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 Horeca 13

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 6 Overgangsrecht 23
Artikel 7 Slotregel 25

Procedure ontheffing

Hoofdstuk 1
Inleidende regels

Artikel 1
Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Gebouw 2 Circuit van Drenthe in Assen van de gemeente Assen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.99BP2009181B-C001 met de bijbehorende regels;

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

1.4 bestaand:
bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.5 bestaand gebouw:
een gebouw dat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaat, krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning in uitvoering is of in uitvoering kan worden genomen, dan wel de bouwvergunning 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;

1.6 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 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;

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

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

1.11 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

1.12 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;

1.13 discotheek:
een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;

1.14 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;

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

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

1.17 horeca categorie 1:
vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt 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, zoals cafés, bars, dancings en nachtclubs, met uitzondering van discotheken;

1.18 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, zoals restaurants, hotels, pensions en bodega's;

1.19 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

1.20 speelautomatenhal:
een hal ingericht met kansspelautomaten, behendigheidsspellen en eenpersoons- en meerpersoonsautomaten;

1.21 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;

1.22 vloeroppervlakte:
de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een gebouw;

1.23 voorgevel:
de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s).

Artikel 2
Wijze van meten

Bij 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 van 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, 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 m bedraagt.

Hoofdstuk 2
Bestemmingsregels

Artikel 3
Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. horeca in de categorie 1, met uitzondering van dancings en nachtclubs;
b. horeca in de categorie 2;
c. speelautomatenhal;
met daarbij behorende:
d. gebouwen, een dienstwoning niet daaronder begrepen;
e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
f. erven.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt niet meer dan 3.500 m^2;
b. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan 10 m.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
b. in overige gevallen dan genoemd onder a mag de bouwhoogte niet meer dan 5 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. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. 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 prostitutie- of escortbedrijf;
b. het gebruik van gronden voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

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 ontheffingsregels

5.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen 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 aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verklaard, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;

b. voor afwijkingen ten aanzien van 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, dan wel de aangewezen of daarvan te herleiden maten en/of percentages;

c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
   1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen,ventilatiekanalen en schoorstenen;
   2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
   3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,20 m wordt overschreden;
   4. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat:
      - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
      - kunstwerken worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 15 m.

5.2 Afwegingskader

Een in artikel 5.1 genoemde ontheffing 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.

5.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing van het plan is de bij deze regels behorende Procedure ontheffing overeenkomstig van toepassing.

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 bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

6.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 6.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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 het lid 6.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één 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 Gebouw 2 Circuit van Drenthe in Assen’.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 7 oktober 2010.

voorzitter,

griffier,

Procedure ontheffing

Procedure ontheffing

Uitsluitend indien en voor zover in de ontheffingsregels van de planregels van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar deze bijlage wordt bij de gebruikmaking van de ontheffingsbevoegdheid de volgende procedure gevolgd:

a. Het ontwerpbesluit ligt vóór de vaststelling van die ontheffing gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
b. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen.
c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het indienen van mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder 1a genoemde termijn.
d. Reclamanten worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling nader toe te lichten.
e. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed en binnen vier weken na afloop van de terinzagelegging genoemd onder 1a en 1b genomen.
f. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Colofon

Opdrachtgever
Projectcom Vastgoed

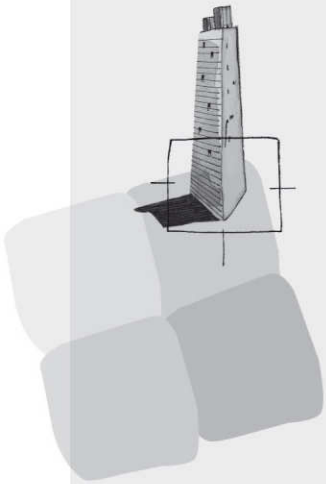
Contactpersoon
Mevrouw J. Schaaders

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. P. Schollema
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
015.37.50.00.00



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