

Raadsvoorstel



Onderwerp bestemmingsplan "Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat"

Registratienr. 5628190 Steller/telnr. J. Dallinga/ 367 7267 Bijlagen 4

Classificatie

Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijze van [bewoner 1] over te nemen en de zienswijzen van [bewoner 2] en bewoner [3] en het Platform voor Cultureel Erfgoed Groningen gedeeltelijk over te nemen, zoals aangegeven in de zienswijzennota Bestemmingsplan "Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat";
- II. het bestemmingsplan "Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat", digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP556VisHoekMuurst-vg01 en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van juni 2011, vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen in het plan aan te brengen vermeld in de bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Door middel van dit voorstel vragen wij u het bestemmingsplan "Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat" vast te stellen. Aanleiding voor het maken van dit bestemmingsplan zijn de beëindiging van de prostitutie in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat en de aangekondigde maatregelen om het woon- en leefklimaat in het A-kwartier te verbeteren. Hiertoe stelde uw raad in de raadsvergadering van februari jongstleden de Toekomstvisie A-kwartier vast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 januari tot en met 2 maart 2016 ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot drie zienswijzen, die worden behandeld in de zienswijzennota die bij dit voorstel hoort. Wij stellen voor een aantal van deze zienswijzen over te nemen. Wij komen hier verderop in dit voorstel terug.

Aanleiding en doel

Per 1 januari 2016 is een einde gekomen aan de prostitutie in het A-kwartier. Beëindiging van de prostitutie maakt deel uit van een brede aanpak om de overlast en criminaliteit in het A-kwartier te bestrijden en van de voormalige prostitutiebuurt weer een leefbaar gebied te maken. Met het oog daarop is het afgelopen jaar met bewoners, eigenaren en diverse stakeholders samengewerkt aan plannen die het A-kwartier een toekomstperspectief moeten geven. Dit heeft geresulteerd in de Toekomstvisie A-kwartier, die uw raad op 24 februari 2016 heeft vastgesteld. Wij verwijzen naar ons voorstel van 12 januari 2016, registratienummer 5438541, inzake de Toekomstvisie A-kwartier.

Een van de voorgestelde maatregelen, die de transformatie van de buurt moeten ondersteunen, is het het nieuwe bestemmingsplan 'Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat'. Dit bestemmingsplan is met ingang van 21 januari 2016 in ontwerp ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Wij informeerden u over de procedure en inhoud van het nieuwe bestemmingsplan door middel van onze brief van 12 januari 2016, kenmerk 5434630. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar.

Net als het participatietraject rondom de Toekomstvisie hebben wij ook de zienswijzenprocedure benut om goed naar de ideeën en opvattingen van betrokkenen uit de buurt te luisteren. Dit betekent dat wij voorstellen een aantal zienswijzen over te nemen. Wij gaan hierop nader in onder 'Argumenten en afwegingen'.

Kader

Nota "Uitgangspunten bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat"
Toekomstvisie A-kwartier
Woonvisie "Wonen in Stad"
Binnenstadvisie "Bestemming Binnenstad"
Artikel 3.1 Wet op de ruimtelijke ordening

Argumenten en afwegingen

Aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan

De aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan is de beëindiging van de prostitutie in het A-kwartier. Deze is het gevolg van de wijziging van bijlage 10 (Aanwijzingsbesluit (concentratie-) gebieden prostitutie-inrichtingen, escortbedrijven en seksinrichtingen) van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Groningen 2009 (APVG) en het vervallen van de exploitatievergunningen voor de prostitutiepanden in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat. Als gevolg hiervan is de uitoefening van een prostitutie-inrichting in deze straten verboden.

Het verdwijnen van de prostitutie en de daarmee gepaard gaande overlast scheidt nieuwe kansen, maar tegelijk ontstaan er door de leegstand van de prostitutiepanden ook bedreigingen voor de leefbaarheid van de buurt. Het nieuwe bestemmingsplan wil de transformatie van de buurt in goede banen leiden.

Daarvoor worden de regels voor het wonen aangescherpt, een en ander conform het paraplubestemmingsplan 'Herziening bestemmingsregels wonen'.

In de eerste plaats houdt dit in dat een minimale oppervlakte voor een woning wordt voorgeschreven (minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte (GO) per woning met een afwijkingsbevoegdheid naar minimaal 40 m² GO).

Tevens is een absoluut verbod op kamerverhuur opgenomen, met uitzondering van de bestaande kamerverhuurpanden (anders dan in het paraplubestemmingsplan is voor kamerverhuur niet voorzien in een afwijkingsbevoegdheid). Het treffen van deze regeling is specifiek voor het plangebied en vinden we noodzakelijk vanwege de doelstelling de leefbaarheid van het A-kwartier te verbeteren zodat het er voor de diverse doelgroepen goed wonen is. Gezien het kwetsbare karakter van de buurt en de transformatie die we beogen vinden we een verdere uitbreiding van kamerbewoning niet passen en willen we voorkomen dat de bestaande schaarse voorraad verder 'verkamert'. De bestaande kamerbewoners blijven uiteraard welkom. De al aanwezige kamerverhuurpanden zijn in het bestemmingsplan positief bestemd.

De maximale goot- en bouwhoogte voor panden, waarvoor nu maximaal 8 meter, respectievelijk 12 meter is voorgeschreven, is verlaagd naar maximaal 7 meter, respectievelijk maximaal 10,50 meter. Voor een aantal karakteristieke panden bestaande uit één bouwlaag met kap is de maximale goothoogte verlaagd naar 4 meter en de maximale bouwhoogte naar 8 meter. Naar aanleiding van de zienswijzen is dit regime uitgebreid over alle enkellaags panden in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat en is de maximale bouwhoogte van deze panden verlaagd van 8 meter naar 7 meter. Wij komen hierop in het navolgende nog terug.

De bestaande gemengde bestemming wordt verruimd door ook daghoreca toe te staan. Andere gewenste functies naast woningen, zoals kantoren, lichte bedrijvigheid, musea, expositieruimten, ateliers en galerieën, waren al mogelijk op grond van het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan. Deze mogelijkheden zijn in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. Wel worden deze niet-woonfuncties beperkt tot de begane grond (uitbreiding naar de verdieping kan worden toegestaan door middel van een afwijkingsbevoegdheid).

Verder voorziet het bestemmingsplan in een regeling voor fietsparkeren, met normen voor de aanwezigheid van stallingsruimte voor fietsen voor zowel woonfuncties als niet-woonfuncties.

Ten slotte is een verbod op seksinrichtingen aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Zienswijzenprocedure

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. [bewoner 1], gedateerd 27 januari 2016;
2. [bewoner 2] en [bewoner 3], gedateerd 26 februari 2016;
3. Platform Cultureel Erfgoed Groningen (hierna ook: het Platform), gedateerd 2 maart 2016.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen van [bewoner 1] en [bewoner 2] en [bewoner 3] zijn binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen, die afliep op 2 maart 2016, ingediend. De zienswijze van het Platform Cultureel Erfgoed Groningen is een dag na het einde van de termijn ontvangen, maar het is aannemelijk dat deze wel tijdig is bezorgd. Wij verwijzen ten aanzien van de ontvankelijkheid verder naar de zienswijzennota Bestemmingsplan 'Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat'. De conclusie is dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn.

Bespreking zienswijzen

[Bewoner 1] geeft in haar zienswijze aan plannen voor een bed and breakfast te hebben in een pand in de Hoekstraat grenzend aan haar woning. Zij constateert dat het bestemmingsplan dit niet mogelijk maakt en vraagt om medewerking hiervoor. In het ontwerpbestemmingsplan is een bed and breakfast mogelijk, maar alleen in de woning en ondergeschikt aan de woonfunctie. Naar aanleiding van deze zienswijze stellen wij voor om onder voorwaarden ook een zelfstandige bed and breakfast mogelijk te maken door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Dit betekent dat deze zienswijze in deze zin wordt overgenomen.

De zienswijzen van [bewoner 2] en [bewoner 3] en het Platform Cultureel Erfgoed Groningen hebben betrekking op de bouwhoogteregeling voor panden, die bestaan uit één bouwlaag met kap. Deze zijn in het bestemmingsplan deels onder het regime maximale goothoogte 4 meter / maximale bouwhoogte 8 meter gebracht. Zij bepleiten dit regime toe te passen op alle of meer eenlaags panden. Het Platform stelt bovendien voor de maximumbouwhoogte van 8 meter voor deze panden te verlagen naar 7 meter. In het ontwerpbestemmingsplan vallen alleen enkele karakteristieke panden in de Vishoek onder het eenlaags regime. Wij stellen naar aanleiding van deze zienswijzen voor dit regime uit te breiden over alle panden met één bouwlaag, met daaraan gekoppeld voor de niet karakteristieke panden in de Hoekstraat en Muurstraat een afwijkingsbevoegdheid, waardoor onder stringente voorwaarden een extra bouwlaag mogelijk kan worden gemaakt.

De zienswijzen van [bewoner 2] en [bewoner 3] en het Platform hebben daarnaast betrekking op het dakenlandschap. Zij zijn van mening dat het bestemmingsplan geen mogelijkheid moet bieden voor een andere afdekking dan een kap, omdat dit in strijd is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan (tegenaan verrommeling dakenlandschap, stimuleren van schuine daken). In het ontwerpbestemmingsplan is bouwen met kap voorgeschreven. Een alternatieve bovenbeëindiging is alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid, waaraan stringente voorwaarden zijn verbonden.

Omdat een kapverdieping voor de woonkwaliteit minder aantrekkelijk kan zijn en er naar onze mening vele oplossingen zijn die recht doen aan een passende beëindiging en inpassing, is het wenselijk dat deze afwijkingsbevoegdheid wordt gehandhaafd. Wij stellen daarom voor deze zienswijze niet over te nemen.

Het Platform heeft daarnaast nog diverse zienswijzen naar voren gebracht met betrekking tot de cultuurhistorische waarden (onder andere bescherming van stegen, aanwijzing van panden tot monument light, opnemen cultuurhistorische waardenkaart), de planregels en de verbeelding. Voorgesteld wordt deze deels over te nemen (toevoeging cultuurhistorische waardenkaart en kappenkaart, enkele merendeels technische aanpassingen in de planregels).

Voor een uitgebreide samenvatting en een reactie op de zienswijzen verwijzen wij naar de zienswijzennota.

Conclusie ten aanzien van de zienswijzen

Wij stellen voor de zienswijze van [bewoner 1] over te nemen en de zienswijzen van [bewoner 2] en bewoner [3] en het Platform voor Cultureel Erfgoed Groningen gedeeltelijk over te nemen, zoals aangegeven in de zienswijzennota Bestemmingsplan "Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat".

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen voor ambtshalve enkele wijzigingen in de regels aan te brengen. Het gaat hier om verbeteringen of verduidelijkingen van de tekst. Deze zijn opgesomd in de bij dit voorstel horende Staat van wijzigingen. Tevens stellen wij enige aanvullingen en aanpassingen in de toelichting voor, onder meer verband houdende met de aanpassing van de regels naar aanleiding van de zienswijzen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Sinds begin april 2015 wordt intensief overleg gevoerd met bewoners, ondernemers, eigenaren en andere stakeholders over de toekomst van het A-kwartier. Verwezen wordt naar ons voorstel van 12 januari 2016, registratienummer 5438541, met als onderwerp Toekomstvisie A-kwartier. Dit heeft geleid tot verschillende ideeën, die inbreng hebben gevormd voor het bestemmingsplan.

Daarnaast is voor het bestemmingsplan de wettelijke zienswijzenprocedure gevolgd. Daaruit zijn enkele reacties voortgekomen, die aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten te wijzigen (zie hiervoor).

Financiële consequenties

Economische uitvoerbaarheid

Op 24 februari 2016 heeft u tegelijk met de vaststelling van de Toekomstvisie A-kwartier een aantal financiële besluiten genomen met het oog op de uitvoering van de Toekomstvisie. Hiertoe behoort onder meer een plankostenkrediet, waarmee ook de kosten voor het maken van het bestemmingsplan en het daarvoor nodige onderzoek zijn gedekt. Wij verwijzen naar ons voorstel van 12 januari 2016, registratienummer 5438541, met als onderwerp Toekomstvisie A-kwartier.

Grondexploitatie

Het voorliggende plan vormt een herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad", vastgesteld op 26 november 2014, en legt voornamelijk de bestaande toestand vast. De bouwmogelijkheden, die volgens het vigerende bestemmingsplan bestaan, worden 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. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Overige consequenties

Geen

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden, die tijdig een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij door een belanghebbende binnen deze termijn een voorlopige voorziening is gevraagd. In dat geval wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat'

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat' heeft overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening van 21 januari tot en met 2 maart 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk, mondeling of online zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend door:

1. [bewoner 1], gedateerd 27 januari 2016;
2. [bewoner 2] en [bewoner 3], gedateerd 26 februari 2016;
3. Platform Cultureel Erfgoed Groningen (hierna ook: het Platform), gedateerd 2 maart 2016.

Ontvankelijkheid

[bewoner 1] heeft mondeling een zienswijze naar voren gebracht en [bewoner 2] en [bewoner 3] hebben schriftelijk een zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn voor het einde van de termijn voor het indienen van zienswijzen ontvangen en zijn dus ontvankelijk. De zienswijze van het Platform Cultureel Erfgoed Groningen is gedateerd op 2 maart 2016 en op 3 maart 2016 ontvangen, een dag na afloop van de zienswijzentermijn. Volgens artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Volgens artikel 3:16, lid 3, van de Algemene wet bestuursrecht is op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen artikel 6:9 van overeenkomstige toepassing. De zienswijze van het Platform is niet per post verzonden. Een kopie van de zienswijze is echter wel op 2 maart 2016 per email naar een medewerker van de gemeente gezonden en het is aannemelijk dat op die dag de zienswijze ook bij de gemeente is bezorgd. Het Platform wordt daarom ook in zijn zienswijze ontvangen.

Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven, waarbij per onderdeel een reactie wordt gegeven.

1.	[bewoner 1]	
	zienswijze	reactie
	[bewoner 1] is van plan om in het pandje Hoekstraat 3 een bed and breakfast te realiseren. Het pand heeft maar een klein oppervlak en zal dus een zelfstandig bed and breakfastbedrijfje moeten worden. Volgens het nieuwe bestemmingsplan is dit niet toegestaan. Maar omdat het pand grenst aan haar woning Oude Kijk in 't Jatstraat 62, dat met de achtergevel aan een gemeenschappelijk binnenplaatsje ligt en de achterdeuren tegen elkaar aansluiten, is de bed and breakfast prachtig te bedienen vanuit haar achterhuis.	In het ontwerpbestemmingsplan is bed and breakfast ('logies met ontbijt') al mogelijk gemaakt, echter uitsluitend als onderdeel van de woonfunctie. De voorwaarde is dat het wonen de hoofdfunctie blijft. Dit is conform de beleidsregels die de gemeente hanteert voor bed and breakfast ('Beleid m.b.t. aan woonbestemming ondergeschikte horeca', vastgesteld 1 juli 2008). Bed and breakfast is volgens deze beleidsregels toelaatbaar wanneer deze kleinschalig is en ondergeschikt aan de hoofdbestemming wonen. Dit houdt

<p>Ze hoopt aan pand aan de Hoekstraat geschikt te kunnen maken voor twee tweepersoonskamers, één op de begane grond en één op de zolderverdieping, uiteraard met een luxe douche en toilet. Het lijkt haar qua ligging uitermate geschikt voor bed and breakfast, vanwege de mooie centrale ligging in een buurt die aantrekkelijk gemaakt gaat worden voor toeristen met wandelgebied aan de havens, nieuwe winkeltjes en ateliertjes en het plantsoen in de buurt. De looproute vanaf het station is ook nog eens één eenvoudige rechte lijn. Ze wil het profiel van de voorgevel niet aantasten, wel restaureren en bijvoorbeeld een bankje en bloembakken plaatsen.</p>	<p>onder meer in dat maximaal twee kamers per adres, waar de bed and breakfast wordt uitgeoefend, zijn toegestaan en dat de exploitant dit adres zelf moet bewonen. Deze uitgangspunten zijn vertaald in een standaardbestemmingsregeling, die in alle gemeentelijke bestemmingsplannen wordt gehanteerd en dus ook in het ontwerpbestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat is opgenomen. Deze regeling verzet zich inderdaad tegen een bed and breakfast in de vorm, die [bewoner 1] beoogt, namelijk een zelfstandig bed and breakfast.</p> <p>Gezien het nagestreefde karakter van de buurt, waarin naast wonen ook plaats moet zijn voor passende economische en toeristisch-recreatieve initiatieven, staan wij positief tegenover bed and breakfast. Met het bestemmingsplan willen wij echter ook de leefbaarheid van de buurt bevorderen. Daarom willen wij in principe blijven vasthouden aan de voorwaarde dat bed and breakfast alleen mag worden uitgeoefend in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie moet blijven. Er bestaat in dit geval echter geen bezwaar tegen om een zelfstandige bed and breakfast via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken. Er kan dan, wanneer er een aanvraag voor een bed and breakfast wordt ingediend, worden getoetst op de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Wel stellen wij in het belang van de leefbaarheid de voorwaarde dat de exploitant van de bed and breakfast in het plangebied of omliggende straten moet wonen. Daardoor houdt de exploitant betrokkenheid bij de buurt en blijft hij in staat om voldoende toezicht uit te oefenen.</p> <p>Het bovenstaande betekent dat de regeling voor bed and breakfast wordt aangepast en dat een afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd voor een zelfstandige bed</p>
--	---

		<p>and breakfast met maximaal twee (slaap)kamers, met de mogelijkheid van uitbreiding naar drie (slaap)kamers.</p> <p>Conclusie: De zienswijze wordt overgenomen in die zin dat in de bestemmingsregels wordt opgenomen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kunnen afwijken voor een zelfstandige bed and breakfast, mits geëxploiteerd door een bewoner van het plangebied of omliggende straten. Tevens wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om van het maximum-aantal van twee (slaap)kamers af te wijken tot maximaal drie (slaap)kamers.</p>
2.	[bewoner 2] en [bewoner 3]	
	zienswijze	reactie
a.	<p>Met het bestemmingsplan wordt beoogd de gevarieerde bebouwingshoogte te behouden door een gedifferentieerd bouwregime. Wat echter opvalt is dat er behoudens een aantal panden bestaand uit één bouwlaag met kap, is gekozen voor een algemeen geldende maximale goot- en bouwhoogte. Wij zijn van mening dat dit strijdig is met het uitgangspunt van het bestemmingsplan – namelijk een gevarieerde bouwhoogte en een gedifferentieerd beeld.</p> <p>Uit de toelichting blijkt dat 30% van de panden één bouwlaag met kap heeft. Voor een deel daarvan geldt een afwijkende maximale goot- en bouwhoogte, respectievelijk 4 en 8 meter. Teneinde het huidige gevarieerde beeld te behouden, is het van belang dat alle panden bestaande uit één bouwlaag met kap niet verhoogd worden. De goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter moet worden toegepast op alle thans aanwezige panden bestaand uit één bouwlaag met kap.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij alleen voor de panden met één laag met kap, die karakteristiek zijn, een maximale goot- en bouwhoogte van 4, respectievelijk 8 meter voorgeschreven. Dit betreft een aantal panden aan de Vishoek. Wij vinden het om cultuurhistorische redenen belangrijk dat deze enkellaags bebouwing wordt gehandhaafd.</p> <p>Uit een nadere inventarisatie blijkt overigens dat niet 30%, maar 20% van de panden in het plangebied bestaat uit één laag met kap. Wij hebben dit in de toelichting aangepast.</p> <p>Wij kunnen er in meegaan dat voor een gedifferentieerd bebouwingsbeeld ook elders in het plangebied handhaving van de bestaande enkellaags bebouwing van belang kan zijn. Wij hebben daarom deze panden nu onder hetzelfde bebouwingsregime gebracht.</p> <p>Daarbij hebben wij voorts naar aanleiding van de zienswijzen van het Platform voor Cultureel Erfgoed Groningen – zie hiervoor onder 3 – besloten de maximale bouwhoogte van 8</p>

		<p>meter te verlagen naar 7 meter.</p> <p>Wel hebben wij voor de enkellaags panden in de Hoekstraat en Muurstraat een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een overschrijding van de maximale goothoogte van 4 naar 7 meter en van de maximale bouwhoogte van 7 meter naar 10,50 meter. Deze kan worden toegepast wanneer de aanvrager van een omgevingsvergunning aantoont dat zonder een extra bouwlaag het bouwplan economisch niet uitvoerbaar is. Daarnaast moet het bouwplan voldoen aan een aantal voorwaarden, onder meer ten aanzien van lichttoetreding, gevolgen voor privacy en overige stedenbouwkundige aspecten. De karakteristieke panden aan de Vishoek zijn van deze afwijkingsbevoegdheid uitgezonderd. Deze panden moeten in verband met hun karakteristieke verschijningsvorm en het behoud van het straatbeeld beschermd worden.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen. De maximale goothoogte en bouwhoogte van de panden bestaande uit één bouwlaag met kap wordt gewijzigd in 4 meter, respectievelijk 7 meter.</p>
b.	<p>Uit de toelichting blijkt dat in plaats van een kap ook een alternatieve bovenbeëindiging tot de mogelijkheden behoort.</p> <p>In sublid 5.2.2, onder c, onder 3, staat vermeld dat 'een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand'. Artikel 5.4 biedt echter geen mogelijkheid ten aanzien van dit onderdeel af te wijken van de bouwregels. Wij stellen vast dat het in de toelichting beschreven alternatief in strijd is met de regels.</p> <p>Daarnaast past dit geboden alternatief ook niet in de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Over het dakenlandschap vermeldt de toelichting immers het volgende.</p>	<p>In het geval van bestaande kappen is het wenselijk dat de kap wordt gehandhaafd. Hoofregel is dan ook dat er uitsluitend met een kap mag worden gebouwd. Dit is verankerd in de bouwregels (artikel 4, sublid 4.2.2, onderdeel d, en artikel 5, sublid 5.2.2, onderdeel c). Hierop is een uitzondering gemaakt voor bestaande platte daken (bij plat afgedekte panden kan op grond van artikel 4, sublid 4.2.2, onderdeel d, onder 2, en artikel 5, sublid 5.2.2, onderdeel c, onder 2, met een plat dak worden een gebouwd).</p> <p>Van de regel dat de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap kan op grond van artikel 4, sublid 4.4.1, onderdeel c, respectievelijk artikel 5, lid 5.4, onderdeel b (oud; thans onderdeel c),</p>

	<p>‘Toenemende verrommeling in het Beschermd Stadsgezicht binnenstad is onder meer ontstaan door het ontbreken van aandacht voor de bovenbeëindiging van een gebouw, het dak. Daarom moet het aanbrengen van (al dan niet moderne) schuine daken worden gestimuleerd’.</p> <p>De mogelijkheid tot een alternatieve bovenbeëindiging miskent dit in de toelichting opgenomen uitgangspunt van stimuleren van schuine daken. Het alternatief dient daarom te worden geschrapd.</p>	<p>onder voorwaarden worden afgeweken. Deze voorwaarden houden onder meer in dat beperkingen worden gesteld aan het volume (niet groter dan mogelijk binnen een kap volgens de maximale dakhelling), dat geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving en dat een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd. Door de opgenomen voorwaarden bestaan er volgens ons voldoende waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit en de bescherming van cultuurhistorische belangen.</p> <p>Een absoluut verbod op een andere bovenbeëindiging dan een kap gaat er onzes inziens aan voorbij dat een kapverdieping voor de woonkwaliteit minder aantrekkelijk kan zijn. Zeker in een intense stad waar we kwalitatief wonen willen stimuleren en buitenruimte, (uit-)zicht en (zon-)licht schaars goed zijn. Er zijn naar onze mening vele oplossingen die recht doen aan een passende beëindiging en inpassing enerzijds en woonkwaliteit anderzijds. Door middel van de opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan worden gestuurd op de kwaliteit voor de voorgestelde oplossing.</p> <p>Overigens is er ambtshalve wel aanleiding tot een redactionele wijziging van deze afwijkingsbevoegdheid, waarmee verduidelijkt wordt dat het volume van een alternatieve bovenbeëindiging niet groter mag zijn dan mogelijk is binnen een kap met twee dakvlakken uitgaande van de maximaal toegestane dakhelling.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
3.	Platform Cultureel Erfgoed Groningen	
	zienswijze	reactie
a.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt terecht een toenemende verrommeling in het beschermde stadsgezicht van de	Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 2, onder b.

	<p>binnenstad geconstateerd door het ontbreken van aandacht voor het dakenlandschap. Om de woonkwaliteit te verbeteren wordt anderzijds gestreefd naar zorgvuldig ontworpen moderne teruggelegde gevels en dakterrassen waardoor het dakenlandschap aan kwaliteit kan winnen. In werkelijkheid wordt dit echter niet bereikt en wordt het dakenlandschap verschrikkelijk aangetast. Daarom wordt bepleit de afwijkingsbevoegdheid die aan het college is toegekend voor een andere bovenbeëindiging dan een kap of een dakterras te schrappen.</p>	<p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
b.	<p>De versterking van de woonfunctie ten behoeve van gezinshuishoudens en het tegengaan van nieuwe kamerverhuur heeft van het Platform de warme instemming. Een van de regels die daartoe wordt ingevoerd is dat een woning een minimum-gebruiksoppervlakte van 50 m² moet hebben en bestemd is voor één huishouding. Leidt deze regel tot het gewenste resultaat en is deze handhaafbaar en controleerbaar?</p>	<p>Wij zijn van mening dat met deze regel wordt bereikt wat ermee beoogd wordt. Wij zetten dit in onze reactie op zienswijze c nader uiteen. Wij zijn verder van mening dat deze bepaling een duidelijke norm oplevert en handhaafbaar is.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
c.	<p>Wanneer het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsregels Wonen' van kracht wordt, vervalt het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing'. Daarmee verdwijnt de extra regelgeving daarin, zoals de regelgeving die voorkomt dat een pand dat vergroot wordt gesplitst kan worden omdat uitgegaan moet worden van de oorspronkelijke oppervlakte. Het bestemmingsplan 'Woningsplitsing' kent ook geen afwijkingsbevoegdheid voor het splitsen van woningen kleiner dan 140 m² en voor het toestaan van woningen kleiner dan 50 m². Het Platform ziet de extra regels van het bestemmingsplan 'Woningsplitsing' graag terug in het bestemmingsplan 'Vishoek, Hoekstraat, Muurstraat' om te voorkomen dat woningen tot 140 m² worden opgesplitst. 40 of 50 m² is niet voor alle doelgroepen een gewenste minimummaat!</p>	<p>Het bestemmingsplan heeft tot doel het woon- en leefklimaat van de buurt te verbeteren. Daarom willen wij de woonfunctie stimuleren. Daarbij streven wij naar een divers woningaanbod, waarmee verschillende doelgroepen kunnen worden bediend, jong, oud, gezinnen met kinderen, 'empty-nesters'. Hierbij stellen wij wel als randvoorwaarde dat de woningen bestemd zijn voor zelfstandige huishoudens, een uitbreiding van de kamerverhuur willen wij niet. Om te voorkomen dat het verbod op nieuwe kamerverhuur wordt omzeild door de bouw van kleine zelfstandige woonruimten, die aan de minimale gebruiksoppervlakte (GO) van het Bouwbesluit voldoen (12 m² gebruiksoppervlakte per persoon), stellen wij als ondergrens dat een woning een oppervlakte van minimaal 50 m² GO moet hebben. Voor het stimuleren van de</p>

		<p>woonfunctie in het plangebied of het voorkomen van ongewenste leefbaarheidseffecten achten wij verdere beperkingen niet noodzakelijk en niet gewenst, ook al gezien het feit dat in het plangebied relatief veel kleine woningen voorkomen en het soms nauwelijks mogelijk is om aan de minimumeis van 50 m2 GO te voldoen. Hierbij wijzen wij er voorts op, dat op het plangebied van het bestemmingsplan 'Binnenstad' en dus ook op de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat het bestemmingsplan 'Woningsplitsing' niet van toepassing is.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
d.	<p>De bouwhoogteregeling heet afgestemd op de verschijningsvorm van de bebouwing van de straten achter de vroegere stadsmuur die over het algemeen zou bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Op pagina 12 van het ontwerp lezen we echter dat 30 % van de panden in Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat bestaat uit één bouwlaag met kap. Daarmee is de gedifferentieerde bouwhoogteregeling in tegenstelling tot wat het ontwerp beweert dus niet afgestemd op de huidige verschijningsvorm. De gemeente zou voor meer eenlaags panden een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter moeten vaststellen. Genoemd worden met name Vishoek 1,3,5,6 en 7. Hierdoor wordt de kap beter beschermd. Overigens heeft het terugbrengen van de goothoogte naar 7 meter en van de bouwhoogte naar 10,50 meter de warme instemming van het Platform.</p>	<p>Zoals wij hiervoor hebben aangegeven kunnen wij ons vinden in het standpunt dat voor een gedifferentieerd bebouwingsbeeld handhaving van de bestaande hoogte van de enkellaags panden van belang kan zijn. Wij hebben daarom besloten alle panden met één laag onder hetzelfde bebouwingsregime te brengen. Bovendien geeft deze zienwijze ons aanleiding de maximale bouwhoogte voor deze panden te verlagen naar 7 meter. Voor een meer uitgebreide motivering verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijzen onder 2, onder a.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen.</p>
e.	<p>Het Platform mist in het bestemmingsplan de cultuurhistorische waardenkaart met daarop aangegeven de rijks- en gemeentelijke monumenten, de beeldbepalende panden en de beschermde gangen. Deze dient te worden toegevoegd.</p>	<p>Een cultuurhistorische waardenkaart wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Eveneens wordt een kappenkaart opgenomen.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen.</p>
f.	<p>Het pandje op de Vishoek 4 zou een 'monument light' kunnen worden.</p>	<p>Bij de aanwijzing van gemeentelijke monumenten (light) in 2015 zijn ook in</p>

		<p>de Vishoek, Hoekstraat, Muurstraat panden aangewezen als gemeentelijk monument (light). Dit pand is toen niet opgenomen op de lijst te beschermen panden. Mocht er een nieuwe aanwijstronde van gemeentelijke monumenten komen, kan de aanwijzing van Vishoek 4 tot gemeentelijk monument (light) opnieuw overwogen worden.</p> <p>Overigens kent de aanwijzing van gemeentelijke monumenten een eigen procedure, die geregeld is in de gemeentelijke erfgoedverordening (Erfgoedverordening 2010) en los staat van de procedure van een bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
g.	<p>Het Platform stelt voor dat de voor de straten karakteristieke trijshuisjes boven hijsbalken beschermd worden. Veel van deze trijshuisjes maken deel uit van een monument. De panden Hoekstraat 9, Hoekstraat 25 en Hoekstraat 52 zijn echter geen monument, maar wel voorzien van een trijshuisje. Voorgesteld wordt ook deze drie trijshuisjes te beschermen.</p>	<p>Zoals hiervoor is aangegeven zijn in 2015 ook panden in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat aangewezen als monument light. De trijshuisjes en de panden waar deze deel van uitmaken zijn toen niet opgenomen op de lijst te beschermen panden. Mocht er een nieuwe aanwijstronde van gemeentelijke monumenten komen, kan aanwijzing van Hoekstraat 9, 25 (en 52) dan wel de aanwijzing van specifieke trijshuisjes tot gemeentelijk monument (light) opnieuw overwogen worden.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
h.	<p>Voorgesteld wordt een regel ter bescherming van de gangen op te nemen.</p>	<p>De gangen in het plangebied zijn beschermd door deze buiten de bouwvlakken te houden.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
i.	<p>Bij het pand Oude Kijk in 't Jatstraat 58 is een fout gemaakt. Het is een gemeentelijk monument, dus beschermd. Het moet goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10,50 meter krijgen in plaats van een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 15 meter.</p>	<p>Zoals in de meeste van onze bestemmingsplannen is de systematiek van het bepalen van de bouwregels van toepassing op alle bebouwing binnen één plan. De monumenten vormen hierop geen uitzondering.</p> <p>Deze genieten immers bescherming op</p>

		<p>basis van de Monumentenwet 1988. Een verdere bescherming is niet nodig, mede omdat een aanwijzing tot monument niet wil niet zeggen dat er niets mag veranderen. Wel vindt er een strengere toets plaats. Evenals in andere bestemmingsplannen waarin monumenten voorkomen zijn de bouwregels afgestemd op het overwegend voorkomend hoogteprofiel met in sommige gevallen extra volume als dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is. In z'n algemeenheid geldt dat het nieuwe bestemmingplan minder bouwhoogte toestaat dan het vorige plan. Het exact vastleggen van de bestaande bouwhoogte en – vorm van monumenten vinden we dan ook niet gewenst. Het geheel 'bevrozen' van de huidige bebouwing kan in de eerste plaats nadelige (financiële) gevolgen voor de huidige eigenaren hebben. Daarnaast kan het vanuit de gebruiksmogelijkheden gewenst zijn ook aan monumenten wijzigingen aan te brengen. Dit bestemmingsplan en de bestaande wet- en regelgeving omtrent monumenten borgen in voldoende mate dat we op zeer zorgvuldige wijze met monumenten omgegaan.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
j.	Op de verbeelding is moeilijk terug te vinden welke bouwhoogte voor welk pand geldt doordat de huisnummers ontbreken. Deze dienen te worden toegevoegd.	<p>De huisnummers staan op de verbeelding, zowel op de digitale als op de analogie versie van de verbeelding.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
k.	Op pagina 12 staat dat artikel 8 extra bescherming biedt aan de kleinschaligheid van dit gebied door de nadere eisenregeling ten behoeve van het behoud en herstel van de ruimtelijke karakteristiek van dit gebied De regels voor nadere eisen in artikel 4.3 en 5.3 geven eveneens criteria die	<p>De regels bij de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' voorzien hier reeds in.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>

	<p>burgemeester en wethouders aan bebouwing kunnen stellen.</p> <p>Een van die nadere eisen is het straat- en bebouwingsbeeld dat wordt nagestreefd. Op pagina 28 en 29 staan de criteria vermeld waaraan de bebouwing moet voldoen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte; 2. een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. <p>Deze twee criteria bieden echter niet voldoende bescherming aan de karakteristiek van dit gebied. Voorgesteld wordt als derde criterium toe te voegen: behoud en herstel van de historisch-ruimtelijke karakteristiek van dit gebied.</p>	
l.	<p>De lijst van bedrijven waarnaar wordt verwezen bevat veel bedrijven in categorie 2 die totaal niet passen in het nagestreefde karakter van de straten. In deze lijst staan bedrijven als: diverse groothandelsbedrijven, onder andere in kunstmest, een electriciteitsdistributiebedrijf of een waterdistributiebedrijf.</p> <p>Voorgesteld wordt een lijst toe te voegen met alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 die passen bij de plannen voor kleinschalige detailhandel voor deze straten.</p>	<p>Wij hebben de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' aangepast. Bedrijfsactiviteiten, die planologisch niet gewenst zijn, zijn geschrapt. In plaats daarvan is een lijst samengesteld met bedrijfsactiviteiten die wel passen binnen een woonomgeving en binnen de doelstellingen voor de buurt.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen. Er wordt aan de regels van het bestemmingsplan een nieuwe 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toegevoegd met bedrijfsactiviteiten, behorend tot de categorieën 1 en 2, die planologisch passen binnen het karakter van de omgeving.</p>
m.	<p>In artikel 4.2.2, sub c, is niet vermeld een minimale hoogte voor de andere bouwlagen bij nieuwbouw.</p>	<p>Dit achten wij niet noodzakelijk. In de planregels is een minimale hoogte voor de eerste bouwlaag voorgeschreven om het bestaande bebouwingsbeeld in de straten van hogere orde, waarvoor een hoge begane grondlaag kenmerkend is, te bewaren. Voor de verdiepingen heeft een dergelijke eis geen relevantie.</p>

		Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.
n.	Artikel 4.4.1, onder e, onder 4, kan vervallen. Er zijn geen 4 naast elkaar gelegen panden met een centrumfunctie in deze straten.	Deze voorwaarde is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Binnenstad'. De constatering dat in het plangebied geen vier naast elkaar gelegen panden voorkomen is juist. Echter moet worden voorkomen dat door samenvoeging van naast elkaar gelegen panden een monotoon straatbeeld ontstaat. Daarom dient deze voorwaarde te worden gehandhaafd. Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.
o.	Een samenvoeging van 4 panden met een maximale breedte van 30 meter, zoals artikel 5.4, onder d, mogelijk maakt, is in strijd met het kleinschalig karakter van de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat. Juist de diversiteit van de panden maakt de straat aantrekkelijk. Deze diversiteit dient versterkt te worden. Net als in de Folkingestraat dient hier de 'specifieke bouwaanduiding niet samenvoegen' te worden ingevoerd.	Gezien de beperkte grootte van de panden in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat zijn wij van mening dat samenvoeging na een nadere afweging door ons college mogelijk moet zijn. Wel moet deze mogelijkheid om het kleinschalige karakter van de buurt te behouden beperkt blijven tot maximaal 2 panden. Conclusie: Deze zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen in die zin dat in de afwijkingsbevoegdheid in artikel 5, lid 5.4, onderdeel d, (oud; thans onderdeel e) het getal 4 wordt gewijzigd in 2.
p.	Indien volgens de algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 12.1, onder a) de bouwhoogte met 10% wordt verhoogd, mag dat niet leiden tot een extra bouwlaag.	Deze bepaling maakt een afwijking van de voorgeschreven hoogtematen in het bestemmingsplan mogelijk tot maximaal 1 meter. Ook al omdat er verder ten aanzien van de goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan (afgezien van de afwijkingsbevoegdheid voor een aantal enkellaags panden en voor een alternatieve bovenbeëindiging) geen afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, kan deze bepaling in verband met de gewenste flexibiliteit niet worden gemist. Wij wijzen erop dat het hierbij gaat om een discretionaire bevoegdheid voor ons college, waarvan alleen gebruik kan worden gemaakt na afweging van alle betrokken belangen. Wij zullen hiervan uiteraard niet, tegen de bedoelingen van

		<p>het bestemmingsplan in, gebruik maken voor een extra bouwlaag.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
q.	<p>Voor de in de algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 12.1, onder d) genoemde schoorstenen, luchtkokers etcetera is geen oppervlakte van 25 m² nodig. Voorgesteld wordt de afmetingen van een opbouw in dit artikel aan te passen aan het kleinschalig karakter van de straten.</p>	<p>De oppervlakte van deze incidentele verhogingen kan, gezien het kleinschalige karakter van de straten, worden aangepast in 15 m².</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen in die zin dat de oppervlakte van de plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, enzovoorts, wordt beperkt tot maximaal 15 m².</p>
r.	<p>Waar moeten de kiosken genoemd in de algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 12.1, onder e) komen te staan in deze straten? Voorgesteld wordt deze regel laten vervallen.</p>	<p>Aan deze afwijkingsbevoegdheid bestaat in dit geval inderdaad geen behoefte. Deze regel kan dus worden geschrapt.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen.</p>
s.	<p>De algemene afwijkingsbevoegdheid voor abri's en telefooncellen (artikel 12.1, onder f) kan vervallen, omdat er geen bussen in de straten komen en telefooncellen in de gemeente Groningen niet meer bestaan. Geluidwerende voorzieningen en zend-, ontvangst- en/of sirenemasten (artikel 12.1, onder l en n) kunnen eveneens vervallen.</p>	<p>De mogelijkheid van abri's en telefooncellen kan worden geschrapt. Afgezien van de vraag of zich daaraan in het plangebied de behoefte zal voordoen, is het niet noodzakelijk daarvoor een afwijkingsbevoegdheid op te nemen, omdat deze bouwwerken volgens het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij kunnen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 15 m².</p> <p>Ook de afwijkingsbevoegdheid voor geluidwerende voorzieningen en zend-, ontvangst- en/of sirenemasten kan worden geschrapt.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt overgenomen.</p>
t.	<p>Voor de drie stegen die een verbinding vormen tussen de Hoekstraat en de Visserstraat (de Egyptengang, de Pot- en Pannengang en de de Zeylsgang) nu afgesloten door hekken of houten deuren, is openstelling belangrijk. Deze zouden weer toegankelijk moeten zijn en voorzien van naambordjes net als de stegen tussen de Lage der A en de</p>	<p>Deze stegen zijn planologisch beschermd. Wij verwijzen naar de beantwoording van de zienswijze ad h. De stegen zijn echter grotendeels private eigendom. Voor het toegankelijk maken van de stegen is de medewerking van de eigenaren nodig. De toegankelijkheid of het plaatsen van naambordjes valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.</p>

	Sledemennersstraat.	Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.
--	---------------------	--

Staat van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

- Op de locaties waar een maximumgoothoogte van 4 meter en een maximumbouwhoogte van 8 meter is aangegeven wordt de maximumgoothoogte gewijzigd in 4 meter en de maximumbouwhoogte in 7 meter.
- Op de locaties waar de bestaande bebouwing bestaat uit één bouwlaag en waarvoor op de verbeelding een maximumgoothoogte van 7 meter en een maximumbouwhoogte van 10,50 meter is aangegeven wordt de maximumgoothoogte gewijzigd in 4 meter en de maximumbouwhoogte in 7 meter en wordt de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' opgenomen.

Regels

- Artikel 1.

Onderdeel 1.47 wordt geschrapt.

Toegevoegd wordt, onder vernummering van de overige onderdelen, een nieuw onderdeel 1.20, luidende:

'bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor een kortdurend toeristisch verblijf met ontbijt in een woning, geëxploiteerd door (een lid van de huishouding van) de hoofdbewoner van die woning'.

Toegevoegd wordt een nieuw onderdeel 1.61, luidende:

'zelfstandige bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor een kortdurend toeristisch verblijf met ontbijt'.

- Artikel 4, lid 4.1.

Onderdeel c wordt gewijzigd in:

'woningen, met dien verstande dat:

1. woningen, met uitzondering van de entree, niet zijn toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;'

Toegevoegd wordt, onder verlettering van de overige onderdelen, een nieuw onderdeel e luidende:

'bed and breakfast, met dien verstande dat:

1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en deze woning in overwegende mate haar woonfunctie dient te behouden;
2. ten dienste van de functie bed and breakfast maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;'

- Artikel 4, sublid 4.6.1.

Toegevoegd wordt een nieuw onderdeel c luidende:

'lid 4.1, onder e, aanhef en onder 1, voor het gebruik van een hoofdgebouw als zelfstandige bed and breakfast, mits de exploitatie plaatsvindt door (een lid van de huishouding van) de hoofdbewoner van een woning in het in het bestemmingsplan begrepen gebied of de omliggende straten;'

Toegevoegd wordt, onder verlettering van de overige onderdelen, een nieuw onderdeel d luidende:

'lid 4.1, onder e, onder 2, voor een afwijking van het maximum-aantal (slaap)kamers tot maximaal drie (slaap)kamers;'

Artikel 5.1.

Onderdeel a wordt gewijzigd in:

'woningen, met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;'

Toegevoegd wordt, onder verlettering van de overige onderdelen, een nieuw onderdeel c luidende:

'bed and breakfast, met dien verstande dat:

1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en deze woning in overwegende mate haar woonfunctie dient te behouden;
2. ten dienste van de functie bed and breakfast maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;'

- Artikel 5, lid 5.4.

Toegevoegd wordt, onder verlettering van de overige onderdelen, een nieuw onderdeel b, luidende:

'sublid 5.2.2, onder b, voor een overschrijding van de maximumgothoogte en maximumbouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' tot

ten hoogste 7 meter, respectievelijk 10,50 meter ten behoeve van een extra bouwlaag, nadat de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat deze extra bouwlaag noodzakelijk is voor de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan;’.

In onderdeel d (oud; thans onderdeel e) wordt het getal 4 gewijzigd in het getal 2.

- Artikel 5, lid 5.5, onderdeel e.

‘Logies met ontbijt’ wordt gewijzigd in: ‘bed and breakfast’.

- Artikel 5, lid 5.6.

Toegevoegd wordt een nieuw onderdeel b luidende:

‘lid 5.1, onder c, aanhef en onder 1, voor het gebruik van een hoofdgebouw als zelfstandige bed and breakfast, mits de exploitatie plaatsvindt door (een lid van de huishouding van) de hoofdbewoner van een woning binnen het in het bestemmingsplan begrepen gebied;’.

Toegevoegd wordt, onder verlettering van de overige onderdelen, een nieuw onderdeel c luidende:

‘lid 5.1, onder c, onder 2, voor een afwijking van het maximum-aantal (slaap)kamers tot maximaal drie (slaap)kamers;’.

- Artikel 12, lid 12.1.

In onderdeel d, onder 1, wordt ‘25 m²’ gewijzigd in: ‘15 m²’.

Onderdeel e wordt geschrapt, onder verlettering van de overige onderdelen.

In onderdeel f (oud; thans onderdeel e) worden de woorden ‘abri’s’ en ‘telefooncellen’ geschrapt.

Onderdeel n wordt geschrapt.

- Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Deze bijlage wordt vervangen door een nieuwe ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’.

Toelichting

Aan de toelichting wordt, onder vernummering van de bijlagen, als nieuwe bijlage 1 toegevoegd het ‘Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart’ en als nieuwe bijlage 2 ‘Fragment Kappenkaart’.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- De functieaanduiding ‘wonen’ wordt geschrapt.

Regels

- Artikel 4, sublid 4.4.1.

In onderdeel a wordt 'lid 4.1, onder c, onder 3,' gewijzigd in: 'lid 4.1, onder c, onder 2,'.

In onderdeel b worden de woorden 'zakelijke en maatschappelijke' tussen haakjes geplaatst.

Onderdeel c, onder 1, wordt gewijzigd in:

'deze geen groter volume heeft dan mogelijk is binnen een denkbeeldige kap met twee dakvlakken met een helling overeenkomstig de toegestane maximumdakhelling, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;'

- Artikel 4, lid 4.5, onder f.

'Onder g' wordt gewijzigd in: 'onder h'.

- Artikel 4, sublid 4.6.1.

Onderdeel b wordt gewijzigd in:

'lid 4.1, onder c, onder 1, voor woningen op de begane grond, met dien verstande dat de woningen maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond mogen beslaan, niet zijn gevestigd aan de zijde van de voorgevel en zijn voorzien van een zelfstandige ontsluiting;'

In onderdeel d (oud; thans onderdeel f) wordt 'lid 4.1, onder f,' gewijzigd in: 'lid 4.1, onder g,'.

In onderdeel e (oud; thans onderdeel g) wordt 'lid 4.1, onder g, juncto lid 4.5, onder e,' gewijzigd in: 'lid 4.1, onder h, juncto lid 4.5, onder f,'.

- Artikel 5, lid 5.1.

Toegevoegd wordt de aanhef:

'De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: '

In onderdeel c (oud; thans onderdeel d) wordt de aanhef gewijzigd in:

'(zakelijke en maatschappelijke) dienstverlening, met dien verstande dat: '

- Artikel 5, lid 5.4.

In onderdeel a wordt 'lid 5.1, onder a, onder 2,' gewijzigd in: 'lid 5.1, onder a,'

- Artikel 5, lid 5.5.

In onderdeel g wordt 'lid 5.1, onder g,' gewijzigd in: 'lid 5.1, onder h,'.

- Artikel 5, lid 5.6.

In onderdeel b (oud; thans onderdeel d) wordt in de aanhef 'onder e' gewijzigd in: 'onder f'.

- In onderdeel c (oud; thans onderdeel e) worden 'onder c, d, g, h en i' gewijzigd in: 'onder d, e, h, i en j' en worden de woorden 'zakelijke en maatschappelijke' tussen haakjes geplaatst.

In onderdeel d (oud; thans onderdeel f) wordt 'lid 5.1, onder e,' gewijzigd in: 'lid 5.1, onder f,'.

In onderdeel e (oud; thans onderdeel g) wordt 'lid 5.1, onder g,' gewijzigd in: 'lid 5.1, onder h,'.

Toelichting

- Hoofdstuk 2 Het plangebied.

In paragraaf 2.3 (Visie op de ruimtelijke kwaliteit) wordt de tekst aangevuld ten aanzien van het aspect cultuurhistorie en wordt in de eerste zin van de alinea onder het kopje 'bouwhoogte' het percentage 30 gewijzigd in 20.

In paragraaf 2.4 (Visie op de functionele structuur) wordt de tekst aan het slot van de vijfde alinea aangevuld.

In paragraaf 2.5 (Uitgangspunten voor het bestemmingsplan) wordt de toelichting op het bouwregime aangepast.

- Hoofdstuk 4 Juridische toelichting.

In subparagraaf 4.3.1 (Artikelsgewijze toelichting) wordt de toelichting op artikel 5 aangepast in verband met de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

- Hoofdstuk 5 Participatie en overleg.

Paragraaf 5.2 (Overleg) wordt aangevuld met de resultaten van het overleg.

Bestemmingsplan
Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Het plangebied	9
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	25
Hoofdstuk 5	Participatie en overleg	31
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	33
Bijlagen bij de toelichting		35
Bijlage 1	Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart	37
Bijlage 2	Fragment Kappenkaart	39
Bijlage 3	Rapportage Externe Veiligheid	41
Regels		51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	53
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	60
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	61
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	63
Artikel 4	Centrum	63
Artikel 5	Gemengd	67
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	71
Artikel 7	Waarde - Archeologie	72
Artikel 8	Waarde - Beschermd stadsgezicht	74
Hoofdstuk 3	Algemene regels	75
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	75
Artikel 10	Algemene bouwregels	76
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	78
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 13	Overgangsrecht	79
Artikel 14	Slotregel	79
Bijlagen bij de regels		81
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	83
Bijlage 2	Normen stallingsruimte fietsen	87

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Met dit plan wordt het besluit om de prostitutie in het A-kwartier te beëindigen juridisch-planologisch geregeld. Tegelijkertijd regelt het de planologisch relevante aspecten die vanuit het verbeteren van de woonkwaliteit gewenst zijn.

De prostitutie en drugsoverlast hebben jarenlang een zware wissel op het woon- en leefklimaat in deze buurt getrokken. De raad heeft hierover al bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad in 1997 zijn bezorgdheid geuit. In dat bestemmingsplan is dan ook met nadruk het streven geformuleerd van het A-kwartier weer een leefbare woonbuurt te maken. Naar aanleiding hiervan is onderzocht of beëindiging van prostitutie in dit gebied en concentratie in de Nieuwstad mogelijk was. De conclusie luidde dat concentratie haalbaar is, waarop het college heeft aangegeven de prostitutie in het A-kwartier af te bouwen. De raad heeft hiermee ingestemd en alle eigenaren en exploitanten zijn hiervan op de hoogte gesteld. Na 1-1-2016 is de prostitutie uit het A-kwartier verdwenen.

Ten tijde dat het huidige bestemmingsplan Binnenstad in procedure was (zomer 2014) liep er nog een beroepszaak bij de Raad van State, aangespannen door één van de eigenaren van de prostitutiepanden. Om deze reden is de planologische mogelijkheid voor prostitutie toen nog niet uit het bestemmingsplan geschrapt. Inmiddels heeft de Raad van State op 26 november 2014 uitspraak gedaan en heeft het collegebesluit van 17 augustus 2010 ongewijzigd in stand gelaten. Dit besluit behelst een wijziging van de 'nadere regels' van de APVG (bijlage 10) zodat per 1 januari 2016 de exploitatie van de prostitutiepanden in de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat niet meer mogelijk is.

Dit moment is aangegrepen om samen met de bewoners en de ondernemers van het A-kwartier een intensief traject te starten met als doel een gezamenlijke agenda te bepalen met wat er moet gebeuren om de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De lang gekoesterde wens om van het A-kwartier, en met name van de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat, weer een leefbare woonbuurt te maken, kan hiermee in vervulling gaan.

Naast het verwijderen van de planologische mogelijkheden van prostitutie heeft het bestemmingsplan daarom als doel de bouwmogelijkheden en de functies mogelijk te maken die juist wel gewenst zijn. Hierbij gaat het vooral ook over de balans tussen de leefstijlen van de verschillende bewonersgroepen die om een zorgvuldige afweging vraagt.

1.2 Begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan vervangt een klein deel van het Bestemmingsplan Binnenstad. Onderstaande figuur laat het gebied zien waarop dit bestemmingsplan van toepassing is. Het betreft de panden aan de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat, de straten zelf en de Boteringeplaats.



Ligging van het plangebied

Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Historische ontwikkeling / ruimtelijke context

De middeleeuwse stadsmuur

In de middeleeuwen werd de stad omsloten door een verdedigingsring in de vorm van een stadsmuur met torens en poorten, wallen en grachten, op een aantal plaatsen was dit een dubbele gracht. De huidige diepenring is, met uitzondering van het verbindingskanaal maar met het Zuiderdiep en Kattendiep, ongeveer het tracé van de middeleeuwse verdedigingsgracht. Aan de binnenkant van de muur liep een straat 'achter de muur'. Deze ring van straten is er nog steeds. Het gaat hier om bijvoorbeeld de Hardewikerstraat, Hofstraat, Burchtstraat, Torenstraat, Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat. Voor de westkant (Hoge der A) geldt dat de Aa en de handel die daarmee verbonden was in de stad moest liggen en hier is heel lang een dubbele waterloop geweest met bruggen en poorten om zo toch beschermd te zijn, hier was dus geen stadsmuur. In de middeleeuwen was de ring van straten 'achter de muur' alleen aan de binnenkant bebouwd met gebouwen, aan de buitenkant stond immers de stadsmuur.

Ontwikkeling vanaf de vroege 17e eeuw

Aan het begin van de 17e eeuw ondergaat de stad in enkele decennia een metamorfose door de aanleg van een nieuwe en veel ruimere omwalling rond de stad en door een enorme bouwcampagne, niet alleen in de nieuwe uitleg maar ook in de middeleeuwse stad. De middeleeuwse verdedigingslinie verloor haar functie en werd geschikt gemaakt voor bebouwing. De wallen werden geslecht en de huidige diepenring werd aangelegd. De diepen kwamen veelal op de plaats van de vroegere verdedigingsgrachten. Een deel van de stadsmuur werd afgebroken en een deel bleef staan. De precieze omvang hiervan is niet bekend. Op een aantal plaatsen zijn restanten van de stadsmuur teruggevonden of worden restanten vermoed. Denk hierbij aan de Tibbetoren (een muurtoren) in de Hofstraat en een stuk van de stadsmuur die enkele jaren geleden is aangetroffen in de pakhuizen Hardewikerstraat 7 en 9. Een belangrijk deel van de terreinen tussen de straten 'achter de muur' en de diepenring werd vrij snel volgebouwd. Hoewel van de stadsmuur bijna niets meer valt te zien in het straatbeeld is het feit dat die muur er staat of heeft gestaan van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de straten 'achter de muur'.

Aan de Diepenring verrezen vaak voorname huizen. Heel veel van deze huizen hebben dan ook een 17e eeuwse kern. Vaak liepen de percelen vanaf de Diepenring door tot 'achter de muur'. Aan de buitenzijde van de straten 'achter de muur' werd tegen de stadsmuur of de restanten, daarvan eveneens huizen gebouwd. Soms waren dit koetshuizen of pakhuizen die bij de panden aan de Diepenring hoorden. Daarnaast raakten de binnenkanten van de straten 'achter de muur' eveneens bebouwd. Aanvankelijk was dit veelal eenlaagse bebouwing. In de 18e en 19e eeuw ging deze ontwikkeling door en uiteindelijk raakte de stadsmuur aan twee kanten ingesloten door bebouwing en werd en soms ook over de stadsmuur heen gebouwd. Een deel van de bebouwing die aanvankelijk verbonden was met de panden aan de diepenring werd verzelfstandigd. Als gevolg hiervan zijn de eigendomsverhoudingen in deze bebouwingsstrook soms bijzonder ingewikkeld.

Bebouwingstypologie

Door de ongelijke ontwikkeling tussen de binnenkant en de buitenkant van de straten 'achter de muur' is de bebouwingstypologie sterk verschillend. Aan de buitenkant staan de huizen die tegen de stadsmuur zijn aangebouwd dan wel tegen het tracé van de vroegere stadsmuur. Juist voor de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat is dit goed zichtbaar. Dit zijn vaak kleine en zeer ondiepe huizen dan wel brede en zeer ondiepe huizen.

Aan de binnenkant van deze straten betreft het, met uitzondering van de Vishoek, veelal diepe huizen op een fijnmazige verkaveling.

De binnenkant van de Vishoek wordt voor een groot deel in beslag genomen door het Jacob en Annagasthuis. Door het bouwblok tussen de Hoekstraat en de Visserstraat lopen van oudsher drie stegen.

Behalve eenvoudige woonhuizen werden in zowel de 18e als de 19e eeuw pakhuizen gebouwd. Kenmerkend zijn de geringe verdiepingshoogtes en de kleine pakhuisvensters met halfronde muuropeningen. De bouw van pakhuizen zal te maken hebben gehad met de nabij gelegen Noorderhaven. Vooral in de tweede helft van de 19e eeuw werd een aantal eenlaags woningen met een verdieping verhoogd en van een nieuwe voorgevel voorzien. Daarnaast is een aantal huizen compleet vernieuwd.

Rooilijnwijzigingen

In de binnenstad van Groningen zijn in de periode tussen de twee wereldoorlogen diverse plannen geweest voor het terugleggen van rooilijnen ten einde straten te verbreden. Dit is ook het geval geweest voor de Hoekstraat. Aan de binnenkant van de straat (zuidzijde) is de rooilijn op veel plaatsen iets teruggelegd. De rooilijn kon pas worden teruggelegd als de eigenaar zijn pand liet slopen voor nieuwbouw. Veel van de panden met een teruggelegde rooilijn dateren dan ook uit de jaren 30 van de twintigste eeuw. Bij diverse van deze panden zijn meerdere percelen samengevoegd tot een brede nieuwbouw, de oude perceelstructuur bleef niet gehandhaafd. Het plan tot terugleggen van de rooilijn is door de gemeente na de oorlog niet voortgezet. Wel zijn diverse panden gesloopt voor nieuwbouw. In veel gevallen werden ook nu weer percelen samengevoegd waarbij bovendien ook fors hoger werd gebouwd dan de bestaande bebouwing, tot vijf bouwlagen hoog. Een andere ontwikkeling uit de tweede helft van de twintigste eeuw was het omvormen van eenlaags bebouwing tot garageboxen. In de Hoekstraat staat nog zo'n rijtje garages. Aan de Vishoek, tussen nummer 4 en 10, is een open plek aanwezig, begrensd door een muur en een hekwerk aan de straatzijde. Hierachter ligt een onbebouwde kavel. Enkele decennia geleden zijn hier twee panden gesloopt.

De Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat hebben voor een belangrijk deel het karakter behouden van een straat 'achter de muur'. Dit karakter wordt bepaald door de bescheiden en eenvoudige bebouwing met relatief veel pakhuizen. Een opvallend aspect is het onderscheid in de bebouwing tussen de binnenkant en de buitenkant van deze straten. Door de perceelsoverschrijdende en soms hoge nieuwbouw van de laatste 75 jaar is dit karakter wel verzwakt. Nieuwe ontwikkelingen in deze straten zouden het historische karakter moeten versterken.

2.2 Beschermd Stadsgezicht

In 1991 is de binnenstad van Groningen door het Rijk aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het bestemmingsplan A-kwartier valt hier in zijn geheel binnen.

In de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het Beschermd Stadsgezicht (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, februari 1988) worden als belangrijkste elementen in de ruimtelijke opbouw genoemd: het overwegend noord-zuid gerichte stratenpatroon met haaks daarop centraal gelegen de reeks open ruimten Vismarkt - Grote Markt - Martinikerkhof, de diepenring, de planmatige 17e eeuwse noordelijke stadsuitbreiding en de tot singel en plantsoen getransformeerde voormalige vestingwerken.

Hoewel de binnenstad een relatief heldere stedenbouwkundige structuur heeft, is desalniettemin sprake van een grote ruimtelijke diversiteit. Het bebouwingsbeeld is overwegend samenhangend en cultuurhistorisch waardevol. Een groot aantal panden in de binnenstad is dan ook beschermd als rijks- of gemeentelijk monument.

Het ruimtelijk karakter van het stedelijke gebied kenmerkt zich door aaneengesloten bebouwing, de overwegend smalle straten en het veelal licht gebogen rooilijnen, waardoor een sterke ruimtelijke begrenzing tot stand komt.

Met name in het gebied binnen de diepenring zijn de profilering en inrichting van de openbare ruimte ook van groot cultuurhistorisch belang. Het beschermingsbelang omvat tevens de historische vormgeving van de bebouwing, als beeldondersteuning van de vele monumenten.

A-kwartier

Met betrekking tot het deel van het A-kwartier waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, wordt in de toelichting nog het volgende aangegeven. Langs de noordelijke rand van de oude stad, vrijwel direct achter de bebouwing van de diepenring, bevindt zich een duidelijk herkenbare doorlopende reeks van straten waarvan de ligging gerelateerd is aan de voormalige middeleeuwse stadsmuur. De nabijheid van de Noorderhaven, via een groot aantal driften bereikbaar, is er de oorzaak van dat deze strook vele pakhuizen en bedrijfsgebouwen telde. De aanwezige hoogteverschillen verwijzen naar het natuurlijk reliëf van de zandrug waarop de stad is ontstaan.

Het merendeel van de historische bebouwing in de Muurstraat, Hoekstraat en Vishoek bestaat uit 2 lagen met een kap, in enkele gevallen 1 en 3 lagen met enkele uitzonderingen van meer lagen.. De daken zijn veelal zadeldaken, al dan niet afgeknot en voorzien van eindschilden. De historische bebouwing is zeer kleinschalig en staat op smalle dwarspercelen, of op ondiepe langspcelen. Laatstgenoemden zijn voortgekomen uit de ligging van de stadsmuur. De historische bebouwing is opgetrokken in baksteen, al dan niet bepleisterd, de daken zijn gedekt met dakpannen. Verschillen in onder meer goot- of lijsthoogten en detaillering van aan elkaar grenzende panden leidt tot een grote mate van individualiteit binnen de algemene bebouwingskarakteristiek.

Hoewel de bebouwing voor het merendeel 19e eeuws is, gaat de parcelering terug op de middeleeuwse verkaveling. Er is dienaangaande dus sprake van een grote continuïteit in de ruimtelijke structuur en parcelering. Bij toekomstige transformaties zal daar driedimensionaal rekening mee gehouden moeten worden.

Doel van het Beschermd Stadsgezicht

Doel van de aanwijzing Beschermd Stadsgezicht is de karakteristieke structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet de aanwijzing Beschermd Stadsgezicht worden geëffectueerd in een bestemmingsplan. In het in november 2014 door de raad vastgesteld bestemmingsplan binnenstad is hier invulling aan gegeven.

Voor het nu voorliggende bestemmingsplan A-kwartier is van belang te wijzen op de schaal van de binnenstad en in het bijzonder die van dit deel van de binnenstad. Muurstraat - Hoekstraat - Vishoek betreft enkele in elkaars verlengde liggende straten die met elkaar gemeen hebben dat ze de middeleeuwse stadsmuur volgen. Nadat deze in de 17e eeuw zijn functie verloor, bleef zijn situering bepalend voor de ruimtelijke structuur en in het bijzonder de parcelering. Omdat we de stadsmuur zelf slechts sporadisch in de bestaande bebouwing terugvinden, is hij vermoedelijk (al in de 17e eeuw) voor het grootste deel opgeruimd. Op enkele plaatsen gaat hij mogelijk nog schuil in en achter de bebouwing aan de noordzijde van de straat. Als gevolg hiervan staat deze bebouwing in aanleg op zeer ondiepe percelen. Dit verklaart de kleinschaligheid van de historische bebouwing. Aan de overkant van de straat is dit niet veel anders, maar daar zijn de percelen dikwijls smaller en dieper.

De karakteristiek van het gebied is er dus een van kleinschaligheid. Het transformatieproces in de 19e eeuw heeft daar weinig aan veranderd. In de vorige eeuw is wel geprobeerd het straatprofiel te verbreden, door nieuwbouw terug te rooien, waaronder enkele blokjes uit de jaren '30. Een kleine honderd jaar later moeten we constateren dat dit een verbrokkeld beeld heeft opgeleverd, met weinig toegevoegde waarde.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Voor de bebouwingseisen bieden bescherming aan het beschermd stadsgezicht, onder andere door middel van de op de verbeelding aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen; deze beschermen de bestaande wegen- en gangenstructuur en de belangrijkste groengebiedjes. Ook is, waar nodig, een minimale dakhelling opgenomen om het hierna beschreven 'dakenlandschap' te beschermen. Tot slot biedt artikel 8 extra bescherming door middel van een nadere-eisenregeling ten behoeve van het behoud (en herstel) van de ruimtelijke karakteristiek van het gebied.

Los van het bestemmingsplan gelden eisen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Zo is op grond van artikel 2.1 onder h een omgevingsvergunning vereist voor het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht. Daarnaast zijn de Monumentenwet 1988 en de Welstandsnota van belang.

2.3 Visie op de ruimtelijke kwaliteit

In 2013 zijn voor het bestemmingsplan Binnenstad een Cultuurhistorische verkenning, een Cultuurhistorische Waardenkaart en een Kappenkaart gemaakt. Op de laatste staan de dakvormen (plat of met een kap) en de nokrichtingen aangegeven. De relevante fragmenten van de kaarten zijn, inclusief de recent aangewezen monumenten(light), in de bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Uit deze beschreven waarden zijn de volgende uitgangspunten voor de binnenstad geformuleerd:

- beheersing van het karakteristieke pandsgewijze transformatieproces;
- bescherming van de karakteristieke kavelstructuur;
- bescherming van de objecten met een duidelijke cultuurhistorische betekenis.

Deze zijn in zijn algemeenheid ook van toepassing op de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat. Specifiek voor deze straten kan hier aan worden toegevoegd dat het streven erop gericht is de in de vorige paragraaf beschreven kleinschalige karakteristiek van 'een straat achter de muur' zoveel mogelijk intact te laten en verdere onevenwichtige schaalvergroting te voorkomen. Uitgangspunt bij het verder ontwikkelen van het gebied is de historische perceelstructuur. Percelen hebben over het algemeen een breedte variërend tussen de 4 en 7 meter. Bij ver- en nieuwbouw is deze maat het uitgangspunt.

Daarnaast moeten nieuwbouwinterventies het bestaande bebouwingsbeeld ondersteunen, zodat het gebied zich binnen de hiervoor beschreven karakteristiek verder kan ontwikkelen. Om een en ander te kunnen realiseren zijn de volgende aspecten van belang.

Bouwhoogte

De huidige bebouwing heeft gemiddeld 2 lagen met een kap, circa 20% van de panden heeft slechts één bouwlaag met kap. Eénlaags bebouwing heeft idealiter altijd een kap, in de meeste gevallen (zeker bij ondiepe percelen aan de noordzijde), met de nok evenwijdig aan de straat

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de gevarieerde bebouwingshoogte te behouden door niet met één bouwregime te werken maar een gedifferentieerd beeld te genereren. Bij hogere bebouwing moet gezocht worden naar een passende schaal en goothoogte door toepassing van kapverdiepingen en set-backs.

Perceelgrenzen en gangen

Voor de kleinschalige karakteristiek is het van belang de historische perceelgrenzen te respecteren. Waar deze niet meer aanwezig zijn zijn 5 a 6 meter brede percelen gewenst aan de zuidkant van de straten. Aan de noordkant is deze breedte vanwege de bredere percelen aan de diepenring maximaal 7 meter. Daarnaast moeten de aanwezige gangen tussen de panden worden gehandhaafd. Bij voorgenomen transformaties zijn dit uitgangspunten die bij de planvorming moeten worden opgepakt.

Rooilijnen

Voor het behoud van de karakteristiek van de straat is het belangrijk om bij toekomstige transformaties de oorspronkelijke rooilijn weer op te pakken, om de ontstane verbrokkeling geleidelijk aan weer ongedaan te maken. Dit doet recht aan het historische straatprofiel en het karakteristieke beeld van de achterstraten.

Dakenlandschap

Toenemende verrommeling in het Beschermd Stadsgezicht binnenstad is onder meer ontstaan door het ontbreken van aandacht voor de bovenbeëindiging van een gebouw, het dak. Daarom moet het

aanbrengen van (al dan niet moderne) schuine daken worden gestimuleerd. Om de woonkwaliteit te verbeteren wordt anderzijds gestreefd naar zorgvuldig ontworpen moderne teruggelegde gevels en dakterrassen, waardoor het dakenlandschap weer aan kwaliteit kan winnen.

Monumenten en beeldbepalende panden

Rijks- en gemeentelijke monumenten dragen bij aan het kwalitatief hoogwaardige bebouwingsbeeld van de straat. Bij de aanwijzing van het Beschermd Stadsgezicht zijn indertijd door het rijk zogeheten beeldbepalende panden aangewezen. Dit is gedaan om de beeldkwaliteit in de omgeving van de beschermde monumenten te ondersteunen. Hoewel deze panden geen juridische status hebben, dragen ze sterk bij aan de ruimtelijke karakteristiek.

2.4 Visie op de functionele structuur

In het bestemmingsplan Binnenstad zijn gebiedstypen benoemd voor de afzonderlijke delen van de binnenstad. Zo is het A-kwartier aangemerkt als 'stedelijk woongebied'. Hier ligt de nadruk op de woonfunctie. Stedelijk wonen wil zeggen dat er, naast het wonen, wel diverse stedelijke functies voorkomen zoals kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies. Incidenteel komt er vanuit de historie nog detailhandel en horeca voor. Het gebied leent zich ook voor culturele en kunstzinnige instellingen, galerieën en dergelijke vormen van bedrijvigheid. De nadruk ligt op wonen, al dan niet gecombineerd met aan-huis-verbonden-beroepen.

Inzet is om de diversiteit aan functies en daarmee samenhangende veelkleurigheid van de binnenstad vast te houden en te versterken. De bewoners en ondernemers van het A-kwartier hebben hiervoor zelf suggesties gegeven in het kader van de visie voor het A-kwartier die momenteel in ontwikkeling is. Hierbij geldt uiteraard dat voorkomen moet worden dat andere binnenstadfuncties de woonfunctie frustreren of aantasten. Het verbeteren en bevorderen van het wonen in de binnenstad is nog altijd een belangrijke doelstelling. Hierbij moet gedacht worden aan het verbeteren van bestaande woningen en het mogelijk maken van functieverandering van vrijkomende gebouwen.

De woonfunctie

Voorkomen moet worden dat door een ongewenste invulling van de leegkomende prostitutiepanden er opnieuw leefbaarheidsproblemen ontstaan (bijvoorbeeld door omzetting van deze panden in kamerverhuur). Over deze kwestie is inmiddels stadsbreed een discussie gaande. De uitkomsten hiervan worden onder andere vastgelegd in het facetbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen dat in voorbereiding is. Dit plan vloeit voort uit de door de raad vastgestelde Woonvisie (2015) en heeft als doel meer grip te krijgen op de juiste balans tussen de verschillende woonvormen en de leefstijlen die daarbij horen. In het bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat sluiten we aan bij deze ingeslagen weg. Dit houdt in dat het toevoegen van kamerverhuur in principe niet is toegestaan. Een toename van eengezinswoningen zien we in het A-kwartier als een welkome ontwikkeling. Ook met het beter beschermen van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en het beperken van de bouwhoogtes en bebouwen op binnenterreinen wordt de kwaliteit van wonen beter geborgd waardoor er een nieuwe impuls gegeven wordt aan een stedelijk woonmilieu.

Overige stedelijke functies

Voor de in voorbereiding zijnde visie voor het A-kwartier is er vanuit de buurt een rijk scala aan ideeën en suggesties geleverd.

Uit de uitkomsten hiervan en een stedenbouwkundige analyse van het gebied zijn de sleutelwoorden van de gebiedsvisie te destilleren. Dit is het hervinden van het 'evenwicht van veelzijdigheid' en, anders dan in het verleden, niet door van bovenaf te bepalen maar door het ondersteunen van elkaar versterkende particuliere initiatieven. We willen inspelen op nieuwe kleinschalige bedrijvigheid, of aan huis gekoppeld of als start-ups voor in de wijk wonende afgestudeerden. Zodanig dat het bijdraagt aan het levendige karakter van het A-kwartier.

De vestiging van dienstverlening, een kantoor of een praktijk leidt meestal niet tot overlast voor het aanwezige woonmilieu. Bovendien horen deze functies thuis in een stedelijk woonmilieu. Om die reden zijn deze functies toegestaan binnen het plangebied. Onder het stedelijk wonen vallen ook de beroepen aan huis en bepaalde culturele en kunstzinnige instellingen zoals galerieën, expositieruimten, etc., of eigentijdse ambachten als een koffiebranderij/proeverij, een goud- en zilversmid, een websitebouwer of een glasblazer, mits dit soort activiteiten niet milieuhinderlijk zijn.

Conform de visie op de detailhandelsstructuur zoals beschreven in het bestemmingsplan Binnenstad is detailhandel de primaire functie in het kernwinkelgebied. Hier maakt de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat geen deel van uit. Detailhandel moet hier dan ook niet als een kansrijke functie worden gezien, maar helemaal uitsluiten willen we het ook niet. Als het gaat om kleinschalige detailhandel dat complementair is aan het kernwinkelgebied en niet hinderlijk is voor de woonfunctie biedt het bestemmingsplan mogelijkheden.

Ten behoeve van het beschermen van de woonkwaliteit is een toename van horecafuncties alleen mogelijk als het om de lichtste vorm gaat, namelijk de daghoreca dat gericht is op het in de straten aanwezige publiek. Deze horeca moet zich houden aan de Winkeltijdenwet en moet minimaal vier keer per week 's ochtends vanaf 11 uur geopend zijn. Zwaardere vormen van horeca zijn uitgesloten, behoudens de bestaande.

Voor de panden op de hoeken van de Oude kijk in 't Jatstraat en de Oude Boteringestraat zal hetzelfde regime gaan gelden als dat voor deze straten in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad is bepaald. Hier zijn naast de hiervoor beschreven functies ook zonder meer detailhandel en daghoreca toegestaan.

2.5 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Qua systematiek sluit dit bestemmingplan aan bij het bestemmingsplan Binnenstad. Op de hoeken van de Oude kijk in 't Jatstraat en de Oude Boteringestraat is de bestemming Centrum van toepassing en de Vishoek, de Hoekstraat en de Muurstraat krijgen de bestemming Gemengd. Wel zijn er enkele wijzigingen ten opzichte van het vorige plan, volgend uit de hiervoor beschreven visie op de ruimtelijke en functionele structuur.

Bouwregime

In het huidige bestemmingsplan Binnenstad is voor de straten een gedifferentieerde bouwhoogteregeling opgenomen, afgestemd op de verschijningsvorm van de bebouwing in de straten achter de vroegere stadsmuur, over het algemeen twee bouwlagen met een kap. In het vorige plan was de overwegende maximale bouwhoogte voor de panden in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat 12 meter met een hierbij in acht te nemen maximale goothoogte is 8 meter. Bij enkele panden die bestaan uit één bouwlaag met een kap is dit lager: 8, respectievelijk 4 meter. Op de hoeken met de aanloopstraten is de maximale goothoogte 11 meter en de maximale bouwhoogte 15 meter. De toegestane maximale goot- en bouwhoogte biedt bij enkele prostitutiepanden de mogelijkheid nog een extra bouwlaag toe te voegen. Bouwen op binnenterreinen is in het huidige bestemmingsplan beperkt door het voorschrijven van een maximale bouwhoogte van 4 meter.

In het voorliggende bestemmingsplan is het bouwregime gewijzigd. Daar waar twee bouwlagen en een kap zijn beoogd gaat een maximale bouwhoogte van 10,50 meter gelden.

De maximale goothoogte wordt 7 meter. Hiermee wordt voorkomen dat er toch een extra laag gecreëerd kan worden. De hoogtes zijn maximaal voor de beoogde twee lagen met kap om de relatie met de historische bebouwing mogelijk te maken en te stimuleren. In plaats van een kap behoort ook een alternatieve bovenbeëindiging tot de mogelijkheden, mits het volume niet groter is dan dat van een kap met twee schuine dakhellingen volgens de maximaal toegestane dakhelling.

Voor alle panden met één bouwlaag, al of niet met kap, is nu een maximale bouwhoogte van 7 meter voorgeschreven, waarbij de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen. Wel is een afwijkingsbevoegdheid voor een extra laag opgenomen. Deze kan alleen worden toegepast wanneer de aanvrager van de omgevingsvergunning aantoont dat de extra bouwlaag noodzakelijk is om het bouwplan economisch uitvoerbaar te maken. Ook moet er uiteraard worden getoetst aan stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals lichttoetreding, privacy en een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte. De afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing op de enkellaags panden aan de Vishoek. Deze panden moeten in verband met hun karakteristieke verschijningsvorm en het behoud van het straatbeeld beschermd worden.

Ten behoeve van de wens om de historische rooilijn te herstellen maakt het bestemmingsplan dit mogelijk. Daar waar in de toekomst sprake is van nieuwbouw zijn er bouw mogelijkheden op de plekken waar de rooilijn weer op de oude plek zou moeten komen te liggen. Deze panden kunnen iets naar voren worden geplaatst ten opzichte van de huidige situatie.

Daar waar cultuurhistorisch waardevolle stegen aanwezig zijn blijven deze vrij van bebouwing.

Wonen

Ter bescherming en versterking van woonkwaliteit en een balans tussen de verschillende bewonersgroepen dient de gebruiksoppervlakte van de woningen tenminste 50m² per woning te bedragen (met uitzondering van een meergeneratiewoning). Met een afwijkingsbevoegdheid kan deze oppervlakte worden teruggebracht naar een gebruiksoppervlakte van minimaal 40 m².

Een toename van kamerverhuurpanden wordt uitgesloten, de bestaande zijn uiteraard toegestaan binnen de bestemmingen. Daarnaast wordt een verbod opgenomen op het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door één huishouden.

Overige stedelijke functies

Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan de mogelijkheden moet bevatten om een levendige woonbuurt met daarbij passende functies te creëren. In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen Centrum en Gemengd zijn de gewenste functies opgenomen.

Nieuw hierin zijn, binnen de bestemming Gemengd, de daghoreca en de mogelijkheid om onder voorwaarden detailhandel toe te staan.

In paragraaf 4.3 is beschreven hoe deze uitgangspunten in de regels en op de verbeelding zijn vertaald.

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, energie en leefomgevingskwaliteit

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.

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het *Beleidskader duurzaamstad.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 volgden 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.

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 deel uit van de leefomgevingkwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen in dit hoofdstuk aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de milieubelasting voor de omgeving te beperken.

Dit bestemmingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Dit maakt dat een concrete vertaling van het hierboven weergegeven beleid pas aan de orde is bij ver- of nieuwbouwplannen, passend binnen het regime van dit bestemmingsplan. Hierbij is het stimuleren van het toepassen van de duurzaamheidsprincipes het uitgangspunt, ook bij particuliere initiatieven.

3.2 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten. 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, de bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan 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 voorschriften te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele, op archeologische gronden geselecteerde, gebieden aan omgevingsvergunningen worden gehangen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988 en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Oudste sporen: vroege middeleeuwen

Hoewel de bewoningssporen op de Hondsrug teruggaan tot het einde van de laatste ijstijd, dateren de oudste stedenbouwkundige relictten uit waarschijnlijk de vroege middeleeuwen (vóór ca 1000). Het betreft de grenzen van grote, lange kavels vanaf de Oude Boteringestraat, die ook nu nog ten dele tot aan de Hoge der A zijn te vervolgen.

Aan de zijde van de Boteringestraat liggen de huizen en schuren. Verder in westelijke richting bevindt zich, vanaf ongeveer de 11e eeuw, bouwland (es) en langs de A wederom huizen. In de 12e/13e eeuw worden deze kavels doorsneden door de Oude Kijk in't Jatstraat, waaraan vervolgens bebouwing ontstaat.

Stadwal en stadsmuur: volle middeleeuwen en begin late middeleeuwen

Waarschijnlijk wordt in de eerste helft van de 11e eeuw de stadswal met -gracht aangelegd, mogelijk voorzien van een weg aan de binnenzijde. De Muurstraat en Hoekstraat zijn daar de opvolgers van, de Vishoek is waarschijnlijk bij de bouw van de stadsmuur óp de stadswal (13e en 14e eeuw) ontstaan. De muur zelf bestaat uit rechte muurvlakken tussen afwisselend halfronde en vierkante muurtorens; de laatste zijn opvallend dieper gefundeerd en grenzen aan de veldzijde aan de stadsgracht. De gracht wordt in deze periode verdubbeld.

Van de muur zijn in het plangebied enkele delen bewaard (zoals Pakhuis Sleutel). Fundamenten van muurtorens zijn nog niet gelokaliseerd, maar waarschijnlijk wel aanwezig. Van de ondiepe en smalle verkaveling aan de Hoekstraat-nz (tussen 4e drift en Oude Kijk in't Jatstraat is het aannemelijk dat het hier huizen betreft die gerelateerd zijn aan de stadsmuur en de torens. De gracht is in de ondergrond aanwezig, maar valt grotendeels buiten het plangebied. De opgraving op de hoek van de 4e Drift en Hoekstraat (1986, ongepubliceerd) legde ondermeer de stadswal en -gracht bloot.

Stedelijke verdichting: late middeleeuwen

In de loop van de late middeleeuwen worden de oorspronkelijke brede en lange kavels opgedeeld en bebouwd, beginnend vanaf de Oude Boteringestraat en iets later de Hoge der A. Waarschijnlijk ontstaat in de 12e/13e eeuw de Oude Kijk in't Jatstraat als weg, iets later (13e/14e eeuw?) gevolgd door de Visserstraat. In dezelfde tijd zal ook de Hoekstraat zijn toegevoegd, als muurstraat binnen de stadsmuur (ten westen van de Vishoek) uit dezelfde tijd. In die tijd (ca 14e eeuw) zal ook de verkaveling met bebouwing ten zuiden van de Muurstraat en tussen Hoekstraat en Visserstraat zijn ontstaan, waarbij de es overbouwt raakte. Waarschijnlijk is er geen aaneengesloten (houten) bebouwing en is er sprake van ambachtelijke, huisindustriële activiteiten. In de loop van de 15e tot 17e eeuw ontstaat aaneengesloten, stenen bebouwing. Bij de opgraving Hoekstraat 38 (Stadse Fratsen 19) en Muurstraat (rapport in voorbereiding) zijn hiervoor aanwijzingen gevonden. De ontrafeling van de toenemende verstedelijking ligt grotendeels in de ondergrond verborgen.

Vernieuwing en uitleg: nieuwe tijd

Na 1470 verliest de stadsmuur haar primaire verdedigende functie door de aanleg van een nieuwe stadswal met gracht direct noordelijk ervan. De oude gracht wordt grotendeels gedempt en blijft als sloot tussen Bolwerk en stadsmuur over. Aan de binnenzijde van de muur zullen kleine ondiepe aanbouwen zijn gebouwd, waar mogelijk de huizen van de Hoekstraat 7 t/m 19 de opvolgers van zullen zijn. In 1830 lijken er soortgelijke huizen aan de noordzijde van de Muurstraat aanwezig. Met de aanleg van nieuwe stadswallen vanaf ca 1608, verdwijnt het Bolwerk en ontstaat er tussen de vergraven gracht (Noorderhaven) en Hoekstraat, en verder oostwaarts tussen Lopende Diep en stadsmuur ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. In het eerstgenoemde deel ontstaat projectmatige bebouwing met een voorhuis/pakhuis aan de haven en pakhuis aan de Hoekstraat. In dezelfde tijd en daarna zal de verdichting van de bebouwing zijn vervolmaakt, zodat vrijwel geen tuinen resteren. Om de smalle Hoekstraat met haar pakhuizen meer volume te geven, wordt vanaf de jaren '20 van de 20ste eeuw bij nieuwbouw de rooilijn aan de zuidzijde teruggelegd.

Archeologische waarde van het bodemarchief

Het plangebied omvat de van de noordrand van middeleeuws Groningen het westelijke deel. Net als de rest van de binnenstad is het in zijn geheel als gebied van hoge archeologische waarde op de AMK (Archeologische MonumentenKaart) opgenomen. In het plangebied kunnen sporen en vondsten uit alle archeologische perioden worden aangetroffen, waarbij de gaafheid afneemt en zeldzaamheid toeneemt met de ouderdom ervan.

Behalve funderingsresten van muren en torens en een zeer grote vondstdichtheid (stadgrachten zijn vaak zeer rijk aan vondsten omdat er door de eeuwen heen veel in gedumpt werd) herbergt het bodemarchief waarschijnlijk belangrijke aanwijzingen over de 11e eeuwse ontwikkeling van de stad.

Bodemarchief: uitgevoerd onderzoek

Wal, gracht en muur zijn in de stad Groningen niet zichtbaar bewaard gebleven. De loop van de wal en muur is wel nog terug te vinden in het stratenpatroon. Bij eerder onderzoek zijn op enkele plekken in de stad muur en wal aangetroffen, die kunnen helpen bij een reconstructie van de aard en loop van dit verdedigingswerk. Sporen van deze stadswal en stadsmuur werden bijvoorbeeld eerder opgetekend op de hoek van de Muurstraat/Oude Boteringestraat (2006) en op de hoek van Noorderhaven/4e drift Spilsluizen (1986). Een restant van de stadsmuur (zonder wal) is in 2004 aangetroffen op het Hoge der A. Aan de Muurstraat zuidzijde werd in 2010 archeologisch onderzoek verricht. Hier werden bewoningssporen uit de (vroeg) middeleeuwen aangetroffen.



Overzicht van de aangetroffen sporen van poort, stadsmuur, stadswal en gracht bij de opgraving van de hoek Muurstraat/Oude Boteringestraat (Kortekaas, 2008, p 46).

Bescherming

Het bodemarchief in het plangebied is van hoge archeologische waarde, maar ook hier mag - onder bepaalde voorwaarden - vergunningsvrij gebouwd worden. Hierbij worden archeologische resten beschadigd en ongezien vernietigd. Het is daarom van groot belang dat er op het aspect archeologie getoetst kan worden wanneer wél een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dus bij de wat grotere plannen. Dit toetsingsmoment wordt met dit bestemmingsplan in de regelgeving gewaarborgd door de dubbelbestemming Archeologie - Waarde 1. In deze bestemming is een archeologische toets opgenomen in de bouwregels en in de regels omtrent het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Bouwwerken of het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 30 vierkante meter of die niet dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld zijn uitgezonderd om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de regels rondom het vergunningsvrij bouwen. Daar waar in het verleden al (gedeeltelijk) opgravingen zijn gedaan, of waar door grootschalige ingrepen het bodemarchief minder archeologische waarden bevat, zal met het verlenen van een eventuele omgevingsvergunningen rekening worden gehouden met het reeds uitgevoerde onderzoek.



De kadastrale minute van 1830, waarop de Vishoek, Muurstraat en Hoekstraat staan aangegeven

3.3 Ecologie

Beleid

In de *Groenstructuurvisie* (maart 2009) is onderscheid gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevangroenstructuur. In eerstgenoemde is de gemeente verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van de samenhang in het netwerk. In het onderhavige plangebied maakt geen deel uit van de groenstructuur van de stad omdat er in het straatbeeld nagenoeg geen groen aanwezig is. De Boteringeplaats vormt hierop een uitzondering.

In het stedelijk gebied leveren groen en stadsnatuur een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving als ook 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 en duurzame ontwikkeling in het gebied. De aanwezigheid van groen, dieren en planten in de stad is mogelijk dankzij water- en groenstructuren die onderling en met het landschap buiten de stad verbonden zijn, zoals bijvoorbeeld de nabijgelegen Diepenring en het Noorderplantsoen. Het stedelijke en stenige milieu biedt bovendien specifieke kenmerken en kansen voor verschillende planten en dieren. Gevels, daken, een binnentuin, stoeptuin, en zelfs een enkele boom kunnen waardevolle natuur en leefomgevingsfuncties dragen. De vastgestelde *Doelsoortennota* (2008) biedt hiervoor de potentie en ambitie. Het plangebied van dit bestemmingsplan is gekenmerkt als 'Stenige biotopen stedelijk gebied'.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Noorderhaven. Het vormt geen onderdeel van de vastgestelde stedelijke ecologische en groenstructuur. Het plangebied kenmerkt zich door een hoge mate van versterking.

Natuurwaarden in dit gebied bestaan onder andere uit levensplaatsen voor gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten, merels, gele helmblom, muurvarens, klimop en kamperfoelie. In het plangebied ligt de Boteringeplaats hier is een waardevolle historische tuin aanwezig.

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 zijn algemeen en in het bijzonder op het tegengaan van hittetoe name. Het uitgangspunt voor deze locatie is volgens het doelsoortenbeleid:

1. het zoveel mogelijk handhaven dan wel toevoegen van bomen en groen
2. waar mogelijk dak en gevelvegetaties toepassen met inheemse soorten
3. indien mogelijk faunavoorzieningen toepassen voor vogels (met name gierzwaluw) en enkele vleermuiskasten of het toegankelijk maken van spouwruimten.

Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn en Flora en faunawet

Het plangebied ligt op een ruime afstand van het Vogelrichtlijngebied Leekstermeer en tot de ecologische hoofdstructuur (minimaal 4 km). Mede gezien de afstand, de afscherming door bestaande bebouwing en gezien het feit, dat er in het voorliggend plan geen nieuwe ontwikkeling wordt voorzien is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggend plan op beide gebieden. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied is beperkt aanwezig. Het gaat dan om mogelijke groeiplaatsen van muurplanten en verblijfplaatsen en nesten van vleermuizen en vogels. Zo bevindt zich op de kop van de gevel van pand nr 60 aan de Oude Kijk in 't Jatstraat een kleine populatie wettelijk beschermde gele helmblom. In het hele plangebied maar met name in de Muurstraat bevinden zich voorts beschermde nestplekken van gierzwaluwen. Alleen aantoonbaar gekwalificeerden kunnen volgens de Flora- en Faunawet daadwerkelijke groeiplaatsen en verblijfplaatsen uitsluiten. Onderhoud en beheerwerkzaamheden moeten zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaatsvinden.

3.4 Water

Beleid

Het beleid ten aanzien van water is vastgelegd in het Waterwerk, verbreed Groninger Rioleringsplan van de gemeente Groningen (planperiode 2014-2018). Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's. De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als mede-ordenend 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). Omdat dit bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt is de watertoets hier minder relevant. Wel wordt het plan in het kader van het verplichte overleg voorgelegd aan het waterschap. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Water, bodem en riolering

Het plangebied ligt binnen de diepenring van het centrum van Groningen. In het gebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Het dichtstbijzijnde water is het water van de Noorderhaven en Lopendediep wat deel uitmaakt van de boezem (peilgebied van +0,53 m NAP). Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op de waterstructuur of het functioneren van het watersysteem. Het gebied is volledig verhard en ruimte voor eventuele inbreidingen is niet aanwezig. Hierdoor zijn geen compenserende maatregelen noodzakelijk in verband met toename van afwaterend verhard oppervlak.

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.

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. Op dit moment bevinden zich geen peilbuizen in het plangebied die deel uit maken van het gemeentelijke meetnet waardoor er te weinig informatie is om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

De drooglegging bij winterpeil t.o.v. het laagste relevante maaiveld bedraagt in het gebied meer dan 2 meter. De drooglegging in het gebied voldoet hiermee aan de uitgangspunten.

In het gebied van bestemmingsplan A-kwartier is een gemengd rioolstelsel aanwezig, dat begin jaren negentig van de vorige eeuw is aangelegd.

3.5 Milieu

3.5.1 Bedrijven

Op dit moment is in het plangebied sprake van kleine bedrijvigheid, horeca en detailhandel naast wonen. Het bestemmingsplan regelt deze bestaande functies, conform het Bestemmingsplan Binnenstad (2014). Door middel van het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming wordt een goede ruimtelijke ordening nagestreefd, waarbij overmatige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. De VNG brochure Bedrijven en milieuzonering geeft hiervoor een handreiking. In het plangebied komen geen bedrijven voor in de categorie 3 of 4 en deze worden hier ook niet toegestaan. In het gebied kunnen zich alleen bedrijven in de categorie 1 en 2 vestigen.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet milieubeheer (Wm) stellen regels aan de milieugevolgen die ontstaan door het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder, bodemverontreiniging en risicovolle situaties. In artikel 2.1 van de Wabo is aangegeven dat het verboden is een inrichting op te richten zonder daarbij in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning. Dit verbod is niet van toepassing indien de inrichting in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) genoemd is als een type A of B inrichting. Indien het een type A of B inrichting is dan is respectievelijk geen melding of het doen van een melding verplicht.

3.5.2 Geluid (industrie, spoor en weg)

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder wordt bij bestemmingsplannen gekeken naar spoorweg-, industrie- en wegverkeerslawaai. Op de wegen in het plangebied geldt een 30 km/uur regime. Wegen waarop deze maximumsnelheid geldt zijn niet zone-plichtig in kader van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Op dit moment bevindt het plangebied zich grotendeels binnen de contour van Groningen West-Hoogkerk. Hoewel de contour in werkelijkheid veel kleiner is na het vertrek van de suikerfabriek in Groningen West. Formeel is de contour nog niet aangepast. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn in het plangebied heeft dit echter geen consequenties (er hoeft geen hogere waarde procedure gevolgd worden).

Spoorweglawaai

De spoorlijn Groningen-Sauwerd ligt buiten de aandachtszone geluid.

Het bestemmingsplan

Uit het bovenstaande blijkt dat er ten behoeve van dit bestemmingsplan geen onderzoeken en/of maatregelen nodig zijn in kader van de Wet geluidhinder.

3.5.3 Luchtkwaliteit

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

Het college van burgemeester en wethouders heeft in januari 2013 het 'Verslag luchtkwaliteit 2011 gemeente Groningen' met de bijbehorende luchtkwaliteitskaart vastgesteld. Op deze gedetailleerde kaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart zijn gebaseerd op modelberekeningen en op meetgegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit in Groningen en zijn te zien op internet: groningen.nl/luchtkwaliteit.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart blijkt, dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

3.5.4 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 bij voorbeeld 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.

Voor risicovolle inrichtingen, transportroutes en transportleidingen is wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen waar nodig 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 het vaststellen van ruimtelijke plannen dient de gemeente het groepsrisico te verantwoorden.

De Omgevingsdienst Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel is er in de omgeving van het plangebied een risicobron aanwezig, te weten de spoorlijn Groningen-Sauwerd. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat aan de veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Aangezien het plangebied op ongeveer 900 meter van het spoor ligt is het PAG niet relevant. Voor de meeste ongevallenscenario's geldt dat het effectgebied veel kleiner is dan 200 meter. Er zijn echter enkele scenario's met een groter effectafstand. Dit wordt veroorzaakt doordat het plangebied voor een deel binnen het invloedsgebied van het spoor ligt. Het bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat heeft echter geen enkele toename van het GR tot gevolg. De verantwoording groepsrisico is uiteengezet in de veiligheidsstudie die als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting is toegevoegd.

De Veiligheidsregio Groningen heeft daarnaast geconstateerd dat, bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor Groningen-Sauwerd in het plangebied toxische effecten mogelijk zijn.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt dat zowel het aspect bereikbaarheid als het aspect bluswatervoorziening voldoende is. Wel wordt opgemerkt dat de bestrijdbaarheid van incidenten op het spoor beperkt is. Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het invloedsgebied geen sprake is van verminderd zelfredzame personen en dat de ontvluchting- en signaleringsmogelijkheden voldoende zijn. Hierdoor geven de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen. Wel adviseert de veiligheidsregio om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.5.5 Bodem

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, anders dan mogelijke veranderen en/of vervangen van bestaande bebouwing.

Voor de hele binnenstad is in 2011 een Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens gemaakt. Hierin is aangetoond dat de bodemkwaliteit over het algemeen voldoet aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie. Uit deze inventarisatie blijkt dat er in de binnenstad 45 locaties bekend zijn die verdacht zijn van een ernstige bodemverontreiniging. De verdachtmakingen kunnen het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten, dempingen of een eerder bodemonderzoek. Geen van de verdachtmakingen ligt in de Vishoek, de Hoekstraat of in de Muurstraat.

Wel is het mogelijk dat er in het plangebied diffuse bodemverontreiniging aanwezig is die niet te herleiden is tot een bepaalde bron. Deze verontreinigingen zijn ontstaan door jarenlange gebruik van de bodem. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in het plangebied een diffuse bodemverontreiniging voorkomt waarbij de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit onder de zogeheten 'Maximale Waarde Wonen' blijft. 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.

Samenvattend kan gesteld worden dat de bodemgesteldheid geen bezwaar vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.6 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die een specifieke bescherming in het bestemmingsplan behoeven.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Zoals in de leiding werd opgemerkt is de aanleiding voor het voorliggend bestemmingsplan de beëindiging van de prostitutie in het A-kwartier. Op 1 januari 2016 treedt de wijziging van bijlage 10 (Aanwijzingsbesluit (concentratie-) gebieden prostitutie-inrichtingen, escortbedrijven en seksinrichtingen) van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Groningen 2009 (APVG) in werking. Vanaf dat tijdstip is het exploiteren van een prostitutie-inrichting uitsluitend nog toegestaan in het Concentratiegebied Centrum Zuid-West / de Nieuwstad. De verleende exploitatievergunningen voor prostitutie-inrichtingen in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat vervallen met ingang van die datum.

In het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan 'Binnenstad' zijn de bestaande prostitutiepanden in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat positief bestemd (door middel van een aanduiding 'seksinrichting' op de verbeelding met een daaraan gekoppelde bestemmingsregel die seksinrichtingen ter plaatse toelaat, voor zover het bestaande seksinrichtingen betreft). Het expliciete gebruiksverbod voor seksinrichtingen is daarin niet van toepassing verklaard op de bestaande seksinrichting. Deze regeling dient te worden aangepast aan de hierboven geschetste ontwikkeling. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan gevolg gegeven.

Daarnaast is wijziging van enkele bestemmings- en bouwregels nodig om verbetering van het woon- en leefklimaat in de betreffende straten te bevorderen en ontwikkelingen te voorkomen, die daaraan afbreuk kunnen doen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet hierin.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel het onderstaande bestemmingsplan. Dit wordt gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad
Binnenstad	26 november 2014

4.3 Toelichting op de regels

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

De bestemming 'Centrum' heeft betrekking op de bebouwing op de hoeken met de aanloopstraten (Oude Kijk in 't Jatstraat, Oude Boteringstraat).

Deze bestemming vervangt de bestemming 'Centrum - 2' uit het geldende bestemmingsplan.

De inhoud van de bestemming komt grotendeels overeen met de bestaande bestemmingsregeling voor de hoekpanden. Wel is de regeling voor de woonfunctie aangepast aan de nieuwe beleidsinzichten met betrekking tot woningsplitsing, woningvorming en kamerverhuur, zoals neergelegd in de Woonvisie 'Wonen in Stad', die de gemeenteraad op 24 juni 2015 heeft vastgesteld. Bij de toelichting op de bestemming 'Gemengd' wordt hierop nader ingegaan.

Artikel 5 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' omvat alle bebouwing in het plangebied, met uitzondering van de panden op de hoek met de aanloopstraten, die onder de bestemming 'Centrum' vallen (verwezen wordt naar de toelichting op artikel 4). Deze bebouwing heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2', die in het nieuwe plan zijn samengevoegd.

Ten opzichte van de huidige bestemmingen biedt de bestemming 'Gemengd' de verruiming dat daghoreca overal is toegestaan. Een definitie van daghoreca is opgenomen in artikel 1.

Daarnaast is de bestemmingsomschrijving ten opzichte van de huidige bestemmingen op een aantal punten aangescherpt.

Dit betreft in de eerste plaats de regeling voor de prostitutiepanden. De positieve bestemming van de bestaande prostitutiepanden (aanduiding 'seksinrichting' op de verbeelding en de daaraan in de bestemmingsomschrijving gekoppelde functie 'seksinrichtingen') is geschrapt en daarvoor in de plaats is een absoluut gebruiksverbod op seksinrichtingen opgenomen.

Verder voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een restrictievere regeling voor de woonfunctie. Hiermee wordt, zoals in de toelichting op artikel 4 al werd opgemerkt, uitvoering gegeven aan het nieuwe beleid voor wonen in de Woonvisie. Door in de bestemmingsomschrijvingen de functie 'wonen' te vervangen door 'woningen' en een woning te definiëren als 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden', wordt bereikt dat alleen duurzame vormen van huishoudens zijn toegestaan. Een huishouden wordt namelijk omschreven als 'persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur'. De minimum oppervlaktemaat voor een woning is vastgelegd op een gebruiksoppervlakte (GO) van 50 m². Daarmee wordt voorkomen dat zeer kleine zelfstandige woningen worden gecreëerd die vergelijkbaar zijn met onzelfstandige woonruimten in een kamerverhuurpand. Wel is de vorming van meergeneratiewoningen bij recht toegestaan. De eis van 50 m² GO geldt dan niet.

In dit artikel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een afwijking van de voorgeschreven gebruiksoppervlakte van een woning tot minimaal 40 m². Van deze afwijkingsbevoegdheid zal slechts bij uitzondering gebruik worden gemaakt, namelijk in de gevallen waarin een bestaand casco niet groot genoeg is om een zelfstandige woning van minimaal 50 m² GO te vormen.

Voorts is in het nieuwe bestemmingsplan een gebruiksverbod op kamerverhuur en bewoning van een woning anders dan door een huishouden opgenomen. Bestaand gebruik voor kamerverhuur is positief bestemd. Als peildatum voor 'bestaand' geldt de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

De uitoefening van niet-woonfuncties is beperkt tot de begane grond. Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen deze functies ook op de verdiepingen worden toegelaten.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn ook de bouwregels aangescherpt. Binnen de het huidige plan is de overwegende goot- en bouwhoogte maximaal 8, respectievelijk 12 meter. In het nieuwe plan is dit aangepast in 7,00 meter, respectievelijk 10,50 meter.

Dit sluit beter aan op wat beoogd is met het vastleggen van deze maatvoering, namelijk om twee bouwlagen met kap mogelijk te maken. Voor de panden, die bestaan uit één bouwlaag met of zonder kap, is een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter voorgeschreven. Voor zover op deze percelen de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' voorkomt zijn burgemeester en wethouders bevoegd om ten behoeve van een extra bouwlaag van de maximale goothoogte af te wijken tot een goothoogte van maximaal 7 meter en van de maximale bouwhoogte tot bouwhoogte van maximaal 10,50 meter. Dit kan alleen wanneer de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat deze extra bouwlaag noodzakelijk is voor de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan. Daarnaast geldt onverminderd de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden 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 op deze criteria wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.2.

Gehandhaafd is de regel dat de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap (behoudens bestaande situaties) met een minimale dakhelling van 45° en een maximale dakhelling van 60°. De afwijkingsbevoegdheid voor een platte afdekking of andere bovenbeëindiging dan een kap is echter iets verruimd, in die zin dat bij het maken van een dakopbouw niet langer de eis geldt dat deze binnen de denkbeeldige lijnen van de dakhelling, die maximaal is toegestaan, dient te worden gesitueerd. In plaats daarvan is de regel opgenomen dat deze geen groter volume mag hebben dan mogelijk is binnen een denkbeeldige kap met twee dakvlakken met een helling overeenkomstig de toegestane maximumdakhelling. Dit maakt het mogelijk om met de dakopbouw te schuiven.

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' omvat de openbare ruimte in het plangebied.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

In dit artikel is opgenomen dat de gronden, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd zijn voor het behoud van archeologische waarden.

Artikel 8 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Het bestemmingsplan biedt bescherming aan het beschermd stadsgezicht Binnenstad. Het doel hiervan is de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voort bouwt. De bescherming zal plaatsvinden door middel van toetsing bij het beoordelen van de omgevingsvergunning. Met het oog hierop is een nadere eisenregeling in dit artikel opgenomen.

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 bouwregels

Parkeergelegenheid

In lid 10.1 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen slechts wordt verleend wanneer wordt voorzien in voldoende parkeer- en/of laad- en losgelegenheid voor de beoogde functie. Voor het stellen van een parkeernorm worden de beleidsregels voor parkeren gehanteerd die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden (momenteel de Beleidsregels Parkeernormen 2012). De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid (lid 10.3).

Stallingsruimte voor fietsen

In lid 10.2 is de stallingsruimte voor fietsen geregeld. De regels voor stallingsruimte voor fietsen zijn van toepassing bij nieuwbouw zowel als verbouw (het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een gebouw).

Onderdeel a bevat de eisen ten aanzien van woningen. Hiervoor geldt als norm dat inpandig of op het bij een woning behorende terrein een stallingsruimte wordt gerealiseerd met een vloeroppervlakte van minimaal 5 m². Deze regeling sluit aan bij het Bouwbesluit, dat eisen bevat ten aanzien van de aanwezigheid en afmetingen van een bergruimte voor fietsen en scootmobielen bij een te bouwen woonfunctie (artikel 4.30 en artikel 4.31, lid 1, Bouwbesluit 2012). Op grond van onderdeel b kan hiervan worden afgeweken bij een woning met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m², wanneer een gemeenschappelijke stallingsruimte aanwezig is met een vloeroppervlakte van minimaal 1,5 m² per woning. Het Bouwbesluit bevat een vergelijkbare uitzonderingsbepaling (artikel 4.31, lid 2, Bouwbesluit 2012).

Voor andere dan woonfuncties is een eis ten aanzien van de aanwezigheid van een stallingsruimte voor fietsen vastgelegd in lid 10.2, onderdeel c. Volgens onderdeel d wordt aan deze eis geacht te zijn voldaan wanneer de stallingsruimte beschikt over minimaal het aantal stallingsplaatsen dat achter de desbetreffende functie is genoemd in bijlage 2 ('Normen stallingsruimte fietsen'). Hierbij wordt uitgegaan van een oppervlakte per fietsstallingsplaats van minimaal 1,5 m². De cijfers in bijlage 2 zijn gebaseerd op de richtlijnen in de Beleidsregels Parkeernormen 2012.

De afwijkingsbevoegdheid in lid 10.3 is eveneens van toepassing op de regels ten aanzien van stallingsruimte voor fietsen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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 13

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

Artikel 14

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

4.3.2 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid

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

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

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

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

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

De woonsituatie

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

Het straat- en bebouwingsbeeld

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

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

De verkeersveiligheid

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

De sociale veiligheid

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

De milieusituatie

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

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

Hoofdstuk 5 Participatie en overleg

5.1 Participatie

Met de bewonersorganisatie A-kwartier, individuele bewoners en ondernemers is in de maanden voorafgaande en tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan een intensief participatietraject doorlopen. Hierbij konden ideeën worden ingebracht om van de prostitutiestraten, na beëindiging van de prostitutie, weer een leefbare en veilige buurt te maken. De resultaten van deze dialoog voor de fysieke leefomgeving zijn in het voorliggende bestemmingsplan vertaald.

5.2 Overleg

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het ontwerpbestemmingsplan gezonden aan:

1. de provincie Groningen;
2. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
3. het waterschap Hunze en Aa's;
4. de Veiligheidsregio Groningen;
5. de Stichting Libau;
6. de N.V. Nederlandse Gasunie;
7. de N.V. Waterbedrijf Groningen;
8. KPN Telecom;
9. Enexis B.V.;
10. Ziggo;
11. Tennet TSO B.V.

Dit heeft geleid tot een aantal schriftelijke reacties, die hieronder worden samengevat en beantwoord.

Waterschap Hunze en Aa's;

Reactie

Het plan geeft inhoudelijk geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord

Hiervan wordt kennis genomen.

Veiligheidsregio Groningen

Reactie

Op 6 oktober 2015 heeft Veiligheidsregio Groningen geadviseerd over het voorontwerp van dit bestemmingsplan (kenmerk advies Z/15/004626). Het advies is in voldoende mate verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor geeft het ontwerpbestemmingsplan Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding tot het naar voren brengen van een zienswijze.

Antwoord

Hiervan wordt kennis genomen.

Gasunie

Reactie

Het voornoemde plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van haar dichtstbijgelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord

Hiervan wordt kennis genomen.

Tennet TSO B.V.**Reactie**

Binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat heeft TenneT geen hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft dan ook geen op-/aanmerkingen op genoemd plan.

Antwoord

Hiervan wordt kennis genomen.

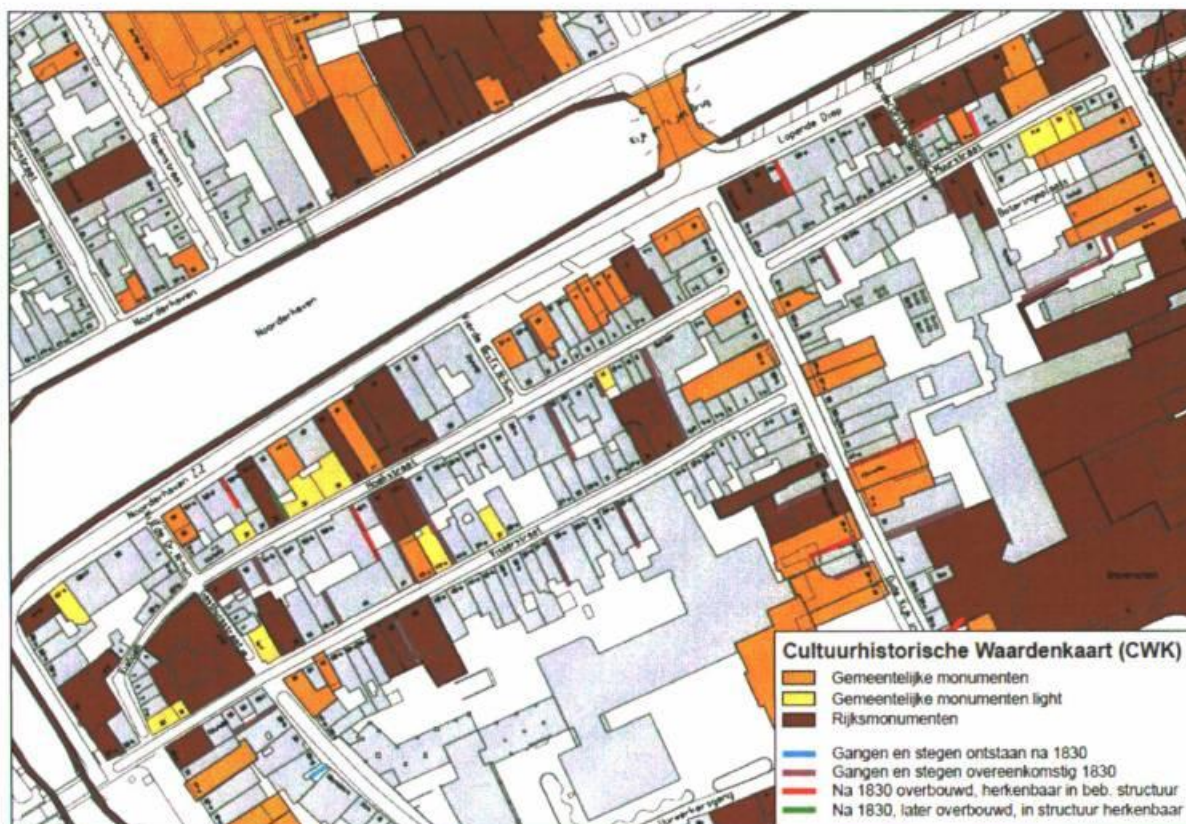
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie

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 Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat 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.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart



Bijlage 2 Fragment Kappenkaart



Bijlage 3 Rapportage Externe Veiligheid

Extern Advies

Bevoegd gezag	Gemeente Groningen	Datum	30-10-2015
Kenmerk VTH-DMS		Liza nummer	41980
Aan	Dhr. J. Dallinga		
Van	Patrick van Lennep	Collegiale toets	A. Drenth
Onderwerp	Locatie	Externe veiligheidstoets bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat	

1 Inleiding

De gemeente Groningen heeft de Omgevingsdienst Groningen gevraagd om voor het bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat de situatie voor het aspect externe veiligheid inzichtelijk te maken.

1.1 Ligging plangebied

De begrenzing van het plangebied is aangegeven in onderstaande figuur in het rood weergegeven.



Figuur 1. risicosituatie plangebied Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de achtergronden van het externe veiligheidsbeleid besproken. Hierin worden onder andere de begrippen plaatsgebonden risico (PR), groepsrisico (GR) en de verantwoordingsplicht toegelicht. Hoofdstuk drie bevat het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de relevante risicobronnen voor het bestemmingsplan beschreven en worden de berekende resultaten van groepsrisico geanalyseerd. En als laatste wordt in hoofdstuk 5 de conclusie opgenomen.

2 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen

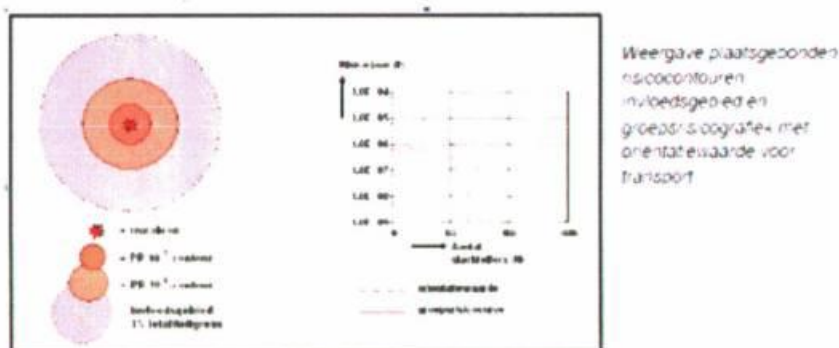
centraal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren - lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaarcontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaarcontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald) - de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan met 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N) - de fN-curve.



Figuur 2 weergave PR en groepsrisico

Verantwoordingsplicht

In de wet- en regelgeving is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Aandacht aan de verantwoording moet worden gegeven wanneer het groepsrisico boven de orientatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico (significant) toeneemt. Bij de verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van deze kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten zoals mogelijke bronmaatregelen, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Figuur 3: Elementen verantwoordingsplicht groepsrisico

De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer ook het advies van de Veiligheidsregio Groningen is ingewonnen.

3 Beleid

Om de externe veiligheidsrisico's te beheersen heeft de rijksoverheid een aantal nota's, circulaire's en besluiten opgesteld die leidend zijn voor externe veiligheidstaken van de provincie en gemeenten. Het gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor respectievelijk inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Het rijksbeleid staat niet op zichzelf.

3.1 Risicobedrijven

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

3.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Het Bevt is vergelijkbaar met het Bevi en bevat risiconormen voor transportroutes (spoor, weg en waterwegen). Op basis van het Bevt moet rekening worden gehouden met het Landelijk Basisnet (verder Basisnet) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het Basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruikruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen Basisnet vastleggen, dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

Wat betreft het transport voor gevaarlijke stoffen dit vindt in de gemeente Groningen onder meer plaats via de spoorlijn Groningen - Sauwerd en de provinciale weg N370.

3.2.1 Landelijk Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats via het spoor, over de weg en het water. Met het Basisnet water, weg en spoor worden risicoplafonds vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

In het Basisnet wordt een maximum opgelegd aan de PR 10^{-6} . Deze PR 10^{-6} kan daarmee niet meer ongelimiteerd groeien. De PR max vormt de grens van de gebruikruimte voor het vervoer en tevens de grens van de veiligheidszone. Een veiligheidszone is een zone langs wegen, hoofdspoorwegen en/of binnenwateren waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn hier alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het hart van de spoorbundel, het midden van de weg of op de referentiepunten gelegen op de begrenzijnslijnen van de vaarweg. In het kader van de ruimtelijke ordening dient de afstand die

voor de veiligheidszone in het Basisnet is vastgesteld te worden gehanteerd en wordt niet meer berekend. Het groepsrisico daarentegen dient wel te worden berekend en wordt daarbij de maximale benutting van groeiruimte voor het vervoer toegepast die in de bijlage van het Basisnet is vastgelegd. Daarnaast moet voor bepaalde transportmodaliteiten met veel vervoer van zeer brandbare vloeistoffen in het Basisnet rekening worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Een PAG is een gebied tot 30 meter aan weerszijden van de spoorbaan (en erboven) en 30 meter gemeten vanaf de rechter rand van de rijstrook van de (rijks)weg of het spoor waarbinnen, bij realisatie van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Plasbranden kunnen ontstaan wanneer brandbare vloeistoffen ten gevolge van een ongeluk of calamiteit kunnen weglekken uit een tankwagen/wagon en tot ontbranding kunnen komen.

De spoorlijn Groningen – Sauwerd is opgenomen in het landelijk Basisnet.

3.2.2 Provinciaal Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het provinciaal basisnet Groningen is het antwoord op de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen waarin een borging van risicoafstanden als gevolg van transporten van gevaarlijke stoffen wordt aangekondigd. Het doel is om deze transportroutes vast te leggen en een systeem te creëren waarbij rekening kan worden gehouden met de dynamiek van transport en toekomstige groei. Om dit te bereiken wordt langs een aantal aangewezen transportroutes (de grotere weg-, spoor- en waterinfrastructuur) in beginsel een zone van 30 meter aangehouden waarin de beleidsvrijheid voor bepaalde functies mogelijk wordt beperkt. Dit heeft betrekking op gebouwen voor beperkt zelfredzame personen (ziekenhuizen, zorgcentra of scholen, e.d.). Daarnaast zal binnen een gebied van 200 meter van de transportroute het groepsrisico moeten worden verantwoord. Voor de gemeente Groningen is o.a. de N370 opgenomen in het provinciaal basisnet Groningen.

3.3 Hogedruk aardgastransportleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn de normen voor externe veiligheid in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vastgelegd. De regels voor buisleidingen zijn op basis van het Bevb uitgewerkt in de Ministeriele regeling externe veiligheid buisleidingen. Ook het Bevb is op dezelfde wijze opgesteld als het Bevi. Het Bevb verplicht om bij onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de externe veiligheidsaspecten. Tevens geldt een belemmeringsstrook van 4 of 5 meter aan weerszijde van de leiding die vrij moet blijven van bebouwing.

3.4 Beleidsregel Externe veiligheid gemeente Groningen

In januari 2010 heeft de gemeente Groningen eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Hierin geeft de gemeente Groningen aan, hoe zij binnen haar grenzen met het milieuaspect externe veiligheid om wil gaan. In de visie worden randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bevat de visie een afwegingskader voor de initiatieffase van nieuwe ontwikkelingen.

4 Ruimtelijke inventarisatie

4.1 Risicovolle inrichtingen

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

4.2 Risicovolle transportroutes

Nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen, alsmede de bronnen die invloed hebben op het plangebied, geïnventariseerd.

Soort	Risicobron	Wet- en regelgeving
Transport	N370	provinciaal basisnet Groningen
	Spoorlijn Groningen - Sauwerd	Landelijk Basisnet

Tabel 1. Risicobronnen

4.2.1 Plaatsgebonden risico transport

Zowel voor de provinciale weg N370 als de spoorlijn Groningen - Sauwerd is het risico berekend. Voor de vervoerscijfers is gebruik gemaakt van de aantallen genoemd in het provinciaal basisnet Groningen en het landelijke basisnet. De spoorlijn en de provinciale weg kennen geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} buiten het spoor / de weg, daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

4.2.2 Groepsrisico transport

N370

In de Handleiding risicoanalyse transport (HART, versie 1.1, 1 april 2015, Rijkswaterstaat) is bepaald tot welke afstand bevolking invloed kan hebben op het resultaat van het groepsrisico. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens.

Volgens de handleiding is voor de berekening van het groepsrisico inzicht nodig in de personen-dichtheden binnen het invloedsgebied van de maatgevende stof ter hoogte van het plangebied. In onderstaande tabel is de maatgevende stof, het invloedsgebied en de afstand van het onderhavige plangebied tot de provinciale weg N370 weergegeven

Traject	Maatgevende stof	Invloedsgebied (m)	Afstand tot locatie in m
N370	GF3	355	Circa 1200

Tabel 2: Maatgevende stof, invloedsgebied en afstand spoorwegtraject tot plangebied

Uit de tabel komt naar voren dat het plangebied buiten de 200 meter zone, waarbinnen de verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld, en buiten het invloedsgebied van de weg is gelegen.

Gezien deze afstand van het plangebied tot de provinciale weg N370 zal het groepsrisico niet of nauwelijks worden beïnvloed

Spoorlijn Groningen - Sauwerd

In de Handleiding risicoanalyse transport (HART, versie 1.1, 1 april 2015, Rijkswaterstaat) is bepaald tot welke afstand bevolking invloed kan hebben op het resultaat van het groepsrisico. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens.

Volgens de handleiding is voor de berekening van het groepsrisico inzicht nodig in de personendichtheden binnen het invloedsgebied van de maatgevende stof ter hoogte van het plangebied. In onderstaande tabel is de maatgevende stof, het invloedsgebied en de afstand van het onderhavige plangebied tot het spoorwegtraject Groningen - Sauwerd weergegeven

Spoorwegtraject	Maatgevende stof	Invloedsgebied (m)	Afstand tot locatie in m
Groningen - Sauwerd	B3	4000	Circa 900

Tabel 3: Maatgevende stof, invloedsgebied en afstand spoorwegtraject tot plangebied

De afstand van het spoortraject tot het plangebied bedraagt circa 900 meter. Uit de tabel komt naar voren dat het plangebied buiten de 200 meter zone, waarbinnen de verantwoording van het groepsrisico moet worden opgesteld, en binnen het invloedsgebied van het spoortraject Groningen - Sauwerd is gelegen.

In de Regeling Basisnet wordt o.a. inzicht gegeven in de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} . Dit is het gebied waarin de aanwezige bevolking nog significant bijdraagt aan het risico. Voor het spoortraject Groningen - Sauwerd bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} 155 meter. Onderhavig plan ligt ruimt buiten deze PR 10^{-8} contour. Het aantal personen in onderhavig bestemmingsplan heeft geen invloed op het groepsrisico van de spoorlijn Groningen - Sauwerd. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico met het rekenprogramma RBMI kan dan ook achterwege blijven en kan er volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico door de Veiligheidsregio Groningen.

4.2.3 Plasbrandaandachtsgebied Basisnet en 30 meter zone provinciaal basisnet Groningen

In het landelijk basisnet en in het provinciaal basisnet is respectievelijk een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter en een 30 meter zone aangegeven (gemeten vanaf de rand van de infrastructuur) waarbinnen geen objecten voor het verblijf van verminderd zelfredzame mensen mogen worden opgericht of gebruikt. Binnen deze zones mogen geen objecten voor het verblijf van verminderd zelfredzame mensen mogen worden opgericht of gebruikt.

Plasbrandaandachtsgebied Basisnet

In de regeling Basisnet is voor de spoorlijn Groningen - Sauwerd aangegeven dat hier een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn Groningen - Sauwerd is ongeveer 900 meter. Dit is buiten het PAG en hierdoor is dit aspect niet relevant.

30 meter zone provinciaal Basisnet Groningen

Rondom alle provinciale en rijkswegen en alle spoorlijnen (m.u.v. de lijn Groningen - Leeuwarden) ligt een zone van 30 meter aan weerszijden van de transportroute. Binnen de 30-meterzone worden geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen geprojecteerd. De 30-meterzone wordt gerekend vanaf de rand van de infrastructuur. Onder objecten voor minder zelfredzame personen verstaan wij objecten zoals

- basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs,
- zorginstellingen,
- bejaardenhuizen,
- ziekenhuizen,
- kinderdagopvang,
- aanleunwoningen bij zorginstellingen of bejaardenhuizen,
- dagverblijfplaatsen voor minder zelfredzame personen (bv. sociale werkvoorziening)
- cellencomplex(en) of daarmee gelijkgestelde inrichtingen.

De afstand van het plangebied tot de provinciale weg N370 is ongeveer 1200 meter. Dit is buiten de 30 meter zone en hierdoor is dit aspect niet relevant.

4.3 Risicovolle transportleiding

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die een belemmering vormen voor het plangebied.

4.4 Verantwoordingsplicht groepsrisico

De Veiligheidsregio Groningen is in het kader van het provinciaal basisnet Groningen en het Besluit externe veiligheid transportroutes verzocht om advies uit te brengen over het groepsrisico als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Op 7 oktober 2015 hebben wij een memo ontvangen.

4.5 Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

4.5.1 Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van, als de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen, is gekeken naar

- effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
- bereikbaarheid van het plangebied en de risicobronnen.
- bluswatervoorzieningen binnen het plangebied en in de omgeving.

Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Hieruit blijkt het volgende

- Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen zijn zowel op het spoortracé Groningen -Sauwerd als op de N370 drie ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE) en/of het vrijkomen van een toxische wolk.
 1. Uit referentiescenario's blijkt dat bij een plasbrand op het spoor de 100% letaliteitsgrens op circa 40 meter en de 1% letaliteitsgrens op 60 meter ligt.
 2. Voor een explosie op het spoor bedraagt de 100% letaliteitsgrens 140 meter en de 1% letaliteitsgrens 330 meter.
 3. Bij een toxische wolk ligt de 100% letaliteitsgrens op 400 meter en de 1% letaliteitsgrens op 1.250 meter.
- De spoorlijn Groningen -Sauwerd ligt op circa 900 meter afstand van het plangebied. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke effecten van een toxisch ongevalsscenario mogelijk.

Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied bovenwinds (met de windrichting mee) kan worden benaderd, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende

Plangebied

- Het plangebied is voor de hulpdiensten voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar.

