Binnenstad Noordoost

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting **3**

Bijlage 1 **Watertoets** **4**

Bijlage 2 **Nota zienswijzen Binnenstad Noordoost** **8**

Bijlage 3 **Nota wijzigingen Binnenstad Noordoost** **17**

Bijlagen bij de toelichting

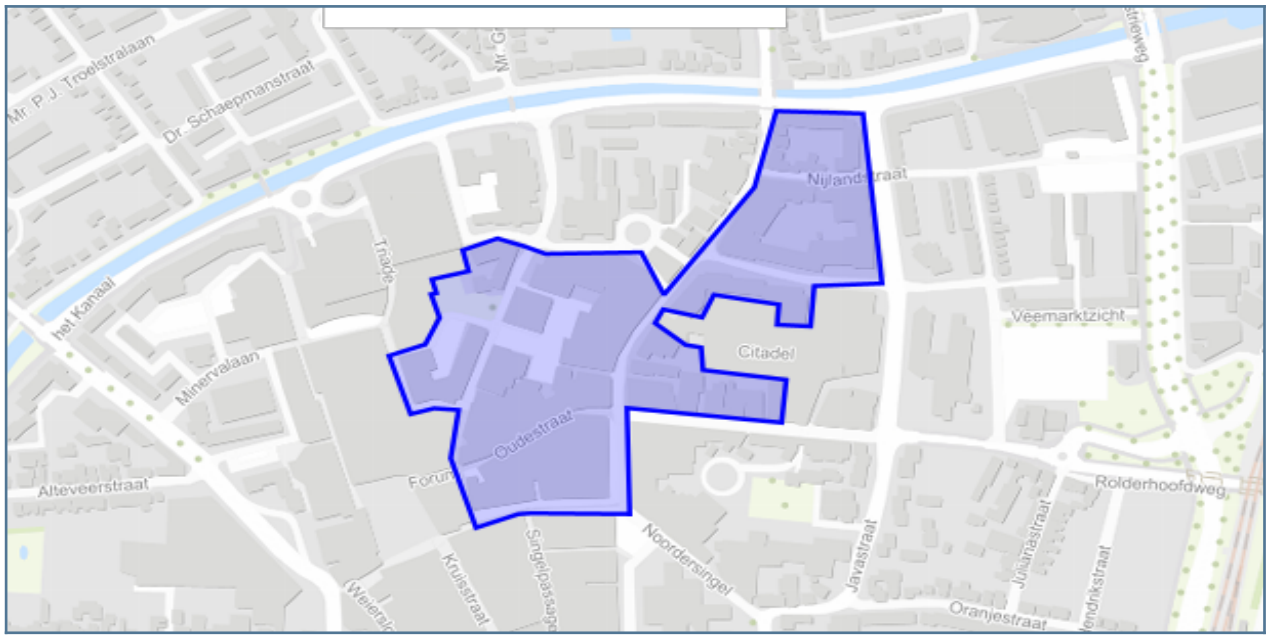
Bijlage 1 Watertoets

Geen belang procedure in Waterschap Hunze en Aa's

Algemene informatie

Aanvraag gestart	23-09-2024 16:00
Aanvraag ingediend	23-09-2024 16:08
Aanvraagnummer	00032254
Bevoegd gezag	Waterschap Hunze en Aa's
E-mailadres	[redacted]@bugelhajema.nl
Naam aanvraag	Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Naam van het plan	Binnenstad Noordoost
Omschrijving plan	Betreft een conserverend bestemmingsplan. Voor het plan is op 22 april 2021 eerder een watertoets uitgevoerd. Na een uitspraak van de Raad van State zijn de ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan gehaald. Dat betekent dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het aspect water is daarmee niet relevant.
Watertoets is ingediend:	als bedrijf (namens gemeente of belanghebbende)
Naam bedrijf:	BügelHajema
Naam contactpersoon:	[redacted]
Telefoonnr.:	[redacted]
Emailadres:	[redacted]@bugelhajema.nl
Plan ligt binnen de gemeente:	Assen
Contactpersoon gemeente:	[redacted]
Telefoonnr.:	[redacted]
Emailadres:	[redacted]@assen.nl

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Wat moet ik doen?

