

Artikel 7 Centrum - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in de vorm van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. **zakelijke** en **maatschappelijke** dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. kantoren;
- d. sport en recreatie;
- e. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende **Staat**, met uitzondering van **geluidszoneringplichtige** en **risicovolle** inrichtingen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e, **bestaande** bedrijven van een hogere categorie;
- g. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende **Staat van bedrijfsactiviteiten**;
- h. horecabedrijven, uitsluitend in de categorieën **horeca - 1**, **horeca 2** en **horeca - 3**, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- i. **woningen, met dien verstande dat:**
 1. **de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² 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;**
- j. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- k. **bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden vergroot;**
- k. **logies met ontbijt**, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- l. voet- en fietspaden;
- m. parkeervoorzieningen, ook voor fietsen;
- n. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. Daar waar een bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage maximaal het aangegeven bebouwingspercentage bedragen.
- d. Daar waar geen bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage maximaal 100% bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

7.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie paragraaf 4.4.1 van de juridische toelichting onder het kopje **Nadere eisen**.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. het bepaalde in lid 7.1.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
- b. lid 7.2.2 onder c voor het verhogen van het maximale bebouwingspercentage met 5 procent;
- c. het bepaalde in lid 7.2.1.b.
1. mits
- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en
- de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing

ontstaat niet kleiner is dan 50m²

2. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Het gestelde in paragraaf 4.4.1 van de juridische toelichting onder het kopje **Nadere eisen** is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 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 de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.k;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, onverminderd het bepaalde in lid 7.4.1.c

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 7.1 onder h voor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van uitsluitend horecabedrijven in de categorie horeca - 2;
- b. het bepaalde in lid 7.5 onder d voor begeleid wonen.

7.6.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in paragraaf 4.3.1 van de juridische toelichting onder het kopje **Nadere eisen** is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [19.2](#) mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

19.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid [19.3.1](#) genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

19.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;

- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

19.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid [19.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

19.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' (binnenstad van Groningen) aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied.

Deze ruimtelijke en functionele karakteristiek kenmerkt zich door:

- De rondom de middeleeuwse stad gelegen diepenring vormt, ondanks de demping van het zuidelijk gedeelte van Reitemakersrijge tot Kattendiep, een nog steeds herkenbare ruimtelijke en structurele begrenzing van het oudste stadsgedeelte. Hieraan dragen niet alleen de verschillen in historisch-ruimtelijke opbouw in de gebieden ter weerszijden van deze voormalige stadsgracht bij, maar vooral ook de zelfstandige plaats die deze diepenring in de binnenstadsstructuur inneemt. Dit komt onder meer tot uiting in de wijze waarop de routes vanuit de oude stad aansluiten op de straten daarbuiten. Doordat deze verbindingen nooit exact in elkaars verlengde liggen wordt de diepenring als begrenzendende ruimte vanaf beide zijden visueel benadrukt. Over vrijwel zijn gehele lengte wordt de diepenring door een aaneengesloten tweezijdige bebouwing begrensd waarin de niet aan een brug gekoppelde dwarsstraten een onopvallende plaats innemen. De aansluitingen van de historische hoofdstraten manifesteren zich daarentegen vaak duidelijk aan de zijde van de diepenring door een afwijkende perceelsbreedte, bebouwingsmaat of oriëntatie.
- De Visserbrug, waar het water van de A zich ter plaatse van de voormalige sluis versmalt, vormt samen met de vooruitspringende bebouwing van de Vishoek de ruimtelijke overgang naar de Noorderhaven. Hierin neemt het punt waar Noorderdiep en A samenvloeien tot Reitdiep een bijzondere plaats in, herkenbaar aan het witgepleisterde voormalige havenkantoor op de noordwesthoek van de oude stad en daartegenover het Noorderplantsoen als stadsbegrenzing die de oude vaarweg naar zee flankiert.
- Het vrijwel rechte Noorderdiep is te onderscheiden in een aantal afzonderlijke delen waaruit de historisch-functionele ontwikkeling is af te lezen. De havenfunctie van de Noorderhaven, het gedeelte ten westen van de Kijk in't Jatbrug, blijkt uit de grote breedte van het water, ruimtelijk versterkt door de relatief smalle kadezones ter weerszijden. De begrenzendende bebouwingswanden bestaan uit een vrijwel aaneengesloten reeks van pakhuizen, handels- en bedrijfspanden uit diverse tijdperioden gemengd met enige woonbebouwing.
- In oostelijke richting neemt de woonfunctie toe: voorbij de Kijk in't Jatbrug is het handels- en bedrijfsaspect vrijwel geheel uit de bebouwing verdwenen. Het water versmalt zich hier, de kaden worden breder terwijl de doorsnijding van de noordelijke uitloper van de Hondsrug zich uit in de toenemende hoogte van de kademuren en de aanwezigheid van afzonderlijke onderkaden. Door deze aspecten kent het Lopende Diep totaal andere verhoudingen in het dwarsprofiel dan de Noorderhaven. Deze eigen karakteristiek sluit aan op de voorname woonfunctie die zich vanaf de 17e eeuw aan de noordzijde, rondom de Ossenmarkt, heeft ontwikkeld. Behalve door de versmalling van het water van het Lopende Diep is de plaats van het vroegere sluiscomplex van de Grote Spilsluizen ook afleesbaar uit de aanwezigheid van een brede, groene en deels beplante noordelijke oeverstrook. Hierdoor ontstaat een heldere ruimtelijke overgang tussen het noordelijke en oostelijke deel van de diepenring, in overeenstemming met de ontstaangeschiedenis van de stadsstructuur. Desondanks is er geen sprake van een onderbreking in de ruimtelijke samenhang, omdat bovengenoemde verschuivingen in de

kenmerkend geleidelijk verlopen. Samen met de overwegend historisch waardevolle bebouwing levert ook dit noordelijke gedeelte van de diepenring een belangrijke bijdrage aan de karakteristiek van het stadsgezicht.

- De 17de eeuwse noordelijke stadsuitleg ontleent zijn historische stedenbouwkundige waarde vooral aan de uitzonderlijk, op geometrische principes gebaseerde structuur. De bebouwing in het stadsdeel heeft, met uitzondering van de zuidelijke rand, vrijwel geheel een 19de- en vroeg-20ste-eeuwse karakteristiek. In aansluiting op de oude stad vormen drie noord-zuid gerichte hoofdroutes, doorsneden door vier oost-west lopende reeksen zijstraten een patroon van vrijwel rechthoekige, gesloten bouwblokken. Als bijzondere open ruimten zijn Ossenmarkt/Guyotplein en Nieuwe Kerkhof binnen dit patroon opgenomen. Ondanks de kenmerkende verschillen in straatbreedte, bebouwingshoogte en -orientatie tussen de hoofdstraten en de zijstraten is in deze uitleg in veel minder sterke mate een overheersende structuurrichting aanwezig dan in de oude stad. Hieraan wordt ook bijgedragen door de strakke, rechtlijnige ruimtevorming waardoor zeer lange zichtlijnen in alle straatruimten mogelijk zijn.
- Van de als zodanig aangelegde hoofdstraten is de Nieuwe Ebbingestraat het sterkst tot ontwikkeling gekomen, over de gehele lengte bepaalt de winkelfunctie het bebouwingsbeeld. Hoewel centraler gelegen, heeft de Nieuwe Boteringestraat een dergelijke ontwikkeling niet gekend zodat daar, naast enige dienstverlening, de woonfunctie goed in het bebouwingsbeeld vertegenwoordigd is. Bepalend voor het straatbeeld is hier het open en deels met bomen beplante terrein van het Nieuwe Kerkhof, met centraal daarop geplaatst de uit 1665 daterende Nieuwd Kerk. Dit rechthoekige terrein ligt met een korte zijde langs de Nieuwe Boteringestraat, terwijl de begrenzing aan de noord- en zuidzijde deel uitmaken van het dwarsstratenpatroon. Doordat aan de oostzijde een ruimtelijke afsluiting plaatsvindt door een tweetal kleinere bebouwingsblokken, heeft het Nieuwe Kerkhof, op een onopvallende op de kerk gerichte doorkijk na, geen relatie met de nabijgelegen Nieuwe Ebbingestraat.
- Het Gedempte Boterdiep vormt aan de oostzijde de begrenzing van de 17de eeuwse stadsuitleg. Enige onregelmatigheden in de rooilijnen in het zuidelijk gedeelte maken duidelijk dat het beloop van deze oorspronkelijke waterverbinding niet volledig ontworpen, doch deels op een oudere structuur gebaseerd is. In overeenstemming met de historische functie wordt het bebouwingsbeeld vooral bepaald door opslag- en bedrijfsbebouwing uit diverse perioden, waarbij het marginale karakter van sommige functies plaatselijk tot een sterke teruggang van de bebouwingskwaliteit heeft geleid.
- Van de noord-zuid straten heeft de westelijke, de Nieuwe Kijk in't Jatstraat, in functioneel en ruimtelijk opzicht altijd een ondergeschikte positie ingenomen: overwegend kleinschalige bebouwing van rond de eeuwwisseling bepaalt het smalle straatbeeld. De ten westen hiervan gelegen terreinen tonen de sporen van ontwikkeling van universitaire functies. De vanaf 1626 tot in de jaren zestig van deze eeuw hier gevestigde Hortus Botanicus heeft zijn naam aan het gehele stadsdeel geleend, terwijl diverse gebouwen ten behoeve van onderwijs en onderzoek in het stedenbouwkundig patroon zijn opgenomen. Het grootschalige Alpha-gebouw aan de Grote Kruisstraat vormt met zijn door kaalslag gevormde omgeving in dit opzicht een omvangrijke structurele afwijking.
- Kenmerkend, en passend in de sterke woonfunctie van dit noordelijke binnenstadsgedeelte, zijn de gasthuizen die in de tweede helft van de 19de eeuw deels aan de straat, maar vooral op een aantal binnenterreinen zijn gebouwd.
- De karakteristieke lange zichtlijnen maken de hoogteligging van de uitloper van de Hondsrug zichtbaar, en leiden er ook toe dat de hoge boombeplanting van het Noorderplantsoen in vrijwel de gehele Hortusbuurt een belangrijke ruimtelijk-visuele rol speelt. Hierdoor is deze zone als structurele begrenzing van de 17de-eeuwse stad duidelijk herkenbaar gebleven, waaraan wordt bijgedragen door de transformatie tot stadspark waarin waterpartijen en hoogteverschillen als restanten van de gebastioneerde omwalling zijn opgenomen.

Naast het bovenstaande kunnen de volgende, meer algemene stedenbouwkundige karakteristieken voor de stad als geheel worden geformuleerd:

- De bebouwing is overwegend aaneengesloten gebouwd en, voor zover geen privéstoeep voorkomt, direct grenzend aan de straatruimte gesitueerd in een naar de weg gekeerde bebouwingsgrens. In het algemeen omvatten de panden twee of drie bouwlagen onder een kap. De daken in de oude stad, veelal zadeldaken al dan niet afgeknot en voorzien van eindschilden, zijn steil met voornamelijk hellingen tussen 45 en 60 graden. De nokrichting staat vrijwel altijd loodrecht op de straat, bij een gemiddelde voorgevelbreedte van vijf a zeven meter in de oude stad tot acht a tien meter aan de 19-de eeuwse singels. Daarnaast komen plaatselijk grotere breedtes of langskappen voor, onder meer door samenvoeging van kavels of bij complexgewijze of bijzondere bebouwing.
- De historische bebouwing is opgetrokken in baksteen, al dan niet gepleisterd, vertind of geschilderd; de kappen zijn gedekt met gebakken pannen. In samenhang met het sterk aanwezige 19de-eeuwse uiterlijk van de bebouwing komen veel lijstgevels voor; de indeling bestaat in het algemeen uit drie, soms twee of vier, raamtraveeën met verticaal gerichte gevelopeningen. Verschillen in onder meer goot- of lijsthoogten en detaillering van aan elkaar grenzende panden leidt tot een grote mate van individualiteit binnen de algemene bebouwingskarakteristiek.
- Afgezien van een vlakke winkelerfinrichting in sommige straten, kenmerkt de inrichting van de openbare ruimte in de binnenstad zich overwegend door een helderheid in indeling en materiaalgebruik, die zijn verklaring vindt in de in het dwarsprofiel aanwezige gebruikszones. Hierin zijn de vroeger veel voorkomende particuliere stoepen veelal verdwenen, evenals de rabatstroken langs de rijbaan. Specifieke aandacht behoeven de karakteristieke hoogteverschillen en het structurele groen, alsmede de nog aanwezige privéstoeppen, stoeppalen en -hekken.

20.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de hoeveelheid, de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied, zoals omschreven in lid [20.1](#).