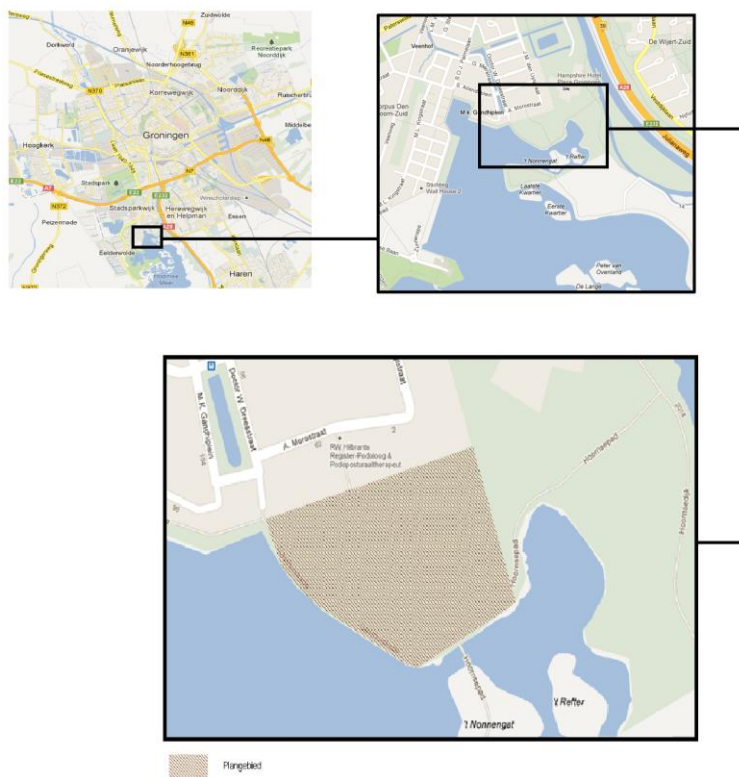


Gemeente Groningen

# Bestemmingplan: Gasthuiskade - Hoornse Pad

## Voorschriften



Augustus 2012

Marijn van Geet

# 1. Inhoudsopgave

Algemene Bepalingen.....	p.3
○ Artikel 1: Begripsomschrijving.....	p.3
○ Artikel 2: Wijze van berekenen & meten.....	p.5
○ Artikel 3: Doelstellingen.....	p.7
Bestemming Bepalingen.....	p.9
○ Artikel 4: Bestemming Woongebied.....	p.9
○ Artikel 5: Bestemming: Verblijfsgebied.....	p.11
○ Artikel 6: Bestemming Groen.....	p.12
Overige Bepalingen.....	p.14
○ Artikel 7: Algemene vrijstellingsbevoegdheden.....	p.14
○ Artikel 8: Algemene wijzigingsbevoegdheden.....	p.15
○ Artikel 9: Procedure regels.....	p.16
○ Artikel 10: Ongeoorloofde wijze van bouwen.....	p.17

## - Algemene Bepalingen

### o Artikel 1: Begripsomschrijving

#### a. aan- of uitbouw

een al dan niet voor bewoning bestemd gedeelte van het hoofdgebouw dat door zijn constructie en/of afmeting als ondergeschikt valt aan te merken, zoals aangebouwde garages, erkers, serres e.d..

#### b. additionele voorzieningen:

voorzieningen welke behoren bij een bestemming en deze bestemming ondersteunen;

#### 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;

#### erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

#### d. 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.

#### e. bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

#### f. de plankaart:

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

#### g. gebouw:

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

#### h. hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op zijn bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

#### i. kap

Een afdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak, met dien verstande dat de dakhelling van ondergeschikte delen van het bouwwerk 0 graden mag zijn.

j. kavel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, een combinatie van erf en gebouw is toegestaan;

k. plan

het bestemmingsplan: " Gasthuiskade – Hoornsepad" van de gemeente Groningen

l. plankaart

De kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit één blad, waarop o.a. de bestemmingen en bebouwingmogelijkheden van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

m. woning:

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

## o Artikel 2: Wijze van berekenen & meten

### 2.1 Meetvoorschriften

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

1. de lengte en breedte van een gebouw:  
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren;
2. de diepte van een gebouw:  
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
3. de oppervlakte van een gebouw:  
tussen de buitenzijde van de gevelvlakken en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het aanliggende afgewerkte bouwterrein;
4. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:  
de gezamenlijke verticale neerwaartse projectie van alle onderdelen van het bouwwerk op het gemiddelde niveau van het aanliggende afgewerkte bouwterrein;
5. de inhoud van een gebouw:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
6. de hoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk;  
voor wat betreft gebouwen worden schoorstenen, antennes, vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwonderdelen niet meegerekend als zij gerekend vanaf het laagste punt waarop zij steun vinden op het gebouw een eigen hoogte hebben van niet meer dan 5 meter;
7. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
8. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
9. de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:  
tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken blijven buiten beschouwing bij de toepassing van bepalingen ten aanzien van het bouwen,

- a. tenzij deze bouwdelen de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen met meer dan 1 meter overschrijden.

### **2.3 Meting op de plankaart**

Voor zover op de plankaart niet anders is aangegeven, wordt afmetingen en afstanden 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.

## o Artikel 3: Doelstellingen

Bij de realisering van de in dit bestemmingsplan beschreven aspecten in het omschreven gebied worden de volgende kwalitatieve doelstellingen nagestreefd.

### a. *Duurzaamheid*

Ten aanzien van de te doorlopen processen en keuzes voor realisatie binnen het plangebied moet duurzaamheid een centraal thema zijn. Duurzaamheid wordt geformuleerd aan de hand van de in Artikel 1 gegeven omschrijving. Echter kan duurzaamheid per duurzaamheidsthema, gezien de complexiteit van het begrip, uiteenlopende doelstellingen omvatten. Doelstellingen zullen in dit Artikel verder worden geconcretiseerd.

### b *Innovatie en creativiteit*

Ten aanzien van de te doorlopen processen en keuzes voor realisatie binnen het plangebied moet innovatie en creativiteit een centraal thema zijn. Hierbij gaat het om het stimuleren van particuliere ontwikkelaars tot innovatie en creativiteit bij invulling van de kavel.

### c. *Flora en fauna*

- realiseren van een milieuvriendelijke oever over aan het water.
- stimuleren van biodiversiteit binnen het plangebied
- bevorderen van kwaliteit van de natuur.
- pas inheemse beplanting toe.
- stimuleer de particulieren ontwikkelaars om op een creatieve en innovatieve manier een duurzame invulling te geven aan dit thema.

### d. *Bodem*

- een zoveel mogelijk gesloten grondbalans.
- het zoveel mogelijk handhaven van bestaand reliëf.
- het beperken van de gevolgen op de bodem bij het bouwrijp maken.

### e. *Water*

- sluit de waterbalans.
- vang schoon regenwater zoveel mogelijk op.
- bevorder infiltratie.
- stimuleer de particulieren ontwikkelaars om op een creatieve en innovatieve manier een duurzame invulling te geven aan dit thema.

### f. *Verkeer*

- bevorderen van het fietsverkeer.
- bevorderen van de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers.
- terugdringen van het autoverkeer.
- bevorderen van OV gebruik.

### g. *Energie*

- beperk de energievraag
- gebruik zoveel mogelijk duurzame energie
- indien nodig, gebruik fossiele bronnen zo efficiënt mogelijk
- stimuleer de particulieren ontwikkelaars om op een creatieve en innovatieve manier een duurzame invulling te geven aan dit thema.

h. *Afval*

- bevorder scheiding en hergebruik van afval.
- stimuleer de particulieren ontwikkelaars om op een creatieve en innovatieve manier een duurzame invulling te geven aan dit thema.

i. *Grondstoffen en materialen*

- gebruik zo min mogelijk materialen.
- gebruik materiaal dat van begin tot eind zo min mogelijk milieubelasting impliceert.
- stimuleer de particulieren ontwikkelaars om op een creatieve en innovatieve manier een duurzame invulling te geven aan dit thema.

j. *Sociale veiligheid*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

k. *Straat- en bebouwingsbeeld*

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.



## - Bestemming Bepalingen

### o Artikel 4: Bestemming Woongebied

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “woondoeleinden” aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. woningen
- b. erf

#### 4.2. Algemene bebouwingsvoorschriften

1. er is uitsluitend bebouwing toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.
2. de bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de kavels zoals aangegeven op de plankaart.
3. het op de plankaart aangegeven maximum aantal bouwlagen en de maximale hoogte dienen in acht te worden genomen.
4. de hoogte van een bouwlaag mag maximaal 3,50 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van een bouwlaag van een aan- of uitbouw moet aansluiten bij die van het hoofdgebouw.
5. 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.
6. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.
7. bijgebouwen zijn toegestaan in één bouwlaag, al dan niet met kap, met een goothoogte van maximaal 3 meter.
8. de breedte van de vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van het desbetreffende kavel.
9. de afstand van de zijgevel tot de zijerfscheiding dient minimaal 5 meter te bedragen.
10. de afstand van de achtergevel tot de achtererfscheiding dient minimaal 15 meter te bedragen.
11. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zij- en achtererfscheiding dient minimaal 1 meter te bedragen.
12. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 40m<sup>2</sup>, zulks met inachtneming van het maximale bebouwingspercentage.

#### 4.3. Vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. art. 4.2.1, voor het oprichten van bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.
  - b. art. 4.2.4 voor overschrijding van de toegestane hoogte van een bouwlaag ten behoeve van een bijzondere functie-invulling of vanwege bouwtechnische redenen.
  - c. art. 4.2.11 voor overschrijding van de afstand van de achtergevel tot de achtererfscheiding tot 1 meter van die achtererfscheiding, met dien verstande dat:
    - dit gedeelte slechts in één bouwlaag mag worden gebouwd, al dan niet met kap;
    - de vrijstelling slechts zal worden verleend ter accentuering van hoeksituaties en bijzondere plekken.
  - d. art. 6.4.12 voor het overschrijden van de maximale oppervlakte van bijgebouwen tot maximaal 60m<sup>2</sup>.

#### 4.3.2 Voorwaarden voor vrijstelling

De in lid 8.3.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige

aantasting plaatsvindt van:

a. de verblijfssituatie:

ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straten bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeers-aantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## ○ Artikel 5: Bestemming: Verblijfsgebied

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeerplaatsen
- b. wegen, fiets- en voetpaden
- c. afvalverzamelingspunten
- d. nutsvoorzieningen
- e. speelvoorzieningen
- f. additionele voorzieningen
- g. groenvoorzieningen
- h. energieopwekkingsvoorzieningen

### **5.2 Bebouwingsvoorschriften**

1. er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.
2. de hoogte van nutsgebouwen enabri's bedraagt maximaal 8 meter en de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>.
3. voor het overige zijn uitsluitend vergunning vrije bouwwerken toegestaan.

## o Artikel 6: Bestemming Groen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor “groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. milieuvriendelijke oever
- c. bermen en beplantingen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. nutsvoorzieningen.

### 6.2 Bouwvoorschriften

#### 6.2.1 Algemene bouwvoorschriften

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover het bewegwijzering, lichtmasten en andere bouwwerken voor regeling, beveiliging of geleiding van het verkeer betreft 12 meter mag bedragen;
- b. op de gronden, die op de kaart zijn aangeduid als ‘leiding-riool’, mogen binnen een strook van 1 meter ter weerszijden van het hart van de leiding geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht, met uitzondering van ondergrondse leidingen.

### 6.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

#### - 6.3.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 6.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw niet meer dan 50 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;

#### - 6.3.2 Voorwaarden voor vrijstelling

De in lid 6.3.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige

aantasting plaatsvindt van:

##### a. de verblijfssituatie:

ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

##### b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straten bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

##### c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeers-aantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## - Overige Bepalingen

### o Artikel 7: Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
3. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefoocellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m bedraagt;
  - de bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 15 m bedraagt;
4. de onder 1 tot en met 3 bedoelde vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

## ○ Artikel 8: Algemene wijzigingsbevoegdheden

1. Voorzover zulks niet op grond van een andere bepaling van de voorschriften kan worden toegestaan, kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan:

- a. voor geringe afwijkingen van de bouwgrens ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken.
- b. voor geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch meer verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijkingen niet meer dan 1 meter bedragen.
- c. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes en dergelijke, met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>.
- d. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen en speelvoorzieningen.
- f. voor het innemen van een standplaats als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.

## ○ Artikel 9: Procedure regels

1. Een ontwerp-besluit tot wijziging, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken ter secretarie ter inzage.
2. De Burgemeester geeft van de ter inzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze kennis.
3. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
4. Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het College van Burgemeester en Wethouders schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerpwijzigingsbesluit.



- Artikel 10: Ongeoorloofde wijze van bouwen

Het is verboden op enig terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de voorschriften zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de voorschriften bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.