

GEMEENTE ASSEN
VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN
ZUIDHAEGE

6 januari 1995

Hoofdstuk 1. ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN.

Artikel 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan het bestemmingsplan Zuidhaege van de gemeente Assen;
2. kaart de gewaarmerkte plankaart;
3. bebouwing één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
4. gebouw elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
5. ander bouwwerk een bouwwerk geen gebouw zijnde;
6. ander werk een werk geen bouwwerk zijnde;
7. bouwperceel een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;
8. bouwgrens een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, die niet door bebouwing met gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;
9. bouwstrook/bouwvlak een op de plankaart als zodanig aangegeven grondstrook begrensd door bouwgrenzen;
10. bestemmingsgrens de op de kaart als zodanig aangegeven grens van een bestemming of grens tussen verschillende bestemmingen;
11. aanbouw aan het hoofdgebouw aangebouwde gebouwen, die een gebruikseenheid vormen met en dienstbaar zijn aan een hoofdgebouw, aanvulling van de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder begrepen;
12. hoofdgebouw een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
13. bijgebouw een vrijstaand gebouw dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een hoofdgebouw;

14. kap ieder dak met een geheel en/of gedeeltelijk hellende constructie waarvan per gebouw de helling tenminste 40% van het bebouwde oppervlak bedraagt;
15. bestaand bouwwerk een bouwwerk:
- dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-plan reeds bestond of krachtens een verleende bouwvergunning in uitvoering was, dan wel in uitvoering kon worden genomen;
 - waarvoor de vergunningsaanvraag vóór de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is ontvangen, doch waarvoor de bouwvergunning eerst na dat tijdstip is verleend;
16. praktijk-/kantoor-ruimte ten behoeve van een aan een woning gebonden beroep of bedrijf een gedeelte van een woning, dat dient voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf dat in die woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
17. ambachtelijk bedrijf een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;
18. kultuurhistorisch karakter het karakter van de binnenstad, dat wordt bepaald door een stedenbouwkundige structuur waarin zowel het zich in de loop der eeuwen ontwikkelde beschavingspatroon, als geografische situatie, waarin de nederzetting is ontstaan, herkenbaar is;
19. gevelgeleiding de verhouding tussen horizontale en verticale geveldelen;
20. gevelbreedte de breedte van een vrijstaand pand of een gedeelte van een gebouw dat zich door zijn verschijningsvorm als een afzonderlijke architektuureenheid (geleding bouwmassa) manifesteert. Dit wordt bepaald door bijvoorbeeld een verspringing in de bouwgrens, verschil in goothoogte, verschil in dakvorm en gevelarchitectuur of een combinatie hiervan.

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. bebouwingspercentage de in procenten uitgedrukte som van de oppervlakte van de gebouwen in een bouwvlak waarvoor eenzelfde maximum bouwlaag is toegestaan, in verhouding tot de oppervlakte van dat bouwvlak;
 - c. 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;
 - d. 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, stoeptreden, uitstekende kozijnen en dorpels, dakopbouwen voor lift- en technische installaties, topgevelbeëindigingen en dergelijke bouwdelen.

Artikel 3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN OMTRENT BESTAANDE HOOFDGEBOUWEN WELKE GELEGEN ZIJN BINNEN DE OP DE PLANKAART AANGEGEVEN "GRENS VAN HET BESCHERMD STADSGEZICHT".

1. De bestaande hoofdgebouwen, welke gelegen zijn binnen de op de plankaart aangegeven "Grens van het Beschermd Stadsgezicht", dienen te voldoen aan de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan twee bouwlagen, tenzij op de kaart anders is aangegeven;
 - b. de bestaande, naar de straatzijde gekeerde gevelbreedte, dient gehandhaafd te blijven;
 - c. de bestaande verticale gevelgeleding van de gebouwen dient gehandhaafd te blijven.
 - d. de kappen dienen met gebakken pannen te worden afgedekt;
 - e. de buitengevels en/of gevelonderdelen van de gebouwen dienen in baksteen en/of witgepleisterd te worden opgericht.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, eventueel onder het stellen van nadere voorwaarden, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1, onder c en toe te staan dat van de bestaande te handhaven verticale gevelgeleding mag worden afgeweken, indien dit uit functioneel oogpunt wenselijk is;
 - b. lid 1, onder d en e en toe te staan dat de kappen, buitengevels en/of gevelonderdelen van de gebouwen met andere materialen worden afgedekt respectievelijk in andere materialen worden opgericht wanneer een eigentijdse inpassing dat nodig maakt.

3. Een vrijstelling als bedoeld in lid 2, wordt slechts verleend, indien een door deze vrijstelling toe te stane afwijking het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad niet onevenredig aantast.

Artikel 4. AANLEGVERGUNNINGSTELSEL

1. Het is, onverminderd hetgeen hieromtrent in andere wettelijke bepalingen en verordeningen is geregeld, verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), binnen het als zodanig op de plankaart aangegeven gebied met de aanduiding "Grens van het Beschermd Stadsgezicht", de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 - a. het aanleggen, veranderen of verwijderen van hekwerken, stoeppalen met kettingen, gemetselde buitentrappen en tuinmuren;
 - b. het aanleggen, verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen, veranderen of verwijderen van oppervlakte verhardingen, voor zover het meer dan 30 m² betreft;
2. Het in lid 1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud.
3. De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar:
 - a. met betrekking tot het aanleggen, veranderen of verwijderen van hekwerken, stoeppalen met kettingen, gemetselde buitentrappen en tuinmuren indien hierdoor, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad niet onevenredig, wordt of kan worden aangetast;
 - b. met betrekking tot het aanleggen, verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen, veranderen of verwijderen van oppervlakte verhardingen indien hierdoor, dan wel door de daarvan te verwachten gevolgen het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.
4. Een vergunning, als bedoeld in lid 1, wordt slechts verleend indien door het verlenen van deze vergunning het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad niet onevenredig wordt aangetast.

De genoemde stedelijke open ruimte kan worden ingericht met een waterpartij van stedelijke allure.

De te treffen maatregelen inzake de waterhuishouding mogen geen afbreuk doen aan de natuurwaarden in het aangrenzende landgoed Overcingel.

2. Funktionele uitgangspunten.

2.1. Verkeersstructuur.

De hoofdontsluiting van het plangebied (inrijdend en uitrijdend gemotoriseerd verkeer) dient vanaf de Zuidersingel plaats te vinden.

De ontsluiting vanaf de Oosterhoutstraat is van ondergeschikte aard. De Burgemeester Gratamastraat blijft gevrijwaard van doorgaand autoverkeer.

2.2. Woongebied.

Het plangebied bevat een mogelijkheid om ongeveer 200 woningen te bouwen, waarvan het merendeel in gestapelde vorm.

In het woongebied zijn passende en in principe kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van praktijk-/kantoorruimten ten behoeve van een aan woning gebonden beroep of bedrijf toegestaan, voor zover dit geen nadelige invloed op het woonklimaat (milieuhygiëne, parkeren) heeft en met handhaving van de woonfunctie in het betreffende pand.

Zakelijke dienstverlening in de vorm van individuele kantoren op beperkte schaal (maximaal 300 m² per kantoor) is mogelijk. Er mag geen of slechts een beperkte "schakeling" van kantoren plaatsvinden. Het aantal afzonderlijke kantoorgebouwen bedraagt ten hoogste 5. Voor kantoorgebouwen geldt een parkeernorm van ten hoogste 1 parkeerplaats per 60 m² bruto vloeroppervlakte.

Het parkeren zal zo veel mogelijk worden gerealiseerd in de nabijheid van de woningen. Er wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,0 parkeerplaats per woning.

Het parkeren ten behoeve van de woningen ten oosten van de allée zal onder het maaiveld moeten worden opgelost. De parkeerplaatsen voor de woningen ten westen van de allée worden ook zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken. Voor de parkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzieningen getroffen.

2.3. Maatschappelijke doeleinden.

Het op deze gronden geprojecteerde Instituut voor Creatieve Ontwikkeling zal met het gebouw De Schalm een funktionele eenheid vormen.

De parkeervoorzieningen voor het ICO dienen tussen het nieuwe gebouw en De Schalm te worden ontwikkeld.

2.4. Groenvoorzieningen.

Naast een bufferfunctie ten opzichte van het waardevolle landgoed Overcingel, heeft het gebied tevens een rekreatieve functie voor de bewoners in het omliggende gebied (waterpartij en speelvoorzieningen).

Gestreefd wordt in dit gebied naar het herstel van het beekje de Nijlandsloop, zij het niet volledig volgens het oorspronkelijke tracé.

2.5. Sociale veiligheid.

De opzet van het gebied dient te voldoen aan de eisen betreffende sociale veiligheid; met name wordt aandacht besteed aan de inrichting van de groenstructuur, het beloop van openbare wegen en paden en de onderlinge relatie daarvan.

Artikel 6. WOONGEBIED -W-.

1. De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - woondoeleinden;
 - kantoren/praktijkruimten ten behoeve van een aan een woning gebonden beroep of bedrijf;
 - kleinschalige kantoorruimten;
 - doeleinden van openbaar nut;
 - speel- en groenvoorzieningen en waterpartijen;
 - parkeervoorzieningen en fiets-/voetgangersverbindingen;
 - verkeersdoeleinden,
 met de daarbij behorende hoofd- en bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat:
 - a. de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst.
 - b. voor zover op de plankaart een scheidingslijn in goothoogte is aangegeven, deze lijn de grens vormt tussen gebieden, waarvoor verschillende maximale goothoogten gelden;
 - c. de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - d. de oppervlakte van de bebouwing het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage -voor zover dit is aangegeven- niet mag overschrijden;
 - e. de bebouwde oppervlakte van een kleinschalige kantoorruimte ten hoogste 300 m² bedraagt;
 - f. het ter zake bepaalde in artikel 9 (erven) ten aanzien van de regeling aanbouwen en/of bijgebouwen overeenkomstig van toepassing is;
 - g. andere bouwwerken een hoogte van 8 m niet mogen overschrijden;
 - h. het woongebied wordt ontsloten ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen "hoofdontsluiting" en "nevenontsluiting".

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, eventueel onder het stellen van nadere voorwaarden, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1, onder a en toe te staan dat op verdiepingsnivo een geringe overschrijding van de bouwgrens plaatsvindt (overkluizingen);
 - b. lid 1, onder a en toe te staan dat de hoofdgebouwen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, mits de stedenbouwkundige kwaliteit van de hierdoor gevormde ruimten niet onevenredig wordt aangetast.

3. Een vrijstelling, als bedoeld in lid 2, wordt slechts verleend, indien enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing niet in een toestand wordt gebracht die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of indien daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

Artikel 7. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN -M-.

1. De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden, zijn bestemd voor gebouwen van bijzondere aard, zoals kantoorgebouwen, gebouwen bestemd voor gebruik door, c.q. ten behoeve van instellingen ter zake van cultuur, onderwijs, edukatie en recreatie, met bijbehorende kantoorruimten, parkeervoorzieningen, fiets-/voetgangersverbinding, fietsenstallingen tot een gezamenlijk bebouwde oppervlakte van 75 m² met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat:
 - a. voor zover andere werken c.q. werkzaamheden plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven gebied met de aanduiding "Grens van het Beschermd Stadsgezicht" artikel 4 van toepassing is;
 - b. de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst;
 - c. voor zover op de plankaart een scheidingslijn in goothoogte is aangegeven, deze lijn de grens vormt tussen gebieden, waarvoor verschillende maximale goothoogten gelden;
 - d. de oppervlakte van de bebouwing het op de plankaarten aangegeven bebouwingspercentage -voor zover dit is aangegeven- niet mag overschrijden;
 - e. de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven, terwijl voor het bestaande gebouw De Schalm op de plankaart voorzien van de aanduiding "bestaande hoogtemaat" de bestaande hoogtematen mogen worden aangehouden;
 - f. andere bouwwerken een hoogte van 8 meter niet mogen overschrijden.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, eventueel onder het stellen van nadere voorwaarden, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1, onder b en toe te staan dat op verdiepingsnivo een geringe overschrijding van de bouwgrens plaatsvindt (overkluisingen);
 - b. lid 1, onder b en toe te staan dat de hoofdgebouwen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, mits de stedenbouwkundige kwaliteit van de hierdoor gevormde ruimten niet onevenredig wordt aangetast;
 - c. lid 1, onder b en toe te staan dat een fietsenstalling wordt opgericht tot een gezamenlijk bebouwde oppervlakte van 75 m².
3. Een vrijstelling, als bedoeld in lid 2, wordt slechts verleend, indien een door deze vrijstelling toe te stane afwijking het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad niet onevenredig aantast.
4. Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 11 W.R.O. bevoegd deze bestemming te wijzigen, voor zover het gebied op de plankaart is aangegeven met "grens wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woongebied", met inachtneming van het volgende:
 - a. de woningen mogen uitsluitend in vrijstaande bouwvorm en tot een maximum aantal van 4 worden gerealiseerd;

- b. de woningen moeten in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, zoals aangegeven op de bij dit artikellid behorende bijlagekaart;
 - c. de woningen mogen in ten hoogste één bouwlaag worden gebouwd en moeten zijn voorzien van een kap van ten minste 45°;
 - d. het terzake bepaalde in artikel 9 (erven) ten aanzien van de regeling aanbouwen en/of bijgebouwen is overeenkomstig van toepassing.
5. Het ontwerp van een plan van wijziging als bedoeld in lid 4 van dit artikel ligt vóór de vaststelling van die wijziging gedurende een termijn van ten minste veertien dagen op de gemeente-secretarie voor belanghebbenden ter inzage. De burgemeester maakt de neerlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden, en op de gebruikelijke wijze bekend. De bekendmaking houdt de mededeling in, dat belanghebbenden gedurende deze termijn aan burgemeester en wethouders schriftelijk hun bezwaren tegen het ontwerp-besluit van het plan van wijziging kenbaar kunnen maken. Deze bezwaren kunnen mondeling worden toegelicht.

Artikel 8. GEMENGDE DOELEINDEN -GD-.

1. De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, kantoren/praktijkruimten, ambachtelijke bedrijven, atelierruimten (hoofdgebouwen) met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken met dien verstande dat:
 - a. voor bestaande hoofdgebouwen welke gelegen zijn binnen de op de plankaart aangegeven "Grens van het Beschermd Stadsgezicht" artikel 3 van toepassing is;
 - b. voor zover andere werken c.q. werkzaamheden plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven gebied met de aanduiding "Grens van het Beschermd Stadsgezicht" artikel 4 van toepassing is;
 - c. de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst;
 - d. voor zover op de plankaart een scheidingslijn in goothoogte is aangegeven, deze lijn de grens vormt tussen gebieden, waarvoor verschillende maximale goothoogten gelden;
 - e. de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven, terwijl voor het voormalige hoofdgebouw van het Wilhelmina ziekenhuis, op de plankaart voorzien van de aanduiding "bestaande hoogtemaat" de bestaande hoogtematen mogen worden aangehouden;
 - f. de hoofdgebouwen van een kap worden voorzien met één van de volgende dakvormen en waarvan de dakhelling niet minder dan 45° en niet meer dan 60° mag bedragen:
zadeldak, zadeldak met wolfseinde, afgeplat zadeldak, schilddak en afgeplat schilddak;
 - g. andere bouwwerken een hoogte van 3 meter niet mogen overschrijden.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, eventueel onder het stellen van nadere voorwaarden, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1, onder c en toe te staan dat de voorgevel maximaal 3 meter, gerekend van uit de naar de weg gekeerde bouwgrens, naar achteren geplaatst mag worden.
 - b. lid 1 onder c en onder e voor het oprichten van hoofdgebouwen buiten de naar de weg gekeerde bouwgrens met tegelijkertijd vervanging van het voormalige hoofdgebouw van het Wilhelmina ziekenhuis en verhoging van de goothoogte van 6 m tot 9 m, uitsluitend ingeval handhaving van dit gebouw niet mogelijk blijkt omdat geen passende functie in het voormalige hoofdgebouw voorhanden is.
De vrijstelling heeft uitsluitend betrekking op het gebied dat op de plankaart is aangegeven.
 - c. lid 1, onder f en toe te staan dat het hoofdgebouw plat wordt afgedekt.
3. Een vrijstelling, als bedoeld in lid 2, wordt slechts verleend, indien een door deze vrijstelling toe te stane afwijking het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad niet onevenredig aantast.

Hoofdstuk 3. AANVULLENDE BEPALINGEN.

Artikel 11. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID - ARTIKEL 15 W.R.O.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften voor:
 - a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van nutsdoeleinden, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, 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;
 - b. het eenmalig met 10% verminderen c.q. vermeerderen van de vereiste, uitdrukkelijk vermelde maten c.q. percentages, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken;
 - c. de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen met bijbehorende bouwgrenzen, met ten hoogste 5 m worden veranderd, voor zover zulks bij de definitieve uitmeting noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan.
2. Een vrijstelling als bedoeld in lid 1, wordt slechts verleend indien:
enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing niet in een toestand wordt gebracht die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of indien daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

Artikel 12. NADERE EISEN.

Burgemeester en wethouders zijn met het oog op voorkoming van:

- strijdigheid met de beschrijving in hoofdlijnen;
- aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht, ter uitvoering en met inachtneming van het gestelde in de voorgaande artikelen, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering, onderlinge afstanden en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken;
 2. vrijstaand en/of aaneen te bouwen gebouwen;
 3. aantal en situering van parkeervoorzieningen en overige voorzieningen;
 4. de situering van in- en uitritten;
 5. de minimum afstand van de gebouwen tot de bouwperceelgrenzen.

Artikel 13. 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 14. 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 plandeelten.
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 15. 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.
6. Een vergunning voor vernieuwing c.q. verandering als bedoeld in lid 1 en 2 alsmede een vrijstelling als bedoeld in lid 3, 4 en 5 wordt slechts verleend indien een door deze vergunning c.q. vrijstelling toe te stane afwijking het cultureel-historisch karakter van de binnenstad niet onevenredig aantast.

Artikel 16. OVERGANGSBEPALING OMTRENT GEBRUIK VAN BEBOUWING EN GRONDEN.

1. 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.
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 17. STRAFBEPALING.

Overtreding van het in artikel 4, lid 1, 14 lid 1 en 16 lid 1, bepaalde is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18. SLOTBEPALING.

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

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Assen in zijn openbare vergadering van
20 april 1995, NR.10


, voorzitter

M.W. D. VAN AS - KLEIJWEGT

, sekretaris

A.C. de Bruin