

## Aanvulling op het uitwerkingsplan Het Palet

### Inleiding

Het stedenbouwkundig bureau dat het uitwerkingsplan gemaakt heeft, heeft per abuis geen vrijstellingsbepaling opgenomen in het uitwerkingsplan. De consequentie hiervan is dat circa 9 woningen nu niet gebouwd kunnen worden die gepland waren in het reeds vastgestelde uitwerkingsplan.

Het voorstel is om het huidige uitwerkingsplan van het Palet aan te vullen c.q. herzien met een vrijstellingsbepaling.

Uitwerkingen en wijzigingen als in artikel 11, lid 6 WRO bedoeld worden geacht van het plan deel uit te maken, met dien verstande dat zij, zolang er voor zover de bestemming nog niet verwezenlijkt is kunnen worden herzien op dezelfde wijze, als waarop zij tot stand zijn gebracht.

Het voorstel is om het huidige uitwerkingsplan van het Palet aan te vullen c.q. herzien met een vrijstellingsbepaling.

De nieuwe tekst van artikel 3 luidt als volgt:

### Artikel 3 Woondoeleinden (WG1)

#### Lid 1 doeleindenomschrijving

De op de plankkaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "woondoeleinden (WG1)" aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen, hoofdzakelijk in de vorm van vrijstaande dan wel halfvrijstaande en/of geschakelde woningen, met daarbij behorende erven, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken, alsmede voor nutsvoorzieningen in de vorm van een trafo voor zover de gronden daartoe nader zijn aangeduid.

#### Lid 2 bebouwingsbepalingen gebouwen

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd,
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag op de gronden nader aangeduid met "nutsvoorzieningen" een gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 10 en een hoogte van ten hoogste 3 meter.
- c. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer dan 50% bedragen.
- d. Hoofdgebouwen moeten in de naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd.
- e. Woningen dienen vrijstaand, halfvrijstaand, dan wel in rijen te worden gebouwd.
- f. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen van een bouwperceel aan de niet aaneengebouwde zijde mag niet minder bedragen dan 3,0 meter.
- g. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankkaart aangegeven hoogte, met dien verstande dat de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 2,50 m mag bedragen.

### *Bouwingsbepalingen bouwwerken*

- h. De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen.
- i. Onbebouwde gronden (erven), verhard dan wel onverhard, worden gebruikt als (sier)tuin, gazons, gedeeltelijke verharding, zoals opstelruimte voor auto's, toegangspaden en terrassen.
- j. Aanbouwen en/of bijgebouwen met uitzondering van carports en luifels, moeten minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw opgericht worden.

### *Overige bepalingen*

### *Lid 3. Aanvullende vrijstellingsbepalingen voor WGI*

- A. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
  - 1. het bepaalde in lid 2 sub d en toestaan dat woningen ten hoogste 0,8 meter achter de weggekeerde bouwgrens worden gebouwd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts wordt verleend ten behoeve van het ten opzichte van elkaar laten verspringen van halfvrijstaande woningen;
  - 2. het bepaalde in lid 2 sub f en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen van een bouwperceel aan de niet aanéengebouwde zijde wordt verkleind tot minimaal 0 meter;
  - 3. het bepaalde in lid 2 sub j en toestaan dat de afstand verkleind wordt tot minimaal 1 meter.
- B. Burgemeester en wethouders verlenen de in sub A, onder 1, onder 2 en onder 3 genoemde vrijstellingen slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de stedenbouwkundige opzet;
  - 2. de gewenste beeldkwaliteit (beeldkwaliteitsplan);
  - 3. de woonsituatie;
  - 4. de verkeersveiligheid;
  - 5. de sociale veiligheid;
  - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- C. Alvorens toepassing te geven aan de genoemde vrijstellingsbevoegdheid worden belanghebbenden overeenkomstig het bepaalde in de van deze voorschriften deel uitmakende procedure bepalingen vrijstelling in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen tegen het ontwerp besluit schriftelijk bij B&W kenbaar te maken.

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.

# **Voorschriften**

# Inhoudsopgave

## Voorschriften

### **paragraaf I      Inleidende bepalingen**

|                  |                   |   |
|------------------|-------------------|---|
| <b>artikel 1</b> | Begripsbepalingen | 1 |
| <b>artikel 2</b> | Wijze van meten   | 2 |

### **paragraaf II      Bestemmingsbepalingen**

|                  |                        |   |
|------------------|------------------------|---|
| <b>artikel 3</b> | Woondoeleinden (WG1)   | 3 |
| <b>artikel 4</b> | Woondoeleinden (WG2)   | 4 |
| <b>artikel 5</b> | Woondoeleinden (WA)    | 5 |
| <b>artikel 6</b> | Kantoren (K)           | 6 |
| <b>artikel 7</b> | Groenvoorzieningen (G) | 7 |
| <b>artikel 8</b> | Water (W)              | 8 |
| <b>artikel 9</b> | Verblijfsgebied (V)    | 9 |

### **paragraaf III      Algemene bepalingen**

|                   |       |    |
|-------------------|-------|----|
| <b>artikel 10</b> | Titel | 10 |
|-------------------|-------|----|

# paragraaf I      Inleidende bepalingen

## artikel 1      Begripsbepalingen

- |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. het plan</b>                  | het uitwerkingsplan, als bedoeld in de wet, "uitwerking Het Palet", van de gemeente Assen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2. de kaart</b>                  | de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, schaal 1:1.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>3. indelingslijn</b>             | de als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bestemmings- of bouwvlak met het oog op een verschil in gebruik en/of maatvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4. indelingsvlak</b>             | een op de plankaart door indelingslijnen begrensd vlak, waarvoor een specifieke regeling geldt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>5. aan huis gebonden bedrijf</b> | 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                                                                                                                                                                         |
| <b>6. aan huis gebonden beroep</b>  | een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbijbehorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.                                                                                                                                                            |
| <b>7. seksinrichting</b>            | een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, in of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar |
| <b>8. escortbedrijf</b>             | de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij beroepsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een bedrijfsruimte wordt uitgevoerd                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **artikel 2      Wijze van meten**

### **bebouwingspercentage**

De per bouwperceel in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakte van de gebouwen, in verhouding tot de oppervlakte van dat deel van het bouwperceel waar gebouwen mogen worden opgericht.

# paragraaf II      Bestemmingsbepalingen

## artikel 3      Woondoeleinden (WG1)

### lid 1      doeleindenomschrijving

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "woondoeleinden (WG1)" aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen, hoofdzakelijk in de vorm van vrijstaande dan wel half-vrijstaande en/of geschakelde woningen, met daarbij behorende erven, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken, alsmede voor nutsvoorzieningen in de vorm van een trafo voor zover de gronden daartoe nader zijn aangeduid.

### lid 2      bebouwingsbepalingen

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd,
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag op de gronden nader aangeduid met "nutsvoorzieningen" een gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 10 en een hoogte van ten hoogste 3 meter.
- c. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer dan 50% bedragen.
- d. Hoofdgebouwen moeten in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- e. Woningen dienen vrijstaand, halfvrijstaand, dan wel in rijen te worden gebouwd.
- f. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen van een bouwperceel aan de niet aaneengebouwde zijde mag niet minder bedragen dan 3,0 meter.
- g. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte, met dien verstande dat de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 2,50 m mag bedragen.
- h. De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen.
- i. Onbebouwde gronden (erven), verhard dan wel onverhard, worden gebruikt als (sier)tuin, gazons, gedeeltelijke verharding, zoals opstelruimte voor auto's, toegangspaden en terrassen.



## **artikel 4      Woondoeleinden (WG2)**

### **lid 1      doeleindenomschrijving**

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "woondoeleinden (WG2)" aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden aaneengebouwde woningen, die zodanig worden gerealiseerd dat wordt voldaan aan de vereisten die voortvloeien uit de functie van deze woningen als afscherming van spoorweg- en industrielawaai, een en ander met daarbij behorende erven, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

### **lid 2      bebouwingsbepalingen**

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a.** Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.
- b.** Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer dan 50% bedragen.
- c.** Hoofdgebouwen moeten in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- d.** De woningen mogen uitsluitend in een aaneengesloten wand worden gebouwd van zodanige lengte en vorm dat daarmee wordt voldaan aan de vereisten die aan deze woningen worden gesteld als akoestische afscherming van spoorweg- en industrielawaai ten behoeve van de overige in het plangebied te realiseren woningen.
- e.** De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte, met dien verstande dat de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 2,50 m mag bedragen.
- f.** In afwijking van het bepaalde onder e geldt voor de gronden gelegen in:
  - differentiatievak III dat de daarvoor geldende hoogte voor slechts 50% van het binnen dit vlak vallende deel van een bouwperceel mag worden toegepast, met dien verstande dat dit slechts is toegestaan voorzover de akoestische situatie dit toelaat,
  - differentiatievak V dat de hoogte van te realiseren bebouwing ten minste 9 meter moet bedragen, zodat voldaan wordt aan de eisen die aan deze woningen worden gesteld als akoestische afscherming van spoorweg- en industrielawaai ten behoeve van de overige in het plangebied te realiseren woningen.
- g.** De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen.
- h.** Onbebouwde gronden (erven), verhard dan wel onverhard, worden gebruikt als (sier)tuin, gazons, gedeeltelijke verharding, zoals opstelruimte voor auto's, toegangspaden en terrassen.

## **artikel 5      Woondoeleinden (WA)**

### **lid 1      doeleindenomschrijving**

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "woondoeleinden (WA)" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningbouw in de vorm van appartementen met daarbij behorende erven, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, andere bouwwerken en andere werken.

### **lid 2      bebouwingsbepalingen**

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a.** Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.
- b.** Het bebouwingspercentage mag ten hoogste 100% van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedragen.
- c.** In afwijking van het bepaalde onder a geldt voor de gronden die daartoe nader zijn aangeduid dat bebouwing ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mag worden.
- d.** De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte.
- e.** Voorzover de gronden nader worden aangeduid met "overbouwing" is uitsluitend bebouwing toegestaan die:
  - ten minste 4,50 meter ruimte laat tot de begane grond,
  - niet meer dan 12 meter diep is,met dien verstande dat, aansluitend op de zich aan weerszijden van deze gronden bevindende woonbebouwing, bebouwing ten behoeve van bergingen gerealiseerd mag worden op de begane grond, waarbij:
  - een doorgang van tenminste 15 meter breed overblijft,
  - die bebouwing zodanig wordt vormgegeven dat de akoestische afscherming van het spoorweglawaai zo optimaal mogelijk is.
- f.** De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen.

## **artikel 6      Kantoren (K)**

### **lid 1      doeleindenomschrijving**

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Kantoren (K)" aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen die werken vanuit kantoren.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, andere bouwwerken, erven, verhardingen, parkeer- en andere bijbehorende voorzieningen (waaronder ondergrondse parkeervoorzieningen en energie- en nutsvoorzieningen) toegestaan.

### **lid 2      bebouwingsbepalingen**

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a.** Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.
- b.** Het bebouwingspercentage mag ten hoogste 100% van het op de kaart aangegeven bouwvlak bedragen.
- c.** In afwijking van het bepaalde onder a geldt voor de gronden die daartoe nader zijn aangeduid dat bebouwing ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mag worden.
- d.** De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte.
- e.** De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

## **artikel 7      Groenvoorzieningen (G)**

### **lid 1      doeleindenomschrijving**

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Groenvoorzieningen (G)" aangewezen gronden zijn bestemd voor structuur-bepalende groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, taluds, bermen, opgaande beplanting in de vorm van bomen, watergangen, voetpaden, parkeervoorzieningen, alsmede voor gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming en/of nutsvoorzieningen.

### **lid 2      bebouwingsbepalingen**

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a.** De inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag ten hoogste 75 m<sup>3</sup> bedragen.
- b.** Voor het overige zijn geen gebouwen toegestaan.
- c.** De hoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 10,0 m bedragen.

## **artikel 8      Water (W)**

### **lid 1      doeleindenomschrijving**

De op de plankkaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de opvang van hemelwater uit het plangebied, alsmede ten behoeve voorzieningen als taluds en beschoeiingen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming.

### **lid 2      bebouwingsbepalingen**

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a.** Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.
- b.** De hoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3,0 m bedragen.

## **artikel 9      Verblijfsgebied (V)**

### **lid 1      doeleindenomschrijving**

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als "Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, voet- en fietspaden, plantsoenen, taluds, bermen, opgaande beplanting in de vorm van bomen, parkeervoorzieningen, alsmede voor gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming en/of nutsvoorzieningen.

### **lid 2      bebouwingsbepalingen**

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a.** De inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag ten hoogste 75 m<sup>3</sup> bedragen.
- b.** Voor het overige zijn geen gebouwen toegestaan.
- c.** De hoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 10,0 m bedragen.

# **paragraaf III    Algemene bepalingen**

## **artikel 10    Titel**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften uitwerkingsplan HET PALET, gemeente ASSEN".