

Paragraaf 4.2.3 Ontwikkelgebied Stadshavens - regels voor de ontwikkeling

Artikel 4.12 Stadshavens Deelplan 1 - algemeen

1. Het gebied 'deelplan 1 Stadshavens' is binnen deelgebied Noordwest het eerste Deelplan dat wordt ontwikkeld. In dit gebied komt een gemengde, autoluwe stadswijk met een breed en betaalbaar woningaanbod en wijkgerichte voorzieningen. De wijk is aardgasvrij en klimaatbestendig met prioriteit voor lopen en fietsen. Het parkeren vindt plaats in een parkeerhuis waarin ook ruimte komt voor de installaties die nodig zijn voor het aan te leggen warmtenet van Warmtestad.
2. Paragraaf 4.2.3 en Paragraaf 4.2.4 gelden alleen in het gebied 'deelplan 1 Stadshavens'.
3. De regels in de paragrafen Paragraaf 4.2.3 en Paragraaf 4.2.4 zijn permanent, maar staan hier tijdelijk. Dat is nodig om problemen te voorkomen met andere wijzigingsbesluiten die in procedure zijn. De regels die hier staan, worden op een nog te bepalen moment verwerkt in de regels van de andere hoofdstukken van dit omgevingsplan.

Paragraaf 4.2.4 Deelplan 1 Stadshavens - Activiteiten - gebruik

Subparagraaf 4.2.4.1 Deelplan 1 Stadshavens - Gebruiksactiviteiten - specifieke vormen van gebruik - woongebied

Artikel 4.13 Deelplan 1 Stadshavens - wonen in een zelfstandige woning - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'wonen in een zelfstandige woning' verstaan wij het wonen in een zelfstandige woning.

Artikel 4.14 Deelplan 1 Stadshavens - wonen in een zelfstandige woning - algemene regels

1. Wonen in een zelfstandige woning is alleen toegestaan in het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - wonen in een zelfstandige woning'.
2. Gereserveerd
3. Wonen in vrijstaande gebouwen buiten het hoofdgebouw mag niet.
4. Het gebruiken van aangebouwde gebouwen aan het hoofdgebouw als zelfstandige woning mag niet.
5. In een woning mag maximaal 1 huishouden wonen.

6. Een zelfstandige woning mag niet worden veranderd of gesplitst in twee of meer woningen of woonruimten. Ook bij sloop en vervangende nieuwbouw mag het aantal woningen niet toenemen.
7. De gebruiksoppervlakte van alle zelfstandige woningen moet minimaal voor de helft op of boven bouwwerkpeil liggen.
8. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - wonen in een zelfstandige woning - aangewezen bouwlagen' is wonen in zelfstandige woningen enkel toegestaan in de op de kaart aangegeven bouwlagen.
9. Gereserveerd
10. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - gebruiksoppervlakte - zelfstandige woning - minimum' moet de gebruiksoppervlakte van een woning meer zijn dan het aangegeven aantal m². Deze regel geldt niet in de volgende gevallen:
 - a. als de bestaande en legale gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, dan geldt de bestaande gebruiksoppervlakte als minimum;
 - b. als er sprake is van een meergeneratiewoning; of
 - c. voor woningen die worden gecreëerd door het omvormen van bestaande onzelfstandige woningen naar zelfstandige woningen, maar alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - i. alle onzelfstandige woningen en eenheden voor kamerverhuur vervallen;
 - ii. alle onzelfstandige woningen en eenheden voor kamerverhuur moeten al bestaan en als zodanig legaal zijn;
 - iii. het totaal aantal woningen en eenheden moet verminderen;
 - iv. minimaal 24 m² van de gebruiksoppervlakte van elke nieuwe woning bevindt zich op één bouwlaag;
 - v. minimaal 24 m² van de gebruiksoppervlakte van elke woning heeft een netto-hoogte van 2,1 meter of meer; en
 - vi. omvormen mag alleen binnen een pand; samenvoegen van (gedeelten van) meer dan één pand mag niet.
11. Het is toegestaan een bestaand bouwwerk te gebruiken voor huisvesting in verband met mantelzorg. Huisvesting in verband met mantelzorg hoeft niet te voldoen aan de vereisten van een woning in dit omgevingsplan.
12. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - wonen in een zelfstandige woning - maximaal aantal woningen' is het maximum aantal zelfstandige woningen niet meer dan het op de kaart aangegeven aantal.
13. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - wonen in een zelfstandige woning - minimum percentage sociale huurwoningen' is het minimum aandeel sociale huurwoningen ten aanzien van het totaal aan woningen niet minder dan het op de kaart aangegeven percentage.

Artikel 4.15 Deelplan 1 Stadshavens - beroep aan huis - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'beroep aan huis' verstaan wij het uitoefenen van een beroep op:

- a. administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied; of
- b. een beroep dat hiermee te vergelijken is.

Artikel 4.16 Deelplan 1 Stadshavens - beroep aan huis - algemene regels

1. Het beroep wordt uitgeoefend in het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - beroep aan huis'.
2. Het beroep wordt uitgeoefend in combinatie met de activiteit wonen.
3. De activiteit is beperkt van omvang en het wonen blijft belangrijker dan het beroep.
4. Het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning.
5. Het beroep heeft een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die in overeenstemming is met de activiteit wonen.

Artikel 4.17 Deelplan 1 Stadshavens - beroep aan huis - vergunning nodig?

Het gebruik 'beroep aan huis' is toestemmingsvrij, maar alleen als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het beroep wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of in aan het hoofdgebouw gebouwde gebouwen; en
- b. er wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 4.16 (algemene regels hierboven).

Artikel 4.18 Deelplan 1 Stadshavens - bed en breakfast - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'bed en breakfast' verstaan wij het bieden van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening.

Artikel 4.19 Deelplan 1 Stadshavens - bed en breakfast - vergunning nodig?

Het gebruik 'bed en breakfast' is toestemmingsvrij, maar alleen als voldaan wordt aan alle eisen in de volgende leden.

1. Het vindt plaats in het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - bed en breakfast'.
2. Het is alleen toegestaan in een woning en is ondergeschikt aan het wonen.
3. Er mogen maximaal twee vertrekken voor bed en breakfast worden gebruikt.
4. Er is alleen toeristisch-recreatief nachtverblijf toegestaan.
5. Er wordt ontbijt verstrekt.

6. Bed en breakfast is alleen toegestaan in het hoofdgebouw. Is het hoofdgebouw geen woning? Dan is de bed en breakfast niet toegestaan in het hoofdgebouw, maar alleen in de woning.

Subparagraaf 4.2.4.2 Deelplan 1 Stadshavens Gebruiksactiviteiten - specifieke vormen van gebruik - gemengd gebied

Artikel 4.20 Deelplan 1 Stadshavens - detailhandel - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'detailhandel' verstaan wij het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor persoonlijk gebruik. Het gebruik of de aanwending is voornamelijk anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Artikel 4.21 Deelplan 1 Stadshavens - detailhandel - vergunning nodig?

1. Detailhandel is alleen toegestaan in het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - detailhandel'.
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - detailhandel - maximum wvo' is het winkelvloeroppervlak per detailhandelsvestiging niet meer dan het aangegeven aantal m².
3. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - detailhandel - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit detailhandel alleen plaatsvinden op de kaart aangegeven bouwlagen.

Artikel 4.22 Deelplan 1 Stadshavens - horecaterras - omschrijving activiteit

De activiteit 'horecaterras' is een terras exploiteren bij een horecagelegenheid.

Artikel 4.23 Deelplan 1 Stadshavens - horecaterras - vergunning nodig?

Een horecaterras is alleen toegestaan in het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - horecaterras'.

Artikel 4.24 Deelplan 1 Stadshavens zakelijke dienstverlening - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'zakelijke dienstverlening' wordt in ieder geval begrepen:

- a. het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op het gebied van:
 - i. administratie
 - ii. boekhouding
 - iii. financiën
 - iv. organisatie
 - v. juridisch
 - vi. informatie- en communicatietechnologie

- vii. de verhuur en handel in onroerend goed
- b. architectenbureaus
- c. onderzoeksbureaus
- d. marketingbureaus
- e. uitzendbureaus
- f. beveiligingsbureaus

Artikel 4.25 Deelplan 1 Stadshavens - zakelijke dienstverlening - vergunning nodig?

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - zakelijke dienstverlening' is het gebruik 'zakelijke dienstverlening' toestemmingsvrij.
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - zakelijke dienstverlening - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit zakelijke dienstverlening alleen plaatsvinden op de op de kaart aangegeven bouwlagen.

Artikel 4.26 Deelplan 1 Stadshavens - persoonlijke dienstverlening - omschrijving activiteit

Onder 'persoonlijke dienstverlening' wordt in ieder geval begrepen verdienen aan particulieren, hieronder vallen in ieder geval:

- a. kappers;
- b. schoonheidssalons;
- c. nagel- en voetverzorging;
- d. en ander daarmee te gelijk te stellen persoonlijke dienstverlening.

Hieronder vallen in ieder geval niet:

- a. het verlenen van diensten die bestaan uit zakelijke dienstverlening;
- b. detailhandel.

Artikel 4.27 Deelplan 1 Stadshavens - persoonlijke dienstverlening - vergunning nodig?

1. In het gebied 'deelplan 1 stadshavens - persoonlijke dienstverlening' is het gebruik 'persoonlijke dienstverlening' toestemmingsvrij.
2. In het gebied 'deelplan 1 stadshavens - persoonlijke dienstverlening - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit persoonlijke dienstverlening alleen plaatsvinden op de op de kaart aangegeven bouwlagen.

Artikel 4.28 Deelplan 1 Stadshavens - kleinschalige ambachten - omschrijving activiteit

Onder 'kleinschalige ambachten' wordt in ieder geval begrepen Kleinschalige ambachten die zich laten mengen/mixen met wonen: vakwerk, ambacht, kledingreparatie, computer- en telefoonreparatie, fietsenmaker, sieradenmaker en daarmee te vergelijken zaken.

Artikel 4.29 Deelplan 1 Stadshavens - kleinschalige ambachten - vergunning nodig?

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - kleinschalige ambachten ' is het gebruik 'Kleinschalige ambachten' toestemmingsvrij.
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - kleinschalige ambachten - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit kleinschalige ambachten alleen plaatsvinden op de kaart aangegeven bouwlagen.

Artikel 4.30 Deelplan 1 Stadshavens - ondergeschikte horeca - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'ondergeschikte horeca' verstaan wij horeca die wordt uitgeoefend als onzelfstandig onderdeel van een andere hoofdactiviteit.

Artikel 4.31 Deelplan 1 Stadshavens - ondergeschikte horeca - vergunning nodig?

1. Het gebruik 'ondergeschikte horeca' is toestemmingsvrij, maar alleen als voldaan wordt aan alle eisen in de volgende leden.
2. Het vindt plaats in het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - ondergeschikte horeca'.
3. Het omgevingsplan moet de hoofdactiviteit op die plek toestaan.
4. De horeca-activiteit is rechtstreeks verbonden met de hoofdactiviteit en is daaraan ondergeschikt, zowel naar aard als naar omvang. Ondergeschikt horecagebruik is maximaal 25% van een netto bedrijfsvloeroppervlak.

Artikel 4.32 Deelplan 1 Stadshavens - gebiedsondersteunende horeca - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'gebiedsondersteunende horeca' verstaan wij een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren die ter plaatse gegeten/gedronken worden.

Gebiedsondersteunende horeca is horeca die hoofdzakelijk is bedoeld voor bezoekers van de omliggende voorzieningen en hanteert de openingstijden voor winkels zoals bedoeld in artikel 2 van de Winkeltijdenwet. Het gaat hier om croissanterie- en/bakkerijcafé's, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Fastservice horeca is geen gebiedsondersteunende horeca.

Artikelsgewijze toelichting:

Als een bedrijf alleen voorziet in afhalen of bezorgen dan is-het detailhandel (ijssalons, donutzaak etc).

Als een bedrijf alleen bezorgt, dan is het catering. In deze gevallen gaat het dus niet om horeca. Je moet ter plaatse het voedsel kunnen consumeren voordat er sprake is van horeca.

Artikel 4.33 Deelplan 1 Stadshavens - gebiedsondersteunende horeca vergunning nodig?

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - gebiedsondersteunende horeca' is het gebruik 'gebiedsondersteunende horeca' toestemmingsvrij.
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - gebiedsondersteunende horeca - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit gebiedsondersteunende horeca alleen plaatsvinden op de op de kaart aangegeven bouwlagen.

Artikel 4.34 Deelplan 1 Stadshavens - fastservice horeca - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'fastservice horeca' verstaan wij een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van fastfood.

Fastservice horeca moet zich houden aan de openingstijden voor winkels zoals bedoeld in artikel 2 van de Winkeltijdenwet. Het gaat hier om hamburgerrestaurants, pizzeria's met snelle bediening, shoarma-, döner- of kebabzaken, sandwich- of broodjeszaken, snackbars of frituren en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Gebiedsondersteunende horeca is geen fastservice horeca.

Artikelsgewijze toelichting:

Als een bedrijf alleen voorziet in afhalen of bezorgen dan is het detailhandel (ijssalons, donutzaak etc).

Als een bedrijf alleen bezorgt dan is het catering. In deze gevallen gaat het dus niet om horeca, je moet ter plaatse het voedsel kunnen consumeren voordat er sprake is van horeca.

Artikel 4.35 Deelplan 1 Stadshavens - fastservice horeca - vergunning nodig?

1. In het gebied 'deelplan 1 - fastservice horeca' is het gebruik 'fastservice horeca' toestemmingsvrij.
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - fastservice horeca - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit fastservice horeca alleen plaatsvinden op de op de kaart aangegeven bouwlagen.

Artikel 4.36 Deelplan 1 Stadshavens - restaurants - Restaurants beschrijving

Onder het gebruik 'restaurants' verstaan wij horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

Deze horeca mag als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse verstrekken.

Restaurants zijn niet gelijk aan fastservice horeca.

Artikel 4.37 Deelplan 1 Stadshavens - restaurants vergunning nodig?

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - restaurants' is het gebruik 'Restaurants' toestemmingsvrij.
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - restaurants - tijdvakken opening' is het alleen tussen de op de kaart aangegeven tijden toegestaan een restaurant open te hebben.
3. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - restaurants - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit 'restaurants' alleen plaatsvinden op de op de kaart aangegeven bouwlagen.

Artikel 4.38 Deelplan 1 Stadshavens - overige medische activiteiten - omschrijving activiteit

Onder 'Overige medische activiteiten' wordt verstaan:

- a. het leveren van medische diensten, niet zijnde:
 1. ziekenhuiszorg;
 2. zorg in een verpleeg- of verzorgingstehuis; en
 3. psychosociale zorg.

Artikel 4.39 Deelplan 1 Stadshavens - overige medische activiteiten - vergunning nodig?

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - overige medische activiteiten' is het gebruik 'overige medische activiteiten' toestemmingsvrij.
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - overige medische activiteiten - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit overige medische activiteiten alleen plaatsvinden op de kaart aangegeven bouwlagen.

Artikel 4.40 Deelplan 1 Stadshavens - psychosociale zorg - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'Psychosociale zorg' verstaan wij psychosociale ondersteuning en psychologische zorg.

Artikel 4.41 Deelplan 1 Stadshavens - psychosociale zorg - vergunning nodig?

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - psychosociale zorg' is het gebruik 'Psychosociale zorg' toestemmingsvrij.
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - psychosociale zorg - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit Psychosociale zorg alleen plaatsvinden op de kaart aangegeven bouwlagen.

Artikel 4.42 Deelplan 1 Stadshavens - sociaal-culturele activiteiten - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'sociaal-culturele activiteiten' verstaan wij:

- a. het gebruik voor bibliotheek;
- b. het gebruik voor een wijk- en buurtcentrum; en
- c. naar de aard daarmee te vergelijken activiteiten.

Artikel 4.43 Deelplan 1 Stadshavens - sociaal-culturele activiteiten - vergunning nodig?

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - sociaal-culturele activiteiten' is het gebruik 'sociaal-culturele activiteiten' toestemmingsvrij.
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - sociaal-culturele activiteiten - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit sociaal-culturele activiteiten alleen plaatsvinden op de kaart aangegeven bouwlagen.

Artikel 4.44 Deelplan 1 Stadshavens - nutsactiviteiten- omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'nutsactiviteiten' verstaan wij voorzieningen (zoals gas, water, elektriciteit, warmte, kabel) die door nutsbedrijven geleverd worden.

Artikel 4.45 Deelplan 1 Stadshavens - nutsactiviteiten - vergunning nodig?

In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - nutsactiviteiten' is het gebruik 'nutsactiviteiten' toestemmingsvrij.

Artikel 4.46 Deelplan 1 Stadshavens - binnensport- omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'binnensport' verstaan wij indoor sportactiviteiten zoals sportscholen en -zalen.

Artikel 4.47 Deelplan 1 Stadshavens - binnensport - vergunning nodig?

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - binnensport' is het gebruik 'binnensport' toestemmingsvrij.
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - binnensport - aangewezen bouwlagen' mag de activiteit binnensport alleen plaatsvinden op de kaart aangegeven bouwlagen.

Subparagraaf 4.2.4.3 Deelplan 1 Stadshavens Gebruiksactiviteiten - specifieke vormen van gebruik - openbare buitenruimte

Artikel 4.48 Deelplan 1 Stadshavens - gemotoriseerd weggebruik - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'gemotoriseerd weggebruik' verstaan wij het gebruik van een weg door gemotoriseerd verkeer en onderhoud van een weg bestemd voor gemotoriseerd verkeer, met inbegrip van kunstwerken en wat verder daartoe tot zijn aard behoort, met een inrichting die vooral gericht is op het afwikkelen van verkeer.

Artikel 4.49 Deelplan 1 Stadshavens - gemotoriseerd weggebruik - vergunning nodig?

In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - gemotoriseerd weggebruik' is het gebruik 'gemotoriseerd weggebruik' toegestaan.

Artikel 4.50 Deelplan 1 Stadshavens - fietspaden - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'fietspaden' verstaan wij het gebruik en onderhoud van een fietspad met inbegrip van kunstwerken en wat verder daartoe tot zijn aard behoort.

Artikel 4.51 Deelplan 1 Stadshavens - fietspaden - vergunning nodig?

In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - fietspaden' is het gebruik 'fietspaden' toestemmingsvrij.

Artikel 4.52 Deelplan 1 Stadshavens - voetpaden - omschrijving activiteit

Onder 'voetpaden' verstaan wij het gebruik en onderhoud van een voetpad met inbegrip van kunstwerken en wat verder daartoe tot zijn aard behoort.

Artikel 4.53 Deelplan 1 Stadshavens - voetpaden - vergunning nodig?

In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - voetpaden' is het gebruik 'voetpaden' toestemmingsvrij.

Artikel 4.54 Deelplan 1 Stadshavens - groen - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'groen' verstaan wij het realiseren, in stand houden en gebruiken van groenvoorzieningen in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen

(bos)parken, plantsoenen en open speelplekken, met de daarbij behorende waterpartijen.

Artikel 4.55 Deelplan 1 Stadshavens - groen - vergunning nodig?

In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - groen' is het gebruik 'groen' toegestaan.

Artikel 4.56 Deelplan 1 Stadshavens - water - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'water' verstaan wij het realiseren, in stand houden en gebruiken van waterlopen en waterpartijen, onder meer voor waterhuishouding en waterberging, met de voorzieningen die daarvoor nodig zijn.

Artikel 4.57 Deelplan 1 Stadshavens - water - vergunning nodig?

In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - water' is het gebruik 'water' toegestaan.

Artikel 4.58 Deelplan 1 Stadshavens - parkeren - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'parkeren' verstaan wij een locatie waar parkeren is toegestaan en niet ondergeschikt is aan een andere activiteit. Dit is het geval bij een parkeergarage of een grote parkeerplaats zonder andere functie.

Artikel 4.59 Deelplan 1 Stadshavens - parkeren - vergunning nodig?

In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - parkeren' is het gebruik 'parkeren' toegestaan.

Bevindt de buitenkant van een parkeergarage zich binnen 15 meter van de gevel van een woning? Dan moet de garage binnen dat gebied een gesloten buitenmuur hebben van de hoogte van de woningen.

De hiervoor genoemde wand moet minimaal een dichtheid hebben van 10 kg/m².

Artikel 4.60 Deelplan 1 Stadshavens - tuin - omschrijving activiteit

Onder het gebruik 'tuin' verstaan wij het realiseren, in stand houden en gebruiken van een tuin.

Artikel 4.61 Deelplan 1 Stadshavens - tuin - vergunning nodig?

In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - tuin' is het gebruik 'tuin' toegestaan.

Artikel 4.62 Deelplan 1 Stadshavens - maximum bvo niet wonen

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens' is het maximum bvo in m² voor activiteiten anders dan wonen gezamenlijk niet meer dan 6.000 m².
2. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens' is het maximaal bvo in m² voor horeca - activiteiten niet meer dan 500 m².
3. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens' is het maximaal bvo in m² voor detailhandel - activiteiten niet meer dan 200 m².

Artikel 4.63 Deelplan 1 Stadshavens - waterberging

Bij de uitvoering van activiteiten moet er rekening gehouden met een bui van 73 mm/uur. Dit soort buien moet kunnen worden opgevangen.

Subparagraaf 4.2.4.4 Deelplan 1 Stadshavens Activiteit bouwen - specifieke bouwwerken

Artikel 4.64 Deelplan 1 Stadshavens - Beoordelingsregels hoofdgebouwen - plaats

1. Alle hoofdgebouwen staan in het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - hoofdgebouwen'.
2. Voor balkons aan hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - a. Balkons mogen uitsteken buiten het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - hoofdgebouwen', tot maximaal 5 meter buiten de gevel. De balkons mogen dan worden gebruikt ten dienste van het gebruik van het gebouw waaraan het balkon is bevestigd, ook als dat gebruik niet is toegestaan op de grond onder het balkon. Maar als een wettelijke regel het gebruik van die grond om veiligheidsredenen beperkt, geldt die beperking ook voor het gebruik van het balkon.
 - b. Als het balkon zich bevindt boven een route die mede kan worden gebruikt als toegangsroute voor hulpdiensten, moet er onder het balkon een vrije hoogte zijn van minimaal 5 meter, tenzij het balkon geen belemmering vormt voor de hulpdiensten.

Artikelsgewijze toelichting.

- Een balkon is een aan de gevel gebouwde buitenruimte bij een individuele woning of een ander verblijfsobject. Balkons kunnen aan elkaar grenzen, maar ze hebben in beginsel geen verkeersfunctie: aaneengesloten galerijen met een verkeersfunctie zien wij niet als balkon.
- Voor balkons die overhangen boven andermans grond moet u wel toestemming hebben van de eigenaar daarvan. Het verdient aanbeveling dit te regelen met een recht van opstal.
- Balkons moeten ook worden getoetst aan de beleidsregels voor het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken.

Artikel 4.65 Deelplan 1 Stadshavens - Beoordelingsregels hoofdgebouwen - bouwhoogte - maximum

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - bouwhoogte - hoofdgebouw - maximum' is een hoofdgebouw niet hoger dan de aangegeven maximum bouwhoogte.

2. Staat bij een vlak van het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - bouwhoogte - hoofdgebouw - maximum' ook een vlak 'deelplan 1 Stadshavens - bouwhoogte - hoofdgebouw - maximum - percentage hogere bouwhoogte' aangegeven? Dan mag voor het aangegeven percentage van dat aanduidingsvlak hoger gebouwd worden dan de maximumhoogte volgens 'deelplan 1 Stadshavens - bouwhoogte - hoofdgebouw - maximum'. Dat deel mag niet hoger zijn dan de maximum bouwhoogte volgens 'deelplan 1 Stadshavens - bouwhoogte - hoofdgebouw - maximum - hogere bouwhoogte'.
3. Schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee vergelijkbare ondergeschikte bouwonderdelen mogen hoger zijn dan de maximum bouwhoogten uit de bovenstaande leden.
4. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - bouwhoogte - hoofdgebouw - maximum aantal bouwlagen' is het aantal bouwlagen van een hoofdgebouw niet meer dan het aangegeven aantal bouwlagen.

Artikel 4.66 Deelplan 1 Stadshavens - Beoordelingsregels buitenconstructies

1. In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - buitenconstructies' mogen buitenconstructies zoals balkons, galerijen, trappen worden gebouwd bij direct aangrenzende hoofdgebouwen gebouwd worden.
2. De buitenconstructies mogen maximaal 1 meter hoger zijn dan het gebouw waar ze bij horen.

Artikel 4.67 Deelplan 1 Stadshavens - Beoordelingsregels Natuurinclusief bouwen

In het gebied 'deelplan 1 Stadshavens - natuurinclusief bouwen' wordt natuurinclusief gebouwd. Voor de beoordeling of er sprake is van natuurinclusief bouwen kan het college beleidsregels vaststellen. Zolang dat nog niet is gebeurd wordt de 'Beleidsregel natuurinclusief bouwen gemeente Groningen conform Omgevingswet' overeenkomstig toegepast.

Artikelsgewijze toelichting:

De 'Beleidsregel natuurinclusief bouwen gemeente Groningen conform Omgevingswet' is destijds vastgesteld als toetsingskader voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. We introduceren het natuurinclusief bouwen nu ook in het omgevingsplan. Zolang daarvoor nog geen eigen beleidsregel is vastgesteld, passen we de 'Beleidsregel natuurinclusief bouwen gemeente Groningen conform Omgevingswet' toe alsof die zou gelden voor deze situatie.

Wij gaan een definitie aanpassen: “openbare buitenruimte:

de niet-bebouwde ruimte buiten gebouwen die voor iedereen vrij toegankelijk is en waarvan het gebruik niet is voorbehouden aan een beperkte groep.”

Er komt een toelichting bij definitie:

Buitenruimte

Buitenruimte is het geheel van plaatsen buiten gebouwen. Zo'n plaats kan wel overdekt zijn, of gedeeltelijk omsloten zijn, en toch een buitenruimte zijn omdat de ruimte zich niet in een gebouw bevindt.

Een buitenruimte hoeft niet per se bij een gebouw te liggen. Straten, pleinen en parken horen ook bij de buitenruimte.

Niet onder buitenruimte vallen bijvoorbeeld gebouwen en volledig omsloten ruimten; inpandige atria of hallen; en parkeergarages onder gebouwen.

Openbare buitenruimte

Openbare buitenruimte betekent dat de buitenruimte voor iedereen vrij toegankelijk is en dat het gebruik niet is voorbehouden aan een beperkte groep. Een dakterras is bijvoorbeeld een plaats buiten een gebouw, maar kan wel of niet voor iedereen toegankelijk zijn. Een dakterras op een woning zal doorgaans niet vrij toegankelijk zijn, het dakterras op het Forum in Groningen is dat wel. Andere voorbeelden van buitenruimten die afhankelijk van de situatie al dan niet voor iedereen toegankelijk kunnen zijn tuinen en erven, binnenterreinen, balkons en terrassen en galerijen.

Artikel 4.68 Deelplan 1 Stadshavens - Aanvulling ondergeschikt gebruik

In het gebied 'Nieuwe regels' wordt ook onder ondergeschikt gebruik verstaan:

- a. Incidentele bezorging van grote pakketten die niet anders af te leveren zijn; en,
- b. De diensten van hulpdiensten.

Artikel 4.69 Vergunningplicht deelgebied Stadshavens - omschrijving waterverontreiniging

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een sanering van grondwater te verrichten wanneer een signaleringsparameter als bedoeld in bijlage V van het Besluit kwaliteit leefomgeving in het grondwater wordt overschreden.

Het volgende artikel wordt aangepast in de bestaande regeling

Artikel 10.41 Algemeen gebruiksverbod deelgebieden Stadshavens - omschrijving verbod

Ter plaatse van de locaties 'ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordwest' **met uitzondering van 'deelplan 1 Stadshavens'**, 'ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordoost' en 'ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Zuidoost' is het

gebruik van de gronden voor gebruiksactiviteiten anders dan die op grond van dit hoofdstuk zijn toegestaan verboden.