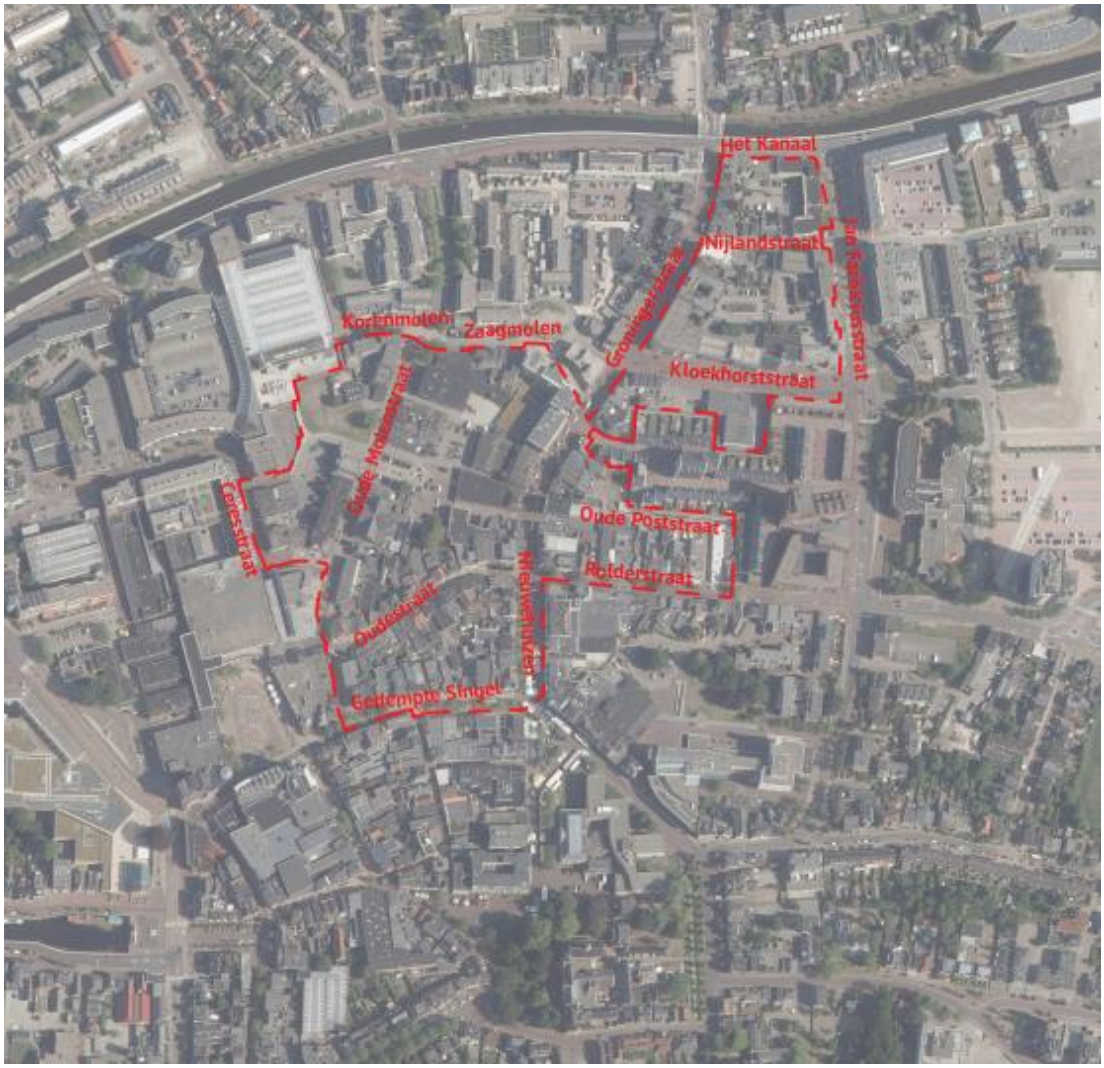
Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

Bijlage 2 Nota zienswijzen Binnenstad Noordoost

Gemeente Assen

Nota zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Noordoost



Inhoudsopgave

1 Inleiding en juridische procedure 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Procedure 3

2 Zienswijzen en commentaar 4

2.1 Reclamant 1 4

2.2 Reclamant 2 5

2.3 Reclamant 3 6

2.4 Reclamant 4 6

2.5 Reclamant 5 8

3 Gevolgen voor het bestemmingsplan 8

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 binnenstadvisie 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 kon iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen. In deze nota worden de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2 Zienswijzen en commentaar

Er zijn 5 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Twee van deze zienswijzen betreffen pro forma zienswijzen. De betreffende reclamanten hebben 2 weken de tijd gekregen om hun zienswijze van nadere gronden te voorzien. Eén reclamant heeft dat tijdig gedaan. De andere reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid. Omdat dit niet is gedaan, is ook niet bekend waar de bezwaren tegen het plan betrekking op hebben en kan er geen inhoudelijke reactie worden gegeven. . Die zienswijze wordt dan ook buiten behandeling gelaten.
Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

2.1 Reclamant 1

De bezwaren van reclamant 1 richten zich op de volgende punten:

1. *De mogelijkheid dat na 18 maanden leegstand de bestemming verandert, moet worden geschrapt.*
   Het is niet reëel dat eigenaren van horeca- en winkelpanden door de gemeente Assen gedwongen kunnen worden tot een bestemmingswijziging terwijl de gemeente vanuit beleid uit vorige jaren grotendeels voor de leegstand verantwoordelijk is. Deels komt dit door de realisatie van het Citadel waardoor het centrum uit elkaar is getrokken en deels door de ontwikkeling van o.a. de Borgstee waar winkels in het centrum niet mee kunnen concurreren.
2. *De mogelijkheid om in de huidige winkelstraten zoals de Oudestraat de bestemming te wijzigen naar wonen moet worden geschrapt.*
   In plaats van een traject om winkels die buiten het centrum gevestigd zijn naar het centrum te krijgen, krijgt het centrum een grotere woonfunctie. Dit frustreert de winkelfunctie en zorgt voor een verdere verpaupering.

Reactie

Ad 1. De laatste jaren is duidelijk geworden dat de rol van de binnenstad sterk verandert. De binnenstad transformeert van een gebied waar bezoekers spullen kopen naar een gebied met andere bezoekersmotieven, zoals sfeer, beleving en vrijetijdsbesteding. Daarmee krijgt de binnenstad dus een andere functie dan gebieden zoals Borgstee waar mensen met een heel ander doel heen gaan. Dit heeft ook invloed op de vraag naar fysieke winkelruimte in de binnenstad, deze zal nog verder afnemen. Ook is duidelijk dat Assen een vrij groot publiekshart heeft waardoor bezoekers vaak maar een deel van de binnenstad bezoeken en dat bezoekersstromen worden uitgedund. Dit maakt de binnenstad kwetsbaar. Daarom is een nieuwe perspectief ontwikkeld en vastgelegd in de binnenstadvisie. We werken aan een compleet, compact en meer aaneengesloten publiekshart. Het grootste gedeelte van het plangebied van bestemmingsplan Binnenstad Noordoost valt buiten dit publiekshart. Dit betekent dat de winkel- en horecafuncties in dit gebied bij voorkeur verplaatst worden naar het publiekshart. Wij kiezen hierbij echter voor een geleidelijk proces. De Oudestraat en Nieuwe Huizen functioneren op dit moment nog goed als winkelstraat.De winkel- en horecafuncties worden niet wegbestemd, maar worden gerespecteerd. Panden die nu al in gebruik zijn als winkel of voor horeca, kunnen ook op basis van dit bestemmingsplan daarvoor gebruikt blijven worden.

Omdat het wenselijk is om de winkel- en horecafuncties te verplaatsen naar het publiekshart, is ervoor gekozen om deze functies bij langdurige leegstand te laten vervallen. Er is echter een afwijkmogelijkheid opgenomen om een nieuwe winkel toe te staan. Dit biedt de ruimte om – zolang de winkelstraat als geheel goed functioneert – bij individuele gevallen van langdurige leegstand toch weer een winkel toe te staan. Maar ook voor de lange termijn biedt deze regeling ruimte voor een winkel. Daarbij zal echter wel meer gekeken worden naar o.a. de binnenstadvisie. Voor de Oudestraat en Nieuwe Huizen zien we in de toekomst namelijk ruimte voor bijvoorbeeld een bijzonder winkeltje of een atelier. Het laten vervallen van de functies plus het bieden van een afwijkmogelijkheid geeft sturingsmogelijkheden om in te spelen op de marktvraag van dat moment en om de genoemde straten in de toekomst te ontwikkelen tot goede aanloopstraten waar ruimte is voor diverse functies en waar de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt.

Ad 2. De transformatie van het gebied zal niet van vandaag op morgen zijn gerealiseerd. Het is een geleidelijk proces. Voor de Oudestraat, Nieuwe Huizen en Rolderstraat geldt dat de transformatie nog niet is gestart zoals we dat al wel zien in andere delen van het plangebied. Daarom is de vestiging van een woning op de begane grond alleen toe te staan na een nadere afweging. Bij deze afweging wordt voor de 3 genoemde straten o.a. gekeken naar het functioneren van de straat / straten als geheel en zal overleg gevoerd moeten worden met de ondernemers in de straten. Dat wordt gedaan omdat we deze straten in de toekomst willen ontwikkelen tot aanloopstraten met een mix aan functies in plaats van puur woonstraten. Dat is voor deze straten ook vastgelegd in de binnenstadvisie en deze visie is 1 van de toetsingskaders die betrokken wordt bij de afweging. In de planregel komt dit onvoldoende tot uitdrukking, dus deze voorwaarden zullen nadrukkelijker in de planregels worden opgenomen.

Conclusie:
Deze zienswijze vormt aanleiding om in artikel 4.5.2 van de planregels op te nemen dat het in gebruik nemen van de begane grond als woonfunctie alleen toegestaan kan worden wanneer de betreffende straat niet meer functioneert als winkelstraat en hierover overleg is gevoerd met de ondernemers in de straat.

2.2 <u>Reclamant 2</u>
Reclamant begrijpt dat er keuzes gemaakt worden om tot een krachtige en compacte binnenstad te komen. Reclamant is het echter niet eens met de keuze om aan de Oudestraat en Nieuwe Huizen wonen op de begane grond toe te staan. Deze straten functioneren nog steeds goed als winkelstraat. Met het toestaan van wonen op de begane grond wordt er een onwenselijke situatie gecreëerd, passantenstromen komen onder druk te staan waardoor het voor retailers steeds minder interessant wordt om zich in deze straten te vestigen. Daarnaast wegen de huidige huurstromen niet op tegen de investeringen en de opbrengsten indien er sprake is van een woonbestemming.

Reactie
Zoals hierboven bij paragraaf 2.1 ad 2 is aangegeven, zal pas van de mogelijkheid om in de genoemde straten wonen op de begane grond gebruik worden gemaakt wanneer een oordeel is gemaakt over het functioneren van de straten als winkelstraten en na overleg met ondernemers in het gebied. Het is de bedoeling dat deze straten aanloopstraten worden met een mix aan functies. Dat willen wij in overleg met de ondernemers doen. Dit wordt zoals in paragraaf 2.1 aangegeven nadrukkelijker in de regels vastgelegd. Verder wordt opgemerkt dat wanneer het bestemmingsplan

voorziet in een regeling waarmee de transformatie eenvoudiger geregeld kan worden, dit niets afdoet aan de zwaarte van de afweging die gemaakt wordt.

Conclusie:
Deze zienswijze vormt aanleiding om de planregels van het bestemmingsplan aan te passen. Zie daarvoor paragraaf 2.1.

2.3 Reclamant 3
Reclamant 3 vraagt aandacht voor de belangen van de bewoners van De Citadel bij de ontwikkeling van de Oude Poststraat. Dat er plannen zijn om de Oude Poststraat aan te pakken, wordt onderschreven. Maar de afstand tussen de woningen aan De Citadel en de Oude Poststraat is beperkt en ook staan niet alle woningen zo hoog als in het stedenbouwkundig kader wordt aangegeven. Daarom kunnen de belangen bij een ontwikkeling geschaad worden. Daarom verzoekt reclamant daar bij de besluitvorming voor een ontwikkeling aan de Oude Poststraat rekening mee te houden.

Reactie
Voor de mogelijke ontwikkeling aan de Oude Poststraat is de aanduiding 'overige zone – ontwikkellocatie' opgenomen. Nieuwbouw op deze locatie is alleen na een uitgebreide beoordeling mogelijk te maken. 1 van de voorwaarden in het bestemmingsplan is dat er overleg met de omwonenden (belanghebbenden) moet plaatsvinden. Daarnaast geldt altijd dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en moeten alle belangen gewogen worden. Dus ook de belangen van omwonenden voor wat betreft privacy, lichthinder en dergelijke. Hiermee wordt in belangrijke mate geborgd dat de belangen van reclamant meegewogen worden bij de besluitvorming voor een ontwikkeling aan de Oude Poststraat.

Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals gekeken naar de bouwmogelijkheden die geboden worden. Daarbij is duidelijk geworden dat het nieuwe bestemmingsplan en met name het stedenbouwkundig kader voor een strook langs de westelijke aftakking van de Oude Poststraat meer bouwmogelijkheden biedt dan de huidige beheersverordening. Hoewel het bovenstaande waarborgen biedt voor de omwonenden, is het toch wenselijk om in het stedenbouwkundig kader / beeldkwaliteitsplan criteria op te nemen voor de eerste ca. 10 meter ten zuiden van De Citadel. Dit om duidelijk te maken dat bij de realisatie van nieuwe woningen in dat gebied nadrukkelijk gekeken moet worden welke bouwhoogte acceptabel is t.o.v. de woningen aan De Citadel. Deze aanvulling zorgt voor een betere bescherming van de belangen van reclamant.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat er nog geen concrete plannen zijn voor dit gebied en dat bij de uitwerking van de plannen er ook nog voor gekozen kan worden om de westelijke aftakking van de Oude Poststraat te verleggen en dit gebied als tuin in te richten.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft aanleiding om in het stedenbouwkundig kader / beeldkwaliteitsplan criteria op te nemen met betrekking tot de bouwhoogte van nieuwe woningen ten zuiden van De Citadel.

2.4 Reclamant 4
Reclamant 4 is het niet eens met de mogelijkheid om in het gebied met de bestemming 'Gemengd – 2 ' via een melding één woning op de begane grond mogelijk te maken wanneer de detailhandel of andere (bedrijfs)activiteiten gestaakt worden. Een dergelijke omzetting zal voor belanghebbenden

(met name de bewoners van de bovenwoningen) ingrijpend zijn. Daarbij hebben de omwonenden geen mogelijkheid om daartegen bezwaar of beroep aan te tekenen. Gevraagd wordt om de omzetting te regelen via een vergunning in plaats van een melding met het verzoek om daarbij participatie met een positieve uitkomst verplicht te stellen.

Reactie
In het gebied ten noorden van de lijn Oudestraat – Rolderstraat is de transformatie naar wonen al enige tijd gaande. In meerdere panden zijn de commerciële functies verdwenen en zijn er woningen voor in de plaats gekomen. Het toevoegen van extra woningen geeft een goede invulling voor vrijkomende commerciële panden. Het sluit ook goed aan bij de woonvisie en de vraag naar woningen in het centrum. Vanwege de verbrede reikwijdte van het bestemmingsplan, hebben wij de mogelijkheid om gebruiksverandering eenvoudiger mogelijk te maken, namelijk via een melding.

Bij de afweging of van deze mogelijkheid gebruik gemaakt kan worden, hebben wij beoordeeld of de realisatie van één woning op de begane grond de belangen van omwonenden onevenredig schaadt of niet. Dat is dezelfde afweging als die we zouden maken wanneer er wel een vergunning nodig zou zijn. Wij zijn van mening dat de belangen van omwonenden niet onevenredig geschaad worden. Het gaat om een gebruikswijziging van een bestaand pand. Hierbij worden geen belangen zoals privacy of lichtinval onevenredig geschaad. Er vinden geen aanpassingen plaats waardoor de lichtinval van de bewoners van de bovenwoningen aangetast wordt of waardoor de bewoners op de begane grond rechtstreekse inkijk hebben in de bovenwoningen. Daarnaast achten wij de bewoning van een pand door één huishouden minder impact hebben voor omwonenden dan een commerciële functie waar gedurende de dag meerdere mensen een pand bezoeken. Dit levert geen beperkingen op voor de gebruiksmogelijkheden van andere woningen. Verder vinden wij een woonfunctie op de begane grond vanuit het oogpunt van sociale veiligheid een betere functie dan een winkelfunctie die alleen overdag en eventueel de vroege avond geopend is (geen toezicht 's avonds) of een horecafunctie die bijvoorbeeld 's nachts open is en waar mensen na het verlaten van café's naartoe gaan (mogelijke overlast). Omdat wij de impact van één woning op de begane grond acceptabel achten en er bij vergunningverlening geen andere uitkomst wordt verwacht, achten wij het acceptabel om de functiewijziging via een melding mogelijk te maken. Ook omdat schending van privacy en dergelijke beschermd worden via het Burenrecht. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning is het Burenrecht geen toetsingskader of weigeringsgrond. Wel blijft het Burenrecht ook bij een melding van toepassing en houden directe buren altijd de mogelijkheid om via dat spoor verdere actie te ondernemen om hun belangen te beschermen. Het maakt hiervoor dus niet uit of gekozen wordt voor een melding of een omgevingsvergunning.

