

Voorschriften

GEMEENTE ASSEN

VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE VAN DE "PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK II - HET STOEP 10"

Inhoud:

Hoofdstuk I: ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

Hoofdstuk II: BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 Eengezinswoningen, enkel of dubbel (E-ED)

Artikel 5 Eengezinswoningen, gesloten (E-G)

Artikel 6 Woondoeleinden (W)

Artikel 7 Erven

Artikel 8 Aanbouwen en/of bijgebouwen, behorende bij gebouwen als bedoeld in de artikelen 4 en 5 van deze voorschriften

Artikel 9 Groenvoorzieningen

Artikel 10 Verkeersdoeleinden

Hoofdstuk III: AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 11 Vrijstellingsbevoegdheid - artikel 15 W.R.O.

Artikel 12 Algemene gebruiksbepalingen - artikel 10 W.R.O.

Artikel 13 Overgangsbepalingen omtrent bouwen

Artikel 14 Strafbepaling - artikel 59 W.R.O

Artikel 15 Slotbepaling

Hoofdstuk I: ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN.

Artikel 1 Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan: de "partiële herziening bestemmingsplan Marsdijk II - het Stoep 10" van de gemeente Assen;
2. kaart: de gewaarmerkte kaart, deel uitmakende van het plan;
3. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, metaal, steen of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
4. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
5. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk met wanden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald, omsloten ruimte vormt;
6. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
8. bebouwingsgrens: een op de kaart, blijkens de daarop voor komende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;
9. bebouwingsvlak: een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, waar binnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;
10. bestemmingsgrens: een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt tussen gronden met verschillende bestemmingen;
11. bouwperceel grens: een grens van een bouwperceel;
12. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing, met één gebouw en/of bouwwerk of bij elkaar behorende gebouwen en/of bouwwerken, is toegestaan;
13. 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 daaronder begrepen;
14. bijgebouw: vrijstaande gebouwen, waaronder carports mede zijn begrepen, die een gebruikseenheid vormen met en dienstbaar zijn aan het hoofdgebouw, aanvulling van de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder niet begrepen;
15. hoofdgebouw: een gebouw, dat zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor de materiële inhoud van de bestemming;
16. carport: een gebouw, speciaal bestemd voor de overdekte stalling van motorvoertuigen, met een open constructie;

17. aan een woning gebonden bedrijf: een gedeelte van een woning, tot een maximum van 50% van het oppervlak, dat dient voor het uitoefenen van een dienstverlenend bedrijf dat in die woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
18. prostitutiebedrijf: voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf worden in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, sekstheater, bordeel, of parenclub, al dan niet in relatie met elkaar;
19. escortbedrijf: het bedrijfsmatig prostitutie aanbieden die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend.

Artikel 2

Wijze van meten.

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. berekend:
 - a. oppervlakte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidingsmuren op een meter boven het maaiveld;
 - b. goothoogte: vanaf de bovenkant goot c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, tot aan de kruin van de weg toegankelijk is, dan wel tot de bovenkant van het aansluitende trottoir;
 - c. bouwhoogte: van het hoogste punt van een bouwwerk, tot aan de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;
 - d. bebouwingspercentage: de per bouwperceel, in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakte van de bebouwing, in verhouding tot het bebouwingsvlak (per bouwperceel).
2. De in deze voorschriften gegeven maten omtrent plaatsing, afstanden en maximale hoogten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, torens, masten en windvanen, zomede op afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, kolommen, plinten, stoep treden, uitstekende kozijnen en dorpels, dakopbouwen zoals dakkapellen en voor lift- en technische installaties, topgevel-beëindigingen en dergelijke bouwdelen.

Artikel 3

Dubbeltelbepaling

Grond welke tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag buiten beschouwing.

Hoofdstuk II: BESTEMMINGSBEPALINGEN.

Artikel 4 Eengezinswoningen, enkel of dubbel (E-ED)

1. De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor enkele of dubbele woningen (hoofdgebouwen) met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat:
 - a. de (hoofd)gebouwen worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens;
 - b. de goothoogte niet meer dan 6,00 meter mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan 10,50 meter mag bedragen;
 - d. de (hoofd)gebouwen worden afgedekt door een kap met een dakhelling welke niet minder dan 45° en niet meer dan 60° mag bedragen;
 - e. de afstand van de eindwoningen tot de bouwperceelsgrenzen ten minste 3,00 meter zal bedragen;
 - f. andere bouwwerken een hoogte van 3,00 meter niet mogen overschrijden;
 - g. onbebouwde gronden, verhard dan wel onverhard, worden gebruikt in relatie met de aan deze gronden gegeven bestemming (artikel 7 "Erven") waaronder aanbouwen en/of bijgebouwen als bedoeld in artikel 8 van deze voorschriften mede zijn begrepen.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, eventueel onder het stellen van nadere voorwaarden, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het toestaan van in een woongebied passende en in principe kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van een praktijk-/kantoorruimte ten behoeve van een aan een woning gebonden bedrijf tot maximaal 50% van het oppervlak per woning, mits dit geen nadelige invloed heeft op het woonklimaat (milieuhygiëne, parkeren) en mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
3. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld in lid 2 over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerpbesluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage;
 - b. 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;
 - c. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder a genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders schriftelijk hun zienswijzen tegen het ontwerpbesluit van de vrijstelling kenbaar kunnen maken;
 - d. reclamanten worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten;
 - e. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;

- f. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 5 Eengezinswoningen, gesloten (E-G)

1. De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor aaneengesloten woningen (hoofdgebouwen) met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat:
 - a. de (hoofd)gebouwen worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens;
 - b. de (hoofd)gebouwen moeten worden afgedekt met een lessenaarsdak met een maximale hoogte van 10,0 meter en een maximale goothoogte van 6,5 meter;
 - c. de afstand van de eindwoningen tot de bouwperceelsgrenzen ten minste 3,00 meter zal bedragen;
 - d. andere bouwwerken een hoogte van 3,00 meter niet mogen overschrijden;
 - e. onbebouwde gronden, verhard dan wel onverhard, worden gebruikt in relatie met de aan deze gronden gegeven bestemming (artikel 7, "Erven"), waaronder aanbouwen en/of bijgebouwen als bedoeld in artikel 8 van deze voorschriften mede zijn begrepen.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, eventueel onder het stellen van nadere voorwaarden, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het toestaan van in een woongebied passende en in principe kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van een praktijk-/kantoorruimte ten behoeve van een aan een woning gebonden bedrijf tot maximaal 50% van het oppervlak per woning, mits dit geen nadelige invloed heeft op het woonklimaat (milieuhygiëne, parkeren) en mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.
3. Alvorens tot vrijstelling als bedoeld in lid 2 over te gaan, worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerpbesluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage;
 - b. 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;
 - c. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder a genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders schriftelijk hun zienswijzen tegen het ontwerpbesluit van de vrijstelling kenbaar kunnen maken;
 - d. reclamanten worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten;
 - e. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
 - f. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 6 Woondoeleinden (W)

1. De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat:
 - a. de gebouwen worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens;
 - b. de woningen geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen mogen zijn;
 - c. het bebouwingspercentage per bebouwingsvlak niet meer dan 40% mag bedragen;
 - d. de bouwhoogte niet minder dan 10 meter en niet meer dan 12,00 meter mag bedragen;
 - e. onbebouwde gronden, verhard dan wel onverhard worden gebruikt in relatie met de aan deze gronden gegeven bestemming.

Artikel 7 Erven.

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor siertuinen, gazons, gedeeltelijke verhardingen zoals opstelruimte voor auto's, toegangspaden en terrassen, met de daarbij behorende andere bouwwerken tot een maximum hoogte van 3,00 meter. Op deze gronden mogen, met uitzondering van wat is bepaald in artikel 8 van deze voorschriften, geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 8 Aanbouwen en/of bijgebouwen, behorende bij (hoofd)gebouwen als bedoeld in de artikelen 4 en 5 van de voorschriften.

1. Ten aanzien van aanbouwen en/of bijgebouwen behorende bij (hoofd)gebouwen (woningen) als bedoeld in de artikelen 4 en 5 van deze voorschriften geldt dat:
 - a. bij iedere woning (hoofdgebouw) aanbouwen en/of bijgebouwen mogen worden opgericht op de erven die op de plankaart van een arcering zijn voorzien, dan wel op de erven binnen de bouwstrook, dan wel binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die niet voor het hoofdgebouw worden aangewend tot een totaal grondoppervlak van 100% van het grondoppervlak van die woning (hoofdgebouw);
 - b. de gezamenlijke grondoppervlakte van aanbouwen en/of bijgebouwen niet meer dan 50% mag bedragen van het bijbehorende erf, waarbij het gedeelte erf buiten de bouwstrook dat niet van een arcering is voorzien buiten beschouwing wordt gelaten;
 - c. de goothoogte van aanbouwen en/of bijgebouwen ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de begane grond-bouwlaag van het hoofdgebouw en in geen geval hoger dan 3,00 meter;
 - d. de afstand van de aanbouwen en/of bijgebouwen tot de kant van de verharding van een openbare weg ten minste 1 meter bedraagt;
 - e. aanbouwen en/of bijgebouwen dienen tenminste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel gebouwd te worden, met dien verstande dat carports tot het verlengde van de voorgevel mogen worden gebouwd;
 - f. in aanbouwen en/of bijgebouwen geen winkel of ander bedrijf wordt gevestigd alsmede geen kantoren en/of praktijkruimten.
2. Burgermeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1, onder e, en toe te staan dat de afstand van de aanbouwen tot (het verlengde van) de voorgevel 0 meter mag bedragen.

Artikel 9 Groenvoorzieningen.

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, taluds, bermen, opgaand geboomte, waterlopen en waterpartijen, passief recreatieve doeleinden, speelterreintjes, voet- en fietspaden, alsmede gebouwen en andere bouwwerken, zoals gebouwtjes voor nutsvoorzieningen, transformatorstations en gasreguleurstations, gebouwtjes dienende voor schuilgelegenheid en bergruimte voor gereedschappen en speelwerktuigen bij speelplaatsen, nachtverblijven voor dieren, voorzieningen ter bestrijding van geluidhinder met dien verstande dat:

- a. de totale oppervlakte aan gebouwtjes dienende voor schuilgelegenheid en bergruimte voor speelwerktuigen bij speelplaatsen en nachtverblijven voor dieren, niet meer mag bedragen dan 20 m² en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met dien verstande dat de maximale oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 10 m² bedragen;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwtjes voor nutsvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 40 m² en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter, met dien verstande dat de maximale oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² mag bedragen;
- c. overigens geen gebouwen mogen worden opgericht;
- d. andere bouwwerken een hoogte van 3,00 meter niet mogen overschrijden met uitzondering van lichtmasten en masten voor bewegwijzering welke niet hoger mogen zijn dan 8,00 meter.

Artikel 10 Verkeersdoeleinden.

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, woonerven, voet- en fietspaden, pleinen en parkeervoorzieningen, alsmede taluds, bermen, groenstroken en andere daarin passende groenvoorzieningen, voorzieningen ter bestrijding van geluidhinder, met de bij deze bestemming behorende gebouwtjes en andere bouwwerken, alsabri's, telefooncellen, kiosken en keermuren, wegenbouwtechnische- en verkeerstechnische voorzieningen, zoals verkeersgeleiders, verkeerszuilen, lichtmasten en bewegwijzering, straatmeubilair zoals zitbanken, reclameborden en -zuilen, met dien verstande dat:

- a. de bebouwing door omvang en plaats het gebruik van de grond overeenkomstig de bestemming voor het verkeer niet mag belemmeren;
- b. de gebouwtjes,abri's, telefooncellen en kiosken, buitenwerks gemeten geen grotere oppervlakte mogen hebben dan 6 m^2 en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter;
- c. de totale oppervlakte van de gebouwtjes als bedoeld in het vorig lid niet meer mag bedragen dan 12 m^2 ;
- d. overigens geen gebouwen mogen worden opgericht, alsmede geen motorbrandstoffenstations;
- e. andere bouwwerken een hoogte van 3,00 meter niet mogen overschrijden met uitzondering van lichtmasten en masten voor bewegwijzering welke niet hoger mogen zijn dan 8,00 meter.

Hoofdstuk III: AANVULLENDE BEPALINGEN.

Artikel 11 Vrijstellingsbevoegdheid - artikel 15 W.R.O.

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften voor:
 - a. het overschrijden van de bebouwingsgrens door erkers, balkons, trappenhuisen, ingangsportalen, lichtkokers, luifels, bordessen, pergola's en andere gelijksoortige tot de constructie van een gebouw behorende delen, tot maximaal 1,20 meter;
 - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken van geringe afmetingen voor openbare nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gasreguleurstations,abri's telefooncellen, lichtmasten en bewegwijzeringmasten, hoogspanningsmasten en masten t.b.v. centrale antenne-inrichtingen, beeldhouwwerken, containers, keer-, tuin-, en scheidingsmuurtje en afrasteringen, met dien verstande dat ten aanzien van deze gebouwtjes geldt dat de goothoogte niet meer dan 3,00 meter en de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen.
Lichtmasten en bewegwijzeringmasten, hoogspanningsmasten en masten t.b.v. centrale antenne-inrichtingen mogen niet hoger zijn dan respectievelijk 12,00 meter en 40,00 meter;
 - c. het plaatsen van zend- en/of ontvangstmasten met dien verstande dat de hoogte ten hoogste 20,00 meter bedraagt;
 - d. het eenmaal met 10% verminderen c.q. vermeerderen van de vereiste uitdrukkelijk vermelde maten, getallen en percentages, teneinde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien blijkt dat aanpassing van de plannen redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de belangen van derden niet wordt geschaad.
2. Een in lid 1 bedoelde vrijstelling kan niet worden verleend, indien enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de realisering van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

Artikel 12 Algemene gebruiksbepaling - artikel 10 W.R.O.

1. Het is verboden de in het plan, als bedoeld in artikel 1, onder 1, van de "Voorschriften partiële herziening Marsdijk II - het Stoep 10" begrepen gronden en gebouwen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in genoemd plan aan de grond gegeven bestemming.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik voor prostitutie- of escortbedrijf.
3. Van het bepaalde in leden 1 en 2 verlenen Burgemeester en Wethouders vrijstelling als strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 13 Overgangsbepaling omtrent bouwen.

1. Legale bouwwerken die bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening volgens de wet, gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, mits het bouwwerk niet wordt vergroot, in de aard van het bouwwerk geen verandering wordt aangebracht, tenzij dit meer in overeenstemming met het plan wordt gebracht en overigens geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.
2. Legale bouwwerken die door een calamiteit zijn getroffen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan en die afweken van dit plan, mogen behoudens onteigening volgens de wet, ook geheel worden vernieuwd, mits in hun aard geen verandering wordt gebracht, tenzij deze meer in overeenstemming met het plan worden gebracht en geen andere afwijkingen van dit plan ontstaan en mits de aanvraag om een bouwvergunning is ingediend binnen twee jaren nadat de calamiteit heeft plaatsgevonden.
Zo mogelijk dient het bouwwerk zodanig te worden gesitueerd, dat afwijkingen welke bij de door de calamiteit getroffen bebouwing bestonden ten aanzien van de tot de weggrens in acht te nemen afstand, niet meer bestaan bij de nieuwe bebouwing.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde bouwwerken vrijstelling verlenen van het plan voor gehele vernieuwing, mits de bouwwerken naar hun aard niet worden veranderd tenzij deze meer in overeenstemming met het plan worden gebracht en geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.
4. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in het eerste lid van dit artikel bepaalde voor vergroting van het bouwwerk met ten hoogste 10%, voor zover dit niet reeds eerder krachtens een overgangsregeling heeft plaatsgevonden.

Artikel 14 Strafbepaling - artikel 59 W.R.O.

Overtreding van het in artikel 12, lid 1, bepaalde is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.



Artikel 15 Slotbepaling.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Voorschriften partiële herziening bestemmingsplan Marsdijk II - het Stoep 10.



