

**Zuidergracht Zuiderkade**

# Inhoudsopgave

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Planregels</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                         | 4         |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <b>10</b> |
| Artikel 3 Wonen                             | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <b>13</b> |
| Artikel 4 Anti-dubbeltelregel               | 13        |
| Artikel 5 Algemene bouwregels               | 14        |
| Artikel 6 Algemene gebruiksregels           | 15        |
| Artikel 7 Algemene afwijkingsregels         | 16        |
| Artikel 8 Overige regels                    | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> | <b>18</b> |
| Artikel 9 Overgangsrecht                    | 18        |
| Artikel 10 Slotregel                        | 19        |

## **Planregels**

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Zuidergracht Zuiderkade" met identificatienummer "NL.IMRO.0106.08BP2016224B-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.0106.08BP2016224B-B001

### 1.4 aanbouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

### 1.5 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.

### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een woning in een woongebouw.

### 1.8 ander-bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

### 1.9 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

### 1.10 bebouwing:

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

### 1.11 bebouwingsgrens:

de op de verbeelding:, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan

### 1.12 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangewezen gronden.

### **1.13 bestaand:**

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan:

- bij bebouwing: een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand is gekomen of tot stand kan komen krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen.

### **1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.16 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.17 bijzondere woonvorm:**

bewoning door meerdere personen met in ieder geval één gemeenschappelijke ruimte, waarbij ter plaatse ook een vorm van maatschappelijke of sociaal-therapeutische begeleiding kan plaatsvinden.

### **1.18 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.

### **1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

### **1.20 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

### **1.21 bouwperceel:**

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

### **1.22 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

### **1.23 bouwvlak:**

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

#### **1.24 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.

#### **1.25 carport:**

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

#### **1.26 commissie ruimtelijke kwaliteit**

de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie, die tot taak heeft het adviseren van burgemeester en wethouders met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen, meldingen bouwvoornemen, afwijkingen, wijzigingsplannen, bebouwingsregels, en het stellen van nadere eisen, voor zover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht of het waardevol gebied. In deze commissie dienen in ieder geval zitting te hebben:

- a. de leden van de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit;
- b. een stedenbouwkundige, deskundig op het gebied van monumenten;
- c. een persoon, deskundig op het gebied van de plaatselijke cultuur en historie.

#### **1.27 erf**

de oppervlakte van het bouwperceel voor zover achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen.

#### **1.28 erotisch getinte vermaaksfunctie**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

#### **1.29 escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

#### **1.30 gebouw:**

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

#### **1.31 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

#### **1.32 kantoor:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen, niet zijnde detailhandel.

### **1.33 maatschappelijke voorzieningen:**

culturele, educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

### **1.34 particulier opdrachtgeverschap:**

situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

### **1.35 openbare ruimte**

ruimte die voor iedereen toegankelijk is.

### **1.36 peil:**

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

in andere gevallen, het gemiddelde van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **1.37 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.

### **1.38 twee-aaneengebouwde woning**

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

### **1.39 uitbouw**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vergroting van een bestaande ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### **1.40 vloeroppervlakte**

de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een gebouw.

### **1.41 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).

#### **1.42 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 daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

#### **1.43 vrijstaande woning**

een niet-aaneengebouwde woning.

#### **1.44 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

#### **1.45 woninggebonden bedrijvigheid**

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis gebonden beroep of vrij beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden en de activiteit door de bewoners wordt uitgeoefend.

#### **1.46 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.

#### **1.47 woonhuis:**

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

#### **1.48 zorginstelling:**

een instelling die zich richt op het verlenen van zorg, al dan niet in combinatie met wonen voor cliënten en personeel.

#### **1.49 zorgwoning:**

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijk en/of lichamelijk verzorging behoeven. Verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van verzorging aanwezig zijn.

## **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 inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4    ondergeschikte bouwdelen**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 m bedraagt.

### **2.5    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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Wonen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen;
- b. vrije beroepen in een woning en de daarbij behorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat:
  1. de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit zelf uitoefent;
  2. 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;
  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. andere-bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 Bouwperceel

Voor een bouwperceel gelden de volgende regels:

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

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, bestaande uit minimaal 2 bouwlagen;
- b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het aangegeven aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**';
- d. ter plaatse van de aanduiding "**maximum bouwhoogte (m)**" bedraagt de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
  1. bij vrijstaande woningen tenminste 3,00 m;
  2. bij twee-aaneengebouwde woningen tenminste 3,00 m aan één zijde;
- f. ter plaatse van de aanduiding "**gevellijn**" dient:
  1. het hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

##### 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 5.00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw mag ten hoogste 65 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat 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;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1,00 m;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een aanbouw 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 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een aanbouw nimmer meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2,00 meter.

### 3.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,00 meter, indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. in overige gevallen dan genoemd in **sub a** mag de bouwhoogte achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan 3,00 meter bedragen.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid **3.2.2, sub b en f**, voor incidentele verspringingen van de voorgevels van hoofdgebouwen tot ten hoogste 0,30 m voor de rooilijn of 0,60 m achter de rooilijn;
- b. het bepaalde in lid **3.2.3, sub a**, in die zin dat een bijbehorend bouwwerk in de vorm van carports en parkeervoorzieningen tot ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in **3.2.3, sub b**, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>;
- d. het bepaalde in lid **3.2.3, sub c**, in die zin dat een bijbehorend bouwwerk tot in de bouwperceelgrens gebouwd mag worden.

### 3.3.2 Afwegingskader

De in lid **3.3.1** 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;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van woninggebonden bedrijvigheid
- c. het gebruik van woonhuizen voor gestapelde woningen;
- d. het bouwen van aaneengebouwde woningen.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Afwijken woninggebonden bedrijvigheid**

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegde gezag worden afgeweken voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbij behorende bouwwerken, tot ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

#### **3.5.2 Afwegingskader**

De in lid **3.5.1** genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit zelf moet uitoefenen;
- b. 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;
- c. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 4    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 5 Algemene bouwregels**

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 en 3 gelden de volgende regels:

### **5.1 Bestaande afmetingen**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer gedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 en 3 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### **5.2 Bestaande afstanden**

In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 en 3 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

### **5.3 Bestaande percentages**

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 en 3 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### **5.4 Kleur- en materiaalgebruik**

De in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik, kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

### **5.5 Parkeren**

Bij de realisatie van bebouwing dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte op grond van de meest recente normering van het C.R.O.W. (ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", het ASVV 2012).

## **Artikel 6    Algemene gebruiksregels**

### **6.1    Gebruiksregels**

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 de 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.

## **Artikel 7    Algemene afwijkingsregels**

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 verbeelding: 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 afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de 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;
- 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 bebouwingsgrens met niet meer dan 1,20 m wordt overschreden;
- d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van andere-bouwwerken toestaan dat:
  1. de hoogte van andere-bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
  2. kunstwerken worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 15 m.

### **7.1    Afwegingskader**

Een in Artikel 7 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 8 Overige regels**

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerken dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, 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 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

#### 9.2 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 onder 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 onder 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. Het bepaalde onder 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 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Zuidergracht Zuiderkade".

