

**Assen Oud Zuid 2012**

# Inhoudsopgave

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>             | <b>4</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                              | 4         |
| Artikel 2 Wijze van meten                        | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>             | <b>8</b>  |
| Artikel 3 Bedrijf                                | 8         |
| Artikel 4 Bedrijf - Nutsbedrijf                  | 9         |
| Artikel 5 Groen                                  | 10        |
| Artikel 6 Kantoor                                | 11        |
| Artikel 7 Maatschappelijk                        | 12        |
| Artikel 8 Verkeer - Verblijf                     | 13        |
| Artikel 9 Water                                  | 14        |
| Artikel 10 Wonen                                 | 15        |
| Artikel 11 Wonen - Appartementen                 | 19        |
| Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 1 | 21        |
| Artikel 13 Waarde - Archeologie 2                | 24        |
| Artikel 14 Waarde - Beschermd Stadsgezicht       | 27        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>               | <b>28</b> |
| Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling                | 28        |
| Artikel 16 Algemene afwijkingsregels             | 29        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>      | <b>30</b> |
| Artikel 17 Overgangsrecht                        | 30        |
| Artikel 18 Slotregel                             | 31        |
| <b>Bijlagen</b>                                  | <b>33</b> |
| Bijlage 1 Lijst toegestane horecabedrijven       | 35        |

## **Regels**

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

de beheersverordening Assen Oud Zuid 2012 van de gemeente Assen;

### 1.2 beheersverordening

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.00BHV20123C-B001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen\*);

\* afhankelijk van plan

### 1.3 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;

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 autobox:

een ruimte bestemd voor de in pandige stalling van een auto of ander (motor)voertuig;

### 1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### 1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### 1.9 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangewezen gronden;

### 1.10 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;

### 1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

**1.12 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.13 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.14 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.15 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;

**1.16 escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

**1.17 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.18 gebouw:**

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

**1.19 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.20 vrij beroep:**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

**1.21 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

### **1.22 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.23 wooneenheid:**

onder het begrip wooneenheid wordt voor de werking van de bestemmingsplan verstaan een woning:

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    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.

### **2.2    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 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.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijf**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke-, nijverheids- en/of industriële bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijven', met uitzondering van bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, alsmede voor garagebedrijven, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning; met de daarbij behorende;
- c. wegen en paden;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. andere-bouwwerken.

#### **3.2 Bouwregels**

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming - niet zijnde bedrijfswoningen- worden gebouwd.

##### **3.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

##### **3.2.2 Andere-bouwwerken**

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

#### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 en toestaan dat de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.

#### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de vestiging van een bedrijf (of gedeelte er van) uit een hogere categorie van de bij deze regels deel uitmakende 'Staat van Bedrijven' danwel een bedrijf dat niet genoemd is in die lijst, voorzover het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in artikel 3.1 genoemd, mits dit bedrijf geen onevenredige afbreuk doet aan het omringende woon- en leefklimaat door hinder en/of gevaar.



## Artikel 4    **Bedrijf - Nutsbedrijf**

### 4.1    **Bestemmingsomschrijving**

De voor "**Bedrijf - Nutsbedrijf**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten voor het openbaar nut;
- b. transformatoren, gasvoorzieningen, (riool)gemalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen - een bedrijfswoning niet daaronder begrepen
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

### 4.2    **Bouwregels**

Op de voor "**Bedrijf - Nutsbedrijf**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 4.2.1    **Gebouwen**

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,00 meter, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

#### 4.2.2    **Andere-bouwwerken**

Voor een ander-bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. Indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- b. In overige gevallen dan genoemd onder a mag de bouwhoogte niet meer dan 8,00 meter bedragen.

## **Artikel 5   Groen**

### **5.1   Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken;
- b. plantsoenen;
- c. waterlopen;
- d. bermen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens een parkeerterrein met bijbehorende ontsluiting en een ontsluitingsroute met de daarbij behorende (voet-)paden, uitritten en andere-bouwwerken ten behoeve van de gebouwde parkeervoorziening op de naastgelegen bestemming.  
met de daarbijbehorende:
- h. voet- en rijwielpaden;
- i. verhardingen;
- j. andere-bouwwerken.

### **5.2   Bouwregels**

Op de voor 'Groen' aangewezen gonden mogen uitsluitend andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

## **Artikel 6    Kantoor**

De voor Kantoor bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke functies - niet zijnde detailhandel. met de daarbijbehorende:
- b. wegen en paden;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. andere-bouwwerken.

### **6.1    Bouwregels**

Op de voor 'Kantoor' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming - niet zijnde bedrijfswoningen- worden gebouwd.

#### **6.1.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

#### **6.1.2    Andere-bouwwerken**

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

## **Artikel 7    Maatschappelijk**

### **7.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociale, maatschappelijke, medische, educatieve, culturele en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven.

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. andere-bouwwerken.

### **7.2    Bouwregels**

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming - niet zijnde bedrijfswoningen- worden gebouwd.

#### **7.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende regels;

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte(m)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;

#### **7.2.2    Andere-bouwwerken**

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

## **Artikel 8 Verkeer - Verblijf**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens autoboxen ten behoeve van de inpandige stalling van (motor)voertuigen.

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. andere-bouwwerken.

### **8.2 Bouwregels**

Op de voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gonden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming gebouwd worden.

#### **8.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van een gebouw geldt dat de hoogte van de gebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen.

#### **8.2.2 Andere-bouwwerken**

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 8,50 meter mag bedragen.

## **Artikel 9 Water**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "**Water**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding;
  - b. watergangen en oeverstroken;
  - c. verbindingen ten behoeve van het (water)verkeer;
  - d. waterberging;
- met de daarbijbehorende:
- e. nutsvoorzieningen;
  - f. beschoeiing en kades;
  - g. andere-bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **9.2 Bouwregels**

Op de voor "**Water**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### **9.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **9.2.2 Andere-bouwwerken**

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken niet meer dan 3,00 meter mag bedragen.

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **"Wonen"** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen;
- b. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden, met uitzondering van de gronden die voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch minder waardevol';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mede voor kantoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mede voor detailhandel op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartementen' mede voor maximaal 4 inpandige appartementen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens autoboxen ten behoeve van de inpandige stalling van (motor)voertuigen.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': uitsluitend op de begane grond, mede voor horecabedrijven als genoemd in de categorieën I tot en met III van de lijst van horecabedrijven zoals opgenomen bij deze regels als bijlage 1.
- h. de bestaande woninggebonden bedrijvigheid en vrije beroepen;
- i. vrije beroepen in een woning en de daarbij behorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat:
  1. de bewoner/gebruiker het zelf moet uitoefenen;
  2. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
  3. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
  4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.met de daarbij behorende
- j. wegen en paden;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. waterlopen en waterpartijen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. andere-bouwwerken.

met dien verstande dat de onder c tot en met e genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie, en met de daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

### 10.2 Bouwregels

Op de voor **"Wonen"** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 10.2.1 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. een woonhuis dient binnen een bouwvlak gebouwd te worden;
- b. de afstand van een vrijstaand woonhuis respectievelijk blok woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- c. de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het

grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat:

1. voor zover de gronden zijn aangeduid als Beschermd Stadsgezicht (zie Artikel 14 Waarde - Beschermd Stadsgezicht) een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan;
  2. binnen de overige gronden een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 10% is toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt, dat voor gronden voorzien van de aanduiding 'Specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch minder waardevol' dat de maximale goothoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat voor gronden voorzien van de aanduiding 'Specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch minder waardevol' dat de dakhelling ten minste 25° en maximaal 60° bedraagt;

#### **10.2.2 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 65 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte niet wordt meegerekend de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt bij twee-aaneengebouwde woningen ten minste 1,00 meter;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,00 meter, met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot ten hoogste de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte in de vorm van een aanbouw ten minste 2,00 meter minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag de bouwhoogte van een garage niet meer dan 3 meter bedragen.

#### **10.2.3 Andere-bouwwerken**

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere-bouwwerken niet meer dan 3,00 meter mag bedragen.



### 10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien en voor zover de gronden zijn gelegen binnen het op de illustratie aangegeven beschermd stadsgezicht, bij toepassing van de bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen dienen betrekking te hebben op:

- a. de situering en de omvang (lengte-/breedteverhouding) van nieuw op te richten bebouwing;
- b. de nokrichting van kappen van gebouwen teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige situering van de bebouwing onderling te verzekeren.

Omtrent het stellen van nadere eisen horen burgemeester en wethouders de commissie ruimtelijke kwaliteit.

### 10.4 Afwijken van de bouwregels

#### 10.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde:

- a. in lid 10.2.1 onder b ten behoeve van een verkleining van de afstand tot de perceelsgrens tot maximaal 1 meter;
- b. in lid 10.2.1 onder c en d ten behoeve van een verhoging van de goothoogte met dien verstande dat:
  1. de goothoogte van de woonhuizen gelegen binnen het op de illustratie aangegeven beschermd stadsgezicht mag worden verhoogd met maximaal 1 meter;
  2. de goothoogte van de overige woonhuizen mag worden verhoogd met maximaal 2 meter;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 de goothoogte aan de achterzijde van de woonhuizen mag worden verhoogd tot ten hoogste de goothoogte aan de voorzijde van het woonhuis;
- c. in lid 10.2.2 onder a ten behoeve van een aangebouwde woonruimte voor gehandicapten, met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak maximaal 120 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel, voor zover gelegen buiten het bebouwingsvlak maximaal 50% bedraagt.
- d. in lid 10.2.2 onder b ten behoeve van een verhoging van de goothoogte van ten hoogste 40% van de maximaal toegestane oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 5 meter;
- e. in lid 10.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>.

#### 10.4.2 Beoordeling

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde onder 10.4.1 wordt mede betrokken de mate waarin de aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen worden geschaad. Alvorend de vergunning te verlenen wordt de commissie ruimtelijke kwaliteit gehoord.

### 10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan huis gebonden

beroep.

## **10.6 Afwijking van de gebruiksregels**

### **10.6.1 Afwijken woninggebonden bedrijvigheid**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbij bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

### **10.6.2 Afwegingskader**

De in lid **10.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit zelf moet uitoefenen;
- b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- c. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.

## Artikel 11 Wonen - Appartementen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Appartementen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. appartementen;
- b. de bestaande woninggebonden bedrijvigheid en vrije beroepen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens autoboxen ten behoeve van de inpandige stalling van (motor)voertuigen.
- d. vrije beroepen in een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat:
  1. de bewoner/gebruiker het zelf moet uitoefenen;
  2. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
  3. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
  4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.

met de daarbijbehorende:

- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. andere-bouwwerken;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. andere-bouwwerken.

### 11.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - Appartementen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. voor de gronden gelegen binnen de aanduiding Waarde-Beschermde Stadsgezicht gelden de regels van Artikel 14.
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met uitzondering van die percelen waarvoor, door middelen van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een maximum bebouwingspercentage is opgenomen. Op dit perceel mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven.

#### 11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage, van het bouwperceel, voor zover gelegen buiten het bebouwingsvlak, mag niet meer dan 30% bedragen;
- b. de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag de bouwhoogte van een garage niet meer dan 3 meter bedragen.

### **11.2.3 Andere-bouwwerken**

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan huis gebonden beroep.

### **11.4 Afwijking van de gebruiksregels**

#### **11.4.1 Afwijken woninggebonden bedrijvigheid**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbij bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

#### **11.4.2 Afwegingskader**

De in lid **11.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit zelf moet uitoefenen;
- b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- c. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.

## Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 1

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het in **12.2.1, onder a** genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in **12.2.1, onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### 12.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder **12.2.1, onder a** geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

### 12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

## **12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **12.4.1 Vergunningplicht**

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- b. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- c. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld leggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder **12.4.1** opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- d. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,30 meter onder het maaiveld;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- g. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek.

### **12.4.3 Beoordelingscriteria**

Voor de onder **12.4.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in **12.4.1** moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

#### **12.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning**

Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het in **13.2.1, onder a** idem genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in **13.2.1, onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### 13.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder **13.2.1, onder a** geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

### 13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.



## **13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **13.4.1 Vergunningplicht**

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen en het aanleggen of vergraven van sloten;
- b. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pomputten;
- d. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld zal worden geroerd;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **13.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder **13.4.1** opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,30 meter onder het maaiveld;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- f. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek.

### **13.4.3 Beoordelingscriteria**

Voor de onder **13.4.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in **13.4.1** moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

#### **13.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning**

Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## **Artikel 14 Waarde - Beschermd Stadsgezicht**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast de voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden in het aangewezen gebied.

### **14.2 Bouwregels**

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen, geldt, onverminderd het bepaalde in de Monumentenwet 1988, voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van maximaal 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouder kunnen afwijken van het bepaalde in lid 14.2 met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van maximaal 10% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 15   Anti-dubbeltelbepaling**

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 16 Algemene afwijkingsregels**

### **16.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de op de illustratie aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze regels genoemde dan wel op de illustratie aangewezen of daarvan te herleiden maten;
- c. ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor openbare diensten met dien verstande dat de inhoud ten hoogste 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.
- e. voor het plaatsen van zend- en/of ontvangstmasten, lichtmasten en/of masten ten behoeve van het landelijk alarmeringsnet, met dien verstande dat de hoogte maximaal 20 meter mag bedragen.

### **16.2 Toetsingscriteria**

Een in lid 16.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien vooraf de commissie ruimtelijke kwaliteit wordt gehoord.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 17 Overgangsrecht**

#### **17.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **17.2 Afwijking**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 17.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 17.1 met maximaal 10%.

#### **17.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid 17.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **17.4 Overgangsrecht gebruik**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### **17.5 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.4, 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.

#### **17.6 Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.4, 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.

#### **17.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid 17.4 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 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het beheersverordening Assen Oud Zuid 2012.





## **Bijlagen**



## **Bijlage 1 Lijst toegestane horecabedrijven**



# 1.

## Lijst van horecabedrijven

### CATEGORIE I:

**zijn vormen van horeca**, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie;

**mogelijke effecten**, parkeerdruk.

### CATEGORIE II:

**zijn vormen van horeca**, die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals: buurthuizen, sportkantine en kerkelijke centra.

**mogelijke effecten**, parkeerdruk, komen en gaan.

### CATEGORIE III:

**zijn vormen van horeca**, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension.

**mogelijke effecten**, parkeerdruk, stankoverlast en afvalopslag.

### CATEGORIE IV:

**zijn vormen van horeca**, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, chinese restaurants.

**mogelijke effecten**, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

### CATEGORIE V:

**zijn vormen van horeca**, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: cafetaria, snackbar, shoarmazaak.

**mogelijke effecten**, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

### CATEGORIE VI:

**zijn vormen van horeca**, waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt: café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m<sup>2</sup> en café-restaurant;

**mogelijke effecten**, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

**mogelijke effecten** met terras idem en geluidsoverlast van terras.

### CATEGORIE VII:

**zijn vormen van horeca** zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m<sup>2</sup>;

**mogelijke effecten**, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

