

Bestemmingsplan
Oosterweg 83 Groningen

versie ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	23
Hoofdstuk 6 Procedure en overleg	25
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	27
Regels	29
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	31
Artikel 1 Begrippen	31
Artikel 2 Wijze van meten	39
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	40
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	41
Artikel 4 Wonen	41
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	44
Hoofdstuk 3 Algemene regels	46
Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling	46
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	47
Artikel 8 Parkeren	48
Artikel 9 Verwijzing naar beleidsregels	49
Artikel 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid	50
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	51
Artikel 11 Overgangsrecht	51
Artikel 12 Slotregel	52
Bijlagen	53
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het oosten van de wijk Oosterpoort ligt de Oosterweg. De percelen aan de Oosterweg hebben woon- en gemengde bestemmingen.

Binnen het plangebied staat op een binnenterrein een leegstaand pand. Het was een kantoorgebouw bij de voormalige kerk aan de Oosterweg. Er is vraag naar nieuwe woningen en de gemeente wil graag leegstand tegengaan.

In dit bestemmingsplan zijn drie woningen in het bestaande pand op het plangebied vergund. Met de nieuwe invulling wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied Oosterweg 83 is een binnenterrein, begrensd door het de percelen aan de Oosterweg, de Lodewijkstraat en de Boumanstraat.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het spoor.



Ligging Oosterweg 83 in de stad (Bron Google Maps)

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en,
- Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Conclusie:

Dit bestemmingsplan is niet strijdig met de NOVI. Om die reden kan een verdere

toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

Duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen. Per 1 juli 2017 is een wetwijziging met betrekking tot deze Ladder in werking getreden. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, met behoud van de effectiviteit.

Op grond van de wet bevat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het voorliggend plan gaat om de realisatie van drie woningen in een bestaand gebouw. De woningen zijn reeds vergund. Hiermee wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling veroorzaakt.

Conclusie

In voorliggend plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale langetermijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen.

Uit de Omgevingsvisie vloeien regels voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'.

Volgens afdeling 2.4 van de omgevingsverordening moeten woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie. De woonvisie staat bij gemeentelijk beleid weergegeven.

Voorliggend plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie 2016-2020 en de Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

Actualisering Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De provincie heeft recentelijk aanleiding gezien om de Omgevingsvisie op een aantal onderdelen aan te passen. De wijzigingen vloeien voort uit beleid dat na 1 juni 2016 is vastgesteld of gewijzigd op het gebied van de thema's ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit en milieu. Bovendien zijn er tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Voor de Omgevingsverordening geldt hetzelfde. Er zijn regels aangepast, die voortvloeien uit na 1 juni 2016 vastgesteld of gewijzigd beleid op het gebied van de thema's ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit en milieu.

Deze actualiseringen raakt voorliggend plan niet.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Levende Ruimte

In de omgevingsvisie 'Levende Ruimte' van de gemeente Groningen zijn de strategische keuzes beschreven voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Het accent van de visie ligt op de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie is aangegeven hoe een evenwicht kan worden gevonden tussen verschillende functies, belangen, wensen en de kwaliteit van de leefomgeving. Een zo hoog mogelijke leefkwaliteit staat hierbij voorop. Een van de uitgangspunten om die hoge leefkwaliteit te bereiken is dat de gemeente strikt vasthoudt aan het beleid om geen toestemming meer te geven voor het volbouwen van binnenterreinen in de Binnenstad en Oude Wijken.

Voorliggend plan zal geen extra bebouwing veroorzaken. De woningen komen in een bestaand pand. Hiermee voldoet het plan aan de omgevingsvisie Levende Ruimte.

Woonvisie gemeente Groningen

De raad heeft op 24 juni 2015 de Woonvisie "Wonen in Stad" vastgesteld. Deze had tot doel om te zorgen voor een woningaanbod in de stad dat aansluit op de vraag, betaalbaar en duurzaam is en zorgt voor evenwicht in de wijken. Hierbij stond de jongerenhuisvesting in relatie tot de leefbaarheid centraal. De facetbestemmingsplannen Herziening bestemmingsregels wonen uit 2017 en Herziening bestemmingsregels wonen 2 uit 2020 zijn vastgesteld ter uitvoering van de Woonvisie.

Met de genoemde facetbestemmingsplannen zijn beperkende maatregelen opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd om de leefbaarheid in de stadswijken, waar de woonfunctie een groot aandeel heeft, te beschermen tegen een al te grote aanwezigheid van kamerverhuurpanden en zeer kleine woonunits. Tegelijk kunnen betere keuzes gemaakt worden ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

In Herziening bestemmingsregels wonen is toegelicht dat de schilwijken voornamelijk woonwijken betreffen. In deze wijken is beoogd om een goede woonkwaliteit te borgen voor alle bewoners. Woonkwaliteit is niet enkel het bepaald door het niet ervaren van overlast, maar ook door voldoende lichtinval, lucht en ruimte rondom het eigen perceel. Op binnenterreinen met bouwmogelijkheden kunnen deze waarden worden aangetast. Daarom zijn destijds in een aantal bestemmingsplannen beperkende maatregelen opgelegd aan het bouwen van hoofdgebouwen op binnenterreinen. Dit om te voorkomen dat jongerenhuisvesting in (veelal) één bouwlaag op binnenterreinen kan worden gerealiseerd. In Herziening bestemmingsregels wonen 2 zijn voor meer binnenterreinen dezelfde beperkende maatregelen genomen, teneinde verdichting van de bebouwing op die plaatsen te voorkomen.

Het voorliggend plan sluit aan op bovenstaande beleidslijn.

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur

3.1 Huidige situatie

Op het moment ligt het plangebied in het bestemmingsplan "Oosterpoort" van 29 mei 2013. Na het bestemmingsplan 'Oosterpoort' zijn er partiele herzieningen geweest. Op 2 augustus 2022 zijn de plannen in het plangebied geconsolideerd.

Het plangebied heeft nu de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde - archeologie 2.

Het pand is bestemd als woonruimte. Binnen de bestemming Wonen is het toegestaan om zelfstandige woningen te hebben.

3.2 Nieuwe situatie

In de vergunde situatie zal het bestaande pand worden opgedeeld in drie zelfstandige woningen. Dit bestemmingsplan zal de vergunde situatie nauw vaststellen.



verbeelding nieuwe situatie (bron: Melein Architectuur)

De drie woningen zullen worden voorzien van een tuin met berging in het achtererf gebied. Het plangebied zal toegankelijk zijn via de bestaande zijingang langs de kerk die direct ten zuiden ligt van het plangebied. Het terrein is niet toegankelijk voor auto's.

3.3 Verkeer

De verschillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer.

In het kader van het landelijke concept "Duurzaam Veilig" zijn in de gemeentelijke nota "Kalm aan en rap een beetje" alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten stroomwegen (ringwegen), gebiedsontsluitingswegen (50 km/u), waar stromen centraal staat en erftoegangswegen (30 km/u), waar verblijven centraal staat.

De Oosterweg is een 30 km/u weg. Het perceel is goed te bereiken met openbaar vervoer en de fiets.

Er is voor dit plangebied een vergunning verleend waarin de verkeersaspecten zijn beoordeeld. Het voorliggende plan voorziet niet in nieuwe planologische mogelijkheden. Er worden wat de toegankelijkheid betreft geen problemen verwacht.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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.

Door de jaren heen hebben de colleges van de gemeente Groningen in toenemende mate ambities op het gebied van duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit. In voorliggend bestemmingsplan is echter geen sprake van uitbreiding van de bestaande planologische mogelijkheden. Het is dan ook niet de bedoeling geweest om in voorliggend plan aanvullende regels over deze onderwerpen te stellen.

4.2 Archeologie

Wettelijk kader

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, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verbonden. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de Erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Toetsing

Het voorliggende plan voorziet niet in nieuwe planologische mogelijkheden. Ook zal de grond zal niet over meer dan 200 vierkante meter geroerd worden. Er is geen verder onderzoek voor het omgevingsaspect archeologie nodig.

Conclusie

Het plan voldoet aan het omgevingsaspect archeologie.

4.3 Ecologie

Wettelijk kader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden: Natura-2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Toetsing

Het plangebied bevindt zich niet in of binnen de invloedssfeer van een Natuur Netwerk Nederland-gebied of Natura-2000 gebied. In voorliggend plan zijn, behalve het uitvoeren van de verleende vergunning, geen ontwikkelingen voorzien.

Omdat dit planvoornemen niet voorziet in enige sloopactiviteiten of bebouwing mogelijk maakt daar waar dat tot op heden nog niet mogelijk is, is een ecologische inventarisatie van de aanwezige natuurwaarden niet noodzakelijk. Om die reden is dit bestemmingsplan op het onderdeel ecologie uitvoerbaar.

Conclusie

Het milieuaspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig planvoornemen.

4.4 Water

Wettelijk kader

Het aspect water is in de ruimtelijke ordeningspraktijk van groot belang. De 'watertoets' is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling dan ook verplicht. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet moeten worden afgewogen.

Toetsing

In voorliggend plan is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, maar wordt enkel beoogd om de bestaande situatie juridisch-planologisch vast te leggen.

Er is voor dit plangebied een vergunning verleend waarin de het aspect water is beoordeeld. Het voorliggende plan voorziet niet in nieuwe planologische mogelijkheden.

De locatie valt binnen het beheergebied van Waterschap Hunze en Aa's. Uit de watertoets volgt dat geen sprake is van een waterschapsbelang. Overleg met het waterschap Hunze en Aa's is om die reden niet nodig.

Conclusie:

Het milieuaspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig planvoornemen.

4.5 Milieu

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuaspecten die relevant zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. Het plangebied betreft een aantal woningen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en duurzaamheid.

4.5.1 Milieuzonering

Wettelijk kader

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.

Toetsing

Er is voor dit plangebied een vergunning verleend waarin de milieuzonering is beoordeeld. Het voorliggende plan voorziet niet in nieuwe planologische mogelijkheden.

Conclusie

het realiseren van woningen is vanuit het oogpunt van milieuhinder aanvaardbaar.

4.5.2 Geluid

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van dertig kilometer per uur. De wet stelt dat akoestisch onderzoek moet plaatsvinden wanneer binnen zones van (spoor)wegen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd. Uit zulk onderzoek moet dan blijken in hoeverre de vastgestelde voorkeurgrenswaarden al dan niet worden overschreden. Daarnaast moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden aangetoond dat een project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Geluidsaspecten die een rol kunnen spelen betreffen:

- menselijk stemgeluid;
- wegverkeerslawaaï;
- aanwezigheid natuurgebieden;
- lawaaisporten;
- industrielawaai;
- stiltegebieden.

Toetsing

Er is voor dit plangebied een vergunning verleend waarin de geluidsaspecten zijn beoordeeld. Het voorliggende plan maakt geen nieuwe planologische mogelijkheden mogelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is voor het milieuaspect geluid uitvoerbaar.

4.5.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een stijging van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door InfoMil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5} in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5} in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt InfoMil op dat "wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM₁₀, vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5}".

Voor woningbouwlocaties is een nibm-grens opgenomen van 1.500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg, en 3.000 woningen, bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een ontwikkeling die kleiner is dan deze grenzen, is in beginsel 'niet in betekende mate'.

Toetsing

Dit bestemmingsplan schept geen nieuwe mogelijkheden ten aanzien van het huidige bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens van 1.500 woningen en kan daarmee als 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is voor het milieuaspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

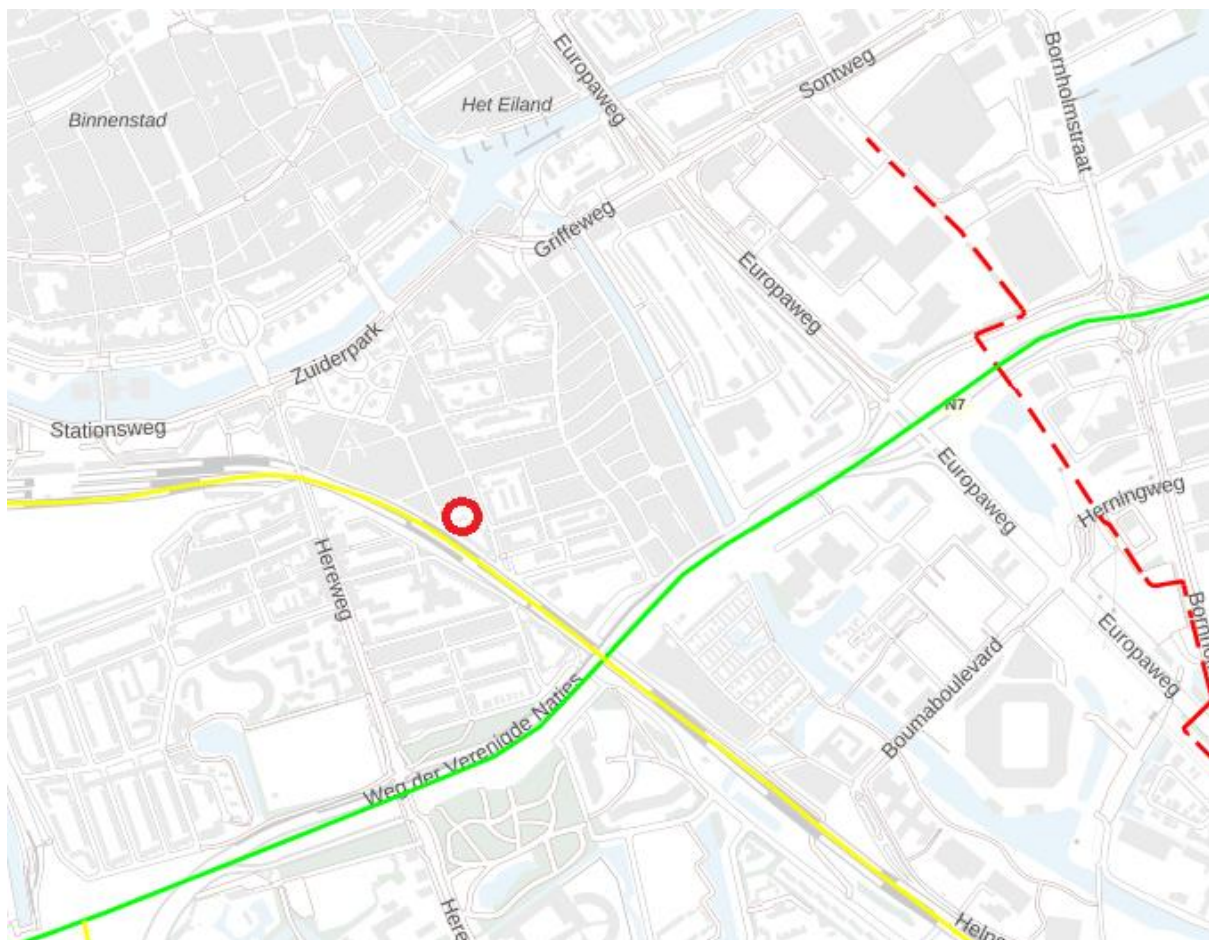
4.5.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Wettelijk kader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken. Onder andere de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geven kaders mee.

Toetsing

Het plangebied ligt in de buurt van het spoor. Hierover kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Risicokaart (bron atlasleefomgeving.nl)

Het plan maakt echter geen nieuwe planologische mogelijkheden mogelijk. De bestemming is op het moment wonen en het zal wonen blijven. Verder is het ook passend in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is in het midden van de stad.

Conclusie

De aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.5.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Er worden in dit plan drie woningen mogelijk gemaakt. Dit zal geen significante impact hebben op de verkeer stromen in de omgeving.

Parkeren

Voor het milieuaspect verkeer en parkeren is getoetst aan het "Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren". Dit plan is vastgesteld op 8 juni 2016.

Het Facetbestemmingsplan stelt het volgende:

"Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort."

Het voorliggende plan voorziet niet in nieuwe bouw mogelijkheden. Omdat het plan geen nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk maakt hoeven er ook geen extra parkeer plaatsen gerealiseerd worden.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het voornemen.

4.5.6 Bodem

Wettelijk kader

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet men de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk maken. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Afweging

Het voorliggende plan maakt geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk. Er zullen aan de hand van dit plan geen nieuwe werkzaamheden plaatsvinden die de bodem aantasten. De bestemming blijft ook hetzelfde. Het blijft wonen.

Op grond van het bovenstaande is er geen reden voor verder bodemonderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor het onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te voorzien van een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplan te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

5.2 Bestemmingsregels

In het navolgende wordt de opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Begrippen) en de wijze van meten (Wijze van meten). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan dat elders in Groningen geldt: bestemmingsplan 'Oosterpoort' van 29 mei 2013. Voor de wijze van meten geldt dat ook deze overeenkomt met dat bestemmingsplan.

5.2.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een tweetal bestemmingen:

- Wonen;
- Waarde - Archeologie 2.

De navolgende tekst bespreekt de bestemmingen afzonderlijk.

'Wonen'

De woningen staan in een bouwvlak. De bouwhoogtes staan aangegeven op de verbeelding. Het plangebied is omringd door bebouwing. Het is niet direct duidelijk wat de voorgevel is aan de hand van het gebruikelijke begrip. Om verwarring te voorkomen is de voorgevel is aangegeven via de aanduiding 'voorgevelrooilijn'.

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor een bed & breakfast is bij recht - onder voorwaarden - toegestaan

'Waarde - Archeologie 2'

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen in het plan. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkenkend) archeologisch onderzoek nodig is.

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een vijftal regels:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels.

De Anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. De Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels, Algemene afwijkingsregels en de Algemene wijzigingsregels zijn ontleend aan het bestemmingsplan 'Oosterpoort' van 29 mei 2013. Ook zijn de regels verwerkt uit de volgende partiële herziening:

- Oosterpoort geconsolideerde versie van 2 augustus 2022.

Voor deze algemene regels geldt hetzelfde als voor de bestemmingsregels. Onderdelen van de regels die niet van toepassing zijn in het plangebied zijn uit de artikelen verwijderd.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsrecht

Het overgangsrecht is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd.

Slotbepaling

De slotregel is bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Procedure en overleg

Dit bestemmingsplan is een juridisch-technische aanpassing van regels volgend op de verlening van een vergunning. Daarom wordt uitsluitend de door de Wro voorgeschreven procedure gevolgd: ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid van zienswijzen, en daarna vaststelling door de gemeenteraad.

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. Omdat het voorliggende plan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. 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.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
Het bestemmingsplan 'Oosterweg 83 Groningen' met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP676Oosterweg83-ow01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 de kaart:
de plankaart van het bestemmingsplan Oosterweg 83 Groningen.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 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 relicten.
- 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 beschermd wonen:

wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

1.27 bestaand:

- bestaand legaal gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- een bouwwerk dat op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig is, in uitvoering is of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.

1.28 bestaand beschermd wonen:

in afwijking van artikel 1.27 wordt onder bestaand beschermd wonen verstaan het daadwerkelijk gebruik voor beschermd wonen dat plaatsvond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 en dat tot dan was toegestaan krachtens de Wet ruimtelijke ordening of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.29 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, behoudens een nog niet gerealiseerde bouwwerk waarvoor voor 1 januari 2015 een omgevingsvergunning is verleend.

1.30 bestaande legale kamerverhuur:

in afwijking van artikel 1.27 wordt onder bestaande legale kamerverhuur verstaan: het hebben of gebruiken van wooneenheden voor kamerverhuur

- voor zover ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 legaal en daadwerkelijk aanwezig of
- voor zover nog niet aanwezig, maar wel legaal mogelijk op grond van vóór dat tijdstip verleende specifieke toestemmingen
- en in de op dat moment aanwezige configuratie van het aantal bewoners en het aantal wooneenheden c.q. woningen.

- 1.31 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.32 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 van een standplaats.
- 1.33 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.
- 1.34 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.
- 1.35 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.
- 1.36 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.
- 1.37 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.38 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder ook een belwinkel en een internetcafé.
- 1.39 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.
- 1.40 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.
- 1.41 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- 1.42 gebruiksoppervlakte:
de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.
- 1.43 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.
- 1.44 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 dit bestemming het belangrijkste is.
- 1.45 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.46 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur.
- 1.47 kamerverhuur:
gebruik voor bewoning anders dan door een huishouden of voor beschermd wonen.
- 1.48 kamerverhuurpand:
een pand dat ten behoeve van onzelfstandige kamerverhuur op grond van een onttrekkingsvergunning Huisvestingswet onttrokken is aan de woningvoorraad.
- 1.49 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.
- 1.50 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.51 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.52 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.

- 1.53 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.54 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.55 mantelzorg:
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
- 1.56 meergeneratiewoning:
een woonhuis met meerdere zelfstandige woningen die inpandig zijn verbonden en worden bewoond door huishoudens met een familierelatie, waarbij sprake is van mantelzorg voor ouderen of personen met een beperking;
- 1.57 onzelfstandige woning:
een woning die geen zelfstandige woning is;
- 1.58 oorspronkelijk hoofdgebouw:
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.59 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.
- 1.60 peil:
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- 1.61 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

- 1.62 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.
- 1.63 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.
- 1.64 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.
- 1.65 verkooppunt van motorbrandstoffen:
een inrichting voor de uitoefening van detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.
- 1.66 verkoopvloeroppervlakte (vvo):
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
- 1.67 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
- 1.68 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.
- 1.69 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.
- 1.70 winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 1.71 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

- 1.72 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.73 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.
- 1.74 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.
- 1.75 zelfstandige woning:
een woning met een eigen afsluitbare toegang die een huishouden kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voor zover op de kaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de kaart, 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 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, meer dan 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft op of boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. zelfstandige woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend bij omvorming van onzelfstandige woningen en/of eenheden voor kamerverhuur naar zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
 1. alle onzelfstandige woningen en eenheden voor kamerverhuur vervallen;
 2. het totaal aantal woningen en eenheden afneemt; en
 3. minimaal 24 m² van de gebruiksoppervlakte van een nieuwe woning zich op één bouwlaag bevindt en een nettohoogte heeft van minimaal 2,1 m;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen.
- e. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale goothoogte van 4 meter.
- c. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'voorgevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw hoofdzakelijk in en evenwijdig aan die voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Er zijn alleen omgevingsvergunningvrije bijbehorende bouwwerken toegestaan.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

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:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken als afzonderlijke woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 4.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur en beschermd wonen, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door één huishouden;
- h. het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.4 onder e voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 4.6 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 4.4 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 4.6 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 4.5 onder g voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 4.6 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 1 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 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. technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. archeologisch onderzoek door middel van opgraving wordt uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 5.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;

- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

5.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200m² en een diepte kleiner dan 1 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.

5.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het 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 ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- c. 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-, 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.

Artikel 8 Parkeren

8.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1:

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

8.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

8.4 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 9 Verwijzing naar beleidsregels

9.1 Beleidsregels inzake splitsing en bewoning

Burgemeester en wethouders passen de in Hoofdstuk 2 opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor:

1. het gebruik van een woning anders dan door één huishouden;
2. het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen;
3. het stellen van nadere eisen in de onder 1 en 2 genoemde situaties;

toe met inachtneming van met betrekking tot dit onderwerp vastgestelde beleidsregels of, als die er niet zijn, het ruimtelijk relevante deel van de door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van woningonttrekking en woningvorming, zoals die beleidsregels gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

9.2 Beleidsregels inzake het beschermd wonen

Burgemeester en wethouders passen de in Hoofdstuk 2 opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor het toestaan van beschermd wonen toe met inachtneming van door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van beschermd wonen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Hetzelfde geldt voor de in dat hoofdstuk opgenomen bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen als die worden toegepast in een situatie waar beschermd wonen aan de orde is.

Artikel 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages tot maximaal 1 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag;
- 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 bouwgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- f. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- g. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- h. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- i. voor overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt.

10.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 10.1, 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 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oosterweg 83 Groningen.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code 2008	SBI-code	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	

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

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd