

Voorschriften

Inhoudsopgave

Algemene en technische bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	5
Bestemmingsbepalingen	7
Artikel 3 Centrumvoorzieningen	7
Artikel 4 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	8
Artikel 5 Nutsvoorzieningen	9
Artikel 6 Beschermd stadsgezicht en waardevol gebied	10
Aanvullende bepalingen	11
Artikel 7 Vrijstellingsbevoegdheid - artikel 15 WRO	11
Artikel 8 Dubbeltelbepaling	13
Artikel 9 Algemene gebruiksbepaling - artikel 10 WRO	14
Artikel 10 Overgangsbepaling omtrent bouwen	15
Artikel 11 Strafbepaling - artikel 59 WRO	16
Artikel 12 Slotbepaling	17

Algemene en technische bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. *plan*:
het bestemmingsplan "Koopmansplein e.o." van de gemeente Assen;
2. *kaart*:
de gewaarmerkte plankaart;
3. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
4. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, metaal, steen of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
5. *gebouw*:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
6. *ander bouwwerk*:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. *ander werk*:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
8. *bouwgrens*:
een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;
9. *bouwvlak*:
een op de kaart als zodanig aangegeven grondstrook begrensd door bouwgrenzen;

10. *differentiatiegrens:*
een op de kaart aangegeven lijn die de grens aanduidt van een gebied, waarvoor een specifieke regeling geldt;
11. *kap:*
ieder dak met een geheel en/of gedeeltelijk hellende constructie waarvan per gebouw de helling ten minste 40% van het bebouwde oppervlak bedraagt;
12. *detailhandel:*
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan particulieren;
13. *cultuurhistorisch karakter:*
het karakter van de binnenstad, dat wordt bepaald door een stedenbouwkundige structuur waarin zowel het zich in de loop der eeuwen ontwikkelde beschavingspatroon, als geografische situatie, waarin de nederzetting is ontstaan, herkenbaar is;
14. *gevelgeleding:*
de verhouding tussen horizontale en verticale geveldelen;
15. *gevelbreedte:*
de breedte van een vrijstaand pand of een gedeelte van een gebouw, dat zich door zijn verschijningsvorm als een afzonderlijke architectuureenheid (geleding bouwmassa) manifesteert. Dit wordt bepaald door bijvoorbeeld een verspringing in de bouwgrens, verschil in goothoogte, verschil in dakvorm en gevelarchitectuur of een combinatie hiervan.

Artikel 2

Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. berekend:
 - a. *oppervlakte van gebouwen:*
boven de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidsmuren;
 - b. *goothoogte:*
vanaf de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boei-boord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, tot aan de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is dan wel tot de bovenkant van het aansluitende trottoir;
 - c. *hoogte van bouwwerken:*
van het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein.
2. De in deze voorschriften gegeven maten omtrent plaatsing, afstanden en maximale hoogten, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, torens, masten en windvanen, zomede op afvoerpijpen voor hemelwater, gevellijsten, pilasters, kolommen, plinten, stoeptreden, uitstekende kozijnen en dorpels, dakopbouwen voor lift- en technische installaties, topgevelbeindigingen en dergelijke bouwdelen.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Centrumvoorzieningen

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen, die blijkens hun aard en indeling kennelijk zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca, recreatie en bovenwoningen met de daarbij behorende bedrijfsruimten, andere bouwwerken en andere werken met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mogen worden opgericht;
- b. de hoogte van gebouwen de op de kaart aangegeven hoogte niet mag overschrijden;
- c. woningen slechts mogen worden gebouwd indien:
 - de geluidsbelasting op de gevels beperkt blijft tot de toegestane voorkeursgrenswaarde, als voorgeschreven in de Wet geluidhinder;
 - de ter zake door Gedeputeerde Staten vóór de vaststelling van het bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarde niet wordt overschreden;
- d. op de begane grond noodzakelijke voorzieningen mogen worden aangebracht ten dienste van de bovengelegen woningen;
- e. andere bouwwerken een hoogte van 3,50 meter niet mogen overschrijden;
- f. onbebouwde gronden, verhard dan wel onverhard, mogen worden gebruikt in relatie met de aan deze gronden gegeven bestemming en/of doeleinden, aangegeven in artikel 4;
- g. daar waar op de kaart "passage, tracé nader te bepalen" staat aangegeven op de begane grond een overdekte winkelstraat wordt gerealiseerd.

Artikel 4

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, openbare verblijfsgebieden, voetpaden, speelruimten, pleinen, terrassen, fietspaden, alsmede voor bermen, groenstroken en andere daarin passende groenvoorzieningen, met de bij deze bestemming behorende gebouwtjes en andere bouwwerken, zoals telefooncellen, kiosken, overdekte fietsenstallingen, wegenbouwtechnische en verkeerstechnische voorzieningen, als verkeersgeleiders, verkeerszuilen, lichtmasten en bewegwijzering, straatmeubilair, als 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. geen bouwwerken op de gronden aangegeven met "plein" mogen worden gebouwd;
- c. de gebouwtjes, telefooncellen en kiosken, geen grotere oppervlakte mogen hebben dan 3 m² en de goothoogte niet meer dan 2.50 meter mag bedragen, met uitzondering van overdekte fietsenstallingen, welke geen grotere oppervlakte mogen hebben dan 20 m²;
- d. overigens geen gebouwen mogen worden opgericht, alsmede geen verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- e. andere bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 3.50 meter, met uitzondering van lichtmasten en masten voor bewegwijzering, welke niet hoger mogen zijn dan 8.00 meter;
- f. de gronden tevens mogen worden gebruikt in relatie met de in artikel 3 aan deze gronden gegeven bestemming en/of doeleinden.

Beschrijving in hoofdlijnen.

De opzet van het openbare gebied dient te voldoen aan de eisen betreffende sociale veiligheid; met name wordt aandacht besteed aan de inrichting van de groenstructuur, het beloop van openbare wegen en paden en de onderlinge relatie daarvan.

Beoogde afwijkingen van de gerealiseerde inrichting van het openbare gebied worden niet eerder doorgevoerd dan nadat de belanghebbenden op aangrenzende percelen hun mening daaromtrent kenbaar hebben kunnen maken aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 5**Nutsvoorzieningen**

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor apparatuurhuisjes, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gasreguleurstations, met de daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak dienen te worden opgericht;
- b. ten hoogste 70% van het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. de hoogte van de gebouwen niet meer dan 3.50 meter mag bedragen;
- d. andere bouwwerken een hoogte van 3.50 meter niet mogen overschrijden;
- e. onbebouwde gronden, verhard dan wel onverhard, worden gebruikt in relatie met de aan deze gronden gegeven bestemming, zoals toegangspaden en groenvoorzieningen.

Artikel 6

Beschermd stadsgezicht en waardevol gebied

1. Algemene omschrijving

De bestemming van de gronden, gelegen binnen de op de plankaart met "grens Beschermd Stadsgezicht en Waardevol Gebied" aangegeven lijn, is naast de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, mede gericht op het behoud en/of herstel van het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Voor de in lid 1 bedoelde gronden wordt er naar gestreefd de ruimtelijke ontwikkeling zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad.

Voor zover deze ontwikkelingen afhankelijk zijn van op grond van het plan te verlenen vrijstellingen worden deze slechts verleend indien daardoor het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad niet onevenredig wordt aangetast.

3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad nadere eisen stellen aan:

- de plaats van de naar de weg gekeerde gevels
- de goothoogte en hoogte;
- de dakvorm;
- de toe te passen bouwmaterialen;
- de gevelbreedte van de naar de weg gekeerde gevels en/of de gevelgeleding daarvan, uitsluitend indien de gevelbreedte meer dan 15 meter bedraagt;
- de plaats van andere bouwwerken.

Aanvullende bepalingen

Artikel 7

Vrijstellingsbevoegdheid - artikel 15 WRO

1. Burgemeester en wethouders zijn, behoudens voor zover de gronden zijn aangegeven met "plein", bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften voor:
 - a. het overschrijden van de bouwgrens door erkers, balkons, trappenhuizen, ingangsportalen, lichtkokers, luifels, bordessen, pergola's, overbouwingen boven openbare verhardingen en andere gelijksoortige tot de constructie van een gebouw behorende delen;
 - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken van geringe afmetingen voor openbare nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gasreguleurstations, telefooncellen, lichtmasten en bewegwijzeringsmasten, en masten ten behoeve van centrale antenne-inrichtingen, kunstobjecten, keer-, tuin- en scheidingsmuurtjes en afrasteringen, met dien verstande dat ten aanzien van gebouwtjes geldt dat de goothoogte niet meer dan 3.50 meter en de oppervlakte niet meer dan 35 m² mag bedragen. Lichtmasten en bewegwijzeringsmasten en masten ten behoeve van centrale antenne-inrichtingen mogen niet hoger zijn dan respectievelijk 8 meter, 8 meter en 40 meter;
 - c. het plaatsen van een zend- en/of ontvangstmast met dien verstande, dat de hoogte ten hoogste 20 meter mag bedragen;
 - d. het eenmaal met 15% verminderen c.q. vermeerderen van de 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 worden geschaad;
 - e. de bouw van overkappingen.
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

A

stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

Artikel 8**Dubbeltelbepaling**

Grond welke ten minste 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.

Artikel 9**Algemene gebruiksbepaling - artikel 10 WRO**

1. Het is verboden de in het plan, als bedoeld in artikel 1, onder 1, van de "Voorschriften bestemmingsplan Koopmansplein e.o." begrepen gronden en gebouwen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in genoemd plan aan de grond gegeven bestemming.
De bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" verzet zich niet tegen het incidentele gebruik van de gronden voor het houden van markten, evenementen en manifestaties.
2. Het gebruik van bouwwerken en gronden, strijdig met het in lid 1 genoemde plan, op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd, mits de aard van het gebruik niet wordt gewijzigd en de omvang daarvan niet wordt vergroot, tenzij door deze wijziging het gebruik minder van de voorgeschreven bestemming zal afwijken, dan wel deze wijziging verband houdt met de verwerkelijking van de voorgeschreven bestemming.
3. Van het bepaalde in de 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 10

Overgangsbepaling omtrent bouwen

1. 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. Bouwwerken, die door een calamiteit zijn getroffen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan en die afwijken 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 een 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 15%, voor zover dit niet reeds eerder krachtens een overgangsregeling heeft plaatsgevonden.

Artikel 11

Strafbepaling - artikel 59 WRO

Overtreding van het in artikel 7, lid 1 en 2, bepaalde is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 12**Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam
"Voorschriften bestemmingsplan Koopmansplein e.o.".