Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp: *Adviesrecht raad BOPA Delft 77*

Kenmerk	93551-2026
Besluitvormende raadsvergadering	2026-11-26
Namens	Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen De heer M.L.J. Out, burgemeester De heer T. Dijkstra, secretaris

1. Beslispunten

1. In overeenstemming met dit voorstel een positief bindend advies te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van maximaal 33 woningen op de locatie Delft 77.

2. Inleiding

De Delft 77, ooit de voormalige W.A. van Lieflandschool is nu een gebouw met een kantoorfunctie in de wijk Lariks. Sujo Real Estate 4 B.V. (hierna te noemen Sujo) is sinds 2025 eigenaar van het pand en wil hier graag woningen realiseren. Sujo heeft ons gevraagd om medewerking te verlenen aan de realisatie van 33 appartementen. We adviseren de omgevingsvergunning te verlenen.

Een dergelijke invulling past binnen onze woonvisie.

De ontwikkeling past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Om medewerking te verlenen moet daarom afgeweken worden van het omgevingsplan. Dit wordt gedaan door middel van een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Sujo heeft inmiddels de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

3. Beoogd effect

Met deze invulling geven we invulling aan de omgevingsvisie en aan de Woonvisie Assen “van binnenuit beter”. In de bestaande stad ligt een grote behoefte aan wonen en ligt ook de urgentie om plekken te vernieuwen en te verbeteren. Er wordt ingezet op doorstroming, om ook voor ouderen een aantrekkelijk aanbod te kunnen bieden elders in de stad. Zo komt er ruimte vrij voor nieuwe bewoners in bestaande gezinswijken.

Het grootste deel van de woningzoekenden vraagt een vorm van ontspannen stedelijk wonen in de bestaande stad nabij de binnenstad, in een variatie aan appartementen en grondgebonden wonen.

De locatie Delft 77 biedt een kans om woningen toe te voegen. Het pand is verouderd en een kantoorfunctie op deze locatie niet direct noodzakelijk. Deze plek is geschikt voor woningbouw, met woningen van goede en betaalbare kwaliteit.

4. Argumenten

4.1.1 Lijst met categorieën bindend advies

Uw raad heeft een lijst met categorieën van activiteiten aangewezen waarvoor u bindend advies wilt afgeven. Dit initiatief valt binnen één van de categorieën op deze lijst, namelijk: ‘’Het bouwen van 12 of meer nieuwe woningen (met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen) op een locatie waar het omgevingsplan de functie wonen niet toestaat’’. Met deze vergunning wordt de bouw van 33 appartementen realiseerbaar op een plek waar dit nu niet is toegestaan en daarom wordt met dit voorstel een advies gevraagd van uw raad.

4.1.2 Het initiatief is passend binnen gemeentelijk beleid

In de Omgevingsvisie, wordt in globale zin richting gegeven aan ontwikkelingen. De kernkwaliteit van wonen binnen de gemeente Assen is Ontspannen Stedelijk. In dit geval een woongebied dat niet in zichzelf gekeerd is, maar in verbinding staat met omliggende woongebieden en voorzieningen (de Verbonden Stad).

In de Woonvisie Assen, “van binnenuit beter” wordt benadrukt dat in de bestaande stad een grote behoefte aan wonen ligt, en ook de urgentie om plekken te vernieuwen en te verbeteren.

Er is met Sujo overeenstemming over het aangaan van een anterieure overeenkomst. Door middel van deze anterieure overeenkomst zijn de gemeentelijke plankosten verzekerd.

4.1.3 Het plan is stedenbouwkundig gezien passend

In de hiërarchie van plekken binnen Lariks behoort Delft 77 tot het fijnmazige woonweefsel. De gemiddelde laag van de directe omgeving is twee lagen met kap. Dit fungeert als referentie voor maat en schaal van het project. Vanuit die referentie volgt dat hogere bouwlagen niet het startpunt zijn; passend is een rustige korrel die de laagbouwmaat van de wijk bevestigt. Een maximum van drie tot vier lagen sluit in dit grotere schaalniveau overtuigend aan bij de wijklogica. Hoogte accenten zijn passend op logische en zorgvuldig gekozen locaties. Het leidend principe voor inbreidingsplannen is vastgelegd in de omgevingsvisie en het stelt de ontspannen stedelijkheid van Assen hierbij centraal. Hierbij gaan het stedelijk groen en ambities van verstedelijking op een natuurlijke wijze samen.



Afbeelding 2.4: Visualisatie gewenste situatie (Bron: Nijhoff architecten)

4.1.4 Uit de motivering blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De Omgevingswet bepaalt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met het toedelen van functies aan locaties wordt aangegeven welke functies locaties hebben en op welke wijze en onder welke voorwaarden deze functies ter plaatse kunnen worden uitgeoefend. In de motivering bij de aanvraag is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan heeft ook geen negatieve effecten voor de functies van de omliggende percelen.

Belangrijk aandachtspunt is het parkeren en de verkeersbewegingen in en om de ontwikkellocatie. In het plan wordt rekening gehouden met voldoende parkeren om op eigen terrein te voldoen aan de normen. De totale verkeersgeneratie van de voorgenomen woningbouw bedraagt ongeveer 206 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. De woningen worden ontsloten via de bestaande inrit aan de Delft. Het omliggende wegennet beschikt over voldoende capaciteit om deze toename in verkeersbewegingen op een verantwoorde wijze te verwerken.

4.1.5 Er is een participatietraject uitgevoerd

Uw raad heeft voor een aantal categorieën van activiteiten bepaald dat participatie verplicht is. Voor dit initiatief is sprake van een participatieplicht op basis van de lijst.

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Er zijn verschillende informatieavonden georganiseerd voor de omgeving. In bijlage 3 zijn de verslagen hiervan toegevoegd.

4.3 Ondertekening anterieure overeenkomst

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen Sujo en de gemeente. In de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

5. Kanttekeningen

5.1 Zonder bindend advies kan geen omgevingsvergunning worden verleend

Als uw raad besluit om geen bindend advies te geven, kan het college wettelijk gezien de omgevingsvergunning niet verlenen. Dit betekent dat de omgevingsvergunning geweigerd moet worden. In dat geval moet uw raad wel motiveren waarom u geen bindend advies wil afgeven.

6. Kosten, baten en dekking

In de anterieure overeenkomst worden kosten verhaald in overeenstemming met de nota kostenverhaal en financiële bijdragen. De initiatiefnemer doet een bijdrage aan het vereveningsfonds.

7. Communicatie, participatie

Voor een aantal buitenplanse omgevingsplanactiviteiten heeft u als raad participatie verplicht gesteld. Deze aanvraag valt hieronder. Dit betekent dat participatieplicht een aanvraagvereiste is. Onder het kopje *4.1.5* van dit voorstel is dit verder toegelicht ten behoeve van deze specifieke vergunningsaanvraag en behoeft hier geen herhaling.

8. Inclusie

N.v.t.

9. Vervolg

Na afgifte van een positief bindend advies wordt de omgevingsvergunning verleend en bekendgemaakt. Belanghebbenden kunnen dan eventueel bezwaar indienen. Vervolgens staat er beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Bij een negatief advies van de raad moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden.

Sujo heeft het voornemen om in het voorjaar van 2027 van het gebouw te slopen en dan met de bouw van deze 33 appartementen te starten.

10. Bijlage

1. Motivering
2. Participatiedocumenten

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van *2026-10-06*

Besluit

1. In overeenstemming met dit voorstel een positief bindend advies te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van maximaal 33 woningen op de locatie Delft 77

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag *2026-11-26*

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

Griffier: J. de Jonge

Ondertekening:

{{esl:Signer1:SignerName:size(200,50)}}

{{esl:Signer1:capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:SignerName:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:capture:size(200,50)}}

VS