

Bestemmingsplan  
**Binnenstad**

versie vastgesteld



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing plangebied	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur	13
3.1 Ontstaansgeschiedenis	13
3.2 De ruimtelijk-functionele structuur	14
3.3 Wonen	24
3.4 Detailhandel, horeca en bedrijvigheid	25
3.5 Prostitutie	31
3.6 Verkeer	32
3.7 Groenstructuur	35
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	41
4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit	41
4.2 Archeologie	41
4.3 Ecologie	43
4.4 Water	46
4.5 Milieu	47
4.6 Kabels en leidingen	50
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	51
5.1 Algemeen	51
5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen	51
5.3 Toelichting op de artikelen	52
Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg	59
6.1 Participatie	59
6.2 Inspraak	59
6.3 Overleg	59
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	61
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	
Bijlage 1 Kappenkaart	
Bijlage 2 Cultuurhistorische waardenkaart	
Bijlage 3 Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht	
<b>Regels</b>	<b>71</b>
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	73
Artikel 1 Begrippen	73
Artikel 2 Wijze van meten	84
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	85
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	87
Artikel 4 Centrum - 1	87
Artikel 5 Centrum - 2	92
Artikel 6 Gemengd - 1	98
Artikel 7 Gemengd - 2	103
Artikel 8 Groen	107
Artikel 9 Maatschappelijk	109

Artikel 10 Recreatie	111
Artikel 11 Tuin	112
Artikel 12 Verkeer - Verblijf	114
Artikel 13 Water	116
Artikel 14 Waarde - Archeologie 1	117
Artikel 15 Waarde - Beschermd stadsgezicht	119
Hoofdstuk 3 Algemene regels	121
Artikel 16 Anti-dubbelregel	121
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	122
Artikel 18 Algemene bouwregels	123
Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	124
Artikel 20 Algemene afwijkingsbevoegdheid	125
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	127
Artikel 21 Overgangsrecht	127
Artikel 22 Slotregel	128

#### **Bijlagen bij de regels**

- Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

Losse, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlagen:

- Cultuurhistorische verkenning
- Bijlagenboek omgevingsaspecten
- Inspraakverslag

# Toelichting



## Hoofdstuk 1      Inleiding

### 1.1      Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan Binnenstad omvat het gebied binnen de diepenring en het Westerhavengebied en de Sledemenerbuurt, zoals weergegeven in onderstaande figuur. Het plan maakt deel uit van het actualiseringstraject van bestemmingsplannen van de gemeente Groningen. Dit traject is in 2006 ingezet en moet er toe leiden dat in 2013 het hele grondgebied van de gemeente Groningen is voorzien van actuele bestemmingsplannen. Voor de binnenstad is vrijstelling verkregen van de actualiseringsplicht voor 1 juli 2013. In 2008 heeft de Raad besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid die de oude WRO bood om GS van de Provincie Groningen te verzoeken voor ten hoogste 10 jaar vrijstelling te verlenen van de verplichting om het bestemmingsplan Binnenstad binnen tien jaar te herzien. Dit verzoek is gehonoreerd. De gemeenteraad moet daarom vóór 2018 een nieuw bestemmingsplan binnenstad vaststellen.

Dit bestemmingsplan vormt een herziening van het bestemmingsplan Binnenstad 1995. De Westerhaven en de Sledemenerbuurt waren voorheen geregeld in respectievelijk het bestemmingsplan Westerhaven e.o. en het bestemmingsplan Schilderswijk.



*Het plangebied*

Het plan Binnenstad 1995 ging uit van ontwikkeling en groei en was globaal en algemeen van opzet. Zo was er één bestemming Stadscentrum met daaraan gekoppeld een 'functieladder', waarin per straat was aangegeven welke functie in welke mate is toegestaan. Het bijhouden ervan was omslachtig en vanwege het vergunningvrij worden van bepaalde functies ondoenlijk.

Ook qua bouwmogelijkheden bood het oude plan veel ruimte, met name waar het de bouwhoogtes betraf.

Binnenstad 1995 heeft lange tijd goed gewerkt. Groningen heeft een levendig en eigentijds stadscentrum gekregen, dat een veelheid aan functies herbergt. Op dit stevige fundament kan de ontwikkeling van de komende tijd bescheidener zijn. Dit is een politieke wens, zoals blijkt uit het collegeprogramma van 2010-2014.

Hierin is de intentie verwoord om de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in het Aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht (1991) en zoals die uit archeologisch en bouwhistorisch onderzoek gedurende de afgelopen jaren naar voren zijn gekomen zo goed mogelijk te verankeren in het nieuwe bestemmingsplan. Meer dan het vorige, zal het nieuwe bestemmingsplan op beheer gericht zijn. Reeds vergunde bouwprojecten of functiewijzigingen zijn uiteraard wel in het bestemmingsplan opgenomen.

#### *Uitgangspuntennotitie Op weg naar een nieuw bestemmingsplan Binnenstad*

Op 24 april heeft het college de uitgangspuntennotitie vastgesteld. Hierin is aangegeven dat het nieuwe plan rekening moet houden met de huidige trends en vraagstukken:

- Een verschuiving van detailhandelbranches is waar te nemen, mede als gevolg van internetwinkelen.
- Binnensteden worden gezien als brandpunt, zij zijn de plek 'waar het allemaal gebeurt'. De binnenstad als totaalbeleving;
- Herstel van evenwicht en samenhang. Aandacht voor evenwicht in het winkelgebied en relaties met het UMCG en het stationsgebied en aandacht voor leef- en woonkwaliteit;
- Grote kantoren trekken weg uit het centrum. Daartegenover is een groei te zien van startende bedrijfjes, veelal zzp-ers met eigen, vaak andere, behoeften;

Opgave is aan deze vraagstukken, voorzover juridisch mogelijk, tegemoet te komen in het nieuwe bestemmingsplan. In de uitgangspuntennotitie is vervolgens beschreven dat het nieuwe plan flexibeler, gedetailleerder en meer op beheer gericht zal zijn. Dit betreft de onderwerpen:

- functies, meer flexibiliteit in uitwisseling van functies;
- bouwhoogte, beter beschermen van cultuurhistorische waarden;
- afwijkingsbevoegdheid, bouwhoogtes meer aan laten sluiten op welstand;
- binnenterreinen en groen, kwaliteit leefomgeving beschermen;
- korrel (pandbreedtes), schaal en maat van bebouwing borgen;
- leesbaarheid, gedetailleerd en digitaal bestemmingsplan;
- dakenlandschap; bestaand straat- en bebouwingsbeeld respecteren.

Deze doelstellingen zijn nu juridisch-planologisch vertaald. In de volgende hoofdstukken is gemotiveerd hoe dit is gedaan en wat de regeling behelst.

## **1.2 Begrenzing plangebied**

In de afbeelding in de vorige paragraaf is het plangebied weergegeven. Deze begrenzing volgt in hoofdzaak de diepenring en is afgestemd op de begrenzing van het recent vastgestelde bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Het water valt dus buiten dit plan. Aan de westzijde vallen ook de Sledemenerbuurt en het Westerhavengebied binnen de plangrenzen. De Sledemenerbuurt is meegenomen vanwege het feit dat het samen met de binnenstad in 1991 door het rijk als Beschermd Stadsgezicht is aangewezen. De buurt is qua functies, stedenbouwkundige kenmerken en uitstraling vergelijkbaar met het A-kwartier en is eveneens een stedelijk woongebied. De Westerhaven is meegenomen vanwege de grote functionele samenhang met de binnenstad. Het maakt deel uit van het kernwinkelgebied.

Niet tot het plangebied behoren het Forum en de directe omgeving en het noordelijke tracé van de Regiotram. Hiervoor zijn onlangs afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld.



## Hoofdstuk 2      Beleidskader

In dit hoofdstuk is het gemeentelijk beleid kort samengevat, voor zover daarin belangrijke beleidsuitspraken voor de binnenstad staan en die als uitgangspunten voor dit bestemmingsplan gelden. Niet alle gemeentelijke beleidsnota's komen onderstaand aan bod. In de hoofdstukken 3 en 4 waarin sectorale uitgangspunten zijn geformuleerd voor onder andere wonen, groen, duurzaamheid, milieu, verkeer en parkeren, is specifiek op het beleid voor deze sectoren ingegaan.

### Structuurvisie

In de *Structuurvisie 2008 - 2020, Groningen, Stad op Scherp* (2009) is in grote lijnen de toekomst van de stad geschetst. De centrale beleidsdoelstelling luidt: *"We willen de woon- en leefomstandigheden van alle Stadgers en ook die van toekomstige generaties verbeteren, onze positie als Hoofdstad van het Noorden versterken, en ons als stad én als nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen in de (inter)nationale context positioneren als stad en regio met economische kansen en potenties in met name de kennissector."*

De Groninger binnenstad wordt in de structuurvisie één van de zes dynamo's genoemd. Samen met het Stationsgebied, het UMCG, het Europapark/Kempkensberg, het Martiniziekenhuis en Zernike draagt zij de stedelijke en regionale economie. Met de winkelvoorzieningen, horeca en vermaak, de combinatie van historie met nieuwe architectuur, de manifestaties, het culturele en creatieve milieu en het Groninger Museum levert de binnenstad een belangrijke bijdrage aan het vestigingsklimaat van Groningen. Het stadshart trekt jaarlijks gemiddeld 32 miljoen bezoekers. De komende jaren wordt ingezet op een doorgroei naar 40 miljoen bezoekers en de wervingskracht beter te benutten.

De structuurvisie is niet op uitvoering gericht en bevat daarom geen concrete uitspraken ten aanzien van de binnenstad. Concreter uitspraken zijn gedaan in uitwerkingen op deelterreinen, waaronder *binnenstad.nu, impulsen voor een beste binnenstad, 2009-2015* (2009).

### Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Consistente aandacht voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft ertoe geleid dat Groningen een bijzonder aantrekkelijke stad is om in te wonen, te werken en te studeren en om als toerist te bezoeken. Deze kwaliteit trekt ook nieuwe economische activiteiten aan, nieuwe bedrijven en werkgelegenheid. Deze kwaliteit is daarmee bepalend voor de identiteit van de stad. De afgelopen twintig jaar is Ruimtelijke Kwaliteit steeds meer een onderwerp van alleen de gemeente geworden. Maar Ruimtelijke Kwaliteit is van alle stadgers. Daarom zal, meer dan voorheen, gebruik worden gemaakt van de bestaande expertise en kennis in de stad door maatschappelijke initiatieven meer te faciliteren.

Bij een meer faciliterende rol van de overheid is het des te meer noodzakelijk om vooraf heldere kaders te formuleren en samenhang aan te brengen. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2014) is aangegeven waar de gemeente actief zal blijven sturen op ruimtelijke kwaliteit, en waar de overheid faciliteert, meer ruimte geeft aan initiatieven, waar mogelijk door het verminderen van regeldruk. In de nota zijn de ambities geformuleerd die vervolgens een vertaling krijgen naar het sturingsniveau voor ruimtelijke kwaliteit in de stad. Dit krijgt een nadere uitwerking in welstands-, reclame- of ander beleid. In de binnenstad krijgt ruimtelijke kwaliteit hoge prioriteit vanwege de status van beschermd stadsgezicht, de hoge bezoekersaantallen en het economisch belang voor stad en regio. Belangen worden zeer zorgvuldig afgewogen en ingrepen moeten bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De gemeentelijke inzet zal hier proactief zijn.

### Binnenstad.nu!

In *binnenstad.nu* zijn de speerpunten van beleid beschreven waarmee de kwaliteitsimpuls tot stand wordt gebracht; de bouwstenen van een attractieve, vernieuwende binnenstad. Doelstelling is om met gerichte investeringen en behoud van de kwaliteit verder door te groeien. De binnenstad moet verrassend zijn en bezoekers binden. Topkwaliteit en spraakmakende evenementen staan daarbij centraal. De ruimte voor vernieuwing is aanwezig, voorbeelden zijn het Stationsgebied en het Ebbingekwartier. Deze insteek houdt in dat winkelontwikkelingen buiten de binnenstad ook altijd gespiegeld zullen worden aan (hun effecten op) de binnenstad.

### **Structuurvisie Detailhandel 2011 - 2020**

Het beleid voor de detailhandel is neergelegd in de *Structuurvisie Detailhandel 2011 - 2020*. Dit beleid is gebaseerd op de ambitie de positie van Groningen als Koophoofdstad van het Noorden te behouden en te versterken. Deze ambitie zal in belangrijke mate ingevuld moeten worden door de binnenstad. Hier is een breed aanbod aanwezig met een sterke gerichtheid op recreatief winkelen in een historische én moderne ambiance. Het centrale uitgangspunt in het detailhandelsbeleid is het doorontwikkelen van de binnenstad als recreatief winkelgebied. Kwaliteit en diversiteit staan daarbij voorop. Een forse uitbreiding van het aanbod wordt niet voorgestaan, ook gezien de huidige marktontwikkelingen in de detailhandel (opkomst internetwinkelen, uitbreiding perifere detailhandel, problemen bedrijfsopvolging, economische crisis). Naar de toekomst toe is het belangrijk dat het winkelaanbod in de binnenstad het publiek voldoende blijft aanspreken en dat met name het aanbod in het kernwinkelgebied en de direct omliggende straten aansprekend en goed ingevuld blijft. Een voortdurende vernieuwing is daarvoor noodzakelijk. De gemeente wil hieraan bijdragen door:

- het actief (meewerken aan het) werven van nieuwe en vernieuwende, binnen het profiel van de binnenstad als recreatief winkelcentrum passende, winkelformules;
- het inzetten op het realiseren van een winkelomgeving die aansluit bij de eisen die consumenten en winkelondernemingen stellen aan (de verschillende soorten) binnenstedelijke winkelmilieus;
- het bieden van een goede bereikbaarheid en voldoende, kwalitatief goede parkeermogelijkheden tegen marktconforme tarieven;
- het (meewerken aan het) creëren van ruimtelijke mogelijkheden voor winkelvestiging.

Waar, buiten het kernwinkelgebied commercieel vastgoed niet meer blijvend ingevuld kan worden met detailhandel, is een functieverruiming naar horeca en publiekgerichte dienstverlening denkbaar, om de aantrekkelijkheid, levendigheid, maar ook vastgoedwaarde zoveel mogelijk in stand te houden. Tegelijkertijd is in de structuurvisie geconstateerd dat de vestigingsmogelijkheden in het Groningse Kernwinkelgebied (Herestraat, Grote Markt, Vismarkt noordzijde) beperkt zijn. Er zijn weinig mutaties en een beperkt aantal grote units. De wederopbouwplannen aan de Grote Markt bieden nog de beste mogelijkheden voor grotere winkelontwikkelingen. Voor de behoefte aan schaalvergroting zal dan ook voor een deel buiten de binnenstad gefaciliteerd moeten worden. Belangrijk is het daarom ook in te zetten op bijzondere winkelmilieus en kansrijke winkelstraten buiten het kernwinkelgebied.

### **Horecanota Groningen 2011 - 2015**

De in 2011 vastgestelde *Horecanota Groningen 2011 - 2015* borduurt voort op de *Horecanota Groningen 2005*. Het toen ingezette beleid is succesvol gebleken en heeft er mede toe geleid dat de horecabedrijvigheid meer evenwichtig verdeeld is. Een belangrijk onderdeel van de nota was een sterke vereenvoudiging van de horecacategorie-indeling. De ondernemers kregen hierdoor meer vrijheid in het ondernemen, bedenken of aanpassen van concepten. De gemeente bleef sturing houden op het gebied van openbare orde en veiligheid en een geordend woon- en leefklimaat.

Het nieuwe beleid zet in op een verdere kwaliteitsslag en heeft als ambitie de horecafunctie verder te ontwikkelen als deel van een aantrekkelijke en bruisende binnenstad met een regionale uitstraling. Dit kan onder ander worden bereikt door het creëren van mogelijkheden voor nieuwe horeca door het verruimen van het toegestane aantal en typen horecabedrijven op bepaalde locaties. Dit is noodzakelijk om de horecabranche de gelegenheid te geven zich te vernieuwen en moderniseren om aan de wensen van de consument tegemoet te kunnen komen. Dit is een continu proces dat veel aandacht verdient en waarbij de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de stad niet uit het oog mag worden verloren.

Samengevat houdt de beleidswijziging in dat in kwalitatieve zin meer ruimte wordt gegeven aan nieuwe gemengde vormen van horeca en detailhandel (semi-horeca). In kwantitatieve zin is een geringe aanpassing van de Staat van Horecabedrijven (SvH) doorgevoerd. De SvH maakt deel uit van de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen (APVG) en regelt binnen de diepenring per aangegeven zone het aantal toegestane horecabedrijven, onderverdeeld naar categorie en typecode. In de binnenstad is het aantal toegestane horecabedrijven verruimd en is een aantal panden aangemerkt als 'sterlocatie', een locatie waar de wens bestaat hier horeca te vestigen.

In paragraaf 3.4 is verder ingezoomd op de uitgangspunten voor horeca in de binnenstad.

### **Beleidsregels horecaterrassen**

Op 1 maart 2013 is nieuwe terrassenbeleid in werking getreden. Hierin zijn heldere en overzichtelijke regels opgenomen om een goed functionerende openbare ruimte te waarborgen. Hierbij gaan het om veiligheid en vrije loopruimte. Ook ten aanzien van de kwaliteit en ruimtelijke uitstraling gelden beleidsregels. Voor terrassen binnen de diepenring zijn extra regels van kracht voor kwaliteit, uitstraling en openingstijden.

Als er sprake is van een nieuwe horecaonderneming of een nieuw of te wijzigen terras bij een bestaand horecabedrijf vindt toetsing aan deze beleidsregels plaats. De exploitatie van het terras wordt opgenomen in de exploitatievergunning horecabedrijven en - indien van toepassing - in de drank- en horecaverunning.

Dit beleid streeft een harmonieus stadsbeeld na, waar terrassen zich als vanzelfsprekend voegen in de historische binnenstad.

### **Ruimtelijk beleidskader hotelsector Groningen**

In het *Ruimtelijk beleidskader hotelsector Groningen* (2004) is verwoord dat het gemeentelijk beleid zich richt op drie sturingsmethoden:

- *faciliteren*: anticiperen op marktontwikkelingen en de weg zoveel mogelijk vrijmaken voor wenselijke ontwikkelingen;
- *intensiveren*: optimaliseren van ruimtegebruik door samenvoeging van functies en intensieve benutting van de ruimte boven en onder het maaiveld;
- *selecteren*: inhoudelijk scherpe keuzen maken, gericht op het versterken van lokale kernkwaliteiten.

Het doel van het toeristische beleid in Groningen is het stimuleren van een langer verblijf van de toerist, meer overnachtingen en meer bestedingen. Dit kan onder meer totstandkomen door het bruisende karakter van de stad onder de aandacht te brengen. Via verschillende maatregelen kan het toeristische bezoek worden bevorderd en blijven de gasten ook langer. Dit levert een hoger economisch rendement op en meer werkgelegenheid. Ook kunnen nieuwe hotelvestigingen bijdragen aan nieuwe bezoekersstromen voor Groningen. Dit geeft een impuls aan de werkgelegenheid in de toeristische sector. Bovendien kunnen hotels bijdragen aan het in stand houden van cultureel erfgoed, ze kunnen monotone (werk)gebieden tegengaan en een gebied opwaarderen.

In het voorwaardenscheppend hotelbeleid staat de vraag centraal of de plannen voor hotelontwikkeling ruimtelijk inpasbaar zijn. Het is de verantwoordelijkheid van de hotellerie zelf om meerwaarde te bieden in het verblijfssegment en de marktomstandigheden in te schatten. De gemeente toetst vervolgens de initiatieven voor hotelontwikkeling aan het beleidskader. Voor de binnenstad ligt de focus, ook vandaag de dag nog, ouderen, hoger opgeleiden, zakenreizigers, internationale studenten, gastdocenten en toeristen.

### **Visie Diepenring**

In de *Visie Diepenring, Parels aan een Ketting* (2009), is de ruimtelijke en functionele betekenis van de diepenring voor de toekomst opgesteld. Het gaat om de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte van gevel tot gevel in de verschillende kanaalvakken van de Steentilbrug tot de Vissersbrug. De visie bevat een algemeen basisprofiel dat zorgt voor samenhang en ruimtelijke eenheid. Het geeft vorm aan de betekenis van de diepenring in de verkeersstructuur van de stad. Bij elk kanaalvak, van gevel tot gevel, wordt het karakter bepaald en versterkt.

De diepenring heeft nu vooral een verkeersfunctie en is voornamelijk ingericht als parkeer- en verdeelring voor de binnenstad. De verkeersfunctie moet behouden blijven. Zowel nu als in de toekomst zijn bereikbaarheid, doorstroming en verblijven, maar ook laden en lossen, van groot belang.

De uitvoering van de fysieke maatregelen uit de visie zijn momenteel (maart 2013) om financiële redenen opgeschort.

### **Structuurvisie kantoren (2010-2020)**

De structuurvisie kantoren bevat beleidsuitspraken ten aanzien van de terugloop in de vraag naar kantoorruimte. Ingezet wordt op interventies waarmee een beter afstemming tot stand komt tussen aanbod en vraag. Hierbij is aandacht voor het kwalitatieve aanbod essentieel. Eén van de beleidslijnen

is dan ook: temporiseer en verklein het aanbod. Ontwikkeling van kantoren hoort thuis bij ov-knooppunten, het stedelijk netwerk en in of nabij de binnenstad. Juist vanwege het multiculturele karakter en de levendigheid is de binnenstad aantrekkelijk voor kantoorgebruikers, met name voor het kleine segment. Ruimte voor nieuwbouw blijft belangrijk maar wordt wel ingeperkt.

### **Beleidsregel evenementen**

Met het vaststellen van de *Nota Vergunningenbeleid evenementen, Feesten in Balans II* in 2010 is besloten om met een aansprekend evenementenprogramma een belangrijke bijdrage te leveren aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Het doel is om evenementen een bijdrage te laten leveren aan een levendige en bruisende stad, een stad met een binnenstad waarin veel gebeurt op het gebied van ondernemen en recreëren, maar die ook duidelijk een woonfunctie heeft.

Het beleid bevat de spelregels die gelden rond het organiseren van een evenement, zoals welke eindtijd en welke geluidsnorm geldt. Voor de geluidsnormen bij muziekevenementen is op 1 januari 2011 een aanvulling op het beleid in werking getreden.

Op de Grote Markt zijn per jaar op 40 dagen muziekevenementen en op maximaal 18 dagen bijzondere evenementen toegestaan. Op de Westerhaven zijn per jaar op 25 dagen muziekevenementen en op maximaal 18 dagen bijzondere evenementen toegestaan. Voor zowel de Grote Markt als de Westerhaven geldt dat er maximaal twee keer per jaar een kermis gehouden mag worden van maximaal 20 dagen in totaal.

## Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur

### 3.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van de binnenstad wordt uitvoerig beschreven in de Cultuurhistorische Verkenning die als bijlage bij dit bestemmingsplan hoort. De huidige situatie in de binnenstad is een proces van eeuwenlange ontwikkelingen. Kenmerkend is een perceelsgewijs transformatieproces op een gefixeerde ondergrond. De huidige kavelstructuur in de binnenstad is in grote lijnen gelijk aan de middeleeuwse kavelstructuur. Individuele panden werden continu vervangen, opgehoogd, uitgebouwd, voorzien van nieuwe gevels en kappen, enz. Een tweede kenmerk is, naast deze perceelsgewijze ontwikkeling, dat in de binnenstad ook steeds ruimte werd gecreëerd voor grote ruimtebehoevende instellingen. Dit is al begonnen toen kerkelijke instellingen hun grote kerken op prominente locaties bouwden. Ook voor onderwijs- en overheidsinstellingen (Rijksuniversiteit, Hanzehogeschool, gemeente, provincie, politie, enzovoort) is in de geschiedenis dikwijls plek gevonden. In sommige gevallen is hiervoor de stedenbouwkundige structuur gewijzigd, vaak werden grote bestaande kavels gebruikt. Daarnaast eisten ook marktpartijen steeds meer ruimte op voor detailhandel en vermaakfuncties. Voorbeelden zijn de Korenbeurs op de Vismarkt (eind 19e eeuw), de vestiging van grote winkelketens (onder andere C&A, V&D en Bijenkorf), bioscopen, een casino en horecapanden. En in de loop van de vorige eeuw, werden (soms ten koste van het karakteristieke kavelpatroon) ook woongebouwen opgericht.

Elk gemeentebestuur heeft zijn stempel op de ontwikkelingen in de binnenstad gedrukt. In de Cultuurhistorische Verkenning is te lezen welke visies zijn vastgesteld en welke uitwerking deze hebben gehad op ontwikkelingen. De bestemmingsplannen voor de binnenstad zijn telkens een vertaling geweest van dat beleid. Belangrijk voor de binnenstad is de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht in 1991. Hiermee werden de cultuurhistorische waarden van de binnenstad bevestigd en als uitgangspunt voor ruimtelijk beleid benoemd.

De bestemmingsplannen van 1976 en 1995 werden als voldoende beschermend gezien voor de waarden van het Beschermd Stadsgezicht. Echter, diverse ontwikkelingen in de laatste decennia vragen om een aanscherping van het beleid en een meer conserverend en beheersmatig karakter van toekomstige bestemmingsplannen. Deze ontwikkelingen hangen samen met een behoorlijke groei van (particuliere) bouwinitiatieven. Dit komt weer door een groeiende populariteit van de woonfunctie in de binnenstad. Door innovatieve ontwikkelingen en een goedkoper bouwproces zijn bouwinitiatieven makkelijker te realiseren. Waren het vroeger vooral pandeigenaren die hun eigen pand uitbouwden met een extra verdieping, kap of uitbouw, de afgelopen decennia zijn projectontwikkelaars in een gat in de markt gesprongen en realiseren grootschaliger projecten. Een belangrijke aanjager hierbij is de groeiende markt voor jongerenhuisvesting. Deze ontwikkelingen, die bij het tot stand komen van vorige bestemmingsplannen niet waren voorzien, zetten het karakteristieke transformatieproces onder druk. Er bestaat een vrees dat de binnenstad in een te snel tempo op een te eenzijdige manier van karakter verandert.

Dit bestemmingsplan maakt het transformatieproces beheersbaar door minder directe bouwmogelijkheden te bieden. Door de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen kan het transformatieproces weer geleidelijk plaatsvinden, zoals dat al eeuwenlang het geval is. Uitgangspunt is dat er geen uitschieters in groei van de bouwmassa meer mogelijk zijn. Groei is mogelijk binnen de context van de bestaande straatwand. Het kader daarbij is de gemiddelde (afgeronde) bouwhoogte. Zie voor meer uitleg onder ruimtelijke uitgangspunten.

Dit neemt niet weg dat er in de toekomst altijd nieuwe en ook gewenste ontwikkelingen zullen plaatsvinden. De bouw van het Forum is een recent voorbeeld. Dergelijke ontwikkelingen blijven ook in de toekomst mogelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier echter niet in. Bij een dergelijke gewenste ontwikkeling zal een aparte ruimtelijke procedure moeten worden gevolgd.

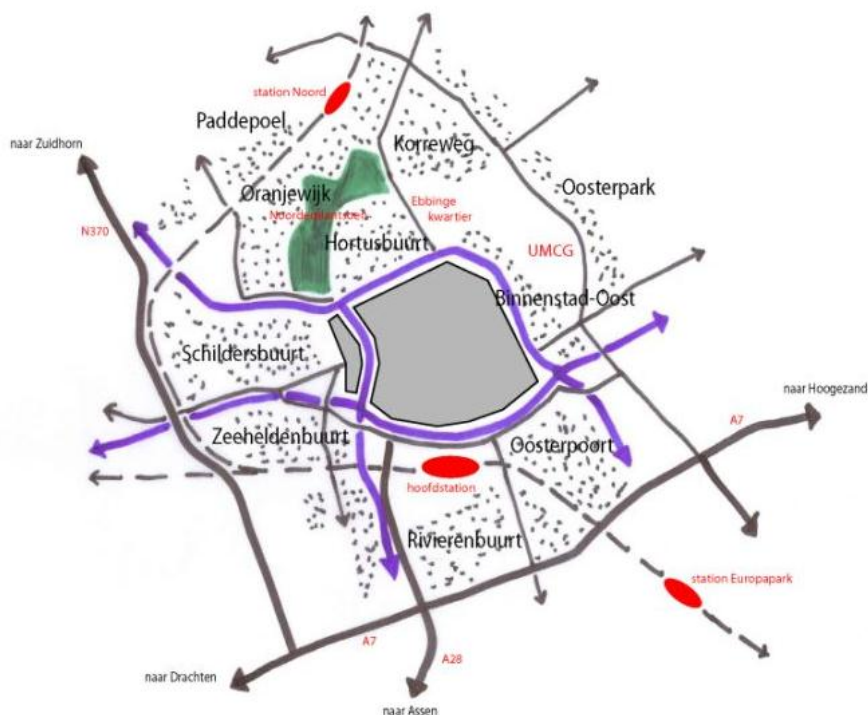
De Cultuurhistorische Verkenning, een losse bijlage bij dit bestemmingsplan, geeft een overzicht weer van de te beschermen cultuurhistorische waarden in de binnenstad. Ook is een inventarisatie van alle cultuurhistorische waarden en de kappen opgenomen in de bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting. Deels worden deze waarden beschermd via dit bestemmingsplan. Andere instrumenten zijn het welstandskader en het erfgoedbeleid. Tegelijk met dit bestemmingsplan is de herziening van het welstandsbeleid voor de binnenstad in gang gezet. Daarnaast is een traject ingezet om de 'monument-light' te introduceren. Een monument-light is een gemeentelijk monument dat zich richt op het beschermen van onderdelen van panden, zoals bijvoorbeeld de voorgevel of middeleeuwse tussenmuren. De drie documenten, bestemmingsplan, welstandsbeleid en het monumentenbeleid zijn complementair aan elkaar en beogen gezamenlijk de kwaliteit van zowel de cultuurhistorische waarden als van de nieuwe ontwikkelingen te waarborgen.

### 3.2 De ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied omvat het deel van de binnenstad dat is gelegen tussen het water van de Diepen, het Verbindingskanaal en de A. Dit is het oudste deel van Groningen; de middeleeuwse vesting, uitgebreid met de 19e-eeuwse singelaanleg aan de zuidkant. Aan de westkant zijn ook de Sledemenerbuurt en de Westerhaven bij het plangebied gevoegd. Deze twee gebieden hebben zowel een historische als een functionele relatie met de binnenstad en zijn om die reden toegevoegd aan het plangebied.

#### *Ruimtelijke hoofdstructuur binnenstad*

De binnenstad wordt ringvormig begrensd door de Diepenring. De belangrijkste ontsluiting van de binnenstad is tegenwoordig de Diepenring, die de noord- en oostzijde van de binnenstad ontsluit, de Stationsweg die parallel loopt aan het Verbindingskanaal en de combinatie van Aweg, Eendrachtskade en Westersingel die de westkant van het plangebied ontsluiten. Belangrijk voor de binnenstad is het station met spoor. Enerzijds één van de belangrijkste toegangspoorten, anderzijds een flinke barrière tussen de binnenstad en de zuidkant van de stad.



*Plangebied in de omgeving*

Er bestaat een duidelijke ruimtelijke relatie tussen de binnenstad, de Hortusbuurt en Binnenstad-Oost. Deze relatie bestaat uit een historische component (Hortusbuurt en een deel van Binnenstad-Oost behoren net als de binnenstad tot de 17<sup>e</sup> eeuwse vesting die is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht), maar ook uit een ruimtelijk-functionele component. De Ebbinge-, Boteringe- en Kijk in 't Jatstraat in de Hortusbuurt en ook de Nieuweweg / Damsterdiep in Binnenstad-Oost behoren tot het aanloopgebied naar de binnenstad.

De Sledemenerbuurt, aan de westkant van de binnenstad, grenst aan de Schildersbuurt. De Schildersbuurt is wel beschermd stadsgezicht, maar behoort niet tot dezelfde aanwijzing als de binnenstad. De fysieke grens wordt bepaald door de Westersingel. Een deel van de percelen aan de oostzijde van de Westersingel behoren tot het Beschermd Stadsgezicht Schildersbuurt.

De binnenstad kent een belangrijke noord-zuidgeoriënteerde structuur. Dit heeft een historische reden. Groningen lag “op het einde” van de Hondsrug. De stad was een knooppunt tussen het hoger gelegen land van Drenthe en het lager gelegen polderland “het Ommeland”. De noord-zuidstructuur is nog steeds een belangrijke stedenbouwkundige structuur in de binnenstad. Vrijwel alle belangrijke straten lopen in deze richting. Enkele belangrijke oost-westverbindingen zijn hierop aangehaakt.

### 3.2.1 Functionele uitgangspunten

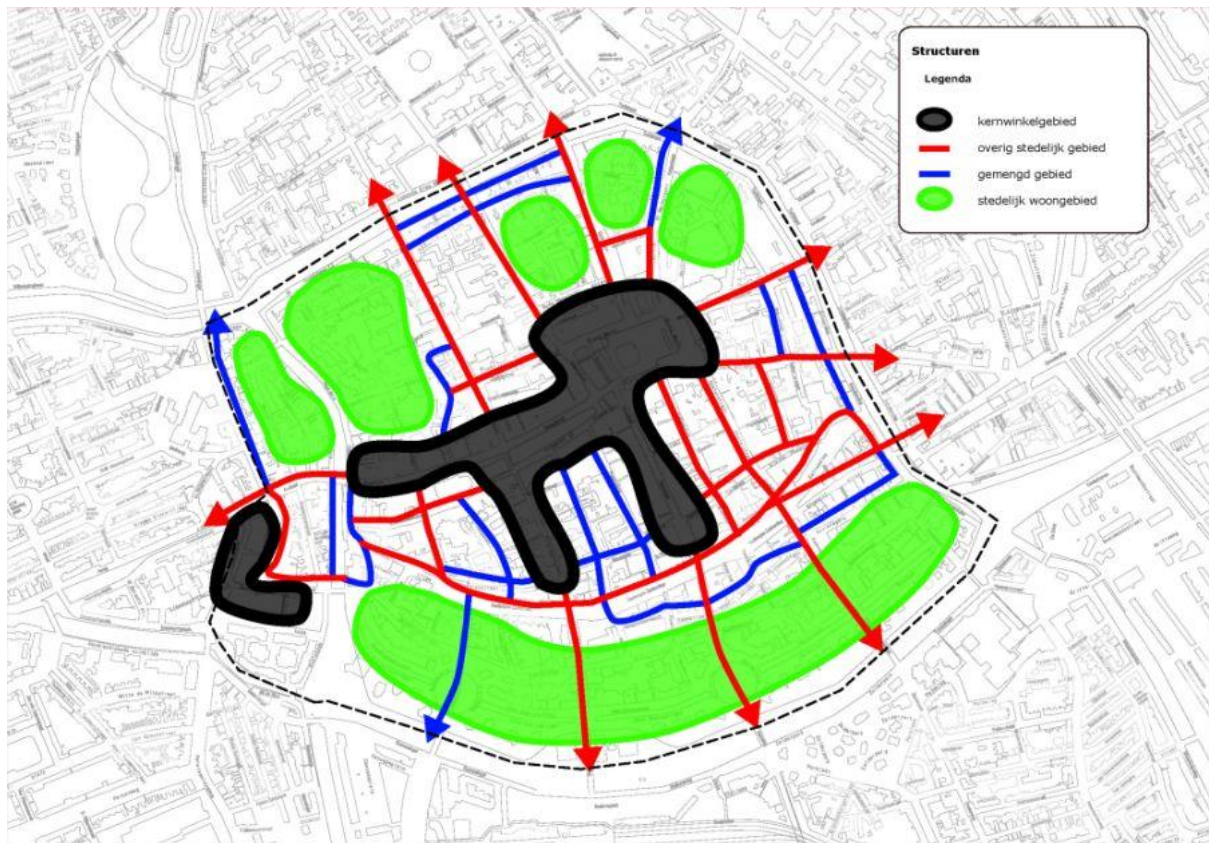
In de binnenstad zijn vier gebiedstypen te onderscheiden. Het *kernwinkelgebied* vormt het centrum van de binnenstad. Dit is het gebied met de meeste publieksaantrekkende werking. Het brandpunt van de stad, waar naast overwegend detailhandel en horeca ook de meeste evenementen worden georganiseerd. Het kernwinkelgebied omvat de Grote Markt, Vismarkt, Brugstraat, Folkingsstraat en de Herestraat. Ook het Westerhavencomplex is kernwinkelgebied

Naar het kernwinkelgebied toe lopen zogenaamde aanloopstraten. Deze behoren tot het *overig stedelijk gebied*. Ze hebben een belangrijke functie als het gaat om het leggen van de verbinding met het kernwinkelgebied. Ze verbinden de oude wijken (o.a. Hortusbuurt, Binnenstad-Oost, Oosterpoort en Schildersbuurt) met het kernwinkelgebied. Ook verbinden deze straten zogenaamde bronpunten (parkeergarages buiten het centrum) met het kernwinkelgebied. In dit gebied zijn de detailhandels- en dienstverlenende functie overheersend. Daarnaast komen veel andere stedelijke functies voor en wordt er op de verdieping van panden gewoond. In het overig stedelijk gebied zijn de verschillen groot. Enkele straten (zoals het Gedempte Zuiderdiep en de Oude Ebbingestraat) hebben vrijwel dezelfde kenmerken als het kernwinkelgebied, andere straten (zoals Oude Kijk in 't Jatstraat en de Oude Boteringestraat) hebben van oudsher een ander karakter, bijvoorbeeld gericht op universitair onderwijs of zullen de publieksaantrekkende werking steeds meer verliezen.

Aan de “achterkant” van het kernwinkelgebied en overig stedelijk gebied, bevindt zich een zeer gedifferentieerd *gemengd gebied*. Dit zijn achterkanten van winkelstraten waar zich de ontsluiting (met laden en lossen) van winkels bevindt. Dit zijn ook de verbindingen tussen enkele winkelstraten zoals bijvoorbeeld de Diepenring tussen Oude Kijk in 't Jatstraat en Oude Ebbingestraat. Naast detailhandel komt in dit gebied ook veel dienstverlening en soms wat bedrijvigheid voor. Kenmerkend voor het gebied is dat er ook op de begane grond gewoond wordt.

De laatste categorie die wordt onderscheiden zijn de *stedelijke woongebieden*. 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. Daardoor vormt het gebied de contramal van het kernwinkel- en overig stedelijk gebied in de binnenstad.





Overzicht gebieden

### 3.2.2 Vertaling naar de verbeelding (plankaart)

#### het kernwinkelgebied (Centrum-1)

Het kernwinkelgebied omvat de Grote Markt, Vismarkt, Brugstraat, Folkingestraat en Herestraat. Ook het Westerhavencomplex is kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied is de hoofdfunctie detailhandel. In principe is alleen deze functie, naast daghoreca, toegestaan op de begane grond. Incidenteel komen andere functies voor (waaronder dienstverlening). Deze worden aangeduid. Ook op de verdieping komen verschillende functies voor. Op de verdieping is het mogelijk om een andere functie te realiseren dan de functie op de begane grond. Wonen komt alleen op de verdieping voor en niet op de begane grond. Het kernwinkelgebied krijgt de bestemming Centrum-1.

#### het overig stedelijk gebied (Centrum-2)

Het overig stedelijk gebied omvat de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. In dit gebied is detailhandel de hoofdfunctie, maar daarnaast komen er meer andere functies voor (zoals dienstverlening, maatschappelijk en bedrijvigheid). Het overig stedelijk gebied biedt ook ruimte voor kleinere en lokale winkels die zich een huurprijs op een A-locatie in het kernwinkelgebied niet kunnen veroorloven. In de meeste gevallen wordt er gewoond op de verdieping. Enkele straten in het aanloopgebied hebben het moeilijk (bijvoorbeeld de Oude Kijk in 't Jatstraat en Oude Boteringestraat). Hier loopt detailhandel terug en ontstaat veelvuldig leegstand. Wonen op de begane grond kan als alternatief gezien worden voor leegstand. Dit bestemmingsplan maakt dit, na zorgvuldige afweging, niet mogelijk. De woonfunctie wordt in de eerste bouwlaag niet zomaar toegestaan. Met wonen ontstaat het risico dat er een minder levendig straatbeeld ontstaat. In een winkelstrip zullen gaten vallen. Ook de bijkomende effecten van transformatie naar wonen, zoals meer fietsen op straat en onaantrekkelijk ingerichte etalages, zorgen ervoor dat het detailhandelspotentieel van de straat nog lager wordt. Vooralsnog is dit daarom niet gewenst. Het overig stedelijk gebied krijgt de bestemming Centrum-2.



### **het gemengd gebied (Gemengd-1)**

Het gemengd gebied betreft de "achterkant" van het centrumgebied. In dit gebied ligt de nadruk op flexibiliteit. Daarnaast is wonen een veel voorkomende functie, ook op de begane grond. Binnen het gemengd gebied komt incidenteel nog detailhandel voor. Het is in principe niet wenselijk om het gemengd gebied onderdeel te laten zijn van de detailhandelsstructuur van de binnenstad. Dit gaat mogelijk ten koste van detailhandelsvestigingen in het kernwinkelgebied en overig stedelijk gebied. Echter, in specifieke gevallen hoeft een detailhandelszaak niet bezwaarlijk te zijn en kan deze worden toegestaan. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om een winkel in het kernwinkelgebied of overig stedelijk gebied die aan de achterzijde wil uitbreiden. Om die reden is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Belangrijke voorwaarden voor afwijken kunnen zijn een goede ontsluiting, goede stedenbouwkundige / ruimtelijke inpassing (geen blinde gevels) en geen aantasting van aanwezige woonkwaliteiten. Qua karakter voegen delen van de Diepenring zich in dit gebied. De Diepenring kent een grote verkeersaantrekkende werking. Ook het gebied tussen Westerkade en Brugstraat (het Kleine der A) maakt onderdeel uit van het gemengde gebied. Mede door de vestiging van de Hanzehogeschool en de looproute die is ontstaan tussen Westerhaven en binnenstad, is hier een gemengd en dynamisch stadsdeel ontstaan. Een uitbreiding van de detailhandelsfunctie is niet per definitie ongewenst. Het gemengde gebied krijgt de bestemming Gemengd-1.

### **het stedelijk woongebied (Gemengd-2)**

Het stedelijk woongebied betreft vooral de woonstraten in de binnenstad. Het zijn de rustige gebieden waar wonen de hoofdfunctie is. De nadruk ligt hier ook op het beschermen van woonkwaliteiten. Hier is geen detailhandel gewenst en wordt deze dus niet toegestaan. Wel komen er naast wonen diverse stedelijke functies voor en wordt daar ruimte voor geboden. 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 worden deze functies toegestaan binnen dit gebied. Onder het stedelijk wonen vallen ook de beroepen aan huis en bepaalde culturele en kunstzinnige instellingen zoals galerieën, expositieruimten, etc. Het stedelijk woongebied krijgt de bestemming Gemengd-2.

### **overige functies (Maatschappelijk)**

Naast bovengenoemde functies is er een groot aantal maatschappelijk dienstverlenende functies. Daar waar sprake is van een groot perceel en / of groot gebouw is ervoor gekozen om een maatschappelijke bestemming op te nemen. Kleinere percelen en panden zijn meestal in de hierboven genoemde functies opgenomen. Voor deze kleinere panden is het niet bezwaarlijk dat zij onderdeel uitmaken van de gewenste functieflexibiliteit. Bij functieverlies kan gemakkelijk een nieuwe functie binnen de centrum- en gemengde bestemmingen gevonden worden. Bij grotere panden ligt dat anders. Een functiewijziging van een dergelijk pand kan grote gevolgen voor de omgeving hebben. Hier is deze flexibiliteit niet gewenst.

#### *onderwijs*

Binnen het plangebied komt een groot aantal onderwijsinstellingen voor. Zo zijn er diverse percelen in eigendom van de Rijksuniversiteit. De opvallendste zijn het Academiegebouw en Harmoniegebouw. Ook de Hanzehogeschool is in de binnenstad gevestigd (Minerva, Academie van bouwkunst en het oude Groninger museum). Daarnaast is er een aantal private hogescholen gevestigd in de binnenstad, zoals een schoolgebouw aan de Phebenstraat.

Daarnaast is er een aantal basisscholen gevestigd (de St. Michaelschool en Borgmanschool) en een groot aantal kinderdagopvanglocaties. In de Folkingedwardsstraat is een gymzaal gevestigd.

#### *culturele instellingen*

Voorbeelden van culturele instellingen zijn de bibliotheek en diverse musea. Binnen het plangebied is er een groot aantal gelegen (onder andere Groninger museum, Scheepvaartmuseum, Stripmuseum, Universiteitsmuseum). Aan de Sint Jansstraat is de Muziekschool gevestigd en daarnaast zijn er diverse kunstruimtes en ateliers in de binnenstad gevestigd.

### *religieuze instellingen*

De meest opvallende religieuze instellingen zijn de kerkgebouwen die op prominente plaatsen in de stad staan. Vaak zijn het grote gebouwen met hoge torens (Martinikerk, Der Akerk, Sint Jozefkerk). Daarnaast zijn er tal van kleinere religieuze instellingen die meer verborgen in een straatwand of bouwblok zijn gelegen. Voorbeelden zijn de synagoge in de Folkingestraat en kerkgebouwen aan de Coehoorsingel en Oude Boteringestraat.

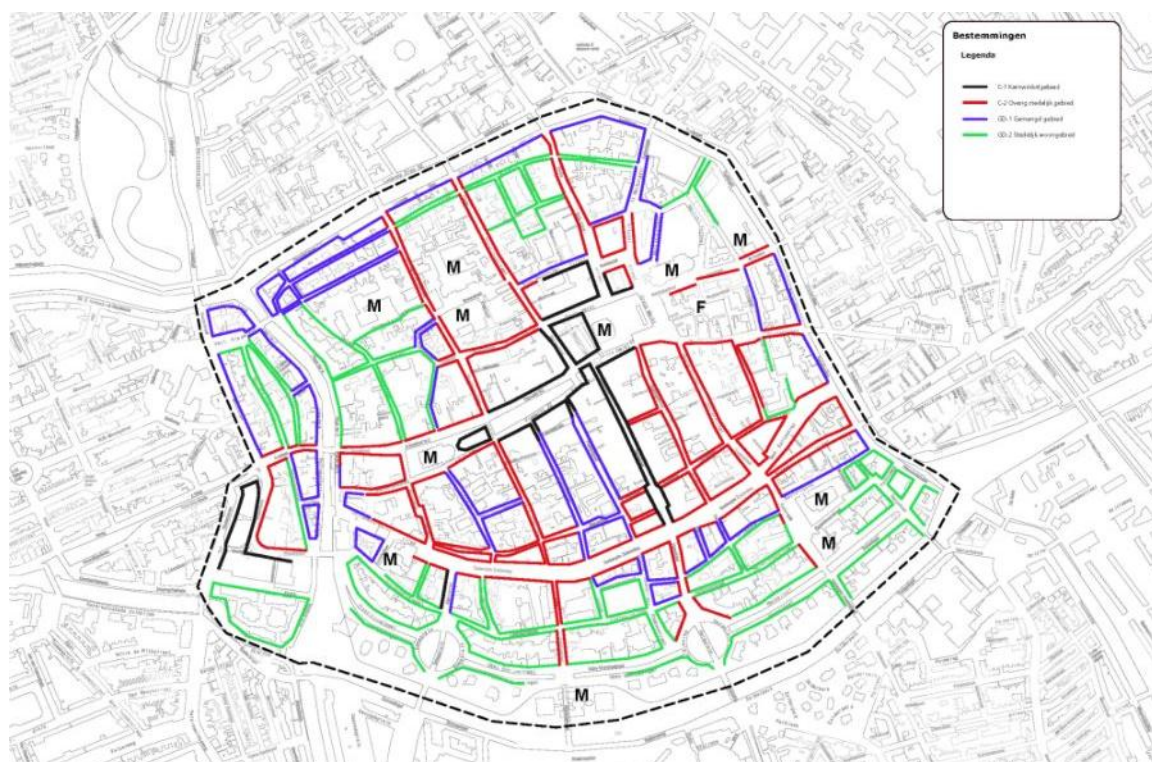
Voor de Martinikerk bestaat de wens om het gebouw beter geschikt te maken voor gebruik, door met name de voorziening van de garderobe en de toiletten te verbeteren dan wel uit te breiden. Het college heeft de intentie uitgesproken medewerking te verlenen en heeft hierbij aangegeven dat zorgvuldig bekeken moet worden hoe de voorzieningen zijn in te passen met respect voor de cultuurhistorische omgeving en het monumentale gebouw.

Historische kerkgebouwen zijn dikwijls omringd (geweest) door verschillende kleine gebouwtjes tegen de kerkmuur, die ruimtelijk en functioneel de aansluiting op de schaal van de omringende stad bewerkstellig(d)en. Ook in de geschiedenis van de Martinikerk kwamen deze aanbouwen voor. Daarom is een bescheiden uitbouw aan de Martinikerk in ruimtelijk opzicht bespreekbaar. Grote zorgvuldigheid is hierbij geboden. Het is van belang dat een aanbouw niet alleen een functioneel probleem van de kerk oplost, maar ook bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Uiteraard moet een aanbouw met respect voor de Martinikerk als monument en de cultuurhistorisch waardevolle omgeving worden ingepast.

Op dit moment zijn de plannen omtrent de garderoberuimte en de toiletvoorzieningen nog niet concreet genoeg voor een vertaling in een planologische regeling in dit bestemmingsplan. Als de uitwerking verder is gevorderd ten tijde van de volgende fase van het bestemmingsplan dan zal op dat moment een beoordeling plaatsvinden of de te realiseren voorziening in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

### *instellingen voor openbaar bestuur*

Binnen het plangebied liggen het stadhuis (Grote Markt) en provinciehuis (Sint Jansstraat). Daarnaast zijn aan het Gedempt Zuiderdiep en de Kreupelstraat twee gemeentekantoren gerealiseerd. Aan de Rademarkt is het politiebureau gevestigd.



Bestemmingen

### **3.2.3 Ruimtelijke uitgangspunten (maatvoeringsregels)**

Het oude bestemmingsplan uit 1995 was gebaseerd op de gedachte dat het faciliteren van een in die tijd gewenste functioneel-ruimtelijke intensivering het best gebaat was bij het aanbieden van ruimte daartoe in het bestemmingsplan. Een al te ongebreidelde groei (in volume, hoogte, schaal en maat) werd voldoende ingeperkt door stringente rooilijnen, bouwvlakdifferentiaties, vloerindexen en het aanwijzen van rijks- en gemeentelijke monumenten.

Hoewel het plan van 1995 door het Rijk als voldoende beschermend werd gezien voor de waarden van het Beschermd Stadsgezicht, leidt een toenemende zorg voor het historisch stadsbeeld en een vrees voor aantasting van bestaande woonkwaliteiten als gevolg van ruime uitbreidingsmogelijkheden, ervoor dat het nieuwe bestemmingsplan een andere insteek kent. Dit bestemmingsplan is minder op ontwikkeling gericht dan het plan van 1995 en meer op het "beheer" van de bestaande situatie (zie ook paragraaf "ontstaansgeschiedenis").

Voor het bepalen van maatvoeringsregels is de Cultuurhistorische Verkenning uitgangspunt.

Daarnaast zijn vastgestelde visies (zoals Binnenstad.nu en de Groenstructuurvisie) de basis voor het opstellen van uitgangspunten. Vier hoofdthema's spelen een rol bij het bepalen van deze uitgangspunten:

#### **beschermen cultuurhistorische waarden**

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van dit bestemmingsplan is het beschermen van cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn beschreven in een Cultuurhistorische Verkenning en de cultuurwaardenkaart die als bijlage bij dit bestemmingsplan horen.

Voor het bestemmingsplan zijn met name van belang:

- beheersing van het karakteristieke pandsgewijze transformatieproces;
- bescherming van de karakteristieke kavelstructuur;
- bescherming van objecten met een duidelijke cultuurhistorische betekenis, zoals tuinen van gasthuizen, monumentale gebouwen, etc. In principe vindt bescherming van het object plaats via de monumentenwetgeving, het bestemmingsplan sluit hier in grote lijnen bij aan.

#### **handhaven van aanwezige woonkwaliteiten**

In de visie Binnenstad.nu wordt "wonen in de binnenstad" genoemd als speerpunt voor een kwaliteitsimpuls. Woonkwaliteiten kunnen aangetast worden wanneer bebouwing op het naastgelegen perceel toeneemt. Lichttoetreding, uitzicht en privacy kunnen worden verstoord. Ook een toename van het aantal woningen (door het uitbreiden van bouw mogelijkheden) kan leiden tot aantasting van woonkwaliteiten (meer fietsen op straat, meer geluidsoverlast door toename van het aantal bewoners, etc.). Dit bestemmingsplan regelt dat er op binnenterreinen minder gebouwd kan worden dan onder het vorige bestemmingsplan.

#### **beschermen van aanwezige groene waarden**

Met het beschermen van groene waarden wordt bedoeld dat aanwezige groenkwaliteiten worden beschermd. De basis hiervoor is de Groenstructuurvisie. Groen heeft een belangrijke belevingsfactor en is bepalend voor woon- en leefkwaliteiten in de stad. Ook de aanwezigheid van monumentale bomen en ecologische waarden (bijvoorbeeld een mussenpopulatie) is reden om groene waarden te beschermen.

#### **ruimte voor kwaliteitsimpuls economisch en cultureel centrum**

Een laatste belangrijk thema is een kwaliteitsimpuls voor "het economisch en cultureel hart van de binnenstad" (Binnenstad.nu). Ondanks een sterk beheermatig karakter van de maatvoeringsregels, moet er in de binnenstad ruimte zijn voor gevarieerde detailhandel, horeca en vrije tijd. Deels is hierin voorzien door flexibele bestemmingen te hanteren (zie functionele uitgangspunten). De maatvoeringsregels dienen hier zo goed mogelijk op aan te sluiten, zonder dat bovenstaande thema's onder druk komen te staan.

Aan de hand van deze thema's zijn uitgangspunten opgesteld om bouwregels te bepalen:

### *bouwblokstructuur*

Het stratenpatroon met de bijbehorende bouwblokstructuur is één van de karakteristieke waarden zoals deze in Cultuurhistorische Verkenning naar voren komt. Deze zijn vastgelegd op de verbeelding (plankaart) door onderscheid te maken tussen openbare ruimte (bestemming Verkeer en Groen) en bebouwing (overige bestemmingen). Binnen de overige bestemmingen regelt het bouwvlak waar gebouwd mag worden.

### *binnenterreinen*

De binnenstad kent grotendeels een karakteristieke indeling van gesloten bouwblokken. Dat betekent dat aan de straatkant de belangrijkste bebouwing (het hoofdgebouw) is opgericht. De grootte van bouwblokken verschilt sterk. Dit heeft te maken met de vroegere functie (bijvoorbeeld grote bouwblokken waar vroegere kloosters hebben gezeten). Binnen het bouwblok bevindt zich het binnenterrein. Afhankelijk van de functie is dit binnenterrein in de loop van de geschiedenis (intensief) bebouwd of open gebleven. De kwaliteit van wonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin het bouwblok is bebouwd. Aspecten als daglichttoetreding, uitzicht en privacy bepalen de woonkwaliteit. Deze komen onder druk te staan wanneer binnenterreinen intensief worden bebouwd. Enkele binnenterreinen vertegenwoordigen cultuurhistorische waarden vanwege (vroegere) kloosters en gasthuizen. Per bestemming zijn bouwregels opgesteld voor binnenterreinen:

#### *- kernwinkelgebied (Centrum-1) -*

De bouwblokken zijn intensief bebouwd. Binnenterreinen zijn niet meer of nauwelijks nog herkenbaar. De achtergevellijn van de hoofdbebouwing is grillig en verspringt vaak. In veel gevallen zijn panden op de binnenterreinen uitgebreid of zijn nieuwe panden gerealiseerd, die in de loop der tijd weer verbonden zijn met de hoofdgebouwen. De bebouwing op het binnenterrein bestaat vaak uit meerdere bouwlagen. De voorkomende woningen (appartementen) worden ontsloten via gangen en stegen. In enkele gevallen beschikken de hoger gelegen appartementen over een dakterras.

Binnen deze bestemming krijgt de detailhandelsfunctie de ruimte. De nadruk ligt niet op het beschermen van woonkwaliteiten. Het bebouwingspercentage van het binnenterrein is 100%. Dit komt in de meeste gevallen overeen met de werkelijke situatie. Daar waar nog sprake is van open ruimte binnen het binnenterrein kan gebouwd worden tot een bouwhoogte van maximaal 7 meter, overeenkomend met 2 bouwlagen. Het dakenlandschap van de binnenterreinen met overwegend platte daken biedt volop kansen voor versterking van de woonkwaliteit door op een zogenaamd tweede maaiveld een nieuwe (semi-)openbare ruimte aan te leggen. Het bestemmingsplan staat deze mogelijkheid niet in de weg.

#### *- overig stedelijk gebied (Centrum-2) -*

Ook binnen Centrum-2 ligt de nadruk op publieke functies. In veel gevallen zijn de bouwblokken intensief bebouwd (vergelijkbaar met het kernwinkelgebied). Het wonen heeft een groter aandeel en is rijker vertegenwoordigd dan in het kernwinkelgebied. Om die reden wordt ingezet op een betere bescherming van bestaande woonkwaliteiten. De binnenterreinen mogen voor 100% worden bebouwd, grotendeels overeenkomend met de werkelijke situatie. Echter, de bouwhoogte is beperkt tot maximaal 4 meter, met een uitzondering voor bestaande afwijkingen. De aanwezige woonkwaliteiten worden beter beschermd doordat op de binnenterreinen geen hoge bebouwing over meerdere bouwlagen wordt toegestaan.

#### *- gemengd gebied (Gemengd-1) -*

Binnen het gemengd gebied komt de woonfunctie niet uitsluitend op de verdieping voor, maar ook in de eerste bouwlaag (in tegenstelling tot bij de eerste twee gebieden waar wonen alleen op de verdiepingen voorkomt). De binnenterreinen mogen voor 100% worden bebouwd tot 4 meter hoog. In veel gevallen zijn de aanwezige binnenterreinen binnen dit gebied klein en intensief bebouwd. In enkele gevallen zorgen monumentale bomen en / of tuinen voor een open binnenterrein.

- *stedelijk woongebied (Gemengd-2)* -

De laatste categorie is die van het stedelijk woongebied. In dit gebied is de woonfunctie de overheersende functie. De woonkwaliteit binnen dit gebied wordt beschermd. De bouwmogelijkheden op de binnenterreinen zijn beperkt tot een hoogte van 4 meter.

Daarnaast hebben diverse binnenterreinen (binnen de genoemde bestemmingen) een bestemming Tuin. Voor deze binnenterreinen geldt dat er bijzondere waarden aanwezig zijn waardoor het niet gewenst is om bebouwing toe te laten nemen. Dit kunnen naast cultuurhistorische waarden ecologische of groenwaarden zijn. Ook de aanwezigheid van een monumentale boom kan reden zijn om een tuinbestemming op te leggen op een binnenterrein. Zie voor een uitgebreide toelichting de Groenparagraaf.

#### *bouwhoogte*

Om het karakteristieke transformatieproces van panden beheersbaar te houden is de binnenstad niet gebaat bij ruime bouwmogelijkheden. Door de toegestane bouwhoogte beter te laten aansluiten op de bestaande hoogte, met daarbij beperkte uitbreidingsruimte, zal het transformatieproces een geleidelijk karakter houden, zoals dat al eeuwen het geval is.

De toegestane hoogte wordt bepaald door de (afgeronde) gemiddelde goothoogte in een straatwand als maat te nemen. Op de figuur “bouwlagen” in de bijlage *Cultuurhistorische Verkenning Binnenstad Groningen* is te zien dat de stad grofweg als volgt is opgebouwd. Langs de belangrijkste pleinen, Grote Markt en Vismarkt is de bebouwing het hoogst. De hoogte bedraagt hier vier tot zes bouwlagen. De meeste doorlopende noord-zuidverbindingen en ook de haaks daarop gelegen oost-weststraten hebben een gemiddelde hoogte van drie tot vier bouwlagen. Dit zijn de straten met de van oudsher meeste economische betekenis. Dwarsstraten hebben een minder economische betekenis wat tot uitdrukking komt in een lagere hoogte. De gemiddelde hoogte varieert hier tussen twee en drie bouwlagen. Onder deze straten vallen de zogenaamde muurstraten, de ring van dwarsstraten die loopt langs de voormalige stadsmuur. Ook de “achterkant” van de 19<sup>e</sup> eeuwse singel heeft minder hoogte. Er is een groot aantal uitzonderingen waardoor om verschillende redenen een afwijkende hoogte is gerealiseerd. Voorbeelden zijn de belangrijke kerkgebouwen en maatschappelijke functies in de binnenstad. Ook de toepassing van souterrains, bijzondere kapverdiepingen, dakterrassen, et cetera, zorgen voor een gevarieerd dakenlandschap met verschillende hoogtes. Op een enkele plek zijn éénlaagse panden te vinden.

In het bestemmingsplan wordt de toegestane hoogte als volgt bepaald. De gemiddeld afgeronde goothoogte is bepalend. Daarnaast is de hoogte van de eerste bouwlaag kenmerkend. Deze wijkt over het algemeen af van de hoger gelegen bouwlagen, vaak vanwege de detailhandelsfunctie of maatschappelijke functie die er gevestigd is. Om dit aspect te behouden in een straatwand wordt bepaald dat de eerste bouwlaag tenminste 4 meter hoog moet zijn, tenzij de huidige situatie anders is. Dan is de bestaande hoogte de minimale hoogte. De meeste hoger gelegen bouwlagen zijn tussen 3 en 3,5 meter hoog. De goothoogte kan dan als volgt bepaald worden:

- twee bouwlagen: 8 meter
- drie bouwlagen: 11 meter
- vier bouwlagen: 15 meter

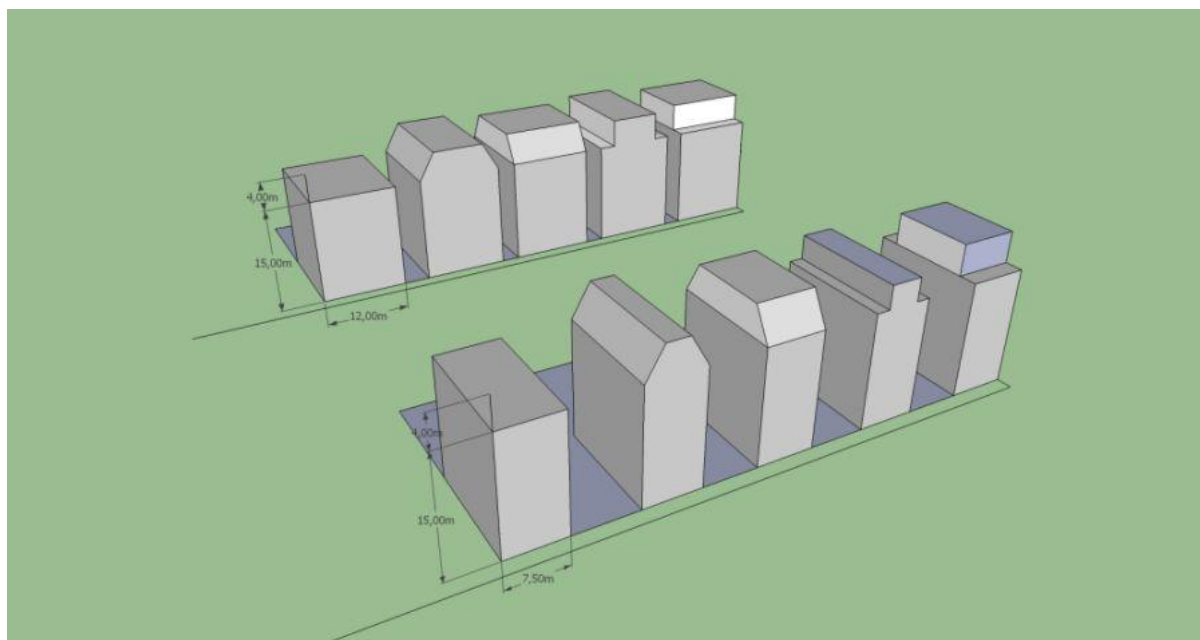
Deze goothoogte wordt als uitgangspunt gehanteerd op de verbeelding / plankaart. De afwijkende hoogtes worden via maatwerk bepaald. Voorbeelden zijn de singels. Hier zijn hogere verdiepingen gerealiseerd waardoor de goothoogte hoger is. Dit geldt ook wanneer er souterrains zijn toegepast. Ook dan kan de goothoogte afwijken van bovenstaande uitgangspunten.

In een groot deel van de binnenstad komen kappen voor. Deze zijn onderdeel van de cultuurhistorische structuur van de stad. Het uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is dat bovenop de gemiddelde goothoogte een kap kan worden toegestaan (of al is gerealiseerd). Om de kap te begrenzen en er voor te zorgen dat niet een nieuwe bouwlaag wordt toegevoegd, moet een kap voldoen aan een maximale hoogte van 4 meter en een dakhelling (voor 2 zijden) tussen 45 en 60 graden.

Voor panden met een platte afdekking die de gemiddelde hoogte al overschrijden is ervoor gekozen om alleen een bouwhoogte op te nemen. In deze gevallen is het niet gewenst om bovenop de al overschreden hoogte nog eens een kap te plaatsen. Daarnaast is bij veel (naoorlogse) bebouwing met een platte afdekking ook alleen een bouwhoogte weergegeven. Het is niet gewenst, en ligt ook niet in de lijn der verwachting, dat er op deze bebouwing kappen worden gerealiseerd.

### **ontwikkelingsruimte**

Het bestemmingsplan is een op beheer gericht bestemmingsplan. Ten opzichte van zijn voorganger zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Echter, het bestemmingsplan heeft niet de intentie om de stad op slot te zetten en geen enkele ontwikkeling mogelijk te maken. Ten opzichte van de toegestane goothoogte kunnen panden die lager zijn dan het (afgeronde) gemiddelde nog worden opgehoogd. Panden die boven het gemiddelde zitten niet. Daarnaast is het mogelijk om onder voorwaarden de dakhelling aan te passen. Via een afwijkingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor een aangepaste kapverdieping. De voorwaarde is dat deze aan twee zijden binnen de oorspronkelijke helling van maximaal 60 graden blijft en niet hoger wordt dan 4 meter. De richting wordt niet bepaald. In bijgevoegde figuur zijn de verschillende mogelijkheden uitgewerkt.



*Mogelijke kapverdiepingen*

Daarnaast is bekeken of er binnen het plangebied ergens ruimte moet zijn voor intensivering en groei. Door op bepaalde plekken ontwikkelingen toe te staan wordt de druk op de ruimte elders minder. Bouwontwikkelingen in de bouwhoogte zijn mogelijk aan het Gedempte Zuiderdiep. Het Gedempte Zuiderdiep behoort tot de belangrijkste verkeersstructuren van de stad. Tevens is dit aanloopgebied naar het kernwinkelgebied. In het recente verleden zijn diverse functies gerealiseerd die de publieksaantrekkende werking hebben vergroot (bioscoop, horeca, kantoren, etc.). Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor bouwontwikkelingen tot 4 bouwlagen (goothoogte 15 meter, bouwhoogte 19 meter) bij recht. Daarnaast kan aan de zuidkant van het Gedempte Zuiderdiep een afwijkingsbevoegdheid - waarbij het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid hebben tot sturen - worden ingezet voor een 5e bouwlaag (goothoogte 18 meter, bouwhoogte 22 meter). De bestaande uitzonderingen worden positief bestemd.

### *pandbreedte*

Uit de cultuurhistorische verkenning komt naar voren dat één van de karakteristieke waarden het voorkomende verkavelingspatroon is. Het kavelpatroon hangt samen met de breedte van panden. De

voorkomende pandbreedte varieert tussen 5 en 7 meter. Dit patroon is beschermwaardig omdat het de variatie in kleinschalige functionaliteit in stand houdt. Tevens zorgt dit voor een karakteristiek cultuurhistorisch waardevol gevelbeeld dat in grote delen van de binnenstad nog aanwezig is. In het bestemmingsplan wordt het samenvoegen van gebouwen tegengegaan.

Dit uitgangspunt staat op gespannen voet met het uitgangspunt om detailhandel, horeca en vrije tijd meer ruimte te geven voor een kwaliteitsimpuls. Om die reden is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van het verbod. burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden toestaan dat panden worden samengevoegd.

#### *groen in de binnenstad*

In de groenparagraaf is een uitgebreide analyse te vinden van aanwezige groen kwaliteiten in de binnenstad.

### **3.2.4 Verschillen met het oude bestemmingsplan**

Qua systematiek zijn er belangrijke verschillen met het oude bestemmingsplan van 1995. De belangrijkste worden genoemd:

#### *functieladder*

Het plan van 1995 werkte met de systematiek van een functieladder waarin werd vastgelegd hoeveel procent van de straatwandlengte voor een bepaalde functie werd toegestaan. Dit systeem werd als weinig flexibel en moeilijk administratief ervaren. In dit bestemmingsplan wordt gekozen voor flexibiliteit. Binnen de verschillende bestemmingen zijn de toegestane functies niet aan plaats of aantal gebonden, maar kunnen deze vrij ingezet worden. De zwaardere vormen van horeca vormen hier een uitzondering op.

#### *bepalen bouwhoogte*

De bouwhoogte werd bepaald aan de hand van een stedenbouwkundig ordesysteem. De hoogste bebouwing werd toegestaan aan de hoogste ordes (pleinenreeks centrum), lagere bebouwing aan lagere ordes (achterstraten). Dit systeem deed weinig recht aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van de binnenstad. In veel gevallen was een ophoging van panden toegestaan op basis van het ordeverhaal terwijl het hier om monumentale gevelwanden ging. In dit bestemmingsplan sluit de toegestane bouwhoogte beter aan bij de bestaande bouwhoogte.

Daarnaast wordt ervoor gekozen om geen algemene afwijkingsbevoegdheid toe te staan voor het vergroten van een pand met één bouwlaag. Deze algemene afwijkingsmogelijkheid gaf het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, onder voorwaarden, een extra bouwlaag toe te staan. In de praktijk zorgde dit voor veel verwarring en onduidelijkheid. Daarnaast werd deze mogelijkheid vaak als “recht” gezien en benut in bouwplannen waardoor het transformatieproces onder druk is komen te staan (zie bij ontstaansgeschiedenis).

#### *vloerindex*

In het vorige bestemmingsplan bood de vloerindex flexibiliteit als het gaat om bouw mogelijkheden. De index gaf de toegestane verhouding aan tussen perceelsoppervlakte en bouwhoogte. Ter illustratie: een index van 3 gaf aan dat een perceel volledig over 3 bouwlagen mocht worden bebouwd, maar kon ook betekenen dat een perceel voor 50% in 6 lagen kon worden bebouwd. Dit systeem bood flexibiliteit maar zorgde ook voor onzekerheid. Voor naastgelegen percelen was niet duidelijk wat verwacht kon worden: hoge of juist diepe bebouwing. De aanwezige woonkwaliteiten van met name binnenterreinen konden op deze manier worden aangetast. Tevens leidde het instrument tot veel onduidelijkheid. Om die reden is ervoor gekozen om de vloerindex af te schaffen. In dit bestemmingsplan is hoofdbebouwing toegestaan in de voorgevel van een bouwblok. De binnenterreinen worden beter beschermd door minder bebouwing toe te staan.



### *korrel*

In het vorige bestemmingsplan was het begrip korrelgrootte opgenomen. De korrel werd als volgt gedefinieerd: “de gemiddelde vanuit de bestaande situatie afgeleide pandbreedte in een straatwand of in een gedeelte daarvan, welk gemiddelde als richtlijn voor de pandbreedte of de verticale geleding van een gebouw dient”. In de planregels was omschreven dat het instrument bedoeld is om het kleinschalig functionele karakter van de binnenstad te waarborgen. Hiermee is het een richtlijn afgeleid uit een gemiddelde. In dit bestemmingsplan wordt ervoor gekozen om het beoogde van de korrel (behoud kleinschalig functionele karakter door een bepaalde verticale geleding voor een gebouw voor te schrijven) om een meer heldere en duidelijkere manier te regelen. Het samenvoegen van panden wordt niet toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid kan dit wel worden toegestaan, maar kunnen eisen worden gesteld waarbij de waarden van het Beschermd Stadsgezicht betrokken kunnen worden. Daarnaast wordt het aspect van de kenmerkende gevelgeleding geregeld via het regime van de welstandstoetsing. Dit betreft namelijk het behoud van de *architectonische* geleding in een gevel.

## **3.3 Wonen**

### *Analyse*

Van oudsher wordt er gewoond in de binnenstad. In vroegere tijden kende de binnenstad een zeer divers woningaanbod: van kleine krotjes in de smalle stegen, naar statige herenhuizen aan de singels. De kleine krotjes bestaan niet meer en zijn opgewaardeerd tot fatsoenlijke woonhuizen, de statige herenhuizen aan de singels zijn deels veranderd in kantoorpanden. De uitbreiding van de stad heeft gezorgd dat er met name in de woonwijken meer werd gewoond en in de binnenstad diverse woonpanden (meermalen) van functie zijn veranderd. Functies als kantoren, detailhandel en horeca hebben de woonfunctie overgenomen in de binnenstad, maar er wordt nog altijd redelijk veel gewoond in de binnenstad.

In de binnenstad van Groningen wonen per 1 januari 2012 ruim 22.000 mensen. Sinds 2006 is het aantal inwoners gestegen met ongeveer 10%. Ook de woningvoorraad is in die periode met 10% toegenomen. In totaal zijn er in de binnenstad 8400 woonhuizen, die voor een deel worden gebruikt als kamerverhuurpand. De toename van de woningvoorraad is met name veroorzaakt door aanpassingen in de bestaande voorraad, er zijn relatief weinig nieuwe woningen toegevoegd. Het splitsen van verdiepingen in kleinere appartementen, de opbouw van bestaande panden en aanbouw op binnenterreinen is de afgelopen jaren veel toegepast. Door de economische situatie op de woningmarkt is geplande woningbouw in het hogere segment weinig gerealiseerd. De woningvoorraad is nog redelijk gemengd. Het aandeel sociale huurwoningen is niet veel lager dan in een gemiddelde wijk van de stad. Wel is door de compactheid van de binnenstad, het aantal grondgebonden woningen lager dan gemiddeld.

Qua bevolkingsopbouw is de situatie in de binnenstad wel anders dan gemiddeld. De bevolking van de binnenstad is jong. 27% van de huidige bewoners van de binnenstad van Groningen is tussen de 20 - 30 jaar. De binnenstad is, door de aanwezigheid van onderwijsinstellingen, horeca-aanbod, culturele voorzieningen en detailhandel aantrekkelijk voor jongeren om te wonen. Het huidige beleid op het gebied van kamerverhuur in Groningen (maximaal 15% van de zelfstandige woningvoorraad mag worden gebruikt voor kamerverhuur) geldt niet voor de binnenstad, het gebied binnen de diepenring. In de binnenstad mogen onbeperkt onttrekkingsvergunningen worden afgegeven. Dit geldt niet voor de Sledemenerbuurt en het Westerhavengebied dat ook binnen het plangebied van het bestemmingsplan valt. Hier is de 15%-norm wel van toepassing voor het onttrekken van reguliere woningen aan de woningvoorraad ten behoeve van kamerbewoning.



## *Visie*

In de door de raad vastgestelde Woonvisie 2010 is uitgangspunt dat een ieder die wil, in de stad Groningen een plek moet kunnen vinden. Focus van de visie is vooral dát toe te voegen, waar minder voorraad van aanwezig is. Dit om een breed aanbod te realiseren in de stad en doorstroming in de woningvoorraad te bevorderen. De focus voor toe te voegen woningen is vooral op de doelgroep jongeren, gezinnen en ouderen.

Zoals al aangegeven, de afgelopen jaren is het aantal inwoners gegroeid in de binnenstad. Wonen is een belangrijke functie om de veelkleurigheid en dynamiek van de binnenstad te versterken. Ook met het oog op de sociale veiligheid is wonen een belangrijk aspect. Maar bovenal is er een redelijk grote groep mensen die graag in de binnenstad wil wonen.

Er is relatief weinig ruimte voor nieuwbouw in de binnenstad. Met name bestaande panden worden herontwikkeld, onder andere ten behoeve van woningbouw. De kracht van de binnenstad is de kleinschalige en stapsgewijze ontwikkeling die het de afgelopen eeuwen heeft doorgemaakt. Hierdoor kent de binnenstad een sterk gevarieerd beeld, uit allerlei verschillende tijden. Dit beeld maakt de binnenstad wat het is. Ruimte voor ontwikkeling, maar kleinschalig en stapsgewijs. Dit past ook goed bij de functie wonen. Vaak worden panden herontwikkeld met een mix van functies. Meestal bevindt wonen zich op de bovenverdiepingen. Er blijft ruimte voor deze herontwikkeling en functieverandering, maar wel passend binnen aard en schaal van de binnenstad zoals deze nu is. Wonen vanaf de eerste bouwlaag is in principe altijd mogelijk, maar het optoppen van gebouwen en het volbouwen van binnenterreinen nog maar zeer beperkt. Dit tast de beeldkwaliteit van de binnenstad teveel aan, maar kan ook de woonkwaliteit verminderen, door minder lucht en ruimte. Wonen op de begane grond is sterk afhankelijk van de plek in de binnenstad. Daar waar in een straat of gebied de nadruk ligt op detailhandel en/of horeca, is voor (functieverandering naar) wonen op de begane grond in principe geen ruimte, daar waar een straat of gebied meer nadruk op wonen heeft of waar de huidige functie weinig toekomstwaarde meer heeft, zijn wel mogelijkheden voor wonen op de begane grond. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke binnenstad, waarin het goed wonen is voor diverse doelgroepen.

### **3.4 Detailhandel, horeca en bedrijvigheid**

#### **3.4.1 Cijfers en trends**

De binnenstad van Groningen is een economische dynamo van betekenis. Jaarlijks bezoeken circa 25 miljoen mensen de binnenstad van Groningen om te winkelen, te werken, een museum te bezoeken of met een ander doel. Op 1 april 2010 werkten er binnen het plangebied binnenstad (inclusief de Sledemenerbuurt en de Westerhaven) ruim 19.000 mensen. Ten opzichte van 1994 is het absolute aantal met 6,5% toegenomen; relatief ten opzichte van de rest van de stad is het aandeel iets afgenomen (nu ruim 14% ten opzichte van 17% toen). Sectoraal betekent dit het volgende:

Sector	Werkzame Personen 1994*	Werkzame personen 2013**	Vestigingen 2013**
Industrie	241	91	34
Bouw	849	140	25
Handel, horeca	5814	6812	826
Vervoer en communicatie	498	537	187
Zakelijke dienstverlening (financieel, onroerend goed, verzekeringen, advisering)	3935	2967	519
Overige dienstverlening (overheid, onderwijs, cultuur, gezondheid)	5520	7291	622

\* Zonder Sledemenerbuurt en Westerhaven

\*\* Mét Sledemenerbuurt en Westerhaven

Onmiskenbaar hebben zich grote verschuivingen voorgedaan de afgelopen jaren. De trend van een afnemend aandeel industrie en transport in de binnenstad zet zich door, terwijl detailhandel en horeca, communicatie en niet-zakelijke dienstverlening sterk gegroeid zijn. Deze cijfers bevestigen het beeld dat zwaardere bedrijvigheid meer en meer uit binnenstedelijke gebieden wegtrekt en de consumentensectoren in belang toenemen. Opvallend is de trend bij de zakelijke dienstverlening. Hoewel het aantal werkzame personen licht is afgenomen, is het aantal vestigingen erg hoog. Gemiddeld werken er in de zakelijke dienstverlening in de binnenstad slechts drie personen per vestiging. Dit cijfer past bij een beeld waarin de grotere kantoren wegtrekken uit de stad naar kantoorparken en de binnenstad steeds meer een broedplaatsfunctie krijgt voor startende ondernemers en kleine kantoren, voor onder andere zelfstandigen zonder personeel (ZZP). Om deze reden staan er op dit moment verschillende commerciële partijen op om zogenaamde ZZP-Hubs of ZZP-incubators op te starten, specifiek in de binnenstad.

### **Detailhandel**

Detailhandel is één van de belangrijkste pijlers van de levendigheid in de binnenstad. Twee derde van de bezoekers komt naar de binnenstad primair om het winkelen en het winkelaanbod en de –kwaliteit van de binnenstad worden met een rapportcijfer van 7,4 goed gewaardeerd (bron:

Detailhandelsmonitor 2013). In 2014 is de winkelvloeroppervlakte (WVO) in de binnenstad 142.471 m<sup>2</sup> (bron: database Locatus, 2014), een forse toename ten opzichte van de 91.267 m<sup>2</sup> zoals benoemd in het bestemmingsplan 1994. Uiteraard is vooral de bouw van Winkelcentrum Westerhaven de belangrijkste oorzaak van deze toename. Verder is de afgelopen 10 jaar, ondanks wat schommelingen, het aantal m<sup>2</sup> WVO vrijwel onveranderd gebleven. Het aantal detailhandelondernemingen is sinds 1993 gestegen tot een piek van 665 bedrijven in 2010, maar teruggelopen tot 550 in 2013. De vloerproductiviteit van al deze winkels samen is erg hoog: zowel de dagelijkse artikelensector (productiviteit van €15.800/ m<sup>2</sup>) als de niet-dagelijkse artikelensector (productiviteit van €5.900/ m<sup>2</sup>) liggen ver boven het landelijk gemiddelde (bron: Koopstromenonderzoek Groningen 2010). Uiteraard heeft dit te maken met de sterke positie van de Groninger binnenstad in de regio.

### *Schaalvergroting*

De in 1995 al onderkende trend tot schaalvergroting heeft zich het afgelopen decennium niet verder doorgezet. De gemiddelde vloeroppervlakte per winkel schommelt tussen de 200 en 250 m<sup>2</sup>. Dit is niet in lijn met de ontwikkelingen van de detailhandelsbranche als geheel, waar de schaalvergroting nog steeds doorzet. Blijkbaar heeft de schaalvergroting in de binnenstad haar maximum bereikt. Oorzaak is de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, waar een groot aantal panden zich niet leent tot verdere schaalvergroting. Daarnaast hebben oudere bestemmingsplannen bewust

vastgehouden aan een maximale korrelgrootte in specifiek aangeduide straten, om zo het kleinschalige en intieme karakter van deze straten in stand te houden. De ontwikkeling van de oostwand van de Grote Markt biedt nog een mogelijkheid tot inpassing van enkele middelgrote vestigingen, net als het potentieel beschikbaar komen van grote panden die tot dan toe niet voor detailhandel bestemd waren, maar zonder verdere grootscheepse ingrepen in de binnenstad is de verwachting dat dit cijfer redelijk stabiel zal blijven.

#### *Verandering bezoekmotieven*

Het bereiken van een maximum in schaalvergroting past bij de trend van steeds verder divergerende bezoekmotieven van de consument. Was in het verleden de binnenstad het winkelgebied waar de consument kwam voor al zijn boodschappen, aankopen in alle soorten en maten, reparaties en vervaardigingen, in de afgelopen decennia is een aantal van die functies buiten de binnenstad geplaatst. In eerste instantie ging het hier alleen om de ontwikkeling van bedrijventerreinen, de verplaatsing van ambachten naar de rand van de stad en de opbouw van wijkwinkelcentra in de wijken. Winkels bleven nog grotendeels in de binnenstad. Echter, de detailhandel splitst zich steeds verder. Steeds meer branches vestigen zich buiten de binnenstad: eerst waren dit alleen nog de klassieke perifere detailhandelsformules (PDV): Auto-, Boten- en Caravanformules, later kwamen hier ook de tuincentra, bouwmarkten en nog later meubelboulevards bij. De laatste jaren vinden ook branches zoals bruin/witgoed en sport hun weg naar de bedrijventerreinen. Deze meest recente groep wordt ook wel de 'grootschalige detailhandel' (GDV) genoemd. Deze groep verschilt van PDV in die zin dat de verkochte artikelen niet meer noodzakelijkerwijs volumineus zijn; hun winkelvloeroppervlak is dat nog wel. Zowel de eerste ABC-branches als de huidige GDV-branches vestigen zich buiten de stad om dezelfde reden: de noodzaak tot grote oppervlaktes die niet te vinden zijn in de binnenstad, bijbehorende lagere huurprijzen, parkeerruimte en een goede bereikbaarheid. Dit om de consument te bedienen in het bijbehorende bezoekdoel: *doelgericht bezoek*. De consument bezoekt deze branches om geïnformeerd te worden, een aankoop te doen en weer te vertrekken.

Tegenover dit doelgerichte bezoek staat het *recreatieve bezoek*. Met het verdwijnen van de noodzakelijke aankopen naar wijkwinkelcentra en bedrijventerreinen wordt winkelen in de binnenstad meer en meer gezien als vrijetijdsbesteding. Kernwoorden zijn hier rondkijken, beleven, passen en impulsaankopen. Dit is één van de redenen dat het modische segment een steeds groter aandeel van de detailhandel in de binnenstad bestrijkt. Circa 60% van de bezoekers van de binnenstad bezoekt vooral modewinkels bij een bezoek (bron: detailhandelsmonitor 2013). Tekenend is dat naast de grote warenhuizen juist de kleine, unieke winkels in opkomst lijken (bron: Hoofd Bedrijfschap Detailhandel (HBD), Trendrapport 2009). De consument bepaalt zijn keuze om een stad te bezoeken tegenwoordig op basis van aanwezigheid van enerzijds bekende ketens en grote trekkers en anderzijds verrassende en unieke winkels.

Essentieel bij het recreatieve bezoekmotief is de binnenstad als totaalbeleving. Winkelen alleen is niet genoeg. Naast het winkelen gaat het ook om horeca, terrassen, cultuur en vermaak. De moderne consument doet bij stadsbezoek een groter aandeel van zijn consumptieve bestedingen in (dag)horeca zoals koffiezaken en lunchcafés. Sfeer en een verrassend aanbod dragen bij aan de beleving van de bezoeker. In die zin worden ook openbare ruimte en het historische karakter steeds belangrijker als motor van de winkelstad Groningen

#### *Internetwinkelen*

Een onmiskenbaar belangrijk onderwerp in de detailhandel is tegenwoordig het internetwinkelen. In de afgelopen 10 jaar is het online-aandeel in de totale bestedingen in de detailhandel (non-food) gegroeid van minder dan 1% tot bijna 11% (bron: CBS). Naar verwachting zal dit aandeel de komende jaren nog flink toenemen, tot misschien wel 20%. Vooral de productgroepen consumentenelektronica en computers zien een explosieve groei in online bestedingen, maar ook kleding en schoenen worden tegenwoordig grif gekocht op internet. Dit alles heeft natuurlijk een effect op de fysieke variant van de detailhandel: detaillisten moeten de concurrentie aan de met de, vaak goedkopere, internetwinkels of zien zich genoodzaakt zelf een webwinkel op te zetten. Daarnaast lijdt een groter marktaandeel van internetwinkelen onmiskenbaar tot een kleiner aandeel

fysieke detailhandel. Dit gegeven, gecombineerd met de eerdergenoemde PDV/GDV-trend, maakt dat landelijk naar verwachting 15%-20% van de winkelvloeroppervlakte in de binnensteden zal verdwijnen. Overigens is het vermeldenswaardig dat een groeiende groep webwinkels toch behoefte krijgt aan een fysiek verkooppunt. Fysieke aanwezigheid in een winkelstad blijkt namelijk één van de beste methoden om naamsbekendheid te genereren. Dit betekent echter nog niet dat deze winkels op zichzelf winstgevend zijn. Naar verwachting zullen nieuwe, hybride vormen (zoals showrooms met internetbestelling, tijdelijke winkels) de komende jaren hun intrede doen in het winkellandschap.

Desalniettemin moet rekening worden gehouden met het verdwijnen van winkelmeters uit de binnenstad. Naar verwachting van experts zoals het HBD en Locatus zullen de kernwinkelgebieden en zeker de A+ en A-locaties nog geen problemen ondervinden. Het verlies van winkelmeters zal juist een onderwerp worden in de straten net buiten het winkelgebied en de zogenaamde aanloopstraten. Essentieel voor het toekomstperspectief van deze aanloopstraten is de aanwezigheid van een bronpunt: wanneer de straat op een route vanuit het kernwinkelgebied ligt naar een belangrijke parkeergarage of een station, zal er in die straat nog voldoende perspectief voor winkels bestaan. Voorbeelden zijn de Folkingestraat (route station-Vismarkt) en in de toekomst mogelijk de Steentilstraat (route Damsterdiep-Herestraat). In straten waar dit perspectief niet aanwezig is (zoals de Oude Kijk in 't Jatstraat en de Herestraat ten zuiden van het Zuiderdiep), zal de gevestigde detailhandel het moeilijk hebben en zullen leegkomende panden langdurig leeg blijven staan. Om te voorkomen dat leegstand een te groot probleem wordt en de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een straat aantast, is het belangrijk dat andere publieke functies ruimte krijgen buiten het kernwinkelgebied.

### **Horeca en hotels**

De afgelopen 10 jaar is het aantal horeca-vestigingen licht gestegen. In 2013 telde de binnenstad 276 bedrijven. Ook het aantal logiesverstrekkers stijgt, met name hotels en bed&breakfasts. Sinds 2002 is het aantal hotelbedden met ruim 25% gestegen tot 1.694 in 2012.

Naast detailhandel is horeca één van de belangrijkste sfeerbepalers in de stad. Kroegen, restaurants, terrasjes en muziek hebben een belangrijke invloed op de sfeerbeleving van de bezoeker. Op dit moment wordt de sfeer in de binnenstad hoog gewaardeerd met rapportcijfers rond een 8. De concentraties van horeca in de Peperstraat, Poelestraat, Turftorenstraat en Kromme Elleboog zijn onverminderd sterk gebleven. Ook de Gelkingestraat en Grote Markt blijven belangrijke horecagebieden. Er zijn ook nieuwe ontwikkelingen waar te nemen: de 'Ramblas' aan het Kattendiep vormt een waardevolle toevoeging aan het horecabestand in de stad, het Zuiderdiep wordt meer en meer een horecagebied met kleine terrassen en ook de 'kop van de Poelestraat' aan het Schuitendiep (weliswaar net buiten het plangebied) heeft zich volop ontwikkeld.

In de jonge stad die Groningen is, is een groot deel van kroegen en restaurants logischerwijs gericht op studenten en andere jongeren. Het effect hiervan is een relatief groot aandeel studentenkroegen en eetcafé's in het goedkopere segment. Het aantal restaurants en grand café's gericht op de wat oudere bezoeker is beperkt, al vormen de Kromme Elleboog, het Kattendiep en het Zuiderdiep hierop een uitzondering. Ook het aantal restaurants in het duurdere segment is relatief klein. Bovenstaande trend is misschien een reden dat de binnenstad van Groningen door de 55+ bezoeker lager wordt beoordeeld dan door de jongere bezoeker. In een vergrijzende en ontgroenende samenleving is dit een onderwerp dat aandacht verdient.

Groningen bezit een groot aantal terrassen, die bij een zonnige dag standaard vol zitten. Er is vanuit de markt dan ook een grote vraag naar extra terrasmogelijkheden. Om de markt tegemoet te komen zonder alle openbare ruimte te vercommercialiseren, is er in de Horecanota Groningen 2011-2016 (oktober, 2011) een aantal sterlocaties aangewezen, waar horeca zich kan vestigen.

Daghoreca ontwikkelt zich de laatste jaren sterk. Nu allerlei koffievarianten meer en meer een trendy item zijn geworden, zijn hippe koffiezaken sterk in opkomst. Ook lunchrooms en broodjeszaken ontwikkelen zich sterk, vaak met een specifiek karakter (bijvoorbeeld biologisch of mediterrane).

## **Bedrijvigheid**

Zoals al eerder vermeld is in de binnenstad al zo goed als geen sprake meer van industriële bedrijvigheid. In enkele gevallen is er nog sprake van kleine ambachten (drukkerijen/binderijen, smeden, reparateurs) die veelal buiten de drukbezochte (winkel)straten gevestigd zijn. Deze bedrijven zijn in sommige gevallen al generaties lang op deze plek gevestigd en hebben daarmee hun waarde voor de binnenstad. Zolang er geen sprake is van overlast op de omgeving, dient er in specifieke milieus ruimte te bestaan voor uitvoering van deze ambachten.

### *Dienstverlening en ICT*

Ook onder grotere kantoren is al enkele decennia een trek naar de rand van de stad zichtbaar. Ruimte, huurprijzen, parkeergelegenheid en bereikbaarheid spelen hier een rol. Sommige bedrijven kiezen er voor om zich nadrukkelijk aan de rand van de stad op een kantorenpark te vestigen, anderen vestigen zich net buiten de binnenstad, veelal ook vanwege de aantrekkelijkheid die de binnenstad heeft voor hun werknemers. Dat betekent echter niet dat er in de binnenstad geen sprake is van bedrijvigheid op gebied van dienstverlening en ICT. Integendeel, in een tijd waarin 1 tot 1,2 miljoen Nederlanders ZZP'er zijn of binnenkort worden, is het niet verwonderlijk dat de ZZP-economie een grote rol gaat spelen, ook in de Groninger Binnenstad. Met een laptop en wireless internet wordt er gewerkt door zelfstandigen in koffiezaken en bibliotheken. De binnenstad wordt daarmee een broedplaats van startende en zelfstandige ondernemers. De markt springt op die trend in door nieuwe vormen van dienstverlening aan te bieden. Het beste voorbeeld is wel de ZZP-HUB: een bedrijfspand ingericht als een open kantooruimte, waar ZZP'ers al dan niet via een abonnement een dagdeel kunnen werken. Op deze plekken kan rustig en professioneel gewerkt worden in kantoortuinen of afgesloten projectruimtes. De ZZP-HUB biedt veelal extra faciliteiten, zoals een postadres, receptie, lunch, kantoorartikelen, relevante literatuur, workshops en contacten met relevante overheden. Maar veel belangrijker nog is het sociale aspect: ZZP'ers ontmoeten elkaar en werken op één plek. Dit is niet alleen goed voor het sociale aspect van het werk, maar vormt ook nadrukkelijk kansen voor het vinden van elkaar in samenwerkingsvormen, het uitbesteden van opdrachten aan elkaar en onderlinge consultatie. Netwerkvorming is de term die hier het beste bij past. De verwachting is dat de komende jaren een aantal Hubs zullen worden opgestart in de binnenstad.

Ook publieksgerichte dienstverlening (makelaars, reisbureau's, uitzendbureau's) blijven een belangrijke rol spelen in de binnenstad. Hoewel een deel van hun activiteiten tegenwoordig nadrukkelijk op het internet plaatsvinden, blijft een baliefunctie op plekken waar grote publieksconcentraties aanwezig zijn belangrijk. Persoonlijke dienstverlening (bijvoorbeeld kappers, nagelstudio's) komen weliswaar voor in de Groninger binnenstad, maar zijn daar niet specifiek aan gebonden. Zij komen in meer gemengde gebieden veelal beter tot hun recht, niet in de laatste plaats door de huurprijzen die gevraagd worden in de belangrijkste winkelstraten.

### **3.4.2 Visie en ruimtelijke vertaling (functieopbouw)**

In tegenstelling tot het Bestemmingsplan Binnenstad 1995 stapt het nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad af van de zogenaamde 'functieladder'. Gericht op het nauwkeurig sturen van de verhouding tussen de verschillende functies, is deze functieladder geworden tot een complex bouwwerk van functiepercentages. Hoewel deze systematiek wel degelijk bijgedragen heeft aan de sterke positie en opbouw van de Groninger binnenstad, is een functieladder inherent aan minder flexibiliteit en biedt daarmee niet altijd genoeg ruimte aan economische dynamiek. Juist in de huidige en toekomstige jaren, door demografische en digitale ontwikkelingen, is te verwachten dat er grote verschuivingen in het binnenstedelijk landschap optreden. Het bestemmingsplan dient daar ruimte voor bieden, zonder daarbij een goede ruimtelijke opbouw van de binnenstad uit het oog te verliezen. Met meer generieke bestemmingen, kan beter gestuurd worden op essentiële aspecten voor de binnenstedelijke structuur, en blijft er voldoende ruimte voor economische dynamiek.

### **Kernwinkelgebied**

Dit gebied blijft naar verwachting de komende jaren een sterke positie behouden. De vraag naar winkelruimte en daarmee de huurprijs blijft hoog. Er is duidelijk sprake van clustering van grote trekkers en bekende winkelformules, in beperkte mate ondersteund door horeca en dienstverlening. Om deze clustering te ondersteunen wordt er in deze gebieden grote prioriteit gegeven aan detailhandel. In enkele gevallen kunnen horeca en publieksgerichte dienstverlening een rol hebben in de functiemix. Dit wordt buiten de zittende vestigingen, via een afwijkingsbevoegdheid gefaciliteerd. Wonen op de begane grond wordt in deze gebieden uitgesloten: een goede uitstraling, levendigheid en een publieksfunctie zijn in deze straten van essentieel belang. Tot het kernwinkelgebied behoren: Herestraat, Vismarkt (Noord en Zuid), A-Kerkhof, Guldenstraat, Grote Markt, Waagstraat, Tussen beide Markten, en de Westerhaven.

### **Overig centrumgebied**

Buiten de belangrijkste winkelstraten ontstaat er een meer gedifferentieerd beeld: sommige straten ontwikkelen zich meer en meer tot een A-locatie, terwijl andere locaties (Oosterstraat) die positie juist dreigen te verliezen. Deze ontwikkelingen zijn veelal de oorzaak van het al dan niet aanwezig zijn van bronpunten (Westerhaven) en daarmee logische routes door de betreffende straten. Een negatieve invloed is de al eerdergenoemde trend, dat 10% tot 20% van de totale winkelmetrage de komende jaren zal verdwijnen

Aangezien bronpunten op de lange termijn essentieel zijn voor winkelstraten, is de verwachting dat de straten die in de route van of naar deze bronpunten toe liggen, ook in de toekomst een belangrijke rol als winkelstraat zullen houden. Het gaat hierbij om de straten Brugstraat, Folkingestraat, Steentilstraat, Oosterstraat, Oude Ebbingestraat, Kwinkenplein en Poelestraat. Echter, in deze straten zijn passantenaantallen significant lager en ook vestigen de bekende formules zich hier veelal niet. Om deze reden is een grotere functiemenging dan de Centrum-1 straten logisch. In deze straten is daarom, naast detailhandel, ruimte voor publieksgerichte dienstverlening met een baliefunctie. Een aantal andere straten, zoals de Boteringestraat, Oude Kijk in 't Jatstraat, Herestraat-Zuidzijde, hebben deze bronpuntrelatie niet. Hier is in sommige gevallen wel degelijk ruimte voor detailhandel en ook zeker voor publieksgerichte dienstverlening met baliefunctie. Het zijn echter minder publieksintensieve straten, waardoor er minder noodzaak is tot een publieke uitstraling. Zodoende geeft dit bestemmingsplan meer ruimte voor persoonlijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie.

### **Westerhaven**

Winkelgebied Westerhaven is de GDV-locatie aan de westkant van de binnenstad en valt qua plangebied binnen het bestemmingsplan Binnenstad. De Westerhaven functioneert als locatie voor enkele grootschalige winkels, aangevuld met kleinschalige bewinkeling en ondersteunende horeca. Het specifieke karakter van de Westerhaven vereist een apart regime. Om de nadruk op grootschalige detailhandel te ondersteunen, is op de Westerhaven in de basis enkel sprake van de functie detailhandel. Andere functies, zoals horeca en publieksgerichte dienstverlening, zijn ondersteunend van aard. Aanvullend wordt de voorwaarde gesteld dat minimaal 60% procent van de winkels grootschalig van aard is. Tot slot wordt de branche food op deze locatie uitgesloten. Dit vanwege de locatie van de Westerhaven, die nabij enkele wijkverzorgende clusters is.

### **Horeca**

Vanwege het toenemende belang van de recreatieve beleving van de binnenstad, de opkomst van nieuwe daghorecaconcepten en de wens van de consument om naast winkelen ook meer beleef- en verblijfsmogelijkheden te hebben, wordt logischerwijs de roep om meer (aantrekkelijke) daghoreca ook groter. Met dit bestemmingsplan wordt de markt gefaciliteerd, door binnen de Centrum-1 en Centrum-2 bestemmingen daghoreca onbeperkt toe te staan. Belangrijkste eis hierbij is dat de horeca een winkelondersteunende functie heeft, dat wil zeggen: minimaal open is op de tijden dat winkels ook open zijn. Ruime mogelijkheden voor daghoreca brengt als aanvullend voordeel dat, bij een krimpende detailhandelsmarkt, winkel- en aanloopstraten toch levendig en perspectiefrijk kunnen blijven in de komende jaren.

De ruimere mogelijkheden gelden niet voor de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2, waar de relatie met wonen en daarmee de noodzaak tot rust en leefbaarheid groter is.

Afgezien van daghoreca sluit het bestemmingsplan aan bij vigerend beleid uit de horecanota en de APVG, waarin maximale aantallen horecavestigingen per categorie zijn opgenomen. Dit beleid is er met name op gericht avond- en nachthoreca te clusteren in de nu al bestaande gebieden (met name Poelestraat/Peperstraat, Grote Markt/Gelkingestraat en Kromme Elleboogbuurt) en uitbreiding slechts beperkt toe te staan. Versnippering van genoemde horecacategorieën naar andere straten in het centrumgebied is ongewenst om twee redenen: enerzijds draagt versnippering van deze functies niet bij aan de kwaliteit van de horecabeleving in de stad; compacte uitgaansgebieden dragen bij aan het uitgaansgevoel. Ten tweede heeft de vestiging van avond- en nachthoreca buiten de bestaande clusters veelal een negatief effect op de uitstraling (en daarmee passantenaantallen) van de betreffende straten, met name wanneer deze horecavestigingen overdag gesloten zijn.

De in de Horecanota genoemde 'sterlocaties' - in potentie voor horeca geschikte locaties - zijn alleen opgenomen in dit bestemmingsplan in geval er concrete initiatieven zijn.

Wat betreft logies- en overnachtingen regelt dit bestemmingsplan dat, buiten de bestaande vestigingen, ontwikkelingen op de begane grond ongewenst zijn, in verband met levendigheid en de effecten op bijbehorende passantenaantallen. Om de dynamiek in de hotelmarkt van een antwoord te voorzien en met name ruimte te geven aan nieuwe vormen van overnachten (zoals short-stay) geven wij in de Centrum-1- en Centrum-2-gebieden ruimte aan horecagereguleerder 5 (hotels) op de verdieping. Hiermee wordt tevens de sociale veiligheid in deze winkel- en aanloopstraten bevorderd.

### **3.5 Prostitutie**

De Nieuwstad is het prostitutiegebied van de stad en maakt volgens de Horecanota (2011) deel uit van de Groninger Nachtstad. De straat kenmerkt zich voor het deel tussen Schoolholm en Kleine Haddingestraat als centrum voor erotisch vermaak door middel van raamprostitutie. Ook is er, vooral op de verdiepingen, sprake van wonen.

Tot 2016 is er ook in het A-kwartier prostitutie aanwezig. Het woon- en leefklimaat in deze wijk is mede door de aanwezigheid van deze functie behoorlijk onder druk komen te staan. De raad heeft hierover al bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad in 1997 zijn bezorgdheid geuit. Naar aanleiding hiervan is onderzocht of beëindiging van prostitutie in dit gebied en concentratie in de Nieuwstad mogelijk was. De conclusie luidde dat dit haalbaar was, waarop het college heeft aangegeven de prostitutie in het A-kwartier af te willen bouwen. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2016 zijn beslag hebben gekregen.

De prostitutie wordt vervolgens geconcentreerd in de Nieuwstad. Onder het regime van het bestemmingsplan Binnenstad 1995 was uitbreiding van raamprostitutie niet zonder meer toegestaan. Wel werd aan ontheffingen meegewerkt ten behoeve van nieuwe vitrines in de Nieuwstad als er sprake was van het opgeven van evenveel vitrines in het A-kwartier. Nu Nieuwstad het enig prostitutiecentrum in Groningen wordt, kunnen de mogelijkheden voor raamprostitutie worden vergroot. Omdat ook hier de raamprostitutiebranche van invloed is op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving, is het totaal aantal toegestane vitrines en werkruimten vastgelegd in bijlagen van de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening Groningen.

