

G E M E E N T E A S S E N.

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN
DE BORGSTEE

INHOUDSOPGAVE

Artikel:

Hoofdstuk 1. ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Begripsbepalingen	1
Wijze van meten	2

Hoofdstuk 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Kantoren	3
Handelsdoeleinden	4
Kantoren met wonen	5
Groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden	6

Hoofdstuk 3. AANVULLENDE BEPALINGEN

Vrijstellingsbevoegdheid - artikel 15 W.R.O.	7
Relatie tussen bestemmingsplan en bouwverordening	8
Algemene gebruiksbeplating	9
Overgangsbepaling omtrent bouwen	10
Overgangsbepaling omtrent gebruik van bebouwing en gronden	11
Strafbepaling	12
Slotbepaling	13

Hoofdstuk 1. ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan het bestemmingsplan de Borgstee van de gemeente Assen;
2. kaart de als zodanig gewaarmerkte plankaart;
3. bebouwing één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
4. bouwwerk elke constructie van enige omvang van hout, metaal, steen of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
5. gebouw elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
6. ander bouwwerk elk bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. bouwen het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
8. bouwgrens/ bestemmingsgrens de als zodanig op de kaart aangegeven lijn;
9. bouwvlak/ bestemmingsvlak het door bouwgrenzen/bestemmingsgrenzen omgeven vlak;
10. bouwperceel een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bouwwerk of bij elkaar behorende gebouwen of bouwwerken is toegestaan;
11. detailhandel het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan particulieren.

Artikel 2. WIJZE VAN METEN

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. berekend:
 - a. oppervlakte van gebouwen boven de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidsmuren;
 - b. goothoogte vanaf de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boei-boord of een daarmee gelijk te stellen konstruktiedeel, tot aan de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is dan wel tot de bovenkant van het aansluitende trottoir;
 - c. hoogte van bouwwerken van het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein.
2. De in deze voorschriften gegeven maten omtrent plaatsing, afstanden en maximale hoogten, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, torens, masten en windvanen, zomede op afvoerpijpen voor hemelwater, gevellijsten, pilasters, kolommen, plinten, stoep treden, uitstekende kozijnen en dorpels, dakopbouwen voor lift- en technische installaties, topgevel-beëindigingen en dergelijke bouwdelen.

Hoofdstuk 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3. KANTOREN

- 1 De op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
 - kantoren;
 - verkeers- en verblijfsdoeleinden.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Inrichting.

De bebouwingsstructuur dient te worden gevormd door zelfstandige gebouwen welke door situering, maat en architectuur een zekere samenhang vertonen. Door de omvang en situering van de gebouwen en door de inrichting van de bijbehorende terreinen dient een parkachtig geheel te ontstaan (geen achterkant-situaties, geen visuele hinder door geparkeerde auto's).

De vrijstelling voor de hoogte wordt niet verleend indien de belevingswaarde van de twee monumentale boerderijen Marsdijk 3 en 5 onevenredig wordt aangetast. Het aantal parkeerplaatsen dient ten minste 1 parkeerplaats per 40 m2 bruto vloeroppervlak te bedragen.

De bestemming dient te worden ontsloten via de bestemming "handelsdoeleinden".

3. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:
 1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 aangegeven doeleinden;
 2. ten hoogste 30% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
 3. zij, met uitzondering van bordessen, toegangsportalen, liften en dergelijke onderdelen van een gebouw, binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak dienen te worden gebouwd;
 4. de goothoogte ten hoogste 8 meter mag bedragen;
 5. de afstand tot de as van een weg ten minste 12,5 meter dient te bedragen;
 6. geen dienstwoningen mogen worden gebouwd.

- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 aangegeven doeleinden;
 2. de hoogte buiten het bouwvlak ten hoogste 3 meter mag bedragen, met uitzondering van terreinverlichting;
 3. de hoogte binnen het bouwvlak ten hoogste 8 meter mag bedragen.
4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, onder 4, tot een hoogte van ten hoogste 12 m.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het stedenbouwkundig beeld als nadere eis stellen dat de onderlinge afstand tussen gebouwen ten minste 15 meter dient te bedragen.

Artikel 4. HANDELSDOELEINDEN

1. De op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
 - a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en winkelformules die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor uitstalling, te weten:
 - auto's;
 - boten;
 - caravans;
 - grove bouwmaterialen;
 - tuincentra;
 - bouwmarkten;
 - keukens en sanitair;
 - woninginrichting, waaronder meubels;
 - b. garagebedrijven en servicestations;
 - c. verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Het doel detailhandel is beperkt tot bedrijven met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlak per bedrijf.

Het doel verkeers- en verblijfsdoeleinden dient tevens voor de ontsluiting van de bestemming "kantoren" en "kantoren met wonen".

In de bestemming is opslag uitsluitend begrepen voor zover het betreft de gronden gelegen binnen het bebouwingsvlak.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Inrichting.

De bestemming mag uitsluitend ter hoogte van de aanduiding "hoofdontsluiting" worden aangesloten op de Europaweg-Noord en de Mahatma Gandhiweg. Langs de Mahatma Gandhiweg dient de bebouwingsstructuur door de bouw van meerdere afzonderlijke gebouwen een open karakter te verkrijgen. De vrijstelling voor de hoogte wordt uitsluitend verleend voor het deel van het bouwvlak gelegen aan de kant van de Mahatma Gandhiweg en de Europaweg-Noord ten behoeve van bebouwingsaccenten op de hoeken van wegen.

Het aantal parkeerplaatsen dient ten minste 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloeroppervlak te bedragen.

3. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:
 1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 aangegeven doeleinden;

2. ten hoogste 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
 3. zij, met uitzondering van bordessen, toegangsportalen, liften en dergelijke onderdelen van een gebouw, binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak dienen te worden gebouwd;
 4. de goothoogte ten hoogste 12 meter mag bedragen;
 5. de afstand tot de as van een weg ten minste 12.5 meter dient te bedragen;
 6. geen dienstwoningen mogen worden gebouwd.
- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 aangegeven doeleinden;
 2. de hoogte buiten het bouwvlak ten hoogste 3 meter mag bedragen, met uitzondering van terreinverlichting;
 3. de hoogte binnen het bouwvlak ten hoogste 12 meter mag bedragen.
4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing
- Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
- lid 3, sub a, onder 4, tot een hoogte van ten hoogste 16 meter;
 - lid 1 en lid 3 ten behoeve van het verkleinen van de minimale oppervlakte van 1.000 m² tot 500 m² voor ten hoogste 6 bedrijven.
5. Nadere eisen
- Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het stedenbouwkundig beeld als nadere eis stellen dat:
- langs de Europaweg-Noord gebouwd dient te worden in de bouwgrens;
 - de onderlinge afstand tussen gebouwen ten minste 10 meter dient te bedragen.

Artikel 5. KANTOREN MET WONEN

1. De op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- praktijken;
- kantoren;
- dienstwoningen;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Onder praktijken zijn huisartsen en fysiotherapeuten niet begrepen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Inrichting.

De bebouwingsstructuur dient te worden gevormd door kantoren of praktijken met woningen en aan- of ingebouwde bijgebouwen waarbij door de grootte van de kavels in relatie met de situering van de gebouwen het gebied een open karakter verkrijgt. Door de situering van de gebouwen en door de inrichting van de terreinen mag aan de zijde van de Marsdijk geen achtererfsituatie ontstaan. Het aantal parkeerplaatsen dient ten minste 2 parkeerplaatsen per woning te bedragen.

De bestemming dient te worden ontsloten via de bestemming "handelsdoeleinden".

3. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 aangegeven doeleinden;
2. het aantal kantoren en praktijken/hoofdgebouwen ten hoogste 12 mag bedragen;
3. ten hoogste 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
4. zij, met uitzondering van bordessen, toegangsportalen, liften en dergelijke onderdelen van een gebouw, binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak dienen te worden gebouwd;
5. uitsluitend in- of aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan;
6. de goothoogte ten hoogste 8 meter mag bedragen;
7. praktijken en kantoren uitsluitend in samenhang met een dienstwoning mogen worden gebouwd;
8. de afstand tot de as van een weg ten minste 12.5 meter dient te bedragen;
9. geen dienstwoningen mogen worden gebouwd op de gronden aangegeven met "geen dienstwoningen";

- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
 - 1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 aangegeven doeleinden;
 - 2. de hoogte buiten het bouwvlak ten hoogste 3 meter mag bedragen, met uitzondering van terreinverlichting;
 - 3. de hoogte binnen het bouwvlak ten hoogste 8 meter mag bedragen.
- 5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het stedenbouwkundig beeld als nadere eis stellen dat de onderlinge afstand tussen gebouwen ten minste 10 meter dient te bedragen.

Artikel 6. GROENVOORZIENINGEN EN VERKEERSDOELEINDEN

1. De op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aange-
wezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
 - wegen;
 - water en oeverstroken;
 - voet- en/of fietspaden;
 - ontsluiting van de aangrenzende gronden;
 - bermen.
2. Voorschriften betreffende bebouwing
 - a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat:
 - geen gebouwen mogen worden gebouwd.
 - b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
 - uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1
aangegeven doeleinden.

Hoofdstuk 3. AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 7. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID - ARTIKEL 15 W.R.O.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften voor:

1. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van nutsdoeleinden, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gasregulatorstations,abri's, telefooncellen, lichtmasten, masten ten behoeve van centrale antenne-inrichtingen, beeldhouwwerken, keer-, tuin- en scheidingsmuurtjes en afrasteringen, met dien verstande dat ten aanzien van deze gebouwtjes geldt dat de maximale goothoogte 2.5 meter mag bedragen en de maximale oppervlakte 10 m²;
Uitsluitend waar het transformatorhuisjes en gasregulatorstations betreft mogen deze maten respectievelijk 3 meter en 35 m² bedragen;
2. het eenmalig met 15% verminderen c.q. vermeerderen van de vereiste, uitdrukkelijk vermelde maten c.q. percentages, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken;
3. de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen met bijbehorende bouwgrenzen, met dien verstande dat deze met ten hoogste 5 meter worden veranderd, voor zover zulks bij de definitieve uitmeting noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan.
4. de bouw van een bouwwerk met het oog op de markering van markante punten in bijvoorbeeld de vorm van een reclamezuil, met dien verstande dat:
 - de vrijstelling niet van toepassing is op de gronden met de bestemming "kantoren met wonen";
 - de hoogte niet meer dan 25 meter mag bedragen;
5. de bouw van ten hoogste 10 dienstwoningen op de gronden met de bestemming "kantoren" en "handelsdoeleinden", met dien verstande dat:
 - de vrijstelling niet van toepassing is op de gronden aangegeven met "geen dienstwoningen";
 - de vrijstelling slechts wordt verleend indien de dienstwoning noodzakelijk is met het oog op de bedrijfsvoering.

Artikel 8. RELATIE TUSSEN BESTEMMINGSPLAN EN BOUWVERORDENING

Uitsluitend de volgende artikelen van de bouwverordening ten aanzien van voorschriften van stedenbouwkundige aard hebben ten opzichte van het bestemmingsplan een aanvullende werking:

- 2.5.1. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- 2.5.2. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- 2.5.7. toegelaten overschrijding voorgevelrooilijn (= de naar de weg toegekeerde bouwgrens);
- 2.5.8. vrijstelling overschrijdingen voorgevelrooilijn;
- 2.5.17. ruimte tussen bouwwerken;
- 2.5.18. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 9. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in genoemd plan aan de grond gegeven bestemming dan wel met de beschrijving in hoofdlijnen. Deze bepaling is eveneens van toepassing op de door burgemeester en wethouders gewijzigde plangedeelten.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10. OVERGANGSBEPALING OMTRENT BOUWEN

1. Bestaande bouwwerken die afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening volgens de wet, gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, mits het bouwwerk niet wordt vergroot, in de aard van het bouwwerk geen verandering wordt aangebracht, tenzij dit meer in overeenstemming met het plan wordt gebracht en overigens geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.
2. Bouwwerken, die door een kalamiteit zijn getroffen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan en die afwijken van dit plan, mogen behoudens onteigening volgens de wet, ook geheel worden vernieuwd, mits in hun aard geen verandering wordt gebracht, tenzij deze meer in overeenstemming met het plan worden gebracht en geen andere afwijkingen van dit plan ontstaan en mits de aanvraag om bouwvergunning is ingediend binnen twee jaar nadat de kalamiteit heeft plaatsgevonden.
Zo mogelijk dient het bouwwerk zodanig te worden gesitueerd, dat afwijkingen welke bij de door de kalamiteit getroffen bebouwing bestonden ten aanzien van de in acht te nemen afstand ten opzichte van de grens van de weg, niet meer bestaan bij de nieuwe bebouwing.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde bouwwerk vrijstelling verlenen van het plan voor een gehele vernieuwing, mits de bouwwerken naar hun aard niet worden veranderd, tenzij deze meer in overeenstemming met het plan worden gebracht en geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in het eerste lid van dit artikel bepaalde voor vergroting van het bouwwerk met ten hoogste 10% voor zover dit niet reeds eerder krachtens een overgangsregeling heeft plaatsgevonden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen in de voorschriften, waarbij, indien in bestaande situaties een afwijking van een minimum-maat, dan wel een maximum-maat ten aanzien van de perceelgrensafstand, goothoogte, hoogte en dakhelling aanwezig is, deze bestaande afwijkende maat als minimum-maat, respectievelijk als maximum-maat mag worden beschouwd.

Artikel 11. OVERGANGSBEPALING OMTRENT GEBRUIK VAN BEBOUWING EN GRONDEN

Het gebruik dat, ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan, van bebouwing en gronden in afwijking van het plan werd gemaakt, mag worden voortgezet, mits de aard van het gebruik niet wordt gewijzigd en de omvang daarvan niet wordt vergroot, tenzij door deze wijziging het gebruik minder van de voorgeschreven bestemming zal afwijken, dan wel deze wijziging verband houdt met de verwezenlijking van de voorgeschreven bestemming.

Artikel 12. STRAFBEPALING

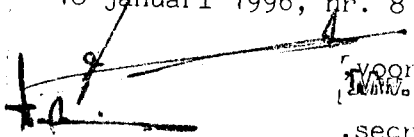
Overtreding van het in artikel 7 bepaalde is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

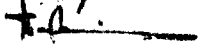
Artikel 13. SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Voorschriften bestemmingsplan De Borgstee".

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Assen in zijn openbare vergadering van

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de Gemeente Assen van
18 januari 1996, nr. 8


voorzitter.


,secretaris.

A.C. de Bruin