

■

Voorschriften

.....
.....

■ *

015.00.02.38.10.vrs



.....
.....
.....

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten en berekenen	10
Bestemmingsbepalingen	11
Artikel 3 Woongebied	11
Artikel 4 Woondoeleinden	16
Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden	23
Artikel 6 Kantoren	25
Artikel 7 Water	26
Artikel 8 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	27
Bijzondere bepalingen	29
Artikel 9 Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden	29
Artikel 10 Dubbeltelbepaling	31
Artikel 11 Gebruiksbeepaling	32
Artikel 12 Afstemmingsbepaling Flora- en faunawet	33
Artikel 13 Overgangsbepalingen	34
Artikel 14 Strafbepaling	36
Artikel 15 Titel	37
Bijlagen	

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan Dichtershof van de gemeente Assen;
- b. *de kaart*:
de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is
gewaarmerkt (tekeningnr. 015.00.02.38.10.C01);
- c. *aan huis gebonden bedrijf*:
het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van
ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, niet
zijnde een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang in
een woning met bijbehorende gebouwen past en de
woonfunctie, in ruimtelijke en visuele zin, blijft behouden;
- d. *aan huis gebonden 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;
- e. *aanbouw*:
een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, carports
hieronder begrepen, die een gebruikseenheid vormt met en
dienstbaar is aan dat hoofdgebouw; aanvulling van de
hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder begrepen;
- f. *ander bouwwerk*:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- g. *ander werk*:
een werk, geen bouwwerk zijnde;

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- h. *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- i. *bebouwingsgrens:*
de grens van een bouwvlak, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;
- j. *bebouwingspercentage:*
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangewezen gronden;
- k. *bestaand:*
bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- l. *bestemmingsgrens:*
een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;
- m. *bestemmingsvlak:*
een op de kaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak van gronden met eenzelfde bestemming;
- n. *bijgebouw:*
een vrijstaand gebouw, carports hieronder begrepen, die een gebruikseenheid vormt en dienstbaar is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw; aanvulling op de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder niet begrepen;
- o. *bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- p. *bouwlaag:*
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- q. *bouwperceel:*

.....
.....
.....



.....
.....
.....

een aaneengesloten oppervlakte van gronden waarop
krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met een of
meer bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan;

- r. *bouwperceelgrens:*
een grens van een bouwperceel;

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- s. *bouwwlak:*
een als zodanig op de kaart aangegeven oppervlak, binnen
hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen
worden opgericht;
- t. *bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of
ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond
verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de
grond;
- u. *detailhandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling
ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor
gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de
uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- v. *dienst-/bedrijfswoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk
slechts bestemd voor de huishouding van een persoon (en
zijn/haar) gezin of naar de aard daarmee gelijk te stellen
samenlevingsvorm) wiens huisvesting daar, met het oog op de
bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
- w. *dienstverlenend bedrijf:*
schoenmaker, fietsenmaker, kunstnijverheid, installatiebedrijf,
sleutelspecialist, kledingreiniging, foto-ontwikkelbedrijf,
reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, makelaar, adviesbureau
en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- x. *discotheek:*
een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is
gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op
mechanische muziek en het serveren van al dan niet
alcoholhoudende dranken;
- y. *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;

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- z. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- aa. *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;
- bb. *horeca(bedrijf/-voorziening)*:
het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurantbedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven, evenwel met uitzondering van discotheken;
- cc. *indelingslijn*:
een op de kaart als zodanig aangegeven lijn met het oog op een verschil in gebruik en/of bouwvoorschriften;
- dd. *onderbouw*:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;
- ee. *peil*:
 - 1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - 2. in andere gevallen, het gemiddelde van het aansluitende afwerkte maaiveld;
- ff. *seksinrichting*:
een 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 worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- gg. *vloeroppervlakte*:
de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een
gebouw;

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- hh. *voorgevel:*
de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s);
- ii. *winkel:*
een gebouw, dat blijkens zijn aard en indeling dienstbaar is aan de uitoefening van de detailhandel;
- jj. *woongebouw:*
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- kk. *woonhuis:*
een zelfstandig gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneen gebouwd, dat slechts één woning omvat;
- ll. *woning:*
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvestiging van één huishouden.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

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

- a. *dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. *de goothoogte van bouwwerken:*
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot- c.q. druiplijn, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
- c. *de inhoud van bouwwerken:*
boven de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen;
- d. *de (nok)hoogte van bouwwerken:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de gebouwen en/of andere bouwwerken, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals brandtrappen, schoorstenen, ventilatiekappen, lichtkoepels, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. *de oppervlakte van bouwwerken:*
de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Woongebied

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor woongebied zijn bestemd voor:

- a. voorzover niet aangeduid met "meergezinshuizen":
woonhuizen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde woningen en rijenwoningen en in beperkte mate voor bijzondere woonvormen en wooneenheden, met de daarbijbehorende aanbouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken, parkeervoorzieningen, tuinen en erven;
- b. voorzover aangeduid met "meergezinshuizen":
woongebouwen, met de daarbijbehorende aanbouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven en parkeervoorzieningen;
- c. wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven, fiets- en voetpaden, alsmede parkeervoorzieningen met de daarbijbehorende andere bouwwerken;
- d. indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met "ontsluiting" geeft de aanduiding, met afwijking van maximaal 5 m ter weerszijden van deze aanduiding, de ligging van de hoofdontsluitingsroute;
- e. indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met "dienstverlenend bedrijf toegestaan" voor dienstverlenende bedrijven;
- f. groen- en speelvoorzieningen, plantsoenen, waterpartijen, watergangen en sloten, met daarbijbehorende verhardingen en andere bouwwerken;
- g. indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met "groenvoorziening" of "water" voor minimaal 80% uitsluitend voor respectievelijk groenvoorzieningen en water;
- h. nutsvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

- a. *Gronden niet aangegeven met "meergezinshuizen"*

.....
.....
.....



.....
.....
.....

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt:
 - a. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd;
 - b. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw respectievelijk blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt ten minste 3 m;
 - c. de goot- en nokhoogte bedragen ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogten;
 - d. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°.
2. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen geldt:
 - a. de afstand tot de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt per hoofdgebouw ten hoogste 65 m², met dien verstande dat:
 1. bij de berekening van de oppervlakte niet wordt meegerekend de oppervlakte binnen het bouwvlak, voorzover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
 2. het totale bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer bedraagt dan 60%;
 - c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aanbouw mag worden verhoogd tot ten hoogste de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
 - d. de dakhelling bedraagt niet meer dan 60°.
3. Voor het bouwen van andere bouwwerken bij woonhuizen geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan:
 - a. 1 m indien de andere bouwwerken vóór de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. in overige gevallen 2 m.

b. *Gronden aangegeven met "meergezinshuizen"*

1. Voor het bouwen van woongebouwen geldt:

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- a. de woongebouwen worden uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt ten minste 3 m;
- c. de goothoogte en hoogte bedragen ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogten.

2. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen bij woongebouwen geldt:

- a. er mogen uitsluitend bijgebouwen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt per woning ten hoogste 12 m²;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. de dakhelling bedraagt niet meer dan 60°.

3. Voor het bouwen van andere bouwwerken bij woongebouwen geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan:

- a. 1 m indien de andere bouwwerken vóór de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. in overige gevallen 2,5 m.

c. *Bestemmingen genoemd onder 1 d, f en h*

Voor de bestemmingen genoemd onder 1 d, f en h geldt dat uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. *lid 2, sub a, onder 1b en lid 2, sub b, onder 1b:*
ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot een zijdelingse afstand tot 0 m;
- b. *lid 2, sub a, onder 1d:*
ten behoeve van het verhogen, dan wel verlagen van de dakhelling, dan wel het plat afdekken van een hoofdgebouw;
- c. *lid 2, sub a, onder 2b:*
tot een gezamenlijke oppervlakte per woning van 80 m², met dien verstande dat het totale bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter de voorgevel en het verlengde daarvan niet meer bedraagt dan 50%;

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- d. *lid 2, sub a, onder 2b:*
ten behoeve van de bouw van een carport, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van een carport niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 2. de afstand van een carport tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij de carport in de bouwperceelgrens wordt gebouwd;
 3. de carport op ten hoogste 1 m voor de voorgevel, dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. *lid 2, sub b, onder 1b en onder 2a:*
ten behoeve van de bouw van ondergrondse parkeerruimten voor de bewoners van de woongebouwen.

De vrijstelling wordt slechts verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond.

4. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- *artikel 11 (gebruiksbeplanning):*
ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en de daarbijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 40 m², met dien verstande dat:
1. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 2. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
 3. alvorens toepassing te geven aan de genoemde vrijstellingsbevoegdheid worden belanghebbenden, overeenkomstig het bepaalde in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1 Procedurebepaling vrijstelling, in de gelegenheid gesteld

.....
.....
.....



.....
.....
.....

hun zienswijzen tegen het ontwerpbesluit schriftelijk bij
Burgemeester en Wethouders kenbaar te maken.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 4 Woondoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor woondoeleinden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde woningen en rijenwoningen, alsmede voor bijzondere woonvormen en wooneenheden;
- b. indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met “bedrijven toegestaan” voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven;
- c. indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met “dienstverlenend bedrijf toegestaan” voor dienstverlenende bedrijven;
- d. indien en voorzover een bouwvlak is aangeduid met “autoboxen” uitsluitend voor gebouwen ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen en berging;

met daarbijbehorende:

- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- f. andere bouwwerken;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en erven.

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt:
 1. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd;
 2. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw respectievelijk blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt ten minste 3 m, dan wel, indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
 3. de bestaande goothoogte en hoogte worden gehandhaafd;
 4. de bestaande dakhelling en nokrichting worden gehandhaafd.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt:
1. de afstand tot de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m, dan wel, indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
 2. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 65 m², dan wel, indien sprake is van een grotere oppervlakte, de reeds bestaande oppervlakte, met dien verstande dat:
 - a. bij de berekening van de oppervlakte niet wordt meegerekend de oppervlakte binnen het bouwvlak, voorzover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
 - b. het totale bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer bedraagt dan 60%;
 3. in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan op de gronden aangeduid met "aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan", met dien verstande dat deze op ten hoogste 50% van de per bouwperceel aangeduide gronden zijn toegestaan tot een maximum van 20 m²;
 4. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aanbouw mag worden verhoogd tot ten hoogste de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
 5. de hoogte bedraagt ten hoogste 6 m, met dien verstande dat de hoogte van een aanbouw nimmer meer bedraagt dan de hoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
 6. de dakhelling bedraagt niet meer dan de bestaande dakhelling van het hoofdgebouw.
- c. Voor het bouwen van autoboxen geldt dat de hoogte ten hoogste 3 m bedraagt.
- d. Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan:
1. 1 m indien de andere bouwwerken vóór de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 2. in overige gevallen 2,5 m.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

.....
.....
.....



.....
.....
.....

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
1. *lid 2, sub a, onder 2:*
ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot een zijdelingse bouwperceelgrens tot 1 m;
 2. *lid 2, sub a, onder 3:*
ten behoeve van een verhoging van de goothoogte van ten hoogste 50% van de woning, dan wel het woningblok tot ten hoogste 6 m;
 3. *lid 2, sub a, onder 3:*
ten behoeve van een verlaging van de goothoogte van ten hoogste 50% van de woning, dan wel het woningblok tot ten minste 3 m;
 4. *lid 2, sub a, onder 3:*
ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw tot 1 m hoger dan de bestaande goothoogte en hoogte;
 5. *lid 2, sub a, onder 4:*
ten behoeve van een verhoging, dan wel een verlaging van de bestaande dakhelling;
 6. *lid 2, sub a, onder 4:*
ten behoeve van een wijziging van de bestaande nokrichting;
 7. *lid 2, sub b, onder 1:*
en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 1 m;
 8. *lid 2, sub b, onder 2:*
tot een gezamenlijke oppervlakte per woonhuis van 80 m², met dien verstande dat het totale bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan niet meer bedraagt dan 60%;
 9. *lid 2, sub b, onder 2:*
ten behoeve van de bouw van een carport, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte van een carport ten hoogste 20 m² bedraagt;
 - b. de afstand van een carport tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij de carport in de bouwperceelgrens wordt gebouwd;

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- c. de carport op ten hoogste 1 m voor de voorgevel,
dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- b. Vrijstelling als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond.

4. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- *artikel 11 (gebruiksbeplanning)*
ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 50% van het bebouwde oppervlakte tot een maximum van 40 m², met dien verstande dat:
 1. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 2. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
 3. alvorens toepassing te geven aan de genoemde vrijstellingsbevoegdheid worden belanghebbenden, overeenkomstig het bepaalde in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1 Procedurebepaling vrijstelling, in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen tegen het ontwerpbesluit schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders kenbaar te maken.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor maatschappelijke doeleinden zijn bestemd voor:

- a. culturele, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke en/of maatschappelijke doeleinden, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze doeleinden;

met daarbijbehorende:

- b. bebouwing en voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. tuinen en erven.

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt:
 1. de gebouwen worden uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd;
 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan op de kaart is aangegeven;
 3. de hoogte bedraagt niet meer dan op de kaart is aangegeven.
- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste 2,5 m bedraagt, met uitzondering van licht- en vlaggenmasten waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste 10 m bedraagt.

3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, onder 1 ten behoeve van de oprichting van ten hoogste één ondergeschikt bijgebouw buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

.....
.....
.....



.....
.....
.....

- a. de hoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 30 m² bedraagt;
- c. de afstand van het bijgebouw tot de grens van de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" ten minste 3 m bedraagt.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 6 Kantoren

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor kantoren zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van administratie, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische of zakelijke functies, niet zijnde detailhandel;
- b. educatieve voorzieningen, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen;
- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en erven.

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt:
 1. de gebouwen worden uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd;
 2. de hoogte bedraagt niet meer dan op de kaart is aangegeven;
 3. het bebouwingspercentage per bebouwingsvlak bedraagt ten hoogste 100%, tenzij op de kaart anders is aangegeven.
- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste 2,5 m bedraagt, met uitzondering van licht- en vlaggenmasten waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste 8 m bedraagt.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 7 Water

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor water zijn bestemd voor watergangen en oeverstroken, alsmede voor een verbinding ten behoeve van het (water)verkeer, met daarbijbehorende andere bouwwerken en voorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 5 m bedraagt.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 8 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven;
met daarbijbehorende:
- b. andere bouwwerken;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. water en watergangen.

2. Bouwvoorschriften

Er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van verkooppunt voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Bijzondere bepalingen

Artikel 9 Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:

1. 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 kaart 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 vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
2. 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 voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangewezen of daarvan te herleiden maten;
3. 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:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,2 m wordt overschreden;
4. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van andere bouwwerken en toestaan dat:
 - a. de hoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
 - b. ten behoeve van kunstwerken de hoogte wordt vergroot tot ten hoogste 15 m;
5. vrijstelling als bedoeld onder 1 wordt slechts verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet

.....
.....
.....



.....
.....
.....

onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid
is aangetoond.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 10 Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal op basis van deze voorschriften bij het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking werd of moest worden genomen, hetzij als bouwperceel, hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 11 Gebruiksbeplating

1. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting en/of escortbedrijf.
3. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 12 Afstemmingsbepaling Flora- en faunawet

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens, dan wel onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 13 Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- a. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning, waarvan de aanraag voor het bovengenoemde tijdstip is ingediend en die afwijken van het plan, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is;
 - 2. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest; een en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde sub a, onder 1 ten behoeve van vergroting van de inhoud van het bouwwerk met ten hoogste 10% voorzover vergroting niet eerder krachtens een overgangsbepaling heeft plaatsgevonden.

2. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- a. Het gebruik van gronden en opstellen, strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
- b. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstellen is verboden, tenzij door deze wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
- c. Het bepaalde 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 14 Strafbepaling

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 11, lid 1 en artikel 13, lid 2, is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

.....
.....
.....



.....
.....
.....

Artikel 15 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: "Voorschriften
bestemmingsplan Dichtershof".

Aldus vastgesteld door de raad in de vergadering d.d.

, voorzitter

, griffier

.....
.....
.....



.....
.....
.....

4 augustus 2005

.....
.....
.....



.....

Bijlagen

.....
.....
.....



.....

Bijlage bij de voorschriften: Procedurebepalingen vrijstelling

Uitsluitend indien en voorzover in de vrijstellingsbepalingen van de voorschriften van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar deze procedurebepaling wordt bij de gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid de volgende procedure gevolgd.

1. Het ontwerpbesluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling gedurende twee weken ter gemeentesecretaris ter inzage.
2. De terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders gedurende de onder 1 genoemde termijn.
4. Reclamanten worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling nader toe te lichten.
5. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
6. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

.....
.....
....



.....

Staat van bedrijven

.....
.....
.....

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10	10	10	1
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182	Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. Van leer)	10	10	30	30	30	2
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	30	30	0	30	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	10	1
2223	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	10	1
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
2851	Metaaloppervlaktebehandelings- bedrijven:						
2851	- galvaniseren (vernikkelen,	30	30	100	50	30	2

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
	verchromen, verzinken, verkoperen ed)						
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
5020.4	Autobekleiderijen	10	10	10	10	10	1
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfiets- onderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
505	Benzineservisestations:						
505	zonder LPG	30	0	30	30	30	2
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30	30	30	2
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	30	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	30	30	2
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	30	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30	0	30	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
52	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	10	1
60	VERVOER OVER LAND						
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	0	30	2
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
90	MILIEUDIENSTVERLENING						
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9000.3	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	10	30	2
93	DIVERSE ORGANISATIES						
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Assen
Contactpersoon:
De heer R. Buursma

Bestemmingsplan:

BügelHajema Adviseurs
Assen

Projectleiding:

De heer J. Plat,
BügelHajema Adviseurs

Supervisie:

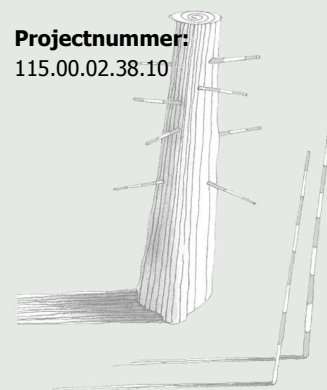
De heer ir. J.A. Haarsma,
BügelHajema Adviseurs

Stedenbouwkundig ontwerp:

KAW Groningen

Projectnummer:

115.00.02.38.10



BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Vaart nz 48-50

Postbus 274

9400 AG Assen

Telefoon (0592) 31 62 06

Telefax (0592) 31 40 35

www.bugelhajema.nl

E-mail: assen@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en Amersfoort