

ASSEN - TER AARDSEWEG 3

GEMEENTE ASSEN 1099143 / 16-05-11
BESTEMMINGSPLAN ASSEN - TER AARDSEWEG 3

INHOUDSOPGAVE

<u>TOELICHTING</u>	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Vigerende regeling	2
1.3 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 BELEID	3
2.1 Rijksbeleid	3
2.2 Provinciaal beleid	3
2.3 Gemeentelijke beleid	4
HOOFDSTUK 3 ONDERZOEK	5
3.1 Huidige situatie	5
3.2 Ecologie	6
3.3 Archeologie en cultuurhistorie	6
3.4 Water	7
3.5 Milieuzonering	10
3.6 Bodem	10
3.7 Geluid	11
3.8 Luchtkwaliteit	11
3.9 Externe veiligheid	12
3.10 Kabels en leidingen	12
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	13
4.1 Voorgenomen ontwikkeling	13
4.2 Planuitgangspunten	13
HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Toelichting op de bestemming	15
HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	16
HOOFDSTUK 7 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	17
HOOFDSTUK 8 OVERLEG	18

<u>REGELS</u>	19
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	19
Artikel 1 Begrippen	19
Artikel 2 Wijze van meten	23
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	24
Artikel 3 Bedrijf - Tuincentrum	24
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	26
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	26
Artikel 5 Algemene bouwregels	27
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 8 Overige regels	30
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	31
Artikel 9 Overgangsrecht	31
Artikel 10 Slotregel	33
BIJLAGE	34
Bijlage 1 Parkeernormen	35

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Ter Aardseweg in Assen is Haveman Hoveniers gevestigd. Op het terrein van het bedrijf is een hoveniersbedrijf annex kwekerij gevestigd. Een deel van de bedrijfsbebouwing op het perceel is illegaal gerealiseerd. Daarnaast is er de wens om de bestaande bedrijfswoning en bestaande schuur te vervangen. De nieuwe woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Assen-Noord. De gemeente Assen heeft besloten medewerking te verlenen aan de herbouw van de woning en de legalisatie van de aanwezige bebouwing. Daarnaast is de doeleindenomschrijving van de bestemming verruimd, waarmee ook het hoveniersbedrijf en het tuincentrum worden toegelaten. De bestaande feitelijke situatie wordt met dit bestemmingsplan gelegaliseerd. Dit bestemmingsplan dient als nieuw juridisch-planologisch kader voor de legalisatie van de bebouwing enerzijds en de herbouw van de bedrijfswoning en schuur anderzijds.



De ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

1.2 Vigerende regeling

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Assen Noord". Dit plan is bij besluit van de gemeenteraad van 14 oktober 2004 vastgesteld en bij besluit van Gedeputeerde Staten op 10 mei 2005 goedgekeurd. Aan het plangebied is de bestemming "Kwekerij" toegekend. Binnen deze bestemming is een sier- en boomkwekerijbedrijf, inclusief dienstwoning van 750 m³ met bijbehorende bebouwing, toegestaan. Bebouwing is toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Voor de bebouwing geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.

Een gedeelte van de bebouwing is buiten het bouwvlak gebouwd. Het betreft hier alleen bedrijfsbebouwing voor het tuincentrum.

Daarnaast past de beoogde nieuwe bedrijfswoning niet binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte en is de omvang te groot.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van het relevante beleid. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie geschetst en komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. De planuitgangspunten worden in hoofdstuk 4 geschetst, waarna in hoofdstuk 5 een toelichting op het juridisch systeem gegeven wordt. De maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid volgen in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7.

HOOFDSTUK 2 BELEID

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de *Nota Ruimte* (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota Ruimte ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Concreet voor dit bestemmingsplan biedt de *Nota Ruimte* geen uitgangspunten.

AMvB Ruimte

Als gevolg van de *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. Daarmee vervangt het Besluit - ook wel AMvB Ruimte genoemd - het bestaande planologisch beleid uit de Nota Ruimte en een aantal Planologische Kernbeslissingen.

In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Een aantal regelingen zijn 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeentes verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Vanuit de AMvB Ruimte zijn er voor dit bestemmingsplan geen consequenties.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Het ruimtelijk beleid van de Provincie Drenthe is verwoord in de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld 2 juni 2010). In deze visie worden de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de nieuwe taakverdeling zoals deze is vastgelegd in de *Wet ruimtelijk 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*'.

In de visie is Assen aangewezen als 'Hoofdstad' van Drenthe. Ingezet wordt op het positioneren van Assen als Drentse hoofdstad en deel uimakend van het nationale stedelijke netwerk. Daarnaast wordt ingezet op het concentreren van economische activiteiten in stedelijke centra, waaronder Assen. De provincie streeft naar een concentratie van detailhandel in stedelijke centra. Waar dit niet kan, bijvoorbeeld vanwege omvang of bevoorrading, heeft vestiging op een locatie voor perifere detailhandel de voorkeur.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan aansluit bij het provinciale beleid van het concentreren van economische activiteiten in stedelijke centra. Een dergelijke functie (namelijk een hoveniersbedrijf in combinatie met een tuincentrum) is goed passend binnen de kern van Assen.

2.3 Gemeentelijke beleid

Structuurvisie Assen 2030

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Assen is verwoord in de Structuurvisie Assen 2030. De structuurvisie bouwt voort op de visie 'Assen Koerst' uit 2001. Tevens zijn vier richtinggevende thema's aangegeven, namelijk sociaal, duurzaam, aantrekkelijk en Assens. Ten aanzien van het aspect wonen heeft de gemeente tot doel een aantrekkelijk en duurzaam woningaanbod aan te bieden, dat aansluit op de behoefte van bewoners. Concreet voor dit project doet de structuurvisie geen uitspraken.

Welstandsnota

Voor de gehele gemeente Assen is het welstandsbeleid vastgelegd in de welstandsnota. Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'Groen binnen stedelijk gebied'. In deze deelgebieden liggen onder meer verschillende sportcomplexen, begraafplaats De Boskamp en de voormalige landgoederen Valkenstijn en De Lariks. Het onderhavige plangebied grenst aan sportcomplex de Hoogte. Voor dit welstandsgebied wordt ingezet op behoud van de bestaande kwaliteiten. Dit houdt in dat het groene karakter gehandhaafd dient te blijven en de bebouwing ondergeschikt.

Bestemmingsplan Assen Noord

Op 14 oktober 2004 is het bestemmingsplan Assen Noord door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan is op 10 mei 2005 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat de functies die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, zoveel mogelijk zijn vastgelegd. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Assen Noord de bestemming 'Kwekerij'. Dit was conform de toenmalige situatie. In het bestemmingsplan zijn verder geen uitspraken of uitgangspunten geformuleerd voor het plangebied.

HOOFDSTUK 3 ONDERZOEK

Bij de afweging of medewerking kan worden verleend, moet tevens rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Ter Aardseweg, in het noordwestelijke gedeelte van Assen. Het perceel ligt op de kruising van de Ter Aardseweg met de Veenwalweg. Deze laatste weg is één van de ontsluitingswegen van de wijk Peelo. De Ter Aardseweg loopt over de A28 door naar Ter Aard. Ten westen van het plangebied ligt het sportpark De Hoogte, met onder meer voetbalvelden. Ten oosten ligt de wijk Peelo.

In de huidige situatie is op het perceel een hoveniersbedrijf annex tuincentrum gevestigd. Tevens worden hier bomen en planten gekweekt. Op het perceel is verder verschillende bebouwing aanwezig. Er staat allereerst een bedrijfswoning. Daarnaast zijn er verschillende schuren en andere, kleinere bouwwerken ten behoeve van het hoveniersbedrijf annex tuincentrum. Tot slot staan er twee kassen, bunkers voor de opslag van grond en een stelling voor hout. Op het noordelijke deel van het perceel worden voornamelijk bomen en planten gekweekt. Hier zijn geen gebouwen of andere bouwwerken aanwezig. De bebouwing concentreert zich voornamelijk in het middelste gedeelte van het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied (bron: Bing Maps)

3.2 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Op ongeveer 4 kilometer afstand is het Natura 2000-gebied De Drentsche Aa gelegen. Ten noordwesten van het plangebied, aan de andere kant van de A28, ligt het terrein van de Drentse Golf en Countryclub. Een deel van deze gronden is aangewezen als onderdeel van de EHS. Aangezien dit bestemmingsplan naar aard en omvang beperkt van karakter is, worden er geen invloeden op de genoemde natuurgebieden verwacht. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Het pand is mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het pand wordt, voordat deze gesloopt wordt, op de aanwezigheid van vleermuizen onderzocht. Mochten er vleermuizen aangetroffen worden, dan moeten er mitigerende maatregelen genomen worden. Dit is vrij eenvoudig te doen door bij de uitvoering van de werkzaamheden hier rekening mee te houden. Er kunnen bijvoorbeeld in de nieuwe bedrijfswoning geschikte habitats voor vleermuizen gecreëerd worden. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningenstelsel.

Het plangebied heeft op de indicatieve kaart voor archeologische waarden (IKAW) geen verwachtingswaarde. Binnen het plangebied en in de nabije omgeving zijn volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) daarnaast geen archeologische monumenten aanwezig. De kans is daarom klein dat er binnen het plangebied archeologische vondsten aanwezig zijn.

Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de herbouw van de bedrijfswoning op nagenoeg dezelfde locatie plaatsvindt als de huidige bedrijfswoning. De gronden zijn daarom al verstoord. Mochten er tijdens werkzaamheden toch archeologische resten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente Assen en de provinciaal archeoloog. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

3.4 Water

Een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt nieuwbouw gerealiseerd. Van toename van bebouwd oppervlak is niet of nauwelijks sprake. Het bestemmingsplan is voor wateradvies aan het waterschap Hunze en Aa's voorgelegd. Het advies is in deze paragraaf verwerkt. Met de uitgangspunten uit het wateradvies wordt in de uitvoering rekening gehouden. Het is daarom niet noodzakelijk het waterschap verder bij de planvorming te betrekken.

Waterbeleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Riolering

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Voor aansluitingen in het buitengebied kan het voorkomen dat een aansluiting op het riool niet mogelijk is. Hier dient een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) te worden aangelegd. Het waterschap gaat daarbij uit van minimaal een gecertificeerd IBA II systeem. Zie hiervoor het IBA beleid van het waterschap.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseren wij verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind. Een goede informatie aan de eigenaren over het aangelegde afvoersysteem op het perceel is van belang.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet worden voorkomen dat er grond- en/of oppervlaktewateroverlast ontstaat. Ook als er geen wateroverlast bekend is, zal er in het nieuwe plan rekening moeten worden gehouden met de klimaatveranderingen.

Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die

wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- en/of oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

Wateroverlastnormen:

- Glastuinbouw (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Industrie- en bedrijventerreinen (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Bebouw gebied extensief* (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Bebouw gebied gemiddeld* (1x in de 100 jaar) Peil niet hoger dan 0,30 m onder laagste gronden
- Bebouw gebied intensief* (1x in de 1000 jaar) Peil niet hoger dan 0,50 m onder laagste gronden
- Extensief bebouwd gebied: minder dan 15 woningen per ha.*
- Gemiddeld bebouwd gebied: tussen de 15 en de 40 woningen per ha.*
- Intensief bebouwd gebied: meer dan 40 woningen per ha. *

* Bij het gebruik van deze normen dient echter opgemerkt te worden dat in bebouwd gebied functies voor kunnen komen waar een hoger maximum peil toelaatbaar is. Hierbij kan gedacht worden aan ingerichte groenstroken met een waterbergingsfunctie of groen- en/of natuurelementen die periodiek mogen inunderen. Het is dan ook zaak in bebouwde gebieden functies toe te kennen en waarbij na overleg met de gemeente afgeweken kan worden van bovenstaande normen. Om te toetsen of het watersysteem aan de normering voldoet dient op basis van een maatgevende zomerbui en een maatgevende winterbui bepaald te worden met welke overschrijdingsfrequentie het maximum peil wordt overschreden. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met toekomstige verandering als bodemdaling die niet gecompenseerd worden door peilaanpassingen.

Grondgebruik ontwateringseisen:

- Woningen met kruipruimte: 0,7m onder onderkant vloer.
- Woning zonder kruipruimte: 0,3m onder onderkant vloer. (Nu worden secundaire wegen veelal als maatgevend aangehouden.)
- Drijvende woningen: geen ontwateringseis.
- Woningen op (houten) palen: Er mag geen verdroging optreden, grondwaterstand mag niet verlagen en de paalkoppen moeten onder de gemiddeld laagste grondwaterstanden blijven.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) primair: 1,0m onder as van de weg.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) secundair: 0,7m onder as van de weg.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) weg op polystyreen-hardschuim: circa 0,3m onder as van de weg.
- Gangbare tuin/plantsoen: 0,5m onder maaiveld.
- Industrierreinen: 0,7m onder maaiveld.

Voor woningen is de ontwateringsdiepte afhankelijk van het woningtype. Voor

woningen met een niet waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,20 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 m beneden het maaiveld. Het verdient aanbeveling om op de kruipruimtevloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet gehaald wordt, dienen huizen zonder kruipruimte gebouwd worden of het terrein opgehoogd.

Verdere betrokkenheid Waterschap

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet noodzakelijk het waterschap verder te betrekken, als er met de opmerkingen gemaakt in dit document rekening zal worden gehouden tijdens de verdere uitwerking van het plan.

Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige inrichting, graag het waterschap nader informeren. Aan de initiatiefnemer/aanvrager het advies bij aanpassingen in het plan de Digitale Watertoets nogmaals uitvoeren.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met uw contactpersoon van het waterschap (zie boven) of via het algemene nummer van het waterschap Hunze en Aa's (0598-693800).

3.5 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet aangegeven worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het plangebied ligt op ongeveer 50 meter van de meest nabijgelegen woning, ten oosten van het plangebied aan de Dobbenwal. Met dit bestemmingsplan verandert de functie van het perceel niet. De bestaande situatie wordt vastgelegd. Voor een hoveniersbedrijf geldt vanuit de VNG-handreiking *Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)* een richtlijnafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

3.6 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. In het informatie-systeem van de gemeente Assen (StraBis) zijn ter plaatse van het perceel geen historisch verdachte locaties bekend.

De bestaande situatie in het plangebied wordt met dit bestemmingsplan grotendeels vastgelegd. Wel wordt de herbouw van de bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Deze komt echter op nagenoeg dezelfde locatie als de huidige bedrijfswoning te staan. Gezien het huidige gebruik van het plangebied, is de verwachting dat er in het plangebied geen sprake zal zijn van bodemverontreiniging. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de herbouw van de bedrijfswoning, zal een schone-grond-verklaring gevoegd moeten worden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

3.7 Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Het plangebied is gelegen aan de Ter Aardseweg, waar een snelheidsregime van maximaal 50 kilometer per uur geldt. De nieuwe bedrijfswoning wordt op exact dezelfde locatie als de oude bedrijfswoning gerealiseerd. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk, aangezien de akoestische situatie niet verandert. Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3.8 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Met dit bestemmingsplan wordt een legalisatie van enkele bouwwerken binnen het plangebied en de herbouw van een bedrijfswoning beoogd. Er is dus geen sprake van een nieuwe verkeersaantrekkende functie, waardoor het project dus niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn er in Assen geen belemmeringen bekend met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

3.9 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgastransportleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen en hogedruk gasleidingen aanwezig. Wel vindt over de A28 transport van gevaarlijke stoffen plaats. Echter, het plangebied ligt op een afstand van meer dan 500 meter van deze snelweg. Op deze afstand is geen invloed op het plangebied te verwachten. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

3.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Voorgenomen ontwikkeling

Dit bestemmingsplan beoogt enerzijds de bestaande situatie vast te leggen en anderzijds de nieuwbouw van de bedrijfswoning en een schuur mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt een aantal bouwwerken, die zonder vergunning gebouwd is, op het terrein gelegaliseerd. Dat zijn:

- enkele bijgebouwen bij de bedrijfswoning, een blokhut, een verblijf voor huisdieren en een volière;
- twee kassen van in totaal 120 m²;
- enkele andere bouwwerken die bij het bedrijf horen. Dit zijn onder andere een stelling waarin hout opgeslagen wordt en een overkapping waaronder verschillende producten van het tuincentrum opgeslagen zijn.

Daarnaast is er de wens een nieuwe bedrijfswoning op de locatie van de oude bedrijfswoning te realiseren. De woning wordt qua inhoud en afmeting groter dan is toegestaan in de regels van het vigerende bestemmingsplan. De wens is om een woning van maximum 950 m³ te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is een maximum toegestaan van 750 m³. De precieze uitvoering van de nieuwe bedrijfswoning is momenteel nog niet bekend, maar er wordt uitgegaan van een pand met een landelijke uitstraling. Vandaar dat is gekozen voor een relatief lage goothoogte, namelijk 3,50 meter. De maximale bouwhoogte van de woning bedraagt 8,50 meter. Gesteld kan worden dat de nieuwe bedrijfswoning op nagenoeg dezelfde locatie ligt als de huidige bedrijfswoning. Ten opzichte van de huidige woning is er wel een hogere bouwhoogte toegestaan, 8,50 in plaats van 5 meter. Deze hoogte past goed in de omgeving. De woningen aan de andere zijde van de weg, in de wijk Peelo, hebben een vergelijkbare afmeting. Het betreffen hier vooral woningen met een lage goothoogte en een relatief hoge kap.

Tevens is een nieuwe schuur voorzien, voor opslag van goederen ten behoeve van het hoveniersbedrijf annex tuincentrum. De schuur zal op de plek van een bestaande schuur gerealiseerd worden. De goot- en bouwhoogte wijken niet veel af van de bestaande schuur en de nu toegestane bebouwing binnen het bouwvlak. Aangezien voor alle gebouwen, behalve voor de kassen en de bedrijfswoning, één regeling is opgenomen, past deze binnen de regeling.

4.2 Planuitgangspunten

Het plangebied is identiek aan het bestemmingsvlak die het bedrijf in het vigerende bestemmingsplan "Assen Noord" heeft. Het bouwvlak is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vergroot. Globaal is met dit bestemmingsplan bebouwing mogelijk in het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Hier is de bebouwing in de huidige situatie geconcentreerd. Het noordelijke deel van het plangebied heeft geen bouwvlak. Hier worden momenteel bomen en planten gekweekt. Uitgangspunt is dat dit met dit bestemmingsplan niet verandert. De ligging van de nieuwe bedrijfswoning is vastgelegd.

Aangezien het niet gewenst is dat er meer kassen op het perceel komen, is het maximum oppervlak vastgelegd op het bestaande oppervlak, namelijk 120 m². De maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing is middels een percentage in de regels vastgelegd. In totaal mag 30% van het bouwvlak bebouwd worden. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 2100 m². Dit houdt in dat ongeveer 630 m² aan bebouwing gerealiseerd mag worden.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de situatie in het plangebied aangegeven. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Daarnaast sluit het bestemmingsplan aan op het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Assen.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Toelichting op de bestemming

Het gehele plangebied heeft de bestemming "Bedrijf - Tuincentrum". Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor een hoveniersbedrijf met daaraan ondergeschikt een tuincentrum. De nieuwe bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen de aanduiding "bedrijfswoning". De maximum goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 3,50 en 8,50 meter. De oppervlakte van de bebouwing op het perceel is in de regels vastgelegd. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak.

HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure. Hierbij wordt eenieder de gelegenheid gegeven zijn of haar inspraakreactie of zienswijze kenbaar te maken. Tevens wordt Overleg gevoerd met verschillende overleginstanties.

Overleg

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties worden voorzien van een gemeentelijk reactie en opgenomen in dit bestemmingsplan. Daar waar dit noodzakelijk is, worden de reacties in het bestemmingsplan verwerkt.

Inspraak

Zoals bepaald in de inspraakverordening van de gemeente Assen, wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd. De publicatie ten behoeve van de start van de inspraakperiode kan opgevat worden als een voor aankondiging zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Bro. Mochten er inspraakreacties worden ingediend, dan worden die geanonimiseerd en door de gemeente voorzien van een reactie.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De bekendmaking van het bestemmingsplan en raadsbesluit vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden geanonimiseerd en voorzien van een passend antwoord.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd) vastgesteld. De bekendmaking van het bestemmingsplan en raadsbesluit vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Tijdens de daarop volgende inzage-termijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is aangevraagd.

HOOFDSTUK 7 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan maakt de herbouw van een bedrijfswoning en nieuwbouw van een schuur mogelijk, waardoor de verplichting bestaat kostenverhaal in het bestemmingsplan te verantwoorden. De gemeente heeft aan deze ontwikkeling feitelijk geen kosten, aangezien het een particulier initiatief betreft en er al infrastructuur aanwezig is. Fasering of het stellen van nadere eisen zijn voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Voor de ontwikkeling wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

In de overeenkomst wordt ondermeer de afwenteling van eventuele planschadekosten geregeld. Ook de plankosten die de gemeente maakt, zijn opgenomen in de overeenkomst. Aangezien de kosten via andere wijze gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 8 OVERLEG

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het gehouden Inspraak en Overleg worden opgenomen. Ingekomen reacties worden geanonimiseerd en van een gemeentelijke reactie voorzien.

===

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1 plan:

het bestemmingsplan Assen - Ter Aardseweg 3 van de gemeente Assen;

2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.04BP20101000F-B001 met de bijbehorende regels;

3 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, carports hieronder begrepen, die een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan dat hoofdgebouw; aanvulling van de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder begrepen;

4 aanduiding:

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

5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6 bebouwing:

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

7 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

8 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

11 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, carports hieronder begrepen, dat een gebruikseenheid vormt en dienstbaar is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw; aanvulling op de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder niet begrepen;

12 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;

13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

16 bouwvlak:

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

17 bouwwerk:

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

18 carport:

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

19 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;

20 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;

21 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkoms en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

22 gebouw:

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

23 hoofdgebouw:

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

24 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

25 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

26 kas:

een gebouw, niet zijnde een tunnelkas dan wel een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen of planten;

27 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 afwerkte maaiveld;

28 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

29 seksinrichting:

een 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, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

30 tuincentrum:

een bedrijf waarbinnen bedrijfsmatig bomen, heesters en andere siergewassen worden gekweekt en/of waarbinnen detailhandel in tuininrichtingsartikelen plaatsvindt;

31 tunnelkas:

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

32 uitbouw:

de vergroting van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

33 vloeroppervlak:

de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3 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;

4 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 dakpellen;

5 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 object.

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Tuincentrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen en kassen, ten behoeve van een hoveniersbedrijf;
- b. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. detailhandel in planten, struiken, bomen en andere tuinbenodigdheden, tuinwaren en naar de aard daarmee gelijk te stellen zaken, ten behoeve van de inrichting van tuinen en bouwwerken;

met de daarbijbehorende:

- e. erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen en kassen, ten behoeve van het ter plaatse gevestigde hoveniersbedrijf worden gebouwd;
- b. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 8,50 m bedragen;
- f. het bebouwingspercentage van het bouwvlak zal ten hoogste 30% bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van kassen zal ten hoogste 120 m² bedragen;
- h. de goothoogte van een bedrijfsgebouw zal ten hoogste 2,50 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw zal ten hoogste 4,50 m bedragen.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bedrijfswoning mag ten hoogste 70 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
- d. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste de dakhelling van de bedrijfswoning bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecabedrijf.

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 bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in de bestemming geldt de volgende regel:

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en ten behoeve van andere verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- e. als voldoende in de zin van de voorgaande regel wordt in ieder geval aangemerkt het aantal m² laad- of losruimte dat volgens Bijlage 1 als minimale oppervlakte moet worden aangehouden per m² vloeroppervlakte van het gebouw met de betreffende functie.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de ter plaatse 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 en percentages van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van die genoemde maten en/of percentages;
- c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
 - 2. kunstwerken worden gebouwd tot een bouwhoogte van ten hoogste 15,00 m.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- 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.

9.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 9.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.4 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.

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.4 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

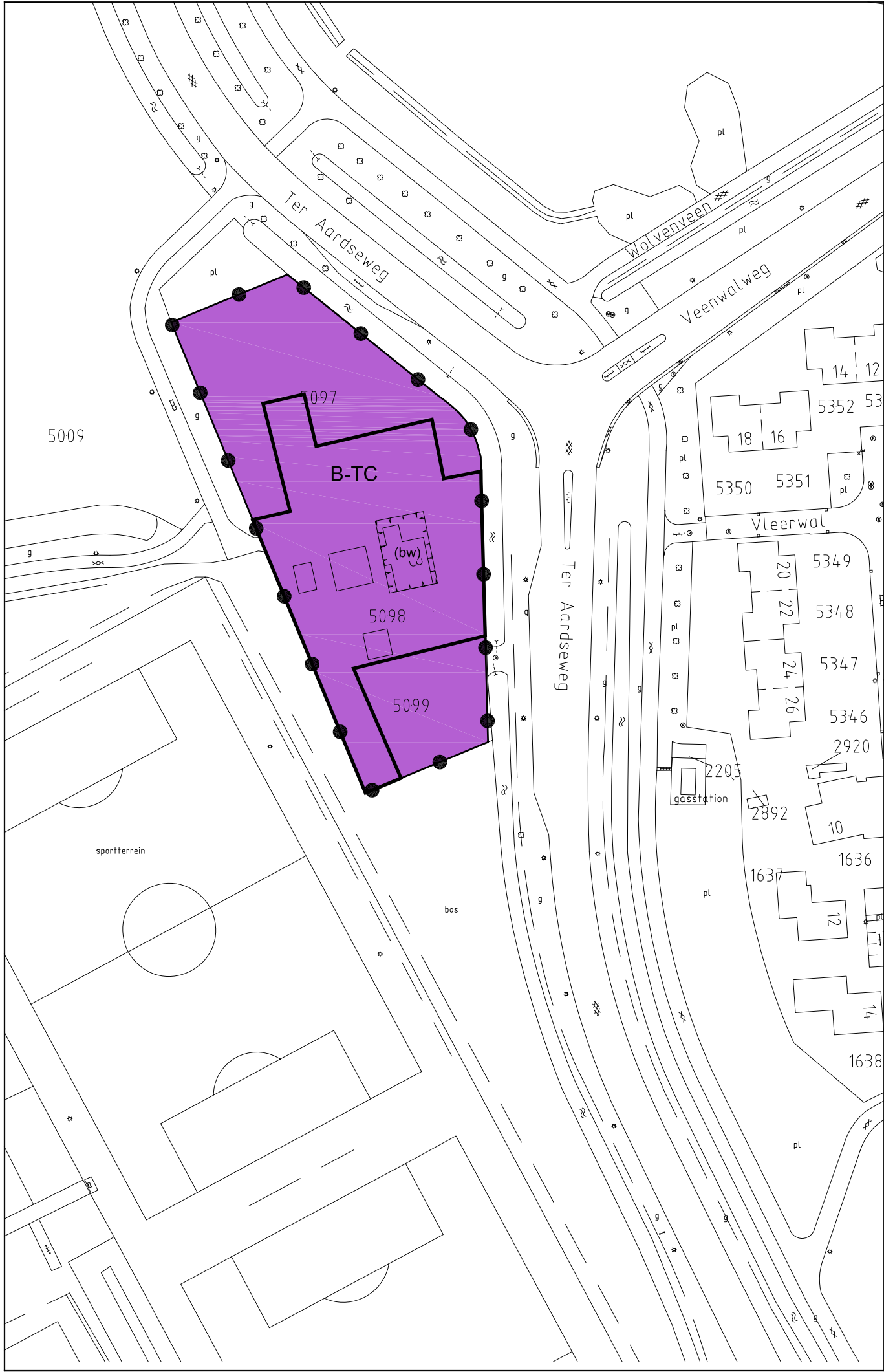
**Regels van het
Bestemmingsplan Assen - Ter Aardseweg 3
van de gemeente Assen.**

Behorend bij het besluit van20.....

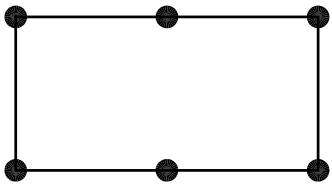
BIJLAGE

Bijlage 1 Parkeernormen

Functie	Parkeernorm per 100 m² bvo
Tuinentrum annex hoveniersbedrijf	7.5



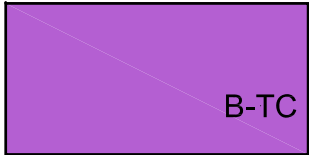
PLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMING

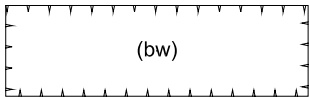
ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG
DE REGELS



Bedrijf - Tuincentrum

3

AANDUIDINGEN

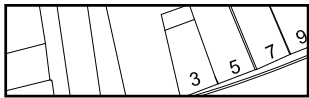


bedrijfswoning



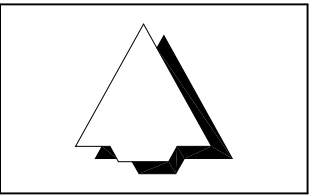
bouwvlak

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	13-05-11		EV
voorontwerp	11-01-11		EV
concept	06-08-10		RDL



GEMEENTE ASSEN

BESTEMMINGSPLAN ASSEN - TER AARDSEWEG 3

code: 10-99-143	IDN: NL.IMRO.0106.04BP20101000F-B001	formaat: 297 x 420 mm	schaal: 1:1000	kaart: -
-----------------	--------------------------------------	-----------------------	----------------	----------

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