Naast raamprostitutie maakt dit bestemmingsplan ook mogelijk om alternatief erotisch vermaak te vestigen, zoals een erotische- of seksclub. Een dergelijk initiatief past binnen het toegestane aantal prostitutie bedrijven.

Naast de vergroting van de mogelijkheden voor seksuele dienstverlening maakt dit bestemmingsplan ook een uitbreiding van de horecafunctie mogelijk. Een combinatie van erotiek en horeca beoogt van deze straat een aantrekkelijker uitgaansgebied te maken. Eventuele horeca met erotische shows is een denkbare aanvulling op het huidige functioneren van de straat.

In paragraaf 5.3 is de juridisch-planologische regeling voor de prostitutie uitgelegd.

## 3.6 Verkeer

### Binnenstad

De binnenstad is gemakkelijk te bereiken en biedt een aantrekkelijk verblijfsgebied. In de openbare ruimte is plaats voor zeer verschillende functies en wisselend gebruik gericht op een onderscheidend en aantrekkelijk verblijfsklimaat. In de afgelopen jaren is de binnenstad aantrekkelijker gemaakt voor een groot aantal bezoekers. In deze verkeersparagraaf komen de volgende modaliteiten en onderwerpen aan bod: voetgangers, fietsverkeer, autoverkeer, parkeren en distributie.

### Modaliteit

#### *Voetgangers*

In de binnenstad ligt het primaat bij de voetganger als het gaat om het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Het kernwinkelgebied Grote Markt, Vismarkt, Akerkhof noordzijde, Brugstraat, Folkingestraat en Herestraat kent de grootste voetgangersstromen. Bezoekers komen niet alleen uit de stad, ook de regio is sterk vertegenwoordigd. Van buiten de stad komen bezoekers in belangrijke mate met de auto of het openbaar vervoer. Auto's kunnen buiten het centrum parkeren en bussen en taxi's rijden over de Grote Markt. De belangrijke aanlooproutes naar de binnenstad zijn obstakelvrij, beloopbaar en aantrekkelijk ingericht. De gebieden waar de horeca sterk is vertegenwoordigd zoals de Grote Markt, Poelestraat / Peperstraat en Kromme Elleboog zijn op verblijven ingericht

#### *Fietsers*

Groningen is een echte fietsstad en heeft een relatief jonge bevolking met veel studenten. De fiets neemt een belangrijke positie in bij de vervoerwijzekeuze. Een groot aandeel van de ritten in de stad wordt per fiets afgelegd (> 50%). In het centrum en bij het station is het merkbaar dat fietsen populair is. Bij sommige functies (universiteit) of evenementen (markt en kermis) of op specifieke locaties (kamerverhuur) en momenten (zaterdag) leidt dit ook tot grote aantallen geparkeerde fietsen. Er is in de binnenstad in zekere mate voorzien in inpandige oplossingen en stallen in de openbare ruimte. Onder het nieuwe Forum komt een nieuwe fietsparkeervoorziening. Bij woningen en voor personeel is niet altijd ruimte voor een eigen (inpandige) fietsparkeervoorziening.

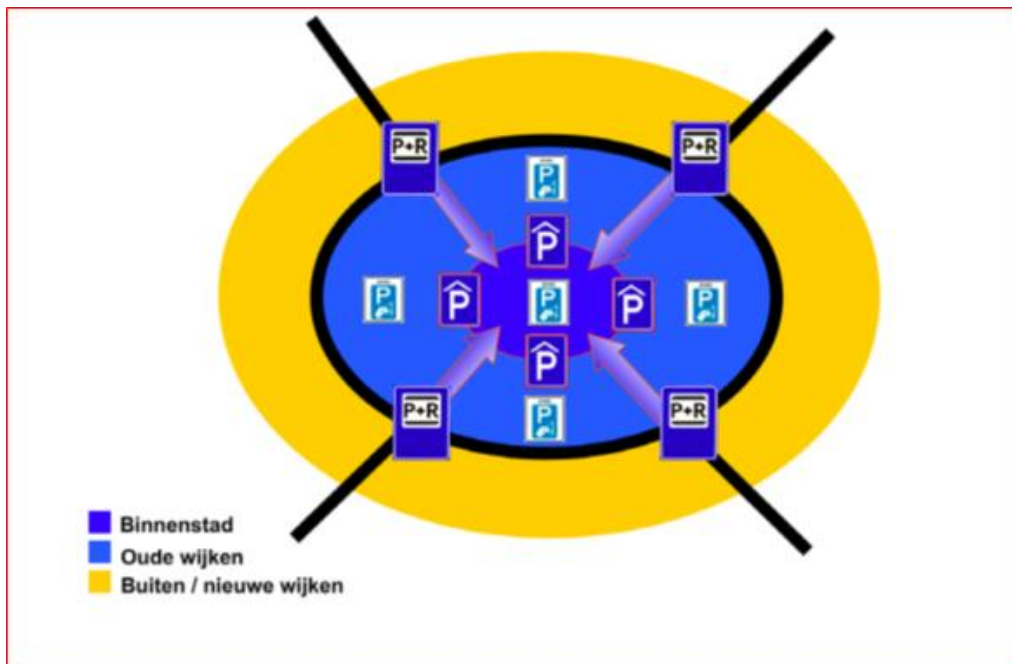
#### *Openbaar vervoer*

Op dit moment gaan veel belangrijke busroutes door de binnenstad. Deze zijn herkenbaar en mede voor het comfort van de reiziger uitgevoerd in asfalt. Doordat voor OV-reizigers een goede overstap op bus of trein bij zogenaamde overstapknooppunten zoals P+R Hoogkerk, Centraal Station en Noorderstation van groot belang zijn, rijden op sommige momenten meerdere bussen achter elkaar aan. Door dit gegeven zijn relatief lange haltevoorzieningen noodzakelijk. Dat is vooral merkbaar bij de Grote Markt. Naast het busverkeer gaat het ook om taxiverkeer in de binnenstad. Taxi's maken ook gebruik van de vrije busvoorzieningen in de stad.

#### *Autoverkeer*

In de binnenstad geldt een snelheidsbeperking in de vorm van een 30 km/uur regime. Vanwege de verkeerscirculatie, afvangende parkeeraccommodaties en de venstertijden maken relatief weinig automobilisten gebruik van de binnenstad. Op beperkte tijden is laden en lossen toegestaan. Sluiproutes komen nagenoeg niet meer voor in de binnenstad. De Steentilstraat en de Radesingel / Winschoterkade zijn nog onderdeel van een kortsluiting door de binnenstad. In de Steentilstraat is daarom een zakpaal geplaatst waarmee de straat voor autoverkeer komende van de Diepenring afgesloten kan worden. Dit is een experiment om het aangenaam winkelen te bevorderen en overlast te beperken en handhaving te vereenvoudigen.





## Parkeren

De Parkeernota 2010-2020 'Parkeren in Stad - duurzaam bereikbaar' vormt het beleidskader voor het ruimtebeslag van geparkeerd verkeer in de openbare ruimte.

Het gebruik van parkeergarages, voor zowel bezoekers als bewoners prevaleert boven het parkeren op straat. Bezoekers van de binnenstad parkeren hoofdzakelijk in parkeergarages in het centrum of aan de rand in één van de drie garages bij een bronpunt (Westerhaven - Boterdiep - Damsterdiep). In de parkeergarages worden aanvullende voorzieningen en services geboden; een combinatie van (toeristische) informatievoorziening, sanitair, fietsenstalling e.d.

Belangrijk is de basisgedachte dat parkeren geen vanzelfsprekend recht is, maar een voorziening die moet concurreren met ander ruimtegebruik en waarvoor een prijs betaald moet worden. De openbare ruimte moet aantrekkelijk blijven voor bewoners, bezoekers, voetgangers en winkelend publiek. In het centrumgebied is daarom beperkte parkeergelegenheid voor bezoekers, tegen een hoger tarief dan buiten het centrum.

Het parkeren voor bewoners van de binnenstad vindt steeds meer plaats in buurtstallingen.

Voor degenen die gedurende een langere periode en/of voor een lager tarief de stad willen bezoeken heeft de stad P+R-terreinen nabij uitvalswegen (binnenstadparkeren op afstand).

Werknemers kunnen voor een beperkt deel terecht op eigen terrein of moeten gebruik maken van de P+R locaties.

Bewoners van de binnenstad van Groningen kunnen een plek huren in één van de zeven gemeentelijke buurtstallingen en in (delen van de) openbare parkeergarages.

Na de realisatie van de parkeergarage onder het Forum, kan de parkeergarage Haddingestraat omgezet worden in een parkeergarage voor bewoners. Bewonersparkeervergunningen op straat worden uitgegeven volgens een vastgesteld quotum, waarbij er niet meer vergunningen worden uitgegeven dan dat er parkeerplaatsen zijn en waarbij wordt gewerkt met een wachtlijst.

Bewoners van de binnenstad hebben het privilege dat ze voor een beperkt tarief langdurig op straat mogen parkeren. Er zijn een paar uitzonderingen (Zuiderdiep). Voor mensen met een handicap zijn er verspreid over de binnenstad speciale voorzieningen om te parkeren.



*Buurtstallingen*

Er zijn circa 900 parkeerplaatsen beschikbaar. Kort parkeren is op een beperkt aantal plaatsen geclusterd mogelijk, bijvoorbeeld langs het Zuiderdiep en de zuidelijke singels. Voor de fiets is de binnenstad uitstekend bereikbaar. Aandacht is vooral nodig voor het sluitstuk van de verplaatsing: het fietsparkeren. Een betere regulering stimuleert fietsgebruik, onder meer door het aanbieden van fietsparkeervoorzieningen, zoals onder het te realiseren Forum.

### **Parkeernormen**

Bij nieuwbouwplannen dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerruimte voor zowel de auto als de fiets. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende gemeentelijke parkeernormen, *Beleidsregel Parkeernormen 2012*. De kosten van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen erf te worden gerealiseerd.

Er wordt terughoudend omgegaan met verzoeken om parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te heffen ten gunste van parkeren op eigen terrein. Bijvoorbeeld wanneer openbare parkeerplaatsen worden opgeheven ten behoeve van een inrit voor een parkeerplaats op eigen erf.

De regels voor fietsparkeerruimte (bergruimte en buitenruimte) bij nieuwbouw en verbouw van woningen zijn opgenomen in artikel 4.5 en 4.6 van het Bouwbesluit 2012. Het is daarom niet nodig hiervoor in het bestemmingsplan regels op te nemen.

Voor overige functies is in het overgangsrecht van het Bouwbesluit 2012 (artikel 9.2, derde lid) opgenomen dat, als in het bestemmingsplan geen voorschriften over stallingsruimte voor fietsen bij een nieuw te bouwen bouwwerk zijn opgenomen, tot 1 januari 2017 de voorschriften van afdeling 4.11 van het Bouwbesluit 2003 van toepassing blijven. Na 2017 bestaat de mogelijkheid het fietsparkeren bij niet-woonfuncties in het bestemmingsplan te regelen. Dergelijke fietsparkeernormen bij niet-woonfuncties kunnen alleen in geval van nieuwbouw worden afgedwongen. In de binnenstad zal, op basis van dit bestemmingsplan, slechts zeer sporadisch en op zeer beperkte schaal sprake zijn van deze vorm van nieuwbouw. Het opnemen van fietsparkeernormen in dit bestemmingsplan wordt dan ook niet nodig geacht.

Voor fietsparkeren bij functies anders dan wonen bevat de *Beleidsregel Parkeernormen 2012* wèl een handreiking. Een initiatiefnemer voor een bouwplan moet op basis hiervan de berekeningen voor fietsenstallingen inzichtelijk maken. De indiener van een bouwplan dient inzichtelijk te maken of en hoe de fietsparkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Dit vanwege het grote aandeel van de fiets in de vervoersbewegingen in de stad en de duidelijke vraag naar fietsenstallingen; bijvoorbeeld in de binnenstad, bij het Centraal Station en bij (grootschalige) jongerenhuisvesting.

### **Distributie**

Het centrum is de laatste 20 jaar ingericht als een verblijfsgebied, waar de auto te gast is. De hoeveelheid sluipverkeer door de binnenstad is tot een minimum gedaald sinds de jaren '80. Op basis van de huidige verblijfsfunctie is gekeken naar een optimaal functionerende distributie. Juist door de openbare ruimte niet exclusief te maken voor één doelgroep, maar in tijd en ruimte combinaties van gebruik mogelijk te maken. Zo is bijvoorbeeld laden en lossen op het trottoir toegestaan binnen de tijdsvensters (05-11/18-20 uur) omdat er dan sprake is van een gering aantal voetgangers.

De binnenstad is te bereiken via vijf hoofdroutes. Die geven aansluiting op de Diepenring, de parkeer- en verdeelring rondom het centrum.

Het openbaar vervoer (inclusief taxi's) kan tot op de Grote Markt komen. Daarom zijn enkele routes in het centrum geasfalteerd. Hulpvoertuigen en de reiniging mogen gebruik maken van deze 'busbanen' omdat ze belangrijk zijn voor het optimaal functioneren van de binnenstad. Het goederenvervoer kan ook gebruik maken van deze voorziening binnen de venstertijden of met een ontheffing voor stadsdistributie.

Van gevel tot gevel, is in de binnenstad zware fundering aangebracht onder de bestrating om specifieke vraagstukken ten aanzien van laden en lossen mogelijk te maken. In het centrum van Groningen zijn geen paaltjes en fysieke of juridische beperkingen ten aanzien van grote voertuigen of zwaar transport. Een van de redenen is dat het openbaar vervoer ook door het centrum rijdt.

## **3.7 Groenstructuur**

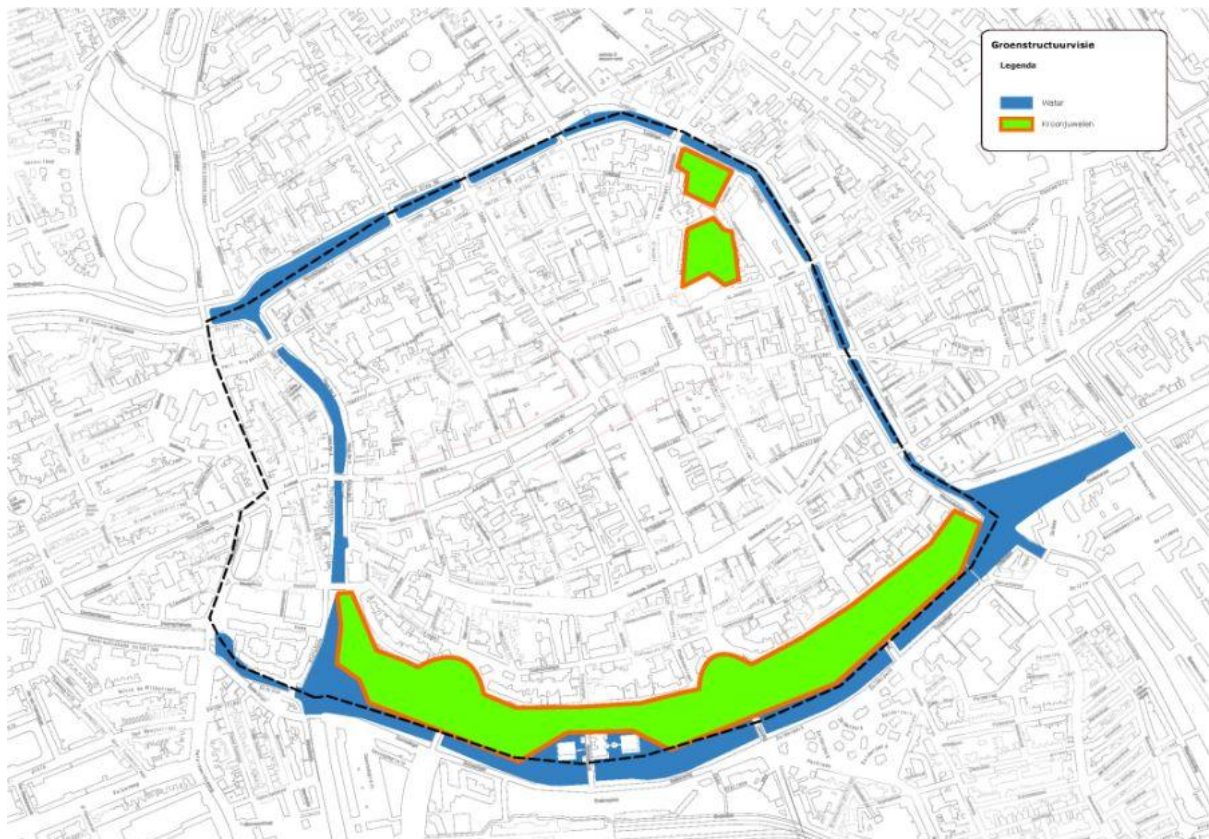
In de compacte binnenstad is de hoeveelheid groen relatief beperkt. Groen is belangrijk voor de leefbaarheid van het stadsmilieu. Groen is sterk beeldbepalend en heeft een positieve invloed op de leefomgeving en het welbevinden van mensen. Groen draagt bij aan de gezondheid van mensen doordat ze verontreinigde lucht zoals uitlaatgassen opnemen. Het waardevolle groen is in dit bestemmingsplan beter beschermd dan in het oude bestemmingsplan door de gebieden exacter te begrenzen en te bestemmen als Groen of Tuin.

In deze paragraaf wordt de groenstructuur van het plangebied beschreven. Deels is deze structuur vastgelegd in de groenstructuurvisie "Groene Pepers". Dit betreft met name het openbaar groen. Echter binnen het plangebied komt ook veel niet openbaar waardevol groen voor.

### *Groenstructuurvisie*

In de groenstructuurvisie Groene Pepers, vastgesteld in maart 2009, is op de groenstructuurkaart (zie kaart Groenstructuurvisie) onderscheid gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevangroenstructuur. De basisgroenstructuur heeft waarde voor de stad, nevangroenstructuur heeft meer betekenis op wijk- of buurtniveau. Er wordt gestreefd naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van de basisgroenstructuur. Binnen het plangebied behoren de drie kroonjuwelen (het Martinikerkhof, de Prinsentuin en de Singels) tot de basisgroenstructuur. Een kroonjuweel is een bijzondere locatie in de stad, waar cultuurhistorische en ecologische waarden samen leiden tot hoge omgevingskwaliteit. Het gemeentelijk beleid en beheer is hier sterk gericht op bescherming en instandhouding van deze kwaliteit.

Daarnaast is ook de Diepenring basisgroenstructuur. De kroonjuwelen zijn bestemd als Groen.



*Groenstructuurvisie*

## **Kroonjuwelen**

### *Het Martiniekerkhof*

Het Martiniekerkhof is het 'groene hart' van de stad Groningen. Op het Martiniekerkhof was het altijd al een komen en gaan van passanten. Na verloop van tijd kwamen daar brede wegen en een parkeerplaats voor auto's bij. In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw werd het kerkhof heringericht. De auto's verdwenen en de kerkhofmuur werd gerestaureerd. De monumentale bomen kwamen weer tot hun recht. Er staan inheemse boomsoorten, zoals eiken, lindes, tamme kastanjes en paardenkastanjes. De enorme kronen bieden een biotoop voor vele vogels. De stinsensoorten winterakoniet en lenteklokje groeien massaal op de onderliggende grasvelden. De populatie winterakoniet is met zo'n 8000 exemplaren zelfs de grootste van de stad. In het voorjaar kleurt het Martiniekerkhof wit van de vele sneeuwkllokjes en lila / lavendelblauw van de boerenkrokussen.

### *De Prinsentuin*

De Prinsentuin ligt achter de Prinsenhof. Het monumentale complex was oorspronkelijk het huis van de religieuze Broeders en Zusters des Gemene Levens. Daarna deed het achtereenvolgens dienst als bisschoppelijk hof, woning van de stadhouder van Stad en Lande (1594-1795), militair hospitaal annex kazerne (1808-1921) en tenslotte als studio van de regionale omroep RTV Noord. In 2012 is het complex na een grote verbouwing en restauratie in gebruik genomen als hotel. De Prinsentuin is vrij toegankelijk voor publiek. Het is een renaissance-tuin, ingedeeld in vierkante perken en omgeven door hekwerken en loofgangen.

In 1938 werd besloten de tuin in ere te herstellen. Architect bij de Rijksdienst voor Monumentenzorg E.A. Canneman tekende het ontwerp, waarbij hij zich op de kaart van Egbert Haubois baseerde. Daarnaast voegde hij ook planten en stijlmiddelen toe die niet 17e-eeuws waren. De rozentuin, de loofgangen en de kruidentuin werden opnieuw aangeplant. Slechts vijf van de zes tuinvakken konden terugkeren, omdat in 1911 het nieuwe kantongerecht deels op de plek van de stallen en op een perk met vruchtbomen werd gebouwd. De oorspronkelijke boomgaard werd gemarkeerd met een strook kruiden.



### *De singels*

Een zeer groot deel van de voormalige bolwerken werd bestemd als park. Aan de noordkant kwam het Noorderplantsoen, aan de zuidkant van de stad werd de Zuidsingel aangelegd; een brede, groene laan met aan de stadszijde herenhuizen en aan de zuidkant vrijstaande villa's. Later werd de singel omgedoopt tot Rade-, Here-, Ubbo Emmius- en Praediniussingel. De singels werden aangeplant met iepen en later met kastanjabomen. De groene middenberm werd opgeluisterd met siervazen. Verder staat op het Hereplein en Emmaplein diverse monumentale bomen. In het voorjaar kleuren de singels door de vele voorjaarsbollen.

### **Gasthuizen**

Naast de groene Kroonjuwelen zijn er nog andere belangrijke groene waarden te onderscheiden in de Binnenstad; de hofjes. De hofjes behorende bij de diverse monumentale gasthuizen in de binnenstad zijn vaak semi-openbaar. De gasthuizen zijn met hun voorkanten gericht op deze terreinen waardoor de groene tuinen als collectieve ruimtes functioneren.

Hofjestuinen zijn oases van rust. De binnenterreinen van deze gasthuizen liggen verstopt achter woningen en zijn dikwijls afgesloten met een toegangspoort. In de middeleeuwen waren de gasthuizen opvangplekken voor het verzorgen van zieken of vreemdelingen, werk dat gedaan werd vanuit een christelijke plicht tot naastenliefde.

De gasthuizen functioneerden als godshuis, armenhuis, logement of herberg. Ze boden bescherming, verzorging en onderdak; vanaf 1600 boden ze ook huisvesting aan ouden van dagen. Ook de gasthuizen die in de 19e eeuw waren opgericht hadden die functie, maar dan wel voor een specifieke religieuze doelgroep.

De middeleeuwse binnentuinen hadden aanvankelijk een praktische functie en werden ingericht als bleekveld, medicinale tuin en gebruikstuin. De hofjes van het Pepergasthuis en Pelstergasthuis waren eveneens in gebruik als begraafplaats. Om de vele doden op het binnenterrein kwijt te kunnen, werden de graven om de paar jaar geruimd. In de tuinen van de oudste gasthuizen groeien nog veel planten met een geneeskrachtige werking. Daarnaast komen veel stinsenplanten voor. In het Pepergasthuis staan sommige planten er al sinds 1500, zoals sneeuwkllokje en winterakoniet. De gasthuizen uit de 19e eeuw beschikten allemaal over een fraai aangelegde binnentuin. Aan de noord- en oostrand werden vaak leilinden tegen de felle zon geplant. In het midden van de tuin kon de was op het bleekveld te drogen worden gelegd. Ook was er vaak ruimte voor een kleine moestuin. Centraal stond de pomp. De tuinen zijn momenteel voorzien van grasvelden omzoomd met bloem(rozen)perken en een enkele monumentale boom.

In de binnenstad zijn er 13 gasthuizen: Pelstergasthuis, Pepergasthuis, Sint Anthonygasthuis, Jacob en Anna Gasthuis, Armhuiszitten Convent, Aaffien Olthofsgasthuis, Mepschen- of St. Annengasthuis, Aduardergasthuis, Corneliagasthuis, Juffer Margarethgasthuis, Latteringe Gasthuis, Wytzes/of Schoonbeekgasthuis en het Zeylsgasthuis. Op de bijgevoegde kaart is een overzicht van de gasthuizen te zien. De hofjes van de gasthuizen zijn bestemd als Tuin.



*Overzichtskartaal groen en binnenterreinen*

### **Tuinen**

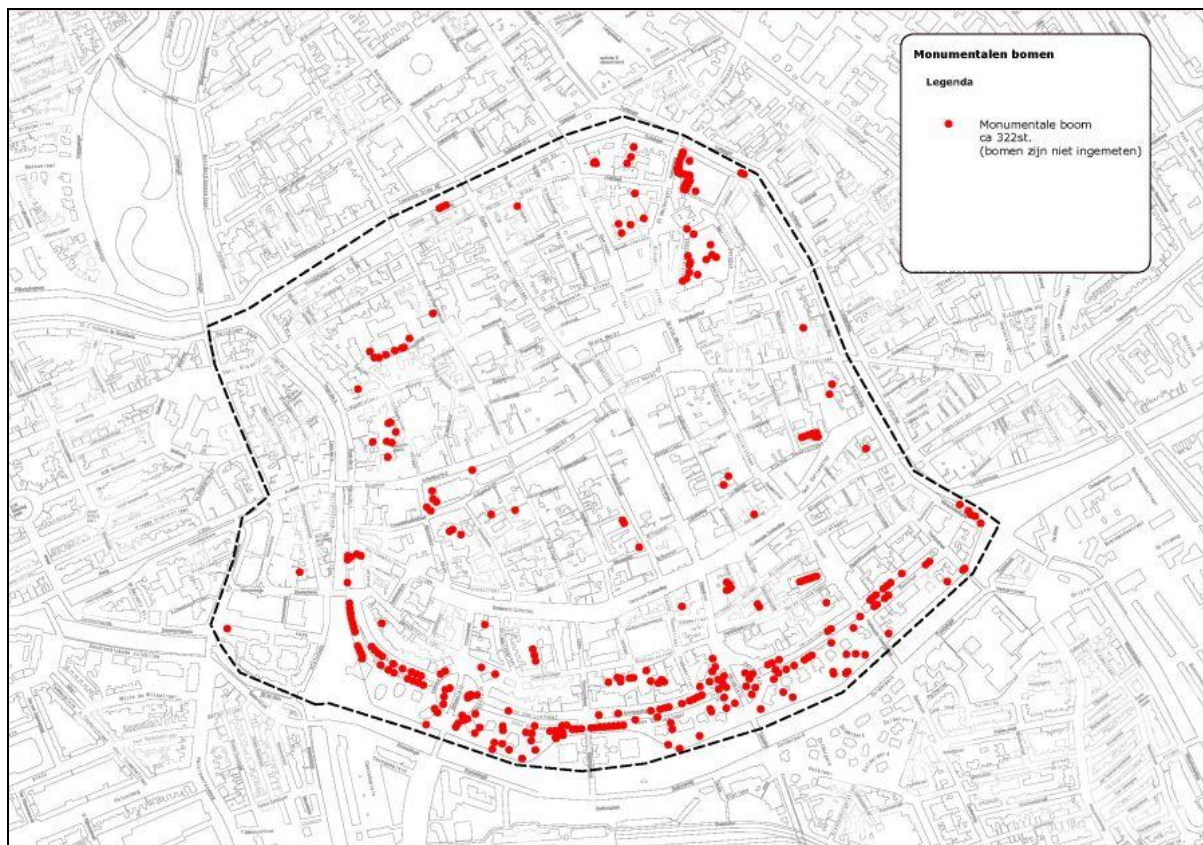
Binnen de bouwblokken in met name het stedelijk woongebied van de binnenstad zijn er diverse grote binnenterreinen in gebruik als tuinen. Deze tuinen zijn soms (semi)openbaar en soms privé. Desalniettemin zijn deze gebieden waardevol omdat ze vaak oud en monumentaal groen bevatten dat ook een ecologische waarde heeft. In het binnenterrein in het blok A-kerkhof, Schoolholm, Torenstraat en Munnekeholm komt een grote mussenpopulatie voor, de enige in de binnenstad (zie de ecologische paragraaf). Vaak zijn de tuinen ook van cultuurhistorische waarde omdat ze zelf monumentaal zijn, behoren bij een monumentaal pand of deel uitmaken van een historisch waardevolle stedenbouwkundige eenheid. Een bijzonder ensemble vormen de villa's met grote tuinen langs de singels, in de tuinen staan veel monumentale bomen.

### **Openbaar groen**

Tot slot zijn er nog losse groenelementen die deel uitmaken van openbaar groen zoals bijvoorbeeld het A-kerkhof, groenzone langs het Hoendiep bij de Steenhouwerskade, groen langs de Uurwerkersgang, daktuin Westerhaven, daktuin Reitemakersrijge en Sledemennerslaan. Daarnaast zijn de oevers van het verbindingskanaal en Winschoterkade eveneens openbaar groen. Zie onderstaande kaart voor de totale groenstructuur binnen het plangebied.

### **Monumentale bomen**

Bomen zijn belangrijk voor de leefbaarheid van het stadsmilieu. De leeftijd van een gemiddelde stadsboom is minder dan veertig jaar. Een boom van 50 jaar en ouder is in dit opzicht bijzonder. Monumentale bomen zijn 50 jaar en ouder en zijn bijzonder door hun omvang en functie. De stad Groningen heeft 5300 monumentale bomen, waarvan een behoorlijk aantal in de binnenstad staan. Dit zijn zowel monumentale bomen in gemeentelijk terrein als in particulier eigendom. Deze bomen staan in de binnenstad voornamelijk langs de singels en bij historische bebouwing zoals gasthuizen en kerken. De aanwezigheid van monumentale bomen op een terrein is een extra motivatie om het terrein Tuin of Groen te bestemmen.



*Monumentale bomen*

### **Bomenstructuurvisie**

De bomenstructuurvisie *Sterke Stammen* (2014) vormt een wensbeeld voor de toekomst. Er wordt een onderscheid gemaakt in hoofd- en nevenstructuur. Voor de hoofdbomenstructuur nodigen wij bewoners uit om mee te denken in het bepalen van de gewenste structuur. In buurten en wijken, de nevenstructuur, stellen wij de buurtbewoners centraal. Zij spelen een belangrijke rol in het bepalen van de inrichting en gebruiksmogelijkheden van de nevenbomenstructuur. Op het moment dat wij in een straat de bomen moeten vervangen, nodigen wij buurtbewoners uit om keuzes te maken in het aantal te planten bomen, de plek van de bomen en de soort(en) bomen.

### *Stadsdeel Binnenstad*

De binnenstad is geografisch begrensd door de diepenring en kent een noord-zuid gericht stratenpatroon met aaneengesloten bouwblokken. Van oudsher waren de straten van gevel tot gevel verhard met een indeling van trottoir, rijbaan en trottoir. Het stratenpatroon wordt afgewisseld met pleinen, groene plekken (Martinikerkhof, Prinsentuin en A-kerkhof), de diepenring en de singels. In de binnenstad staan naar verhouding weinig bomen. Al lang bestaat de wens om meer bomen in de binnenstad aan te planten. De ruimte hiervoor is echter beperkt doordat we in de binnenstad te maken hebben met verdichting en menging van functies. Er zijn namelijk meerdere ruimtegebruikers zoals terrassen en evenementen. Het is bij het zoeken naar ruimte voor bomen in de binnenstad altijd een afweging van belangen.

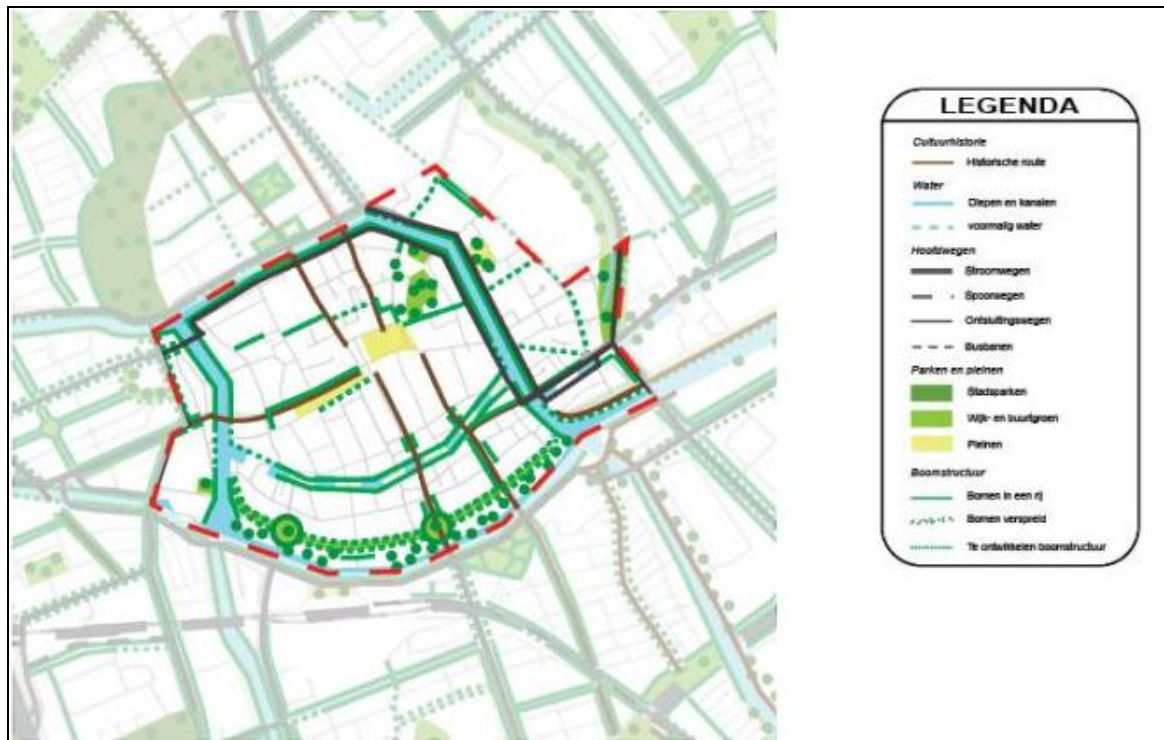
### *De bomenstructuur in de binnenstad*

De diepenring wordt begeleid door een dubbele rij linden. De singels zijn beplant met paardenkastanjes (op termijn te vervangen) waarvan het Hereplein en Emmaplein uit diverse boomsoorten bestaan. Het verbindingskanaal wordt begeleid door een losse boomstructuur aan de noordzijde (deels in de particuliere tuinen) en een te versterken losse structuur aan de zuidzijde. De pleinen zijn voorzien van rijen bomen (voorbeeld Vismarkt en Damsterplein) of solitaire bomen.



In de smalle stenige straten binnen de Diepenring is weinig ruimte voor bomen. De bomen die er momenteel wel staan koesteren we en hebben we daarom allemaal onderdeel laten uitmaken van de hoofdstructuur van de stad. In de Rode Weeshuisstraat kunnen nieuwe bomen toegevoegd worden waardoor een bomenroute ontstaat van Uurwerkersgang tot Martinikerkhof.

In Binnenstad Zuid zijn naast de straten met een hoofdbomenstructuur ook smalle straten aanwezig die onderdeel uit maken van de nevenstructuur, daarvoor is een keuzepalet gemaakt.



*Bomenstructuurvisie*



## Hoofdstuk 4      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.

### 4.1      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.

### 4.2      Archeologie

#### *Inleiding*

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' 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, dat wil zeggen de bestemmingsplannen.

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

### *Erfgoedverordening*

Omdat de verplichting om archeologie in het bestemmingsplan te regelen al in 2007 is ingegaan maar het nieuwe bestemmingsplan binnenstad nog wat langer op zich zou laten wachten, is in 2010 besloten tot het aanpassen van de Erfgoedverordening waarin een archeologische bescherming werd opgenomen. Deze verordening is van kracht tot alle bestemmingsplannen 'Malta-proof' zijn. Omdat de gehele binnenstad van Groningen een AMK-terrein van hoge waarde (terrein voorkomend op de Archeologische MonumentenKaart Nederland) betreft, gold deze bescherming ook voor de binnenstad van Groningen. De Erfgoedverordening pretendeert echter niet meer te zijn dan een 'vangnet' tot er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld, waarin de regelgeving op maat wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan vervangt de archeologische bescherming uit de Erfgoedverordening – in de gebieden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

### *Archeologische waarden*

Omdat de archeologische ondergrond in Groningen een stapeling van archeologische waarden betreft, kan gesteld worden dat binnen de diepenring een schat aan archeologische waarden opgeslagen zit, die kennis herbergt over de ontwikkeling van de stad Groningen. Voor de inhoudelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende cultuurhistorische verkenning. Uit archeologisch oogpunt zou de bodem daarom zoveel mogelijk intact gehouden moeten worden. Het uitgangspunt van de Monumentenwet 1988 is immers dat er gestreefd dient te worden naar het behoud van archeologische resten in de bodem. Omdat in de binnenstad echter niet te ontkomen is aan graafwerkzaamheden ten behoeve van verbouw of herbouw, maar ook het onderhouden van straten, kabels en leidingen wordt in dit bestemmingsplan geen verbod tot verstoren van de bodem opgelegd, maar zijn regels opgenomen die toekomstig archeologisch onderzoek in goede banen moeten leiden. In de binnenstad is het behoud van het bodemarchief *in situ* niet altijd haalbaar, maar door middel van archeologisch onderzoek kan de kennis in ieder geval wel veilig worden gesteld.



*Gebieden waar opgravingen hebben plaatsgevonden*

### *Archeologisch onderzoek*

Het gebied binnen de diepenring betreft zonder twijfel het meest waardevolle gedeelte van het bodemarchief in de stad Groningen. Binnen de diepenring mag echter - 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.

Er zijn in de binnenstad gebieden aan te wijzen die in het verleden al (gedeeltelijk) opgegraven zijn of waar door grootschalige ingrepen het bodemarchief minder archeologische waarden bevat.

Onderstaande figuur biedt een overzicht van de gebieden waar opgravingen hebben plaatsgevonden. In deze gebieden zal met het verlenen van een eventuele omgevingsvergunningen rekening worden gehouden met het reeds uitgevoerde onderzoek.

## **4.3 Ecologie**

### *Inleiding*

In het stedelijk gebied levert de natuur een belangrijke bijdrage aan het leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen die er wonen, werken of studeren. In toenemende mate wordt daarom bij inrichting, renovatie, onderhoud en beheer rekening gehouden met de noodzakelijke voorwaarden voor een goede natuurlijke ontwikkeling in het gebied. Ook het stedelijke en stenige milieu biedt specifieke kenmerken en kansen voor verschillende planten en dieren. Gevels, daken en een enkele boom kunnen waardevolle natuurfuncties dragen.

### *Plangebied*

Het plangebied beslaat alle bebouwing binnen de Diepenring en het gedeelte ten westen hiervan tussen de Diepenring en de Westersingel en Westerhaven. Het gebied kenmerkt zich door een hoge mate van verstening met sterk antropogene invloeden. Het aandeel groen is met slechts enkele kleinere groengebieden beperkt. Deze groengebieden vallen gedeeltelijk binnen de vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur (SES) en gelden als verbindingszone of stapsteen. Het zijn de singels inclusief het Emmapplein en Hereplein, het Martinikerkhof en de Prinsenhoftuin. Omdat het grotendeels geïsoleerde gebieden zijn binnen een sterk versteende omgeving dienen ze veelal als stapstenen naar omliggende grotere parken. De genoemde gebieden, uitgezonderd de singels, hebben in het Groenstructuurplan tevens de bijzondere onderscheiding 'Kroonjuweel'. Deze onderscheiding is te danken aan de bijzondere combinatie van historische en ecologische waarden. Ook het Turfeiland dat geen deel uitmaakt van de SES maar wel een ecologisch waardevol groen gebied vormt in de binnenstad is uitgeroepen tot Kroonjuweel. Naast deze gebieden zijn ook de andere openbare groengebieden en particuliere tuinen en hofjes aanwezig. Openbaar groen is bijvoorbeeld te vinden bij de Der Aa-kerk, de taluds langs het Verbindingskanaal en de binnentuin tussen de Munnekeholm en de Schoolholm. Behalve deze groenere gebieden zijn ook belangrijke natuurwaarden te vinden in de versteende omgeving zoals de kaden langs de Diepenring, gevels, daken en boomstructuren langs de wegen. Ten slotte vormen kleinere particuliere tuinen vaak een waardevolle bijdrage aan het groen en daarmee ook het voorkomen van diverse diersoorten in de stad. De Doelsoortennota Stenige biotopen stedelijk gebied geldt als leidend document bij ontwikkelingen in de binnenstad.

Daarnaast zijn aanwezige natuurwaarden gekoppeld aan de stenige omgeving. Te denken valt daarbij aan muurplanten in de kades en gevels, gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen.

### *Natuurwaarden*

De natuurwaarden van de SES-gebieden in de binnenstad zijn goed onderzocht en beschreven onder andere in het kader van de monitoring die in alle SES-gebieden plaats vindt. Vooral het Martinikerkhof, Het Emmaplein en het Hereplein zijn rijk aan stinzenplanten waaronder Bosgeelster, Winterakoniet, Holwortel, Vingerhelmbloem en Lenteklokje. De groeiplaats van Winterakoniet bij het Martinikerkhof is met ongeveer 8000 exemplaren waarschijnlijk de grootste van de stad en het Lenteklokje komt behalve hier vrijwel nergens anders in de stad voor. Ook de bomen bij het Martinikerkhof en de genoemde pleinen zijn zeer waardevol door de variatie in soorten maar met name ook door hun hoge ouderdom. Het gaat om inheemse soorten zoals Witte paardenkastanje en Okkernoot. De hoge ouderdom van de bomen zorgt voor een verhoudingsgewijs grote faunistische waarde in de vorm van nestplaatsen voor vogels en verblijfplaatsen en foerageergebied voor vleermuizen. Foerageer- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn wettelijk beschermd.

Naast de SES-gebieden komen in de binnenstad nog een aantal gebieden voor die in ecologisch opzicht waardevol zijn. De Diepenring is er daar één van. De aanwezige muurflora in de kades komt verder in de stad niet of nauwelijks voor. Bijzondere soorten die voorkomen zijn bijvoorbeeld Muurvaren, Muurpeper, Gewone eikvaren, Muurleeuwenbekje, Gele helmbloem Tripmadam en Muursla maar er komen ook wettelijk beschermde soorten voor zoals Tongvaren en Steenbreekvaren. Een overzicht van de aanwezige muurflora langs de diepenring is gemaakt door de KNNV (Vereniging voor Veldbiologie) en heet *Muurplanten van de diepenring 1998*, met een update in 2009. Ook op enkele gevels heeft zich muurflora gevestigd.

Andere plekken die waardevol zijn voor met name vogels en vleermuizen zijn de gevels en daken waaronder de soorten verblijfplaatsen of nestgelegenheid kunnen vinden. Met name langs de Noorderhaven Z.Z., het Lopende diep, de Spilsluizen, de Oude Kijk in 't Jatstraat, de Muurstraat, de Hardewikerstraat, de Zwanestraat, delen van de Oude Boteringestraat, de A-kerkstraat, de Vismarkt, het A-kerkhof, de Brugstraat en het Gedempte Zuiderdiep zitten belangrijke kolonies van de Gierzwaluw. Ook vleermuizen komen in veel van de oudere gebouwen voor. De enige op dit moment bekende winterverblijfplaats van de Dwergvleermuis bevindt zich in de Der Aa-kerk. Achter de kerk staan tevens waardevolle oude bomen die waarschijnlijk een belangrijke rol spelen als foerageergebied voor de vleermuizen.

Tenslotte vertegenwoordigen de binnentuinen en particulieren tuinen die vaak verscholen liggen tussen de bebouwing een belangrijke ecologische waarde. Vooral de tuinen achter de villa's langs de singels zijn vrij groot in oppervlak en bevatten vaak oude en hoge bomen en andere waardevolle beplanting. Verder zijn tuinen onder andere te vinden achter het academiegebouw van de universiteit, ten westen van de Lutkenieuwstraat, ten westen van de Schoolholm en bij het Heiliger Geest Gasthuis en het St. Anthony Gasthuis. Vogels zoals mussen die in de binnenstad voorkomen zijn vaak afhankelijk van dergelijke tuinen voor het vinden van nestgelegenheid, beschutting en voedsel. Op enkele plaatsen in het centrum komt de Huismus, die landelijk sterk achteruit gaat, nog voor. Bekende locaties zijn de binnentuinen tussen de Schoolholm en de Munnekeholm en het gemeentelijke parkeerterrein achter de Driemolendrift naast de oude Menno van Coehoornschool. Naast mussen leven in deze tuinen vaak ook (deel)populaties van onder andere verschillende vleermuissoorten, egels, muizen, vlinders en vogelsoorten.

### *Watergerelateerde waarden*

Water in de binnenstad is alleen aanwezig in de vorm van de Diepenring rond de binnenstad. Dit water maakt geen deel uit van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad maar valt in zijn geheel in het recente bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Omdat het direct grenst aan het plangebied volgt hier toch een korte beschrijving.

Het water van de Diepenring is vooral belangrijk voor vissen en watervogels zoals Meerkoet, Fuut en Wilde eend. Door het grotendeels ontbreken van aarden oevers komen er weinig amfibieën en libellen voor hoewel gedegen informatie hierover ontbreekt. Vleermuizen, Aalscholvers en Blauwe reiger gebruiken het water als foerageergebied. Voor ecologische wateren geldt om te streven naar een hogere waterkwaliteit. Doorzicht, doorstroming, ondergedoken waterplanten en het ontwikkelen van ecologische oevers zijn daarvoor belangrijk. Dat laatste is in verband met de aanwezigheid van kademuren langs het grootste deel van de Diepenring waarschijnlijk alleen mogelijk in de vorm van floatlands langs de kade

#### *Gewenste ontwikkeling*

Omdat natuur in de stad een belangrijke bijdrage levert aan een goed leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen die er wonen, werken of studeren is het aanwezige groen van wezenlijk belang. Daarnaast vraagt genetische uitwisseling tussen populaties om duurzame en goed functionerende groengebieden en ecologische groenverbindingen tussen de gebieden. Bij het ontbreken van grotere groengebieden zoals dat in de binnenstad het geval is spelen kleinere gebieden een belangrijke rol als stapstenen of groene enclave zoals het Martinikerkhof en de diverse particuliere tuinen. Ook bomen langs wegen en kades zijn in ecologisch opzicht waardevol en dragen bij aan een prettig leefmilieu. Bij stadsvernieuwing of renovatie moet daarom nadrukkelijk gezocht worden naar manieren om deze kwaliteiten te behouden en zo mogelijk met elkaar te verbinden. Ook de muurvegetatie in de kades moet als bijzondere stadsnatuur behouden worden en er moet naar gestreefd worden om de aanwezige populaties zich te laten uitbreiden langs de kades maar ook langs andere muren of gevels. Dit zorgt voor een robuuste populatie voor de toekomst. Omdat de Diepenring als een lint rond de binnenstad loopt, liggen hier mooie kansen om een robuuste waterverbinding door de stad te realiseren. De aanleg van floatlands, het verbeteren van de waterkwaliteit en het handhaven of uitbreiden van groenstructuren op de kades is hierbij essentieel. Inrichting en beheer van groengebieden, boomstructuren langs wegen en kades, waterverbindingen en aanleg van groene daken moet afgestemd zijn op het Doelsoorten beleid Stedelijk gebied.

#### *Overige aandachtspunten*

De bouwwijzen van huizen in dit stadsdeel kenmerken zich veelal nog door traditionele dakopbouw met dakpannen. In beschikbare holten leven waardevolle stadsdieren als gierzwaluwen, huismussen, roodstarten en verschillende vleermuissoorten. In de binnenstad zijn grotere kolonieplaatsen van gierzwaluwen vastgesteld. De aantallen van deze soort neemt stadsbreed af. Datzelfde geldt voor de Huismus. De nog resterende mussenpopulaties in de binnenstad komen vaak overeen met de locaties van particuliere tuinen waar zowel voedsel als nestgelegenheid en beschutting te vinden is. Er moet daarom voor worden gezorgd dat het oppervlak aan waardevol groen in de binnenstad behouden blijft. Nestplaatsen van Gierzwaluw en Huismus zijn jaarrond beschermd en moeten vóór de sloop of renovatie gecompenseerd worden. Datzelfde geldt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het noodzakelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Bij nieuwbouw moet tevens nadrukkelijk ingezet worden op het realiseren van ecologisch waardevolle dak en gevelvegetaties. Deze dragen in een versteende stad in hoge mate bij aan verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving voor zowel mens als dier. Daarnaast kunnen ze ook een belangrijke rol spelen bij het temperen van extreme temperaturen in de stad en het reguleren van neerslagoverschotten.

#### *Wet en regelgeving*

Voor het bestemmingsplan is relevant of er beschermde soorten en/of gebieden negatief worden beïnvloed door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. Door middel van quickscans en zo nodig nader onderzoek dienen de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet als ook het stedelijke ecologisch beleid. Omdat het bestemmingsplan geen grootschalige ontwikkelingen faciliteert is hiervan op dit moment geen sprake. Bovendien bedraagt de afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Structuur Koningslaagte circa 2 kilometer en de afstand tot het Natura 2000-gebied Leekstermeergebied ruim 5 kilometer.

Wel kan het zo zijn dat er voor bepaalde werkzaamheden die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst, zoals bijvoorbeeld het restaureren van gevels, daken of kades, ecologisch onderzoek nodig is. Dergelijk onderzoek is ten tijde van een concreet initiatief aan de orde.

Op basis van het bovenstaande kan dan ook geconcludeerd worden dat dit bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de ecologische situatie in de binnenstad en direct daarbuiten.

#### **4.4 Water**

Deze waterparagraaf is een verkorte versie van de complete waterparagraaf die in de losse, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlage Omgevingsaspecten is opgenomen.

##### *Beleid*

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in *Waterwerk* het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

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

1. Inspelen op klimaatveranderingen.
2. Voorkomen en beperken van wateroverlast.
3. Inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen.
4. Verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers.
5. Bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers.
6. Verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken.
7. Zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater.
8. Vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

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

##### *Huidige situatie*

Het bestemmingsplangebied grenst aan het oppervlaktewater van de Noorderhaven, het Lopende diep, Spilsluizen, Turfsingel, Schuitendiep, de A en het Verbindingskanaal aan de zuidkant van de binnenstad. Hierin vormt de binnenstad het knooppunt van drie vaarwegen. Aan de westkant wordt water aangevoerd vanuit het Hoornsediep waarna het, via de diepen, afgevoerd wordt door het Eemskanaal richting zee. Deze diepen vallen allen binnen het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Het water van de diepenring wordt middels de Westerhavensluis gescheiden van het Hoendiep. De gronden en kades langs de boezemwatergangen hebben een waterkerende functie.

Aan het water van de diepenring is de functie 'boezemwater' toegekend. Boezemwater heeft een aan- en afvoerfunctie voor water op een lokale en regionale schaal. Dit water wordt ook gebruikt voor transport over water.

In het gehele gebied binnen de diepenring wordt een streefpeil gehanteerd van +0,53 m NAP. De drooglegging (het verschil tussen het waterpeil en het maaiveld) in de binnenstad voldoet aan de norm van 1,00 m. In het gebied is hierdoor sprake van een relatief lage grondwaterstanden.

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens extreme neerslag optreedt te bergen.

Binnen het plangebied ligt een gemengd riool dat regenwater en huishoudelijk afvalwater transporteert. Dit water voert, via een rioolzinker ter plaatse van het Gedempte Kattendiep / Schuitendiep, in oostelijke richting af naar gemaal Damsterdiep.

### *Gevolgen voor het bestemmingsplan*

In en direct rond het plangebied (Diepenring) spelen geen onderwerpen op het gebied van de waterhuishouding die een vertaling in het bestemmingsplan behoeven. Ook maakt het bestemmingsplan geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de het waterhuishoudkundig systeem en/of de waterkwaliteit. Anders gezegd: het bestemming heeft geen negatief effect op de waterhuishouding en de waterkwaliteit.

## **4.5 Milieu**

Het plangebied omvat het gebied binnen de Diepenring en de Westerhaven en de Sledemenerbuurt. Omdat het bestemmingsplan voor dit gebied een conserverend is en in het kader van de actualisering van de oude bestemmingsplannen is opgesteld, worden er in principe geen nieuwe ontwikkelingen in meegenomen.

De volgende paragrafen gaan in op de relevante milieuaspecten. Achtereenvolgens komen aan de orde bedrijven(terreinen), geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

### **4.5.1 Bedrijven**

Bedrijven kunnen hinder (geur, stof of geluid) of gevaar veroorzaken en daardoor de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen, vooral bij woongebieden of gevoelige bestemmingen. Anderzijds is het zaak, dat bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Naast de woonfunctie zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, conform de beschrijving van de VNG in de brochure *Bedrijven en milieuzonering*. Dergelijke bedrijven passen binnen een woonomgeving. Binnen het plangebied zijn nog enkele bedrijven aanwezig met een hogere categorie. Dat zijn:

- Fine Woodworking, Pausgang 4, categorie 3.1;
- Koffiebranderij, Spilsluizen 12, categorie 3.2;
- Garagebedrijf, Radebinnensingel 3-7, categorie 3.1;
- Stadswerkplaats, Akerkhof 30, categorie 3.2.

Deze bedrijven bevinden zich hier van ouds her. Op dit moment veroorzaken deze inrichtingen geen overlast voor de omgeving. Bij vertrek van één van deze inrichtingen heeft het de voorkeur dat maximaal een categorie 2 inrichting hiervoor terugkomt. Dit bestemmingsplan staat geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een milieuocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG uitgave *Bedrijven en milieuzonering* geeft hiervoor een handreiking. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet Milieubeheer stellen regels aan de milieugevolgen die ontstaan als gevolg 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 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.

### **4.5.2 Geluid (industrie, spoor en weg)**

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen.

Hierbij moet de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidsnormen.

Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

1. wegverkeerslawaai
2. industrielawaai
3. spoorweglawaai

Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn alle drie de bronnen van geluidhinder relevant.

#### *1. Wegverkeerslawaai*

In en langs het plangebied liggen 50 kilometerwegen zoals het Schuitendiep, Turfsingel, Spilsluizen en Westersingel. Alle 50 kilometerwegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Deze wet heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie. De meeste overige wegen in het bestemmingsplan zijn 30 kilometerwegen en niet zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

#### *2. Industrielawaai*

De geluidszones van zowel industrieterrein Groningen Zuid Oost als Groningen West Hoogkerk liepen vroeger gedeeltelijk over het plangebied van de Binnenstad. Na berekening van de huidige 50 dB(A) contour van beide industrieterreinen blijkt dat de geluidszone teruggelegd kan worden. Hiervoor is een modelberekening uitgevoerd. Het resultaat van deze berekening is in de losse bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenboek Omgevingsaspecten opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn de geluidszones van de industrieterreinen Groningen Zuid Oost en Groningen West Hoogkerk teruggelegd tot op de grens van het plangebied.

#### *3. Spoorweglawaai*

Een deel van het plangebied ligt in de geluidszone van de spoorlijn Groningen-Delfzijl en Groningen-Zwolle. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden is de geluidsbelasting vanwege de spoorlijn op nabijgelegen woningen vaak hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De Wet geluidhinder heeft geen gevolgen voor dergelijke bestaande situaties.

### **4.5.3 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 zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model. Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2010 en 2020. De concentraties zijn berekend voor de meest drukke wegen in het plangebied te weten: Verlengde Visserstraat, Oosterbrug, Herebrug en de Emmabrug. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2.

Uit de berekeningen volgt dat de onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Een en ander betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voor meer informatie over luchtkwaliteit en de resultaten van de model berekeningen wordt verwezen naar de Notitie luchtkwaliteit. Deze is in de losse, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlage Omgevingsaspecten opgenomen.



#### **4.5.4 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 door 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.

De minister van Infrastructuur en Milieu is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Op dit moment wordt een nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), Basisnetten Weg, Spoor en Water. Voor hogedruk aardgastransportleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB, 2011).

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

Voor dit bestemmingsplan is een risico-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in de losse, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlage Omgevingsaspecten opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen risicobronnen binnen het plangebied aanwezig zijn. Wel is er in de omgeving van het plangebied een risicobron aanwezig, te weten: de spoorlijn Onnen-Sauwerd.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Onnen-Sauwerd. Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Ook ligt het plangebied ruim buiten de 30-meterzone van het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Voor het groepsrisico geldt dat voor de meeste ongevallenscenario's het effectgebied veel kleiner is dan 200 meter. Er zijn echter enkele scenario's met een grotere effectafstand. Het plangebied ligt daarom binnen het invloedsgebied van het spoor. In het kader van het bestemmingsplan 'Regiotram - tracédelen I en II' heeft is een risicoberekening van deze spoorlijn ter hoogte van het stationsgebied gemaakt. Ook is een GR-verantwoording gemaakt die deel uitmaakte van de veiligheidsstudie voor dit bestemmingsplan. Aangezien het plangebied in het invloedsgebied van deze spoorlijn ter hoogte van het stationsgebied ligt, geldt zowel deze berekening als verantwoording voor dit bestemmingsplan. Tevens dient vermeld te worden dat de geplande actualisatie van het bestemmingsplan geen enkele toename van het GR tot gevolg heeft. Er behoeft geen uitgebreide risicoanalyse te worden uitgevoerd.

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor Onnen-Sauwerd zijn in het plangebied toxische effecten mogelijk. De regionale brandweer Groningen heeft de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor het bestemmingsplan Binnenstad beoordeeld.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt dat zowel de bereikbaarheid van het plangebied als de beschikbaarheid bluswatervoorziening in het plangebied goed is. Wel merkt de regionale brandweer op dat de bestrijdbaarheid van incidenten op het spoor zelf beperkt is. Het spoor kan over het algemeen slecht worden bereikt door hulpverleningsvoertuigen. Ook bevinden zich nauwelijks bluswatervoorzieningen nabij deze risicobron.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het invloedsgebied een aantal verminderd zelfredzame personen verblijven.

Deze zijn in het geval van een calamiteit afhankelijk van de hulp van derden. De ontvluchtings- en signaleringsmogelijkheden binnen het plangebied zijn wel voldoende. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid geven geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het kader van het bestemmingsplan.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van de spoorlijn Onnen-Sauwerd geen bezwaar vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

#### **4.5.5 Bodem**

In het bestemmingsplan Binnenstad wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd.

Het gebied is, volgens de bodemfunctiekaart, voornamelijk bestemd voor de functies: bebouwing, infrastructuur en groen. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging. Een *bronverontreiniging* is een verontreiniging die kan worden gekoppeld aan een bron of oorzaak. Dit in tegenstelling tot een *diffuse verontreiniging* die ontstaan is door jarenlange gebruik van de bodem en waarbij de verontreiniging niet tot een specifieke bron is te herleiden.

Voor dit bestemmingsplan is een bodeminventarisatie uitgevoerd. Uit deze inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied 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.

Daarnaast is bij twee locaties een geval van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld. Voor beide locaties is de sanering als niet urgent beoordeeld. De inventarisatie is opgenomen in de losse, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlage Omgevingsaspecten.

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

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

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en de verontreiniging is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in het plangebied een diffuse bodemverontreiniging voorkomt waarbij de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit onder de zogenaamde '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.

#### **4.6 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 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet ([gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan](http://gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan) alsook [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1 : 1.500. De verbeelding is getekend conform de PRABPK2012 (Praktijklijn Analoge Bestemmingsplan Kaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

### 5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen en een beheersverordening. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
391	Binnenstad 1995	17 december 1997	23 juli 1998
402	Schilderswijk	26 mei 1999	21 december 1999
403	Westerhaven e.o.	21 december 1999	8 maart 2000
001	Beheersverordening Sledemenerbuurt / Westervhaven	18 december 2013	-

## 5.3 Toelichting op de artikelen

### 5.3.1 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 - 1 en artikel 5 Centrum - 2*

Bestemmingsomschrijving (lid 4.1 en 5.1.)

De bestemming Centrum - 1 is op het kernwinkelgebied gelegd en de bestemming Centrum - 2 op de aanloopstraten van het kernwinkelgebied. De reden voor deze indeling en de uitgangspunten per gebied is in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting gemotiveerd. Hier is ook een afbeelding van de indeling opgenomen. Het kernwinkelgebied is primair voor de detailhandel bedoel en in de aanloopstraten is meer functievrijheid wat betreft de begane grondverdieping.

##### *Verschillen*

De bestemmingen hebben veel met elkaar gemeen, maar kennen toch een aantal essentiële verschillen. Zo zijn binnen de bestemming Centrum - 1 volgens de bestemmingsomschrijving detailhandel en daghoreca op alle percelen toegestaan en mogen ook de verdiepingen daarvoor worden gebruikt. In de bestemming Centrum - 2 zijn deze functies eveneens overal toegestaan, maar is detailhandel alleen op de begane grond bij recht mogelijk. Detailhandel op de verdiepingen is alleen toelaatbaar als de functie ook op de begane grond aanwezig is.

Verder zijn binnen de bestemming Centrum - 2 in de aanloopstraten bij recht toegestaan: zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en bedrijven in de lichtste twee categorieën, zoals opgenomen in bijlage 1 de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit geldt zowel voor de begane grond als de verdiepingen. Binnen Centrum - 1, het kernwinkelgebied is dienstverlening en bedrijvigheid niet 'bij recht' toegestaan op de begane grond, behoudens de bestaande. Wel is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in lid 4.6.1 waarmee het college de bevoegdheid heeft publiekgerichte dienstverlenende bedrijven toe te staan in de begane grond. Hiermee is gewaarborgd dat in het kernwinkelgebied alleen binnenstadfuncties zijn gevestigd.

##### *Overeenkomsten*

In de bestemmingsomschrijvingen van zowel Centrum - 1 als Centrum - 2 is opgenomen dat de woonfunctie op de verdiepingen zonder meer is toegestaan.

In beide bestemmingen zijn alle overige functies, die naast detailhandel en daghoreca zijn toegestaan, gekoppeld aan een aanduiding op de plankaart. Hiermee is het bestaande gebruik geregeld.

Bouwregels en de afwijkingen hierop (lid 4.2 t/m 4.3 en lid 5.2 t/m 5.3)

##### *Goot- en bouwhoogte*

De bouwregels van Centrum - 1 en Centrum - 2 zijn gelijk. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding per bouwvlak, of deel daarvan, aangegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt in de toegestane hoogtes van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken (de bijgebouwen). Hoe tot de indeling van de hoogtes op de verbeelding is gekomen is in paragraaf 3.2.3 van deze toelichting beschreven. Alleen aan de eerste bouwlaag is een hoogte-eis gesteld. Deze moet minimaal 4 meter bedragen, exclusief een eventuele souterrain. Daar waar de bestaande hoogte lager is dan 4 meter geldt uiteraard deze hoogte. Ook bij eventuele ver- of herbouw is de hoogte van de eerste bouwlaag, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit bestemmingsplan (zie artikel 1 lid 1.26), de minimale hoogte.

In het algemeen geldt dat de bestaande hoogtes gelden indien deze hoger zijn dan op de verbeelding, dan wel in de bouwregels, is vermeld. Door gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheden uit artikel 21 lid 20.1 kan het college met maximaal 1 meter afwijken van de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte. De voorwaarden waaronder dat kan zijn in lid 20.2 van dit artikel opgenomen. Ook aan de zuidzijde van het Gedempte Zuiderdiep geldt een afwijkingsbevoegdheid. Hier kan het college van een goothoogte van 18 en een bouwhoogte van de 22 meter toestaan.

#### *Daken*

Er is geregeld dat de hoofdgebouwen een kap moeten hebben met een de dakhelling tussen de 45 en 60 graden. In artikel 1, de begripsbepalingen, is opgenomen dat een kap minimaal 2 hellende vlakken dient te hebben. De bestaande platte daken, dan wel gebouwen met afwijkende dakhellingen, zijn hiervan uitgezonderd. Dakterrassen zijn, behoudens de bestaande, niet bij recht toegestaan. Ook van deze regels kan het college onder voorwaarden afwijken. Hierbij geldt wel dat de maximale bouwhoogte gehandhaafd blijft.

#### *Samenvoegen van panden*

In de bouwregels van de vier binnenstadsbestemmingen is opgenomen dat het niet is toegestaan gebouwen samen te voegen. Dit om het kleinschalige karakter van veel straten in de binnenstad te beschermen. Omdat we aan de andere kant de commerciële functies wel de ruimte willen geven zich te kunnen ontwikkelen is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd. Dit biedt het college de mogelijkheid om onder voorwaarden toch medewerking te kunnen verlenen bij het samenvoegen van maximaal vier panden met een totale straatwandlengte van maximaal 30 meter. De voorwaarden hebben betrekking op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en het in tact laten van de parcellering. Voor horeca geldt deze afwijkingsbevoegdheid niet.

#### *Bedrijven*

Binnen het plangebied komt van oudsher bedrijvigheid voort. Deze is opgenomen in de bestemming Centrum - 2 en is bij recht mogelijk. Een uitzondering hierop vormt de nog aanwezige zwaardere bedrijvigheid. Hiervoor is per bedrijf een specifieke regeling getroffen. Alleen het nu aanwezige categorie 3.1- of 3.2-is geregeld. Als dit bedrijf wordt beëindigd zijn alleen nog categorie 1- en 2-bedrijven, of bedrijven die daarmee qua aard en schaal te vergelijken zijn, toegestaan.

#### *Prostitutie*

Nieuwstad, het prostitutie gebied van de stad, valt grotendeels in de bestemming Centrum - 2. Op dit gebied is de aanduiding 'seksinrichting' gelegd, waarmee de bestaande seksinrichting planologisch zijn geregeld. Voor de gewenste verplaatsing van prostitutiebedrijven vanuit het A-kwartier is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd. Hiermee kan het college besluiten nieuwe prostitutiebedrijven toe te staan binnen het gebied dat op de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'seksinrichting'. Ook de bestaande seksinrichting in het A-kwartier zijn van de aanduiding 'seksinrichting' voorzien. Als de gewenste beëindiging van de prostitutie in het A-kwartier definitief is (zie paragraaf 3.5), zal worden overwogen of het planologisch regime hier aanpassing behoeft.

#### *Horeca*

Binnen de bestemmingen Centrum - 1 en Centrum - 2 is daghoreca overal bij recht is toegestaan. Onder daghoreca wordt volgens de definitie in artikel 1 verstaan: 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.

De overige horeca (horeca - 1 tot en met horeca - 5, automatieken) is uitsluitend toegestaan op percelen, die daarvoor reeds in gebruik zijn en die als zodanig zijn aangeduid. De reden hiervoor is dat binnen het gebied met de bestemming Centrum - 1 het primaat ligt bij de detailhandelsfunctie. Daghoreca is complementair en ondersteunend aan deze functie, omdat deze zich richt op het winkelend publiek en alleen tijdens winkeltijden geopend is. Daarom is de vestiging van daghoreca binnen de bestemmingen Centrum - 1 en Centrum - 2 vrijgelaten. De overige horecatypen kunnen spanning opleveren met detailhandelsfunctie, onder meer door andere openingstijden. Daarom dient geen uitbreiding van het huidige aantal plaats te vinden en zijn alleen de bestaande vestigingen positief bestemd.

Een uitzondering hierop vormt een deel van de Peperstraat. Dit is een concentratiegebied voor de nachthoreca. Voor zover dit gebied is aangeduid als 'horeca tot en met categorie 4' zijn nieuwe vestigingen in de categorieën horeca - 1 tot en met horeca - 4 bij recht toegestaan. Voor het overige kunnen alleen nieuwe horecavestigingen in de categorieën horeca -1 tot en met horeca - 3 en horeca - 5 worden toegestaan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Voorwaarde hierbij is dat het aantal vestigingen niet mag toenemen. Deze beperking geldt niet voor horeca- 5. Voor deze categorie geldt binnen de bestemming Centrum - 1 wel dat nieuwe vestigingen alleen op de verdiepingen mogelijk zijn.

#### *Artikel 6 Gemengd - 1 en artikel 7 Gemengd - 2*

Deze twee artikelen, die van toepassing zijn op de gebieden die geen deel uitmaken van het kernwinkelgebied en de aanloopstraten, zijn op dezelfde wijze opgebouwd dan de twee vorige bestemmingen. De regels omtrent de bouwmogelijkheden zijn hetzelfde. Alleen in de toegestane functies is een verschil. In de gebieden waar deze bestemmingen gelden komt de woonfunctie veelvuldig voor, ook op de begane grond. In Gemengd - 1 zijn alleen de bestaande woningen op de begane grond geregeld. In Gemengd - 2 is wonen op de begane grond zonder meer toegestaan. Alle functies die afwijken van de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies zijn door middel van aanduidingen op de verbeelding planologisch geregeld. Voor de regeling van bedrijven en horeca wordt verwezen naar de beschrijving van de Centrubestemmingen.

#### *Artikel 8 Groen*

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om het openbare groen langs de singels, de Prinsentuin, het Martinikerkhof en enkele andere groenelementen. In de bestemming mag, los van een enkele nutsvoorzieningsgebouwtje, niet worden gebouwd.

#### *Artikel 9 Maatschappelijk*

Onder de bestemming Maatschappelijk valt maatschappelijke dienstverlening, waartoe een grote diversiteit aan voorzieningen behoort, zoals maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, zorg, onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen (zie ook de definitie in artikel 1). Deze bestemming is op onder andere de gebouwen van de universiteit, het provinciehuis, het gemeentehuis, het politiebureau en enkele scholen en kerken gelegd. Tussen de functies is uitwisseling mogelijk.

#### *Artikel 10 Recreatie*

Binnen deze bestemming is het gebouw van roeivereniging De Hunze aan de Preadiniussingel geregeld.

#### *Artikel 11 Tuin*

De waardevolle groenelementen die geen openbaar karakter hebben zijn onder de bestemming Tuin gebracht. Op de gronden liggen, los van de vergunningsvrije bouwwerken, geen bouwmogelijkheden. De bestaande bebouwing is uiteraard toegestaan volgens artikel 11.2.1, onder b.

Ter bescherming van de cultuurhistorische en ecologische waarden en van monumentale bomen is voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen een *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden* voorgeschreven. Deze vergunning is niet vereist voor een oppervlakteverharding met een totale oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>. Hiermee is aansluiting gezocht bij het oppervlaktecriterium dat in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt gehanteerd voor een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk.

#### *Artikel 12 Verkeer - Verblijf*

De bestemming Verkeer - Verblijf omvat de hoofd verkeersstructuur in het plangebied en de winkelstraten en pleinen. De in deze gebieden voorkomende functies als kiosken en standplaatsen zijn van aanduidingen voorzien. Ook is een regeling ten behoeve van de periodiek georganiseerde evenementen opgenomen. Daar waar de dubbelbestemming beschermd stadsgezicht geldt, zijn nutsvoorzieningen nooit vergunningvrij en daarom in de regels opgenomen.

#### *Artikel 13 Water*

Deze bestemming is opgenomen voor het water rond het Groninger Museum dat binnen het plangebied valt.

#### *Artikel 14 Waarde - Archeologie 1*

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 15 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. Een kopie van het aanwijzingsbesluit is in bijlage 3 van deze toelichting opgenomen.

#### **Nadere eisen**

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

##### a. de verblijfssituatie:

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

##### b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

##### c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## **Algemene regels**

### *Artikel 16 Anti-dubbeltelregel*

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelbepaling. 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 17 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

In het plangebied zijn, buiten de aanduiding 'seksinrichting' geen seksinrichtingen toegestaan. Reden is, dat de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, de raad gehoord hebbende, hebben besloten seksinrichtingen te concentreren in de Nieuwstad in de binnenstad. Daarbuiten wordt vestiging van prostitutie-inrichtingen tegengegaan. Het gemeentelijk beleid heeft onder meer ten doel om het woon- en leefklimaat te beschermen. De strijdigheid met de woonfunctie ontstaat door de ruimtelijke uitstraling door bijvoorbeeld aanstootgevende of storende uiterlijke kentekenen, en/of door de mogelijke verkeers- en parkeeroverlast.

Daarnaast bevat dit artikel gebruiksverboden voor bepaalde vormen van opslag, het uitoefenen van een automaten- en/of amusementshal en standplaatsen voor woonwagens.

### *Artikel 18 Algemene bouwregels*

Ingevolge het op 23 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde facet-bestemmingsplan Woningssplitsing bevat dit artikel een verbod om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. Met dit verbod wordt het realiseren van kamerverhuurachtige zelfstandige eenheden tegengegaan. Het verbod is bedoeld om de diversiteit aan woningtypen in de Sledemenerbuurt en het Westerhavengebied te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140m<sup>2</sup> oppervlakte) in stand te laten. Voor het deel van het plangebied gelegen binnen de diepenring geldt dit verbod niet. Hier gelden, conform de *Maatregel kamerverhuurbeleid 15% norm*, geen beperkingen voor kamerverhuur.

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen in het plangebied. Door middel van de hier opgenomen afwijkingsbevoegdheid mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140m<sup>2</sup> en meer eventueel gesplitst worden, onder voorwaarde dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50m<sup>2</sup>. Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Ook voor het realiseren van een meergeneratiewoning (of mantelzorgwoning) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

### *Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Groninger Bouwverordening niet van toepassing zijn. Hetgeen het bestemmingsplan regelt gaat vóór datgene wat



op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld. Daarop is voor twee punten, die in dit artikel zijn genoemd, een uitzondering gemaakt. Het belangrijkste hierbij is onderdeel b, waarmee de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

#### *Artikel 20 Algemene afwijkingsbevoegdheid*

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

### **Overgangs- en slotbepalingen**

#### *Artikel 21 Overgangsrecht*

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

#### *Artikel 22 Slotregel*

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

### **5.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen**

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

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

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

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

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

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

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

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik. Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163).

Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

#### *Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk*

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen onder Afwijking van de gebruiksregels.

#### *Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie in de bestemmingen onder Afwijking van de gebruiksregels) voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2).

## Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

### 6.1 Participatie

De voorbereiding van het bestemmingsplan is gestart met het maken van de uitgangspuntennotitie die door het college op 24 april 2012 is vastgesteld (zie ook paragraaf 1.1). Vervolgens is er een informatieavond georganiseerd op 11 juli 2012. Hiervoor zijn de bij de binnenstad betrokken bewoners- en belangenorganisaties per brief uitgenodigd. Daarnaast heeft er twee keer een uitnodiging in de Gezinsbode gestaan voor alle belangstellenden.

Tijdens de informatieavond is een oproep gedaan aan de organisaties om in de klankbordgroep zitting te nemen. Hiervoor hebben zich 11 organisaties aangemeld:

- Groninger City Club;
- Makelaardij Zadelhof;
- Koninklijke Horeca Nederland;
- Woningcorporatie Lefier;
- Ondernemers Folkingestraat;
- Bewonersvereniging A-kwartier;
- Fietsersbond;
- Bewonersvereniging Binnenstad oost;
- Platform Cultureel Erfgoed Groningen;
- Ondernemers Gelkingestraat;
- Vroom en Dreesman;
- en enkele belangstellenden op persoonlijke titel.

De klankbordgroep die hieruit is geformeerd is tijdens de voorbereidende fase van het voorontwerp-bestemmingsplan drie keer bij elkaar geweest. De tijdens deze overleggen gemaakte inhoudelijke opmerkingen zijn voor zover mogelijk en wenselijk meegenomen in het bestemmingsplan.

### 6.2 Inspraak

Op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. De inspraakreacties die hierop zijn binngekomen zijn samengevat en van commentaar voorzien. Het inspraakverslag is een losse bijlage bij het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de ter inzage legging is een inspraakbijeenkomst gehouden. Het verslag hiervan is eveneens in het inspraakverslag opgenomen.

Aanpassingen die uit de inspraak voortvloeien zijn verwerkt in het bestemmingsplan dat nogmaals zes weken ter visie heeft gelegen, als voorbereiding op de vaststelling door de Raad.

### 6.3 Overleg

Gelijktijdig met de inspraak is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de gebruikelijke (overheids)instanties, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Waterschap Noorderzijlvest;
2. Provincie Groningen;
3. Brandweer Regio Groningen;
4. Waterschap Hunze en Aa's;
5. TenneT.

De overlegreacties van waterschap Noorderzijlvest en de provincie Groningen zijn in het navolgende samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De Brandweer Regio Groningen, het waterschap Hunze en Aa's en TenneT hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. Kopieën van de brieven zijn in de losse bij dit bestemmingsplan behorende bijlage

Inspraakverslag opgenomen. Voor zover de opmerkingen een vertaling in het bestemmingsplan krijgen zijn deze inmiddels verwerkt.

#### Ad. 1. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap doet een aantal suggesties voor aanvullingen van de waterparagraaf in de toelichting. Deze hebben betrekking op het beheersgebied van de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het watersysteem met de waterpeilen en de waterkerende functies van de kades.

#### Reactie:

De suggesties zijn overgenomen en inmiddels verwerkt in de bestemmingsplantoelichting.

#### Ad. 2. Provincie Groningen

De provincie heeft het bestemmingsplan getoetst aan de Omgevingsverordening provincie Groningen en heeft de volgende opmerking: In artikel 4.7, lid 1, van de verordening is bepaald, dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie waarover in regionaal verband overeenstemming is bereikt en waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. De gemeente Groningen maakt deel uit van de Regio Groningen-Assen. In dit verband zijn voor woningbouw per gemeente planningslijsten vastgesteld. Het merendeel van de gronden in de binnenstad zijn mede zijn bestemd voor wonen. Dit kan er toe leiden, dat als gevolg van functiewijziging en vervangende nieuwbouw het aantal woningen binnen het plangebied toeneemt. In de planregels is het aantal woningen niet begrensd. Deze woningbouwmogelijkheden zijn niet opgenomen in de planningslijst voor de gemeente Groningen. Wel is het zo dat de maximale ruimte van het woningbouwscenario die voor de gemeente Groningen is overeengekomen, in de planningslijst niet volledig is benut. Er steert nog een ruimte voor nieuwe plannen van ongeveer 300 woningen. Deze reurimte zal worden aangewend voor het bestemmingsplan Binnenstad en voor de bestemmingsplannen voor de schilwijken rond de binnenstad. Weliswaar kan het aantal woningen niet worden gekwantificeerd, maar de veronderstelling is gerechtvaardigd, dat de toename van het aantal woningen binnen deze bestemmingsplannen niet zal leiden tot overschrijding van de maximale ruimte die voor de gemeente Groningen is overeengekomen.

#### Reactie:

In de in regionaal verband gemaakte afspraken over de woningbouwproductie is in de planningslijst van de gemeente Groningen functiewijziging van bestaande panden in en rond de binnenstad niet benoemd als aparte categorie. Omdat er voor de gemeente Groningen nog een ruimte van zo'n 300 woningen aanwezig is, is afgesproken met de Regio en de provincie dat we deze ruimte benutten voor een aparte PM-post voor deze toevoegingen. Daarmee voldoen we aan de regionale afspraken en hoeven deze plannen niet individueel aan de regio ter instemming worden voorgelegd. Bij de jaarlijkse update van de woningbouwcijfers worden deze verwerkt in de planningslijst.

Overigens stelt de provincie terecht dat niet te kwantificeren is of dit bestemmingplan een toevoeging van het aantal woningen betekent.

## **Hoofdstuk 7            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 Binnenstad 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 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    Kappenkaart**

(A0-kaart achterin het boekje)



## **Bijlage 2 Cultuurhistorische Waardenkaart**

(A0-kaart achterin het boekje)



## **Bijlage 3    Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht**



# Regels





## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1     plan:  
        het bestemmingsplan Binnenstad met identificatienummer  
        NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-ow02 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 Binnenstad, met het identificatienummer  
        NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-ow02.
- 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 verbeelding 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 verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:  
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 aan huis verbonden beroep:  
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:  
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en  
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en  
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 achtererfgebied:  
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.18 additionele voorzieningen:  
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.19 archeologische verwachtingswaarden:  
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.20 archeologische waarden:  
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

- 1.21 bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.22 bedrijfsgebouw:  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 1.23 bedrijfsvloeroppervlakte:  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
- 1.24 bedrijfswoning / dienstwoning:  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.25 beperkt kwetsbaar object:  
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
- 1.26 bestaand:  
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.27 bodemingrepen:  
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.28 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.
- 1.29 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.
- 1.30 bouwmarkt:  
een al dan niet overdekte verkoopruimte waarop het volledige assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelf artikelen uit voorraad wordt aangeboden, met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>.

- 1.31 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.
- 1.32 bijbehorend bouwwerk:  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.33 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.
- 1.34 cultuur en ontspanning:  
het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder onder andere begrepen:  
culturele voorzieningen;  
bioscopen/filmhuizen;  
muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra;  
sportscholen, sauna's, wellness-, fitness- en healthcentra;  
en naar de aard daarmee vergelijkbare activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen en automaten-/amusementshallen en horeca.
- 1.35 culturele voorzieningen:  
musea, (muziek)theaters, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
- 1.36 dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.37 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.
- 1.38 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.

- 1.39 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.
- 1.40 detailhandel in motorbrandstoffen:  
detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.
- 1.41 erf:  
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.42 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.
- 1.43 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.44 geluidsbelasting:  
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.45 geluidsgevoelige objecten:  
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.
- 1.46 geluidszoneringplichtige inrichting:  
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.47 grondgebonden woning:  
een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- 1.48 groothandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

- 1.49 hogere grenswaarde:  
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.50 hoofdgebouw:  
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.51 hoofdmassa van de bebouwing:  
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.52 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 vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.
- 1.53 horeca - 1:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren voor, in ieder geval, consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.54 horeca - 2:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.55 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)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.56 horeca - 4:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken en/of loketverkoop.

- 1.57 horeca - 5:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies, al dan niet met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.
- 1.58 kamerverhuurpand:  
een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).
- 1.59 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.
- 1.60 kap:  
een door tenminste twee hellende dakvlakken omsloten dak.
- 1.61 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:  
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.62 kwetsbaar object:  
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.
- 1.63 ligplaats:  
een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woonschip wordt ingenomen.
- 1.64 logies met ontbijt:  
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.65 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 (niet zijnde studentensociëteiten), voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

- 1.66 mantelzorg:  
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
- 1.67 meergeneratiewoning:  
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid, al dan niet met inpandige verbinding, voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie en degene die de mantelzorg verleent.
- 1.68 NEN:  
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.69 netto vloeroppervlak:  
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen uitgezonderd de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.70 onderbouw:  
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.71 oorspronkelijk hoofdgebouw:  
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.72 openbaar toegankelijk gebied:  
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.73 parcellering:  
indeling in bestaande percelen
- 1.74 peil:  
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van de kruin van die weg of de hoogte van die tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk;  
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.75 prostitutie:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.



- 1.76 publiekgerichte dienstverlening
- dienstverlening, die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving als verwant aan detailhandel kan worden aangemerkt, zoals reis- en uitzendbureaus, videotheken, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en andere kantoren, en andere vormen van dienstverlening met een overwegende balie functie. Horeca, detailhandel of seksinrichting worden niet tot dienstverlening gerekend.
- 1.77 recreatief medegebruik:
- een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.
- 1.78 recreatieve bewoning:
- de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.
- 1.79 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.
- 1.80 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.
- 1.81 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.
- 1.82 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 uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.83 standplaats voor een woonwagen:
- een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

- 1.84 straatmeubilair:  
de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakening, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.
- 1.85 studentensociëteit:  
(deel van een) gebouw waarin een studentenvereniging haar bijeenkomsten houdt.
- 1.86 verkoopvloeroppervlakte (vvo):  
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
- 1.87 voorerfgebied:  
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.88 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.
- 1.89 voorkeursgrenswaarde:  
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.90 winkel:  
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 1.91 woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.92 woongebouw:  
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
- 1.93 woonhuis:  
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

- 1.94 woonschip:  
een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.95 woonwagen:  
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.96 woon-werkcombinaties:  
het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- 1.97 zakelijke dienstverlening:  
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1      lengte, breedte en diepte van een gebouw:  
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3      horizontale diepte van een gebouw:  
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4      de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5      de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6      de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.7      de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.8      de hoogte van een bouwlaag  
de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en 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.
- 2.10    de hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### **Artikel 3      Uitmetingsverschillen**

Voor zover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Centrum - 1

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat:
  1. deze functie, met uitzondering van de entree, uitsluitend op de verdiepingen en in de onderbouw is toegestaan;
  2. deze ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens op de begane grond is toegestaan;
- c. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat:
  1. de functie wonen, met uitzondering van de entree, niet is toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
  2. logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- d. daghoreca;
- e. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
  2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- f. horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
  2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- g. horeca - 5 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5',
- h. een automatiek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - automatiek', met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
  2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft;
- i. een studentensociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- j. een amusementshal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- l. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten en galerieën;
- m. seksinrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichting betreft;
- n. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- o. (fiets)parkeervoorzieningen;
- p. een daktuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- q. 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 en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte 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. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan.
- e. De dakhelling bedraagt 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.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.
- h. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan.
- i. 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 hoger is 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.
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

## 4.4 Afwijken van de bouwregels

### 4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 4.2.2 onder c, voor het overschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag;
- b. lid 4.2.2 onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een kap, mits:
  1. de denkbeeldige lijnen van de dakhelling, die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, 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;
- c. lid 4.2.2 onder e, 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 maximaal 1,20 meter bedraagt;
  3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 4.2.2 onder f, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:
  1. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - samenvoegen';
  2. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
  3. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
  4. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
  5. maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
  6. 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;
- e. lid 4.2.2 onder h, 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, als bedoeld in lid 4.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met 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 de begane grond van gebouwen voor wonen;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de begane grond van gebouwen voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- f. het gebruik van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. het gebruik van gebouwen voor horeca - 4 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
- h. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- i. het gebruik van gebouwen voor horeca - 5, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een amusementshal, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande 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 b, juncto lid 4.5 onder e, voor het toestaan van publiekgerichte dienstverlening op de begane grond op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- b. lid 4.1 onder b, onder 1 en c, onder 1, juncto lid 4.5 onder a en e, voor het toestaan van wonen en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening op de begane grond, met dien verstande dat deze functies maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond beslaat en niet is gevestigd aan de zijde van de voorgevel en is voorzien van een zelfstandige ontsluiting;
- c. lid 4.1 onder e juncto lid 4.5 onder f, voor het toestaan 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 - 1 niet toeneemt;
- d. lid 4.1 onder e en f, juncto lid 4.5 onder h, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;

- e. lid 4.1 onder g, juncto lid 4.5 onder i, voor het toestaan van horeca - 5, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', met dien verstande dat deze functie uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan, behoudens de entree;
- f. lid 4.1 onder j, juncto lid 4.5 onder j, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen niet toeneemt in het plangebied;
- g. lid 4.1 onder m, juncto lid 4.5 onder k, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

#### **4.6.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijken van de regels, met toepassing van lid 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 Uitsterfregeling**

- a. Het gebruik ten behoeve van een amusementshal als bedoeld in lid 4.1 onder j, mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.

#### **4.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' wordt gewijzigd in de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' dan wel van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik voor horeca - 4 respectievelijk voor een horecabedrijf gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest;
- b. 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 Centrum - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum - 2' 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. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat:
  1. de functie wonen, met uitzondering van de entree, niet is toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
  2. logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- d. daghoreca;
- e. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
  2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
  3. deze functie ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' niet is toegestaan;
- f. horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
  2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- g. horeca - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5',
- 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. bedrijven als bedoeld in de categorieën 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met dien verstande dat als categorie 3.2-bedrijf uitsluitend een bedrijf in hout en metaalbewerking (stadswerkplaats) is toegestaan;
- j. een automatiek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - automatiek', met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
  2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft;
- k. een studentensociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- l. casino's, ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- m. een amusementshal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- n. cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- o. seksinrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichtingen betreft;
- p. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- q. (fiets)parkeervoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

- s. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten en galerieën;
- t. sport;
- u. 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 maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte 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. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan.
- e. De dakhelling bedraagt 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.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- g. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.
- i. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.
- j. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter.

### 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 meer bedraagt 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.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 5.2.2 onder b, voor het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte en bouwhoogte tot maximaal 18 respectievelijk 22 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied';
- b. lid 5.2.2 onder c, voor het overschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag;
- c. lid 5.2.2 onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een kap, mits:
  1. de denkbeeldige lijnen van de dakhelling, die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, 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. lid 5.2.2 onder e, 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 f, 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. lid 5.2.2 onder g, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

#### **5.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

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

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

Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **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 de begane grond van gebouwen voor wonen;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- f. het gebruik van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. het gebruik van gebouwen ten behoeve van horeca - 4, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horeca - 4';
- h. het gebruik van gebouwen voor horeca - 5, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- i. 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 en i zijn toegestaan;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van studentensociëteiten op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een amusementshal, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- l. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande seksinrichtingen.

#### **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 5.1 onder a, voor detailhandel op de verdiepingen van percelen, waarvan de begane grondlaag voor een andere functie in gebruik is dan detailhandel;
- b. lid 5.1 onder c, onder 1, juncto lid 5.5 onder a, voor het toestaan van wonen op de begane grond, met dien verstande dat deze functie maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond beslaat en niet is gevestigd aan de zijde van de voorgevel en is voorzien van een zelfstandige ontsluiting;

- c. lid 5.1 onder e, juncto lid 5.5 onder f, voor het toestaan 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 - 2 niet toeneemt;
- d. lid 5.1 onder e, juncto lid 5.5 onder f, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2', mits:
  - 1. de horecavestiging (tevens) een voor het publiek toegankelijke ingang heeft in de zijgevel van het gebouw;
  - 2. aan de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt verbonden dat horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 uitsluitend is toegestaan in samenhang met de uitoefening van daghoreca in de desbetreffende inrichting;
- e. lid 5.1 onder e en f, juncto lid 5.5 onder e, voor het toestaan horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- f. lid 5.1 onder g, juncto lid 5.5 onder h, voor het toestaan van horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'.
- g. lid 5.1 onder h en i, juncto lid 5.5 onder i, 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.
- h. lid 5.1 onder k, juncto lid 5.5 onder j, voor het toestaan van studentensociëteiten op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- i. lid 5.1 onder m, juncto lid 5.5 onder k, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen niet toeneemt in het plangebied;
- j. lid 5.1 onder o, juncto lid 5.5 onder l, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

### 5.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, met toepassing van lid 5.6.1, 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.

### 5.7 Uitsterfregeling

Het gebruik ten behoeve van een amusementshal als bedoeld in lid 5.1 onder m, mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.



## 5.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' wordt gewijzigd in de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' dan wel van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik voor horeca - 4 respectievelijk voor een horecabedrijf gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest;
- b. 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 5.6.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## Artikel 6      Gemengd - 1

### 6.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening met dien verstande dat deze functies op de verdieping(en) uitsluitend zijn toegestaan als deze functies eveneens op de begane grond zijn gevestigd;
- b. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
  2. deze functie tevens op de verdieping is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
  3. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', waarbij lid 6.1 onder d sub 2 buiten werking blijft;
- e. horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
  2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- f. horeca - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5',
- g. 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;
- h. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', met dien verstande dat als categorie 3.1-bedrijf uitsluitend een maquettebouwbedrijf is toegestaan;
- i. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1, 2 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met dien verstande dat als categorie 3.2-bedrijf uitsluitend een koffiebranderij is toegestaan;
- j. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten, ateliers en galerieën;
- k. seksinrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichtingen betreft;
- l. een studentensociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- m. sport;
- n. recreatie;
- o. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- p. (fiets)parkeervoorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.
- r. additionele voorzieningen.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Algemene bouwregels

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

### 6.2.2 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 en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte 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. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan.
- e. De dakhelling bedraagt 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.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- g. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan;
- h. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.
- i. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter.

### 6.2.3 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.

## 6.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
  - e. de milieusituatie;
  - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

## **6.4 Afwijken van de bouwregels**

### **6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 6.2.2 onder c, voor het overschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag;
- b. lid 6.2.2 onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een kap, mits:
  - 1. de denkbeeldige lijnen van de dakhelling, die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, 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;
- c. lid 6.2.2 onder e, 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;
- d. lid 6.2.2 onder f, 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.
- e. lid 6.2.2 onder g, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

### **6.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.  
Het gestelde in lid 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 6.5 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 6.1 onder i en j zijn toegestaan;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gebouwen voor horeca - 4 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
- f. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- g. het gebruik van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- h. het gebruik van gebouwen voor horeca - 5, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van amusement, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van studentensociëteiten;
- l. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande seksinrichtingen.

## 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 6.1 onder d juncto lid 6.1 onder g, voor het toestaan 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 Gemengd - 1 niet toeneemt;
- b. lid 6.1 onder d en e, juncto lid 6.5 onder f, voor het toestaan horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- c. lid 6.1 onder f, juncto lid 6.5 onder h, voor het toestaan van horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- d. lid 6.1 onder g, h en i, juncto lid 6.5 onder c, 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.

- e. lid 6.1 onder c, juncto lid 6.5 onder i, voor het vestigen van detailhandel, met dien verstande dat het:
  - 1. of een uitbreiding van een detailhandelsvestiging binnen de bestemming Centrum - 1 of Centrum - 2 betreft, grenzend aan de bestemming Gemengd - 1;
  - 2. of een detailhandelsvestiging betreft dat vanwege de kleinschaligheid niet in de Centrum - 1 of Centrum - 2 bestemming kan zijn gevestigd, bijdraagt aan de sfeer en uitstraling van het gebied, in een gebouw dat in de bestaande situatie geschikt is voor commerciële doeleinden;
- f. lid 6.5 onder k, voor het toestaan van studentensociëteiten op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- g. lid 6.5 onder j, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen in het plangebied niet toeneemt;
- h. lid 6.1 onder k, juncto lid 6.5 onder l, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

### **6.6.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijken van de regels, met toepassing van 6.6.1, 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.

## Artikel 7      Gemengd - 2

### 7.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening met dien verstande dat deze functies op de verdieping(en) uitsluitend zijn toegestaan als deze functies eveneens op de begane grond zijn gevestigd;
- b. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat:
  1. wonen, behoudens de entree naar de bovengelegen verdiepingen, niet op de begane grond is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
  2. ten dienste van de functie logies met ontbijt maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
  2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- e. horeca - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- f. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- g. bedrijven als bedoeld in categorieën 1, 2 en 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', met dien verstande dat als categorie 3.1-bedrijf uitsluitend een garagebedrijf is toegestaan;
- h. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten, ateliers en galerieën;
- i. seksinrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichtingen betreft;
- j. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- k. (fiets)parkeervoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

### 7.2      Bouwregels

#### 7.2.1    Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

#### 7.2.2    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 en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte 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. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan;
- e. De dakhelling bedraagt 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.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan;
- g. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan;
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.
- i. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.

### **7.2.3 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.

### **7.3 Nadere eisen**

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

### **7.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 7.2.2 onder c, voor het overschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag;
- b. lid 7.2.2 onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een kap, mits:
  1. de denkbeeldige lijnen van de dakhelling, die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, 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;
- c. lid 7.2.2 onder e, 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;
- d. lid 7.2.2 onder f, 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;
- e. lid 7.2.2 onder g, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

#### **7.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **7.5 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- d. het gebruik van gebouwen voor horeca - 4;
- e. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- f. het gebruik van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';

- g. het gebruik van gebouwen voor horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 7.1 onder f en g zijn toegestaan;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van amusement, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van studentensociëteiten;
- l. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande seksinrichtingen.

## **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **7.6.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 7.1 onder d juncto lid 7.5 onder f, voor het toestaan 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 binnen de bestemming Gemengd - 2 niet toeneemt;
- b. lid 7.1 onder d, juncto lid 7.5 onder e, voor het toestaan horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- c. lid 7.1 onder e, juncto lid 7.5 onder g, voor het toestaan van horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'.
- d. lid 7.1 onder e en f juncto lid 7.5 onder i, 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 het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.
- e. lid 7.5 onder j, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen in het plangebied niet toeneemt;
- f. lid 7.5 onder k, voor het toestaan van studentensociëteiten op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- g. lid 7.1 onder i, juncto lid 7.5 onder l, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

### **7.6.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijken van de regels, met toepassing van lid 7.6.1, 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.

## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen voorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen;
- d. kunst;
- e. een theeschenkerij, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. fiets- en voetpaden;
- g. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. additionele voorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Algemene bouwregels**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 4 meter, ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 4 meter, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen ten behoeve van de in lid 8.1, onder d, genoemde functie uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

#### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

### **8.3 Nadere eisen**

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

- a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. de milieusituatie;
  - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 8.1 bedoelde gronden.

#### **8.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 9      Maatschappelijk**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. culturele voorzieningen, waaronder begrepen beurzen;
- c. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. horeca - 1 en horeca - 2, ter plaats van de aanduiding 'horeca';
- e. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. een fiets-/voetgangersverbinding, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. additionele voorzieningen.

### **9.2      Bouwregels**

#### **9.2.1    Algemene bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.

#### **9.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.

#### **9.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2,50 meter, met dien verstande dat de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
- b. De hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen mag maximaal 3 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 3 meter;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

### **9.3      Nadere eisen**

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

## **9.4 Afwijken van de bouwregels**

### **9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 9.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 2 meter.

### **9.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 9.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 10 Recreatie**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van de roeisport;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;
- c. terrassen;
- d. aanlegsteigers;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Algemene bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.

#### **10.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### **10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 2 meter.

#### **10.3.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 10.3.1, 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;

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

## **Artikel 11 Tuin**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover het bestaande parkeervoorzieningen betreft;
- c. een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. speelvoorzieningen;
- e. natuurlijke en landschappelijke waarden.

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Algemene bouwregels**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn de bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.

#### **11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van bestaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de bestaande hoogte.

### **11.3 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden voor parkeren, anders dan de bestaande parkeervoorzieningen.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **11.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden oppervlakteverhardingen aan te brengen.

#### **11.4.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:



- a. betrekking hebben op het aanleggen van een oppervlakteverharding met een totale oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- b. het onderhoud of vervanging van bestaande verharding betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. betrekking hebben op een ingevolge de Monumentenwet 1988 of een gemeentelijke verordening aangewezen monument en daarvoor tevens een omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder f, of artikel 2.2, lid 1, onder b. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning voor een monumentenactiviteit).

### **11.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

De in lid 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

## Artikel 12 Verkeer - Verblijf

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ondergrondse parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. terrassen ten behoeve van horecabedrijven;
- e. warenmarkten;
- f. standplaatsen voor straathandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';
- g. een kiosk, ter plaatse van de aanduiding 'kiosk';
- h. een poffertjessalon, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - poffertjeskraam';
- i. evenementen;
- j. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- k. een ondergrondse toiletvoorziening, voor zover het bestaand gebruik betreft;
- l. 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;
- m. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. additionele voorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.
- b. De bouwhoogte van een kiosk en een poffertjessalon bedraagt maximaal 3,50 meter;
- c. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 4 meter en heeft een maximale oppervlakte van 25m<sup>2</sup> per gebouw.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a zijn overbouwingen met een maximale bouwhoogte van 20 meter toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing'.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a zijn deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen, met een maximale hoogte van 3 meter, dan wel de bestaande hoogte, toegestaan. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

#### 12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 12.1 onder j, ten behoeve van nutsvoorzieningen op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. lid 12.1 onder g, voor het toestaan van een kiosk op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'kiosk', met dien verstande dat het aantal kiosken niet toeneemt;
- c. lid 12.1 onder h, voor het toestaan van een poffertjessalon op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - poffertjeskraam', met dien verstande dat het aantal poffertjessalons niet toeneemt.

### **12.3.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 12.3.1, 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:

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

## **Artikel 13 Water**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. een fiets-/voetgangersverbinding, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- c. een noodtrap van het Groninger Museum;
- d. scheepvaartverkeer;
- e. bermen en groenvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **13.2 Bouwregels**

#### **13.2.1 Algemene bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.

#### **13.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de oppervlakte van de gebouwen maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 meter.

#### **13.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van a de bouwhoogte van de noodtrap van het Groninger Museum maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.

### **13.3 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 het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen gerekend.

## **Artikel 14 Waarde - Archeologie 1**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 30 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 0,30 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **14.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bouwwerken. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

### **14.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **14.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 14.4.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

## **14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **14.5.1 Vergunningplicht**

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

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

### **14.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht**

Het in lid 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 30 m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **14.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

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

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

## **14.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 1 van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Artikel 15 Waarde - Beschermd stadsgezicht**

### **15.1 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.

### **15.2 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 16      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 17    Algemene gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 18 Algemene bouwregels**

### **18.1 Woningsplitsing**

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'overig - woningsplitsing' een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

### **18.2 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1:

- a. mits:
  1. de gebruiksoppervlakte van de woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>;
- b. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

### **18.3 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 18.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **18.4 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, onverminderd het bepaalde in lid 2, in ieder geval gerekend het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

## **Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

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

- a. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- b. de ruimte tussen bouwwerken.

## Artikel 20 Algemene afwijkingsbevoegdheid

### 20.1 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:

- a. de voorgeschreven maximale maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% of 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 trappenhuisen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m<sup>3</sup>, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

## **20.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels met toepassing van lid 20.1 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 21      Overgangsrecht**

#### **21.1      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.

#### **21.2      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 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan Binnenstad.



# **Bijlagen bij de regels**



## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
01	01	-	<b>landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw</b>		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2	
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1	
15	10, 11	-	<b>vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>		
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	3.1	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	102	2	- conserveren	4.1	
152	102	3	- roken	4.2	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	4.2	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.2	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	3.1	
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:		
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1543	1042	0	Margarinefabrieken:		
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1551	1052	0	Zuivelproducten fabrieken:		
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2	
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2	Z
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2	
1561	1061	0	Meelfabrieken:		
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2	Z

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerbakkerijen:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	<b>verwerking van tabak</b>		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	<b>vervaardiging van textiel</b>		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
18	14	-	<b>vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont</b>	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	15	-	<b>vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)</b>	
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	<b>houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
21	17	-	<b>vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren</b>	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	-	<b>uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
23	19	-	<b>aardolie-/steenkoolverwerk. ind.</b>	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	<b>vervaardiging van chemische producten</b>	
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	22	-	<b>vervaardiging van producten van rubber en kunststof</b>		
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1	
252	222	2	- met fenolharsen	4.2	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	
26	23	-	<b>vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten</b>		
261	231	0	Glasfabrieken:		
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2	
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1	
2651	2351	0	Cementfabrieken:		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:		
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:		
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2	Z

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:		
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2	
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2	Z
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	24	-	<b>vervaardiging van metalen</b>		
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	<b>vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)</b>		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1	
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>nr.</b>	<b>omschrijving</b>	<b>cat.</b>	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	<b>vervaardiging van machines en apparaten</b>		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	26, 28, 33	-	<b>vervaardiging van kantoormachines en computers</b>		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	<b>vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.</b>		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315	274		Lampenfabrieken	4.2	
32	26, 33	-	<b>vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd</b>		
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	<b>vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29		<b>vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers</b>		
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	<b>vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)</b>		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	



SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
352	302, 317	1	- algemeen	3.2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	-	<b>vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>		
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	38	-			
37	38	-	<b>voorbereiding tot recycling</b>		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	35	-	<b>productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>		
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	2	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	36	-	<b>winning en ditributie van water</b>		
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1	- < 1 MW	2	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2	
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2	
45	41, 42, 43	-	<b>bouwnijverheid</b>		
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2	
50	45, 47	-	<b>handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations</b>		
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1	
51	46	-			
51	46	-	<b>groothandel en handelsbemiddeling</b>		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2	Z
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2	
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	3.1	
5134	4634		Grth in dranken	2	
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2	
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	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1	
5148.7	46499	5	- munitie	2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:		
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m <sup>3</sup>	4.1	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2	
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:		
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2	
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:		
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2	
5153.4	46735	4	zand en grind:		
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	-	<b>vervoer over land</b>	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	<b>dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52241	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	<b>post en telecommunicatie</b>	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	<b>verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	<b>computerservice- en informatietechnologie</b>	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
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
74	63,69 t/m 71,73,74,77,78, 80 t/m 82	-	<b>overige zakelijke dienstverlening</b>	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
75	84	-	<b>openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b>	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
80	85	-	<b>onderwijs</b>	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	<b>milieudienstverlening</b>	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuillophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-	<b>cultuur, sport en recreatie</b>	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	<b>overige dienstverlening</b>	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
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	u.	uur
<	kleiner dan	d.	dag
>=	groter dan of gelijk aan	w.	week
cat.	categorie	j.	jaar
e.d.	en dergelijke	Z	zoneringplichtig
kl.	klasse		
n.e.g.	niet elders genoemd		
o.c.	opslagcapaciteit		
p.c.	productiecapaciteit		
p.o	productieoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		



## Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

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

### Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd