

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Assen - Weiersloop 7 van de gemeente Assen;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.00BP20097C-0003 met de bijbehorende regels;
- 1.3 de kaart:**
de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt.
(identificatie nummer NL.IMRO.0106.00BP20097C-0003)
- 1.4 aanbouw:**
aan het hoofdgebouw aangebouwde gebouwen, waaronder carports mede zijn begrepen, die een gebruikseenheid vormen met en dienstbaar zijn aan een hoofdgebouw, aanvulling van de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder begrepen;
- 1.5 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.6 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.7 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.8 begeleidingscommissie binnenstad Assen:**
de door het college van B&W in te stellen commissie, die tot taak heeft het adviseren van burgemeester en Wethouders met betrekking tot het verlenen van bouwvergunningen, ontheffingen, wijzigingsplannen, bebouwingsregels, aanlegvergunningen en het stellen van nadere eisen, voorzover gericht op de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de binnenstad. In deze commissie dienen in ieder geval zitting te hebben:
- de leden van de gemeentelijke welstandscommissie;
 - een stedenbouwkundige, deskundig op het gebied van monumenten;
 - een persoon, deskundig op het gebied van de plaatselijke cultuur en historie;
- 1.9 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.10 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- 1.11 bijgebouw:**
een vrijstaand gebouw, waaronder een carport mede is begrepen, die een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar zijn aan een hoofdgebouw, aanvulling van de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder niet begrepen;
- 1.12 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 van een standplaats;
- 1.13 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.14 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.15 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.16 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.17 bouwstrook:**
een ter plaatse als zodanig aangegeven grondstrook begrensd door de grenslijn der bebouwing;
- 1.18 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.19 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.20 detailhandel:**
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 gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.21 dienstverlening:**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- 1.22 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;

- 1.23 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.24 gevelbreedte:**
de breedte van een vrijstaand pand of een gedeelte van een gebouw dat zich door zijn verschijningsvorm als een afzonderlijke architectuureenheid (geleding bouwmassa) manifesteert. Dit wordt bepaald door b.v. een verspringing in de voorgevelrooilijn, verschil in goothoogte, verschil in dakvorm en gevelarchitectuur of een combinatie hiervan;
- 1.25 gevelgeleding:**
de verhouding tussen horizontale en verticale geveldelen;
- 1.26 gevellijn:**
de ter plaatse aangegeven bouwgrens waarin gebouwd wordt;
- 1.27 grenslijn der bebouwing:**
de ter plaatse als zodanig aangegeven lijn, die niet door bebouwing met gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan;
- 1.28 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.29 kap:**
ieder dak met een geheel en/of gedeeltelijk hellende constructie waarvan per gebouw de helling tenminste 40% van het bebouwd oppervlak bedraagt;
- 1.30 peil:**
voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- 1.31 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
- 1.32 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksinrichting, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.33 woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

De in deze regels gegeven maten omtrent plaatsing, afstanden en maximale hoogten, als bedoeld in dit artikel, zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, torens, masten en windvanen, alsmede op afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, kolommen, plinten, stoeptreden, uitstekende kozijnen en dorpels, dakopbouwen voor lift- en technische installaties, topgevel beëindigingen en dergelijke bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;voor zover het de eerste bouwlaag betreft;

3. kantoren;
4. woningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een gebouw in het bouwvlak zal worden gebouwd.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde gevellijn te worden gebouwd;
- b. de bestaande naar de straatzijde gekeerde gevelbreedte dient gehandhaafd te blijven;
- c. de bestaande verticale gevelgeleding van hoofdgebouwen dient gehandhaafd te blijven;
- d. de buitengevels en/of gevelonderdelen van de hoofdgebouwen dienen in baksteen en/of witgepleisterd te worden opgericht;
- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de in de aanduiding "maximale goot,- en bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van een gebouw aan de wegzijde over een diepte van 5,00 m ten minste twee bouwlagen bedraagt;
 2. het verschil in goothoogte tussen twee naast elkaar gelegen hoofdgebouwen ten minste 0,50 m bedraagt;
- f. een hoofdgebouw dient over een diepte van 5,00 m te worden voorzien van een kap met één van de volgende dakvormen: zadeldak, zadeldak met wolfseinde, afgeplat zadeldak, schilddak of afgeplat schilddak, waarbij de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 60° zal bedragen;
- g. de kappen dienen met gebakken pannen te worden afgedekt.

3.2.3 Aanbouwen en/of bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen en/of bijgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. de aanbouwen en/of bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevellijn of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en/of bijgebouwen zal niet meer dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en/of bijgebouwen zal ten hoogste 7,00 m bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.3 Parkeren

Voor het vaststellen van de te compenseren parkeerplaatsen, gelden de volgende regels:

- a. compensatie zal plaatsvinden bij een toename van bruto vloeroppervlakte;
- b. de mate van compensatie zal vastgesteld aan de hand van de actuele CROW-norm.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2. sub a en toestaan dat hoofdgebouw tot ten hoogste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevellijn wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2. sub e onder 2 en toestaan dat het verschil in goothoogte tussen twee naast elkaar gelegen hoofdgebouwen wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2. sub f en toestaan dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2. sub d en g en toestaan dat wordt afgeweken van het kleur- en materiaalgebruik, mits een eigentijdse inpassing dat nodig maakt.
- e. het bepaalde in lid 3.3 sub b. en toestaan dat er minder parkeerplaatsen worden gecompenseerd dan aan de hand van de CROW-norm is vastgesteld.

3.4.2 Beoordelingscriteria

De in lid 3.3.1. genoemde ontheffing zal slechts worden verleend indien:

- a. een door deze ontheffing toegestane afwijking het cultuurhistorische karakter van de binnenstad niet onevenredig aantast;
- b. vooraf de "Begeleidingscommissie Binnenstad Assen" is gehoord.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.6 Aanlegvergunning

3.6.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen.

3.6.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het in lid 3.5.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.6.3 Beoordelingscriteria

De werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1. zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een bouwvergunning is verleend;
- b. herbouw binnen één jaar is verzekerd;
- c. sloop noodzakelijk is vanwege gevaar voor instorting en daartoe een lastgeving is verstrekt door Burgemeester en Wethouders;
- d. het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad niet onevenredig wordt aangetast;
- e. vooraf de "Begeleidingscommissie Binnenstad Assen" is gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene ontheffingsregels

5.1 Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regels voor het overschrijden van de grenslijn van de bebouwing van erkers, balkons, trappenhuizen, ingangsportalen, liftkokers, luifels, bordessen, pergola's, overbouwingen boven openbare verhardingen en andere gelijksoortige tot de constructie van een gebouw behorende delen;
- b. de regels voor het eenmaal met 10% verminderen c.q. vermeerderen van de vereisten, uitdrukkelijke vermelde maten c.q. percentages, teneinde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting blijkt, dat aanpassing van de plannen redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de belangen van derden niet wordt geschaad.

5.2 Beoordelingscriteria

De in lid 5.1. genoemde ontheffing wordt slechts verleend, indien:

- a. enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing niet in een toestand wordt gebracht die strijdig is met de regels 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 ontheffing kan worden voorkomen;
- b. een door deze ontheffing toegestane afwijking het cultuurhistorische karakter van de binnenstad niet onevenredig wordt aantast;
- c. vooraf de "Begeleidingscommissie Binnenstad Assen" is gehoord.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
1. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 6.1. sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.1. sub a met maximaal 10 %.
2. Lid 6.1. sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.2. sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.2. sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 6.2. sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

**Bestemmingsplan Assen - Weiersloop 7,
van de gemeente Assen**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 3 december 2009

De voorzitter,

.....
K.S. Heldoorn



De griffier,

.....
Th. Vlieger



===