

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN HOORNSE DIJK .

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN.

Inhoudsopgave

- Artikel 1. Begripsomschrijvingen.
- Artikel 2. Wijze van meten en berekenen.
- Artikel 3. Uitmetingsverschillen.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN.

- Artikel 4. Woondoeleinden.
- Artikel 5. Dienstverleningsdoeleinden.
- Artikel 6. Groendoeleinden.
- Artikel 7. Verkeersdoeleinden.

HOOFDSTUK III BEHEERS- EN ONTWIKKELINGSREGELING.

- Artikel 8. Bebouwingsvoorschriften.
- Artikel 9. Gebruiksvoorschriften.
- Artikel 10. Nadere eisen.

HOOFDSTUK IV VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEPALINGEN.

- Artikel 11. Vrijstellingsbevoegdheid.
- Artikel 12. Wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK V SLOTBEPALINGEN.

- Artikel 13. Overgangsbepalingen
- Artikel 14. Strafbepaling.
- Artikel 15. Citeerbepaling.

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN HOORNSE DIJK

I. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen.

Deze voorschriften verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan Hoornse Dijk van de Gemeente Groningen;
- b. het bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- c. de bebouwing: een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- e. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouding;
- f. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- h. bouwlaag: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- i. bouwgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
- j. additionele voorziening: voorzieningen welke deel uit maken van de bestemming of functie, danwel hiertoe behoren en deze bestemming of functie ondersteunen; bij de bestemming dienstverlening zijn dienstwoningen hieronder begrepen;
- k. verkeersvoorziening: voorziening ten behoeve van ontsluiting en parkeren;
- l. bebouwingspercentage: een op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- m. zakelijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Artikel 2. Wijze van meten en berekenen.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. aantal bouwlagen : het aantal bouwlagen tussen het peil en de bovenkant van de dakgoot c.q. het boeiboord.
- b. hoogte van een bouwwerk : vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.

c. bebouwingspercentage

:

de totale oppervlakte van de bebouwing ten opzichte van de totale oppervlakte van een bouwperceel voorzover gelegen binnen de bouwgrens.

Artikel 3. Uitmetingsverschillen

Vorzover 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 en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de bouwgrens niet in de voorgevellijn is geprojecteerd.

II. BESTEMMINGEN EN BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN.

Artikel 4. Woondoeleinden.

1. De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woningen, alsmede
 - b. voorzover gronden hiertoe op de plankaart van een aanduiding zijn voorzien voor:
 - sociaal-culturele voorzieningen
 - dienstverleningsvestigingen.
 - c. de bij de onder a en b genoemde functies behorende verkeersvoorzieningen en overige additionele voorzieningen.

2. De wijze waarop met het plan de in artikel 4 genoemde "woondoeleinden" worden nagestreefd kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven:
 - a. De lokatie aan de Hoornse Dijk met de bestemming woondoeleinden is primair bestemd voor woningen. De bestaande woonbebouwing mag alleen worden her- of verbouwd tot maximaal 5 woningen indien bij het aanvragen van de bouwvergunning uit het nader in te stellen akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarde waarvoor ontheffing is verleend niet wordt overschreden.
 - b. Bij het realiseren van deze woningen moet zoveel mogelijk in of conform de huidige bouwmassa gebouwd worden. Het bouwen van meer dan één vrijstaande woning is derhalve niet toegestaan.

Artikel 5. Dienstverleningsdoeleinden.

1. De op de plankaart voor dienstverleningsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. zakelijke dienstverlening, alsmede
 - b. voorzover de gronden hiertoe op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding MOC voor:
 - onderwijsvoorzieningen ten dienste van de onder a genoemde doeleinden met daarbij behorende voorzieningen, waaronder horeca, sport en sociaal-culturele voorzieningen.
 - c. de bij de onder a en b genoemde functies behorende verkeersvoorzieningen en overige additionele voorzieningen

2. De wijze waarop met het plan realisering van de dienstverleningsdoeleinden op de gronden met de aanduiding MOC wordt nagestreefd kan in hoofdlijnen als volgt worden beschreven:
 - In het betreffende gebied zal het Management Opleidingscentrum van PTT Nederland worden gerealiseerd, bestaande uit een onderwijsfunctie met ondersteunende voorzieningen zoals een hotel, kantoren, sportaccomodaties en muziekzaal.
 - De hiervoor benodigde bebouwing kent de volgende opbouw.
Er komt één hoofdgebouw dat zoveel mogelijk in zuidelijke richting dient te zijn gesitueerd. Het heeft een hoogte-accent in het midden, van waaruit in noordelijke richting een lagere V-vormige ontwikkeling ontstaat waarbij de hoogte van het westelijk gedeelte gerelateerd moet worden aan de nabij gelegen woningen aan de Den Uyl straat.

Artikel 6. Groendoeleinden.

1. De op de plankaart voor groendoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen, alsmede
 - b. voorzover de gronden hiertoe op de kaart nader zijn aangeduid voor verkeersdoeleinden.
 - c. de bij deze functie behorende fiets- en voetpaden en overige additieve voorzieningen.

