

Planologie De Suikerzijde

Hoofdstuk 10 Activiteiten - gebruik

Paragraaf 10.6.1 Woonactiviteiten

Subparagraaf 10.6.1.3.1 Wonen in een woning

Artikel 10.23a Wonen in een zelfstandige woning - omgevingsvergunning

1. In het gebied 'woning - zelfstandig - vergunningplicht' is het gebruik 'wonen in een zelfstandige woningen' zonder omgevingsvergunning verboden.
2. In het gebied 'zelfstandige woningen – maximum aantal' is het aantal zelfstandige woningen niet meer dan het aangegeven maximum.
3. In het gebied 'woning - zelfstandig - maximum aantal' is het aantal zelfstandige woningen niet meer dan het aangegeven maximum.
4. In het gebied 'woning - zelfstandig - maximum aantal in beleidsregel' is het aantal zelfstandige woningen in een gebied of in een deelgebied niet groter dan noodzakelijk is voor een optimale invulling van dat gebied of deelgebied. Of er sprake is van een optimale invulling van een gebied of een deelgebied wordt beoordeeld in de beleidsregel 'Beleidsregel maximum invulling gebiedsontwikkelingen'.
5. Bij elke zelfstandige woning dient er sprake te zijn van voldoende parkeergelegenheid. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels van afdeling 24.3.

Hoofdstuk 10 Activiteiten - gebruik

Paragraaf 10.6.7 Maatschappelijke activiteiten

Subparagraaf 10.6.7.7.3 Overig

Artikel 10.45a Commerciële en maatschappelijke voorzieningen - omgevingsvergunning

1. In het gebied 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen De Suikerzijde, deelgebied Noord' is het gebruik 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen' zoals bedoeld in het 'Chw bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied noord' zonder omgevingsvergunning verboden.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend als voldaan wordt aan Artikel 10.85b.
3. De omgevingsvergunning wordt ook verleend als voldaan wordt aan Artikel 10.85c.

Artikel 10.45b Commerciële en maatschappelijke voorzieningen - tot en met 500 m² - beoordelingsregels

In het gebied 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen De Suikerzijde, deelgebied Noord' wordt de omgevingsvergunning voor 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen' verleend als:

1. In het gebied 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen De Suikerzijde, deelgebied Noord' wordt de vergunning als bedoeld in artikel 10.2 voor een vestiging met commerciële en maatschappelijke voorzieningen met een publiek toegankelijke oppervlakte tot en met 500 m² alleen verleend als wordt voldaan aan alle leden hieronder.
2. In het gebied 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen De Suikerzijde, deelgebied Noord - oppervlakte - maximum' wordt de totale publiek toegankelijke oppervlakte voor 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen' niet meer dan het aangegeven maximum.

3. In het gebied 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen De Suikerzijde, deelgebied Noord ' is het publiek toegankelijke oppervlakte in een gebied of deelgebied niet meer dan noodzakelijk voor een optimale invulling. Of er sprake is van een optimale invulling wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregel 'Beleidsregel maximum invulling gebiedsontwikkelingen'.
4. Bij elke vestiging waarin het gebruik 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen' plaatsvindt dient er sprake te zijn van voldoende parkeergelegenheid. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels van Afdeling 24.3.

Artikel 10.45c Commerciële en maatschappelijke voorzieningen - meer dan 500 m² - beoordelingsregels

In het gebied 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen' wordt de omgevingsvergunning voor 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen' verleend als:

1. In het gebied 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen De Suikerzijde, deelgebied Noord ' wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 10.85a voor een vestiging met 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen' met een publiek toegankelijke oppervlakte groter dan 500 m² verleend als wordt voldaan aan alle leden hieronder.
2. In het gebied 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen De Suikerzijde, deelgebied Noord - oppervlakte maximum' is de totale publiek toegankelijke oppervlakte voor 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen' niet meer dan het aangegeven maximum.
3. In het gebied 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen De Suikerzijde, deelgebied Noord ' is het publiek toegankelijke oppervlakte in een gebied of deelgebied niet meer dan noodzakelijk voor een optimale invulling. Of er sprake is van een optimale invulling wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregel 'Beleidsregel maximum invulling gebiedsontwikkelingen'.
4. Het gebruik leidt niet tot een onevenredige aantasting van:
 - a. het woon- en leefklimaat;
 - b. een gezonde fysieke leefomgeving;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en gebouwen en
 - d. het algemene voorzieningenniveau van de wijk en omgeving.
5. De publiek toegankelijke oppervlakte van een vestiging waarin detailhandel wordt uitgeoefend is niet meer dan 1.500 m².
6. Bij elke vestiging waarin het gebruik 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen' plaatsvindt dient er sprake te zijn van voldoende parkeergelegenheid. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beoordeeld aan de hand van de beoordelingsregels van Afdeling 24.3.

Artikel 11.4a Zeer kwetsbare gebouwen - verboden

In het gebied 'zeer kwetsbare gebouwen - verboden' zijn zeer kwetsbare gebouwen verboden.

Afdeling 11.5 Milieubelastende activiteiten - geluid

Paragraaf 11.5.1 Geluid - geluidsemissie bij bedrijven

Artikel 11.4b Aanwijzing zones - gezamenlijk geluid

In het gebied 'geluid - gezamenlijk geluid' is het gezamenlijke geluid weergegeven zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 11.4c Geluidgevoelige gebouwen - bepalen aanvaardbaarheid

1. In het gebied 'geluidgevoelig gebouw – aanvaardbaarheid te bepalen bij aanvraag' is het gebruik van een geluidgevoelig gebouw vergunningplichtig.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend als wordt voldaan aan een van de volgende leden.
3. Uit een geluidonderzoek blijkt dat de standaardwaarde voor geluid zoals bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden.
4. Als de standaardwaarde bedoeld in het tweede lid van dit artikel wél wordt overschreden, moet worden voldaan aan de regels van paragraaf 5.1.4.2a.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving voor het afwijken van de standaardwaarde voor geluid.

Wijziging van het begrip huishouden en toebehoren

Bijlage 1 Begrippenlijst

gemeenschappelijke huishouding

het samen (willen) bewonen van een woonruimte waarbij sprake is van wederzijdse verantwoordelijkheid en taakverdeling;

huishouden

Een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, zoals hieronder opgesomd, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

Categorieën die in ieder geval gekwalificeerd worden als huishouden zijn:

- a. een alleenstaande;
- b. een ouder met een of meer kinderen en daarmee gelijk te stellen pleegouder en voogd;
- c. ouders met een of meer kinderen en daarom gelijk te stellen pleegouders en voogden;
- d. een samengesteld gezin;
- e. twee personen met een liefdesrelatie;
- f. twee personen met een eerste-, tweede- en derdegraads bloedverwantschap;
- g. twee vrienden;
- h. twee alleenstaande personen die de woning delen (woningdelen);

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Afdeling 1.1 Begripsbepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

5. In afwijking van artikel 1.1 lid 4 gelden de begrippen huishouden en gemeenschappelijke huishouding uit Bijlage 1 Begrippenlijst voor alle regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan waarin die begrippen voorkomen.

Hoofdstuk 32 Voorlopige regels

Afdeling 32.1 Algemeen

Artikel 32.3 Voorrangsregel - begrip huishouden en gemeenschappelijke huishouding

De begripsbepalingen 'huishouden' en 'gemeenschappelijke huishouding' uit Bijlage 1 Begrippenlijst gaan voor op de begripsbepalingen en regels in het tijdelijk deel omgevingsplan die regelen wat een huishouden is.

Hoofdstuk 10.6.1 Woonactiviteiten

Subparagraaf 10.6.1.2 Woonactiviteiten - algemeen

Subsubparagraaf 10.6.1.2.1 Het gebruik van woonruimten - algemeen

Artikel 10.21a Voorrangsregel - begrip huishouden en gemeenschappelijke huishouding in tijdelijk deel

Komen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (in het gebied 'voorlopige regels') de begrippen 'huishouden' en 'gemeenschappelijke huishouding' voor? Dan gelden daarvoor niet de begripsomschrijvingen uit het tijdelijk deel, maar de begrippen huishouden en gemeenschappelijke huishouding uit [Bijlage 1 Begrippenlijst](#). Zie ook [Artikel 1.1 lid 5](#).

Hoofdstuk 31 Overgangsrecht

Afdeling 31.2 Overgangsrecht algemeen

Paragraaf 31.2.4 Overgangsregels gebruik

Artikel 32.1 Overgangsregel begrippen huishouden en gemeenschappelijke huishouding

Bij de inwerkingtreding van Omgevingsplanwijziging 4 zijn de begrippen 'huishouden' en 'gemeenschappelijke huishouding' veranderd. Zorgde de wijziging ervoor dat een situatie die op dat moment bestond niet langer was toegestaan? Dan mag die situatie nog vijf jaar worden voortgezet, behalve als:

1. het gebruik vóór de omgevingsplanwijziging al niet was toegestaan;
2. het gebruik wordt veranderd of vergroot; of
3. het gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

Gebruikswijziging percelen nr. 3450 en nr. 3451 bedrijventerrein Eemspoort (Kieler Bocht)

Hoofdstuk 16 Beoordelingsregels - stedenbouw

Afdeling 16.2 Beoordelingsregels stedenbouw - regels voor hoofdgebouwen

Artikel 16.31 Beoordelingsregels bouwwerken met een dak - oppervlakte - minimum

In het gebied 'bouwhoogte - hoofdgebouw - minimum' is een hoofdgebouw niet lager dan de aangegeven minimum bouwhoogte.

Hoofdstuk 10 Activiteiten - gebruik

Afdeling 10.6 Gebruiksactiviteiten - specifieke vormen van gebruik

Paragraaf 10.6.4 Zakelijke dienstverlening

Subparagraaf 10.6.4.2 Zakelijke dienstverlening - toestemmingsvrij

Artikel 10.33 Zakelijke dienstverlening - toestemmingsvrij

In het gebied 'zakelijke dienstverlening - toestemmingsvrij' is het gebruik 'zakelijke dienstverlening' toestemmingsvrij.

Artikel 10.33a Zakelijke dienstverlening - maximum bvo

In het gebied 'zakelijke dienstverlening - bvo - maximum' is de bruto vloeroppervlakte van een vestiging voor zakelijke dienstverlening niet meer dan aangegeven.

Hoofdstuk 10 Activiteiten - gebruik

Afdeling 10.6 Gebruiksactiviteiten - specifieke vormen van gebruik

Paragraaf 10.6.4 Zakelijke dienstverlening

Subparagraaf 10.6.4.3 Zakelijke interne dienstverlening - omschrijving activiteit

Artikel 10.33b Zakelijke interne dienstverlening - omschrijving activiteit

Onder het gebruik ‘zakelijke interne dienstverlening’ wordt in ieder geval begrepen: zakelijke dienstverlening die onderdeel is en ondersteunend is aan een ter plaatse gevestigd andersoortig bedrijf.

Artikel 10.33c Zakelijke interne dienstverlening - toestemmingsvrij

In het gebied ‘zakelijke interne dienstverlening - toestemmingsvrij’ is het gebruik ‘zakelijke bedrijfsgebonden dienstverlening’ toestemmingsvrij.

Artikel 10.33d Zakelijke interne dienstverlening – bvo - maximum percentage

In het gebied ‘zakelijke interne dienstverlening - maximum percentage’ wordt niet meer dan het aangegeven percentage van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf gebruikt voor zakelijke interne dienstverlening.

Hoofdstuk 10 Activiteiten - gebruik

Afdeling 10.6 Gebruiksactiviteiten - specifieke vormen van gebruik

Paragraaf 10.6.3 Bedrijfsactiviteiten

Artikel 10.31a Bedrijfstypen - beperking bedrijfstypen

1. In het gebied ‘bedrijfstypen - beperking bedrijfstypen Kieler Bocht’ zijn de activiteiten in artikel 7.1.1 onder a van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost alleen de activiteiten toegestaan die voorkomen op de lijst in Bijlage VIII Bedrijfstypen beperking bedrijfstypen Kieler Bocht.
2. In het gebied ‘bedrijfstypen - beperking - Kieler Bocht’ mogen van de afwijkingsmogelijkheden in artikel 7, lid 6 van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost alleen onderdelen e, f, h, i en j gebruikt worden.

Bodem

Hoofdstuk 11 Activiteiten - milieubelastende activiteiten

Afdeling 11.7 Milieubelastende activiteiten - bodemkwaliteit

Paragraaf 11.7.1 Bodemontwikkelingen

Subparagraaf 11.7.1.1

Artikel 11.5a Bodem - voorrangsregeling

Voor zover deze afdeling in strijd is met Paragraaf 32.3.7 Bodembeheer van dit omgevingsplan, gaat deze afdeling voor.

Artikel 11.5b Bodem - aanwijzing bodembeheergebied

Het bodembeheergebied van de gemeente Groningen, zoals bedoeld in artikel 5.89o van het Besluit kwaliteit leefomgeving, omvat het grondgebied van de Provincie Groningen, aangevuld met de boezemkades van de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's binnen de provincies Drenthe en Fryslân.

Artikel 11.5c Bodem - aanwijzing bodemfunctieklassen

1. Het gebied “bodemfunctieklasse landbouw/natuur” is aangewezen voor de bodemfuncties “landbouw”, “natuur” en “moestuinen en volkstuinten”.

2. Het gebied “bodemfunctieklasse wonen (gevoelig gebruik)” is aangewezen voor de bodemfuncties “wonen met tuin”, “plaatsen waar kinderen spelen” en “ander groen en bebouwing (niet of gedeeltelijk verhard)”.
3. Het gebied “bodemfunctieklasse wonen (boezemkades)” is aangewezen voor de bodemfunctie “boezemkades”.
4. Het gebied “bodemfunctieklasse wonen (overig)” is aangewezen voor de bodemfunctie “groen met natuurwaarden”.
5. Het gebied “bodemfunctieklasse wonen (overig)” is aangewezen voor de bodemfunctie “groen met natuurwaarden”.

Hoofdstuk 11 Activiteiten - milieubelastende activiteiten

Afdeling 11.7 Milieubelastende activiteiten - bodemkwaliteit

Paragraaf 11.7.1 Bodemontwikkelingen

Subparagraaf 11.7.1.2

Artikel 11.5d Bodem - toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het saneren van de bodem.

Artikel 11.5e Bodem - bodemvreemd materiaal

1. In afwijking van artikel 4.1271, eerste lid, aanhef en verlen, van het Besluit activiteiten leefomgeving is het toegestaan om grond of baggerspecie met puinachtig materiaal toe te passen met daarbij de volgende voorwaarden:
 - a. Puinachtig materiaal met een diameter tot en met 63 mm mag in 9% (gewichtsprocent) voorkomen in de toe te passen grond of baggerspecie.
 - b. Puinachtig materiaal met een diameter groter dan 63 mm tot puinachtig materiaal met een volume tot en met 1260 cm³ mag in 1% (gewichtsprocent) voorkomen in de toe te passen grond of baggerspecie.
 - c. Puinachtige brokken met een volume van groter dan 1260 cm³ mogen niet in de toe te passen grond of baggerspecie voorkomen.
2. In afwijking van artikel 4.1271, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving is het niet toegestaan om grond of baggerspecie toe te passen met meer dan 1 % (gewichtsprocent) bodemvreemd materiaal als het geen puinachtig of asbesthoudend materiaal betreft.
3. In aanvulling op artikel 4.1271, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving is het niet toegestaan om grond of baggerspecie toe te passen waarin zichtbare stukjes asbest zitten in de gebieden met de bodemfunctieklasse “wonen (gevoelig gebruik)” en “wonen (overig)” als bedoeld in artikel 11.5c.

Artikel 11.5f Bodem - afwijken van kwaliteitseisen

1. In aanvulling op artikel 4.1272, lid 1 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt alleen grond of baggerspecie toegepast op locaties ingedeeld in de bodemfunctieklassen “wonen (gevoelig gebruik)” en “wonen (boezemkades)” als bedoeld in artikel 11.5c, waarbij voor koper en/of lood wordt voldaan aan de eisen zoals vermeld in tabel "afwijken van kwaliteitseisen", behorende bij de genoemde bodemfunctieklassen.
2. In aanvulling op artikel 4.1272, lid 1 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt alleen grond of baggerspecie toegepast die voldoet aan de kwaliteitseisen, bedoeld in het Handelingskader PFAS, die gelden voor de bodemfunctieklasse waarin de ontvangende landbodem is ingedeeld, als bedoeld in artikel 11.5c.

3. In afwijking van artikel 4.1272, lid 1 van het Besluit activiteiten leefomgeving mag grond of bagger die afkomstig is uit het bodembeheergebied zoals aangewezen in [artikel 11.5b](#) worden toegepast indien deze voldoet aan de kwaliteitseisen voor de bodemfunctieklassse als bedoeld in [artikel 11.5c](#) waarin de toepassingslocatie is ingedeeld, onafhankelijk van de kwaliteit van de ontvangende bodem. Lid 1 en 2 blijven onverminderd van toepassing.

Tabel: afwijken van kwaliteitseisen

Bodemfunctieklassse	Kwaliteitseis
Wonen (gevoelig gebruik)	Lood 100 mg/kg ds (niet gecorrigeerd voor standaardbodem)
Wonen (boezemkades)	Lood 150 mg/kg ds (niet gecorrigeerd voor standaardbodem) Koper 30 mg/kg ds (niet gecorrigeerd voor standaardbodem)

Artikel 11.5g Bodem - aanvullende kwaliteitseisen

In aanvulling op [artikel 4.1272](#) van het Besluit activiteiten leefomgeving, is het toegestaan om grond of baggerspecie waarin chloride aanwezig is, toe te passen als de toe te passen grond of baggerspecie:

1. voor chloride voldoet aan de kwaliteitseis van 200 mg/kg droge stof voor standaardbodem, en
2. voor de andere stoffen voldoet aan de kwaliteitseisen, bedoeld in [artikel 11.5f](#) van dit omgevingsplan, en
3. afkomstig is uit het bodembeheergebied en weer binnen het bodembeheergebied, als bedoeld in [artikel 11.5b](#) wordt toegepast.

Artikel 11.5h Bodem - aanwijzing bodemkwaliteit

1. In dit artikel is de bodemkwaliteit aangewezen op basis van bodemkwaliteitskaarten zoals bedoeld in [Artikel 25g](#) van het Besluit bodemkwaliteit.
2. In de gebieden “bodemkwaliteitsklasse - bovengrond - landbouw/natuur”, “bodemkwaliteitsklasse - bovengrond - wonen”, “bodemkwaliteitsklasse - bovengrond - industrie” en “bodemkwaliteitsklasse - bovengrond - kwaliteit niet bepaald”, is met kwaliteitsklassen de bodemkwaliteit aangegeven van de bovengrond tot een diepte van 0,5 meter. Voor de op de kaart aangegeven kwaliteitsklassen gelden de maximale waarden die zijn genoemd in [Bijlage B](#) van de Regeling bodemkwaliteit 2022.
3. In de gebieden “bodemkwaliteitsklasse - ondergrond - landbouw/natuur”, “bodemkwaliteitsklasse - ondergrond - wonen”, “bodemkwaliteitsklasse - ondergrond - industrie” en “bodemkwaliteitsklasse - ondergrond - kwaliteit niet bepaald”, is met kwaliteitsklassen de bodemkwaliteit aangewezen van de ondergrond van 0,5 tot en met 2,5 meter diep. Voor de op de kaart aangegeven kwaliteitsklassen gelden de maximale waarden die zijn genoemd in [Bijlage B](#) van de Regeling bodemkwaliteit 2022.

Hoofdstuk 11 Activiteiten - milieubelastende activiteiten

Afdeling 11.7 Milieubelastende activiteiten - bodemkwaliteit

Paragraaf 11.7.1 Bodemontwikkelingen

Subparagraaf 11.7.1.3

Artikel 11.5j Bodem - toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het saneren van de bodem.

Artikel 11.5i Bodem - acceptatie bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel

In aanvulling op hoofdstuk 2a van het Besluit bodemkwaliteit kan een bodemkwaliteitskaart worden geaccepteerd als bewijsmiddel voor de kwaliteit van de vrijkomende grond, indien de bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door een gemeente of waterkwaliteitsbeheerder binnen het bodembeheergebied zoals aangewezen in artikel 11.5b.

Artikel 11.5k Bodem - terugsaneerwaarden bij verwijderen van verontreiniging als saneringsaanpak

In afwijking van artikel 4.1240 in samenhang met artikel 4.1242 van het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt de verontreiniging van de bodem met koper en/of lood in de gebieden met de bodemfunctieklassse “wonen (gevoelig gebruik)” en “wonen (boezemkades)” als bedoeld in artikel 11.5c verwijderd door de grond te ontgraven totdat de stof die boven de interventiewaarde bodemkwaliteit was aangetroffen, niet meer voorkomt in een concentratie hoger dan het niveau van de waarden in tabel "afwijkende terugsaneerwaarden voor koper en/of lood bij verwijderen van verontreiniging als saneringsaanpak".

Tabel: afwijkende terugsaneerwaarden voor koper en/of lood bij verwijderen van verontreiniging als saneringsaanpak

Bodemfunctieklassse	Kwaliteitseis
Wonen (gevoelig gebruik)	Lood 100 mg/kg ds (niet gecorrigeerd voor standaardbodem)
Wonen (boezemkades)	Lood 150 mg/kg ds (niet gecorrigeerd voor standaardbodem) Koper 30 mg/kg ds (niet gecorrigeerd voor standaardbodem)