R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 3 Centrum 13

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling 17
Artikel 5 Algemene afwijkingsregels 18

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 6 Overgangsrecht 21
Artikel 7 Slotregel 23

Hoofdstuk 1
Inleidende regels

Artikel 1
Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Uitbreiding Mercuriuscentrum', van de gemeente Assen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.00BP20099C-B002 met de bijbehorende regels;

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 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bestaand:
bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan;

1.7 bestaand gebouw:
een gebouw dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat, krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning voor het bouwen in uitvoering is of in uitvoering kan worden genomen, dan wel de omgevingsvergunning voor het bouwen nadien moest worden verleend wegens overschrijding van de termijn genoemd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, in relatie met artikel 50, lid 2 van de Woningwet;

1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.12 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

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

1.14 horeca (bedrijf/-voorziening):
het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurant bedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven;

1.15 horeca categorie 1:
vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: cafés, bars, dancings en nachtclubs;

1.16 horeca categorie 2:
vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions en bodega's;

1.17 horeca categorie 3:
vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich kan meebrengen: broodjeszaken, cafetaria’s, fastfood, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafés, afhaalhoreca. Met betrekking tot de gericht-

heid van de horeca-activiteiten kan het volgende onderscheid worden gemaakt:

1. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de reguliere horeca en druk op de omgeving kunnen veroorzaken;
2. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten en geen druk op de omgeving veroorzaken;

1.18 kantoor:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.19 maatschappelijke voorzieningen:
culturele, educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen;

1.20 peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen, het gemiddelde van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.21 winkel:
een gebouw, dat blijkens zijn aard en indeling dienstbaar is aan de uitoefening van detailhandel;

1.22 woning (inclusief zorgwoning/verpleegunit):
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2
Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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

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

Hoofdstuk 2
Bestemmingsregels

Artikel 3
Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. detailhandel;
b. dienstverlening;
c. horeca, met dien verstande dat deze is beperkt tot horeca categorie 3 sub 2, die zich qua exploitatie en qua openingstijden richt op de winkel-activiteiten;
d. kantoor;
e. maatschappelijk;
f. sportief-recreatief;
g. woningen op de verdieping van gebouwen,
met daarbij behorende:
h. gebouwen – een bedrijfswoning niet daaronder begrepen;
i. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
j. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen een transformatorstation;
k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

a. Op de voor 'centrum' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

b. Voor een gebouw gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte mag niet meer dan de ter plaatse aangeduide bouwhoogte bedragen.

c. Voor een ander-bouwwerk gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
a. de plaats en afmeting van de bebouwing;
ten behoeve van:
b. het straat- en bebouwingsbeeld
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de sociale veiligheid;

g. externe veiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden voor prostitutiebedrijven;
b. het gebruik van gronden voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van escortbedrijven, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Hoofdstuk 3
Algemene regels

Artikel 4
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 5
Algemene afwijkingsregels

5.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de 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 wordt geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;

b. ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen en percentages van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze regels genoemde, of daarvan te herleiden maten en/of percentgages;

c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kan worden toegestaan dat:
   1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
   2. kunstwerken worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 15 m.

5.2 Afwegingskader

Een in lid 5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Hoofdstuk 4
Overgangs- en slotregels

Artikel 6
Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.

6.2 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van lid 6.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.1 met maximaal 10%.

6.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 6.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.4 Overgangsrecht gebruik

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

6.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.4, 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.

6.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.4, na de 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.

6.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 6.4 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 7
Slotregel

Deze regels worden aangehaald als ‘Regels van het bestemmingsplan Uitbreiding Mercuriuscentrum’.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Assen/Actium

Contactpersoon
Mevrouw E. Kuiper
(Gemeente Assen)
De heer E. Dijkstra (Actium)

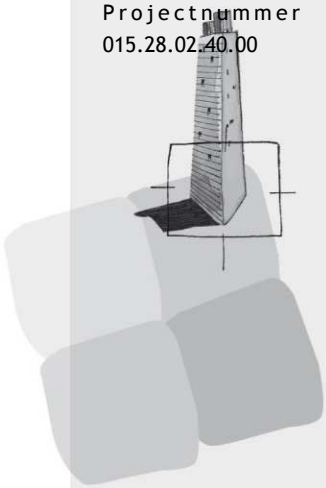
Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer F. Hoving
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
de heer ir. J.A. Haarsma
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
015.28.02.40.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort