

Assen Oud Zuid 2012

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	De beheersverordening	10
2.1	De beheersverordening	10
2.2	Beleidsaspecten	10
Hoofdstuk 3	Uitgangspunten beheersverordening Assen Oud Zuid	22
3.1	Juridische vormgeving	22
3.2	Inventarisatie	23
3.3	Inpassing gemeentelijke standaard	24
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2	Bodem	27
4.3	Ecologie	28
4.4	Externe veiligheid	30
4.5	Geluid	32
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.7	Water	34
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	35
5.1	Inleiding	35
5.2	De regels	35
5.3	Algemene regels	37
5.4	Overgangs- en slotregel	37
5.5	De illustratie	37
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	38
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlagen		41
Bijlage 1	BAG - WOZ functies Assen Oud Zuid	43
Regels		57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	58
Artikel 1	Begrippen	58
Artikel 2	Wijze van meten	61
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	62
Artikel 3	Bedrijf	62
Artikel 4	Bedrijf - Nutsbedrijf	63
Artikel 5	Groen	64
Artikel 6	Kantoor	65
Artikel 7	Maatschappelijk	66
Artikel 8	Verkeer - Verblijf	67
Artikel 9	Water	68
Artikel 10	Wonen	69
Artikel 11	Wonen - Appartementen	73

Artikel 12	Waarde - Archeologische verwachting 1	75
Artikel 13	Waarde - Archeologie 2	78
Artikel 14	Waarde - Beschermd Stadsgezicht	81
Hoofdstuk 3	Algemene regels	82
Artikel 15	Anti-dubbeltelbepaling	82
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	83
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	84
Artikel 17	Overgangsrecht	84
Artikel 18	Slotregel	85
Bijlagen		87
Bijlage 1	Lijst toegestane horecabedrijven	89

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening is het actueel maken en houden van het ruimtelijke beleid in de vorm van actuele bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen die op de peildatum (1 juli 2008) ouder zijn dan vijf jaar moeten binnen vijf jaar worden geactualiseerd. De gemeente Assen heeft ervoor gekozen om voor haar grondgebied waar ontwikkelingen voorzien worden middels een aantal bestemmingsplannen te voldoen aan de eisen aan de Wro. Voor de gebieden waar de komende 10 jaar geen ontwikkelingen zijn voorzien, is er voor gekozen om door middel van een beheersverordening te voldoen aan de Wro. Assen Oud Zuid is een gebied waar geen ontwikkelingen voorzien worden en daarom wordt een beheersverordening opgesteld. Met deze beheersverordening wordt de huidige planologisch-juridische regeling dan wel het bestaande gebruik (opnieuw) vastgelegd in het gebied waar 'geen ruimtelijke ontwikkelingen' voorzien worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Assen Oud Zuid wordt begrensd door de Wilhelminastraat en Oosterhoutje in het Noorden, de Overcingellaan in het oosten, de Port-Natalweg in het zuiden en de Beilerstraat in het westen.



Figuur 1: begrenzing plangebied beheersverordening Assen Oud Zuid

1.3 Vigerend bestemmingsplan

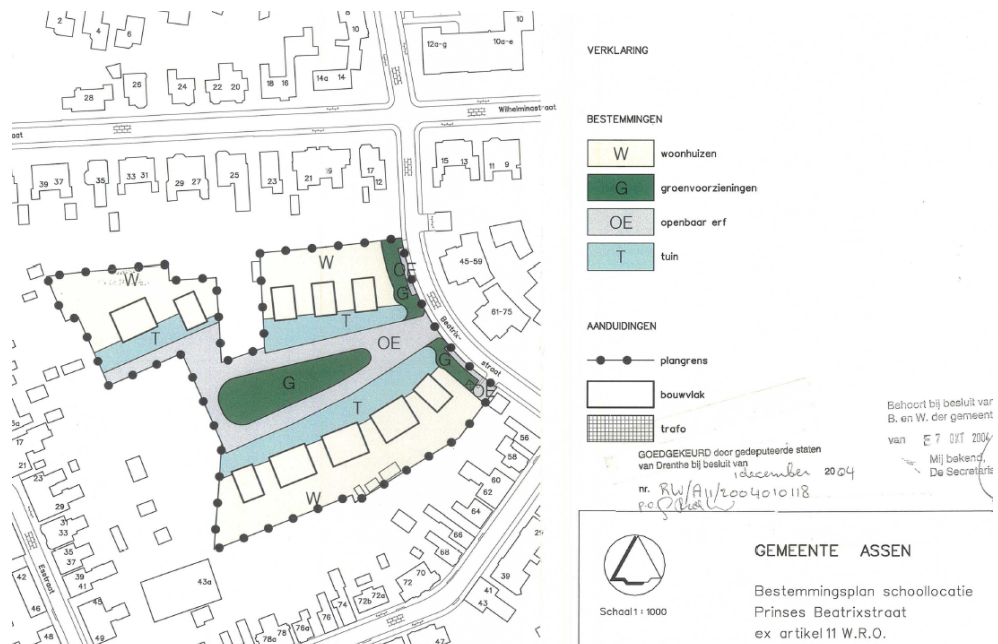
De gronden waar de beheersverordening betrekking op heeft liggen voor het grootste gedeelte in het geldende bestemmingsplan Assen Oud Zuid. Hierin hebben de meeste percelen een woonbestemming. Tevens is er een aantal maatschappelijk functies bestemd en hebben de wegen een aparte verkeersbestemming.

In deze beheersverordening worden de gronden in het oosten van het plangebied niet allemaal meer opgenomen. Dit heeft te maken met het feit dat deze onderdeel uitmaken van de Florijn-As en hier zullen binnen de werkingsperiode van de beheersverordening (10 jaar) ontwikkelingen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen worden door een specifiek bestemmingsplan mogelijk gemaakt.



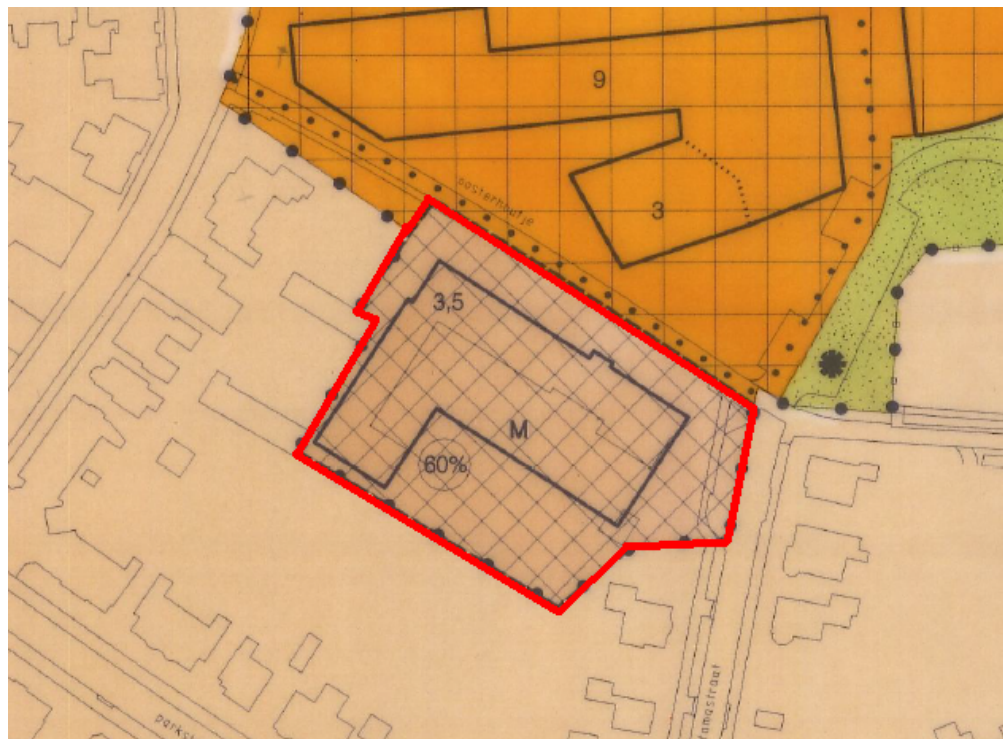
Figuur 2a: vigerend bestemmingsplan Assen Oud Zuid.

Naast dit bestemmingsplan geldt er voor een klein gedeelte aan de Beatrixstraat een wijzigingsplan (ex art. 11 WRO). Dit wijzigingsplan 'Bestemmingsplan schoollocatie Prinses Beatrixstraat ex artikel 11 W.R.O.' is op 7 oktober 2004 vastgesteld en vervolgens op 1 december 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen: woonhuizen, groenvoorzieningen, tuin en openbaar erf.



Figuur 2b: vigerend wijzigingsplan schoollocatie Prinses Beatrixstraat.

Tenslotte ligt een klein gedeelte van het plangebied in het bestemmingsplan Zuidhaege. Dit plan is vastgesteld op 20-04-1995. Het is goedgekeurd op 27-06-1995 door Gedeputeerde Staten van Drenthe. Hierin hebben de gronden de bestemming Maatschappelijk. Hiervan is een wijstelling verleend ten behoeve van de bouw van vier woningen.



Figuur 2c: vigerend bestemmingsplan Zuidhaege.

1.4 Leeswijzer

In deze beheersverordening wordt in hoofdstuk 2 de algemene inhoud van de beheersverordening besproken. In hoofdstuk 3 wordt specifiek ingegaan op de uitgangspunten voor dit plangebied. Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 2 De beheersverordening

2.1 De beheersverordening

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de werkingsduur van 10 jaar. In de beheersverordening wordt het bestaande gebruik vastgelegd.

Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen dat op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd.

Bij gebruik in ruime zin wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Gebruik in ruime zin kan weer worden onderscheiden in een beperkte en een brede variant. In de beperkte variant wordt het - met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde - bestaande gebruik met de bijbehorende bouwwerken vastgelegd met daarin opgenomen, al dan niet gerealiseerde, beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de erfbouw en beperkte uitbreidingen van het hoofdgebouw.

Daarentegen kunnen in de brede variant alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan worden opgenomen. In de vakliteratuur (P.J.J. van Buuren, De beheersverordening, TBR 2009/2, p 3-10.) is een vraagteken bij de ruime variant gezet. Met de brede variant zou de reikwijdte van de beheersverordening teveel worden opgerekt.

De gemeente Assen heeft ervoor gekozen om de gebruiksmogelijkheden in ruime zin te hanteren en dus het vigerende bestemmingsplan als basis te gebruiken. Daarbij is gekozen om de beperkte variant te gebruiken en uit te gaan van de bestaande situatie. Het gebied is al volledig ingericht op basis van de geldende bestemmingsplannen.

De Minister van VROM (thans ELI) heeft aangegeven dat onder de woorden "geen ruimtelijke ontwikkeling" moet worden verstaan: geen ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden of opstallen, alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken. Daarbij wordt gewezen op vergunningsvrije bouwwerken en activiteiten die onder de kruimelgevallenlijst vallen (artikel 4 van bijlage II Bor). Het al dan niet voorzien zijn van dergelijke bouwwerken en activiteiten in het plangebied, vormen geen belemmering voor het vaststellen van een beheersverordening.

Als de beheersverordening in werking treedt, dan vervalt het ter plaatse geldende bestemmingsplan en vice versa. Een beheersverordening heeft dezelfde status als een bestemmingsplan en vormt dus een toetsingsinstrument bij bouwvergunningen etc.

2.2 Beleidsaspecten

2.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota

Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het Rijksbeleid geeft geen kaders mee voor deze beheersverordening.

2.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 2 juni 2010) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen verder in de toekomst. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De missie van de visie is als volgt verwoord: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. De provinciale belangen zijn juridisch geborgd in een provinciale omgevingsverordening.

Assen vervult in de visie een belangrijke positie als de zuidelijke poort van het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen. In dit kader worden verschillende verstedelijkingsopgaven en bereikbaarheidsprojecten aangepakt. Assen heeft in het kernenbeleid de functie van streekcentrum, waardoor Assen een (boven)regionale functie moet vervullen op de woningmarkt, op het gebied van bedrijvigheid en met betrekking tot de verzorgingsstructuur. De gedachte hierachter is dat de stedelijke economie wordt versterkt en tevens de verstedelijkingsdruk bij kleine kernen wordt verkleind.

Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, aan dienen te voldoen. Onder andere de regels voor het Nationaal Landschap Drentsche Aa zijn hierin vastgelegd, maar ook het toepassen van de SER-ladder en (duurzaam) gebruik van de ondergrond. Ten aanzien van dit laatste wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie

verwacht. In de verordening is verder het principe neergelegd dat de provincie geen bemoeienis heeft met het gemeentelijk woonplan zelf, maar wil sturen op de regionale afstemming in een woonregio.

Binnen het plangebied is geen sprake van kernkwaliteiten zoals genoemd in de verordening. De actualisatie van het planologische kader door middel van een beheersverordening is mede gezien het consoliderende karakter mogelijk binnen het stedelijk gebied.

Het provinciaal beleid beschrijft geen ontwikkelingen in onderhavig verordeningengebied, zodat gebruik gemaakt kan worden van de beheersverordening.

2.2.3 Regionaal beleid

Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en naar behoud van rust, ruimte en schone lucht. Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol weggelegd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. Met het oog op de ruim opgezette stedenbouwkundige structuur zal in Assen voornamelijk worden ingezet op meer (centrum)stedelijke woonmilieus.

De 12 gemeenten en 2 provincies in Regio Groningen-Assen werken gezamenlijk aan de voorbereidingen van een regionale woonvisie. In de visie wordt de woningbouwprogrammering binnen de gehele regio op elkaar afgestemd. De bouwstenen voor de regionale woonvisie zijn onder andere een woningmarktmonitor, een woonwensenonderzoek en de meest recente demografische gegevens. De regiovisie beschrijft geen ontwikkelingen in onderhavig plangebied, zodat op basis hiervan gebruik gemaakt kan worden van de beheersverordening.

2.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Assen 2030

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie Assen 2030 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op de visie 'Assen Koerst' (2001) en Structuurplan stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn). In de structuurvisie 2030 zijn ideeën uit eerder gemaakte plannen en visies op vergelijkbaar niveau verwerkt.

In de visie is verwoord op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat doorgroeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven. Voor het aspect 'werken' wordt de ambitie uitgesproken om voldoende werkgelegenheid te bieden voor een groeiende stad en regio. Om nieuwe bedrijven naar Assen te halen, wil de gemeente zorgen voor aantrekkelijke vestigingsplekken op strategische locaties. Voor het huidige aanbod aan kantoorlocaties en bedrijventerreinen wordt een kwaliteitsimpuls beoogd. Dit

kan door bijvoorbeeld de verbetering van de bereikbaarheid.



Figuur 3: structuurvisiekaart structuurvisie Assen 2030

In de Structuurvisie Assen 2030 zijn geen ontwikkelingen voorzien voor de gronden die deel uitmaken van deze beheersverordening.

Structuurvisie FlorijnAs

De structuurvisie FlorijnAs is opgesteld op grond van de Crisis- en herstelwet. De FlorijnAs is het belangrijkste ontwikkelingsgebied van de gemeente Assen. Tot 2030 vinden hier de meeste ontwikkelingen plaats die de groei naar 80.000 inwoners faciliteren. De FlorijnAs voorziet in een breed programma en omvat uiteenlopende ruimtelijke interventies: herontwikkeling, transformatie, revitalisering, intensivering van het ruimtegebruik, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsontwikkeling. In de FlorijnAs zijn zes deelprojecten te onderscheiden met elk een eigen karakter en specifieke (her)ontwikkelkansen:

1. Assen Zuid.
2. Havenkwartier.
3. Revitalisering Stadsbedrijvenpark.
4. Assen aan de Aa.
5. Stationsgebied en Stadsboulevard.
6. Tweede fase Blauwe As.

Deze zes ontwikkelingsgebieden moeten in samenhang beschouwd worden als onderdeel van een groter geheel, de FlorijnAs. De structuurvisie FlorijnAs brengt samenhang aan in de deelprogramma's en biedt het planologisch kader voor het versneld realiseren hiervan. De structuurvisie is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn.

Direct grenzend aan het plangebied worden de plannen voor de Stadsboulevard ontwikkeld. Binnen nu en 10 jaar zullen er aanpassingen in het plangebied plaats gaan vinden voor de ontwikkeling van deze Stadsboulevard. Er is door de gemeente gekozen om dit bestemmingsplan puur op te stellen ten behoeve van de actualisatie van het bestaande planologische kader. Alle nieuwe ontwikkelingen voor onder andere de Stadsboulevard (die nu niet binnen het vigerende bestemmingsplan passen) zullen in speciaal daarvoor opgestelde

(ontwikkelings) bestemmingsplannen plaatsvinden. Op die manier is het voor alle belanghebbenden duidelijk dat er sprake is van een conserverend danwel ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De structuurvisie FlorijnAs heeft geen betrekking op de gronden van deze beheersverordening.

Duurzaamheidsvisie 2009-2015

De duurzaamheidsvisie 2009-2015 is een kaderstellende visie voor aanpalende beleidsvelden. In de visie wordt aangegeven op welke terreinen in het gemeentelijke beleid aandacht wordt besteed aan de bredere duurzaamheidsdoelstelling en wordt verwezen naar de ambities in deze beleidsterreinen. In een aantal gevallen zijn de ambities aangescherpt, vooral met het oog op de ambitie om CO₂-neutraal te worden als gemeente. Enerzijds gaat het om maatregelen/ambities met betrekking tot de gemeentelijke organisatie en anderzijds om een duurzame ruimtelijke inrichting. Hoog op de agenda staan de volgende duurzame doelen:

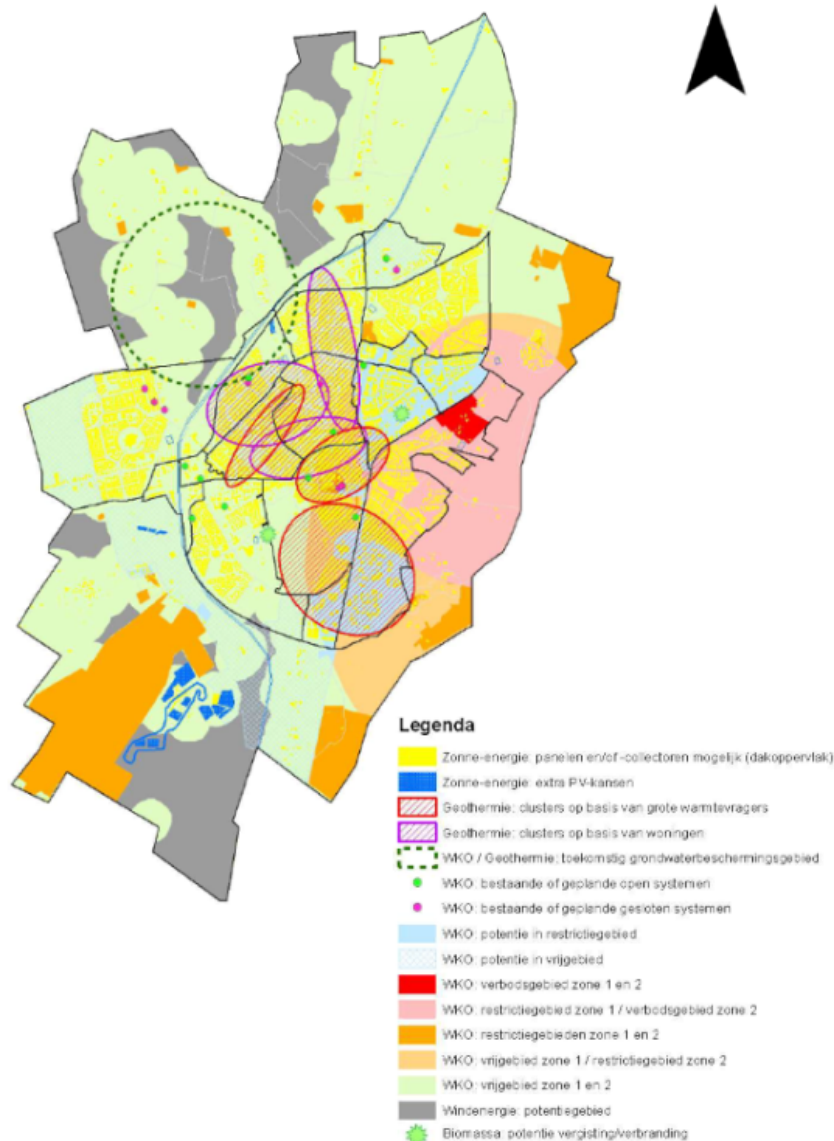
1. energiebesparing in gebouwen;
2. ontwikkeling van groene, energiezuinige woonwijken en bedrijventerreinen;
3. milieuthema's: water, bodem, lucht, geluid, afval en veiligheid.

De gemeente Assen streeft ernaar om duurzaam te bouwen met zo min mogelijk (milieu)kwaliteitsverlies in leefomgeving, natuur en landschap.

Daarnaast bestaat het streven uit structurele toepassing van duurzaamheidsprincipes in de bouw en bij stedelijke ontwikkeling. Hierbij worden woningen en voorzieningen zo veel mogelijk op duurzame wijze gebouwd en de omgeving wordt duurzaam ingericht. De principes van duurzaam bouwen en de principes van het bevorderen van een hoogwaardige stedelijke ecologie zijn van toepassing.

Vanuit de "Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid" wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht. De milieukundige en economische voordelen van het gebruik van bodemenergie rechtvaardigen - ook binnen de kaders van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid en de gemeentelijke bodemvisie - een dergelijke afweging.

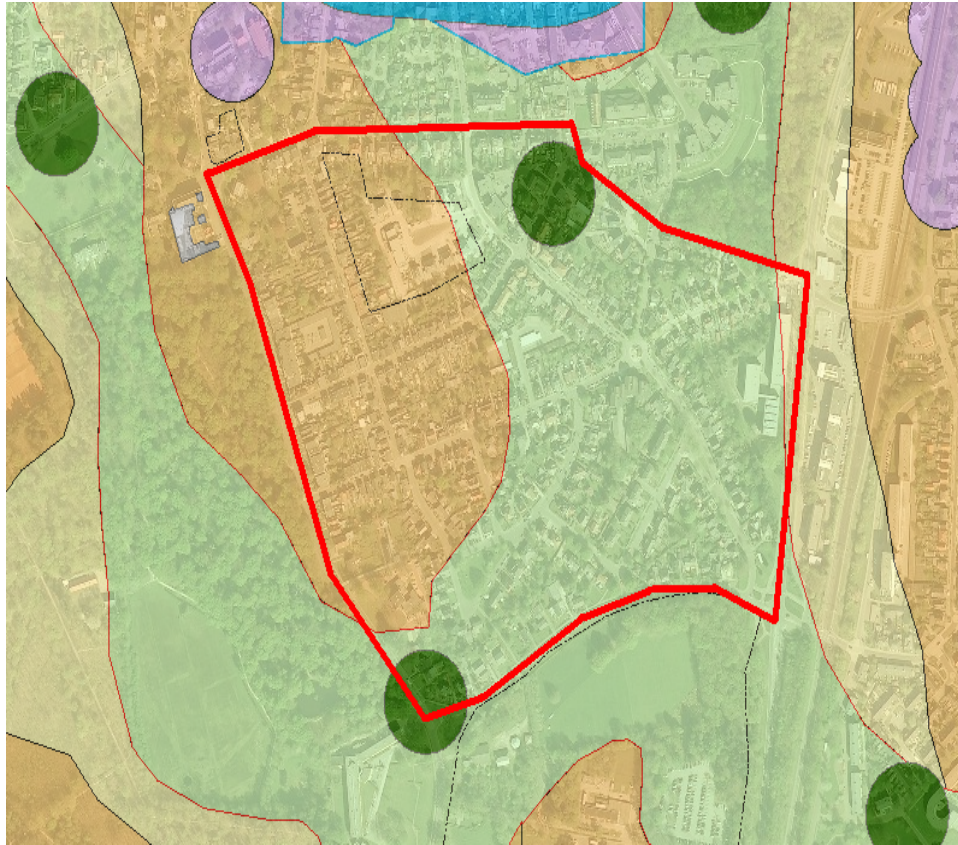
De gemeente Assen wil een duurzame, CO₂-neutrale gemeente zijn. De energiepotentiekaart (zie figuur 4) geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. Op basis van de ambities uit de duurzaamheidsvisie en het energiebeleid bestaan op basis van de energiepotentiekaart voor dit plangebied vooral veel kansen voor warmte- en koudeopslag en het benutten van zonne-energie. Deze energievormen stimuleert de gemeente door zongericht te verkavelen, ontwikkelaars in contact te brengen met de provinciale WKO-coach en te adviseren over economische haalbaarheid. Bovendien bestaan hulpmiddelen om bodemenergie en zonne-energie lokaal te toetsen op haalbaarheid [<http://www.wkool.nl/> en <http://energieloket.assen.nl/>].



Figuur 4: energiepotentiekarta Assen.

Archeologiebeleid

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidsadvieskaart (2011) opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie Drenthe voor de terreinen die als "provinciaal belang archeologie" zijn aangemerkt is de beleidsadvies kaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.



Figuur 5: archeologische beleidsadvieskaart Assen met globale begrenzing beheersverordeninggebied.

Kantorenbeleid

De ambities van de gemeente Assen inzake de ontwikkeling van kantoorlocaties zijn vastgelegd in de nota 'Kiezen voor locaties op maat'. Bij de uitbreiding van de vloeroppervlakte van kantoren wordt ervoor gekozen om ontwikkelingen nabij het centrum (stationsgebied) in evenwicht te houden met de ontwikkelingen via uitbreiding aan de rand van de stad. De nota biedt verder geen kaders voor dit bestemmingsplan.

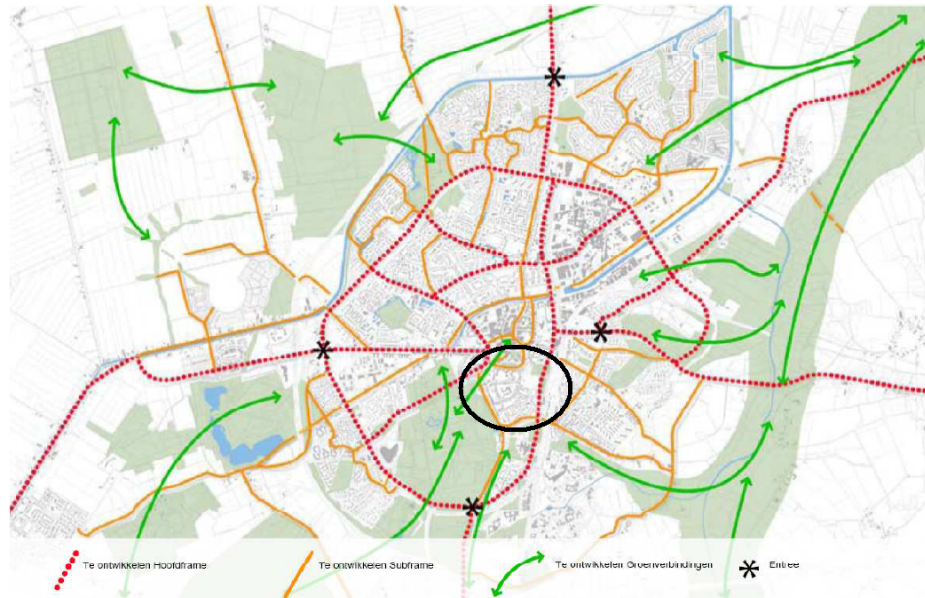
Woonbeleid

Sinds 2010 is het Woonplan Assen 2010-2030 van kracht. Met het woonplan wordt een accent gelegd op keuzemogelijkheden en variatie. Assen wil zich inspannen om een prettige woongemeente te blijven. Assen heeft zich uitgesproken voor groei naar 80.000 inwoners. Assen wil een duurzame CO2-neutrale stad zijn, dat zich ten doel stelt in 2015 minimaal 50% van de bestaande woningen minimaal energielabel C heeft en minimaal 50% van de nieuwe woningen CO2-neutraal is. Om dit te bereiken wordt - in projecten waar de gemeente de regie voert - een volledige CO2-neutrale gebiedsontwikkeling nagestreefd. Verder is één van de uitgangspunten van het woonplan de ondersteuning van de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk in de huidige woningen te blijven wonen. Daarnaast moet ruimte bestaan voor vernieuwende woontypes.

Groenbeleid

In 2006 heeft de gemeente Assen een groenstructuurvisie vastgesteld. In 2010

is een uitwerking van de Groenstructuurvisie vastgesteld, die heet "*Het Groene Frame van Assen*". In deze visie zijn de hoofdlijnen van het groenbeleid voor de komende 20 jaar verwoord. In de visie wordt geconstateerd dat Assen een monumentale stad is die van oudsher beschikt over veel groen. Uitgangspunt van de visie is het versterken en uitbouwen van het bestaande 'groene frame' (zie onderstaande figuur). Tot dit frame behoren waterlopen, bossen, parken, recreatiegebieden, groene stadsranden, bomen en de entrees van de stad.



Figuur 6: het groene frame van Assen met in zwarte cirkel ligging plangebied.

Verkeer en vervoersbeleid

Met de strategienota Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (2005) is een visie ontwikkeld op de bereikbaarheid van Assen in de komende jaren. Belangrijk onderdeel van de nota is het integreren van het concept 'Duurzaam Veilig' in het verkeer en vervoersbeleid van de gemeente. Uitgangspunt van 'Duurzaam Veilig' is het scheiden van verkeersstromen en het inrichten van wegen overeenkomstig het functiegebruik. Daarbij is het wegennet ingedeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen (verblijfsgebied). De bestaande wegen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of hoger hebben de bestemming Verkeer gekregen. De overige wegen hebben de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen.

Gemeentelijk waterplan

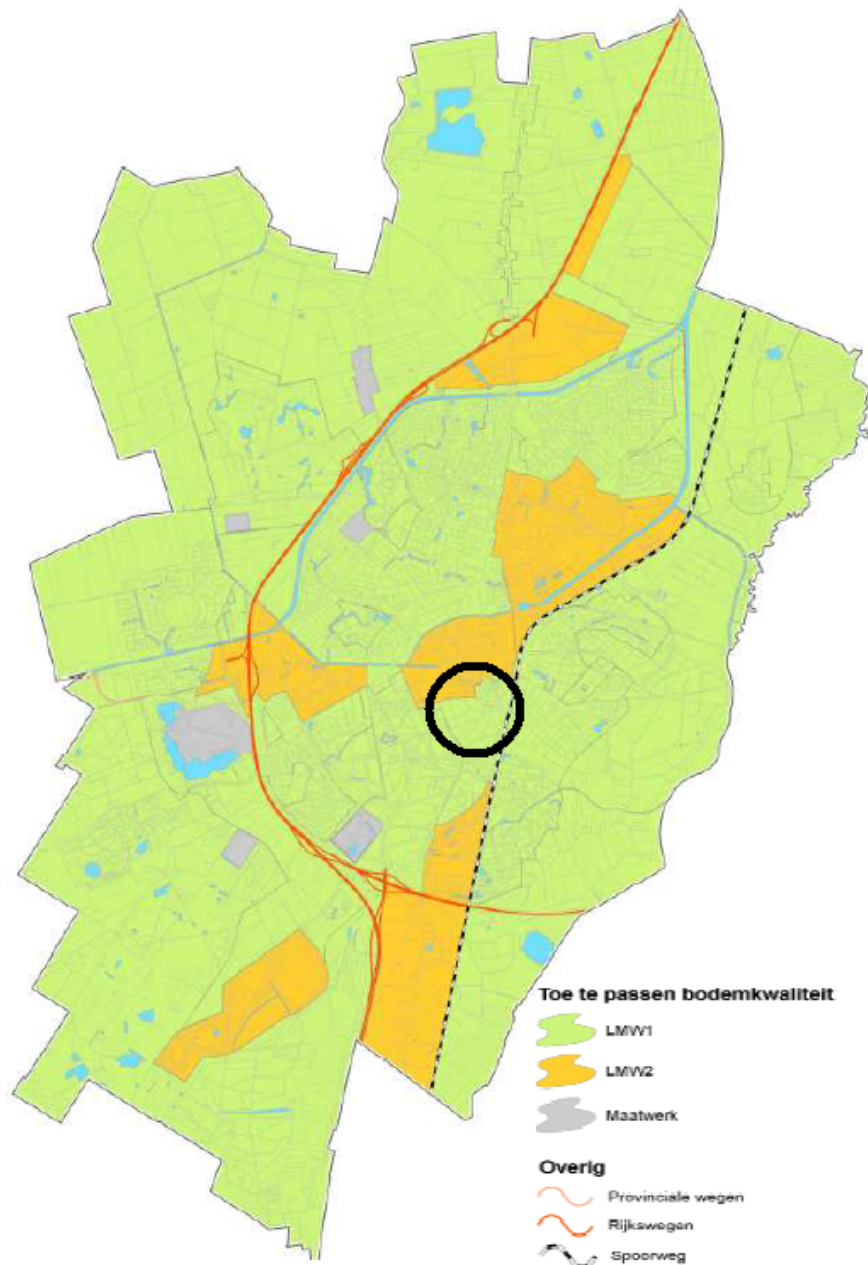
Het gemeentelijk Waterplan (juli 2006) geeft een strategische visie van het gemeentelijk waterbeleid. In het plan zijn beleidskaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen, herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt. Het gemeentelijk waterplan is niet alleen voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel, maar ook voor de waterschappen.

Vooral vanuit de waterschappen is er sterke aandacht voor het stedelijk waterbeleid van de gemeente. Overleg met de waterschappen (waterkwaliteit/ -kwantiteitbeheerders) over het te voeren beleid en uit te voeren maatregelen is gewenst om afstemming te bevorderen, effectiviteit van maatregelen te vergroten en kosten te beheersen.

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. In het kader van de wet Milieubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen. In het GRP staat een overzicht van het riolsysteem, hoe het riool beheerd wordt en welke invloed het riolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe riolering als het beheer van de bestaande riolering. Het is uitvoeringsgericht en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument. Ten gevolge van de klimaatsveranderingen wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen voor het watersysteem. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het watersysteem op basis van inundatierisico's moeten worden getoetst. De gemeente hanteert risicobenadering en maatwerk. De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in hoofdstuk 4.

Nota Bodembeheer

De nota Bodembeheer (2009) geeft invulling aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen. Het grootste deel van de gemeente Assen heeft een diffuse bodemkwaliteit gelijk aan de achtergrondwaarde (schone grond). Het gebiedsspecifieke beleid houdt in dat binnen bedrijventerreinen categorie wonen grond (LMW2) kan worden toegepast. Binnen woonwijken mag alleen schone grond (achtergrondwaarde, LMW1) worden toegepast. De navolgende figuur toont de toepassingskaart.



Figuur 7: bodemkwaliteitskaart gemeente Assen met in zwart globale ligging plangebied.

In de bodemparagraaf vindt toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen (2008)

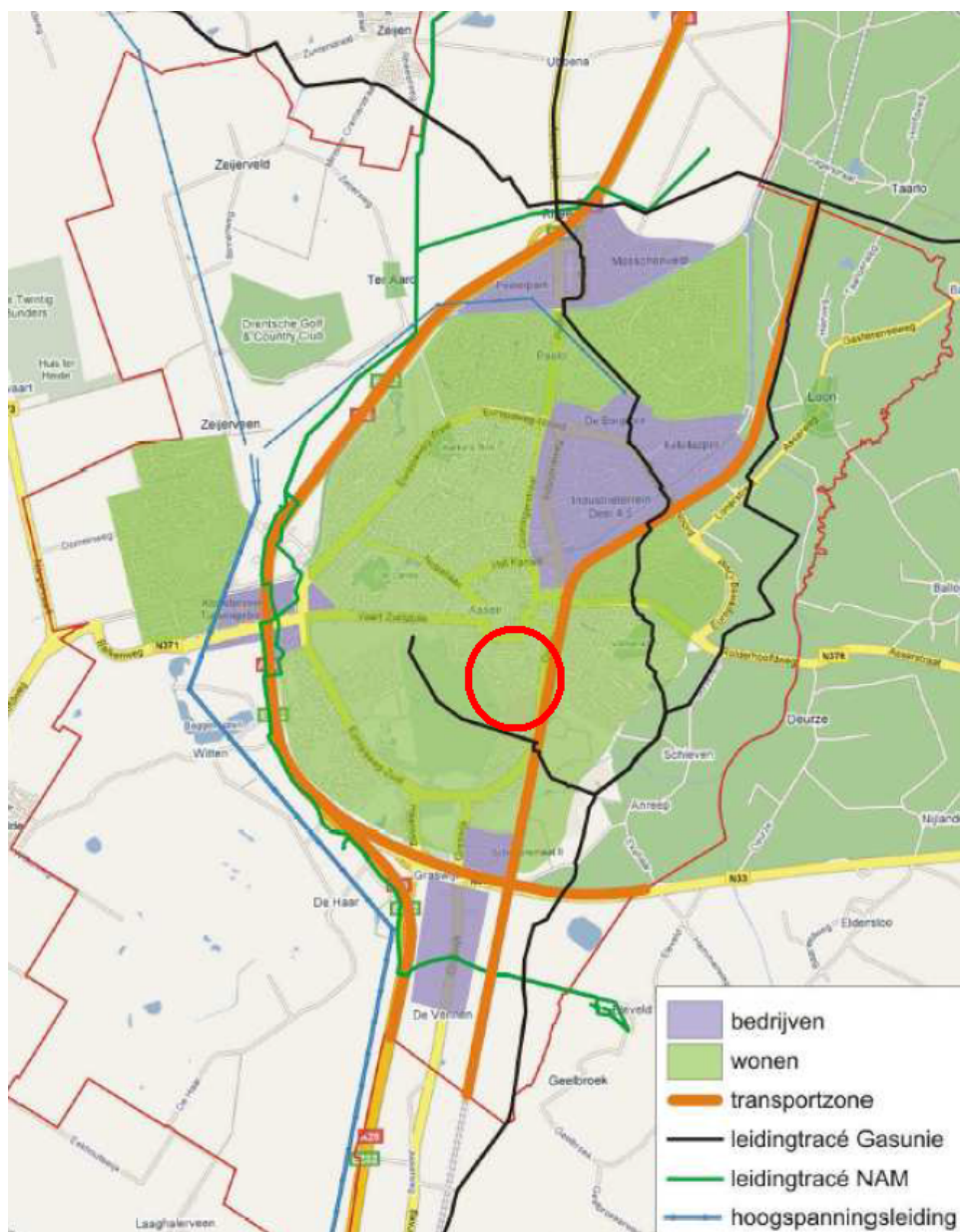
Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van Assen en om ervoor te zorgen dat geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Assen kiest voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Het plangebied is het plangebied aangegeven als wonen. In de navolgende tabel zijn de ambitieniveaus per type gebied weergegeven. In figuur 8 bij de tabel zijn de

gebiedstypen verbeeld.

Tabel 1: Ambitieniveaus per gebiedstype (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)

	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding orientatie-waarde groepsrisico	Toename groepsrisico
Wonen	Niet acceptabel.	- Bestaande objecten: risico's zoveel mogelijk beperken. - Nieuwe objecten: Niet acceptabel.	Niet acceptabel.	Niet wenselijk.
Bedrijven	Niet acceptabel.	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn.	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn.	In beginsel acceptabel.
Transport	Niet acceptabel.	- Bestaande objecten: risico's zoveel mogelijk beperken. - Nieuwe objecten: Niet acceptabel.	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn.	In beginsel acceptabel.
Buitengebied	Niet acceptabel.	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn.	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn.	In beginsel acceptabel.

Uit het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid volgt dat bestaande Bevi-inrichtingen bij nieuwe of te herziene bestemmingsplannen (indien gewenst) positief worden bestemd en dat nieuwe risicobedrijven worden uitgesloten. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen zal de sturingsfilosofie uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid tot uiting moeten komen. De vestiging van nieuwe kwetsbare objecten binnen risicocontouren in het gebied moet worden uitgesloten. Dit uitgangspunt is gehanteerd voor het bestemmingsplan. In de paragraaf externe veiligheid vindt nadere toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van dit aspect plaats.



Figuur 8: Overzicht gebiedstypen met in rood aangegeven het plangebied
(Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)

2.2.5 Conclusie beleid

Uit bovenstaande beleidsparagrafen blijkt dat er de komende 10 jaar redelijkerwijs geen ontwikkelingen voorzien worden in het beheersverordeninggebied. De beheersverordening kan daarmee gebruikt worden om een actueel planologisch kader te krijgen.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten beheersverordening Assen Oud Zuid

Zoals in paragraaf 2.1 beschreven is er vanwege het conserverende karakter van het gebied gekozen om een beheersverordening op te stellen. Er worden op korte termijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien waarvoor het planologisch kader aangepast hoeft te worden. De beheersverordening is voor dergelijke gebieden een prima instrument om een actueel planologisch regime te krijgen en daarmee te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De Wro legt niet bindend vast hoe een beheersverordening er uit moet komen te zien. De beheersverordening is in grote lijnen vormvrij qua inhoud en opzet. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. In dit hoofdstuk wordt de opzet van de beheersverordening beschreven.

3.1 Juridische vormgeving

Om aan te blijven sluiten bij de bestemmingsplannen die reeds in procedure gebracht zijn in de 1e en 2e tranche van de actaulisering van de bestemmingsplannen is ervoor gekozen om qua vormgeving zoveel mogelijk aan te sluiten bij de vormgeving van de reeds in procedure gebrachte bestemmingsplannen.

De beheersverordening bestaat uit een toelichting, regels en een illustratie (identiek/vergelijkbaar met de verbeelding van een bestemmingsplan). De illustratie wordt gekoppeld aan ruimtelijkeplannen.nl door middel van een besluitvlak met daarin de begrenzing van het verordeningsgebied. Er zijn regels opgenomen ten aanzien van de bestemmingen. Deze zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De geldende bestemmingen en bijbehorende regels zijn de basis voor deze beheersverordening en worden waar dat kan zonder aanpassing verwerkt in de beheersverordening.

De gemeente hanteert algemene regels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en beroepen aan huis. Deze zijn ook opgenomen in deze beheersverordening (zie par. 3.3.) De mogelijkheden die deze algemene regels bieden zorgen niet voor een andere ruimtelijke uitstraling van het verordeningsgebied vanwege de kleinschaligheid. Daarom worden ze verwerkt, ondanks dat ze niet in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen.

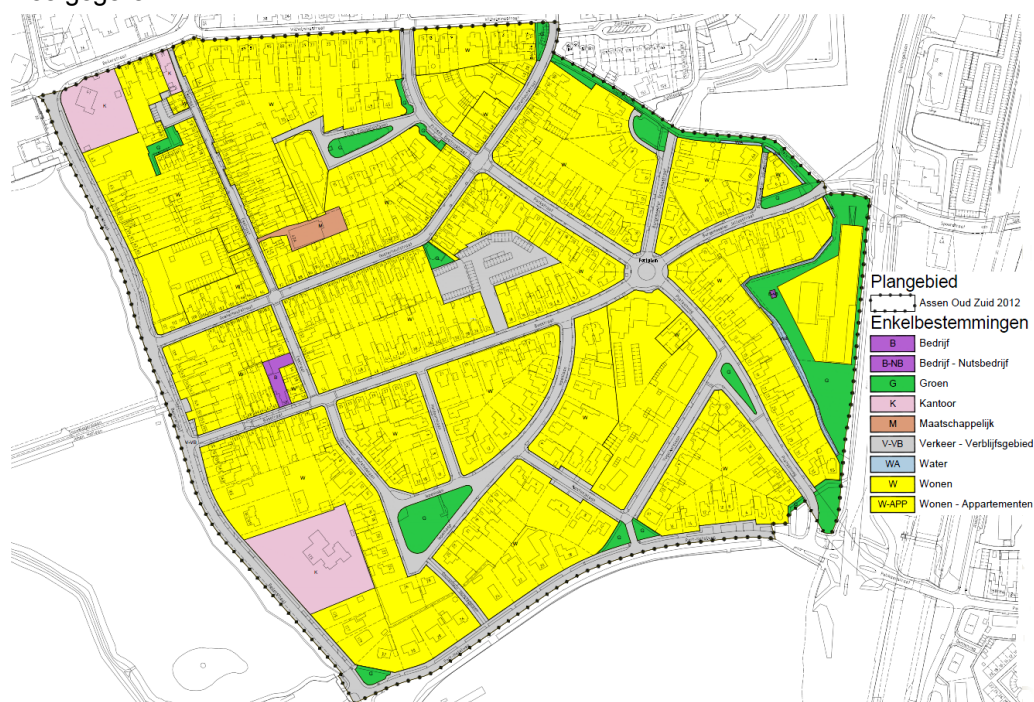
Er is geen sloopverbod opgenomen. Daartoe is geen noodzaak gebleken. Er zijn algemene afwijkingsregels opgenomen vergelijkbaar met de algemene afwijkingsregels die de gemeente standaard opneemt in een bestemmingsplan. De beheersverordening moet in overgangsrecht voorzien op het moment dat de toegestane gebruiksvormen afwijken van de feitelijk bestaande situatie. Dit feitelijk bestaande, maar afwijkende gebruik mag namelijk niet zonder meer worden wegbestemd.

3.2 Inventarisatie

Belangrijke stap in het opstellen van de beheersverordening is de inventarisatie. Voor de inventarisatie is van verschillende bronnen gebruik gemaakt. Om de bestaande situatie te inventariseren is gebruik gemaakt van de gemeentelijke Basis Administratie Gebouwen (BAG) en Waarde Onroerende Zaken (WOZ) (zie bijlage 1). In deze databases is per kadastraal perceel de functie aangegeven. De peildatum van deze gegevens is oktober 2012. Naast de BAG/WOZ gegevens zijn de vigerende bestemmingsplannen gebruikt om te bepalen welke functies planologisch aanwezig mogen zijn. Daarbij is ook het vergunningendossier gebruikt.

Op basis van de functielijsten uit de BAG/WOZ is onderzocht welke percelen qua functie/gebruik verschillen in beide bronbestanden. Daar waar verschillen in de databases zitten is door middel van een specifieke inventarisatie onderzocht welke functie er echt op het perceel aanwezig is. Daarbij zijn de locaties bekeken via de luchtfoto's, is gebruik gemaakt van de bouwdoSSIERS bij de gemeente en zijn de betreffende locaties specifiek bezocht.

De percelen waarvoor vergunning verleend is voor activiteiten die niet toegestaan zijn op basis van het geldende bestemmingsplan zijn overeenkomstig de verleende vergunning bestemd. De inventarisatie heeft geleid tot onderstaande inventarisatiekaart waarop de functies zijn weergegeven.



Figuur 9: inventarisatiekaart Assen Oud Zuid

Er is voor gekozen de inventarisaties geen onderdeel te laten uitmaken van de beheersverordening. De inventarisaties, luchtfoto's en het bouwarchief zijn slechts bronnen, waaruit kan worden geput om aan te tonen wat de bestaande situatie is. Dit voorkomt, dat er bij fouten in de inventarisaties ongewenste situaties ontstaan. Tevens geeft het de gelegenheid aan burgers om als er een fout staat in de inventarisatie te bewijzen dat het bestaande gebruik ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening anders was. Wanneer de inventarisaties deel uitmaken van het juridische deel zou dit bij fouten leiden tot

juridische procedures. Dit is ongewenst.

3.3 Inpassing gemeentelijke standaard

De gemeente hanteert standaardregelingen ten aanzien van bedrijven-, beroepen aan huis en ten aanzien van bijbehorende bouwwerken bij de woonbestemming. Deze regelingen worden toegepast in alle nieuwe bestemmingsplannen die opgesteld worden. Het doel van de standaard is een gelijklopende regeling voor veelvoorkomende ruimtelijke aspecten binnen de gemeente. In deze beheersverordening is deze regeling opgenomen zodat alle burgers in Assen dezelfde rechten krijgen, ongeacht de gekozen planfiguur om de planologische situatie te verwerken (bestemmingsplan of beheersverordening). De opgenomen regelingen komen in hoofdzaak neer op het volgende:

Vrije beroepen aan huis

De regeling voor vrije beroepen aan huis houdt in dat deze moeten plaatsvinden in een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat:

1. de bewoner/gebruiker het zelf moet uitoefenen;
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.

Regeling bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bij woningen is in het algemeen bepaald door het gemeentebestuur, dat deze maximaal 65 m² mogen bedragen bij een woonbestemming. Via een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan deze oppervlakte onder voorwaarden vergroot worden naar 80 m². Deze regeling is overgenomen. Voor het overige worden de regels van het geldende bestemmingsplan overgenomen en 1:1 verwerkt in de regels van deze beheersverordening.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Deze beheersverordening is conserverend van aard. Voor zover bouwmogelijkheden ontwikkelingen mogelijk maakt, gaat het om ontwikkelingen die ook al in de vigerende bestemmingsplannen zijn geregeld en dus als 'bestaand' kunnen worden beschouwd. Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, die niet op grond van deze verordening mogelijk zijn, zal daarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden opgestart (inclusief onderzoeks- verplichtingen).

Gelet op het conserverend karakter van deze beheersverordening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de uitvoering ervan leidt tot nadelige milieugevolgen. Onderzoek op dit punt kan dan ook achterwege blijven. Hieronder worden wel alle onderzoeksaspecten volledigheidshalve kort nagelopen.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Inleiding

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

Onderzoek

De gemeentelijke archeologische waardenkaart is vertaald in deze beheersverordening. Er zijn op basis van deze waardenkaart twee beschermingsregimes opgenomen in deze beheersverordening. Ondanks dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn kan het voorkomen dat werkzaamheden uitgevoerd worden die mogelijkzwaars zich in de bodem bevindende archeologische restanten aantasten.

Conclusie

Door het opnemen van twee dubbelbestemmingen voor archeologie zijn eventuele archeologische restanten in de bodem voldoende beschermd. Wanneer er een concreet bouwinitiatief komt dient eerst voldaan te worden aan de regels van deze dubbelbestemming voordat echt gebouwd mag worden. Door deze regeling vormt het aspect archeologie geen beperking voor de uitvoering van de plannen.

4.1.2 Cultuurhistorie

4.1.2.1 Kenmerken gebied

Per 1 januari 2012 is het Bro gewijzigd. Hierin is onder meer opgenomen, dat het bestemmingsplan een beschrijving moet geven van de wijze waarop rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden. Wat al voor archeologie gold, geldt nu dus ook voor andere cultuurhistorische waarden, zoals bijzondere gebouwen en landschappelijke structuren. Daarmee ligt bij gemeenten de verantwoordelijkheid keuzen te maken ten aanzien van de cultuurhistorische waarden.

Hoewel de naam 'Oud Zuid' doet vermoeden dat dit gedeelte van Assen van oudsher een verstedelijkt gebied vormt is de werkelijkheid anders.

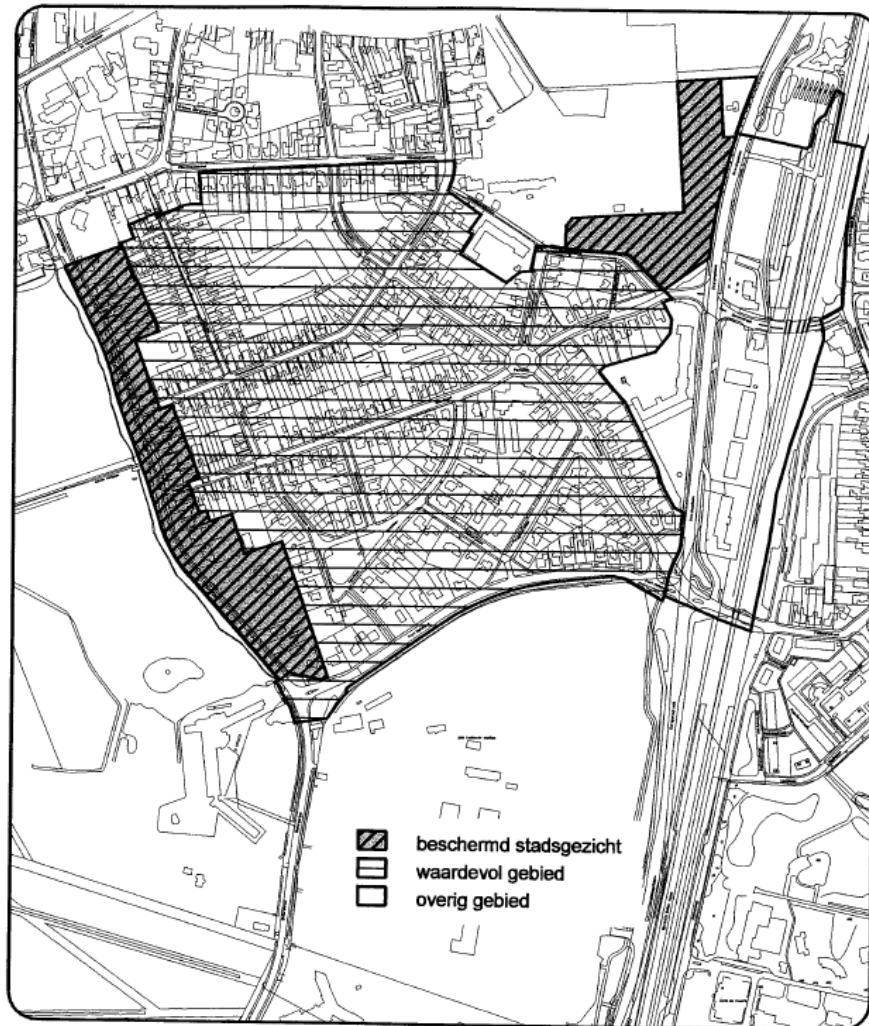
Heel lang kenmerkte dit gebied zich door een groene uitstraling, rond 1880 was dit gebied vrijwel onbebouwd. Wel stond aan de Beilerstraat reeds bebouwing. Het Asserbos en landgoed Port Natal (ten zuiden van het verordeningsgebied vormde jarenlang de ruimtelijke begrenzing aan de zuidzijde van de stad.

De ontwikkeling in zuidelijke richting is ontstaan langs de Esstraat (vroeger Eschstraat geheten) en een stukje van de Oosterhoutstraat (vanaf de Beilerstraat tot aan de Esstraat) betekende een bescheiden uitbreiding van Assen-Zuid. Bij de eerste ontwikkelingen was van een planmatige opzet geen sprake, in de 19e eeuw waren de eigendomsgrenzen bepalend voor de aanleg van straten. Dit verklaart de schijnbaar willekeurige tracering van enkele straten in Assen-Zuid. Ook de verplichte uitbreidingsplannen op grond van de Woningwet (1901) bracht hier geen verandering in.

De aanleg van de tramlijn naar Coevorden zorgde voor een nieuwe westelijke grens (dat was van oudsher de spoorlijn). De tramlijn deed dienst tot 1947 en is daarna omgevormd in de Overcingellaan. In de 20e eeuw zijn de kavels in hoog tempo volgebouwd op basis van een plan van Huurman uit 1913 om dit gebied te bebouwen met villa's. Deze zijn in verschillende maten en vormen gebouwd zodat er sprake is van een grote verscheidenheid in het verordeningsgebied. Nu kenmerkt het gebied zich voornamelijk als woonbuurt met enkele kantorenlocaties langs de Beilerstraat.

4.1.2.2 Beschermd Stadsgezicht

In 1991 werd het beschermd stadsgezicht Assen aangewezen. Een gedeelte van het verordeningsgebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gebied langs de Beilerstraat is aangewezen vanwege de hoogwaardige architectuur en vanwege de relatie met het Asserbos. De bebouwing is aangewezen vanwege de geleidelijke overgang van een gesloten vroeg-twintigste eeuwse gevelwand naar een vrijstaande bebouwing met een enigszins verspringende rooilijn. De bebouwing is overwegend in baksteen opgetrokken en bevat twee tot drie bouwlagen en een afgeknot schilddak.



Figuur 10: overzicht beschermd stadsgezicht.

De bescherming van het beschermd stadsgezicht vindt plaats door een dubbelbestemming op te nemen. De beheersverordening maakt verder geen ontwikkelingen mogelijk zodat de cultuurhistorische waarden van het verordeninggebied niet aangetast worden. Dit betreft dat het beschermd stadsgezicht maar ook de in figuur 10 benoemde waardevolle gebieden.

De waardevolle gebieden zijn niet van nationaal belang maar de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische waarden zorgen wel voor een bepaald uitstraling en status in het gebied. Door het ontbreken van ontwikkelingsmogelijkheden zullen ook deze waarden niet aangetast worden.

Met het opnemen van de dubbelbestemming op het beschermd stadsgezicht en het ontbreken van ontwikkelingsmogelijkheden zijn de cultuurhistorische waarden in het verordeninggebied voldoende beschermd.

4.2 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan en/of beheersverordening kan worden vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem- en grondwaterkwaliteit

geschikt zijn voor het huidige en toekomstige gebruik.

Onderzoek

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, is via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit. In principe is altijd een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Gezien het conserverende karakter van de beheersverordening is het niet nodig om een bodem- en grondwateronderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. In de beheersverordening is geen specifieke regeling in verband met de bodemkwaliteit opgenomen.

4.3 Ecologie

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Gebiedsgericht beleid vindt ondermeer plaats op basis van de Ecologische Hoofdstructuur. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De Flora- en faunawet gaat uit van het "nee-tenzij" principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: 'Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving'. Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Onderzoek

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het gedrang komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan betreft en geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, heeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal, indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt, op basis van de zorgplicht uit de Flora- en faunawet rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (louter relevant voor zover niet tevens als Natura 2000 gebied aangewezen).

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstrend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De Habitatrichtlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats. In de omgeving van de stad Assen liggen enkele Natura 2000-gebieden; het Fochteloërveen, het Witterveld en de Drentsche Aa. Het plangebied ligt niet in deze gebieden.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. In het plangebied bevindt zich geen beschermd natuurmonument.

Gebiedsgericht beleid

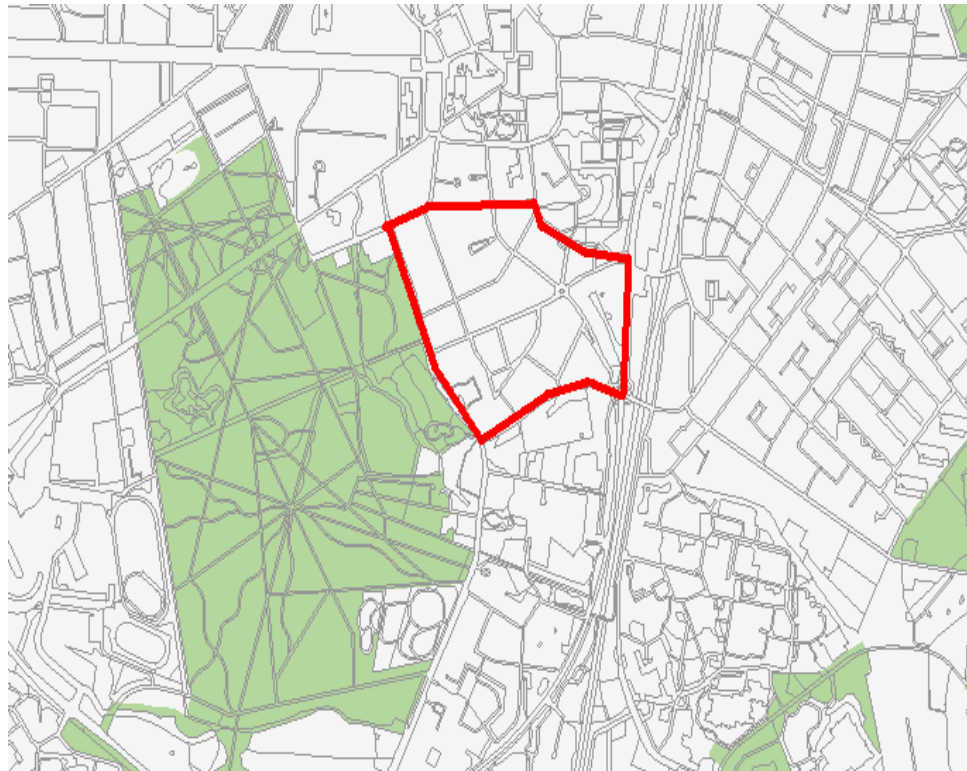
Daarnaast is sprake van gebiedsgericht beleid op basis van aanwijzing als ecologische hoofdstructuur en als nationaal landschap. Dit beleid wordt hierna besproken.

- de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale Landschappen.

Ecologische Hoofdstructuur

De provincie heeft het beleidsdoel Ecologische Hoofdstructuur (EHS) uit het Provinciaal Omgevingsplan geconcretiseerd en in 2008 als beleidsregel vastgesteld. De EHS is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Kerngebieden kunnen bestaan uit natuurgebieden, bossen, landgoederen en ecologisch waardevolle cultuurlandschappen. Teneinde de ecologische waarde van deze gebieden duurzaam in stand te kunnen houden en de ruimtelijke samenhang te verzekeren, kan het nodig zijn landbouwgronden tot natuurgebied om te vormen (natuur ontwikkeling) en ecologische verbindingzones te realiseren. De provincie wil de EHS uiterlijk in 2018 hebben aangelegd.

De navolgende figuur geeft de EHS nabij het plangebied weer. Het plangebied ligt niet in de EHS maar grenst wel aan het Asserbos dat als EHS is aangewezen. Gezien het conserverende karakter van de beheersverordening is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een negatief effect op het gebied.



Figuur 11: provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte zijn Nationale Landschappen aangewezen. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang waarmee bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. In de omgeving van Assen bevinden zich enkele gebieden die zijn aangewezen als Nationaal Landschap. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap en ligt tevens niet in de directe nabijheid van een Nationaal Landschap. Dit aspect biedt verder geen kaders voor het plan.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt vanwege het conserverende karakter van de beheersverordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Hiervoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden;

plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een vaste norm (PR 10-6). Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

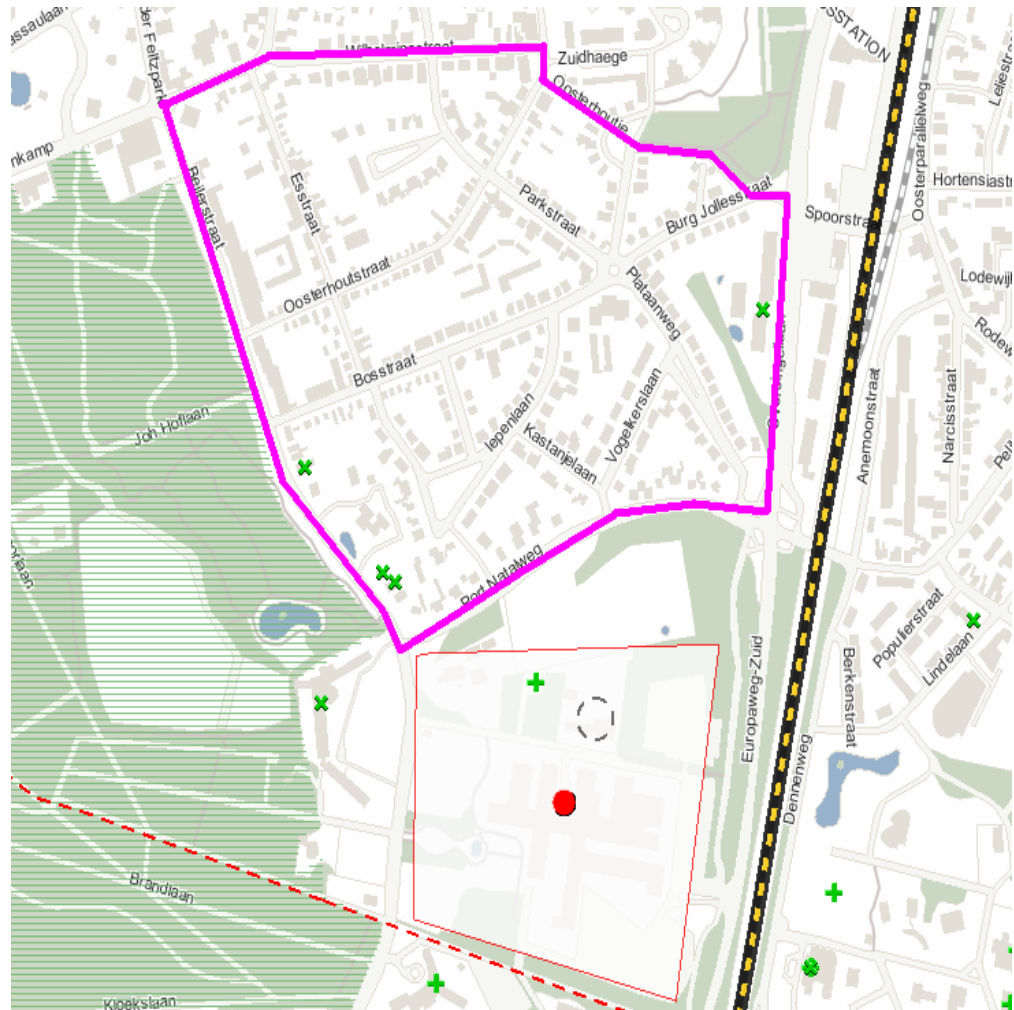
Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel zijn een aantal panden als gevoelig aangewezen. De dichtstbijzijnde bronnen zijn een hogedrukgasleiding van de Gasunie ten zuiden van het Wilhelminaziekenhuis en een zuurstof opslag bij het ziekenhuis. De plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van deze risicobronnen ligt niet over het plangebied.

Over de spoorweg Groningen-Zwolle worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De regeling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen.

Uit onderzoek blijkt dat de PR 10-6 risicocontouren van het spoor op het spoor liggen. Binnen de PR 10-6 risicocontouren liggen daarmee geen (beperkt) kwetsbare objecten. Er zijn geen knelpunten. Daarmee voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm en levert de contour geen belemmering op voor het plangebied.

Ook zal het groepsrisico door deze verordening niet toe of afnemen, er zijn immers geen ontwikkelingen mogelijk op grond van deze verordening. Hierdoor kan nader onderzoek achterwege gelaten kan worden.



Figuur 12: fragment risicokaart.

4.5 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB in principe niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB in principe niet worden overschreden. Voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen mag de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) in principe niet worden overschreden. Wanneer geen nieuwe geluidgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt op basis van artikel 76 lid 3 Wgh geen onderzoeksverplichting. Deze beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor onderzoek is vereist. Er worden ook geen nieuwe wegen aangelegd of maatregelen genomen aan bestaande wegen. Bovendien is het plangebied aangewezen als 30 km/u gebied zodat ook op grond daarvan nader onderzoek achterwege gelaten kan worden.

Gedurende de periode dat de beheersverordening van kracht is kan de geluidssituatie in het oosten van het gebied wel wijzigen. Dit zal dan plaatsvinden door de ontwikkelingen met betrekking tot de FlorijnAs. In het kader van de planvorming omtrent die plannen vindt wel specifiek

geluidsonderzoek plaats.

4.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Onderzoek

Assen heeft een eigen milieuverkeerskaart. Uit het model blijkt dat nergens in Assen overschrijding van de grenswaarden optreedt. Verder maakt de beheersverordening geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor in de inleiding is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert. Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding voor een naar onderzoek naar luchtkwaliteit.

Conclusie

De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, die van

grotere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

De beheersverordening zorgt niet voor veranderingen aan de waterhuishouding. Het aanwezige water is specifiek bestemd en er zijn geen verontreinigingen bekend die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Eén van de belangrijkste wijzigingen in het Besluit is de invoering van een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor activiteiten die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage (kolom 1 van de D-lijst), maar onder de daar genoemde drempelwaarden liggen. Hier is geen sprake van ontwikkelingen, zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling achterwege gelaten kan worden.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels bepaald (artikel 2).

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tenslotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 De regels

In de beheersverordening is gebruik gemaakt van een achttal enkelbestemmingen. Daarnaast zijn een drietal dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van archeologische waarden en het beschermd stadsgezicht. Onderstaand wordt de inhoud van de regels beschreven.

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming Bedrijf is toegekend aan het bedrijf aan de Bosstraat 58. Hier is een bandenbedrijf toegestaan. De bestaande bedrijfswoning is positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsbedrijf

De bestemming Bedrijf-Nutsbedrijf is toegekend aan een nutsgebouw in het oosten van het plangebied. De hoogte van gebouwen mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 5 Groen

De diverse openbare groengebieden in het verordeningsgebied hebben de bestemming Groen gekregen. Hier zijn groenvoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein tevens een parkeerterrein met aansluitende infrastructuur toegestaan.

Artikel 6 Kantoor

De bestemming Kantoor is toegekend aan de zelfstandige kantoren aan de Beilerstraat en Wilhelminastraat. Ten aanzien van de overige kantoren in het plangebied is door middel van een aanduiding kenbaar gemaakt waar die toegestaan zijn naast de geldende bestemming uit het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 7 Maatschappelijk

Het perceel aan de Esstraat 43 is aangewezen als Maatschappelijk. Hier bevindt zich een wijk-/buurtcentrum. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en bedraagt 100% met een bijbehorende bouwhoogte van 5 meter.

Artikel 8 Verkeer - Verblijf

De wegen en voetpaden in het plangebied zijn aangewezen als Verkeer-Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming mogen eveneens groen- en parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. De complexen waar meerdere autoboxen zijn gebouwd zijn op de illustratie specifiek aangegeven.

Artikel 9 Water

Het water in het plangebied is bestemd als Water. Dit betreft een sloot in het oosten van het verordeningsgebied.

Artikel 10 Wonen

De woningen in het verordeningsgebied zijn bestemd als Wonen. Tevens is op grond van het vigerende bestemmingsplan op een aantal percelen ook een kantoor mogelijk. Deze percelen zijn specifiek aangeduid.

Bij de meeste woningen is een tuin en/of erf aanwezig dat gebruikt wordt voor de woonfunctie (tuin, oprit, bijgebouwen). Bij de woningen, appartementengebouwen en overige woongebouwen zijn bijgebouwen aanwezig. Deze bijgebouwen zijn qua afmeting over het algemeen ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Functioneel horen ze nadrukkelijk bij de woonfunctie.

Bij sommige woningen is een aan huis verbonden beroep of bedrijf aanwezig. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een kleinschalige kantoorfunctie als een administratiekantoor. Dit zijn vaak kleinschalige functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie wonen. Op grond van de regels zijn deze toegestaan.

Artikel 11 Wonen - Appartementen

Voor de appartementencomplexen in het plangebied is de bestemming Wonen - Appartementen toegekend aan de gronden waarop zich gestapelde woningen bevinden. Binnen het bouwvlak is een maximale bouwhoogte aangegeven.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 1 en Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

Ter bescherming van archeologische waarden zijn 2 dubbelbestemmingen opgenomen. Het betreft Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 1 en Artikel 13 Waarde - Archeologie 2. De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van aanwezige of te verwachten archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbel- bestemming verschillend. Er gelden regels voor zowel aanlegwerkzaamheden als bouwwerkzaamheden. Er kan afhankelijk van de bestemming een onderzoeksplicht gekoppeld zijn aan de regels.

Artikel 14 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

De bestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht is toegekend aan het gebied rondom de Beilerstraat. De panden worden hier aanvullend beschermd door de huidige vorm en omvang juridisch te borgen.

5.3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling

Met de regel van dit artikel wordt voorkomen dat regels ten onrechte zo worden gehanteerd dat meer dan de bedoelde bebouwing kan worden toegestaan.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

5.4 Overgangs- en slotregel

Artikel 17 Overgangsrecht

Het overgangsrecht bevat een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de planregels van dit bestemmingsplan. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 18 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

5.5 De illustratie

Bij de beheersverordening is een illustratie opgenomen die overeenkomt met de verbeelding van een bestemmingsplan. Deze illustratie is qua systematiek hetzelfde opgesteld als een bestemmingsplan (getekend conform de SVBP) om de vergelijkbaarheid met andere plannen binnen de gemeente zo optimaal mogelijk te houden. De illustratie geeft in samenhang met de regels aan voor welke functie het betreffende perceel gebruikt mag worden en wat de bouwmogelijkheden zijn. De toegelaten gebruiksmogelijkheden zijn 1 op 1 overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen (en eventueel verleende vergunningen waarbij vrijstelling/afwijking van het bestemmingsplan is verleend).

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. De vaststelling van een exploitatieplan is bij een beheersverordening niet mogelijk. De beheersverordening regelt immers het bestaande gebruik en maakt geen bouwplannen (Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk. Hierdoor is geen sprake van gemeentelijke kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van een plan of planschade. Het aantonen van de financiële haalbaarheid hierom is ook niet nodig.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening zal op grond van de inspraakverordening ter inzage gelegd worden. Zienswijzen die ingediend worden zullen bij de vaststelling door de gemeenteraad betrokken en beoordeeld worden. Indieners krijgen een reactie wat er met de betreffende zienwijze gedaan is.

Bijlagen

Bijlage 1 BAG - WOZ functies Assen Oud Zuid

Vogelkerslaan		50		woonfunctie		Vogelkerslaan 50 Assen	Appartement	woning dienend tot hoofdverblijf
Vogelkerslaan		52		woonfunctie		Vogelkerslaan 52 Assen	Appartement	woning dienend tot hoofdverblijf
Vogelkerslaan		54		woonfunctie		Vogelkerslaan 54 Assen	Appartement	woning dienend tot hoofdverblijf
Vogelkerslaan		56		woonfunctie		Vogelkerslaan 56 Assen	Appartement	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		1		woonfunctie		Wilhelminastraat 1 Assen	Hoekwoning	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		3		woonfunctie		Wilhelminastraat 3 Assen	Rijwoning	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		5		woonfunctie		Wilhelminastraat 5 Assen	Hoekwoning	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		7		woonfunctie		Wilhelminastraat 7 Assen	Vrijstaand herenhuis	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		9		woonfunctie		Wilhelminastraat 9 Assen	2/1 Kap herenhuis	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		11		woonfunctie		Wilhelminastraat 11 Assen	2/1 Kap herenhuis	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		13		woonfunctie		Wilhelminastraat 13 Assen	2/1 Kapwoning	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		15		woonfunctie		Wilhelminastraat 15 Assen	2/1 Kapwoning	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		17		woonfunctie		Wilhelminastraat 17 Assen	Vrijstaand herenhuis	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		19		woonfunctie		Wilhelminastraat 19 Assen	2/1 Kap herenhuis	Woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		21		woonfunctie		Wilhelminastraat 21 Assen	2/1 Kap herenhuis	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		23		woonfunctie		Wilhelminastraat 23 Assen	Vrijstaand herenhuis	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		25		woonfunctie		Wilhelminastraat 25 Assen	Vrijstaand herenhuis	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		27		woonfunctie		Wilhelminastraat 27 Assen	2/1 Kap herenhuis	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		29		woonfunctie		Wilhelminastraat 29 Assen	2/1 Kap herenhuis	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		31		woonfunctie		Wilhelminastraat 31 Assen	2/1 Kapwoning	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		33		woonfunctie		Wilhelminastraat 33 Assen	2/1 Kapwoning	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		35		woonfunctie		Wilhelminastraat 35 Assen	Vrijstaande woning	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		37		woonfunctie		Wilhelminastraat 37 Assen	2/1 Kapwoning	woning dienend tot hoofdverblijf
Wilhelminastraat		39		woonfunctie		Wilhelminastraat 39 Assen	2/1 Kapwoning	woning dienend tot hoofdverblijf

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

de beheersverordening Assen Oud Zuid 2012 van de gemeente Assen;

1.2 beheersverordening

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.00BHV20123C-B001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen*);

* afhankelijk van plan

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 autobox:

een ruimte bestemd voor de inbandige stalling van een auto of ander (motor)voertuig;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 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;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.14 bouwvlak:

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

1.15 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;

1.16 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;

1.17 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;

1.18 gebouw:

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

1.19 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;

1.20 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.

1.21 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.22 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;

1.23 wooneenheid:

onder het begrip wooneenheid wordt voor de werking van de bestemmingsplan verstaan een woning:

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke-, nijverheids- en/of industriële bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijven', met uitzondering van bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, alsmede voor garagebedrijven, met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning' een bedrijfswooning; met de daarbijbehorende;
- c. wegen en paden;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. andere-bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming - niet zijnde bedrijfswoonings- worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

3.2.2 Andere-bouwwerken

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 en toestaan dat de hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de vestiging van een bedrijf (of gedeelte er van) uit een hogere categorie van de bij deze regels deel uitmakende 'Staat van Bedrijven' danwel een bedrijf dat niet genoemd is in die lijst, voorzover het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in artikel 3.1 genoemd, mits dit bedrijf geen onevenredige afbreuk doet aan het omringende woon- en leefklimaat door hinder en/of gevaar.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsbedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Bedrijf - Nutsbedrijf**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten voor het openbaar nut;
- b. transformatoren, gasvoorzieningen, (riool)gemalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen - een bedrijfswoning niet daaronder begrepen
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,00 meter, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

4.2.2 Andere-bouwwerken

Voor een ander-bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. Indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- b. In overige gevallen dan genoemd onder a mag de bouwhoogte niet meer dan 8,00 meter bedragen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken;
- b. plantsoenen;
- c. waterlopen;
- d. bermen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens een parkeerterrein met bijbehorende ontsluiting en een ontsluitingsroute met de daarbij behorende (voet-)paden, uitritten en andere-bouwwerken ten behoeve van de gebouwde parkeervoorziening op de naastgelegen bestemming.
met de daarbijbehorende:
 - h. voet- en rijwielpaden;
 - i. verhardingen;
 - j. andere-bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gonden mogen uitsluitend andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 6 Kantoor

De voor Kantoor bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke functies - niet zijnde detailhandel.

met de daarbijbehorende:

- b. wegen en paden;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. andere-bouwwerken.

6.1 Bouwregels

Op de voor 'Kantoor' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming - niet zijnde bedrijfswoningen- worden gebouwd.

6.1.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

6.1.2 Andere-bouwwerken

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociale, maatschappelijke, medische, educatieve, culturele en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven.

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. andere-bouwwerken.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming - niet zijnde bedrijfswoningen- worden gebouwd.

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende regels;

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte(m)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;

7.2.2 Andere-bouwwerken

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 8 Verkeer - Verblijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens autoboxen ten behoeve van de inpandige stalling van (motor)voertuigen.

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. andere-bouwwerken.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gonden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming gebouwd worden.

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw geldt dat de hoogte van de gebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen.

8.2.2 Andere-bouwwerken

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 8,50 meter mag bedragen.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de waterhuishouding;
 - b. watergangen en oeverstroken;
 - c. verbindingen ten behoeve van het (water)verkeer;
 - d. waterberging;
- met de daarbijbehorende:
- e. nutsvoorzieningen;
 - f. beschoeiing en kades;
 - g. andere-bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Andere-bouwwerken

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken niet meer dan 3,00 meter mag bedragen.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen;
- b. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden, met uitzondering van de gronden die voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch minder waardevol';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mede voor kantoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mede voor detailhandel op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartementen' mede voor maximaal 4 inpandige appartementen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens autoboxen ten behoeve van de inpandige stalling van (motor)voertuigen.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': uitsluitend op de begane grond, mede voor horecabedrijven als genoemd in de categorieën I tot en met III van de lijst van horecabedrijven zoals opgenomen bij deze regels als bijlage 1.
- h. de bestaande woninggebonden bedrijvigheid en vrije beroepen;
- i. 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 het zelf moet uitoefenen;
 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

- j. wegen en paden;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. waterlopen en waterpartijen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. andere-bouwwerken.

met dien verstande dat de onder c tot en met e genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie, en met de daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. een woonhuis dient binnen een bouwvlak gebouwd te worden;
- b. de afstand van een vrijstaand woonhuis respectievelijk blok woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- c. de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het

grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat:

1. voor zover de gronden zijn aangeduid als Beschermd Stadsgezicht (zie Artikel 14 Waarde - Beschermd Stadsgezicht) een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan;
 2. binnen de overige gronden een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 10% is toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt, dat voor gronden voorzien van de aanduiding 'Specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch minder waardevol' dat de maximale goothoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat voor gronden voorzien van de aanduiding 'Specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch minder waardevol' dat de dakhelling ten minste 25° en maximaal 60° bedraagt;

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3,00 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 bedraagt ten hoogste 65 m², 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 bij twee-aaneengebouwde woningen ten minste 1,00 meter;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,00 meter, 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 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte in de vorm van een aanbouw ten minste 2,00 meter minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter mag bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag de bouwhoogte van een garage niet meer dan 3 meter bedragen.

10.2.3 Andere-bouwwerken

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere-bouwwerken niet meer dan 3,00 meter mag bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien en voor zover de gronden zijn gelegen binnen het op de illustratie aangegeven beschermd stadsgezicht, bij toepassing van de bouwregels - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen dienen betrekking te hebben op:

- a. de situering en de omvang (lengte-/breedteverhouding) van nieuw op te richten bebouwing;
- b. de nokrichting van kappen van gebouwen teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige situering van de bebouwing onderling te verzekeren.

Omtrent het stellen van nadere eisen horen burgemeester en wethouders de commissie ruimtelijke kwaliteit.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde:

- a. in lid 10.2.1 onder b ten behoeve van een verkleining van de afstand tot de perceelsgrens tot maximaal 1 meter;
- b. in lid 10.2.1 onder c en d ten behoeve van een verhoging van de goothoogte met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van de woonhuizen gelegen binnen het op de illustratie aangegeven beschermd stadsgezicht mag worden verhoogd met maximaal 1 meter;
 2. de goothoogte van de overige woonhuizen mag worden verhoogd met maximaal 2 meter;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 de goothoogte aan de achterzijde van de woonhuizen mag worden verhoogd tot ten hoogste de goothoogte aan de voorzijde van het woonhuis;
- c. in lid 10.2.2 onder a ten behoeve van een aangebouwde woonruimte voor gehandicapten, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak maximaal 120 m² bedraagt;
 2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel, voor zover gelegen buiten het bebouwingsvlak maximaal 50% bedraagt.
- d. in lid 10.2.2 onder b ten behoeve van een verhoging van de goothoogte van ten hoogste 40% van de maximaal toegestane oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 5 meter;
- e. in lid 10.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 80 m².

10.4.2 Beoordeling

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde onder 10.4.1 wordt mede betrokken de mate waarin de aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen worden geschaad. Alvorend de vergunning te verlenen wordt de commissie ruimtelijke kwaliteit gehoord.

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan huis gebonden

beroep.

10.6 Afwijking van de gebruiksregels

10.6.1 Afwijken woninggebonden bedrijvigheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 een maximum van 40 m².

10.6.2 Afwegingskader

De in lid **10.6.1** 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.

Artikel 11 Wonen - Appartementen

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. appartementen;
- b. de bestaande woninggebonden bedrijvigheid en vrije beroepen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens autoboxen ten behoeve van de inpandige stalling van (motor)voertuigen.
- d. vrije beroepen in een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat:
 1. de bewoner/gebruiker het zelf moet uitoefenen;
 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 daarbijbehorende:

- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. andere-bouwwerken;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. andere-bouwwerken.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. voor de gronden gelegen binnen de aanduiding Waarde-Beschermd Stadsgezicht gelden de regels van Artikel 14.
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met uitzondering van die percelen waarvoor, door middelen van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een maximum bebouwingspercentage is opgenomen. Op dit perceel mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage, van het bouwperceel, voor zover gelegen buiten het bebouwingsvlak, mag niet meer dan 30% bedragen;
- b. de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag de bouwhoogte van een garage niet meer dan 3 meter bedragen.

11.2.3 Andere-bouwwerken

Voor het bouwen van andere-bouwwerken geldt dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan huis gebonden beroep.

11.4 Afwijking van de gebruiksregels

11.4.1 Afwijken woninggebonden bedrijvigheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 een maximum van 40 m².

11.4.2 Afwegingskader

De in lid **11.4.1** 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.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het in **12.2.1, onder a** genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in **12.2.1, onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

12.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder **12.2.1, onder a** geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

12.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- b. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld leggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder **12.4.1** opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. 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;
- d. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,30 meter onder het maaiveld;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- g. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek.

12.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder **12.4.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in **12.4.1** moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

12.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het in **13.2.1, onder a** idem genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in **13.2.1, onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

13.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder **13.2.1, onder a** geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

13.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld waartoe worden gerekend diepplougen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen en het aanleggen of vergraven van sloten;
- b. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- d. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld zal worden geroerd;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder **13.4.1** opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,30 meter onder het maaiveld;
- d. 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;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- f. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek.

13.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder **13.4.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in **13.4.1** moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

13.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 14 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast de voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden in het aangewezen gebied.

14.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen, geldt, onverminderd het bepaalde in de Monumentenwet 1988, voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van maximaal 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouder kunnen afwijken van het bepaalde in lid 14.2 met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van maximaal 10% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling

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 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het plan:

- 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 illustratie aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens 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 voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze regels genoemde dan wel op de illustratie aangewezen of daarvan te herleiden maten;
- c. ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor openbare diensten met dien verstande dat de inhoud ten hoogste 50 m³ bedraagt;
- d. 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. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.
- e. voor het plaatsen van zend- en/of ontvangstmasten, lichtmasten en/of masten ten behoeve van het landelijk alarmeringsnet, met dien verstande dat de hoogte maximaal 20 meter mag bedragen.

16.2 Toetsingscriteria

Een in lid 16.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien vooraf de commissie ruimtelijke kwaliteit wordt gehoord.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

17.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 17.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 17.1 met maximaal 10%.

17.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 17.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.4 Overgangsrecht gebruik

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

17.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.4, 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.

17.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.4, 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.

17.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 17.4 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het beheersverordening Assen Oud Zuid 2012.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst toegestane horecabedrijven

1.

Lijst van horecabedrijven

CATEGORIE I :

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie patisserie en crêperie;

mogelijke effecten, parkeerdruk.

CATEGORIE II:

zijn vormen van horeca, die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals: buurthuizen, sportkantine en kerkelijke centra.

mogelijke effecten, parkeerdruk, komen en gaan.

CATEGORIE III:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension.

mogelijke effecten, parkeerdruk, stankoverlast en afvalopslag.

CATEGORIE IV:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, chinese restaurants.

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE V:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: cafetaria, snackbar, shoarmazaak.

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE VI:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt: café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m² en café-restaurant;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

mogelijke effecten met terras idem en geluidsoverlast van terras.

CATEGORIE VII:

zijn vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m²;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

