



VOORSCHRIFTEN bestemmingsplan CiGa

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN	2
Artikel 1 Begripsomschrijvingen	2
Artikel 2 Wijze van meten en berekenen	5
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	7
Artikel 4 Verwerkelijking in de naaste toekomst (artikel 13 lid 1 WRO)	7
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	7
HOOFDSTUK II BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN	8
Artikel 6 Beschrijving in hoofdlijnen	8
HOOFDSTUK III BESTEMMINGEN	12
Artikel 7 Bestemming Stadswoonwijk	12
Artikel 8 Bestemming Stadscentrum	17
Artikel 9 Bestemming Wegverkeer	25
Artikel 10 Bestemming Openbare Ruimte	26
HOOFDSTUK IV OVERIGE BEPALINGEN	27
Artikel 11 Algemene vrijstellingsbepalingen	27
Artikel 12 Gebruiksvoorschriften	27
Artikel 13 Nadere eisen	28
HOOFDSTUK V SLOTBEPALINGEN	29
Artikel 14 Overgangsbepalingen	29
Artikel 15 Strafbepaling	29
Artikel 16 Titel	29

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze voorschriften verstaan onder:

- | | | |
|----|------------------------------|--|
| a. | Het plan | Het bestemmingsplan "CiGa". |
| b. | De plankaart | De kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, en 3 kaartbijlagen c.q. Kaartbijlage A (de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart), Kaartbijlage B (de Functiekaart) en Kaartbijlage C (behorend bij artikel 4 van dit bestemmingsplan). |
| c. | 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. |
| d. | 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. |
| e. | Gebouw | Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. |
| f. | Hoofdgebouw | Een gebouw, dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt. |
| g. | Bijgebouw | Een gebouw, dat functioneel en architectonisch ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw en tevens door een scheidende binnenmuur is afgescheiden daarvan. |
| h. | Aan- en uitbouw | Een onderdeel van het hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm van het hoofdgebouw. |
| i. | Bebouwing | Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. |
| j. | Bouwgrens | Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen. |
| k. | Structuurbepalende bouwgrens | Een op de plankaart aangegeven lijn, waarin gebouwen gebouwd dienen te worden <u>in</u> de bouwgrens, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen. |

- l. Bouwblok Een op de Overzichtskaart van bouwblokken aangeduid(e) - en afzonderlijk genummerd(e), - bouwvlak, danwel verzameling van bouwvlakken. De Overzichtskaart van bouwblokken is op kaartbijlage B (de Functiekaart) opgenomen.
- m. Bouwvlak Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
- n. Bouwlaag Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van bijzondere bouwlagen en onderbouwen.
- o. Bijzondere bouwlaag Kapverdiepingen en dakopbouwen ten behoeve van technische voorzieningen.
- Onderbouw Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- p. Differentiatievlak Een op de plankaart door een of meer differentiatiegrenzen—eventueel in combinatie met bouwgrenzen -begrensd vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- q. Differentiatiegrens Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak.
- r. Zichtlijn De op de plankaart aangegeven lijn, zijnde de projectie van de lijn, welke te trekken is tussen het zichtbare gedeelte van de betreffende toren/kerk en het punt van visuele waarneming.
- s. Zichtrelatie De op Kaartbijlage A (de Beschrijving-in-hoofddiagramkaart) aangegeven relatie tussen het aangrenzende openbaar gebied en de semi-openbare ruimte binnen een bouwblok, die een zodanig open karakter heeft, dat wederzijds zicht mogelijk is.
- t. Woning Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- u. Detailhandel Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- v. Grootschalige detailhandel Een detailhandelsvestiging met minimaal 500 m² verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.).
- w. Dienstverlening Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

- x. Horeca De sub y, z en aa genoemde inrichtingen. Hieronder wordt mede verstaan een bij dit bedrijf behorend terras en andere aanhorigheden.
- y. Horeca I Onder horeca I wordt verstaan:
- bar-dancing / discotheek (6721.2 en 6721.3),
 - automatiek/loketverkoop (6713.2),
 - studentensociëteit / jongerencentrum (6734),
- overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (bijlage 3).
- z. Horeca II Onder horeca II wordt in dit bestemmingsplan verstaan:
- café/ eetcafé (6721.1),
 - restaurant (6711/6712),
 - cafetaria/ croissanterie/ broodjeszaak/ lunchroom/ konditorei/shoarmazaak/crêperie e.d. (6713 m.u.v. 6713.2),
 - ijssalon / koffie- en theehuis (6722.2, 6723, 6724),
 - seizoen-horecabedrijf (6725),
- overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (bijlage 3).
- aa. Horeca III Onder horeca III wordt in dit bestemmingsplan verstaan:
- afhaalcentrum/ bezorgdienst (6714),
 - hotel / pension (6741, 6742),
- overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (bijlage 3).
- bb. Sexinrichting Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, danwel een voer- of vaartuig of een gedeelte daarvan, waarin in bedrijfsmatige zin handelingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:
- Prostitutiebedrijf:
 een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin, in bedrijfsmatige zin, handelingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Onder dit begrip vallen bijvoorbeeld raamprostitutiebedrijven, prostitutiehotels of kamerverhuurbedrijven voor prostitutie, seksclubs, privéhuizen en massagesalons (erotische massage).
- Sexbioscoop:
 een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin hoofdzakelijk filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- Sextheater:
 een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin in bedrijfsmatige zin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- Sexautomatenhal:
 een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten, filmvoorstellingen en lifeshows (peepshows) van erotische en/of pornogra-

- fische aard kunnen worden gegeven of waar vergelijkbare voorstellingen kunnen worden gegeven;
Sexwinkel:
een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen van erotische en/of pornografische aard, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren aan de uiteindelijke ge- of verbruiker.
- cc. Automaten-/amusementshal Iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten en/of andere mechanische toestellen, als bedoeld in art. 30 van de Wet op de Kansspelen, zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.
- dd. Factory Outlet Center Een winkelcluster met een minimum oppervlakte van in totaal 500 m² v.v.o. en met producten uit de mode-sector (kleding, schoenen, en bijbehorende accessoires) die rechtstreeks uit de fabriek komen en scherp geprijsd zijn, bijvoorbeeld omdat de artikelen out-of season zijn of met een klein mankement geleverd worden.
- ee. Woonschip Een vaartuig, dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt of tot woning wordt bestemd.
- ff. Ligplaats Een bij of krachtens de Verordening Openbaar Vaarwater aangewezen locatie ten behoeve van een woonschip, recreatie-, een bedrijfsschip of een schip voor de beroepsvaart in het openbaar vaarwater in een daartoe aangewezen kanaalvak.
- gg. Steiger Bouwwerk, (deels) steunend op palen in het water, ten behoeve van het aanmeren van een schip of meerdere schepen.
- hh. Additionele voorzieningen Voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

- a. Lengte, breedte en diepte Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels van een gebouw (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
- b. Oppervlakte van een gebouw Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
- c. (Bouw)hoogte/nokhoogte van een gebouw Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.
- d. Goothoogte van een gebouw Vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de drui-

	lijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
e. Inhoud van een gebouw	Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.
f. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)	Op de vloer van de bouwlaag gelegen, tussen de binnenzijden van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidsmuren van die bouwlaag.
g. Vloeroppervlakte horeca	Dat gedeelte van de oppervlakte van de horecagelegenheid dat voor publiek toegankelijk en voor consumptie en/of recreatie bedoeld is, alsmede de ruimte achter de toog en podia.
h. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)	Dat gedeelte van de oppervlakte van het bedrijf dat voor het publiek toegankelijk is en bedoeld is voor de verkoop, alsmede de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
i. Bebouwingspercentage	De in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakte van de bebouwing in verhouding tot het grondoppervlak van het perceel, gelegen binnen de bouwgrens; indien een perceel door bouwgrenzen wordt verdeeld, geldt ten aanzien van elk afzonderlijk deel het bebouwingspercentage binnen de desbetreffende bouwgrenzen. Dit met dien verstande dat voor de bouwblokken 1 t/m 3, 5 t/m 10 en 15, overeenkomstig de Overzichtskaart bouwblokken op Kaartbijlage B geldt: de in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakte van de bebouwing in verhouding tot het grondoppervlak, dat zich bevindt binnen het bouwvlak/ differentiatievlak.
j. Vloerindex	De verhouding van de bruto vloeroppervlakte van het aantal bouwlagen en de grondoppervlakte van een perceel, gelegen binnen de bouwgrens.
k. Korrelgrootte	De in de voorgevel van een gebouw gemeten pandbreedte, danwel de maat van de verticale geleiding van de voorgevel van een gebouw, afgeleid van de gemiddelde pandbreedte in de straatwand.
l. Peil	<p>a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.</p> <p>b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.</p> <p>a. Voor schepen: de waterspiegel,</p>
m. Ondergronds	Beneden peil

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voorzover op de plankaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de plankaart, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt,
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de bouwgrens niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Artikel 4 Verwerkelijking in de naaste toekomst (artikel 13 lid 1 WRO)

De op bij de plankaart behorende Kaartbijlage C als zodanig aangegeven gronden vormen – gelet op artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 85 van de Ontheffingswet-
onderdelen van het plan, ten aanzien waarvan de verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk wordt geacht.

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

HOOFDSTUK II BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

Artikel 6 Beschrijving in hoofdlijnen

6.1 Algemeen

De wijze waarop met het plan de bestemmingen worden nagestreefd, kan in hoofdlijnen als volgt worden beschreven.

Hoofddoelstelling

De hoofddoelstelling van het plan is de intensivering van het gebruik en de ruimtelijke herstructurering van het gebied, met het oog op de toevoeging van een binnenstedelijke woonwijk die met uitzondering van de randen autovrij is en die een verbinding legt tussen de binnenstad en de uitbreidingswijken van Groningen door:

- voortzetting van de stedelijke blokstructuur in een bijzondere vorm met tussen de bouwblokken een grote mate van differentiatie, een fijnmazig patroon van straten en openbare ruimte en een hoge bebouwingsdichtheid binnen de bouwblokken;
- het toevoegen van functies die de structuur versterken, met name eigentijds en stedelijk wonen met woonwerkcombinaties, (grootschalige) detailhandel en parkeergarages, alsmede sociaal-culturele functies en kleinschalige horeca.

Betekenis kaarten

De plankaart met de 3 kaartbijlagen, heeft een bindend karakter. Zij worden in de voorschriften ingelast beschouwd. De kaartbijlagen zijn:

* Kaartbijlage A: de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart. Deze kaartbijlage bevat een nuancering van de ruimtelijke structuur aangegeven op de plankaart en is ondersteunend bedoeld voor de Beschrijving in hoofdlijnen.

* Kaartbijlage B: de Functiekaart met de functiekenmerken.

De Overzichtskaart 'bouwblokken' opgenomen op Kaartbijlage B (de Functiekaart) heeft een indicatieve betekenis, c.q. een betekenis uitsluitend voor de bouwbloknummering, waarnaar zonodig wordt verwezen in de voorschriften. Dit met name in de functionele regelingen.

* Kaartbijlage C. Deze kaart behoort bij artikel 4.

Bouwvergunningen en openbare ruimte

Realisering / handhaving en versterking van de hieronder beschreven functionele en ruimtelijke structuur, alsmede de historisch-archeologische waarden, die van belang is voor de identiteit van de wijk, dient te worden nagestreefd.

De onderhavige karakteristiek zal dienen als kader bij het verlenen van bouwvergunningen, met name bij het verlenen van *vrijstellingen en het stellen van nadere eisen*, en wordt nagestreefd door de gemeente bij de inrichting van de openbare ruimte.

Welstand

Met name het bepaalde in artikel 6.3, de Nadere uitwerking bouwblokken in het bijzonder, en in artikel 6.4 onder Beschermd Stadsgezicht dient bij de welstandstoets te worden betrokken ten behoeve van de architectonische uitwerking.

6.2 Functionele structuur

Functiemenging binnen het plangebied wordt essentieel geacht, vanwege de stedelijke uitstraling van het gebied, mits het geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat en de sociale veiligheid binnen het plangebied.

CiGa aan het Boterdiep krijgt een bronpunt (een publieksaantrekkende grootschalige stedelijke functie - waarbij in eerste instantie wordt gedacht aan grootschalige detailhandel - met parkeergarage), dat tevens een functie heeft als 'aanlooproute' voor voetgangers.

De Rodeweg wordt onderdeel van de noordelijke aanrijroute voor de binnenstad en tevens ontsluitingsweg voor het CiGa-terrein.

Binnen het plangebied zullen 2 hoofdfietsroutes worden gerealiseerd.

Bestemming Stadscentrum

Funcziemenging wordt essentieel geacht in de bestemming Stadscentrum, zowel vanwege de stedelijke uitstraling, een goed woon- en leefklimaat als de sociale veiligheid van het gebied.

Binnen de bestemming Stadscentrum zijn 3 gebieden - zoals bedoeld in artikel 8.2 en aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart) - te onderscheiden met elk een min of meer functionele karakteristiek. Deze gebieden zijn:

- I- de aanrij- en aanlooproutes Rodeweg, Boterdiep, Bloemstraat, Nieuwe Ebbingestraat (de zogenaamde *Goln Raand*);
- II- het bronpunt CiGa aan het Boterdiep;
- III- het buurtwinkelcentrum aan de Korreweg.

Het streven is erop gericht om de betreffende functionele karakteristieken zoveel mogelijk te beschermen en te versterken. In artikel 8.2 wordt hieraan invulling gegeven.

6.3 Ruimtelijke structuur

Het patroon van straten en openbare ruimte tussen de bouwblokken is fijnmazig van aard, waardoor het gebied goed doordringbaar is en er nieuwe verbindingen ontstaan met aangrenzende gebieden ('doordringbaarheid').

De combinatie van een autovrij woon-werkgebied en de bouwblokkenstructuur wordt uitgewerkt in een nieuw type openbaar en semi-openbaar gebied.

Nadere uitwerking bouwblokken

1. Tussen de bouwblokken dient een verschil in uiterlijk en karakter/ atmosfeer te ontstaan, dat onder meer tot uiting komt in verschillende bebouwingspercentages en bouwhoogten.
Om de differentiatie mogelijk te maken dienen de afzonderlijke bouwblokken met de bestemming Stadswoonwijk en voorzover het betreft het bronpunt Boterdiep zich als afgeronde *eenheid* te manifesteren in de openbare ruimte, en - ter hoogte van het bronpunt - langs het Boterdiep; dit met uitzondering van Boterdiep 5-7. Hierbij dient, in verband met het Beschermd stadsgezicht, aan het Boterdiep aandacht te worden besteed aan structurering en geleding van de gevel, aansluitend op de schaal van de panden aan het Boterdiep.
2. De semi-openbare ruimte - die zich bevindt binnen een bouwblok, eventueel op de verdieping, en waaraan meerdere woningen en/ of andere functies grenzen - dient in de beleving en/ of het gebruik van toegevoegde waarde te zijn voor de kwaliteit van het openbaar gebied en de schots waarin zij is gelegen.
De toegevoegde waarde betekent een ruimtelijke en functionele versterking:
 - ruimtelijk, doordat de overgang tussen de semi-openbare ruimte en het openbaar gebied helder en herkenbaar dient te zijn, zodanig, dat de *zichtrelatie* – dat wil zeggen: de open verbinding / het doorzicht tussen de semi-openbare en de openbare ruimte - de ruimtelijke beleving versterkt;
 - functioneel: doordat met name voor de aanliggende functies ontmoetingsruimten kunnen worden gecreëerd, bijvoorbeeld bankjes en speelvoorzieningen.
3. Binnen een bouwblok dienen in hoge dichtheden gebouwen te worden gerealiseerd, die *georiënteerd* zijn op de openbare of semi-openbare ruimte, rekening houdend met (structuur)bepalende bouwgrenzen, de zichtlijn en zichtrelaties - zoals aangegeven op kaartbijlage A (de Beschrijving-in-hoofdpijnenkaart) - en cultuurhistorische waarden.
4. Aan de randen van de bouwblokkenstructuur dient aansluiting te worden gezocht bij de lagere bebouwing in het bestaande gebied, met uitzondering van te realiseren hoogte-accenten ter markering van het CiGa-terrein als geheel en van een belangrijke ontsluiting van het bronpunt.

Nadere uitwerking openbare ruimte

5. De inrichting dient helder, overzichtelijk en beheerst te zijn, met een expressief accent op plekken met een stedenbouwkundige betekenis.
6. De openbare ruimte is een route voor fietsers en voetgangers.

7. De op Kaartbijlage A als Intensieve openbare ruimte aangeduide gebieden hebben een duidelijke verblijfsfunctie, waarbinnen het verblijf dient te worden gestimuleerd door middel van zowel functionele als ruimtelijke structuren.
In verband hiermee streeft de gemeente naar een recreatief karakter van de Intensieve openbare ruimte, bijvoorbeeld: door het toestaan van aangrenzende winkels en horecagelegenheden - zoals een lunchroom op de verdieping – en het aanleggen van speelplaatsen en, aan de waterkant, een terras.
8. Het CiGa-terrein is onderdeel van de ecologische zone met water- en groenverbindingen tussen het Noorderplantsoen en het Oosterhamrikkanaal.
Daar waar op Kaartbijlage A indicatief een ecologische zone is aangegeven, dient deze te worden gerealiseerd door middel van een lineaire groenstructuur, met name in de vorm van bomen.
Daar waar op Kaartbijlage A indicatief een waterverbinding is aangegeven dient deze te worden gerealiseerd, deels onder-, deels bovengronds. Daar waar de waterverbinding bovengronds is, gelden de volgende randvoorwaarden: een esthetisch hoogwaardige kwaliteit, en zichtbaarheid van diverse aspecten van het water.

Sociale veiligheid

9. Met het oog op de sociale veiligheid gelden de volgende concrete eisen in het plangebied: het expliciet tot uitdrukking brengen van de woonfunctie, veel (helder) glas in winkelpuien, geen dichte rolluiken, de oriëntatie van dag- en nachtfuncties op de openbare of semi-openbare ruimte en het streven naar het open en overzichtelijk houden van de – al dan niet overdekte – openbare of semi-openbare ruimte.
10. ‘Dode functies’, zoals garageboxen, magazijnruimten e.d. worden in de straatwanden geweerd. Slechts bij hoge uitzondering mag dit belang wijken voor andere belangen, bijv. indien het voor de exploitatie van een functie onoverkomelijke problemen oplevert. De vrijstelling van artikel 8.5 lid 1 sub e mag niet worden toegepast, indien door toepassing daarvan meer dan twee garageboxen naast elkaar komen te liggen.

Parkeren

11. De ontsluiting van de ondergrondse parkeergarages dient plaats te vinden op de daartoe op de plankaart aangeduide plaatsen.
12. Het te realiseren aantal parkeerplaatsen in de parkeergarages is:
 - Parkeergarage Kop Korreweg: max.300 parkeerplaatsen,
 - Parkeergarage Boterdiep: max. 890 parkeerplaatsen.
13. De parkeergarages dienen zodanig ontsloten en ingericht te worden dat er geen blinde achterin- en uitgangen ontstaan en de parkeergarages sociaal veilig zijn.

Dwarsprofielen

14. Met het oog op de uitvoering van de Wet geluidhinder leggen de dwarsprofielen, zoals aangegeven op de plankaart, de minimale afstand tussen de rijweg en de voorgevel vast. De inrichting van de weg dient alleen op dat onderdeel te geschieden conform het dwarsprofiel.

Dubbelbestemming

15. Daar waar dit op de plankaart is aangegeven, is behalve de aangegeven bestemming tevens de bestemming Openbare ruimte toegestaan.

Referentiekader vrijstelling ex artt. 7.5 en 8.5 en nadere eisen ex artikel 13

16. In de artikelen 7.5, 8.5 en 13 van de voorschriften is een aan Burgemeester en Wethouders toegekende bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften, respectievelijk het stellen van nadere eisen inzake vormgeving en situering van bouwwerken opgenomen.

Behalve het voorts bepaalde in artikel 6 is de grondslag hiervoor gelegen in de kwaliteit van:

- het woon- en leefklimaat;

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een goed woon- en leefklimaat, waaronder de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken. In de beoordeling worden aspecten betrokken als: de aanwezigheid van voldoende lichtinval en privacy.

- het straat- en bebouwingsbeeld.

Rekening dient te worden gehouden met het tot stand brengen en in stand houden van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, dat tot uitdrukking komt - met name op de begane grond - in een in hoofdzaak regelmatige wand aan de straatzijde (in het platte vlak een vloeiende lijn waarachter de bebouwing wordt opgericht, danwel in een zich herhalend patroon van lijnen).

6.4 Historisch-archeologische waarden

Aanwijzing Beschermd stadsgezicht

Het gebied rond het Boterdiep, nader aangegeven op de plankaart, is onderdeel van Beschermd stadsgezicht Binnenstad, dat is aangewezen bij Ministerieel besluit van 23 januari 1991.

De relevante delen uit hoofdstuk 2 - de paragrafen 2.3 tot en met 2.5 uit de toelichting - maken onderdeel uit van deze voorschriften, met name de archeologisch en stedenbouwkundig waardevolle structuren en de waardevolle bebouwing. De in deze paragrafen opgenomen kaart met de historisch-ruimtelijke waarde van het gebied (de historisch-ruimtelijke waarderingskaart) dient in acht te worden genomen.

Cultureel erfgoed

Uit het oogpunt van het instandhouden van een adequaat stedelijk bodemarchief zal bij nieuwbouwplannen, dan wel ingrijpende verbouwplannen, gelegenheid moeten worden gegeven tot het doen van onderzoek aan materiële overblijfselen uit het verleden, door middel van opgravingen en bouwhistorisch onderzoek.

Historische gelaagdheid

Het streven is de historische gelaagdheid van het terrein afleesbaar te maken onder meer door middel van het handhaven van de bestaande monumenten en het op bepaalde plaatsen verwijzen naar (en zo mogelijk zichtbaar maken van) de oude vestingwal, zoals aangeduid op de plankaart.

Monumenten

Vanwege de architectuur/industrieel-archeologische waarde zijn twee gebouwen binnen het plangebied op de plankaart aangeduid als monument. Deze gebouwen moeten ruimte en aanzicht hebben vanuit de openbare ruimte, gezien de monumentale waarde ervan.

HOOFDSTUK III BESTEMMINGEN

Artikel 7 Bestemming Stadswoonwijk

7.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor de bestemming Stadswoonwijk zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6):

- a. Wonen waaronder begrepen:
 - woningen,
 - wooneenheden,
 - bijzondere vormen van huisvesting.
- b. Detailhandel (sectie G afd.52, overeenkomstig SBI '93/bijlage 3).
- c. Bedrijven (secties D,E,F en O afd.93, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).
- d. Dienstverlening in de vorm van kantoren (secties I afd.63 en 64,J,K,O afd.90 en deels afd.91 overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).
- e. Maatschappelijke voorzieningen (secties L,M,N,O afd. 91 deels, en afd.92, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1), waaronder begrepen:
 - overheidsvoorzieningen,
 - sociaal-culturele voorzieningen,
 - universiteitsvoorzieningen,
 - onderwijsvoorzieningen,
 - sportieve en recreatieve voorzieningen,
 - medische voorzieningen,
 - welzijnsvoorzieningen,
 - religieuze voorzieningen.
- f. Horeca II en III (sectie H, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).
- g. Openbare ruimte met een langzaam verkeers- en verblijfsfunctie.
- h. Groenvoorzieningen met inbegrip van daarbij behorende speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, alsmede waterpartijen en fonteinen.
- i. Ondergrondse parkeergarage.
- j. Waterzuivering.
- k. Additionele voorzieningen, met inbegrip van nutsvoorzieningen.

7.2 Nadere regeling van de in artikel 7.1 genoemde doeleinden

1. Algemeen

Andere functies dan wonen zijn uitsluitend toegestaan:

- tot een maximum oppervlakte van 25 % per bouwblok op de begane grond, en
- mits deze functies georiënteerd zijn op de openbare ruimte rond het bouwblok.

2. Nadere regeling wonen

- a. Bebouwing ten behoeve van de functie woondoeleinden is toegestaan in beginsel op alle voor bebouwing in aanmerking komende gronden.
- b. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep is in een woning toelaatbaar, met dien verstande dat de woonfunctie in overwegende mate, c.q. voor minimaal 50% van de bruto-oppervlakte van de bouwlagen van de woning, behouden blijft en dat zowel aan de woonbestemming als aan het woonkarakter - inpandig en qua uiterlijk aanzien - geen afbreuk wordt gedaan.
- c. De in lid 2 onder b van dit artikel genoemde uitoefening van een aan-huis gebonden beroep dient verenigbaar te zijn met het karakter van de omliggende woonomgeving, dat wil zeggen dat bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een aan-huis-gebonden beroep het bezoekersaantal en de milieu-aspecten een rol spelen.

- d. Bewoning in de vorm van kamerverhuur is niet toegestaan.
3. *Nadere regeling detailhandel*
- Niet toegestaan is detailhandel in motorbrandstoffen, detailhandel in volumineuze goederen (detailhandel, die vanwege de omvang van de gevoerde goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, woningrichtingsartikelen, keukens en sanitair) en bouwmarkten. Ook foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij) zijn niet toegestaan.
 - Een vestiging mag een verkoopvloeroppervlakte hebben van niet meer dan 200 m².
 - De functie detailhandel is uitsluitend toegestaan:
 - in de eerste bouwlaag (begane grond), alsmede
 - in de meest zuidelijke van de twee op Kaartbijlage B (de Functiekaart) aangegeven parkeergarages, en mits voldoende ruimte beschikbaar blijft ten behoeve van het parkeren als bedoeld in artikel 6.3.12, en met dien verstande dat het hiervoor bepaalde in artikel 7.2 lid 1 hierop niet van toepassing is.
 - In afwijking van het bepaalde onder b. en c. is voorts in de ruimte, voorzover ondergronds direct grenzend aan de ondergrondse toegang van de onder c bedoelde parkeergarage – dus buiten de begrenzing van de parkeergarage zoals aangegeven op Kaartbijlage B –detailhandel toegestaan, echter uitsluitend indien het betreft grootschalige detailhandel. Het hiervoor bepaalde onder a is van overeenkomstige toepassing.
4. *Nadere regeling bedrijven*
- Ter bescherming van het woon- en leefklimaat zijn uitsluitend bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2, die deel uitmaakt van de voorschriften) toegestaan.
 - Een vestiging mag een brutovloeroppervlakte hebben van niet meer dan 200 m².
 - De functie bedrijven is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond).
 - De functie bedrijven dient een dienstverlenend karakter te hebben (bv. kappers, foto-ateliers).
5. *Nadere regeling zakelijke dienstverlening in de vorm van kantoren*
De functie zakelijke dienstverlening in de vorm van kantoren is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond).
6. *Nadere regeling maatschappelijke voorzieningen*
De functie maatschappelijke doeleinden is uitsluitend toegestaan:
 - in de eerste bouwlaag (begane grond), alsmede
 - in de meest zuidelijke van de twee op Kaartbijlage B (de Functiekaart) aangegeven parkeergarages, echter uitsluitend indien het betreft sportieve en recreatieve voorzieningen en mits voldoende ruimte beschikbaar blijft ten behoeve van het parkeren als bedoeld in artikel 6.3.12.
7. *Nadere regeling horeca*
- Binnen de bestemming Stadswoonwijk bestaat de mogelijkheid voor maximaal 4 horecavestigingen. Dit, met dien verstande dat:
 - per bouwblok, overeenkomstig de Overzichtskaart bouwblokken opgenomen op Kaartbijlage B
 - dus ongeacht de bestemming - de mogelijkheid bestaat voor maximaal één horecafunctie.
 - Een horecavestiging mag een maximale oppervlakte hebben van 150 m².
 - Horeca is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond), met dien verstande dat:
 - een op grond van het voorgaande toegestane horeca-inrichting in bouwblok 6 - zoals aangegeven op de Overzichtskaart bouwblokken opgenomen op Kaartbijlage B – tevens direct boven deze inrichting op de eerste verdieping maximaal één bijbehorende horecafunctie mag uitoefenen;
 - een op grond van het voorgaande toegestane horeca-inrichting tevens direct onder deze inrichting in de parkeergarage maximaal 1 één bijbehorende horecafunctie mag uitoefenen.
 - Uitsluitend horeca in de categorieën II en III – overeenkomstig de definiëring in artikel 1 juncto bijlage 3 - is toegestaan. Horeca I is niet toegestaan.

- e. Indien in een bepaald pand de functie horeca was gevestigd en deze gedurende minimaal 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens dit plan toegestane functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie horeca uitsluitend toegestaan, indien binnen de bestemming het toegestane maximum aantal vestigingen, overeenkomstig het bepaalde onder a niet wordt overschreden.
7. *Nadere regeling sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen.*
In het plangebied zijn ter bescherming van het woon- en leefklimaat geen sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen toegestaan.

7.3 Vrijstellingen inzake de functies

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het volgende:
 - a. 7.2 lid 1 voor het toestaan van andere functies dan wonen die georiënteerd zijn op de semi-openbare ruimte binnen een bouwblok, echter uitsluitend indien deze functies bedoeld zijn voor de bewoners van dat bouwblok (bv. een zusterpost ten behoeve van de dagelijkse verzorging voor oudere of gehandicapte bewoners).
 - b. Artikel 7.2 lid 2 onder d ten behoeve van kamerverhuur is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.
 - c. Artikel 7.2 lid 3 tot en met 7 om een bepaalde functie in een hogere bouwlaag dan de eerste toe te staan, indien het dezelfde functie als in de eerste bouwlaag betreft, met dien verstande dat dit niet geldt voor detailhandel en horeca.
 - d. Artikel 7.2 lid 3 onder b en artikel 7.2 lid 4 onder b ten aanzien van de functies detailhandel, en bedrijven van categorie 1 en 2 voor uitbreiding met maximaal 200 m², echter uitsluitend mits: de uitbreidingslocatie direct grenst aan en ontsloten is op de 'Intensieve openbare ruimte', zoals aangegeven op Kaartbijlage A en plaatsvindt in de eerste bouwlaag in een naastgelegen pand ten behoeve van uitbreiding met dezelfde functie.
 - e. Artikel 7.2 lid 4 onder a voor het bouwen en gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat niet in de Lijst van Bedrijfstypen voorkomt of hoger ingeschaald is, maar dat naar aard, omvang en mate van milieuhinder met de categorieën 1 of 2 kan worden gelijkgesteld.
 - f. Artikel 7.2 lid 7 onder a ten behoeve van de toename van één horecavestiging per bouwblok, overeenkomstig Kaartbijlage B, mits het aantal van 4 horecavestigingen binnen de bestemming Stadswoonwijk niet wordt overschreden.
 - g. Artikel 7.2 om op andere gronden dan daar is toegestaan, het gebruik in een woning ten behoeve van een bedrijfje of kleinschalige dienstverlening toe te staan, mits de woonfunctie voor minimaal 50% van de woning behouden blijft, de bebouwing de ruimtelijke omvang en uitstraling van een woning houdt, en de activiteiten niet strijdig zijn met het woonkarakter van de bestemming.
2. De vrijstellingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel mogen uitsluitend worden toegepast indien de functiewijziging geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu. Daarbij zullen aspecten als verkeersaantrekkende werking, bezoekersaantallen en de karakteristiek van het publieke domein voor fietsers en voetgangers worden betrokken.
Voorts is de milieuwetgeving richtinggevend en dient de in lid 1 van dit artikel genoemde bevoegdheid te worden uitgeoefend met inachtneming van artikel 6.

7.4 Bebouwingsvoorschriften

Ten aanzien van de bebouwing van de gronden bedoeld in artikel 7.1 is het volgende bepaald.

Algemeen

Op de in artikel 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing conform de bestemming worden opgericht, met inachtneming van artikel 6 van deze voorschriften.

De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de bouwvlakken, met dien verstande dat daar waar een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven op de plankaart, hierin dient te worden gebouwd.

De (structuurbepalende) bouwgrens is niet van toepassing op de ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart).

Deze dient te worden gerealiseerd binnen de begrenzing van de parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart). De entree dient te worden gerealiseerd, daar waar dit is aangegeven op de plankaart.

De (structuurbepalende) bouwgrens is evenmin van toepassing op de ondergrondse toegang tot de parkeergarage en de daaraan direct grenzende ondergrondse grootschalige detailhandel als bedoeld in artikel 7.2.3 onder d.

De bebouwingseisen zoals aangegeven op de plankaart ten aanzien van het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage, de vloerindex en de korrelgrootte dienen in acht te worden genomen.

Het maximale bebouwingspercentage is niet van toepassing op de ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart).

Daar waar op de plankaart een overbouwning is aangegeven met een * dient binnen het differentiatievlak, gemeten vanaf peil, een hoogte van 4 meter te worden vrijgehouden van bebouwing, is overigens dezelfde bouwhoogte als het aangrenzende bouwvlak van toepassing, alsmede een bebouwingspercentage van maximaal 100%.

Bij het realiseren van (bouw)plannen op de zichtlijn overeenkomstig de plankaart mag, in verband met het zicht op de Nieuwe Kerk, de maximum bouwhoogte die is aangegeven op de dwarsdoorsnede bij de betreffende zichtlijn over een breedte van minimaal 2.5 meter ter weerszijde van de zichtlijn niet worden overschreden.

Een bouwlaag mag de maximale bouwhoogte van 3.75 meter niet overschrijden.

In verband met eisen die voortvloeien uit de aard of functie van een bouwwerk, mag in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bouwhoogte worden aangehouden.

Daar waar op de plankaart een hoogte-accent is aangegeven met een *, is een maximale hoogte van 30 meter toegestaan en een oppervlakte van maximaal 12 % van het betreffende bouwblok.

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen, mag een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar hogere bouwlagen niet worden verwijderd.

Indien door verbouwing of het doorbreken van twee naast elkaar gelegen gebouwen een vergroting plaatsvindt, mag die vergroting tot één gebouw niet meer bedragen dan 1x de aangegeven korrelgrootte.

Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

In afwijking van artikel 7.4 onder c en e mag de hoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat deze beperking niet geldt voor aan- en uitbouwen die een integraal onderdeel zijn in de opzet en vormgeving van het totale bouwblok.

Andere bouwwerken

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen. Een uitzondering hierop betreft de hoogte van erf- of terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. De hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag echter maximaal 1 meter bedragen, indien deze voor de voorgevelbouwgrens dan wel in een semi-openbare ruimte wordt geplaatst.

Overige bepalingen

De bouw van parkeervoorzieningen buiten de ondergrondse parkeergarages is niet toegestaan.

Paviljoens en kiosken zijn niet toegestaan.

Bebouwing beneden peil mag, gerekend vanaf peil naar beneden, niet meer bedragen dan 5 meter.

De bouw van een gebouw ten behoeve van waterzuivering in de ondergrondse parkeergarage is uitsluitend toegestaan binnen de op Kaartbijlage B (de Functiekaart) aangegeven begrenzing van de parkeergarage.

Artikel 7.5 Vrijstellingen inzake bebouwingsvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6) van het bepaalde in het volgende.

Artikel 7.4 onder b: ten aanzien van geringe overschrijdingen van de (structuurbepalende) bouwgrens ten behoeve van stoepen, toegangen, trappen(huizen), hellingbanen, luifels, bordessen, erkers, galerijen, balkons, alsmede naar de aard vergelijkbare ondergeschikte onderdelen van bouwwerken.

Artikel 7.4 onder c en f: ten aanzien van het aantal bouwlagen, in die zin dat het maximum aantal bouwlagen met 1 mag worden verhoogd en het minimum aantal met 1 mag worden verlaagd.

Artikel 7.4 onder c: ten aanzien van het bebouwingspercentage resp. de vloerindex resp. de korrelgrootte, in die zin dat het bebouwingspercentage maximaal met het getal 10 mag worden vermeerderd, resp. de vloerindex met 20% mag worden vermeerderd, resp. het richtgetal voor de korrelgrootte maximaal mag worden verdubbeld of gehalveerd, met dien verstande dat de korrelgrootte de bestaande parcellering niet aantast qua uitstraling.

Artikel 7.4 onder d: ten aanzien van de minimale afstand ter weerszijden van de zichtlijn, mits het zicht niet onaanvaardbaar wordt aangetast.

Artikel 7.4 onder h: ten aanzien van het verwijderen van een ontsluiting naar hogere bouwlagen, indien die hogere bouwlagen in voldoende mate bereikbaar blijven.

Artikel 7.4 onder j: ten aanzien van 1 extra bouwlaag ten behoeve van uitbouwen in de vorm van serres, met dien verstande dat:

- dit niet is toegestaan op een afstand van minder dan 5 meter van de ramen van de daar aanwezige naburige wooneenheden,
- dit het woongenot van aangrenzende bebouwing niet onaanvaardbaar aantast, en
- rekening wordt gehouden met zichtrelaties, overeenkomstig de Beschrijving-in-hoofddijnenkaart juncto artikel 6.3 lid 2 en 3 en met de zichtlijn overeenkomstig de plankaart juncto artikel 7.4 onder d.

De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofddijnen (artikel 6), met name artikel 6.3.

Artikel 8 Bestemming Stadscentrum

8.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor de bestemming Stadscentrum zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6):

Wonen, waaronder begrepen:

- woningen,
- wooneenheden,
- bijzondere vormen van huisvesting.

Bedrijven (secties D,E,F en O afd.93, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).

Detailhandel (sectie G afd.52, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).

Dienstverlening in de vorm van kantoren (secties I afd.63 en 64,J,K,O afd.90 en deels afd.91 overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).

Maatschappelijke voorzieningen (secties L,M,N,O afd. 91 deels, en afd.92, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1), waaronder begrepen:

- overheidsvoorzieningen,
- sociaal-culturele voorzieningen,
- universiteitsvoorzieningen,
- onderwijsvoorzieningen,
- sportieve en recreatieve voorzieningen,
- medische voorzieningen,
- welzijnsvoorzieningen,
- religieuze voorzieningen.

Horeca I, II en III (sectie H, overeenkomstig SBI '93/bijlage 1).

Openbare ruimte met een verkeers- en verblijfsfunctie.

Groenvoorzieningen met inbegrip van daarbij behorende speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, alsmede waterpartijen en fontein.

Ondergrondse parkeergarage.

Additionele voorzieningen, met inbegrip van nutsvoorzieningen.

8.2 Nadere regeling van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden

1. Algemeen

Regulering van de functies vindt plaats per gebied, zoals aangegeven op Kaartbijlage B: (de Functiekaart), c.q.:

I. de aanloop-/ aanrijroute Bloemstraat, Boterdiep, Rodeweg, Nieuwe Ebbingestraat (*Goln Raand*):

- karakteristiek: aanrij- en aanlooproute;
- dominante functie: stedelijke mix van bedrijvigheid en wonen.

II. het bronpunt Boterdiep:

- karakteristiek: bronpunt;
- dominante functie: grootschalige detailhandel

III. Het buurtwinkelcentrum aan de Korreweg:

- karakteristiek: buurtwinkelcentrum;
- dominante functie: mix van detailhandel, met name foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij), wonen en commerciële/ dienstverlenende bedrijvigheid met een belangrijke baliefunctie.

Ten aanzien van het gebied *onder* de Silo is het bepaalde in de artikelen 7.2.3 onder c en 7.2.6, beiden aanhef en na de 2^e gedachtenstreep, van overeenkomstige toepassing.

2. Nadere regeling wonen

- a. De functie woondoeleinden is toegestaan in beginsel op alle voor bebouwing in aanmerking komende gronden, met dien verstande dat:
wonen uitsluitend is toegestaan in de tweede bouwlaag (c.q. eerste verdieping) en hoger: in

Buurtwinkelcentrum Korreweg voorzover direct grenzend aan de Intensieve openbare ruimte (overeenkomstig de Kaartbijlagen A en B) en aan het Boterdiep.

Dit, met dien verstande dat de woonfunctie voorts niet is toegestaan in de tweede bouwlaag (c.q. eerste verdieping) van *Bronpunt Boterdiep*.

Wonen is voorts toegestaan daar waar sprake is van een bestaande woonfunctie, met dien verstande dat dit niet geldt voor het gebied Bronpunt Boterdiep.

In afwijking van het vorenstaande is de woonfunctie toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag (begane grond en 1^e verdieping) van Bronpunt Boterdiep, indien deze direct grenst aan de ruimte tussen de bouwblokken 8 en 9, en mits de ruimte voor groot-schalige detailhandel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.4 onder a, beschikbaar blijft; tevens is de bestaande woonfunctie van Boterdiep 5A en 7A toegestaan.

- b. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep is in een woning toelaatbaar, met dien verstande dat de woonfunctie in overwegende mate, c.q. voor minimaal 50% van de bruto-oppervlakte van de bouwlagen van de woning, behouden blijft en dat zowel aan de woonbestemming als aan het woonkarakter - in pandig en qua uiterlijk aanzien - geen afbreuk wordt gedaan.
- c. De onder b van dit artikel genoemde uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep dient verenigbaar te zijn met het karakter van de omliggende woonomgeving, dat wil zeggen dat bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een aan-huis-gebonden beroep het bezoekersaantal en de milieu-aspecten een rol spelen.
- d. Bewoning in de vorm van kamerverhuur is niet toegestaan.

3. Nadere regeling bedrijven

- a. De functie bedrijven is ter bescherming van het woon- en leefklimaat uitsluitend toegestaan voor:
 - bedrijven, die vallen onder categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2), die deel uitmaakt van deze voorschriften ,
 - reeds gevestigde bedrijven van categorie 3, te weten:
 - * Meubelmakerij Op Maat, Boterdiep 69 1d , 9712 LK Groningen
 - * Studio Boterdiep Audio Reg., Boterdiep 73, 9712 LL Groningen
- b. De functie bedrijven is uitsluitend toegestaan:
 - in de eerste bouwlaag (begane grond), alsmede
 - in een hogere dan de eerste bouwlaag, indien het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag, alsmede
 - daar waar de functie bedrijven reeds aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 1, die deel uitmaakt van deze voorschriften.

Dit met dien verstande dat:

- in *buurtwinkelcentrum Korreweg* (de bouwblokken 1,2 en 15), overeenkomstig de aanduiding op Kaartbijlage B (de Functiekaart), nieuwvestiging uitsluitend is toegestaan, mits:
 - . 2500 m² b.v.o. beschikbaar blijft ten behoeve van detailhandel ten behoeve van foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij);
 - . er sprake is van een belangrijke bijbehorende balie- danwel publieksfunctie;
 - . een vestiging in bouwblok 15 de maximale oppervlakte van 200 m² b.v.o. niet mag overschrijden.
- op het *Bronpunt Boterdiep* – overeenkomstig de aanduiding op Kaartbijlage B (de Functiekaart) – vestiging van de functie Bedrijven uitsluitend is toegestaan, mits de ruimte voor grootschalige detailhandel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.4 onder a, danwel een in plaats daarvan op grond van de vrijstelling ex artikel 8.3 te realiseren functie, beschikbaar blijft.

4. Nadere regeling detailhandel

- a. De functie detailhandel is toegestaan:

- in de Golin Raand (overeenkomstig de Kaartbijlage B), met dien verstande dat foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij) niet zijn toegestaan;
 - op Bronpunt Boterdiep (overeenkomstig de Kaartbijlage B):
in de eerste en tweede bouwlaag, alsmede in een ondergrondse bouwlaag, met dien verstande dat:
 - . uitsluitend *grootschalige* detailhandel - c.q. detailhandel met per vestiging een totale vloeroppervlakte van minimaal 500 m² v.v.o. - is toegestaan. De totale oppervlakte voor grootschalige detailhandel is minimaal 6000 m² v.v.o., waaronder minimaal 3000 m² in de eerste bouwlaag (begane grond) in bouwblok 8 en 9.
 - Grootschalige detailhandel dient over de totale oppervlakte van 6000 m² *geclusterd* te worden gerealiseerd, met dien verstande dat inbreuk mag worden gemaakt op de clustering voor de woonfunctie direct grenzend aan de ruimte tussen de bouwblokken 8 en 9 als bedoeld in artikel 8.2.2 onder a.
 - Dit, *met dien verstande dat* tevens is toegestaan:
detailhandel met een totale vloeroppervlakte per vestiging van minder dan 500 m² v.v.o., echter uitsluitend indien de hiervoor bedoelde ruimte voor Grootschalige detailhandel, danwel een in plaats van Grootschalige detailhandel op grond van de vrijstelling ex artikel 8.3 te realiseren functie, beschikbaar blijft.
 - Echter, foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij) zijn niet toegestaan op het bronpunt.
 - in buurtwinkelcentrum Korreweg (overeenkomstig de Kaartbijlage B) met een maximum van in totaal 3000 m² v.v.o. voor foodvestigingen, waaronder maximaal 2 supermarkten tot in totaal maximaal 2500 m² verkoopvloeroppervlak. De supermarkten dienen gelegen te zijn aan en georiënteerd op de Intensieve openbare ruimte, aangegeven op kaartbijlage A: de Beschrijving-in-hoofdpijnenkaart.
Dit met dien verstande dat een vestiging in bouwblok 15 de maximale omvang van 200 m² niet mag overschrijden.
- b. Niet toegestaan is detailhandel in motorbrandstoffen, detailhandel in volumineuze goederen (detailhandel, die vanwege de omvang van de gevoerde goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, woninginrichtingsartikelen, keukens en sanitair) en bouwmarkten.
- c. Onverminderd het bepaalde onder a en b is voorts de functie detailhandel uitsluitend toegestaan:
- in de eerste bouwlaag (begane grond), met dien verstande dat ten aanzien van het bronpunt Boterdiep het bepaalde onder a van toepassing is;
 - in een hogere dan de eerste bouwlaag, indien het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag,
 - alsmede op de gronden waar de functie detailhandel reeds aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 1 .

5. Nadere regeling dienstverlening in de vorm van kantoren

De functie dienstverlening is uitsluitend toegestaan:

- in de eerste bouwlaag (begane grond),
- in een hogere dan de eerste bouwlaag, indien het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag,
- alsmede op de gronden waar de functie dienstverlening reeds aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 1.

Dit met dien verstande dat:

- in *buurtwinkelcentrum Korreweg* (de bouwblokken 1,2 en 15), nieuwvestiging uitsluitend is toegestaan mits:
 - . 2500 m² b.v.o. beschikbaar blijft ten behoeve van detailhandel ten behoeve van foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij);
 - . er sprake is van een belangrijke bijbehorende balie- danwel publieksfunctie;

- op het *bronzpunt Boterdiep* – overeenkomstig de aanduiding op Kaartbijlage B (de Functiekaart) - , vestiging van de functie Dienstverlening in de vorm van kantoren uitsluitend is toegestaan, mits de ruimte voor grootschalige detailhandel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.4 onder a, danwel een in plaats daarvan op grond van de vrijstelling ex artikel 8.3 te realiseren functie, beschikbaar blijft.

6. *Nadere regeling maatschappelijke voorzieningen*

De functie maatschappelijke voorzieningen is uitsluitend toegestaan:

- in de eerste bouwlaag (begane grond),
- in een hogere dan de eerste bouwlaag, indien het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag,
- alsmede op de gronden waar de functie maatschappelijke voorzieningen reeds aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 1.

Dit met dien verstande dat:

- in *buurtwinkelcentrum Korreweg* (de bouwblokken 1,2 en 15), nieuwvestiging uitsluitend is toegestaan mits:
 - . 2500 m² b.v.o. beschikbaar blijft ten behoeve van detailhandel in de vorm van foodvestigingen (bv. supermarkt, bakker, drogist, slijterij);
 - . er sprake is van een belangrijke bijbehorende balie- danwel publieksfunctie;
- op het *bronzpunt Boterdiep* – overeenkomstig de aanduiding op Kaartbijlage B (de Functiekaart) – vestiging van de functie Maatschappelijke voorzieningen uitsluitend is toegestaan, mits de ruimte voor grootschalige detailhandel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.4 onder a, danwel een in plaats daarvan op grond van de vrijstelling ex artikel 8.3 te realiseren functie, beschikbaar blijft.

7. *Nadere regeling horeca*

- a. Binnen de bestemming Stadscentrum bestaat de mogelijkheid voor maximaal 8 horecavestigingen, inclusief de reeds bestaande, overeenkomstig bijlage 1. Dit met dien verstande dat:
 - per bouwblok, overeenkomstig de Overzichtskaart bouwblokken opgenomen op Kaartbijlage B
 - dus ongeacht de bestemming - maximaal één horecafunctie is toegestaan.
- b. In afwijking van het onder a bepaalde is voorts één extra horecavestiging toegestaan:
 - in bouwblok 15, mits deze georiënteerd is op de Intensieve openbare ruimte, overeenkomstig Kaartbijlage A (de Beschrijving-in-hoofdlijnenkaart);
 - Het hierna onder f bepaalde ten aanzien van de situering is hierop niet van toepassing.
 - in de ‘Silo’, aangeduid als M* (Monument) op de plankaart.
- c. Categorie I-horecavestigingen zijn uitsluitend toegestaan indien deze direct worden ontsloten vanaf, of direct zijn georiënteerd op het Boterdiep. Voor de overige gebieden zijn uitsluitend categorie II- en III-vestigingen toegestaan.
- d. Het is niet toegestaan een bestaand horecapand samen te voegen met een (deel van een) aanliggend pand met het oogmerk daarin een horeca-inrichting te vestigen.
- e. Om een goed woon- en leefklimaat in de woningen en op straat te bevorderen en aan de sociale veiligheid bij te dragen mag een horecavestiging een maximale oppervlakte hebben van 150 m², met dien verstande dat deze beperking niet geldt voor horeca in de Silo, voor horeca aan het Boterdiep en voor de reeds bestaande grotere horeca-gelegenheden, overeenkomstig de aanduiding in bijlage 1.
- f. De functie horeca is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond), met dien verstande dat dit niet geldt voor:
 - de bestaande horecavestigingen aan Boterdiep 71 en 73 en Nieuwe Ebbingestraat 149;
 - de Silo.
- g. Indien in een bepaald pand de functie horeca was gevestigd en deze gedurende minimaal 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens dit plan toegestane functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie horeca uitsluitend toegestaan, indien binnen de bestemming het toegestane maximum aantal vestigingen, overeenkomstig het bepaalde onder a en b niet wordt overschreden.

8. *Nadere regeling sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen.*

In het plangebied zijn ter bescherming van het woon- en leefklimaat geen sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen toegestaan.

8.3 Vrijstellingen inzake de functies

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het volgende.
 - a. Artikel 8.2 om op andere gronden dan daar is toegestaan – en met uitzondering van de locatie Bronpunt Boterdiep, overeenkomstig de functiekaart (kaartbijlage B) - de vestiging toe te staan van een andere functie dan wonen, met dien verstande dat:
 - dit niet is toegestaan voor de functie horeca, en
 - deze functie qua uitstraling en milieuhinder verenigbaar is met het woonkarakter van nabijgelegen bebouwing.Dit met dien verstande dat op de *locatie Bronpunt Boterdiep* vrijstelling van de functie Grootschalige detailhandel uitsluitend is toegestaan ten behoeve van:
 - . een Factory Outlet Center, overeenkomstig de definitie in artikel 1 dd;
 - . de functie Maatschappelijke Voorzieningen als bedoeld in artikel 8.1 onder e;
 - . de functie Dienstverlening in de vorm van kantoren.
 - b. Artikel 8.2.2 ten aanzien van de functie wonen:
 - voor het toestaan van de functie wonen, echter uitsluitend: in de tweede bouwlaag (eerste etage) van bronpunt Boterdiep, en indien blijkt dat een bronpunt van minimaal 6000 m² v.v.o. in de vorm van grootschalige detailhandel op grond van de marktsituatie niet kan worden gerealiseerd;
 - voor het toestaan van kamerverhuur, mits geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.
 - c. Artikel 8.2.3 onder a voor een bedrijf dat niet in de Lijst van bedrijfstypen voorkomt of hoger ingeschaald is, maar dat naar aard, omvang en mate van milieuhinderlijkheid met de categorieën 1 of 2 kan worden gelijkgesteld.
 - d. Artikel 8.2.4 onder a ten behoeve van het vestigen van detailhandel in de food-sector, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het voorzieningenniveau in die sector in de omringende buurten.
 - e. Artikel 8.2.7 onder f ten behoeve van de uitbreiding van de horecafunctie op de verdieping, indien de horecagelegenheid ontsloten wordt vanaf en georiënteerd is op het Boterdiep.
 - f. Artikel 8.2.7 onder a ten behoeve van de toename van één horecavestiging per bouwblok overeenkomstig Kaartbijlage B, mits het aantal van 8 horecavestigingen binnen de bestemming Stadscentrum niet wordt overschreden;
 - g. Artikel 8.2.7 onder a voor het toestaan van één extra horecavestiging, mits deze wordt gevestigd in het Bronpunt Boterdiep, overeenkomstig Kaartbijlage B (de Functiekaart).
2. *Referentiekader vrijstelling artikel 8.3 lid 1*
 - *Algemeen*

De vrijstellingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel mogen uitsluitend worden toegepast indien de functie(wijziging) geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu. Daarbij zullen aspecten als verkeersaantrekkende werking, bezoekersaantallen en de karakteristiek van het publieke domein voor fietsers en voetgangers worden betrokken. Voorts is de milieuwetgeving richtinggevend en dient de in lid 1 van dit artikel genoemde bevoegdheid te worden uitgeoefend met inachtneming van artikel 6.
 - *Locatie Bronpunt Boterdiep*

De vrijstelling als bedoeld in artikel 8.3 lid 1 met betrekking tot de locatie Bronpunt Boterdiep ten behoeve van de functies Maatschappelijke Voorzieningen en Dienstverlening in de vorm van kantoren mag uitsluitend worden toegepast, indien:

 - a. blijkt dat een bronpunt van minimaal 6000 m² v.v.o. in de vorm van grootschalige detailhandel op grond van de marktsituatie niet kan worden gerealiseerd, en
 - b. het betreft een voorziening met een functie op stedelijk niveau en met een sterk

publieksaantrekkelijk karakter (bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een belangrijke baliefunctie), waarbij een combinatiebezoek aan de binnenstad, vanwege de aard van de functie, veelal aannemelijk is, en

c. voldaan wordt aan de parkeernorm, en

d. de vloeroppervlakte per vestiging minimaal 500 m² b.v.o. is.

Voorts geldt voor de functie Dienstverlening in de vorm van kantoren:

een bruto vloeroppervlak van in totaal maximaal 3000 m², een bruto vloeroppervlak per vestiging van maximaal 1000 m² en situering uitsluitend in de eerste bouwlaag (begane grond).

8.4 Bebouwingsvoorschriften

Ten aanzien van de bebouwing van de gronden bedoeld in artikel 8.1 is het volgende bepaald.

Algemeen

Op de in de artikelen 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing conform de bestemming worden opgericht, met inachtneming van artikel 6 van deze voorschriften.

- a. De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de bouwvlakken, met dien verstande dat daar waar een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven op de plankaart, hierin dient te worden gebouwd.

De (structuurbepalende) bouwgrens is niet van toepassing op de ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart). Deze dient te worden gerealiseerd binnen de begrenzing van de ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart). De entrees van de beide op Kaartbijlage B aangegeven parkeergarages dienen te worden gerealiseerd, daar waar dit is aangegeven op de plankaart.

- b. De bebouwingseisen zoals aangegeven op de plankaart ten aanzien van het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage, de vloerindex en de korrelgrootte dienen in acht te worden genomen. Het maximale bebouwingspercentage is niet van toepassing op de ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart).

Daar waar op de plankaart een overbouwing is aangegeven met een * dient binnen het differentiatievlak, gemeten vanaf peil, een hoogte van 4 meter te worden vrijgehouden van bebouwing, is overigens dezelfde bouwhoogte als het aangrenzende bouwvlak van toepassing, alsmede een bebouwingspercentage van maximaal 100%.

- c. Bij het realiseren van (bouw)plannen op de zichtlijn overeenkomstig de plankaart mag, in verband met het zicht op de Nieuwe Kerk, de maximum bouwhoogte die is aangegeven op de dwarsdoorsnede bij de betreffende zichtlijn over een breedte van minimaal 2.5 meter ter weerszijde van de zichtlijn niet worden overschreden.
- d. Een bouwlaag mag de maximale bouwhoogte van 3.75 meter niet overschrijden.
- e. In verband met eisen die voortvloeien uit de aard of functie van een bouwwerk, mag in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bouwhoogte worden aangehouden.
- f. Daar waar op de plankaart een hoogte-accent is aangegeven met een *, is een maximale hoogte van 30 meter toegestaan en een oppervlakte van maximaal 12 % van het betreffende bouwblok.
- g. In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen mag een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar hogere bouwlagen niet worden verwijderd.

Indien door verbouwing of het doorbreken van twee naast elkaar gelegen gebouwen een vergroting plaatsvindt, mag die vergroting tot één gebouw niet meer bedragen dan 1x de aangegeven korrelgrootte.

Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

- h. In afwijking van artikel 8.4 onder c en e mag de hoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat deze beperking niet geldt voor aan- en uitbouwen die een integraal onderdeel zijn in de opzet en vormgeving van een totaal bouwblok.
- i. Achter de hoofdmassa van een gebouw mag op aan- en bijgebouwen maximaal een verdieping worden gerealiseerd mits deze gelegen is op een afstand van meer dan 5 meter van de ramen van de aldaar aanwezige wooneenheden.

Andere bouwwerken

- j. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen. Een uitzondering hierop betreft de hoogte van erf- of terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. De hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag echter maximaal 1 meter bedragen, indien deze voor de voorgevelbouwrens dan wel in een semi-openbare ruimte wordt geplaatst.

Overige bepalingen

- k. De bouw van andere ondergrondse parkeergarages dan die zijn aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart) is uitsluitend toegestaan:
- indien de parkeergarage en de hellingbanen worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken, en
 - mits de ingang van deze parkeergarages direct aansluit op de Korreweg, de Nieuwe Ebbingestraat, de Korreweg, de Rodeweg, danwel de Bloemstraat. De bouw van parkeervoorzieningen, in de vorm van garageboxen die direct aan de straatzijde liggen, is niet toegestaan.
- l. In de voor- en de achtergevel van bebouwing mogen geen doorgangen worden gerealiseerd naar de achtergelegen binnenterreinen ten behoeve van de functie parkeren.
- m. Paviljoens en kiosken zijn niet toegestaan.
- n. Bebouwing beneden peil mag, gerekend vanaf peil naar beneden, niet meer bedragen dan 5 meter.

8.5 Vrijstellingen inzake bebouwingsvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6) van het bepaalde in het volgende.
 - a. Artikel 8.4 onder b ten aanzien van geringe overschrijdingen van de (structuurbepalende) bouwgrens ten behoeve van stoepen, toegangen, trappen(huizen), hellingbanen, luifels, bordessen, erkers, galerijen, balkons, alsmede naar de aard vergelijkbare ondergeschikte onderdelen van bouwwerken.
 - b. Artikel 8.4 onder c en f ten aanzien van het aantal bouwlagen in die zin, dat het maximum aantal bouwlagen met 1 mag worden verhoogd en het minimum aantal met 1 mag worden verlaagd ten behoeve van een bijzondere functie-invulling of om een stedenbouwkundig accent te leggen.
 - c. Artikel 8.4.c ten aanzien van het bebouwingspercentage resp. de vloerindex resp. de korrelgrootte, in die zin dat het bebouwingspercentage maximaal met het getal 10 mag worden vermeerderd, resp. de vloerindex met 20% mag worden vermeerderd, resp. het richtgetal voor de korrelgrootte maximaal mag worden verdubbeld of gehalveerd, met dien verstande dat de korrelgrootte de bestaande parcellering niet aantast qua uitstraling.
 - d. Artikel 8.4 onder h ten aanzien van het verwijderen van een ontsluiting naar hogere bouwlagen, indien die hogere bouwlagen in voldoende mate bereikbaar blijven.
 - e. Artikel 8.4. onder m ten aanzien van de parkeervoorzieningen die direct aan de straatzijde grenzen en gelegen zijn aan het Boterdiep, de Bloemstraat, de Nieuwe Ebbingestraat, het Boterdiep, de Singelweg en de Rodeweg. Deze vrijstelling dient terughoudend te worden toegepast in verband met het bepaalde in artikel 6.3.10.

De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6), met name artikel 6.3.

Artikel 9 Bestemming Wegverkeer

9.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor ‘wegverkeer’ zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6):

- a. openbare ruimte met een verkeers- en verblijfsfunctie,
- b.abri's, wachtruimtes,
- c. parkeren,
- d. additionele voorzieningen.

9.2 Bebouwingsvoorschriften

- a. Op de in artikel 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing conform de bestemming worden opgericht.
- b. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 meter.

Artikel 10 Bestemming Openbare Ruimte

10.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor ‘openbare ruimte’ zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6):

- a. wegen,
- b. bermstroken,
- c. verkeer te water,
- d. water (met een specifiek ecologische functie),
- e. oeverstroken,
- d. beplantingen,
- e. ondergronds parkeren
- f. sociaal-culturele, recreatieve en sportvoorzieningen
- g. detailhandel
- h. verblijfsruimte
- i. additionele voorzieningen.

10.2 Nadere regeling

- a. Op de in artikel 10.1 genoemde gronden zijn ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen niet toegestaan.
- b. Met betrekking tot de specifiek ecologische functie van het water binnen de bestemming openbare ruimte dient met name de bepaling in artikel 6.3 lid 8 in acht te worden genomen.
- c. Het ondergronds parkeren is uitsluitend toegestaan in de ondergrondse parkeergarages, die zijn aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart).
- d. Het gebruik van bouwwerken ten behoeve van sociaal-culturele voorzieningen, recreatieve en sportvoorzieningen, alsmede detailhandel – niet zijnde foodvestigingen - met een maximum v.v.o. van 200 m² is uitsluitend toegestaan in de zuidelijk gelegen parkeergarage, aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart), mits voldoende ruimte beschikbaar blijft voor het aantal parkeerplaatsen, zoals aangegeven in artikel 6.3.12.

10.3 Bebouwingsvoorschriften

- a. Op de in artikel 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht, met dien verstande dat steigers niet zijn toegestaan.
- b. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 10 meter ten behoeve van de in de doeleindenomschrijving genoemde doeleinden, met dien verstande dat:
een ondergrondse parkeergarage, zoals aangegeven op Kaartbijlage B (de Functiekaart) is toegestaan tot, gerekend vanaf peil naar beneden, maximaal 5 meter.

HOOFDSTUK IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11 Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit plan ten aanzien van:
 - a. bouwwerken, zoals: kiosken, abri's, nutsvoorzieningen, onder- en bovengrondse afvalcontainers en geluidwerende voorzieningen, alsmede naar aard vergelijkbare bouwwerken, met dien verstande dat:
 - de hoogte respectievelijk de oppervlakte ervan maximaal 5 meter respectievelijk 25 m² mag bedragen,
 - kiosken uitsluitend zijn toegestaan in de 'Intensieve openbare ruimte', overeenkomstig kaartbijlage A: de beschrijving-in-hoofdlijnenkaart;
 - b. bouwwerken ten behoeve van kunstobjecten; sport- en speelvoorzieningen; vrijstaande muren/verhogingen; duikers, bruggen, steigers en andere waterbouwkundige constructies, mits:
 - indien deze bouwwerken worden gerealiseerd in de openbare ruimte de afmetingen gerelateerd zijn aan de schaal van de openbare ruimte en de aanliggende bebouwing;
 - indien deze bouwwerken worden gerealiseerd in de semi-openbare ruimte binnen een bouwblok, zij uitsluitend als voorziening ten behoeve van de bewoners van dat bouwblok mogen worden gerealiseerd.
 - c. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 1 meter bedraagt;
 - d. het realiseren van maximaal 1 paviljoen ten behoeve van een horeca-inrichting, met dien verstande dat:
 - deze uitsluitend is toegestaan nabij het Oosterhamrikkanaal in de 'Intensieve openbare ruimte', overeenkomstig kaartbijlage A: de Beschrijving-in-hoofdlijnen-kaart;
 - een inhoud van 500 m³ niet wordt overschreden;
 - met name rekening wordt gehouden met de doorzichtigheid, schaal, vormgeving en de overzichtelijkheid in het plangebied;
 - e. voor het innemen van een standplaats als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.
2. Ten aanzien van de toepassing van de vrijstellingen in het eerste lid dient het bepaalde in de Beschrijvingen in hoofdlijnen daaromtrent in acht te worden genomen.

Artikel 12 Gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemmingen en/of de daarbij behorende voorschriften.
2. Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:
 - a. het gebruik van wallenkanten ten behoeve van opslag en het parkeren van voertuigen, zoals motoren, auto's, aanhangers en bakfietsen, tenzij daarvoor van gemeentewege voorzieningen zijn aangebracht,
 - b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een sexinrichting en/of automaten-/amusementshal.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 13 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de vormgeving en de situering van bebouwing met het oog op de bescherming van het woon- en leefklimaat, het straat- en bebouwingsbeeld, de overgang tussen en de kwaliteit van de openbare en semi-openbare ruimte, de sociale veiligheid, het Beschermd stadsgezicht alsmede de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit.
2. Ten aanzien van de toepassing van de nadere eisen in het eerste lid dient het bepaalde in de Beschrijving in hoofdlijnen daaromtrent in acht te worden genomen.

HOOFDSTUK V SLOTBEPALINGEN

Artikel 14 Overgangsbepalingen

1. **Bouwen**
Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag - mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening-:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft,
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald, tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is tenietgegaan,
 - c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald.
2. **Gebruik**
Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan -behoudens in dit artikellid- bepaalde en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan -voorzover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik- van kracht wordt, mag worden voortgezet en/ of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daar genoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 15 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 12, leden 1 en 2 en artikel 14 lid 2 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften bestemmingsplan 'CiGa' van de gemeente Groningen.