

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Brandenburgerstraat 7-11

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk - functionele structuur	11
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	13
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	19
Hoofdstuk 6 Participatie en overleg	23
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	25
Regels	27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	29
Artikel 1 Begrippen	29
Artikel 2 Wijze van meten	33
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	34
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	35
Artikel 4 Bedrijf	35
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	37
Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 7 Algemene bouwregels	40
Artikel 8 Parkeerregels	41
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	42
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	43
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
Artikel 11 Overgangsrecht	45
Artikel 12 Slotregel	46

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de het westen van de wijk Oosterpoort bevindt zich de Brandenburgerstraat. Op het binnenterrein achter de Brandenburgerstraat 7, 9 en 11 bevindt zich een overdekte autostalling.

Gebleken is dat op het binnenterrein geen beperkende voorwaarden zijn verbonden voor het bouwen van zelfstandige wooneenheden. Dit had middels het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen wel moeten. Door de huidige regeling is het mogelijk dat de bestaande bebouwing plaats maakt voor zelfstandige wooneenheden. Ondanks de relatief beperkte maatvoering is woningbouw op deze locatie een ongewenste ontwikkeling.

Om te voorkomen dat medewerking zou moeten worden verleend aan woningbouw op deze locatie heeft de gemeenteraad op 7 juli 2021, vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan, een voorbereidingsbesluit genomen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de omissie verholpen en het huidige gebruik van het binnenterrein juridisch-planologisch geborgd.

1.2 Begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan vervangt een klein deel van het bestemmingsplan Oosterpoort. Onderstaande figuur laat het gebied zien waarvoor dit bestemmingsplan van toepassing is. Het plangebied betreft een binnenterrein, geheel omsloten door bestaande bebouwing.



Figuur 1 : ligging plangebied op stadsniveau

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Het voorliggend plan heeft geen raakvlakken met de verschillende nationale belangen. Deze conclusie geldt ook in verband met de toetsing aan de nieuwe Nationale Omgevingsvisie

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in ruimtelijke plannen moeten worden opgenomen.

Het voorliggend plan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking.

In voorliggend plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar wordt enkel het bestaande gebruik juridisch-planologisch vastgelegd.

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 richtlijnen en voorschriften 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'.

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 actualisering raakt voorliggend plan niet.

vastgesteld

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 voorkomt het verder bebouwd raken van een binnenterrein en sluit daarmee aan op 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. Hier wordt in paragraaf 3.2 verder op ingegaan.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk - functionele structuur

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in de wijk Oosterpoort. Oosterpoort behoort tot de eerste grootschalige eind 19de eeuwse stadsuitbreidingen buiten de 17de eeuwse vestingterreinen van Groningen. De wijk is opgezet als woonwijk voor de arbeidersbevolking en kleine zelfstandigen. De aanleg van het westelijke deel van de wijk geschiedde vanaf 1870. Het laaggelegen gebied ten oosten van de Meeuwerderweg, de Meeuwerderpolder, is het laatste deel van de Oosterpoortwijk. Het stratenpatroon is tussen 1890 en 1910 geleidelijk aangelegd en bebouwd.

De bebouwing binnen het plangebied is gelegen in de Brandenburgerbuurt. De Brandenburgerbuurt is gelegen ten zuidwesten van het Zuiderpark, in het noordwestelijke deel van de wijk. De arbeidersbuurt is ontwikkeld vanaf 1864 en vormt de eerste planmatige bebouwing buiten de vesting van de stad.

De buurt heeft een geheel eigen stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek. De opzet van de buurt wordt gekenmerkt door een historisch bepaalde, driehoekige structuur tussen de Brandenburgerstraat en de Kleine Brandenburgerstraat. De driehoek wordt doorkruist door de Sophiastreet en de Kleine Sophiastreet; kleine, smalle straatjes die elkaar haaks kruisen. Kenmerkend voor de straatprofielen zijn de geveltuintjes die zich op diverse plekken bevinden en de buurt een groen karakter geven. De bebouwing bestaat overwegend uit kleine woningen van één bouwlaag met kapverdieping. Op de hoeken van de belangrijkste toegangen van het buurtje zijn de woningen afgeschuind, waardoor de driehoekige contour van de buurt wordt geaccentueerd. Het geheel heeft een besloten, dorps karakter. De architectuur is eenvoudig, maar de straatwanden als geheel zijn sfeerrijk en waardevol.

Het buurtje is vooral van waarde vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Hier bevindt zich de vroegste sociale woningbouw van Groningen. Vanwege de karakteristieke ruimtelijke opzet is de buurt tevens in stedenbouwkundig opzicht van groot belang.

De bebouwing binnen het plangebied is rond de jaren 30 van de vorige eeuw in gebruik geweest als garagebedrijf met benzinepomp. Op enig moment heeft dit plaatsgemaakt voor een autostalling. Rondom de bebouwing bevinden zich woningen. Het binnenterrein wordt begrensd door de bebouwing aan de Parklaan in het noorden, de Brandenburgerstraat in het oosten, de Hereweg in het westen en de Lodewijkstraat in het zuiden. Het terrein wordt ontsloten door afsluitbare onderdoorgangen, gelegen aan de Brandenburgerstraat 9 en 11.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd om de bestaande situatie juridisch-planologisch vast te leggen. In hoofdstuk 5 is beschreven op welke wijze dit juridisch in het bestemmingsplan is geregeld.

3.2 Functionele wijziging van het plangebied

Het huidige bestemmingsplan maakt in theorie wonen binnen het plangebied mogelijk. Het huidige gebruik betreft echter een bedrijfsmatig gebruik als autostalling. Hierbij bestaat geen relatie met de functie Wonen. Het bouwen van woningen binnen het plangebied wordt door zowel de omgeving als de gemeente als een ongewenste ontwikkeling gezien. Hierbij spelen aspecten als parkeren en geluid een rol.

De Woonbestemming zal met de vaststelling van voorliggend plan plaatsmaken voor de Bedrijfsbestemming. Hierbij is getracht om zo goed mogelijk aan te sluiten bij het huidige gebruik. Binnen het plangebied wordt momenteel een specifieke bedrijfsfunctie uitgeoefend, die met dit plan wordt vastgelegd. Het toestaan van andere bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied zou niet in lijn met vigerend beleid zijn en daarbij niet wenselijk zijn met het oog op de omgeving.

3.3 Verkeer

Het plangebied is beperkt toegankelijk. Het wordt ontsloten door twee garagedeuren, gelegen aan respectievelijk Brandenburgerstraat 9 en 11. De Brandenburgerstraat wordt ontsloten door het woonerf aan de Lodewijkstraat en vervolgens de Oosterweg. De Lodewijkstraat betreft daarbij een hoofdfietsroute met veel fietsverkeer.

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.

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 sprake van volledige bebouwing van het plangebied, waarbij enkel de bestaande situatie juridisch-planologisch wordt vastgelegd. Het is dan ook niet de bedoeling geweest om in voorliggend plan aanvullende regels over deze onderwerpen toe te passen.

4.2 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1998 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet als die in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

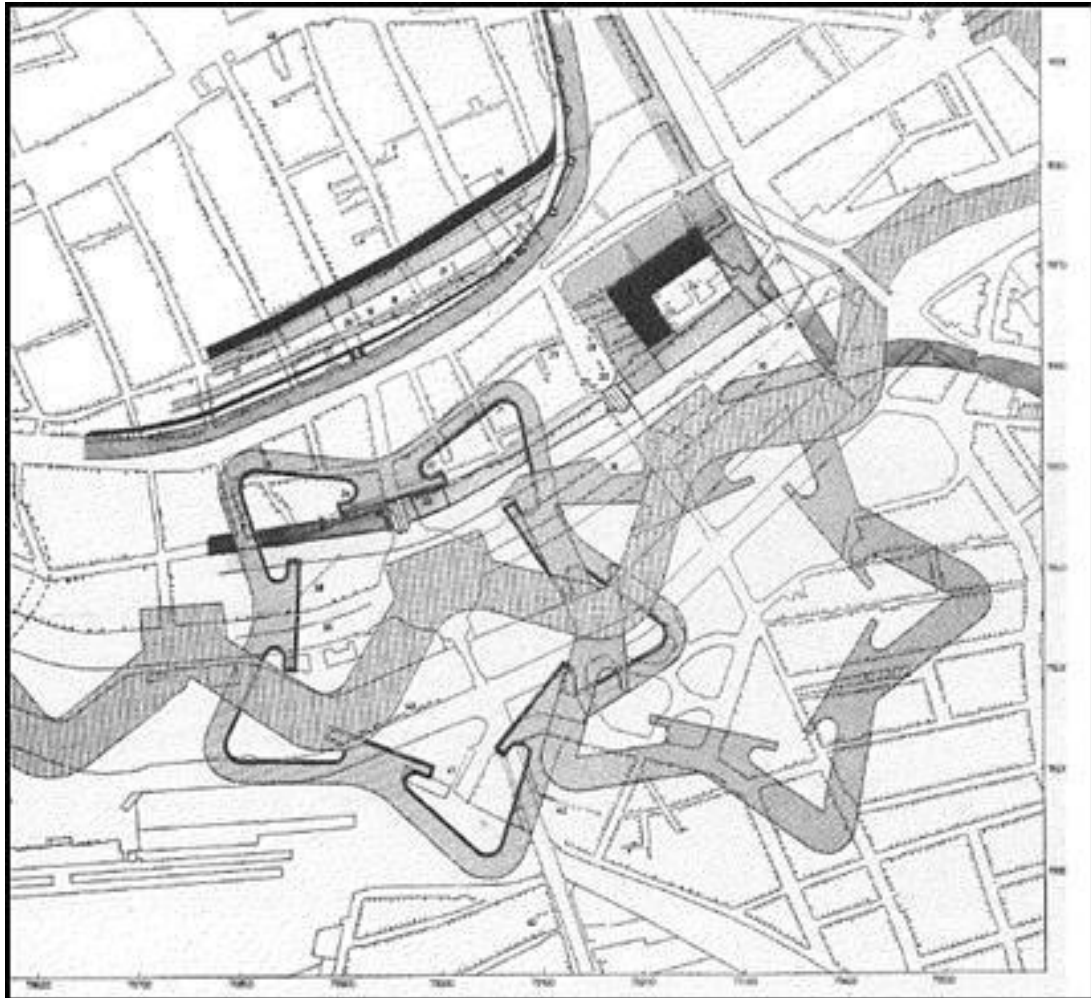
De kern van de wet is dat de archeologische resten in de bodem ongeroerd blijven. Als dat niet mogelijk is, is onderzoek en het veiligstellen van de resten een vereiste. Bijvoorbeeld in de vorm van een opgraving. De (dubbel)bestemming Waarde - Archeologie 2 in dit plan heeft ten doel aanwezige, respectievelijk verwachte archeologische waarden te beschermen.

De Hondsrug, waarop de Oosterpoort is gelegen, is steeds een aantrekkelijke vestigingsplaats gebleken vanaf de Steentijd tot aan de Late middeleeuwen. Echter, mogelijke archeologische overblijfselen zijn in bovenste decimeters beneden maaiveld waarschijnlijk niet meer aanwezig. Er is in de loop van de tijd namelijk nogal wat omgewoeld en afgegraven, wat te maken heeft met de relatief gunstige positie van dit deel van de Hondsrug ten opzichte van de stad: In oorlogstijd kon de stad Groningen alleen belegerd worden vanuit het zuiden, waardoor meermaals de tactiek van de verschroeiende aarde is toegepast: alles wat de vijand kon gebruiken, werd afgebroken. Eind 17^e eeuw werd zelfs – naast een bebouwingsverbod - besloten om de hooggelegen gronden buiten de Here- en Oosterpoort af te graven.

Resten van de kastelen (Statenkasteel en het kasteel van Alva) die voor en gedeeltelijk in de Oosterpoort hebben gelegen, zijn nooit teruggevonden.

Voor de Brandenburgerstraat is de ligging van de burcht van Alva het meest relevant: deze is in een vijfhoek aangelegd met hoekige dwingers, en omgeven door aarde wallen en een gracht. De meest zuidelijke punt van de burcht lag tussen de Oosterweg, Mauritsdwarstraat en de Mauritsstraat. De omgrachting tussen zuid en westpunt doorsnijdt waarschijnlijk het meest noordelijke deel van de Brandenburgerstraat (zie onderstaand figuur).

vastgesteld



Figuur 2 : de ligging van het Statenkasteel (links) en het Kasteel van Alva (rechts) ten opzichte van de huidige topografie.

Stelsel van omgevingsvergunningen

Het gehele gebied van de Oosterpoort heeft een hoge archeologische verwachting voor de periode Steentijd. Omdat slecht te voorspellen is waar de resten precies aan te treffen zijn, geldt het omgevingsvergunningvereiste alleen voor bouwwerken, werken en werkzaamheden vanaf 200 vierkante meter. We weten echter wel dat de bovenste meter hoogstwaarschijnlijk geen vondsten (meer) herbergt. Er is daarom ook geen omgevingsvergunning nodig voor werken en werkzaamheden tot een diepte van 1 meter beneden maaiveld.

4.3 Ecologie

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).

Het plangebied bevindt zich niet in of binnen de invloedssfeer van een Natuur Netwerk Nederland-gebied of Natura-2000 gebied. In voorliggend plan zijn daarbij geen ontwikkelingen voorzien. Ingeval van toekomstige sloop en/of verbouw geeft de Wnb het kader voor vergunningplichten.

4.4 Water

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.

In voorliggend plan is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, maar wordt enkel beoogd om de bestaande situatie juridisch-planologisch vast te leggen. In het plangebied is voor het gehele bestemmingsvlak sprake van een bestaand pand met bestaande hemelwaterafvoer. Het vaststellen van voorliggend plan heeft dan ook geen gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.5 Milieu

4.5.1 M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r.-drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In voorliggend plan is geen sprake van een activiteit die planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

4.5.2 Bedrijven(terreinen)

Bedrijven kunnen hinder (geur, stof of geluid) of gevaar veroorzaken en daardoor de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Geconcludeerd kan worden dat de functietoewijzing in voorliggend plan niet leidt tot toenemende overlast voor de omgeving, het betreft voortzetting van bestaand gebruik.

4.5.3 Geluid (industrie, spoor en weg)

Geluid is één van de factoren die (grote) invloed kan hebben op de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet de geluidsbelasting bij (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan wettelijke geluidnormen.

In voorliggend plan is geen sprake van een geluidgevoelige bestemming, waardoor deze toetsing achterwege kan blijven.

4.5.4 Luchtkwaliteit

De Wet Milieubeheer geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Een groot deel van de luchtverontreiniging in Groningen wordt van elders aangevoerd met de wind. Dit geldt vooral voor fijnstof. Met name voor NO₂ komen langs drukke wegen verhoogde concentraties voor.

Het 'Verslag luchtkwaliteit 2016 gemeente Groningen' geeft een beeld van de luchtkwaliteit in Groningen. Op de bijbehorende luchtkwaliteitskaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag en de kaart zijn gebaseerd op meetgegevens van het RIVM en op gedetailleerde modelberekeningen (conform het Besluit Regeling beoordeling luchtkwaliteit). Het verslag en de luchtkwaliteitskaart staan op het internet. Hierbij kan ook per woning kan worden ingezoomd om de plaatselijke concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) af te lezen. Zie: gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart 2016 blijkt dat in Groningen overall ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook komen in Groningen geen situaties voor die uit het oogpunt van gezondheid als 'onvoldoende' moeten worden beoordeeld. Dit betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

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

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.

Het huidige gebruik wordt niet aangemerkt als kwetsbaar object in de zin van de Revi en het Bevi. Er bestaat dan ook geen beletsel bij voortgezet gebruik. Uit het oogpunt van externe veiligheid is vaststelling van voorliggend plan verantwoord.

4.5.6 Bodem

Voor dit bestemmingsplan is op 4 maart 2022 een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- a. de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging;
- b. de aanwezigheid van (ernstige) bodemverontreinigingen;
- c. de locaties waar na sanering een zorgmaatregel van kracht is en mogelijke gebruiksbepalingen liggen;
- d. de diffuse bodemkwaliteit zoals vastgesteld in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart.

De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de gemeente beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar <https://gemeente.groningen.nl/bodemonderzoek-en-bodemsanering>. Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien. Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van informatie zoals opgeslagen in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Groningen.

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende. Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een vergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek. Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regime. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

De toetsing van de bodemkwaliteit vindt plaats aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de functie van de bodem. De gebruiksbepaling betreft hier bedrijven, enkel autostallingen en additionele voorzieningen.

vastgesteld

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Bronverontreiniging

Eventuele bronverontreiniging wordt veroorzaakt door huidige of voormalige bedrijfsfuncties en/ of dempingen en ophogingen met verontreiniging.

Bij een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft ernstig verminderd. Een bodemsanering is dan nodig om de locatie weer geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Uit de BIS-inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied geen locaties aanwezig zijn, waarvoor dit spoedeisend is.

Tabel beschikbare bodeminformatie (BIS) geïnventariseerd op status en vervolg

Locatie-code	Locatiennaam	Beoordeling verontreiniging	Zorgplicht	Vervolg
GO0014030 24	Brandenburgerstraat 7-11b	Potentieel ernstig	Nee	Uitvoeren NO ¹
GR0014019 24	Meeuwerderweg, dempingen Oosterpoortbuurt	Potentieel verontreinigd	Nee	Uitvoeren OO ¹

¹ Uitvoeren (nader) onderzoek komt in beeld bij ruimtelijke ontwikkelingen en/of functionele wijzigingen van de gebruiksfuncties

Diffuse bodemverontreiniging

In de loop van de tijd zijn op allerlei manieren puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en ander afval in de bodem terechtgekomen. Bewoning, bedrijvigheid en ook neerslag van luchtverontreiniging heeft op vele plaatsen de bodem belast. Dit heeft mogelijk geleid tot diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging.

De gemeente Groningen heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de diffuse bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is onderdeel van de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' (zie voor meer informatie www.groningen.nl). De kaart is volgens de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit opgesteld.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de verwachte gemiddelde waarde van de betreffende bodemkwaliteitszone (zone 14/17) voldoet aan de norm: 'industrie' (bodemnormering Besluit bodemkwaliteit). Een verwacht bodemkwaliteit voor de betreffende locatie is hier op basis van bodemkwaliteitskaart niet af te leiden omdat sprake is van een van bodemverontreiniging verdachte locatie.

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.

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 onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor 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 functie op welke plaats is toegestaan.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaardbestemmingsplan 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 en waar nodig een vergunningenstelsel 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/projecten-en-bestemmingsplannen alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:500 Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). 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. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

BP Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad
480	Oosterpoort	29 mei 2013
557	Facetherziening Parkeren	8 juni 2016
558	Herziening bestemmingsregels wonen	19 april 2017
591	Herziening bestemmingsregels wonen 2	1 april 2020

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 Bedrijf

De bestemming Bedrijf is toegespitst op het huidige gebruik van de bebouwing binnen het plangebied. Binnen deze bestemming zijn zodoende specifiek autostallingen en additionele voorzieningen toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

Deze archeologische dubbelbestemming beschermt mogelijke archeologische waarden in de bodem. Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m² en een grotere diepte dan 1 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk 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.

Interpretatieve gebruiksbepalingen

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

Nadere eisen

In de bestemming Bedrijf 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 daglichttoetreding, 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:

vastgesteld

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

Algemene regels

Artikel 6

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelregel. 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ruimte tussen bouwwerken

Deze bepalingen stonden vroeger in de Groninger Bouwverordening. Sinds wijziging van de Woningwet mogen deze bepalingen niet meer in de Bouwverordening staan. Daarom staan ze nu in het bestemmingsplan.

Artikel 8 Parkeerregels

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn. In het voorliggend bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen toegestaan. Reden is, dat de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, de raad gehoord, hebben besloten seksinrichtingen te concentreren in één concentratiegebied binnen de Diepenring. 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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 11

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

Artikel 12

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

vastgesteld

Hoofdstuk 6 Participatie en overleg

6.1 Participatie

De omwonenden van het plangebied hebben de gemeente zelf aangeschreven over de ongewenste bouw mogelijkheden op het binnenterrein. Daarop heeft de raad wijziging van de bestemming voor dit perceel kenbaar gemaakt door het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Na het nemen van het voorbereidingsbesluit heeft overleg plaatsgevonden tussen de eigenaren, omwonenden en gemeente. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is tevens tussentijds afgestemd met een omwonende die voor de buurt optrad als aanspreekpunt. Gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is een informerende brief gezonden naar de eigenaren van het binnenterrein en omwonenden, zodat zij ook via deze wijze op de hoogte zijn gesteld van de terinzagelegging en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

6.2 Overleg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de Provincie Groningen, Waterschap Hunze en Aa's, de Veiligheidsregio Groningen en de Omgevingsdienst Groningen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingsveranderingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11 heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij geen ontwikkeling is beoogd. De door de gemeente te maken kosten bestaan uit plankosten en de kosten van onderzoek, die nodig zijn met het oog op de voorbereiding van het plan. Bij de vaststelling van het plan bestaat tevens een risico op planschade. 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 Brandenburgerstraat 7-11 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP657Brandenb7tm11-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Brandenburgerstraat 7-11, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP657Brandenb7tm11-vg01.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.8 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.9 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.10 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.11 bouwperceelgrens:
 de grens van een bouwperceel.
- 1.12 bouwvlak:
 een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

- 1.13 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.14 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.15 additionele voorzieningen:
voorzieningen die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.16 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.17 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.18 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.19 bedrijfswoning
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.
- 1.20 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.21 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.
- 1.22 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.
- 1.23 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.
- 1.24 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

- 1.25 daknok:
hoogste punt van een schuin dak.
- 1.26 dakvoet:
laagste punt van een schuin dak.
- 1.27 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.
- 1.28 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.
- 1.29 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.30 gevellijn:
de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een woning moet zijn geplaatst.
- 1.31 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.32 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.
- 1.33 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.34 recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.35 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.

1.36 vloerindex:

de verhouding van de bruto vloeroppervlakte van een gebouw (niet inbegrepen de kapverdieping en ondergrondse bebouwing) tot de grondoppervlakte van een perceel, gelegen binnen de bouwgrens.

1.37 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.

1.38 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.39 woonwagen

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

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 buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.
- 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.

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 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een overdekte autostalling;
- b. 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 worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. In afwijking van sub b mogen bestaande bouwwerken die afwijken van de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte in stand worden gehouden zolang de bouwwerken niet in omvang wijzigen.
- d. Er zijn geen bedrijfswoningen 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 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 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 verblijfssituatie;
- 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 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan die welke volgens lid 4.1 onder a. zijn toegestaan;
- b. het anders stallen van voertuigen dan op de begane grond;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

1. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en een grotere diepte dan 1 meter beneden het maaiveld moet aanvrager, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, een rapport van een archeologisch deskundige overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 behoeft aanvrager geen rapport te overleggen als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. reeds voldoende informatie beschikbaar is over de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden; en
 - b. behoud en/of documentatie van die waarden niet noodzakelijk is.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het rapport of de informatie als bedoeld in lid 5.2.1 blijkt dat door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen archeologische waarden kunnen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van onderzoek door middel van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), 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.

5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 1 meter beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 200 m² beslaan.

5.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

5.3.4 Onderzoeksplicht

1. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 behoeft aanvrager geen rapport te overleggen als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. reeds voldoende informatie beschikbaar is over de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden; en
 - b. behoud en/of documentatie van die waarden niet noodzakelijk is.

5.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het rapport of de informatie als bedoeld in lid 5.3.4 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van onderzoek door middel van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ruimte tussen bouwwerken

1. Een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - b. niet toegankelijk zijn.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1.a mogen de hoogte en breedte kleiner zijn, mits er voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 8 Parkeerregels

8.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijziging

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd alsmede in stand wordt gehouden op eigen terrein voor motorvoertuigen en/of (brom)fietsen.

8.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien de beleidsregels worden gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan die gewijzigde regels wordt voldaan.

8.3 Gebruiksbeoordeling parkeergelegenheid

De parkeergelegenheid als bedoeld in lid 8.1 moet in stand gehouden worden én beschikbaar gehouden worden voor de doelgroepen waarvoor de parkeerbehoefte volgens de in lid 8.2 bedoelde beleidsregels nodig is. Als de norm voor de benodigde parkeergelegenheid in de beleidsregel naar beneden wordt bijgesteld, volstaat vanaf dat moment het in stand houden en beschikbaar houden van de parkeergelegenheid conform de gewijzigde norm.

Artikel 9 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;
- 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- of amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens;

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. 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;
- b. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk.

10.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van 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 Brandenburgerstraat 7-11.