

# REGELS

## **Artikel 1. Begripsbepalingen**

|                 |  |
|-----------------|--|
| bestemmingsplan | bestemmingsplan Assen Oost, vastgesteld op 21-2-2008, goedgekeurd op 7-10-2008 |
| wijzigingsplan  | onderhavig wijzigingsplan BAG-locatie 1 <sup>e</sup> fase                      |
| plankaart       | 2009410A-0001  |

## **artikel 2. Wijze van meten**

De wijze van meten zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan (zie bijlage A).

## **artikel 3. Groenvoorzieningen**

Gronden op de plankaart aangewezen voor "Groenvoorzieningen" zijn conform artikel 25 van het bestemmingsplan bestemd voor groenvoorzieningen, met dien verstande dat artikel 21 (bijlage B) van het bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

## **artikel 4. Verkeers- en verblijfsdoeleinden**

Gronden op de plankaart aangewezen voor "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn conform artikel 25 van het bestemmingsplan bestemd voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden met dien verstande dat artikel 17 (bijlage C) van het bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

## **artikel 5. Woondoeleinden**

Gronden op de plankaart aangewezen voor "Woondoeleinden" zijn conform artikel 25 van het bestemmingsplan bestemd voor Woondoeleinden met dien verstande dat artikel 3 (bijlage D) van het bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

Op de tot "Woondoeleinden" bestemde gronden mogen gebouwen worden opgericht met dien verstande dat de hoogte van gebouwen ten hoogste 13 meter mag bedragen en het bebouwingspercentage van de gronden aangewezen als wijzigingsgebied ten hoogste 70% bedraagt.

## **artikel 6. Algemene bepaling**

Naast de afzonderlijke regels voor bestemmingen, zoals verwoord in artikel 1 t/m 6, van dit wijzigingsplan is onverminderd het bestemmingsplan van kracht.

## **artikel 7. Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "Regels Wijzigingsplan BAG-locatie 1<sup>e</sup> fase"

Vastgesteld, behorende bij besluit van 16 juli 2009.

het college van burgemeester en wethouders,  
namens hen,  
directeur dienst stadsontwikkeling,

# PLANKAART



# BIJLAGE A

## Artikel 2 Wijze van meten

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

1. **dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. **de goothoogte van bouwwerken:**  
vanaf 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;
3. **de inhoud van bouwwerken:**  
boven de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen;
4. **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;
5. **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 meter bedraagt.

# BIJLAGE B

## Artikel 21 Groenvoorzieningen

### A. Doeleindenomschrijving

1. Gronden op de kaart aangewezen voor "**groenvoorzieningen**" zijn bestemd voor:
  - a. groenvoorzieningen en (bos-)beplantingen;
  - b. plantsoenen;
  - c. water, waterpartijen, watergangen en sloten;
  - d. speelvoorzieningen en trapvelden;
  - e. geluidwerende voorzieningen;
  - f. fiets- en voetpaden;met daarbijbehorende:
  - g. bebouwing;
  - h. paden en verhardingen, alsmede ontsluitingswegen ter directe ontsluiting van aangrenzende percelen.
2. Gronden op de kaart aangeduid met:
  - a. "**kinderboerderij toegestaan**" zijn tevens bestemd voor een kinderboerderij;
  - b. "**volkstuinten toegestaan**" zijn tevens bestemd voor (een) volkstuinten(-complex);
  - c. "**gemeentelijk monument**" zijn tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden; met daarbijbehorende bebouwing en (parkeer)voorzieningen.

### B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**groenvoorzieningen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **gebouwen** geldt dat:

#### oppervlakte

- a. gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud zijn toegestaan met dien verstande dat de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt, dan wel de bestaande oppervlakte;

#### kinderboerderij

- b. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste bedraagt 100 m<sup>2</sup> indien de gronden zijn aangeduid met "**kinderboerderij toegestaan**";

volkstuinten

- c. indien en voor zover de gronden zijn aangeduid met "volkstuinten toegestaan" geldt dat:
1. ten hoogste 10% van de oppervlakte van deze gronden mag worden bebouwd;
  2. de oppervlakte van gebouwen, waaronder begrepen kasjes, ten hoogste bedraagt 20 m<sup>2</sup> per kas, dan wel indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte;

goothoogte

- d. de goothoogte van de **onder a tot en met c** genoemde gebouwen ten hoogste 3,50 m bedraagt;
2. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste 3,50 m bedraagt met uitzondering van kunstwerken, licht- en vlaggenmasten waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste 8 m bedraagt.

# BIJLAGE C

## Artikel 18. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

### A. Doeleindenomschrijving

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

1. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven;
2. water en watergangen;  
met daarbijbehorende:
3. andere-bouwwerken;
4. voet- en fietspaden;
5. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
6. tuinen, erven en terreinen.

### B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**verkeers- en verblijfsdoeleinden**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen - met dien verstande dat de hoogte ten hoogste 10 m bedraagt.



# BIJLAGE D

## Artikel 3. Woondoeleinden

### A. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor "**woondoeleinden**" zijn bestemd voor:

1. woonhuizen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en rijenwoningen, alsmede voor bijzondere woonvormen en wooneenheden;
2. indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**nevenactiviteit toegestaan**" voor de uitoefening van de (bedrijfs-)activiteiten in de gebouwen zoals genoemd in de lijst "**nevenactiviteiten bij woondoeleinden**"\* (\* Deze lijst maakt als bijlage "nevenactiviteiten bij woondoeleinden" deel uit van deze voorschriften);  
met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van voornoemde bedrijvigheid ten hoogste 50% van de totale bebouwingsoppervlakte bedraagt, dan wel de bestaande oppervlakte;
3. indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**gemeentelijk monument**" voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden;

met daarbijbehorende:

4. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
5. andere-bouwwerken;
6. parkeervoorzieningen;
7. tuinen en erven.

### B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**woondoeleinden**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. woonhuizen i.c. hoofdgebouwen **geldt dat:**

#### situering

- a. deze uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw respectievelijk blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste 3 m bedraagt, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;

#### gothoogte en hoogte

- c. de bestaande gothoogte en hoogte gehandhaafd worden, tenzij anders op de kaart is aangeduid;

#### kapbepaling

- d. de bestaande dakhelling en nokrichting gehandhaafd worden;

2. **aan- en uitbouwen en bijgebouwen** geldt dat:

situering

- a. de afstand tot de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten minste 3 m bedraagt, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- b. de afstand tot de grens van de bestemmingen "**verkeersdoeleinden**" en/of "**verkeers- en verblijfsdoeleinden**" ten minste 1 m bedraagt, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;

oppervlakte en bebouwingspercentage

- c. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw ten hoogste 65 m<sup>2</sup> bedraagt - dan wel indien sprake is van een grotere oppervlakte, de reeds bestaande oppervlakte - met dien verstande dat:
  1. bij de berekening van de oppervlakte niet wordt meegerekend de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
  2. het totale bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer bedraagt dan 60%;
- d. in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde onder a en b aan- uit- en bijgebouwen zijn toegestaan op de gronden aangeduid met "aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan", met dien verstande dat deze op ten hoogste 50% van de per bouwperceel aangeduide gronden, dan wel de bestaande oppervlakte worden gebouwd en dat ten behoeve van een carport hier 18 m<sup>2</sup> aan mag worden toegevoegd in een open constructie;

goothoogte en dakhelling

- e. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- en uitbouw mag worden verhoogd tot ten hoogste de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
- f. de hoogte ten hoogste 6 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van een aan- en uitbouw nimmer meer bedraagt dan de hoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- g. de dakhelling niet meer bedraagt dan de bestaande dakhelling van het hoofdgebouw;

3. **andere-bouwwerken** **geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt:**

- a. 1 m indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. in overige gevallen 2,50 m.

### C. Vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

#### doeleinden

- a. **lid A** ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 50% van het bebouwde oppervlakte tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  1. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
  2. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mee brengt;
  3. alvorens toepassing te geven aan de onder a genoemde vrijstellingsbevoegdheid worden belanghebbenden - overeenkomstig het bepaalde in de van deze voorschriften deeluitmakende bijlage "**procedurebepaling vrijstelling**" - in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen tegen het ontwerpbesluit schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken;

#### situering hoofdgebouw

- b. **lid B, onder 1 sub b** ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot een zijdelingse perceelgrens tot 1 m;

#### goothoogte hoofdgebouw

- c. **lid B, onder 1 sub c** ten behoeve van een verhoging van de goothoogte van ten hoogste 50% van de gootlengte van het hoofdgebouw dan wel woningblok tot ten hoogste 6 m;
- d. **lid B, onder 1 sub c** ten behoeve van een verlaging van de goothoogte van ten hoogste 50% van de gootlengte van het hoofdgebouw dan wel woningblok tot ten minste 3 m;
- e. **lid B, onder 1 sub c**, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw tot 1 m hoger dan de bestaande goothoogte en hoogte;

#### kapbepaling hoofdgebouw

- f. **lid B, onder 1 sub d** ten behoeve van een verhoging dan wel een verlaging van de bestaande dakhelling;
- g. **lid B, onder 1 sub d** ten behoeve van een wijziging van de bestaande nokrichting;

#### situering aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- h. **lid B, onder 2 sub a** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 1 m;
- i. **lid B, onder 2 sub b** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m;

oppervlakte en bebouwingspercentage aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- j. **lid B, onder 2 sub c** tot een gezamenlijke oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> per woonhuis, met dien verstande dat het totale bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter de voorgevel en het verlengde daarvan niet meer bedraagt dan 60%;
  - k. **lid B, onder 2 sub a en b** ten behoeve van de bouw van een carport, met dien verstande dat:
    - 1. de oppervlakte van een carport ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt
    - 2. de afstand van een carport tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij de carport in de perceelgrens wordt gebouwd;
    - 3. de carport op ten hoogste 1 m voor de voorgevel, dan wel in het verlengde daarvan wordt gebouwd.
2. 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.