Risicobron

- De bereikbaarheid van het spoortracé Groningen-Sauwerd is beperkt vanwege de verhoogde ligging. Dit kan het snel en effectief bestrijden van incidenten op het spoor bemoeilijken. Het treffen van maatregelen langs het spoor valt echter buiten de strekking van dit plan.

Bluswatervoorzieningen

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

Plangebied

- In het plangebied bevinden zich voldoende primaire bluswatervoorzieningen om kleine incidenten te bestrijden.
- Voor het bestrijden van grote incidenten in het plangebied kan de 'Noorderhaven' worden gebruikt als secundaire bluswatervoorziening.

Risicobron

- Langs het spoor zijn slechts beperkt bluswatervoorzieningen aanwezig. Dit betekent dat voor het bestrijden van grote incidenten groot watertransport benodigd is. Hiervoor geldt een opkomst- /opbouwtijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen. Het treffen van maatregelen langs het spoor valt echter buiten de strekking van dit plan.

Samenvattend geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

4.5.2 Zelfredzaamheid

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

- zelfredzaam vermogen,
- ontvluchtingsmogelijkheden
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Hieruit blijkt het volgende

- Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). Ook in de huidige situatie bevinden dergelijke objecten zich niet in het plangebied. De bewoners en gebruikers van het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobronnen beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende

- Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om te schuilen of van de risicobron weg te vluchten.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt.

- Het plangebied ligt volledig in het sirenebereik van het bestaande WAS (WAS-paal 23-732). Hierdoor is een snelle alarmering mogelijk. In maart jl. maakte het ministerie van Justitie en Veiligheid bekend vanaf 2017 met de WAS-sirenes te willen stoppen. Het onderhoudscontract voor de sirenepalen loopt in 2017 af.
- Eind 2012 is NL-Alert geïntroduceerd. Met NL-Alert kan de overheid mensen in het rampgebied en in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon. Hierdoor is een snelle alarmering in het plangebied mogelijk.

De veiligheidsregio adviseert om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

5 Conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico een knelpunt oplevert voor het aspect externe veiligheid.

Wel ligt het plangebied in het invloedsgebied van het spoortracé 'Groningen-Sauwerd'.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt dat zowel de bereikbaarheid als de bluswatervoorzieningen voldoende zijn. Wel wordt opgemerkt dat de bestrijdbaarheid van incidenten op het spoor beperkt is. Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het invloedsgebied geen sprake is van verminderd zelfredzame personen en dat de ontvluchtings- en signaleringsmogelijkheden voldoende zijn. Samenvattend geven de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Wel adviseert de veiligheidsregio om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Wanneer de genoemde maatregelen worden getroffen achten wij het restrisico als gevolg van het spoor Groningen - Sauwerd acceptabel.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP556VisHoekMuurst-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP556VisHoekMuurst-vg01.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
 een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.

- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.17 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.18 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.19 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.20 bed and breakfast:
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor een kortdurend toeristisch verblijf met ontbijt in een woning, geëxploiteerd door (een lid van de huishouding van) de hoofdbewoner van die woning.
- 1.21 bestand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestand.
- 1.22 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

- 1.23 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.
- 1.24 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.
- 1.25 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.
- 1.26 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 een ander bouwwerk, met een dak.
- 1.27 bruto vloeroppervlakte:
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 1.28 daghoreca
een horecabedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel, in hoofdzaak gericht op het verstrekken van kleinere maaltijden, geringe eetwaren en zwak- en niet-alcoholische dranken en dat uitsluitend is geopend gedurende de openingstijden, die volgens de Winkeltijdenwet zijn toegestaan, waarvan minimaal vier dagen per week ten minste vanaf 11.00 uur 's ochtends.
- 1.29 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.30 danssalon
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, niet zijnde horecabedrijven behorend tot de categorie horeca - 4.
- 1.31 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.

- 1.32 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder ook een belwinkel en een internetcafé.
- 1.33 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.
- 1.34 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.35 gebruiksoppervlakte:
gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
- 1.36 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.37 hoofdgebouw:
een 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.
- 1.38 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
- 1.39 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.
- 1.40 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.

- 1.41 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.
- 1.42 horeca - 4:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend electrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken.
- 1.43 horeca - 5:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.
- 1.44 huishouden
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, daaronder niet begrepen kamerverhuur.
- 1.45 kamerverhuur
ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.
- 1.46 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.
- 1.47 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.48 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en spelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

- 1.49 meergeneratiewoning:
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.50 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.51 parcellering:
indeling in bestaande percelen.
- 1.52 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, 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 bouwwerk;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.53 risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- 1.54 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.55 souterrain:
een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2 meter boven het peil is gelegen.
- 1.56 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:
 - gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
 - door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.57 studentensociëteit:
(deel van een) gebouw waarin een studentenvereniging haar bijeenkomsten houdt.

- 1.58 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.
- 1.59 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.60 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.
- 1.61 zelfstandige bed and breakfast:
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor een kortdurend toeristisch verblijf met ontbijt.

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 de hoogte van een bouwlaag:
de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloeren vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.
- 2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

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 geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat detailhandel op de verdieping(en) uitsluitend is toegestaan als deze functie eveneens op de begane grond is gevestigd;
- b. (zakelijke en maatschappelijke) dienstverlening;
- c. woningen, met dien verstande dat:
 1. woningen, met uitzondering van de entree, niet zijn toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- d. bestaande kamerverhuur;
- e. bed and breakfast, met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en deze woning in overwegende mate haar woonfunctie dient te behouden;
 2. ten dienste van de functie bed and breakfast maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. daghoreca;
- g. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat: deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
- h. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- i. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten, ateliers en galerieën;
- j. sport;
- k. fietsenstallingen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. 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, luifels en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte of bouwhoogte meer bedraagt deze maximaal de bestaande goot- of bouwhoogte mag bedragen;
- c. de hoogte van de eerste bouwlaag dient minimaal 4 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van een souterrain, voor zover gelegen boven peil, niet bij de hoogte van de eerste bouwlaag wordt gerekend;

2. indien de bestaande hoogte van de eerste bouwlaag minder bedraagt dan de voorgeschreven minimale hoogte de hoogte van deze bouwlaag minimaal de bestaande hoogte dient te bedragen;
- d. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 45° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande dakhelling meer, dan wel minder bedraagt, de dakhelling maximaal, respectievelijk minimaal de bestaande dakhelling mag bedragen;
 2. een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand;
 3. dakterrassen niet zijn toegestaan, tenzij bestaand;
- e. het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan;
- f. het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan;
- g. het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.

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 met dien verstande dat:
 1. de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
 2. de hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen maximaal 3 meter bedraagt dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt dan 3 meter.
- 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1, onder c, onder 2, en sublid 4.2.1 voor een afwijking van de gebruiksoppervlakte van een woning tot minimaal 40 m²;
- b. sublid 4.2.2, onder c, voor een afwijking van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag;
- c. sublid 4.2.2, onder b, ten aanzien van de maximumgoothoogte en sublid 4.2.2, onder d, ten aanzien van de wijze van afdekking en de minimum- en maximumdakhelling, voor een extra bouwlaag of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een kap, mits:
 1. deze geen groter volume heeft dan mogelijk is binnen een denkbeeldige kap met twee dakvlakken met een helling overeenkomstig de toegestane maximumdakhelling, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;
 2. de toegestane maximale bouwhoogte in acht wordt genomen;
 3. een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving;
 5. een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd;

- d. sublid 4.2.2, onder d, onder 3, voor het toestaan van dakterrassen, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel dient minimaal 2 meter te bedragen;
 - 2. de hoogte van de omheining van het dakterras dient maximaal 1,20 meter te bedragen;
 - 3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. sublid 4.2.2, onder e, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:
 - 1. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
 - 2. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
 - 3. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
 - 4. maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
 - 5. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het samenvoegen van een bestaand horecapand met een aanliggend pand met het oogmerk daarin één horecabedrijf te vestigen.
- f. sublid 4.2.2, onder f, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van sublid 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, 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 een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur anders dan de bestaande kamerverhuur;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bed and breakfast;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1, onder h, zijn toegestaan;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een studentensociëteit;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een amusementshal;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1, onder a, voor detailhandel op de verdiepingen van percelen, waarvan de begane grondlaag voor een andere functie in gebruik is dan detailhandel;
- b. lid 4.1, onder c, onder 1, voor woningen op de begane grond, met dien verstande dat de woningen maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond mogen beslaan, niet zijn gevestigd aan de zijde van de voorgevel en zijn voorzien van een zelfstandige ontsluiting;
- c. lid 4.1, onder e, aanhef en onder 1, voor het gebruik van een hoofdgebouw als zelfstandige bed and breakfast, mits de exploitatie plaatsvindt door (een lid van de huishouding van) de hoofdbewoner van een woning in het in het bestemmingsplan begrepen gebied of de omliggende straten;
- d. lid 4.1, onder e, onder 2, voor een afwijking van het maximum-aantal (slaap)kamers tot maximaal drie (slaap)kamers;
- e. lid 4.1, onder g, voor de uitoefening van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mits de horecavestiging:
 1. geen onevenredige afbreuk doet aan het winkelvestigingsklimaat;
 2. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
 3. het bestaande aantal horecavestigingen in de categorieën 1 tot en met 3 binnen de bestemming 'Centrum' niet toeneemt;
- f. lid 4.1, onder g, voor de uitoefening van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- g. lid 4.1, onder h, juncto lid 4.5, onder f, voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
 1. het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.

4.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van sublid 4.6.1 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.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.

Het bepaalde in sublid 4.6.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. bestaande kamerverhuur;
- c. bed and breakfast, met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en deze woning in overwegende mate haar woonfunctie dient te behouden;
 2. ten dienste van de functie bed and breakfast maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. (zakelijke en maatschappelijke) dienstverlening, met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft;
- e. daghoreca, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' en met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
- g. een danssalon uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – danssalon';
- h. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- i. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten, ateliers en galerieën, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- j. sport en recreatie, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- k. fietsenstallingen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. 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, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximumgoothoogte respectievelijk maximumbouwhoogte, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte of bouwhoogte meer bedraagt deze maximaal de bestaande goot- of bouwhoogte mag bedragen;
- c. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 45° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande dakhelling meer, dan wel minder bedraagt, de dakhelling maximaal, respectievelijk minimaal de bestaande dakhelling mag bedragen;
 2. een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand;
 3. dakterrassen niet zijn toegestaan, tenzij bestaand;
- d. het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan;

- e. het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan;
- f. het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.

5.2.3 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 met dien verstande dat:
 - 1. de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
 - 2. de hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen maximaal 3 meter bedraagt, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 3 meter.
- b. de bouwhoogte van andere 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1, onder a, en sublid 5.2.1, voor een afwijking van de gebruiksoppervlakte van een woning tot minimaal 40 m²;
- b. sublid 5.2.2, onder b, voor een overschrijding van de maximumgoothoogte en maximumbouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' tot ten hoogste 7 meter, respectievelijk 10,50 meter ten behoeve van een extra bouwlaag, nadat de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat deze extra bouwlaag noodzakelijk is voor de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan;
- c. sublid 5.2.2, onder b, ten aanzien van de maximumgoothoogte en sublid 5.2.2, onder c, ten aanzien van de wijze van afdekking en de minimum- en maximumdakhelling, voor een extra bouwlaag of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een kap, mits:
 - 1. deze geen groter volume heeft dan mogelijk is binnen een denkbeeldige kap met twee dakvlakken met een helling overeenkomstig de toegestane maximumdakhelling, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;
 - 2. de toegestane maximale bouwhoogte in acht wordt genomen;
 - 3. een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat;
 - 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving;
 - 5. een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd;
- d. sublid 5.2.2, onder c, onder 3, voor het toestaan van dakterrassen, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel dient minimaal 2 meter te bedragen;
 - 2. de hoogte van de omheining van het dakterras dient maximaal 1,20 meter te bedragen;
 - 3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. lid 5.2.2, onder d, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:

1. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
 2. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
 3. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
 4. maximaal 2 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
 5. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het samenvoegen van een gebouw met een aanliggend gebouw met het oogmerk daarin één detailhandels-, horeca- of ander bedrijf te vestigen.
- f. lid 5.2.2, onder e, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, 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 een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur anders dan de bestaande kamerverhuur;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bed and breakfast;
- f. het gebruik van gronden voor detailhandel;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 5.1, onder h, zijn toegestaan;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een studentensociëteit;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een amusementshal;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1 en lid 5.5, onder f, voor de uitoefening van detailhandel:
 1. als uitbreiding van een detailhandelsvestiging binnen de bestemming 'Centrum';
 2. in de overige gevallen mits:
 - de detailhandel kleinschalig van karakter is en complementair aan de detailhandelsfunctie van het kernwinkelapparaat;
 - bijdraagt aan de sfeer en uitstraling van het gebied;
 - uitsluitend wordt uitgeoefend op de begane grond;
 - geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
- b. lid 5.1, onder c, aanhef en onder 1, voor het gebruik van een hoofdgebouw als zelfstandige bed and breakfast, mits de exploitatie plaatsvindt door (een lid van de huishouding van) de hoofdbewoner van een woning binnen het in het bestemmingsplan begrepen gebied;
- c. lid 5.1, onder c, onder 2, voor een afwijking van het maximum-aantal (slaap)kamers tot maximaal drie (slaap)kamers;
- d. lid 5.1, onder f, voor de uitoefening van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mits:
 1. de horecafunctie uitsluitend wordt uitgeoefend op de begane grond;
 2. het bestaande aantal horecabedrijven binnen de bestemming 'Gemengd' niet toeneemt;
 3. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
- e. lid 5.1, onder d, e, h, i en j, voor de uitoefening van (zakelijke en maatschappelijke) dienstverlening, daghoreca, bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', culturele voorzieningen en sport en recreatie op de verdiepingen;
- f. lid 5.1, onder f, voor de uitoefening van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;

- g. lid 5.1, onder h, juncto lid 5.5, onder g, voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', mits:
1. het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.

5.7 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 5.4 en 5.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer en verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. terrassen ten behoeve van horecabedrijven;
- d. aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen voor zover deze zijn bevestigd aan de gevels van bebouwing direct grenzend aan de bestemming Verkeer - Verblijf;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 30 m² 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 blijkt 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 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.

7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in sublid 7.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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.

7.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 7.4.1 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 niet groter dan 30 m²;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.3 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 blijktens 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.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie van de kaart 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.

Artikel 8 Waarde - Beschermd stadsgezicht

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud (en herstel) van de historisch-ruimtelijke karakteristiek van het gebied.

8.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing, ten behoeve van het behoud (en herstel) van de historisch-ruimtelijke karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Parkeergelegenheid

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Burgemeester en wethouders geven toepassing aan onderdeel a met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

10.2 Stallingsruimte voor fietsen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt slechts verleend indien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, wordt voorzien in een ruimte voor het stallen van fietsen met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² per woning;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a kan bij een woning met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² worden volstaan met een gemeenschappelijk ruimte voor het stallen van fietsen met een vloeroppervlakte van ten minste 1,5 m² per woning.
- c. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een ander gebouw dan een woning wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het stallen van fietsen.
- d. Aan het bepaalde onder c wordt geacht te zijn voldaan indien de stallingsruimte ten minste over het aantal fietsstallingsplaatsen beschikt dat in bijlage 2 ('Normen stallingsruimte fietsen') per functie is vermeld, met een oppervlakte van ten minste 1,5 m² per stallingsplaats.

10.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: lid 10.1, onder a, en lid 10.2, onder a, b en c:

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

Artikel 11 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 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;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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 15 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- f. 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;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- i. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- j. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- k. 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.

12.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 12.1 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 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
15	10, 11	-	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
18	14		Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
			Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
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
30	26, 28, 33	-	vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
33	26, 32, 33	-	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofferderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
51	46	-	groothandel en handelsbemiddeling	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	47		Reparatie t.b.v. particulieren	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55		Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5552	562		Cateringbedrijven	2
64	53	-	post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
72	62	-	computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
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	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
90	37, 38, 39	-	milieudienstverlening	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	overige dienstverlening	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant	
<	kleiner dan	u. uur
>=	groter dan of gelijk aan	d. dag
cat.	categorie	w. week
e.d.	en dergelijke	j. jaar
kl.	klasse	Z zoneringsplichtig

n.e.g. niet elders genoemd
o.c. opslagcapaciteit
p.c. productiecapaciteit
p.o productieoppervlak
v.c. verwerkingscapaciteit

Bijlage 2 Normen stallingsruimte fietsen

<i>Functie</i>	<i>Binnenstad</i>
Winkel of (hoofd)winkelgebied	8 / 100 m ² GO
Arbeidsintensief / bezoekersintensief kantoor	4 / balie + 3 / 100 m ² GO
Arbeidsintensief / bezoekersextensief kantoor	3 / 100 m ² GO
Arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf	2 / 100 m ² GO
Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf	3 / 100 m ² GO
Bedrijvigheid aan huis	2 / 100 m ² GO
Peuterspeelzaal, crèche, kinderdagverblijf	2 / 100 m ² GO
Basisschool	0,4 / leerling
Voortgezet onderwijs	0,7 / leerling
Beroepsonderwijs	0,7 / leerling
Avondonderwijs	0,6 / leerling
Ziekenhuis	0,4 / bed
Beschermd wonen	0,4 / bewoner
Medisch en maatschappelijke instellingen	3 / 100 m ² GO
Horeca -1	0,35 / zitplaats
Horeca -2	0,35 / zitplaats
Horeca -3	35 / 100 bezoekers
Horeca -4	35 / 100 bezoekers
Horeca -5	0,1 / kamer
Gymnastieklokaal	5 / 100 m ² GO
Sporthal	5 / 100 m ² GO
Dansstudio / sportschool	3 / 100 m ² GO
Tennisbaan	2 / baan
Squashhal	2 / baan
Bowling / biljart / snooker/ dartcentrum	4 / baan of tafel of bord
Zwembad	6 / 100 m ² GO
Manege	1 / box
Bibliotheek	8 / 100 m ² GO
Museum	3 / 100 m ² GO
Bioscoop / theater / schouwburg	6 / 100 m ² GO
Sociaal cultureel centrum / wijk- of verenigingsgebouw	3 / 100 m ² GO
Religieuze voorziening	0,5 / (zit)plaats