

# R e g e l s



# Inhoudsopgave

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3	Centrum	15
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie	19

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	23
Artikel 7	Algemene ontheffingsregels	24

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 8	Overgangsrecht	27
Artikel 9	Slotregel	29

## **Procedure ontheffing**



# H o o f d s t u k 1

## I n l e i d e n d e r e g e l s



## **Artikel 1**

### **Begrippen**

- 1.1 plan:  
het bestemmingsplan Uitbreiding Warenhuis Vanderveen te Assen van de gemeente Assen;
- 1.2 bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.00BP20097B-C001 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 ander werk:  
een werk, geen bouwwerk zijnde;
- 1.6 bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.7 Begeleidingscommissie Binnenstad Assen:  
de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie, die tot taak heeft het adviseren van burgemeester en wethouders met betrekking tot het verlenen van bouwvergunningen, meldingen bouwvoornemen, ontheffingen, wijzigingsplannen, bouwregels, aanlegvergunningen en het stellen van nadere eisen, voorzover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht of het waardevol gebied. In deze commissie dienen in elk geval zitting te hebben:
- a. de leden van de gemeentelijke Welstandscommissie;
  - b. een stedenbouwkundige, deskundig op het gebied van monumenten;
  - c. een persoon, deskundig op het gebied van de plaatselijke cultuur en historie;
- 1.8 bestaand:  
bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 1.9 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 bouwver-

gunning 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 tot artikel 50, lid 2 van de Woningwet;

- 1.10 **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.11 **bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.12 **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;
- 1.13 **bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.14 **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;
- 1.15 **bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.16 **bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel;
- 1.17 **bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.18 **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;
- 1.19 **cultuurhistorisch karakter:**  
het karakter van de binnenstad, dat wordt bepaald door een stedenbouwkundige structuur, waarin zowel het zich in de loop der eeuwen ontwikkelde beschavingspatroon, als de geografische situatie, waarin de nederzetting is ontstaan, herkenbaar is;



- 1.20 cultuurhistorische waarden:  
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.21 detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.22 dienstverlening:  
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en wordt geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;
- 1.23 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;
- 1.24 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.25 horeca (bedrijf / -voorziening):  
het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine etenswaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurantbedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven;
- 1.26 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;
- 1.27 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;
- 1.28 horeca categorie 3:  
vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden 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, afhaalhoreca. Met betrekking tot de gerichtheid van de horeca-activiteiten wordt het volgende onderscheid gemaakt:

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

1.29 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;

1.30 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen;

1.31 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;

1.32 winkel:

een gebouw dat blijkens zijn aard en indeling dienstbaar is aan de uitoefening van de detailhandel.

## **Artikel 2**

### **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 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 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;
- 2.4 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;
- 2.5 ondergeschikte bouwdelen:  
bij 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.



# H o o f d s t u k 2

## B e s t e m m i n g s r e g e l s



## **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 (horeca categorie 3, die zich qua exploitatie en qua openingstijden richt op de winkelactiviteiten);
- d. kantoor;

met daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. verkeer- en verblijfsgebieden.

#### **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. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
  2. de bouw- en goothoogte mogen niet meer dan de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen.
- c. Voor een ander bouwwerk geldt de volgende regel:
  - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- d. In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd, kunnen aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumen-

tenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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



## **Artikel 4**

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven;
- b. verblijfsfuncties, waaronder begrepen markt en terrassen;  
met daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. voet- en fietspaden.

#### **4.2 Bouwregels**

- a. Op de voor 'verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde -met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen- ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- b. Voor een ander bouwwerk gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met uitzondering van lichtmasten en masten voor bewegwijzering, waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
  2. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen worden gehandhaafd.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en afmetingen 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.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

## **Artikel 5**

### **Waarde - Cultuurhistorie**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'waarde - cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het plangebied;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken.

#### **5.2 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en afmetingen van de bebouwing;
- b. de goothoogte en bouwhoogte;
- c. de dakvorm;
- d. de toe te passen bouwmaterialen;
- e. de plaats van andere bouwwerken;

ten behoeve van:

- f. het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De Begeleidingscommissie Binnenstad Assen wordt omtrent het stellen van een nadere eis gehoord.

#### **5.3 Aanlegvergunning**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken en normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

1. het aanleggen of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen, veranderen of verwijderen van oppervlakteverhardingen, voorzover het meer dan 30 m<sup>2</sup> betreft;
2. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld.

- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft die in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

- c. De andere werken en/of werkzaamheden als genoemd onder a zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen noodzakelijk is:
- ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een bouwvergunning is verleend en de herbouw binnen één jaar is verzekerd;
  - vanwege gevaar voor instorting.
- De werkzaamheden als genoemd onder a, sub 2 geschieden op advies van de provinciaal archeoloog.

#### **5.4 Sloopvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (sloopvergunning) van burgemeester en wethouders de gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.

De Begeleidingscommissie Binnenstad Assen wordt gehoord over het verlenen van een sloopvergunning.

# H o o f d s t u k 3

## A l g e m e n e r e g e l s



## **Artikel 6**

### **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 7**

### **Algemene ontheffingsregels**

#### **7.1 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 verkleind, 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 of daarvan te herleiden maten en/of percentages;
- c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan 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.

#### **7.2 Afwegingskader**

Een in lid 7.1 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.

#### **7.3 Procedure**

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



# H o o f d s t u k 4

## O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s



## **Artikel 8**

### **Overgangsrecht**

#### **8.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd kan krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

#### **8.2 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 8.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 met maximaal 10%.

#### **8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid 8.1 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.

#### **8.4 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.

#### **8.5 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

## **8.6 Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 8.4, 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.

## **8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid 8.4 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 9**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Uitbreiding Warenhuis Vanderveen te Assen'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18 november 2010.

, voorzitter

, griffier



P r o c e d u r e   o n   t h e   f f i n g





Uitsluitend indien en voorzover in de ontheffingsregels van de regels van dit bestemmingsplan hiernaar wordt verwezen, 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 a 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 a en b genomen.
- f. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.



# Colofon

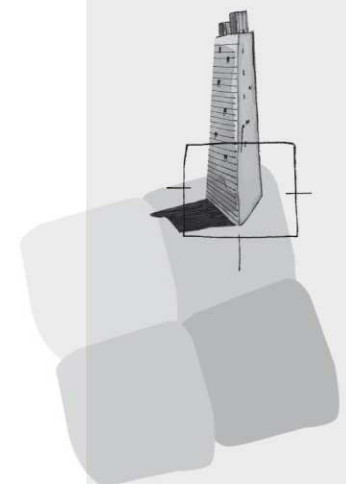
Opdrachtgever  
Warenhuis Vanderveen

Contactpersoon  
De heer J. Vos  
Vobru

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
De heer ir. J.A. Haarsma  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
015.20.02.40.00



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](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort