

Bestemmingsplan Midscheeps 3

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Achtergrond en historie	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beleidskader	10
2.1 Provinciaal beleid	10
2.2 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	12
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Bodem	14
4.2 Archeologie	16
4.3 Ecologie	17
4.4 Water	18
4.5 Verkeer	19
4.6 Geluid	20
4.7 Luchtkwaliteit	21
4.8 Externe veiligheid	21
4.9 Kabels en leidingen	22
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	23
5.1 Systematiek	23
5.2 Toelichting op de regels	23
Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg	27
6.1 Inspraak	27
6.2 Vooroverleg	27
6.3 Het vervolg	27
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	28
7.1 Economische uitvoerbaarheid	28
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Bijlagen bij de toelichting	29

Regels	31
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	32
Artikel 1 Begrippen	32
Artikel 2 Wijze van meten	38
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	39
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	40
Artikel 4 Wonen	40
Hoofdstuk 3 Algemene regels	43
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 6 Algemene bouwregels	44
Artikel 7 Verwijzing naar beleidsregels	45
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	46
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	47
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	49
Artikel 10 Overgangsrecht	49
Artikel 11 Slotregel	50
Bijlagen bij de regels	51
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	52
Vaststellingsbesluit	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Lefier (hierna te noemen: initiatiefnemer) is voornemens huisvesting te ontwikkelen voor de sociale huur op de locatie van De Oude Bieb aan de Midscheeps 3 in de Groningse wijk Lewenburg. Het plan is om het gebouw te slopen en nieuwbouw te plegen. In het programma zijn 38 appartementen opgenomen, waarvan 10 appartementen met een gebruiksoppervlak van circa 70 m² en 28 appartementen van circa 55 m².

In het vigerende bestemmingsplan Lewenburg-Ruischerwaard (2012) is al voorzien dat de locatie van functie gaat veranderen als onderdeel van opwaardering van het centrumgebied van Lewenburg. Op de locatie is daarom toentertijd al een wijzigingsbevoegdheid gelegd, waarmee het college van burgemeester en wethouders bij de vaststelling van het bestemmingsplan Lewenburg-Ruischerwaard de bevoegdheid van de raad heeft gekregen om de bestemming te wijzigen. Het college kan besluiten de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in Wonen. Hieraan zijn enkele regels gekoppeld, zoals de begrenzing waarbinnen de wijziging geldt en de maximale bouwhoogte van de te bouwen woningen. In figuur 1.1 is te zien waar de wijzigingsbevoegdheid geldt.

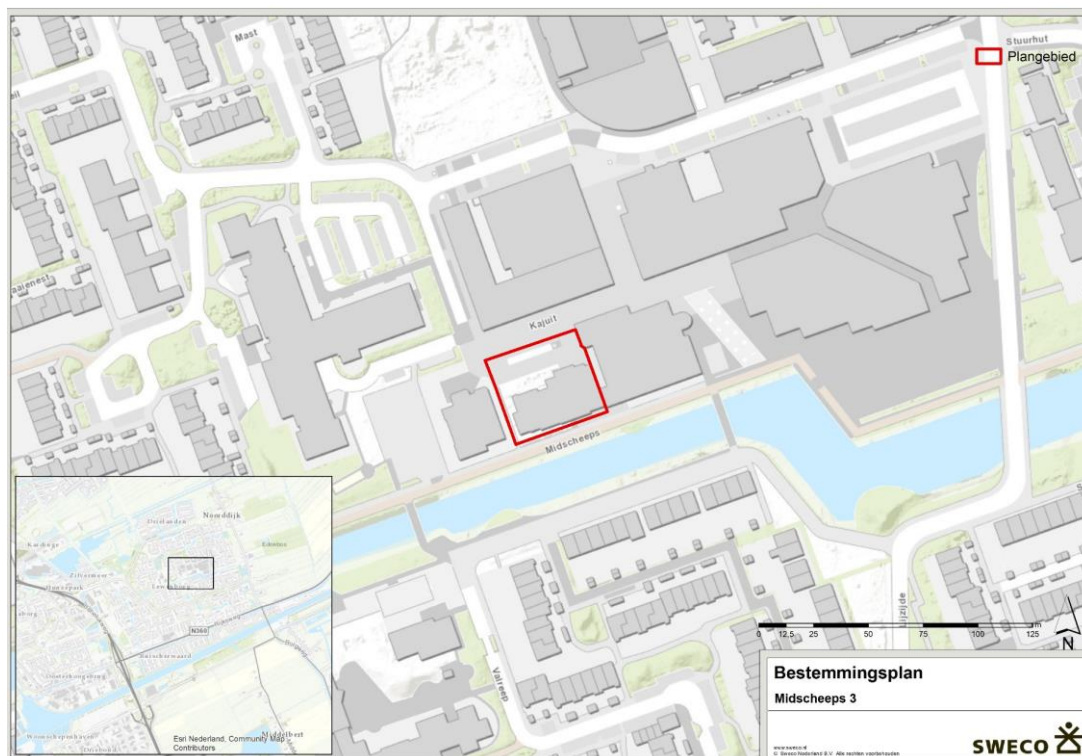


Figuur 1.1: Het vigerend bestemmingsplan Lewenburg-Ruischerwaard

Omdat het bouwplan dat Lefier nu voor ogen heeft niet helemaal past binnen de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid is het noodzakelijk een reguliere bestemmingplanprocedure te doorlopen. Dit bestemmingsplan maakt de woningbouw op het perceel planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing

De Oude Bieb ligt centraal in de wijk Lewenborg aan het fietspad Midscheeps (zie onderstaande figuur). Het is gelegen naast Wijkcentrum Het Dok en de H. Walfried parochie. Naast het wijkcentrum is het winkelcentrum van Lewenborg gevestigd.



Figuur 1.2: Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Achtergrond en historie

In het structuurplan van 1969 van de gemeente Groningen zijn voor het eerst de contouren geschetst van Lewenborg als antwoord op de destijds toenemende suburbanisatie naar omliggende gemeenten. De woningen in Lewenborg zijn gebouwd vanaf 1971. Om gezinnen te behouden zijn met name grondgebonden woningen gebouwd, alhoewel in Lewenborg ook hoogbouw in het centrum van de wijk gerealiseerd is. In het kader van fysieke wijkvernieuwing zijn inmiddels wel een aantal flats gesloopt, waarvoor in de plaats grondgebonden woningen zijn gebouwd.

Op de locatie is op dit moment de Oude Bieb gevestigd (zie figuur 1.3 en 1.4). Dit is een sociale huiskamer waar activiteiten voor de wijkbewoners worden georganiseerd.



Figuur 1.3: De Oude Bieb, gezien vanaf de Kajuit (bron: Cyclomedia)



Figuur 1.4: De Oude Bieb, gezien vanaf Midscheeps (bron: Cyclomedia)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

In het nu nog vigerend bestemmingsplan Lewenborg-Ruischerwaard rust de enkelbestemming Maatschappelijk op de locatie Midscheeps 3. Op de locatie geldt ook de gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied. Zoals in paragraaf 1.1 beschreven is gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid nu niet aan de orde omdat het beoogde bouwplan niet helemaal past binnen de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan Lewenborg-Ruischerwaard gewijzigd.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op voor dit bestemmingsplan relevant provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 4 komen de milieuaspecten aan bod en de daaraan verbonden onderzoeken. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridisch bestuurlijke aspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op inspraak en overleg. In hoofdstuk 7 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie 2016 - 2020 van de provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Doel van de omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke

bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's (ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit, milieu) en elf provinciale 'belangen'.

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

Omgevingsverordening provincie Groningen

De Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgroningen. Op 15 november 2017 hebben Gedeputeerde Staten de omgevingsverordening gewijzigd. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie van de provincie Groningen zoals hierboven is beschreven.

In artikel 2.15.1 is opgenomen dat een ruimtelijk plan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Vergelijking van de vraagscenario's en het aanbod laat zien dat er regionaal te weinig planruimte is. Er zijn grote verschillen per woonmilieu, maar in de stad Groningen is vooral sprake een tekort aan woningaanbod.

Conclusie

Het voornemen aan de Midscheeps past binnen het provinciaal beleid en draagt bij aan de uitwerking van de gemaakte regionale woningbouwafspraken.

2.2 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie The Next City

In de omgevingsvisie 'The Next City' zijn de strategische keuzes beschreven voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Het accent ligt op de fysieke leefomgeving. De Groningse leefkwaliteit is het samenbindende thema voor de ontwikkeling van de gemeente richting 250.000 inwoners. Er zijn 20.000 woningen nodig en er is een groei voorzien van 15.000 banen. Dat betekent een heel stevige ontwikkelopgave. De gemeente blijft vasthouden aan de compacte stad en streeft ernaar de groei voor tweederde deel op te vangen in (binnen)stedelijk gebied. De ontwikkelzones, stedelijke knooppunten en wijkcentra zijn de plekken voor verdichting. In de schaarse ruimte moet veel gebeuren. In de omgevingsvisie is aangegeven hoe een evenwicht kan worden gevonden tussen verschillende functies, belangen, wensen en de kwaliteit van de leefomgeving.

Het voorliggend plan volgt deze visie.

Woonvisie Wonen in de stad

Groningen wil een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', mensen die al hun hele leven 'in stad' wonen en mensen die hier tijdelijk verblijven. Al die verschillende groepen hebben eigen wensen en behoeften. Daarom wordt in een compacte stad gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Er is daarbij aandacht voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van wijken, woningen en buurten.

Voor de komende jaren wordt een aanhoudende groei van de bevolking verwacht. De trek naar de stad zal waarschijnlijk verder toenemen. Gecombineerd met de toestroom van nieuwe (internationale) studenten en kenniswerkers en de veranderende vraag van de huidige bewoners betekent dit dat nieuwbouw nodig zal blijven.

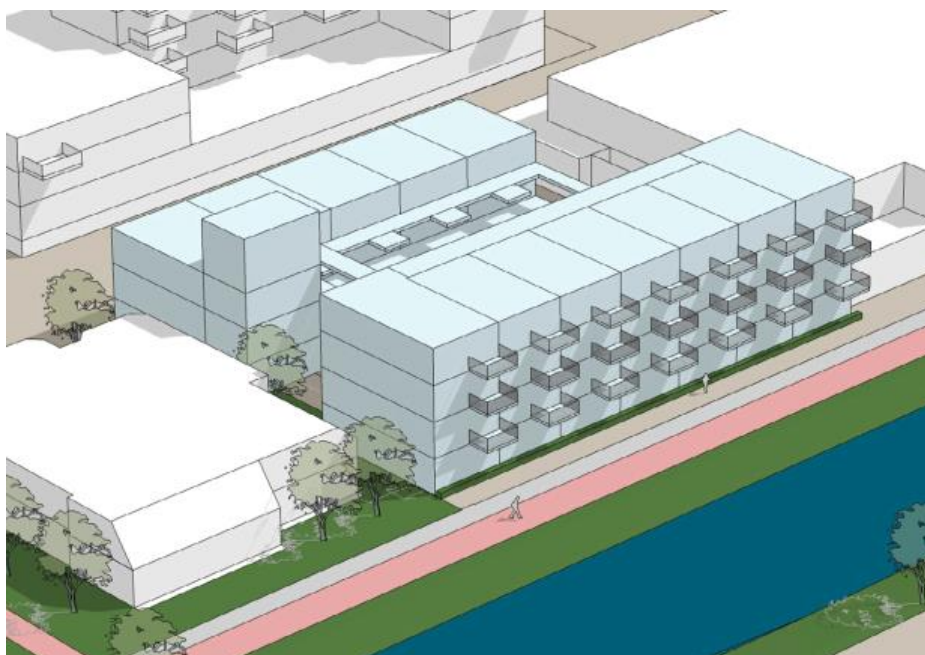
Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het concept van de compacte stad dat de gemeente Groningen nastreeft en het beleid uit de woonvisie.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De locatie bevindt zich aan het Midscheeps, een doorgaande route door de wijk. Aan de zuidzijde vormt het voet/fietspad langs deze straat de grens en aan de noord- en oostzijde ligt het plan tegen het centrumgebied van Lewenborg aan. Door deze centrale ligging is de locatie bijzonder geschikt voor senioren.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van De Oude Bieb en nieuwbouw van het appartementencomplex. Hiervoor heeft Lefier, in overleg met de gemeente, een modellenstudie laten maken: Groningen Midscheeps (Inbo, juni 2019). Hieruit blijkt dat het complex zal bestaan uit circa 38 appartementen, met een gebruiksoppervlak variërend van circa 55 tot circa 70 m². De hoofdvorm zoals in de modellenstudie indicatief is weergegeven bestaat uit twee eenduidige volumes verbonden door een rondgaande galerij met een oriëntatie op de openbare ruimte. De appartementen kunnen uitkragende balkons aan de zuidzijde krijgen.

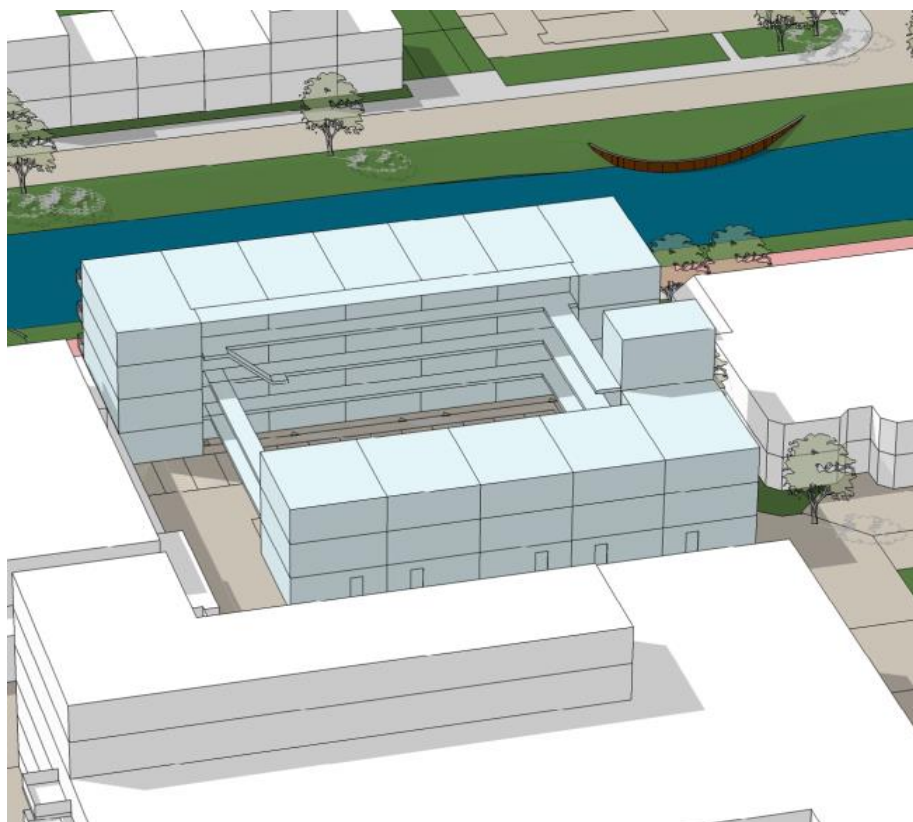


Figuur 3.1: Impressen van de zuidzijde van het gebouw

Aan de zuidzijde zijn de erfafscheidingen representatief door middel van een haagbeplanting en/of een lage gemetselde muur en vormen één geheel met het hoofdgebouw. Aan de zijde van de Kajuit krijgen de appartementen ter plaatse van de woningentree een eigen stoep als voorzone.

Materiaalgebruik is in overeenstemming met de bebouwing in de directe omgeving. Het materiaal- en kleurgebruik kent een duurzame uitstraling en is voornamelijk uitgevoerd in metselwerk. Het woongebouw krijgt een eenvoudige maar zorgvuldige detaillering. Balkonhekken worden met aandacht vormgegeven en worden uitgevoerd in glas, staal of metselwerk.

Op het dak worden PV panelen (zonnepanelen) geplaatst. De PV panelen worden zorgvuldig ingepast op het dak van het gebouw en zijn aan het zicht onttrokken vanaf de openbare weg. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden op de binnenplaats tussen de twee woonblokken op maaiveldniveau. De inrit van de parkeerplaatsen voor de appartementen komen aan de zijde van Wijkcentrum Het Dok te liggen en worden gecombineerd met de laad- en losmogelijkheid van Het Dok.



Figuur 3.2: Impressie van de noordzijde van het gebouw

Het planvoornemen zoals indicatief is uitgewerkt in de modellenstudie zal middels een Design & Build opdracht nader uitgewerkt worden binnen de in dit bestemmingsplan opgenomen kaders.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan 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. Centraal hierin staan de thema's bodem, archeologie, natuur, water, verkeer, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1 Bodem

Wet- en regelgeving

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Inventarisatie bodemgegevens

Voor dit bestemmingsplan is in februari 2020 een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende

aspecten beoordeeld:

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

Tabel beschikbare bodeminformatie geïnventariseerd op status en vervolg

Locatiecode	Locatiennaam	Statusoordeel locatie	Zorgplicht	Vervolg
Niet bekend	Midscheeps 3	Onverdacht/niet verontreinigd	nee	Voldoende onderzocht
GO001402 594	Ra, tracé	Onverdacht/niet verontreinigd	Nee	Voldoende onderzocht
GO001401 629	Bakboordswal, dempingen Lewenborg	Potentieel verontreinigd	Nee	Voldoende onderzocht
GO001406 276	Grondig, Kraaiennest en omgeving	Onverdacht/niet verontreinigd	Nee	Voldoende onderzocht
GO001403 419	Kajuit 4, wijkcentrum 'Het Dok'	Onverdacht/niet verontreinigd	Nee	Voldoende onderzocht

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 de informatie zoals opgeslagen in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Groningen.

De ontwikkellocatie is op basis van het huidige gebruik onverdacht van het voorkomen van bodemverontreinigingen. 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 regiem. 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 toekomstige bestemmingen betreft wonen.

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, die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging.

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'. De kaart is volgens de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit opgesteld.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart verwachten we dat de gemiddelde kwaliteit binnen het plangebied, voldoet aan de norm: 'Achtergrondwaarde' (bodemnormering Besluit bodemkwaliteit).

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.

Onderzoek

Specifiek voor Midscheeps 3 is in 2015 vooronderzoek uitgevoerd ten behoeve van het omvormen van de voortuin van de voormalige bibliotheek tot moestuintjes (zie bijlage 1). Er is toen nagegaan of er sprake is van een asbestverdachte locatie. Dit onderzoek heeft bestaan uit een maaiveldinspectie en een visuele beoordeling van de opgeboorde grond. Hierbij is gelet op

de aanwezigheid van puin- of erfverhardingen, puinhoudende grond en/of asbestverdacht plaatmateriaal op en/of in de bodem wat kan duiden op een asbestverdachte locatie. Voor de verdenking op asbest bij het aantreffen van puinhoudende grond is uitgegaan van het voorkomen van minimaal sterk puinhoudende grond (vanaf ongeveer 15% puinbijmenging in de grond). Op basis van zowel het vooronderzoek als de veldwaarnemingen is geen sprake van een verdenking op de mogelijke aanwezigheid van asbest en er is daarom geen gericht onderzoek naar asbest uitgevoerd.

Conclusie

Het realiseren van het woongebouw kan als uitvoerbaar worden beschouwd voor het aspect bodem.

4.2 Archeologie

Wet- en regelgeving

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 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, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Het doel hiervan is om cultuurhistorische belangen meer te laten meewegen in de ruimtelijke ordening.

Onderzoek

In 2012 is het bestemmingsplan Lewenborg geactualiseerd. In dit plan is een beschrijving opgenomen van de bewoningsgeschiedenis van het gebied, de te verwachten archeologische waarden en hoe hier mee om te gaan. Hieronder een verkorte weergave.

Ontginning en verkaveling

Lewenborg is aangelegd op laaggelegen weidegebieden in een voormalig veen-op-kleigebied. In een ruime boog om Zuidwolde, Bedum en Thesinge heen - dit gebied heet de Wolden - maakte dit veen verbinding met de venen in het zuidoosten van de provincie. Het plangebied ligt grofweg tussen de meanders van de oude Hunze en het dorp Noorddijk.

Het gebied is tot ongeveer het jaar 1000 niet heel geschikt geweest voor bewoning. Rond het jaar 1000 is sprake van een grootschalige ontwikkeling en ontginning van de randen van de uitgestrekte veengebieden ten westen en ten oosten van, toen nog het dorp, Groningen. Waarschijnlijk is door een relatief droge periode het veen toegankelijk geworden en is de ontginning ingezet. Dit gebeurde door het graven van sloten en vond in oostelijke richting plaats vanaf de hooggelegen oeverwallen van de Hunze. Zodoende ontstonden langgerekte smalle percelen en haaks daarop wegen, zogenaamde nederzettingssassen. Deze nederzettingssassen werden gevormd door een open lint van solitaire gebouwen.

Op het veen werd akkerbouw bedreven, vee geweid en turf gestoken. Als gevolg daarvan erodeerde het veen, daalde het maaiveld en trad vernatting op. Om deze vernatting in de hand te houden werden maren, zoals de Noorddijkermaar, gegraven en ontstonden in de middeleeuwen de zijvesten, die de waterhuishouding regelden. Al eerder werden boerderijen en ook kerken op kleine wierden gebouwd. Langs de Noorddijkerweg zijn daarvan nog enkele voorbeelden te vinden.

Archeologische verwachtingswaarde

In het bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard (2012) is beschreven dat er ten tijde van het ontstaan van de wijk géén archeologisch (voor)onderzoek is verricht waardoor de gegevens over de ligging van archeologische waarden (nog) schaars zijn. Tegelijkertijd worden in deze gronden ten oosten van de stad heel weinig archeologische waarden verwacht. Bij de aanleg van de wijk zullen de eventueel aanwezige archeologische waarden waarschijnlijk verloren zijn gegaan. Er kan echter niet worden uitgesloten dat nog archeologische sporen en resten aanwezig zijn die gerelateerd zijn aan vroegere bewoning. Het feit dat er niet zoveel vondsten in het gebied bekend zijn, wil dus niet zeggen dat het gebied ook 'archeologisch leeg' is. Mochten er bij werkzaamheden archeologische resten aantreffen worden, dan dienen deze te worden gemeld conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

De hiervoor beschreven situatie geldt uiteraard ook voor de locatie Midscheeps 3. De gronden zijn bij de aanleg van de huidige gebouwen al geroerd, waardoor de aanwezigheid van archeologische waarden laag is. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de Erfgoedwet.

4.3 Ecologie

Wet- en regelgeving

Plannen, projecten en andere handelingen dienen getoetst te worden aan de wet- en regelgeving voor natuur. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De natuurbescherming in Nederland bestaat uit de volgende kaders:

- **Natura 2000-gebieden:** De Wnb zorgt voor de bescherming van Natura 2000 gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor een of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn ('door externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden strenge restricties.
- **Natuurnetwerk Nederland (NNN):** Het natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden en een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegd gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.
- **Soortenbescherming:** Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onderzoek

Soortenbescherming

In maart 2018 is de QuickScan Wet natuurbescherming Midscheeps 3 Groningen uitgevoerd ten behoeve van het onderdeel Soorten (zie bijlage 2).

Op basis van de QuickScan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

- In het plangebied is geschikt broedbiotoop (nestkastje) aanwezig van een aantal vogels van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.
- In en rond het plangebied is verder leefgebied aanwezig van een aantal Nationaal beschermde soorten zoogdieren.

Omwille van deze conclusies wordt aangeraden om de volgende maatregelen te treffen om verbodsbepalingen niet te overtreden:

- Het gebouw slopen buiten het broedseizoen of het nestkastje aan de achterzijde van het gebouw ruim voor het broedseizoen te verplaatsen naar een andere locatie. Het broedseizoen omvat globaal de periode half maart tot half juli.
- Voor Nationaal beschermde soorten geldt dat ze allemaal zijn vrijgesteld. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen.

Per juli 2019 is voor de gemeente Groningen de generieke ontheffing Wet Natuurbescherming voor meerdere gebouwbewonende diersoorten verleend. Lefier heeft zich hier als woningstichting aan verbonden. De sloopwerkzaamheden van de oude bieb en de geplande nieuwbouw worden conform deze generieke ontheffing uitgevoerd. In maart 2020 is hiervoor een werkprotocol opgesteld (zie bijlage 3). Hierin zijn tijdelijke en permanente maatregelen beschreven om de in het gebied voorkomende soorten zoveel mogelijk te ontzien.

Gebiedsbescherming

De hiervoor genoemde QuickScan is uitgevoerd voordat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in mei 2019 heeft geoordeeld dat er geen vergunningen meer verleend kunnen worden op basis van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Dat betekent dat voor elke vorm van additionele stikstofuitstoot aangetoond zal moeten worden of significant effect uitgesloten kan worden. Met het uitvoeren van de zogeheten Aerius-berekening, die recentelijk ge-update is, kan antwoord verkregen worden op de vraag of er sprake is van additionele uitstoot.

Eind 2019 heeft Lefier voor de lopende of op handen zijnde projecten een risico-analyse voor stikstofdepositie laten maken aan de hand van de AERIUS-rekenmethode. Het project Midscheeps 3 maakt deel van uit deze analyse.

De afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig Natura-2000 gebied, het Drentsche Aa-gebied, bedraagt ruim 11 kilometer. Voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase is de maximale depositie op dit gebied berekend. De toename blijft in beide fasen onder de 0,00 mol N/ha/Jaar. Voor dit project is op basis van de gehanteerde uitgangspunten geen vergunningplicht Wet natuurbescherming van toepassing. De AERIUS-berekeningen zijn in bijlage 4 opgenomen.

Conclusie

Het plan mag als uitvoerbaar worden beschouwd voor het aspect soortenbescherming. Aan de hand van de risicoanalyse stikstof kan voor de gebiedsbescherming dezelfde conclusie worden getrokken.

4.4 Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een zogenoemde waterparagraaf te worden opgenomen. In deze waterparagraaf moet uiteengezet worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke neerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van een watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Voor dit planvoornemen is een digitale watertoets aangevraagd bij het Waterschap Noorderzijlvest.

Uitgangspunt van waterschap Noorderzijlvest is dat er zowel kwalitatief als kwantitatief geen verslechtering mag optreden door het plan. In het kader van het bestemmingsplan worden de kaders geschapen voor beperkte ontwikkelingen als gevolg waarvan de waterhuishouding in beperkte mate kan veranderen.

Onderzoek

Op 10 september 2019 is de digitale watertoets door Waterschap Noorderzijlvest verstrekt. Het waterschap benadrukt hierin het belang van het borgen van de integrale afweging in, in dit geval, het bestemmingsplan. Als uitgangspunt bij de integrale afweging zijn voor de waterkwantiteit en waterkwaliteit de onderstaande volgorde van belang:

- vasthouden, bergen en afvoeren van water (kwantiteit);
- schoon houden, scheiden en zuiveren van water (kwaliteit).

Bij de invulling van Midscheeps 3 met twee blokken appartementen is de verhardingstoename in waterhuishoudkundige zin beperkt. Het waterschap vindt het daarom niet nodig compenserende maatregelen te nemen in de vorm van oppervlaktewater. Voor de drooglegging (het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en maaiveld) zijn indicatieve droogleggingsnormen gegeven. De invulling van het plan is niet in strijd met het beleid van het waterschap. De digitale watertoets is in bijlage 5 opgenomen.

In 2018 heeft de gemeente de Stresstest klimaatadaptatie Groningen – Ten Boer uit laten voeren (Sweco, 2018). Hierin komt naar voren dat de overwegend verharde omgeving van het plangebied in de toekomst mogelijk tot wateroverlast kan leiden. Bij een hevige bui is er kans op een 'water-op-de-straat' situatie. In extreme gevallen kan dit zelfs leiden tot water in de woningen als er geen maatregelen worden getroffen. Met klimaatbestendige oplossingen kan dit worden voorkomen, zoals het aanbrengen van waterbergende voorzieningen of verhogen van het vloerpeil ten opzichte van het straatniveau. Bij de verdere uitwerking en detaillering van Midscheeps 3 zal het aspect water de nodige aandacht moeten hebben. Met de expertise op dit terrein van de gemeente en het waterschap wil Lefier zich inspannen een bijdrage te leveren aan een optimale en haalbare klimaatbestendige omgeving.

Conclusie

Aan de hand van de eerste verkenning in de digitale watertoets mag het bestemmingsplan op het aspect water uitvoerbaar worden geacht. Wel moet er bij de verdere uitwerking van het plan aandacht zijn voor de mate van klimaatbestendigheid.

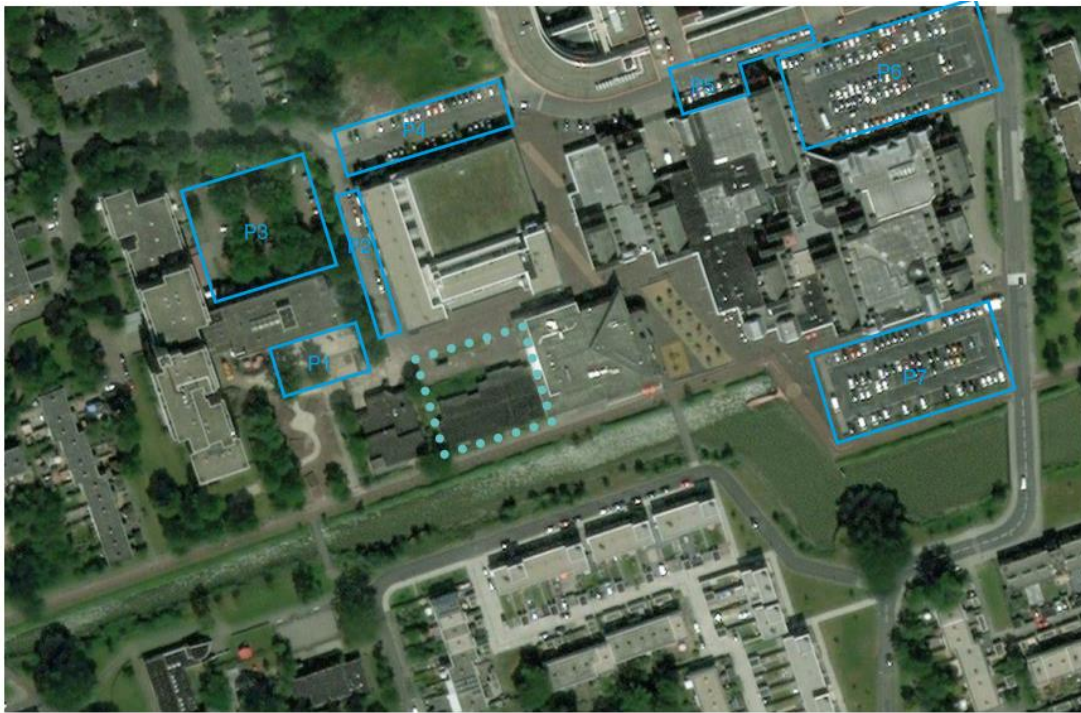
4.5 Verkeer

De verkeersontsluiting van het perceel zal ten opzichte van de huidige situatie niet veranderen. De ontsluiting van de appartementen loopt via de Ra en de Kajuit.

In de planuitwerking is rekening gehouden met de parkeernormen van de gemeente Groningen. Per appartement tussen 50 en 79 m² GBO dient 1,1 parkeerplaats aanwezig te zijn. Dat komt neer op een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 25 parkeerplaatsen. Uit een analyse van de parkeerdruk blijkt dat er voor de overige parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen voldoende restcapaciteit in de openbare ruimte is omdat de bezettingsgraad van de parkeerruimte voor de bewoners in de dagsituatie gemiddeld 60 % is.

In figuur 4.1 is weergegeven dat er rondom het plangebied meerdere openbare parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Binnen 150 meter loopafstand vanaf het projectgebied zijn ruim 350 parkeerplaatsen aanwezig.

Het plan mag op het aspect verkeer uitvoerbaar worden geacht.



Figuur 4.1: Parkeerplaatsen rondom het plangebied

4.6 Geluid

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een (spoor-)weg. Op basis van de Wet geluidhinder heeft een weg een geluidzone, met uitzondering van:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Het perceel Midscheeps 3 ligt binnen de geluidzone van de 50 km-weg Lijzijde (200 m voor een binnenstedelijke weg met 1 of 2 rijstroken). Deze weg is van belang voor de wettelijke beoordeling in het kader van de Wet geluidhinder. Verder zijn er een aantal omliggende 30 km-wegen waar in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aandacht aan moet worden besteed. Het betreft met name de wegen Kajuit, Kombuis en Ra.

Onderzoek

Voor het omgevingsaspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bouwplan Midscheeps 3 te Groningen, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (9 sept. 2019). Voor het bepalen van de geluidbelasting van de verschillende wegen zijn bij de gemeente de verkeersintensiteiten, voertuigverdeling en wegkenmerken opgevraagd. De nieuw te realiseren appartementen zijn aan het verkeersmodel toegevoegd. Vervolgens is de geluidbelasting bepaald (prognose 2030).

Uit de verkregen resultaten volgt de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB op geen enkel rekenpunt wordt overschreden. Een maatregelonderzoek en/of het doorlopen van een hogere waarde procedure is niet noodzakelijk. Dit geldt ook voor de niet-gezoneerde 30 km-wegen Kajuit, Kombuis en Ra.

Ook ten aanzien van de cumulatieve geluidbelasting concludeert het onderzoek dat de akoestische kwaliteit van de woonomgeving acceptabel is en passend voor een stedelijke omgeving. Het treffen van nadere geluidwerende voorzieningen aan de nieuwe woningen is niet nodig. Het akoestisch onderzoek is in bijlage 6 van deze bestemmingsplantoelichting te vinden.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek toont aan dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect geluidhinder.

4.7 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 fijn stof. Met name voor NO₂ komen langs drukke wegen verhoogde concentraties voor.

Het 'Verslag luchtkwaliteit 2016 gemeente Groningen' geeft een actueel 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 internet. Hierbij kan ook per woning worden ingezoomd om de plaatselijke concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart 2016 blijkt, dat in Groningen overal ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook komen in Groningen geen situaties voor die uit oogpunt van gezondheid als 'onvoldoende' moeten worden beoordeeld.

De bouw van 38 appartementen blijft tevens ruim binnen de NIBM-norm van 1.500 woningen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Het beoordelingskader externe veiligheid richt zich met name op het handelen met en het transport van gevaarlijke stoffen en kan naar risicobron grofweg als volgt ingedeeld worden:

1. inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
2. buisleidingen;
3. vervoer over weg, water of spoor.

Bij een bestemmingsplanwijziging moet het plangebied worden getoetst aan het vigerende beleid voor externe veiligheid. Om de ontwikkeling verder in procedure te kunnen brengen is het noodzakelijk aan te tonen dat de omgeving geen onaanvaardbare risico's veroorzaakt voor de ontwikkeling. Het plaatsgebonden risico vanwege inrichten en het transport van gevaarlijke stoffen voor kwetsbare objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde. Ook mag de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet worden overschreden en op basis van onderzoek (en advies van de regionale brandweer) moet blijken dat er voldoende mogelijkheden zijn tot zelfredzaamheid en bereikbaarheid voor hulpverlening en rampenbestrijding.

Onderzoek

Rondom het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig op basis van de Risicokaart:

- LPG – Q8 Groningen Rijksweg op ca. 700 meter.
- Overig – Gasdrukregel- en meetstation N075 GOS Stuurboordswal op ca. 700 meter.
- Gasunie aardgastransportleiding N-508-50 op ca. 600 meter.
- Gasunie aardgastransportleiding N-507-50 op ca. 500 meter.

Binnen de risicocontouren van de LPG-installatie aan de Rijksweg mogen geen kwetsbare objecten staan. LPG is brandbaar en explosief. Bij een ontploffing ontstaat een drukgolf en een grote vuurwolk. Binnen een straal van 500 meter loopt men kans op overlijden, ernstige brandwonden of andere verwondingen. Het wooncomplex van Lefier ligt op circa 700 meter

afstand. De LPG-installatie vormt hierdoor geen relevante risicobron.

De risicoafstand voor het Gasdrukregel- en meetstation N075 GOS aan de Stuurboordswal is 0 meter. Dit station is dus geen relevante risicobron. De twee hoge druk aardgasleidingen liggen op circa 500-600 meter van de onderzoekslocatie. Uitgaande van de maximale grenswaarde is de inventarisatieafstand voor deze leidingen 150 meter en 95 meter. Beide aardgasleidingen zijn dus geen relevante risicobron voor het wooncomplex van Lefier.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de realisatie van de voorgenomen activiteit.

- Het geplande object ligt buiten het invloedsgebied van de risicobronnen.
- Het geplande object ligt in een omgeving waarbij in een eerder verantwoordingsbesluit (Bestemmingsplan Lewenborg-Ruischerwaard) al is aangegeven dat de situatie toelaatbaar is. Het toegevoegde effect op de groepsrisico is marginaal.

Het plan mag vanuit het aspect externe veiligheid als uitvoerbaar worden beschouwd.

4.9 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, electra, rioolperleidingen) 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.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur, waarvan de bescherming van die kabels en leidingen in dit bestemmingsplan opgenomen moet worden. In de nabijheid van het plangebied zijn wel enkele gasleidingen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Deze leidingen staan beschreven in paragraaf 4.8.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Systematiek

Het bestemmingsplan Midscheeps 3 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe per bestemming: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, 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 1:1000. 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 Toelichting op de regels

De regels moeten in samenhang met de verbeelding worden gelezen, waarbij een bestemming op de verbeelding verwijst naar het corresponderende artikel in de regels. Op de verbeelding staat voor Midscheeps 3 één bestemming: Wonen.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. De regeling bestaat uit 4 hoofdstukken en in totaal elf bestemmingen. In de volgende paragrafen zijn deze toegelicht.

1. Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden enkele in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde grootheden dienen te worden gemeten.

Artikel 1: Begripsbepaling

In dit artikel zijn begrippen gedefinieerd, die voorkomen in de regels. De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Behalve de eerste twee begrippen zijn deze omschrijvingen alfabetisch gerangschikt. Zij zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2: Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Artikel 3: Uitmetingsverschillen

In dit artikel is de manier van omgaan met uitmetingsverschillen voorgeschreven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 is de op de kaart aangegeven bestemming omschreven. De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van de bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning. Afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden met omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik.

Artikel 4: Wonen

Deze bestemming is toegekend aan het gehele plangebied, de te realiseren gebouwen en de bijbehorende gronden. De begrenzing volgt in hoofdlijnen de nieuwe eigendomssituatie. In de bestemmingsomschrijving (lid 4.1) staan de toegestane functies van de bestemming. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten op de regeling uit het bestemmingsplan Lewenborg-Ruischerwaard. Naast wonen zijn ook maatschappelijke functies toegestaan in de onderste twee bouwlagen.

De bebouwing is toegestaan binnen de bouwrens die grotendeels samenvalt met de bestemmingsgrens. Alleen de beoogde ontsluiting van het binnenterrein tussen de woningen is buiten het bouwvlak gelaten om te garanderen dat de ontsluiting van locatie en de achteringang van Wijkcentrum Het Dok bereikbaar blijven. De bouwregels en het maximum aantal woningen dat is toegestaan staan in lid 4.2. Het college van burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de omgevingsvergunning (lid 4.3). Ook kan het college, onder voorwaarden, besluiten van de bouwregels af te wijken (lid 4.4). Een voorbeeld is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning ten behoeve van een meergeneratiewoning.

In lid 4.5 staan enkele activiteiten die expliciet uitgesloten zijn. Deze zijn vooral ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Zo is onder andere het begeleid wonen in eerste instantie als strijdig gebruik aangemerkt, maar op grond van lid 4.6 is het mogelijk van deze strijdig gebruiksregel af te wijken.

In lid 4.7 tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid geformuleerd waarmee geringe afwijkingen van het bouwvlak op de verbeelding mogelijk worden gemaakt, zonder een uitgebreide procedure te hoeven volgen.

Nadere eisen

In de bestemming wonen 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:
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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6: Algemene bouwregels

Parkeren

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.

In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en

wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Ruimte tussen bouwwerken

De bepalingen omtrent dit onderwerp zijn overgenomen uit de inmiddels uit de Woningwet geschrapte stedenbouwkundige bepalingen van, in dit geval, de Groninger Bouwverordening.

Artikel 7: Verwijzing naar beleidsregels

Ingevolge het op 23 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde facet-bestemmingsplan Woningssplitsing bevat dit artikel een verbod om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. Met dit verbod wordt het realiseren van kamerverhuurachtige zelfstandige eenheden tegengegaan. Het verbod is bedoeld om de diversiteit aan woningtypen in een woonbuurt te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140 m² oppervlakte) in stand te laten.

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen in het plangebied. Door middel van de hier opgenomen afwijkingsbevoegdheid mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m² en meer eventueel gesplitst worden, onder voorwaarde dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50 m² gebruiksoppervlakte. Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Ook voor het realiseren van een meergeneratiewoning (of mantelzorgwoning) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregel

De gebruiksregels in dit artikel zijn op alle bestemmingen van toepassing en sluit bepaalde activiteiten uit. De regels hebben vooral ten doel het woon- en leefklimaat te beschermen. De regels volgen veelal uit het gemeentelijk beleid.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Met de algemene afwijkingsregels wordt de mogelijkheid gegeven om in uitzonderingssituaties met een omgevingsvergunning maximaal 10% af te wijken van de maten die in de bestemmingen zijn genoemd. Indien van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik wordt gemaakt dient te worden gemotiveerd dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van enkele waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 10: Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Globaal staat hierin dat bestaande legale bouwwerken die afwijken van dit plan mogen blijven bestaan en dat bestaand legaal gebruik dat afwijkt van dit plan mag worden voortgezet.

Artikel 11: Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

2. Verbeelding

Op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is de begrenzing van de bestemmingen geografisch vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Inspraak

In het kader van de Inspraakverordening wordt het college het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voorgelegd aan bewoners en belangstellenden. Dit is een vast onderdeel van een goede voorbereiding van het plan. Een samenvatting van de inspraak wordt toegevoegd aan de volgende versie van het bestemmingsplan, het ontwerp. Als de inspraak daartoe aanleiding geeft zijn eventuele wijzigingen van het plan doorgevoerd in het ontwerp. Het ontwerpbestemmingsplan gaat de wettelijke vaststellingsprocedure in (zie paragraaf 6.3). De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden te zijner tijd ingevoegd.

6.2 Vooroverleg

Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De gemeente stuurt het plan toe aan deze instanties. Net als bij de inspraak zal in de ontwerpversie van dit bestemmingsplan het verslag van het vooroverleg opgenomen zijn.

6.3 Het vervolg

Na het verwerken van de eventuele inspraak- en overlegreacties wordt het ontwerp van dit bestemmingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen indienen tegen het plan. Na de ter inzage legging wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Hier worden de ingediende zienswijzen bij betrokken. Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de beroepstermijn van zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het plan in werking en is onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld. Als er wel beroep wordt ingesteld wordt het plan pas na de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk maar treedt wel eerder in werking.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Midscheeps 3 heeft betrekking op een herinrichting, waarbij Lefier de ontwikkelende partij is. De gronden zijn grotendeels in eigendom van Lefier. Voor twee stroken grond die ook nodig blijken te zijn voor de ontwikkeling is een aankoopovereenkomst gesloten, waarin voorwaarden voor de termijn van realisatie van de appartementen is opgenomen. De plankosten heeft Lefier voor zijn rekening genomen. Het kostenverhaal is hiermee adequaat verzekerd. Omdat de overeenkomst tussen gemeente en Lefier als anterieure overeenkomst wordt beschouwd is het niet nodig een exploitatieplan bij dit bestemmingplan op te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de gronden van Midscheeps 3 ligt sinds de vaststelling van het bestemmingplan Lewenborg/Ruischerwaard een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar wonen. Hierdoor kan de directe omgeving al geruime tijd op de hoogte zijn van het feit dat de bestemmingswijziging aan de orde kan komen. Dit neemt niet weg dat er zorgvuldigheid in de communicatie met de omgeving betracht moet worden. De directe burens, Wijkcentrum Het Dok en de naastgelegen H. Walfried parochie, zijn betrokken bij de planvorming en kunnen zich in hoofdlijnen vinden in het plan. Voor de overige omwonenden en belangstellenden zal voorafgaand aan de inspraak- en vooroverleggronde van het bestemmingsplan een informatie-moment plaatsvinden.

Partijen krijgen uiteraard ook, conform de inspraakverordening, de gelegenheid om op het plan te reageren. Hiermee kan bevestigd worden dat er sprake is van draagvlak voor het plan.

Bijlagen bij de toelichting

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Midscheeps 3 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP636Midscheeps3-vo01 van de gemeente Groningen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Midscheeps 3, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP636Midscheeps3-vo01.

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 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.
- 1.16 additionele voorzieningen:**
voorzieningen die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.17 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.18 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.
- 1.19 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.
- 1.20 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.
- 1.21 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.

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 gebruiksoppervlakte woonfunctie:

de oorspronkelijke 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.

1.27 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.

1.28 geluidsgevoelige objecten:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.

1.29 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.

- 1.30 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.
- 1.31 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.
- 1.32 huisvesting in verband met mantelzorg:**
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.
- 1.33 kamerverhuur:**
gebruik voor bewoning anders dan door een huishouden of voor begeleid wonen.
- 1.34 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.35 logies met ontbijt:**
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.36 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.
- 1.37 mantelzorg:**
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
- 1.38 meergeneratiewoning:**
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met in pandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.39 NEN:**
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.40 onzelfstandige woning:**
Een woning die geen zelfstandige woning is.
- 1.41 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.

1.42 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.43 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.44 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.

1.45 stacaravan:

een caravan die als een gebouw valt aan te merken.

1.46 standplaats voor straathandel:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:

- gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
- door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

1.47 standplaats voor woonwagen:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 woning:

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

1.51 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.52 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.53 woonwagen:

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

1.54 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 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 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.

2.6 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.

2.7 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 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 meergeneratiewoningen, ten minste 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 boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 3. het aantal woningen, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
- b. maatschappelijke diensverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan in de onderste twee bouwlagen;
- 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
2. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. Het verbod tot overschrijding van het bouwvlak is niet van toepassing op portieken, buitentrappen, balkons, luifels alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken.
- c. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk, in de vorm van een berging, is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak in de onderste bouwlaag, met uitzondering van een stallingsruimte voor fietsen of daarmee te vergelijken bouwwerk.

4.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor zover het niet erf- of perceelafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend worden gebouwd tussen de twee woongebouwen.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 2 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, 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 woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie paragraaf 5.2 van de juridische toelichting.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 4.2.1 onder 2 voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- b. lid 4.2.1 onder 2 voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte van de te splitsen woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.5 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 gebouwen voor kamerverhuur en begeleid wonen;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning, onverminderd het bepaalde in lid 4.4.1;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afzonderlijke woning;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- g. 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.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 4.5 onder f voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 4.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;

- b. het bepaalde in lid 4.5 onder b voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 4.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

6.1.1 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is 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.

6.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1.1:

- a. als het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

6.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

6.1.4 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen de regels in dit lid 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.

6.2 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 7 Verwijzing naar beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen de in artikel 4 opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor:

1. het toestaan van het gebruik van een woning anders dan door een huishouden;
2. het toestaan voor het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen;

toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van woningonttrekking en woningvorming, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning c.q. onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening.

Artikel 8 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;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, met uitzondering van het gebruik voor een meergeneratiewoning.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor electriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

9.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 9.1 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 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Midscheeps 3.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, 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-bureaus 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	2
921, 922	591, 592, 601,	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2

602

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

Vaststellingsbesluit

(in PDF-formaat)