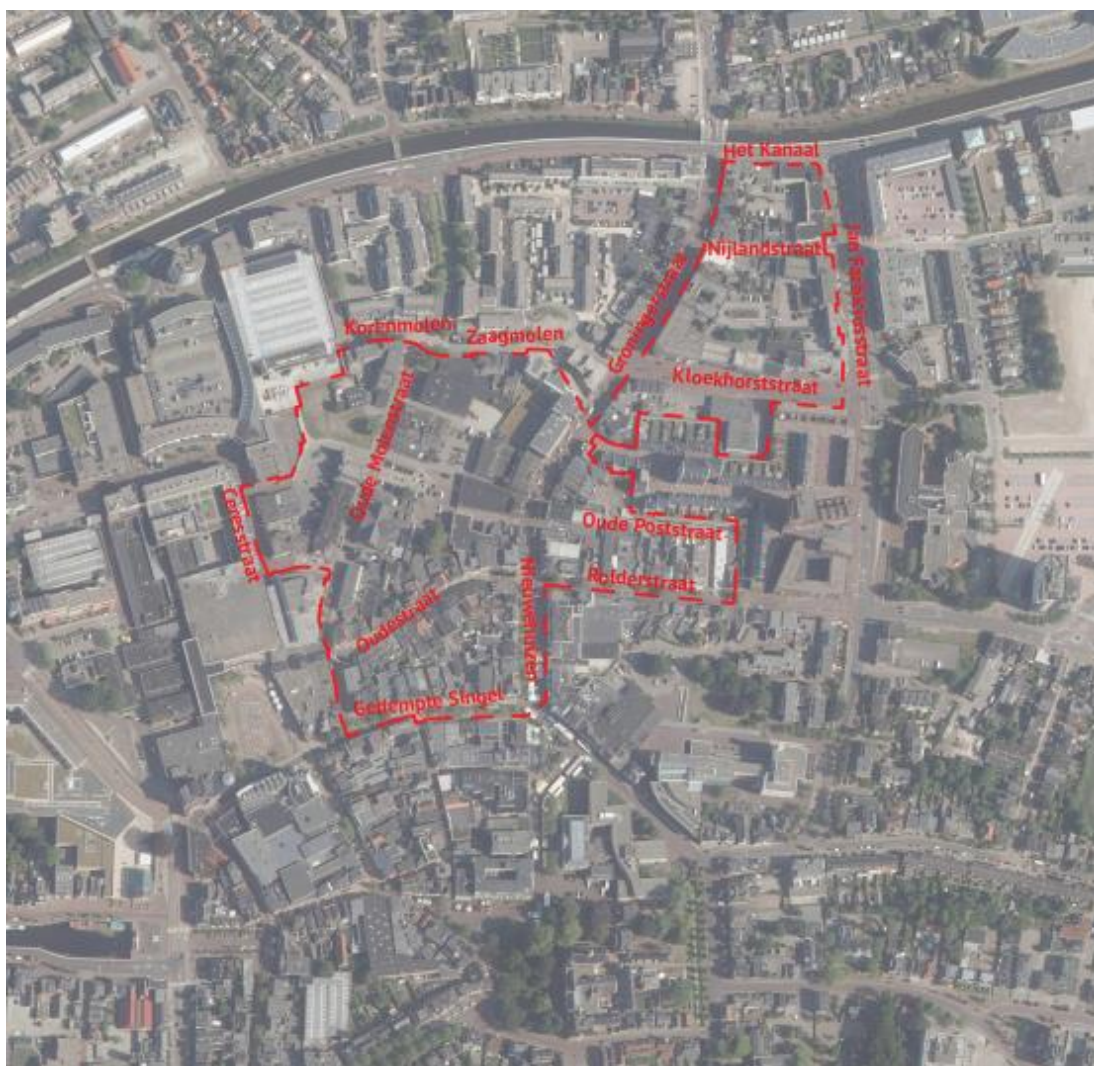


Nota wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad Noordoost



Inhoudsopgave

1	Inleiding en juridische procedure.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Procedure.....	3
2	Ambtshalve wijzigingen.....	4
2.1	Wijzigingen in de planregels	4
2.2	Wijziging op de verbeelding.....	6
2.3	Wijzigingen in het stedenbouwkundig kader / beeldkwaliteitsplan.....	7
3	Toelichting op de ambtshalve wijzigingen	8
3.1	Wijzigingen in de planregels	8
3.2	Wijziging op de verbeelding.....	10
3.3	Wijzigingen in het stedenbouwkundig kader / beeldkwaliteitsplan.....	11

1 Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

Op 3 september 2020 heeft de gemeenteraad van Assen een voorbereidingsbesluit genomen voor het noordoostelijke deel van de binnenstad van Assen. Het (oude) bestemmingsplan gaf voor dit gebied veel ruimte. De percelen mogen volledig worden bebouwd, vaak tot een hoogte van 15 meter. In de nieuwe binnenstadsvisie slaat de gemeente een andere weg in. Om het woonmilieu in de binnenstad aantrekkelijk te houden, wil de gemeente open ruimtes, groen en de relatieve kleinschaligheid van dit gebied behouden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit vastgelegd. Onderdeel van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan waarin de ruimtelijke kaders uiteengezet worden. Dit stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan is bedoeld als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van de binnenstad in Assen. Onderdeel van het plangebied zijn (delen van) de volgende straten: Het Kanaal, Jan Fabriciusstraat, Nijlandstraat, Kloekhorststraat, Zaagmolen, Groningerstraat, Oude Poststraat, Rolderstraat, Nieuwe Huizen, Gedempte Singel, Oudestraat, Oude Molenstraat, Cereshof en de Ceresstraat.

Nu geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van de beheersverordening Assen – Binnenstad. Deze beheersverordening is gebaseerd op diverse bestemmingsplannen. Voor dit plangebied zijn de volgende plannen relevant:

1. *Centrum-Noord (en uitwerkingsplan)*
2. *Fabriciusstraat,*
3. *bestemmingsplan De Citadel,*
4. *bestemmingsplan Molenstraat,*
5. *De Brink e.o.,*
6. *Komplan Noord,*
7. *partieel Komplan I,*
8. *bestemmingsplan Koopmansplein e.o.,*
9. *bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Assen ca.*

Naast de beheersverordening gelden ook de volgende plannen:

- *Facetbeheersverordening woningsplitsing en woningomzetting 2020;*
- *Hommes Staete omgevingsvergunning;*
- *Assen facetbeheersverordening parkeren;*
- *Wijziging geluidszone Stadbedrijvenpark.*

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp stedenbouwkundig kader / beeldkwaliteitsplan hebben met bijbehorende stukken vanaf 8 september 2021 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn enkele omissies in de planregels naar voren gekomen. In deze nota wordt aangegeven wat de omissies zijn en welke ambtshalve wijzigingen nodig zijn. Ook worden aanpassingen van een toelichting voorzien.

2 Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt per artikel aangegeven welke wijzigingen in de planregels worden voorgesteld. De oude tekst is rood en doorgehaald, de nieuwe tekst wordt in het blauw weergegeven. Ook worden er op de verbeelding en in het stedenbouwkundig kader / beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost wijzigingen doorgevoerd.

2.1 Wijzigingen in de planregels

Artikel 1 Begrippen

1. *Onder vernummering van de artikelen 1.13 tot en met 1.36 wordt in artikel 1 het begrip 'bouwlaag' toegevoegd:*

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

Artikel 3 Centrum

2. *De formulering van artikel 3.2.1 onder b wordt aangepast:*

b. de bouwdiepte bedraagt **per bouwlaag** niet meer dan:

~~1. de bestaande bouwdiepte van het hoofdgebouw, of;~~

~~2. in het geval dat er geen hoofdgebouw aanwezig is 12 m;~~

De formulering wordt dus:

b. de bouwdiepte bedraagt per bouwlaag niet meer dan de bestaande bouwdiepte.

Artikel 4 Gemengd - 1

3. *De formulering van artikel 4.2.1 onder b wordt aangepast:*

b. de bouwdiepte bedraagt **per bouwlaag** niet meer dan:

~~1. de bestaande bouwdiepte van het hoofdgebouw, of;~~

~~2. in het geval dat er geen hoofdgebouw aanwezig is 12 m;~~

De formulering wordt dus:

b. de bouwdiepte bedraagt per bouwlaag niet meer dan de bestaande bouwdiepte.

4. *Onder vernummering van artikelen 4.5.3 en 4.5.4 naar respectievelijk 4.5.4 en 4.5.5 wordt een nieuw artikel 4.5.3 toegevoegd:*

4.5.3 Ontwikkellocaties

1. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontwikkellocatie' kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning toestaan dat nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd en andere bouw- en gebruiksregels worden toegepast dan geformuleerd in de leden 5.2 en 5.5 om de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit met groen en open verblijfsruimten te vergroten en nieuwe woningbouw mogelijk te maken, mits:

a. deze ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid waaronder in ieder geval begrepen:

- het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
- de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
- het parkeerbeleid en de mogelijkheid van bevoorrading van aanwezige functies waaronder ook de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
- de 'Binnenstadvisie Assen';

- b. uit een nadere watertoets en overleg met het bevoegd waterschap blijkt dat in voldoende mate is voorzien in een goede invulling wat betreft waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het bevoegd gezag kan ter bescherming hiervan aanvullende voorwaarden stellen;
- 2. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat door aanvrager (in overleg met de gemeente) vooraf met belanghebbenden overleg is gevoerd over nieuwbouw.
- 3. De omgevingsvergunning kan gefaseerd worden verleend;
- 4. De omgevingsvergunning bevat bouwregels en eventueel ook aanvullende gebruiksregels die kunnen worden gebruikt bij het toepassen van de onderstaande delegatiebevoegdheid

Artikel 5 Gemengd - 2

5. *Onder vernumming van de overige artikelliden wordt geheel artikel 5.2.1 geschrapt:*

~~5.2.1 Algemeen~~

~~Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:~~

- ~~a. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt niet meer dan 50%~~

6. *Artikel 5.2.2 wordt vernummerd naar 5.2.1 en de formulering van artikel 5.2.1 onder b wordt aangepast:*

b. de bouwdiepte bedraagt **per bouwlaag** niet meer dan:

- ~~1. de bestaande bouwdiepte van het hoofdgebouw, of;~~
- ~~2. in het geval dat er geen hoofdgebouw aanwezig is 12 m;~~

De formulering wordt dus:

- b. de bouwdiepte bedraagt per bouwlaag niet meer dan de bestaande bouwdiepte.*

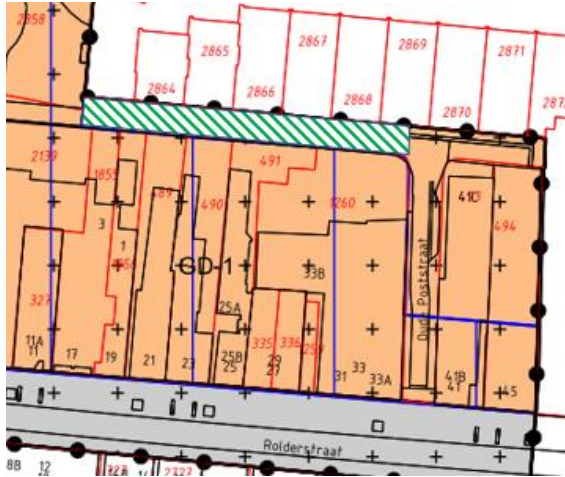
7. *Artikel 5.3 wordt aangevuld met een termijn waarbinnen de melding moet zijn ingediend:*

5.3 Verbod zonder melding

Het is verboden een functie op de begane grond van gebouwen om te zetten naar één woning zonder voorafgaande melding bij burgemeester en wethouders. Bij de melding dient schriftelijk te worden aangegeven op welke wijze de gevel(s) gericht op het openbaar gebied worden ingericht. **Activiteiten om de begane grond om te zetten naar dan wel in gebruik te nemen als één woning, mogen niet eerder dan 4 weken na de melding starten.** De melder dient zich er van bewust te zijn dat de gemeente maatwerkvoorschriften kan stellen zoals opgenomen in 5.4. Met het oog daarop wordt geadviseerd om in overleg te treden met de door de gemeente aangewezen deskundige voordat de activiteit wordt gestart.

2.2 Wijziging op de verbeelding

8. Een deel van de Oude Poststraat wordt opgenomen in de aanduiding 'overige zone – ontwikkellocatie'.



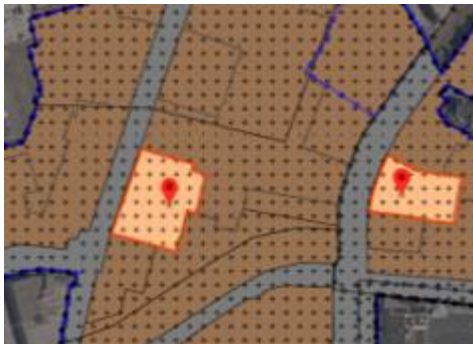
Het groen gearceerde gebied wordt opgenomen in de aanduiding.

9. De 3 ontwikkellocaties worden ook aangeduid als 'exploitatiegebied'



De 3 oranje omrande gebieden betreffen de ontwikkellocaties en deze gebieden krijgen ook de aanduiding 'exploitatiegebied'.

10. De 2 kerken in het plangebied worden bestemd als 'Gemengd – 2'



De 2 oranje omrande locaties betreffen locaties waar op dit moment kerken staan. De bestemming van deze 2 locaties wordt 'Gemengd – 2'.

2.3 Wijzigingen in het stedenbouwkundig kader / beeldkwaliteitsplan

Algemeen

11. De inleiding wordt op onderdelen verduidelijkt

In de inleiding wordt een uitleg opgenomen van de wisselwerking tussen bestemmingsplan en stedenbouwkundig kader en de nieuwe instrumenten 'bestemmingsplanactiviteit' en 'maatwerkvoorschrift'.

Regelgeving Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsplan, Algemeen

12. De criteria voor 'Massa' in het gebied 'Historische lintbebouwing en hun dwarsstraten' wordt aangepast. Bullit 2 wordt geschrapt en bullit 3 wordt aangevuld

Massa

- ...
- ~~Variatie in gevelbreedte, substantiële verschillen in breedtes tussen naastliggende panden~~
- Een divers bebouwingsbeeld met variatie in breedte, hoogte, kleur en kapvorm is karakteristiek voor de linten. Harde contrasten niet, dus naast kleinschalige historische bebouwing kan een sprong in goot- en/of bouwhoogte óf gevelbreedte passend zijn, maar niet een sprong in hoogte én breedte. Bij een goed contrast hoort ook samenhang. Dat geldt voor bouwmassa, maar ook voor architectuur.
- ...

13. Het tweede criterium voor 'Entree' in het gebied 'Binnengebied Oude Molenstraat' wordt geschrapt

Entree

- ...
- ~~Woningen op de begane grond hebben eigen entree (dit geldt ook voor benedenwoningen in appartementencomplexen).~~
- ...

14. Het tweede criterium voor 'Entree' in het gebied 'Oude Poststraat' wordt geschrapt

Entree

- ...
- ~~Woningen op de begane grond hebben eigen entree (dit geldt ook voor benedenwoningen in appartementencomplexen).~~
- ...

Regelgeving stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan, transformatie van winkel naar wonen

15. Het derde criterium voor 'Kleur en materialisatie' in het gebied 'Historische lintbebouwing' wordt aangevuld

- ...
- ...
- De kleurstelling dient zorgvuldig te worden afgestemd met de bestaande gevel. Aanbeveling is om bij verbouwing of onderhoud eerst onderzoek te (laten) doen naar de historische situatie.
- ...

3 Toelichting op de ambtshalve wijzigingen

Hieronder volgt ten aanzien van hoofdstuk twee 'Ambtshalve wijzigingen' stapsgewijs per onderwerp een toelichting op de ambtshalve wijzigingen. Eerst zal de wijziging aangehaald worden vervolgens zal er toegelicht worden waarom voor deze wijziging gekozen is.

3.1 Wijzigingen in de planregels

Artikel 1 Begrippen

Wijziging 1

- Het begrip 'bouwlaag' wordt aan de lijst met begrippen toegevoegd.

Toelichting

Het begrip 'bouwlaag' is toegevoegd omdat in de artikelen 3.2.1, 4.2.1 en 5.2.1 (na hernummering) het begrip bouwlaag wordt gebruikt om de bestaande bouwdiepte van hoofdgebouwen te beperken tot de bouwdiepte van de afzonderlijke bouwlagen / verdiepingen. Voor de duidelijkheid wordt daarom een definitie opgenomen wat onder een bouwlaag verstaan moet worden.

Artikel 3 Centrum

Wijziging 2

- De formulering van artikel 3.2.1 onder b wordt aangepast

Toelichting

Het is de bedoeling dat niet meer bij recht de bouwdiepte van de hoofdgebouwen wordt uitgebreid zodat meer gestuurd kan worden op de ruimtelijke kwaliteit. In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwdiepte beperkt tot de bouwdiepte van het hoofdgebouw. Dit brengt een risico met zich mee. Wanneer de bouwdiepte van de begane grondlaag dieper is dan de bouwdiepte van de andere bouwlagen, dan zou dit gezien kunnen worden als de bouwdiepte die alle bouwlagen mogen hebben en zouden we minder kwaliteitseisen kunnen stellen. Door de bouwdiepte te relateren aan de bouwdiepte van de bouwlaag, wordt dit per bouwlaag bepaald en valt het risico weg.

Daarnaast wordt de bouwregel verwijderd dat op locaties waar geen hoofdgebouw aanwezig is, de bouwdiepte van een hoofdgebouw 12 meter mag bedragen. Deze regel zorgt er namelijk voor dat bij recht op onbebouwde percelen een nieuw hoofdgebouw gebouwd mag worden en dat is niet wenselijk. Er zijn 3 ontwikkellocaties aangeduid waar via een afwijkprocedure nieuwe hoofdgebouwen gebouwd mogen worden. Hiervoor gelden diverse voorwaarden, zoals verplichte participatie. Om dit niet te frustreren, wordt de bouwregel met betrekking tot de bouwdiepte van hoofdgebouwen aangepast.

Artikel 4 Gemengd - 1

Wijziging 3

- De formulering van artikel 4.2.1 onder b wordt aangepast

Toelichting

Zie toelichting bij wijziging 2.

Wijziging 4

- Onder vernummering van artikelen 4.5.3 en 4.5.4 naar respectievelijk 4.5.4 en 4.5.5 wordt een nieuw artikel 4.5.3 toegevoegd

Toelichting

Er zijn binnen het plangebied 3 locaties waar nieuwe woningbouw gerealiseerd kan worden. Dat zijn het gebied rondom de steenhouwerij aan de Oude Molenstraat, het parkeerterrein tussen de Oude Molenstraat en Groningerstraat en de Oude Poststraat. De eerste twee gebieden vallen binnen de bestemming Gemengd – 2, het derde gebied heeft de bestemming Gemengd – 1. Binnen de bestemming Gemengd – 2 is een regeling opgenomen om de nieuwbouw mogelijk te maken. In het ontwerpbestemmingsplan is verzuimd om diezelfde regeling op te nemen in de bestemming Gemengd – 1. Daarom wordt dit alsnog toegevoegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Artikel 5 Gemengd - 2

Wijziging 5

- Onder vernummering van de overige artikelliden wordt geheel artikel 5.2.1 geschrapt

Toelichting

De bebouwing op de erven in het plangebied is beperkt tot de bestaande bebouwing. Veel percelen zijn voor het grootste deel bebouwd. Door in de planregels vast te leggen wat het maximum bebouwingspercentage is, wordt een deel van de bestaande bebouwing echter wegbestemd en dit levert directe planschade op die de eigenaren na vaststelling van het bestemmingsplan direct kunnen claimen. Gelet op de grote hoeveelheid percelen waar dit voor zal gelden, brengt dit een financieel risico met zich mee. Het is echter niet nodig om de regel met betrekking tot het bebouwingspercentage in stand te houden. In het stedenbouwkundig kader / beeldkwaliteitsplan zijn eisen opgenomen met betrekking tot het vergroenen / openmaken van nu dichtbebouwde achtererven. Omdat in de regels is vastgelegd dat bouwplannen moeten voldoen aan het stedenbouwkundig kader, is al geregeld dat de hoeveelheid bebouwing op de percelen verminderd moet worden. Daarom wordt voorgesteld om bij de vaststelling van het bestemmingsplan het bebouwingspercentage van 50% te schrappen.

Wijziging 6

- Artikel 5.2.2 wordt vernummerd naar 5.2.1 en de formulering van artikel 5.2.1 onder b wordt aangepast

Toelichting

Zie toelichting bij wijziging 2.

Wijziging 7

- Artikel 5.3 wordt aangevuld met een termijn waarbinnen de melding moet zijn ingediend

Toelichting

Voor een melding geldt dat activiteiten niet eerder dan 4 weken na de melding mogen starten.

Voor de duidelijkheid wordt dit ook in de planregel vastgelegd.

3.2 Wijziging op de verbeelding

Wijziging 8

- Een deel van de Oude Poststraat wordt opgenomen in de aanduiding 'overige zone – ontwikkellocatie'.

Toelichting

Zoals bij 'Wijziging 4' is aangegeven, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om o.a. in het gebied aan de Oude Poststraat nieuwe woningbouw te ontwikkelen. Op dit moment valt de Oude Poststraat buiten de aanduiding 'overige zone – ontwikkellocatie' die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Het is wenselijk om de westelijke aftakking van de Oude Poststraat op te nemen in de aanduiding voor het geval het wenselijk is het stratenpatroon te wijzigen.

Wijziging 9

- De 3 ontwikkellocaties worden ook aangeduid als 'exploitatiegebied'

Toelichting

In de planregels is voor de 3 ontwikkellocaties vastgelegd dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend wanneer o.a. het kostenverhaal niet is geborgd in een (anterieure) overeenkomst dan wel op een andere manier. Deze andere manier kan ook een exploitatieplan zijn. Normaliter moet deze door de gemeenteraad worden vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt de ruimte om het vaststellen van een exploitatieplan te delegeren naar het college van burgemeester en wethouders en om deze pas vast te stellen bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Om dit te kunnen doen, moet in het bestemmingsplan wel zijn vastgelegd wat het exploitatiegebied is. Door de aanduiding 'exploitatiegebied' op te nemen voor de 3 ontwikkellocaties, krijgt het college de mogelijkheid om in de toekomst een exploitatieplan op te stellen wanneer kostenverhaal niet te borgen is via een (anterieure) overeenkomst.

Wijziging 10

- De 2 kerken in het plangebied worden bestemd als 'Gemengd – 2'

Toelichting

Aan de Oude Molenstraat en Groningerstraat bevinden zich 2 kerken. Deze kerken zijn nog steeds in gebruik. Mochten de kerken onverhoopt toch hun functie verliezen, dan is de realisatie van woningen in de kerkgebouwen een mogelijkheid die overwogen kan worden. De bestemming 'Gemengd – 1' die de kerken in het ontwerpbestemmingsplan hebben gekregen, biedt echter ook ruimte voor functies die minder passend worden geacht. Denk hierbij aan een winkel. De bestemming 'Gemengd – 2' biedt meer ruimte voor woningbouw. Daarnaast heeft het omliggende gebied van de kerken ook de bestemming 'Gemengd – 2'. Daarom zal de bestemming bij de vaststelling gewijzigd worden in 'Gemengd – 2'.

3.3 Wijzigingen in het stedenbouwkundig kader / beeldkwaliteitsplan

Algemeen

Wijziging 11

- De inleiding wordt op onderdelen verduidelijkt

Toelichting

Tijdens gesprekken met initiatiefnemers is door hen aangegeven dat het handig is als in de inleiding van zowel het bestemmingsplan als stedenbouwkundig kader wat meer ingegaan wordt op de bijzondere onderdelen van deze plannen. Zetzelfde geldt voor de wisselwerking tussen het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig kader. Daardoor weten initiatiefnemers beter waar zij op moeten letten en hoe zij met de nieuwe regelingen om moeten gaan.

Regelgeving Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsplan, Algemeen

Wijziging 12

- De criteria voor 'Massa' in het gebied 'Historische lintbebouwing en hun dwarsstraten' wordt aangepast. Bullit 2 wordt geschrapt en bullit 3 wordt aangevuld

Toelichting

Het aspect 'variatie' is breder dan alleen de gevelbreedte. Daarom wordt bullit 2 geschrapt. In het onderschrift van de afbeelding van de Vaart ZZ is het aspect 'variatie' breder omschreven. Omdat 'variatie' betrekking heeft op het bebouwingsbeeld, wordt dit opgenomen in de derde bullit met toevoeging van de andere aspecten waar variatie uit bestaat.

Wijziging 13

- Het tweede criterium voor 'Entree' in het gebied 'Binnengebied Oude Molenstraat' wordt geschrapt

Toelichting

Onder het onderdeel 'Programma' van de bouwregels voor dit gebied is aangegeven dat in dit deelgebied alleen grondgebonden woningen gewenst zijn. Regels voor appartementen of benedenwoningen zijn daarom niet van toepassing.

Wijziging 14

- Het tweede criterium voor 'Entree' in het gebied 'Oude Poststraat' wordt geschrapt

Toelichting

Onder het onderdeel 'Programma' van de bouwregels voor dit gebied is aangegeven dat in dit deelgebied alleen grondgebonden woningen gewenst zijn. Regels voor appartementen of benedenwoningen zijn daarom niet van toepassing.

Regelgeving stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan, *transformatie van winkel naar wonen*

Wijziging 15

- Het derde criterium voor 'Kleur en materialisatie' in het gebied 'Historische lintbebouwing' wordt aangevuld

Toelichting

Op 23 september is het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. In het verslag van deze bijeenkomst is de volgende opmerking opgenomen:

De commissie vindt het een zorgvuldig, mooi en uitgebreid Beeldkwaliteitsplan. De commissie ziet graag nog opgenomen dat het bij verbouw en nieuwbouwplannen noodzakelijk is dat er een kleur- en materiaalonderzoek wordt uitgevoerd.

Deze toevoeging zorgt voor een betere bescherming van de historische kenmerken van het gebied. Daarom wordt de suggestie van de commissie overgenomen.