Voormalig Acmesa-terrein

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **9**
Artikel 3 Groen 9
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 10
Artikel 5 Wonen 11
Artikel 6 Wonen - Appartementen 15

Hoofdstuk 3 Algemene regels **19**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 20
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 22
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 23
Artikel 12 Overige regels 24

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **25**
Artikel 13 Overgangsrecht 25
Artikel 14 Slotregel 26

Bijlage bij de regels **27**

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan **28**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Voormalig Acmesa-terrein met identificatienummer NL.IMRO.0106.00BP20209000B-B001 van de gemeente Assen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding:

de verbeelding die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt. (identificatie nummer NL.IMRO.0106.00BP20209000B-B001);

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwd:

meer dan twee woningen waarvan ten minste 1 gevel van de hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd;

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een ander bouwwerk;

1.21 carport:

een overkapping in de vorm van een open constructie met minimaal 2 open wanden voor de overdekte stalling van motorvoertuigen;

1.22 erf:

de oppervlakte van het bouwperceel voorzover achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen;

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 gestapelde woning:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn indeling of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.26 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; (bedrijfsmatige) kamergewijze verhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.27 kamergewijze verhuur:

het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden.

1.28 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.29 NAP:

Normaal Amsterdams Peil;

1.30 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.31 peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
c. voor gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - peil': de hoogtemaat ten opzichte van NAP, welke op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'hoogteligging vlak (m)';
d. indien de onder a, b en c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

1.32 seksinrichting:

de 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 wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 sondering:

het bepalen van de draagkracht van de grond door een staaf met kegelvorminge punt in de grond te drukken en daarbij de weerstand en/of kleef van de grond te meten;

1.34 twee-aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.35 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);

1.36 vrij 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;

1.37 vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw niet direct is verbonden met het hoofdgebouw van een andere woning;

1.38 wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.39 wonen

huisvesting in een woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen;

1.40 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.41 woningomzetting:

het omzetten van een (woon)functie naar één of meer woningen of één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) hieronder wordt tevens verstaan het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen;

1.42 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;

1.43 wooneenheid:

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met een woonfunctie voor kamergewijze verhuur voor de huisvesting van één huishouden;

1.44 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 beschouwd kan worden;

1.45 woonhuis:

een zelfstandig gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, hetzij twee-aaneengebouwd dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en andere installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken en overkragingen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 3,0 meter bedraagt bij balkons en 1,20 meter bij alle andere ondergeschikte bouwdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. speelvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

e. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

f. bebouwing.

3.2 Bouwregels

Op de voor "Groen" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels;

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 5,00 m bedragen;
c. voor het bouwen van overige andere bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 3,00 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. de sociale veiligheid.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven;
b. balkons ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.4;

met de daarbij behorende:

c. voet- en fietspaden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. verhardingen;
g. nutsvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;
i. andere bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

Op de voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - muur' de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd en in stand worden gehouden in de materiaal als bepaald in het Beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6,00 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 8,00 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 meter bedragen;
f. ten aanzien van overkragende balkons behorend bij de nabij gelegen bestemmingen geldt dat deze minimaal 3,00 m boven peil gerealiseerd moeten worden.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeerssituatie, waaronder de parkeereisen, zoals onder andere opgenomen in lid 12.2;
d. de bouw- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen;
b. aan huis gebonden bedrijf en/of vrij beroep, met dien verstande dat:
    1. de bewoner/gebruiker het zelf moet uitoefenen;
    2. 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;
    3. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
    4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar;

met de daarbij behorende:

c. bijbehorende bouwwerken;
d. parkeervoorzieningen;
e. verhardingen;
f. in- en uitritten;
g. groenvoorzieningen;
h. tuinen en erven;
i. andere bouwwerken;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwperceel

Voor een bouwperceel gelden de volgende regels:

a. het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt ten hoogste 60%.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', woningen tevens aaneengebouwd mogen worden;
b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw naar de gevellijn gesitueerd te zijn;
g. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, met dien verstand dat dit niet geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering';
h. de afstand van twee-aan-een gebouwde hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, met dien verstand dat dit niet geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering';
i. de bouwdiepte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 12,00 m.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met dien verstande dat de parkeernorm, zoals opgenomen in lid 12.2, is gegarandeerd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 65 m², met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte niet de oppervlakte binnen het bouwvlak wordt meegerekend, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1,00 m, danwel 0 m indien op de bouwperceelgrens wordt gebouwd en ten minste 1,00 m indien het perceel aan het openbaar gebied grenst;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot ten hoogste de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

5.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - muur' de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 3 m mag bedragen;
    3. erf- en terreinafscheidingen die staan tussen 0,00 en 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied uitsluitend mogen worden gebouwd en in stand worden gehouden in de materiaal als bepaald in het Beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels;
b. in overige gevallen dan genoemd in sub a mag de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en de afmetingen van de bebouwing, in het bijzonder de kap- of dakvorm van hoofdgebouwen, de minimale goot- en/of bouwhoogte en de plaats van (hoofd-)gebouwen en overige bouwwerken waaronder ook begrepen erfafscheidingen, die worden gebouwd op de hoek van openbare wegen of openbaar groen, waarbij het Beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels, het uitgangspunt is, met het oog op:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. externe veiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de verkeers- en parkeereisen, zoals onder andere opgenomen in lid 5.5.1 en lid 12.2;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 5.2.2 sub f in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 1,00 m bedraagt, met dien verstande dat de parkeernorm, zoals opgenomen in lid 12.2, is gegarandeerd;

b. het bepaalde in lid 5.2.3 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk tot ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, met dien verstande dat de parkeernorm, zoals opgenomen in lid 12.2, is gegarandeerd;
c. het bepaalde in lid 5.2.3 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een carport achter de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte van een carport ten hoogste 20 m^2 bedraagt;
    2. de afstand van een carport tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 1,00 m bedraagt;
    3. de carport minimaal 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
d. het bepaalde in lid 5.2.3 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 80 m^2.
e. het bepaalde in lid 5.2.2 sub b in die zin dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, mits:
    1. de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
    2. de afstand van enig deel van de uitbouw ten minste 2,5 m uit de naar de weg gekeerde perceelsgrenzen bedraagt.
f. het bepaalde in lid 5.2.4 sub a onder 1 in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 3,00 m mag bedragen.

5.4.2 Afwegingskader

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeerssituatie, waaronder de parkeereisen, zoals onder andere opgenomen in lid 12.2;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor bewoning;
b. het gebruik van woonhuizen voor gestapelde woningen;
c. woningsplitsing en/of woningomzetting;
d. het gebruik van een woning indien niet is voldaan aan de parkeernorm op eigen erf zoals opgenomen in lid 12.2.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Woningsplitsing en/of woningomzetting

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub c en lid 5.5.1 sub b en sub c om woningsplitsing en/of woningomzetting toe te staan, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de parkeereisen, zoals opgenomen in lid 12.2;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
    7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    8. het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;

b. wordt voldaan aan de woningbouwprogrammering wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen;
c. de inhoud en oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken niet wordt vergroot.

5.6.2 Woninggebonden bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbij bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte en tot ten hoogste van 40 m².

Artikel 6 Wonen - Appartementen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Appartementen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woongebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonhuizen' tevens woonhuizen zijn toegestaan;
b. aan huis gebonden bedrijf en/of vrij beroep, met dien verstande dat:
    1. de bewoner/gebruiker het zelf moet uitoefenen;
    2. 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;
    3. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
    4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar;

met de daarbij behorende:

c. bijbehorende bouwwerken;
d. tuinen en erven;
e. parkeervoorzieningen;
f. verhardingen;
g. in- en uitritten;
h. groenvoorzieningen;
i. andere bouwwerken;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor "Wonen - Appartementen" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van woongebouwen en/of woonhuizen gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;

6.2.2 Woongebouwen

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

a. een woongebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een woongebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
c. de goot- en bouwhoogte van een woongebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
d. woongebouwen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het in Bijlage 1 opgenomen Beeldkwaliteitsplan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het woongebouw in de gevellijn gesitueerd te zijn, dan wel tot maximaal 4 meter achter de gevellijn.

6.2.3 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

a. als woonhuis mogen uitsluitend vrijstaande, twee-aaneengebouwde of aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
b. een woonhuis dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 15,00 meter;

d. de bouwdiepte van een woonhuis bedraagt ten hoogste 12,00 m;
e. het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt ten hoogste 60%;
f. woonhuizen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het in Bijlage 1 opgenomen Beeldkwaliteitsplan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het woonhuis in de gevellijn gesitueerd te zijn, dan wel tot maximaal 4 meter achter de gevellijn.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij woongebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woongebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per woongebouw bedraagt ten hoogste 100 m².
b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

6.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen gelden de volgende regels:

a. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het woonhuis of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met dien verstande dat de parkeernorm, zoals opgenomen in lid 12.2, is gegarandeerd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per woonhuis bedraagt ten hoogste 65 m², met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte niet de oppervlakte binnen het bouwvlak wordt meegerekend, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het woonhuis;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot ten hoogste de hoogte van de begane grondverdieping van het woonhuis;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van het woonhuis.

6.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - muur' de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 3 m mag bedragen;
    3. erf- en terreinafscheidingen die staan tussen 0,00 en 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied uitsluitend mogen worden gebouwd en in stand worden gehouden in de materiaal als bepaald in het Beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels;
b. in overige gevallen dan genoemd in sub a mag de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en de afmetingen van de bebouwing, in het bijzonder de kap- of dakvorm van hoofdgebouwen, de minimale goot- en/of bouwhoogte en de plaats van (hoofd-)gebouwen en overige bouwwerken waaronder ook begrepen erfafscheidingen, die worden gebouwd op de hoek van openbare wegen of openbaar groen, waarbij het Beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels, het uitgangspunt is, met het oog op:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. externe veiligheid;
d. de sociale veiligheid;

e. de verkeers- en parkeereisen, zoals onder andere opgenomen in lid 5.5.1 en lid 12.2;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 6.2.5 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk tot ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het woonhuis of het verlengde daarvan wordt gebouwd, met dien verstande dat de parkeernorm, zoals opgenomen in lid 12.2, is gegarandeerd;
b. het bepaalde in lid 6.2.5 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een carport achter de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte van een carport ten hoogste 20 m^2 bedraagt;
    2. de afstand van een carport tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 1,00 m bedraagt;
    3. de carport minimaal 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
c. het bepaalde in lid 6.2.5 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 80 m^2.

6.4.2 Afwegingskader

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeerssituatie, waaronder de parkeereisen, zoals onder andere opgenomen in lid 12.2;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor bewoning;
b. het gebruik van woonhuizen voor gestapelde woningen;
c. woningsplitsing en/of woningomzetting;
d. het gebruik van een woning indien niet is voldaan aan de parkeernorm op eigen erf zoals opgenomen in lid 12.2.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Woningsplitsing en/of woningomzetting

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 sub a en lid 6.5.1 sub b en sub c om woningsplitsing en/of woningomzetting toe te staan, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de parkeereisen, zoals opgenomen in lid 12.2;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
    7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    8. het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;

b. wordt voldaan aan de woningbouwprogrammering wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen;
c. de inhoud en oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken niet wordt vergroot.

6.6.2 Woninggebonden bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbij bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte en tot ten hoogste van 40 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. het gebruik van gronden voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en ten behoeve van andere verblijfsrecreatieve doeleinden;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen en escortbedrijven.

8.2 Voorwaardelijke verplichting - waterberging

a. tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken binnen de in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen zonder de aanleg en instandhouding van waterbergende voorzieningen met een omvang van tenminste 417 m^3, teneinde te komen tot een aanvaardbare waterhuishoudkundige situatie;
b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, mits in dat geval geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, alsmede de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - verbodszone diepe boringen

9.1.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - verbodszone diepe boringen' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een adequate bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied.

9.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 9.1.1 bedoelde gronden grondboringen dieper dan 15 meter uit te voeren;
b. Het onder sub a opgenomen verbod geldt niet:
    1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    2. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
    3. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
    4. werken en werkzaamheden in het kader van sondering;
c. een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van het bevoegde gezag in het kader van de diepe grondboring.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

10.1.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels:

a. 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 bouwgrens 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 ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
b. voor afwijkingen ten aanzien van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot ten hoogste 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met uitzondering van eventuele ondergeschikte bouwdelen, in geen geval meer mag bedragen dan 45 m;
c. 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:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen,ventilatiekanalen, en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,20 m wordt overschreden;
d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van andere bouwwerken en toestaan dat:
    1. de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m.

10.1.2 Afwegingskader

De in lid 10.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeerssituatie, waaronder de parkeereisen, zoals onder andere opgenomen in lid 12.2;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    1. de parkeereisen, zoals onder andere opgenomen in lid 12.2;
    2. het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen (en begrippen) waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.2 Voldoende parkeergelegenheid

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Gemeente Assen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (sub a) en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Assen (sub b) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen Gemeente Assen opgenomen regels en voorwaarden voor het afwijken van de verplichting om op eigen terrein voldoende parkeermogelijkheden te realiseren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.

c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid 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 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Voormalig Acmesa-terrein.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan