bestemmingsplan

Facetbestemmingsplan bijzondere woonvormen

Assen

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	08-09-2023
IMRO IDN	NL.IMRO.0106.02BP202210000K-B001
PROJECT	
PROJECTLEIDER	Chris Tasma
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20220327.01
AUTEUR	
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Planvorm	7
1.3	Plangebied	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Beleid**	**10**
2.1	Algemeen relevant beleid	10
2.2	Beleidsnota Toetsingskader zorginitiatieven	11
Hoofdstuk 3	**Juridische toelichting**	**13**
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**15**
4.1	Omgevingsaspecten	15
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
4.3	Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	15
Regels		**16**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**17**
Artikel 1	Begripsbepalingen	17
Artikel 2	Van toepassing verklaring	18
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**19**
Artikel 3	Wonen	19
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**20**
Artikel 4	Anti-dubbeltelregeling	20
Artikel 5	Algemene bouwregels	21
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	22
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 7	Overgangsrecht	23
Artikel 8	Slotregel	24
Verbeelding		**25**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Assen is in een aantal planologische regelingen expliciet de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere woonvormen binnen een (reguliere) woonbestemming. Het gaat hierbij om bewoning onder begeleiding en zorg.

Verder is in een aantal plannen van de gemeente Assen de bestemmingsomschrijving van het gebruik voor 'het wonen' zodanig ruim gedefinieerd dat ook hier op grond van jurisprudentie andere woonvormen mogelijk zijn. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt namelijk dat van strijd met het bestemmingsplan geen sprake als de bestemmingsomschrijving bepaalt dat de gronden zijn bestemd voor 'het wonen'. Als vervolgens het begrip 'wonen' in de begripsbepalingen niet is omschreven, moet volgens de Afdeling aansluiting worden gezocht bij de betekenis die daaraan in het spraakgebruik wordt toegekend. Dit is een ruimer begrip dan alleen het gebruik van de gronden voor woningen ten behoeve van de huisvesting voor één huishouden.

Bovengenoemde vormen van wonen die in deze plannen wel zijn toegestaan, zijn niet overal en altijd wenselijk.
Om sturing op bepaalde woonvormen te kunnen houden is het gewenst de planologische regelingen aan te passen en de minder traditionele (bijzondere) woonvormen bij recht uit te sluiten en te beperken tot de nu bestaande gebruiksvormen.
Om ruimte te blijven bieden voor bouw- en gebruiksplannen die in overeenstemming zijn met het gemeentelijk woonbeleid en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening kan door middel van deze instrumenten een afwijkingsgrondslag alsnog worden beoordeeld of bepaalde bijzondere woonvormen wel mogelijk zijn.

In de Woonvisie Assen Van binnenuit beter (vastgesteld april 2021) wordt de focus van vooral uitbreiden naar vooral vernieuwen van versleten plekken. Zo werkt Assen aan duurzaamheid en toekomstbestendig wonen. Er wordt hierbij ingezet op binnenstedelijk vernieuwen én volop uitbreiden.
Het gebruik van grondgebonden woningen of appartementen voor andere woonvormen dan traditionele huishoudens (arbeidsmigranten, studenten e.d.) zou, om het doel uit de woonvisie te kunnen bereiken, kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat op wijkniveau en een (eenzijdig) woningaanbod met een matige kwaliteit. Op sommige plekken kan de openbare ruimte bijvoorbeeld onder druk komen te staan door een toename van geparkeerde auto's, fietsen en scooters, een toename van verkeersbewegingen, parkeeroverlast, ondermijnende criminaliteit en verwaarlozing van buitenruimte. Verschillende leefstijlen kunnen met elkaar botsen en bewoners kunnen het gevoel krijgen dat de buurt verpauperd. We zien vaak dat de bewoning in deze woonvormen 'vluchtig' kan zijn waardoor de bewoners weinig binding met de buurt hebben. Bij de soms (zeer) kleine woningen die gecreëerd worden ontbreekt vaak een berging en een buitenruimte. Het ontbreken hiervan draagt niet bij aan een goede woonkwaliteit .

De ontwikkelingen voor de huisvesting van bepaalde doelgroepen bieden echter ook kansen. Deze kunnen liggen op het gebied van het bedienen van de specifieke doelgroepen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld senioren,

die juist zoeken naar het wonen in een woongroep eventueel in combinatie met zorg.

De gemeente heeft op dit moment echter geen juridisch-planologisch instrument voorhanden om de ontwikkelingen ten aanzien van bijzondere woonvormen in gebieden waar dit op grond van de planologische regeling is toegestaan, tegen te gaan. Daarom wordt onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

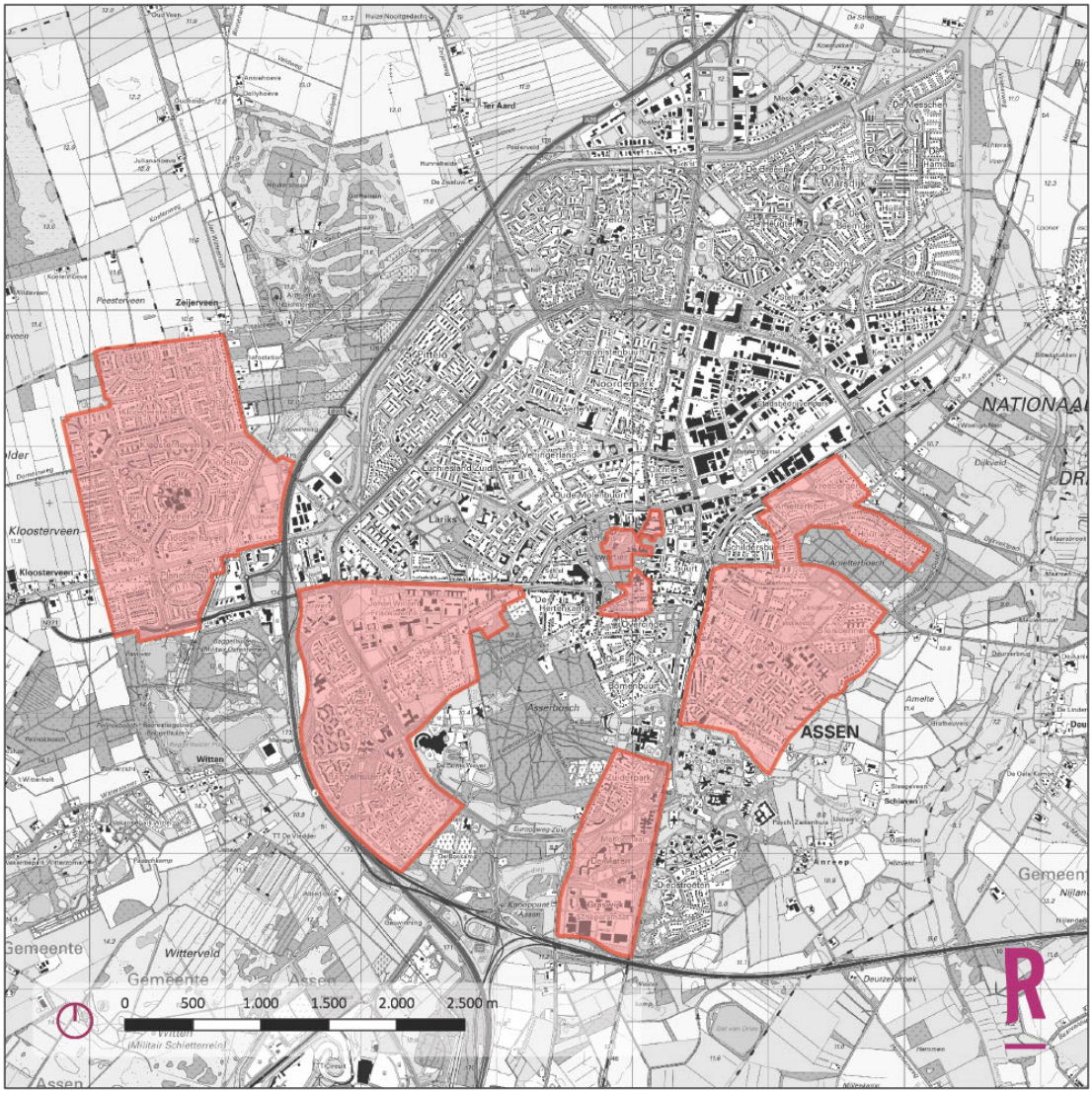
1.2 Planvorm

Dit betreft een zogenaamd facetbestemmingsplan. Een facetbestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op één of meer aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een facetbestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen (regels en verbeelding) van kracht. Dit maakt het dus mogelijk om met één bestemmingsplan alle bestemmingsplannen aan te vullen of aan te passen waarvoor dit noodzakelijk is. Voorliggend facetbestemmingsplan is daarmee een aanvullende en deels vervangende regeling over het specifieke onderwerp bijzondere woonvormen en herziet de bestaande bestemmingsplannen partieel. Dit bestemmingsplan legt een verbod op voor het gebruik van (reguliere) woningen voor bijzondere woonvormen in de bestemmingsplannen waar dit op grond van de geldende regeling is toegestaan.

1.3 Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de bestemmingsplangebieden in de gemeente Assen waarin de mogelijkheid voor bijzondere woonvormen is opgenomen.

Een aantal gebieden is geregeld in een beheersverordening. Voor die gebieden is de onderhavige regeling niet van toepassing, maar wordt een herziening van de beheersverordening vastgesteld die bijzondere woonvormen reguleert. De begrenzing van het bestemmingsplan is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1: Plangebied

In het bestemmingsplangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht (de plannen zijn allemaal onherroepelijk):

type plan	**naam plan**	**status**	**IMRO-IDN**
bestemmingsplan	Binnenstad Noordoost	vastgesteld (2022-02-17)	NL.IMRO.0106.02BP20219000C2-C001
bestemmingsplan	Assen Zuid, zoals aangepast bij:	(vastgesteld 2006-05-15)	NL.IMRO.010600003000-
	wijzigingsplan Oostergoo Baggelhuizen	onherroepelijk (vastgesteld 2010-12-02)	NL.IMRO.0106.05WP20103000B-C001

bestemmingsplan	Assen Oost, zoals aangepast bij:	(vastgesteld 2008-02-21)	NL.IMRO.01060000410-
	wijzigingsplan 14 appartementen Vredeveldseweg	onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-06)	NL.IMRO.0106.03WP20184100G-C001
	wijzigingsplan Waterhoen Vredevelds Eiland	onherroepelijk (vastgesteld 2017-06-21)	NL.IMRO.0106.03WP20144100F-C001
	wijzigingsplan MFA Assen Oost	onherroepelijk (vastgesteld 2014-07-31)	NL.IMRO.0106.03WP2013410E-C001
bestemmingsplan	Kloosterveen 2012	deels in werking (vastgesteld 2013-06-24)	NL.IMRO.0106.08BP2011KLVEEN-C001
bestemmingsplan	Erfgoed Kwartier	onherroepelijk (2009-10-28)	NL.IMRO.0106.00BP20080000000001-0008

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit facetbestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van dit plan binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op de juridische regeling van het facetbestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 is tot slot een korte beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Algemeen relevant beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het plangebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" en de "Omgevingsvisie Drenthe", die verder zijn uitgewerkt in onder andere het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" . Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het plangebied.
Verder geldt de provinciale "Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid" die Provinciale Staten van Drenthe op 9 maart 2011 hebben vastgesteld. De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, aan dienen te voldoen.

Op regionaal en gemeentelijk niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Omgevingsvisie Assen;
- Regiovisie Groningen-Assen 2030;
- Structuurvisie Assen 2030;
- Visie Aantrekkelijke Binnenstad;
- Samen werken aan krachtige binnenstad - herijking binnenstadsvisie;
- Structuurvisie FlorijnAs;
- Woonvisie Assen Van binnenuit beter;
- Visie mobiliteit;
- Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018;
- Nota Bodembeheer gemeente Assen;
- Welstands- en reclamenota Assen;
- Beleidsvisie externe veiligheid;
- Archeologische beleidsadvieskaart en beleidsregels.

Omdat dit bestemmingsplan een specifiek onderwerp regelt, is het meeste beleid niet relevant. Alleen de beleidsstukken die gerelateerd zijn op woninggebruik op regionaal/gemeentelijke niveau vormen het kader.

Samenvattend vormen de volgende onderdelen de uitgangspunten van beleid. Zoals eerder aangegeven wordt in de Woonvisie Assen Van binnenuit beter de focus gelegd op inbreiding.
In Assen woont een grote diversiteit aan huishoudens en is geen villa- of senioren-gemeente, maar een plek waar jong en oud, arm en rijk kunnen wonen en werken. Assen moet een stad voor iedereen zijn en een aantrekkelijke stad om te wonen. Er wordt daarom ingezet op een gevarieerd woningaanbod zodat mensen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten dat binnen Assen kunnen doen; doorstroming is van belang. Het aanbod aan woningen moet tegemoet komen aan de lokale en regionale marktvraag. De inzet is een evenwichtige groei van alle bevolkingsgroepen als het gaat om leeftijd, opleiding, inkomen, gezinssamenstelling en zorgbehoefte. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens brengt bijvoorbeeld specifieke woonvragen met zich mee. De huidige bewoners moeten prettig blijven wonen en de bestaande woningen moeten aantrekkelijk blijven voor bestaande en toekomstige inwoners. Oudere wijken hebben daarbij extra aandacht nodig.

De kwaliteit van de woonomgeving draagt bij aan het woongenot. De leefomgeving moet daarom schoon, leefbaar en veilig zijn. Een goed ingerichte en verzorgde openbare ruimte vergroot in algemene zin de aantrekkelijkheid van de stad.

In de regeling is rekening gehouden met de doelstellingen uit de beleidsstukken. Dit betekent dat niet gekozen is voor alleen een verbod op bijzondere woonvormen, maar om onder voorwaarden bijzondere woonvormen mogelijk te maken. We zien immers ook een behoefte aan woonvormen voor bepaalde doelgroepen, zoals arbeidsmigranten of studenten. Op deze manier kan bij elke aanvraag bekeken worden of door het toestaan van ander vormen van wonen dan wonen bedoeld voor reguliere huishoudens de ruimtelijke kwaliteit of de leefbaarheid van de buurt wordt aangetast of niet. Met dit bestemmingsplan wordt een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad beoogd dat voorkomt dat een toename van de (bevolkings)dichtheid leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat. De gemeente wil borgen dat de diversiteit en de ruimtelijke kwaliteit in wijken behouden blijft en dat de dichtheid van bewoning niet te groot wordt. Hiervoor zijn criteria opgenomen waaraan een verzoek zal worden getoetst. Bij een concreet verzoek om in een woning bijzondere woonvormen toe te staan, moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in en rond de woning. Hierbij moet gedacht worden aan mogelijke overlast van geparkeerde auto's, verkeer, geluid, privacy (ook van derden), het stallen van fietsen in het openbaar gebied of het stallen van afvalcontainers.

Door het toestaan van meerdere huishoudens in één woning of andere vormen van wonen kan de druk op de omgeving vergroot worden. In de uiteindelijke afweging is de omvang dan ook van belang.

Tevens dient een verzoek te voldoen aan de woningbouwprogrammering en de de woonbehoefte.

2.2 Beleidsnota Toetsingskader zorginitiatieven

Naast het algemene relevante beleid, zijn aan het toestaan van zorginitiatieven voorwaarden gesteld die worden vastgelegd in de beleidsnota 'Toetsingskader Zorginitiatieven'. Het doel van het toetsingskader is om zorg te dragen dat nieuwe zorginitiatieven voldoen aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente en passen binnen de ondersteuningsbehoefte op lange termijn. Deze voorwaarden zijn grotendeels weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar zullen bij de toetsing voor het toestaan van een bijzondere woonvorm met een zorgcomponent wel worden meegenomen bij de beoordeling.
Het kader bestaat uit vier onderdelen, met aflopend abstractieniveau:

A. <u>Regio (spreiding)</u>
Het zorginitiatief moet aantonen waarom de vestiging van het initiatief niet wenselijk en haalbaar is in andere (binnen Jeugd-, Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, of Veiligheids-) regio's, en/of dat er landelijk- of regio-overstijgend geen afspraken gemaakt zijn over de vestiging van het initiatief. Het beleid bevat hiervoor een aantal voorwaarden.

B. <u>Gemeente (draagkracht)</u>
Dit onderdeel toetst aan de hand van een aantal voorwaarden hoe het zorginitiatief zich tot de draagkracht van Assen verhoudt. Per zorginitiatief wordt getoetst op de (samenstelling van) doelgroep, schaalgrootte en beoogde locatie(s) van het zorginitiatief.

C. Wijk (draagvlak)

Wanneer is aangetoond dat vestiging van het zorginitiatief de draagkracht van Assen niet overstijgt, wordt aan de hand van een aantal voorwaarden beoordeeld of er draagvlak in de beoogde wijk van vestiging is en of het nodig is om dit draagvlak in de wijk te creëren.

D. Zorginitiatief (kwaliteit en specifieke eisen)

Verder bevat het beleid nog enkele specifieke voorwaarden aan de kwaliteit van zorg, beleid, inrichting of financiële voorwaarden waar het zorginitiatief moet voldoen, voordat zij zich mag vestigingen.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

Het facetbestemmingsplan bevat de volgende artikelen:

Artikel 1 Begrippen
Dit artikel bestaat uit de inhoudelijke begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing van dit facetbestemmingsplan. In concreto wordt alleen het begrip bijzondere woonvorm toegevoegd.
De overige relevante begrippen, zoals woning en huishouden zijn al opgenomen in het 'Facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting' dan wel de 'Facetbeheersverordening Assen - woningsplitsing en woningomzetting 2020' die tevens gelden in het plangebied.

Artikel 2 Van toepassing verklaring
Dit artikel geeft aan op welke bestemmingsplangebieden en welke artikelen de planregeling betrekking heeft. Dit facetbestemmingsplan heeft een zelfstandige werking, waarbij de regels worden aangevuld of vervangen door de regels uit de geldende bestemmingen voor zover dit betrekking heeft op de mogelijkheden voor het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het wonen.

Artikelen 3, 6 en 7: Gebruiks- en bouwregels bijzondere woonvormen
In deze artikelen is het verbod op bijzondere woonvormen opgenomen c.q. uitgesloten. Tevens is daarbij opgenomen dat onder voorwaarden met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van deze verbodsbepalingen. Dit geldt zowel voor bouwen als gebruik.
Deze voorwaarden zijn opgenomen omdat een ruimtelijk relevant verschil bestaat tussen het gebruik van een pand voor bijvoorbeeld kamerverhuur en bewoning van een pand door één huishouden. Hierbij zijn in relatie tot het woon- en leefklimaat onder meer (geluid) overlast van belang. Overmatige concentratie van kamerverhuurpanden kan ook gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat.

Bij een aanvraag worden de volgende aspecten in acht genomen:

Straat- en bebouwingsbeeld:
Het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld, waarbij gestreefd wordt naar:
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede bouwhoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

Verkeersveiligheid:
Een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichthoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten.

Sociale veiligheid:
Een ruimtelijke situatie die sociaal controleerbaar, overzichtelijk en herkenbaar is.

Cultuurhistorische waarden:
Bij omzetting moet rekening worden gehouden met het instandhouden en het beschermen van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:
Er dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, in die zin dat deze niet onevenredig negatief kunnen worden beïnvloed.

Woon- en leefklimaat:
Bij een goed woon- en leefklimaat wordt gestreefd naar:

- een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad;
- een aanbod aan woningen die tegemoet komt aan de lokale en regionale marktvraag;
- een leefomgeving die schoon, leefbaar en veilig is;
- voldoende parkeervoorzieningen en verkeersveilige straten;
- het voorkomen van verrommeling in de openbare ruimte door het stallen van fietsen of het stallen van afvalcontainers;
- een milieukundig veilig en gezonde leefomgeving.

Beleidsnota 'Toetsingskader Zorginitiatieven':
Zoals in paragraaf 2.2 al is aangegeven wordt bij de toetsing voor het toestaan van een bijzondere woonvorm met een zorgcomponent meegenomen bij de beoordeling. Ten behoeve hiervan is in een koppeling gelegd met dat beleid (artikel 5 lid 5.2 sub c en artikel 6 lid 6.2 sub c).

In artikel 4 is de anti-dubbeltelregeling opgenomen. Deze standaardbepaling is bedoeld om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw zou kunnen worden gebruik gemaakt.
Verder is er een (verplichte) standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen (artikel 7).

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Omgevingsaspecten

Dit bestemmingsplan bestaat uit enkele aanvullingen en aanpassingen van de bestaande regels die geen toetsing aan de diverse omgevingsaspecten zoals water, milieu en natuur vragen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

De veranderingen waarop het facetbestemmingsplan betrekking heeft, zijn gericht op het reguleren van bijzondere woonvormen. Dit plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. In het facetbestemmingsplan zijn geen nieuwe beleidsvoornemens vertaald of uitgewerkt, waardoor geen inspraak ingevolge de gemeentelijke inspraak wordt gevoerd. Ook is overleg op grond van het Bro daardoor niet nodig.
Wel is het concept van het 'Toetsingskader Zorginitiatieven', dat naast de afweging voor een goede ruimtelijke ordening als toetsingskader dient voor het toelaten van bijzondere woonvormen, gedeeld met een groot aantal zorgpartijen die werkzaam zijn in Assen. Dit heeft nog geleid tot een aantal aanpassingen in dat toetsingskader.
De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een periode van zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen op dit bestemmingsplan.

Vaststelling

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld door raad van de gemeente Assen, met inachtneming van de eventueel ingediende zienswijzen. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep is mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Als er sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, moeten deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.
Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige bouwplannen mogelijk, waarbij kostenverhaal aan de orde is. Hierdoor is geen sprake van gemeentelijke kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van een plan of planschade. Het aantonen van de financiële haalbaarheid is om deze reden dan ook niet nodig.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het Facetbestemmingsplan bijzondere woonvormen met indentificatienummer NL.IMRO.0106.02BP202210000K-B001 van de gemeente Assen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 bestaand gebruik:
het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en in gebruik genomen is conform de geldende gebruiksregels of een onherroepelijke omgevingsvergunning;

1.4 bijzondere woonvorm:
bewoning door meerdere personen met in ieder geval één gemeenschappelijke ruimte waarbij ter plaatse ook een vorm van maatschappelijke of sociaal-therapeutische begeleiding plaatsvindt.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Het voorliggende facetbestemmingsplan is van toepassing op hierna genoemde bestemmingsplannen en de daarin aangehaalde artikelen. Overige regels binnen de genoemde bestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing.

naam plan	status	IMRO-IDN	bestemmingen	artikel
Binnenstad Noordoost	vastgesteld (2022-02-17)	NL.IMRO.0106.02BP20219000C2-C001	Centrum	3
			Gemengd - 1	4
			Gemengd - 2	5
Assen Zuid, zoals aangepast bij:	(vastgesteld 2006-05-15)	NL.IMRO.010600003000-	Woondoeleinden	3
			Woondoeleinden meergezinshuizen	5
wijzigingsplan Oostergoo Baggelhuizen	onherroepelijk (vastgesteld 2010-12-02)	NL.IMRO.0106.05WP20103000B-C001	Wonen - Rij	5
Assen Oost, zoals aangepast bij:	(vastgesteld 2008-02-21)	NL.IMRO.01060000410-	Woondoeleinden	3
			Woondoeleinden meergezinshuizen	5
wijzigingsplan 14 appartementen Vredeveldseweg	onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-06)	NL.IMRO.0106.03WP20184100G-C001	Wonen - Woongebouw	4
wijzigingsplan Waterhoen Vredevelds Eiland	onherroepelijk (vastgesteld 2017-06-21)	NL.IMRO.0106.03WP20144100F-C001	Wonen	6
wijzigingsplan MFA Assen Oost	onherroepelijk (vastgesteld 2014-07-31)	NL.IMRO.0106.03WP20134100E-C001	Wonen - Meergezinshuizen	7
Kloosterveen 2012	deels in werking (vastgesteld 2013-06-24)	NL.IMRO.0106.08BP2011KLVEEN-C001	Wonen - 2	17
Erfgoed Kwartier	onherroepelijk (2009-10-28)	NL.IMRO.0106.00BP20080000000001-0008	Gemengd	5

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

In de in onderstaande tabel aangegeven bestemmingsplannen wordt in lid A sub 1 van de doeleindenomschrijving van de bestemmingen en artikelen genoemd in de laatste twee kolommen aangepast in die zin dat de zinsnede '*alsmede voor bijzondere woonvormen en wooneenheden*' wordt geschrapt.

naam plan	status	IMRO-IDN	bestemmingen	artikel
Binnenstad Noordoost	vastgesteld (2022-02-17)	NL.IMRO.0106.02BP20219000C2-C001	Centrum	3
			Gemengd - 1	4
			Gemengd - 2	5
Assen Zuid, zoals aangepast bij:	(vastgesteld 2006-05-15)	NL.IMRO.010600003000-	Woondoeleinden	3
			Woondoeleinden meergezinshuizen	5
wijzigingsplan Oostergoo Baggelhuizen	onherroepelijk (vastgesteld 2010-12-02)	NL.IMRO.0106.05WP20103000B-C001	Wonen - Rij	5
Assen Oost, zoals aangepast bij:	(vastgesteld 2008-02-21)	NL.IMRO.01060000410-	Woondoeleinden	3
			Woondoeleinden meergezinshuizen	5
wijzigingsplan 14 appartementen Vredeveldseweg	onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-06)	NL.IMRO.0106.03WP20184100G-C001	Wonen - Woongebouw	4
wijzigingsplan Waterhoen Vredevelds Eiland	onherroepelijk (vastgesteld 2017-06-21)	NL.IMRO.0106.03WP20144100F-C001	Wonen	6
wijzigingsplan MFA Assen Oost	onherroepelijk (vastgesteld 2014-07-31)	NL.IMRO.0106.03WP2013410E-C001	Wonen - Meergezinshuizen	7
Kloosterveen 2012	deels in werking (vastgesteld 2013-06-24)	NL.IMRO.0106.08BP2011KLVEEN-C001	Wonen - 2	17

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Bouwregels

Er mag niet worden gebouwd, indien dit leidt tot gebruik van gebouwen voor bijzondere woonvormen.

5.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 in die zin dat wordt gebouwd ten behoeve van bijzondere woonvormen met inachtneming van de volgende regels:

a. de bijzondere woonvorm dient in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk woonbeleid;
b. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. de sociale veiligheid;
    3. de milieusituatie;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de cultuurhistorische waarden;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzen gronden;
c. er moet worden voldaan aan voorwaarden opgenomen in de beleidsnotitie 'Toetsingskader Zorginitiatieven' of de rechtsopvolger hiervan;
d. er moet worden voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Facetbeheersverordening Parkeren (NL.IMRO.0106.02BHV20201000J2-C001), vastgesteld op 15 april 2021, dan wel het Facetbestemmingsplan Parkeren (NL.IMRO.0106.02BP20201000K2-C001), vastgesteld op 15 april 2021, welke plannen onverminderd van toepassing zijn op dit plan;
e. er kan tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 worden verleend.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen en artikelen, genoemd in de laatste 2 kolommen van artikel 2, wordt in ieder geval gerekend:

- het wonen in de vorm van huisvesting van een groep personen die niet als huishouden is aan te merken, met uitzondering van het bestaande gebruik, in welk geval het bestaande gebruik tevens is toegestaan.

6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 in die zin dat bijzondere woonvormen zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

a. de bijzondere woonvorm dient in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk woonbeleid;
b. de bijzondere woonvorm mag geen onevenredige afbreuk doen aan:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. de sociale veiligheid;
    3. de milieusituatie;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de cultuurhistorische waarden;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzen gronden;
c. er moet worden voldaan aan voorwaarden opgenomen in de beleidsnotitie 'Toetsingskader Zorginitiatieven' of de rechtsopvolger hiervan;
d. er moet worden voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Facetbeheersverordening Parkeren (NL.IMRO.0106.02BHV20201000J2-C001), vastgesteld op 15 april 2021, dan wel het Facetbestemmingsplan Parkeren (NL.IMRO.0106.02BP20201000K2-C001), vastgesteld op 15 april 2021, welke plannen onverminderd van toepassing zijn op dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Algemeen

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

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1.1 met maximaal 10%.

7.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, 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.

7.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, na het tijdstip van 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.

7.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

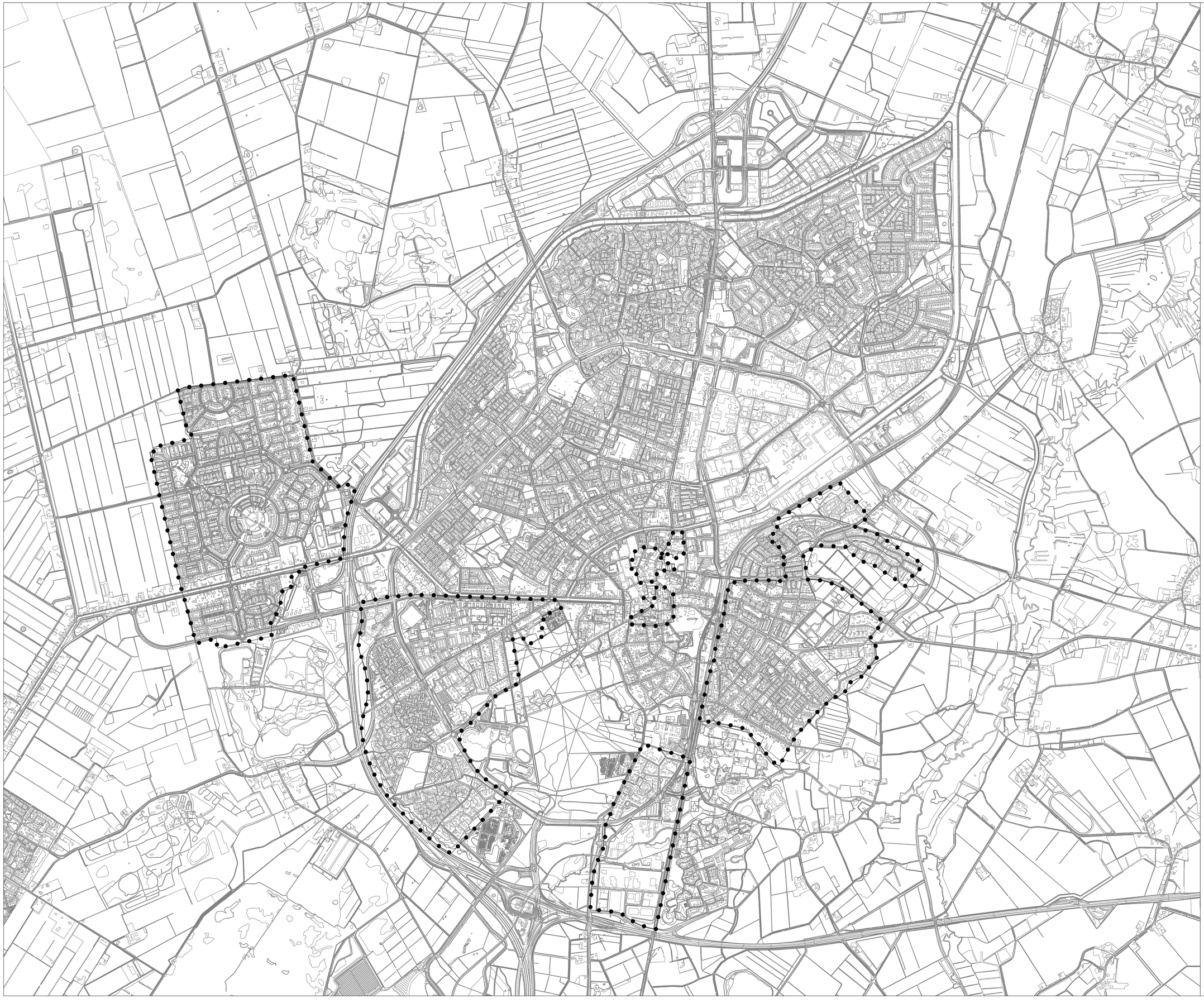
Lid 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Facetbestemmingsplan bijzondere woonvormen"
van de gemeente Assen.

Verbeelding



Plangebied

Facetbestemmingsplan bijzondere woonvormen

Gemeente Assen

Facetbestemmingsplan bijzondere woonvormen

Bestemmingsplan

PROJECT	20220327.01		
FORMAAT	A0		
SCHAAL	1:10.000	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	08-09-2023
GETEKEND	PVD	Voorontwerp	
IDN	NL.IMRO.0106.02BP202210000k-A001	Concept	22-09-2022

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N