2. De wijze waarop met het plan de in lid 1 sub a bedoelde "groendoeleinden" worden nagestreefd kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven:
 - a. De groenstrook tussen de bestemming dienstverleningsdoeleinden en het woongebied Corpus den Hoorn Hoornse Meer heeft een afzonderlijke groenbestemming gekregen om daarmee zowel functioneel als ruimtelijk een duidelijke buffer te creëren tussen de woonbebouwing van de Den Uylstraat en het toekomstige MOC. Deze groenstrook moet scheidend van karakter zijn in die zin, dat het MOC-komplex visueel zoveel mogelijk aan de bewoners van de betreffende woningen wordt onttrokken en voorts de gebruiksmogelijkheden van de woningen en tuinen (o.a. privacy) zoveel mogelijk gewaarborgd zijn. Voorts heeft deze groenstrook een beperkte recreatieve functie. Het toelaten van de hierop mogelijke activiteiten moet worden getoetst aan de aangrenzende woonfunctie. De overige groenvoorzieningen in het plangebied zijn recreatief van aard.

 - b. De wijze waarop met het plan de in lid 1 sub b bedoelde verkeersdoeleinden worden nagestreefd kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven:

Het kompleks van het Management Opleidingscentrum dient te worden ontsloten via een weg die vanaf de Laan Corpus den Hoorn tussen de woningen aan de Schaaksport en het kantoorgebouw aan het Noord Willemskanaal wordt gesitueerd. Daartoe is ter hoogte van de Laan Corpus den Hoorn de kaart van een aanduiding voorzien (hoofdontsluiting MOC). Voorzover deze weg nog moet worden aangelegd moet dit geschieden binnen een strook ter breedte van maximaal 50 meter zoals deze is aangegeven door een stippellijn op de plankaart, met dien verstande dat de breedte van de weg niet meer dan 10 meter mag bedragen.

Artikel 7. Verkeersdoeleinden.

1. De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen ten behoeve van het transport per voertuig en/of ten behoeve van voetgangers en fietsers;
 - b. additionele voorzieningen.

2. De onderhavige bestemming betreft de Hoornse Dijk. Dit dijkje heeft hoofdzakelijk de functie van fietsroute en is, vanwege de slechte ondergrond niet geschikt voor intensief gemotoriseerd verkeer. Voorts heeft het dijkje als ruimtelijk element betekenis voor het plangebied. In verband hiermee mag het profiel daarvan niet substantieel worden gewijzigd.

III. BEHEERS- EN ONTWIKKELINGSREGELING.

Artikel 8. Bebouwingsvoorschriften.

1. De op de plankaart aangegeven bouwgrens, alsmede de maximum eisen ten aanzien van het bebouwingspercentage en het aantal woningen, waaronder dienstwoningen, en de minimum en maximum eisen ten aanzien van het aantal bouwlagen mogen niet worden overschreden.
2. Een bouwlaag van de bebouwing op de in artikel 4 bedoelde gronden (woondoeleinden) mag niet hoger zijn dan 3.50 meter.
3. Het gezamenlijke oppervlak van de bijgebouwen op de in artikel 4 bedoelde gronden (woondoeleinden) mag niet meer dan 50 m² per bouwperceel bedragen.
4. De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 - 5 meter bij de onder artikel 4 bedoelde gronden, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen
 - 15 meter bij de onder artikel 5,6 en 7 bedoelde gronden.

Artikel 9. Gebruiksvoorschriften.

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de in dit plan bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken met dien verstande dat:

1. De in dit lid genoemde bevoegdheid kan worden uitgeoefend ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheid van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.
2. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient te worden uitgeoefend met inachtneming van/ter effectuering van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen.

IV. VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEPALINGEN.

Artikel 11. Vrijstellingsbevoegdheid.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 8 lid 1 voor wat betreft de in artikel 5 genoemde bestemming (dienstverleningsdoeleinden) ten behoeve van verhoging van het maximum aantal bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag met uitzondering van de gronden die op de plankaart daartoe van een aanduiding zijn voorzien.
 - b. artikel 8 lid 4 voor wat betreft de in artikel 4 genoemde bestemming (woondoeleinden) ten behoeve van overschrijding van de maximum hoogte van andere bouwwerken met maximaal 2 meter, met dien verstande dat dit alleen geldt voor het aanbrengen van akoestische voorzieningen ten behoeve van woningbouw op het perceel Hoornse Dijk.
2. De in lid 1 genoemde vrijstellingsbevoegdheid moet worden uitgeoefend met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 12. Wijzigingsbevoegdheid.

1. Burgemeester en wethouders kunnen voorzover gronden op de plankaart hiertoe nader zijn aangeduid de bestemming groendoeleinden wijzigen in de in artikel 5 genoemde bestemming dienstverlening, met dien verstande dat deze wijziging alleen ten aanzien van parkeervoorzieningen kan geschieden.
2. Het ontwerp-besluit tot wijziging van dit plan ligt met bijbehorende stukken, gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage.
3. De burgemeester maakt de nederlegging tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend. Afschrift van de kennisgeving wordt gezonden aan Gedeputeerde Staten.
4. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor een belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijke bezwaren tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders.
5. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, met redenen omkleed.
6. Burgemeester en Wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daartegen ingekomen bezwaren.

V. SLOTBEPALINGEN.

Artikel 13. Overgangsbepalingen.

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, danwel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van de 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 teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met in achtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
 - 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 zijn bepaald.
2. Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met in dit plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover 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 daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 14. Strafbepaling.

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 9 lid 1 aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 15. Citeerbepaling.

Deze voorschriften en regelen kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Hoornse Dijk van de gemeente Groningen".