Wat wij een aandachtspunt vinden bij de functiewijziging, is het straat- en bebouwingsbeeld. Voor een commerciële functie is er op de begane grond veelal een grote raampartij aangebracht en daardoor heeft een pand een commerciële uitstraling die niet past bij een woonfunctie. Daarom is aan de melding de voorwaarde verbonden dat de initiatiefnemer een plan moet indienen voor een nieuwe inrichting van de gevels die naar het openbaar gebied zijn gericht. Aan deze voorwaarde is de nieuwe bewoner dus gebonden. Wel hebben wij de ruimte om een maatwerkvoorschrift op te leggen indien de nieuwe bewoner in onze ogen te weinig doet om de gevel opnieuw in te richten. Indien een bewoner uit eigen beweging met een goede inrichting komt, hoeven wij geen nadere voorwaarden op te leggen. Daarom is de mogelijkheid voor een maatwerkvoorschrift als een kan-bepaling geformuleerd.

Wij beseffen ons dat een vergunning meer rechtszekerheid lijkt te bieden, maar zoals gezegd speelt vooral het Burenrecht een rol en blijft dat onverminderd van toepassing.

Conclusie:
Deze zienswijze vormt geen aanleiding om de verbeelding en regels van het bestemmingsplan aan te passen.

2.5 Reclamant 5
Reclamant 5 heeft een pro forma zienswijze ingediend. Er is contact geweest met de indiener van de pro forma zienswijze en deze is in de gelegenheid gesteld om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Omdat dit niet is gedaan, is ook niet bekend waar de bezwaren tegen het plan betrekking op hebben en kan er geen inhoudelijke reactie worden gegeven.

3 Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde reactie en de gemeentelijke reactie hierop, is er aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

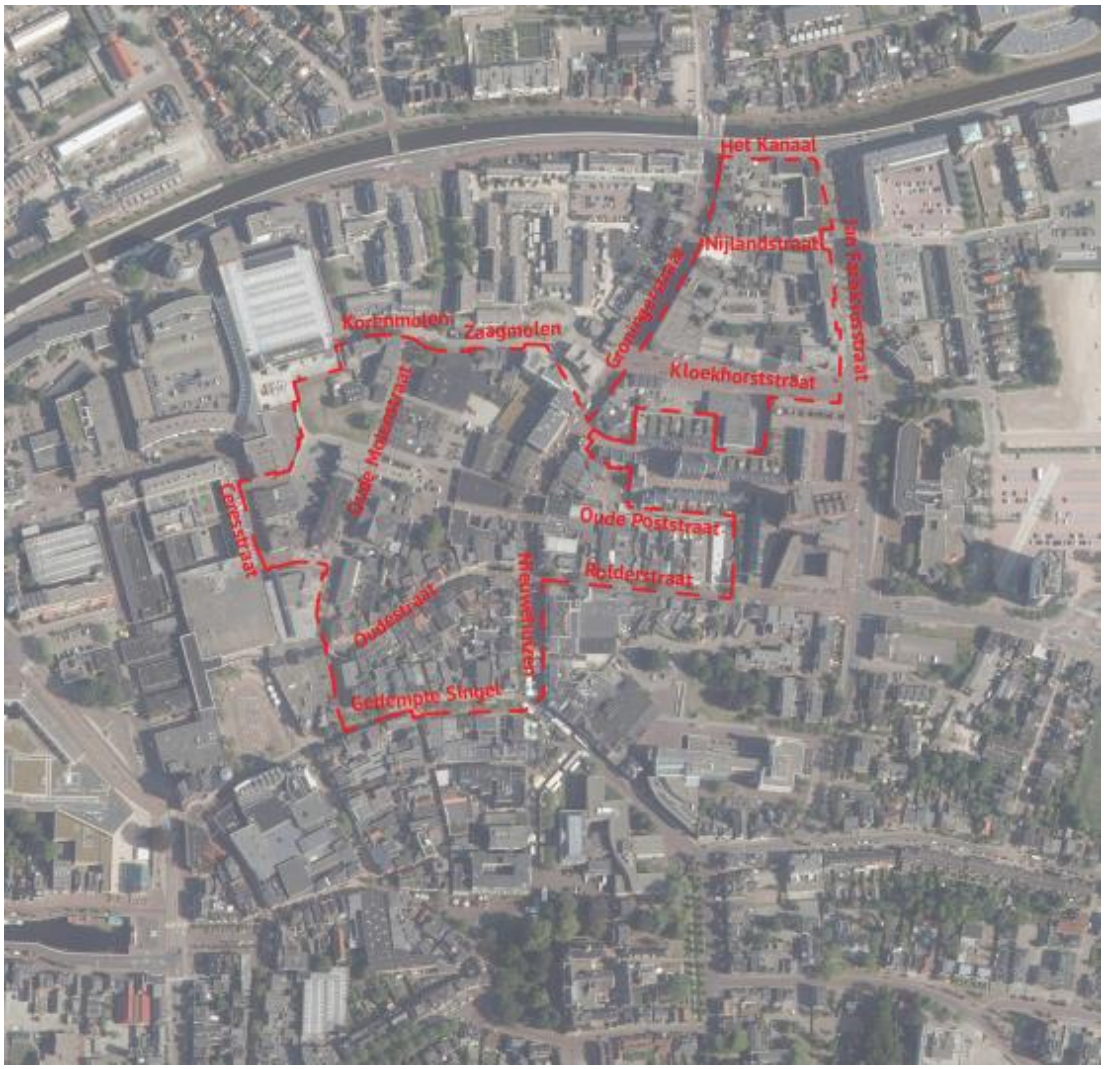
Bestemmingsplan
- Artikel 4.5.2 van het bestemmingsplan zal als volgt worden gewijzigd (blauwe tekst):
  4.5.2 Wijziging functies
  a. Met het oog op de sturing op concentratie van centrumfuncties buiten het plangebied en/of de mogelijkheid om deze bestemming te transformeren naar een woongebied/-straat, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning toestaan dat:
  - *de begane grond van gebouwen wordt gebruikt als woonfunctie. Van deze mogelijkheid kan uitsluitend gebruik gemaakt worden wanneer de straat waarin de ontwikkeling plaatsvindt naar oordeel van het bevoegd gezag niet of onvoldoende meer functioneert als winkelstraat en het bevoegd gezag over dit oordeel overleg heeft gevoerd met belanghebbenden in de betreffende straat;*
  - *…*
- De regels voor de ontwikkellocatie worden in het stedenbouwkundig kader als volgt gewijzigd (blauwe tekst)
  Beeldkwaliteitsplan
  - *Onder 'Massa' voor het gebied 'Oude Poststraat' wordt een extra bullit toegevoegd:*
    - *De impact van de nieuwbouw op de woonkwaliteit van de woningen op het dek van de Citadel wordt meegewogen bij situering en bouwhoogte van nieuwe woningen. Woonkwaliteit, ook van woningen buiten het plangebied, is van belang bij de herontwikkeling van de Oude Poststraat.*

Bijlage bestemmingsplan
Deze nota wordt als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

Bijlage 3 Nota wijzigingen Binnenstad Noordoost

Gemeente Assen

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 word en 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.

Artikel 5 Gemengd - 2

4. *Onder vernummering van de overige artikelleden 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%~~

5. *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.

6. *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

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



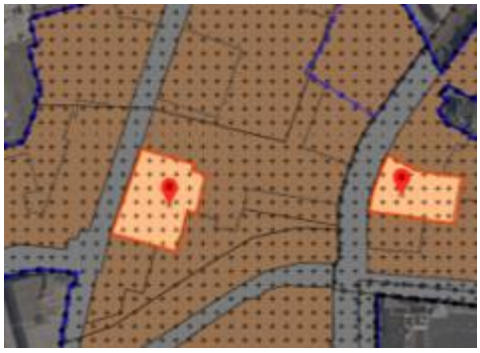
Het groen gearceerde gebied wordt opgenomen in de aanduiding.

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



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

9. 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

10. 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*

11. 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.
- …

12. 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).~~
- …

13. 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*

14. 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 artikelleden 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 vind 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.

Bijlage bestemmingsplan
Deze nota wordt als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.