Ruimtelijke motivering
Assen, Delft 77

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Status: Versie 1 **Datum: Juli 2026**

Ruimtelijke motivering
“Assen, Delft 77”

Plannaam:	Ruimtelijke motivering “Assen, Delft 77”
Plantype:	Ruimtelijke motivering ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Status:	Versie 1
Datum:	Juli 2026

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging van het projectgebied 4
1.3 Het omgevingsplan 4
1.4 Eisen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit 6
1.5 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie 7

2.1 Huidige situatie 7
2.2 Gewenste situatie 8

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden 10

3.1 Wettelijk kader 10
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 10
3.3 Stedenbouwkundige waarden 11

Hoofdstuk 4 Beleidskaders 12

4.1 Rijksbeleid 12
4.2 Provinciaal beleid 13
4.3 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid 19

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen 21

6.1 Vigerend beleid 21
6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding projectgebied 22
6.3 Conclusie 22

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu 23

7.1 Geluid door activiteiten 23
7.2 Bodemkwaliteit 25
7.3 Luchtkwaliteit 26
7.4 Geur 27
7.5 Gezondheid 27
7.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 28

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur 29

8.1 Gebiedsbescherming 29
8.2 Soortenbescherming 30
8.3 Conclusie 31

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie 32

9.1 Wettelijk kader 32
9.2 Archeologie 32
9.3 Cultuurhistorie 32
9.4 Conclusie 33

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte 34

10.1 Wettelijk kader 34
10.2 Verkeer en parkeren 34
10.3 Conclusie 35

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling 36

11.1 Wettelijk kader 36
11.2 Situatie projectgebied 36
11.3 Conclusie 37

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

12.1 Economische uitvoerbaarheid 38
12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering 39

Bijlage 1 Berekening waterhuishoudkundige maatregelen 39
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek geluid door wegen 39
Bijlage 3 Bodemonderzoek 39
Bijlage 4 AERIUS-berekening 39
Bijlage 5 Quickscan flora en fauna 39
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek 39
Bijlage 7 Participatieverslagen 39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende motivering heeft betrekking op Delft 77 in Assen (hierna: projectgebied). Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie 33 appartementen te realiseren. Aangezien het perceel een maatschappelijke functie heeft, is het voornemen in strijd met het omgevingsplan. Regulier wonen is immers niet toegestaan. Tevens worden de maximale bouwhoogte en het bouwvlak overschreden. Het realiseren van appartementen is daardoor in strijd met de vigerende bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan.

Om het voornemen mogelijk te maken, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient op basis van artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Voorliggende ruimtelijke motivering voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de westzijde van de bebouwde kom van Assen, in de gelijknamige gemeente. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Assen, Sectie T, perceelnummer 5219. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven met een rode ster ten opzichte van Assen en met een rood kader ten opzichte van de directe omgeving.



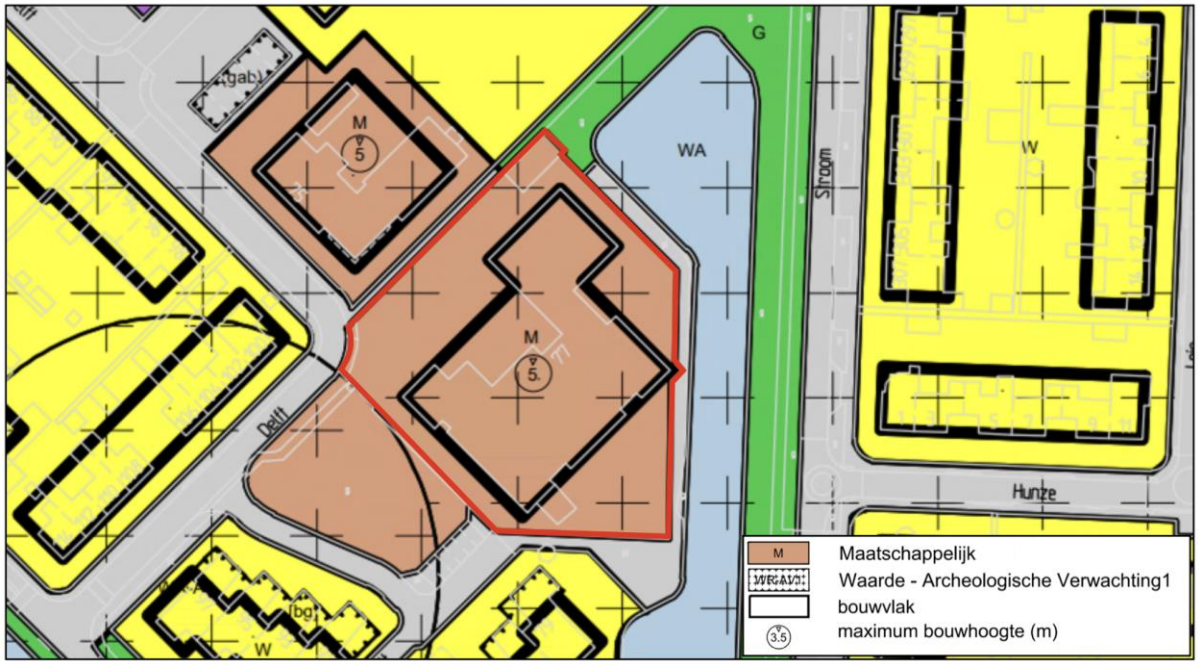
Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Assen. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het projectgebied is met name de beheersverordening ‘Assen Noord 2014’ van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het projectgebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2: Uitsnede planologisch regime (Bron: Regelsopdekaart.nl, bewerkt)

Op basis van de beheersverordening ‘Assen Noord 2014’ zijn de gronden voorzien van de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ en zijn er enkele maatvoeringen opgenomen. Aangezien er sprake is van het omgevingsplan van rechtswege wordt er nog gesproken over ‘bestemmingen’ in plaats van ‘functies’.

Enkelbestemming ‘Maatschappelijk’

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor culturele, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke en/of maatschappelijke doeleinden met daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Op de voor ‘Maatschappelijk’ bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Deze gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. In dit geval 5 meter.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische Verwachting 1’

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 meter onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van appartementen op gronden met een maatschappelijke bestemming. Daarnaast is de beoogde bouwhoogte hoger dan maximaal is toegestaan en wordt er buiten het bouwvlak gebouwd.

De beoogde activiteiten passen niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan op basis van artikel

8.0a lid 2 Bkl worden verleend, wanneer de activiteit in overeenstemming is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Voorliggende ruimtelijke motivering voorziet hierin.

1.4 Eisen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies van het Rijk het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan of;
- de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door een bestuursorgaan van de provincie of het Rijk belemmert.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor hoofdstuk 5 van het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het projectgebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 10 gaat in op de inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen.

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan Delft 77 aan de westzijde van de bebouwde kom van Assen. Delft 77 ligt in de buurt De Lariks West dat onderdeel uitmaakt van de wijk Lariks. De directe omgeving kenmerkt zich vooral door overwegend woningen met enkele maatschappelijke instellingen.

Het projectgebied wordt ontsloten op de Delft. Aan de noordwestzijde wordt het projectgebied begrenst door een maatschappelijke functie (gezinshulpverlening). Aan de oostzijde wordt het projectgebied begrensd door een watergang. Aan de overige zijden door woningen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto te zien waarin het projectgebied met een rood kader is aangegeven. Op afbeelding 2.2 is het straataanbeeld vanaf de Delft weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straataanbeeld projectgebied vanaf Delft (Bron: Google Streetview, september 2024)

2.2 Gewenste situatie

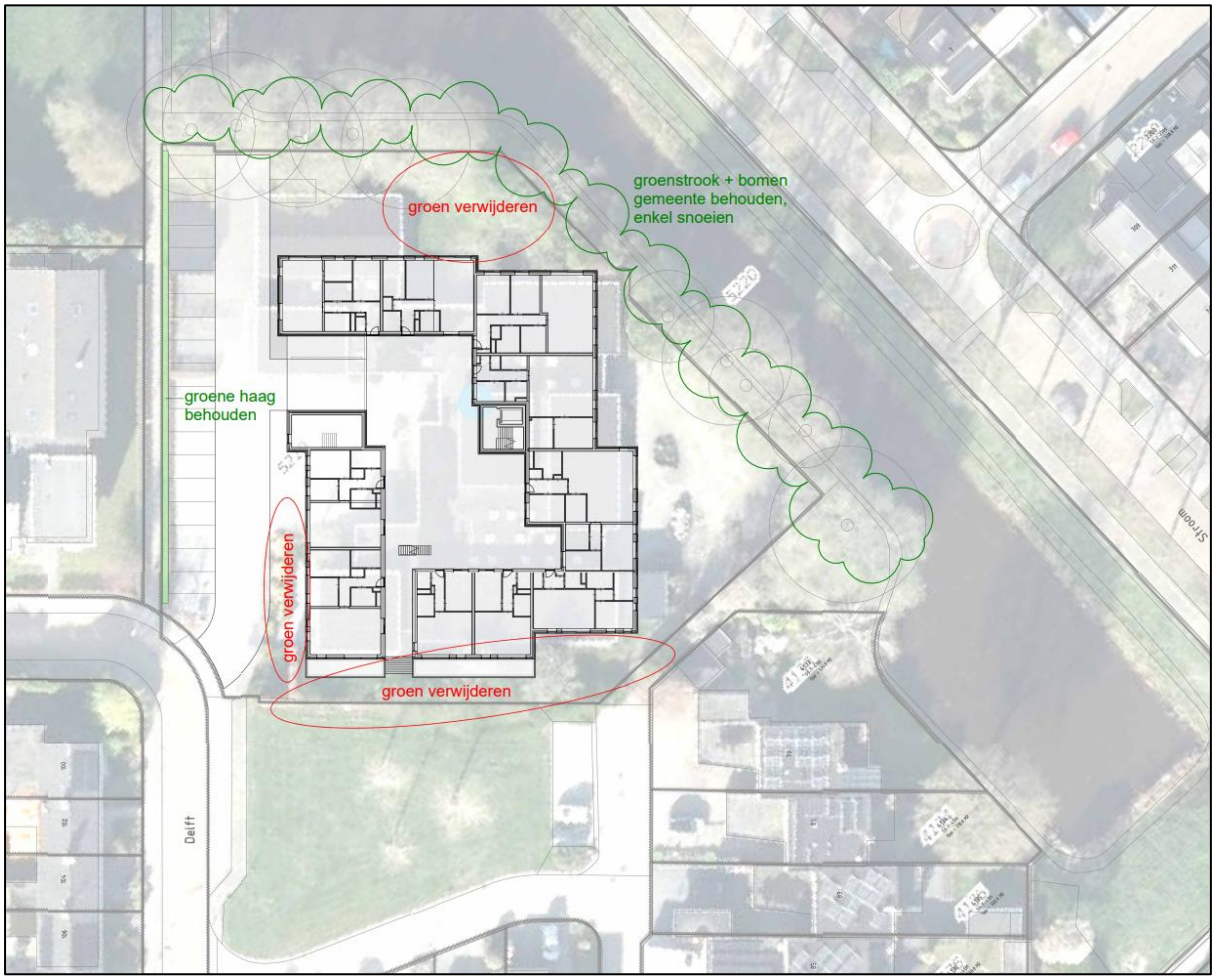
Er worden 33 appartementen gerealiseerd. De woningen worden gerealiseerd in één bouwcluster met een binnentuin. Er is sprake van het volgende woningbouwprogramma:

- 16 van de appartementen zijn koopwoningen tot betaalbaarheidsgrens (420.000 V.O.N. prijspeil 2026);
- 17 zijn koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens.

Hiermee wordt niet voldaan aan de in de Woonvisie vastgestelde norm dat 30% van de woningbouwprogrammering uit sociale huurwoningen dient te bestaan. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is echter opgenomen dat deze opgave op gemeentelijk niveau wordt gerealiseerd en dat op projectniveau afwijkingen mogelijk zijn via het vereveningsfonds sociale woningbouw. Aangezien het voorliggende plan niet voorziet in sociale huurwoningen, zal een bijdrage worden geleverd aan het vereveningsfonds sociale woningbouw van de gemeente Assen.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de westzijde van het projectgebied door middel van de bestaande inrit. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door zowel boven- als ondergrondse parkeergelegenheid te realiseren. 29 parkeerplaatsen in de half verdiepte parkeerkelder. De overige 20 op het maaiveld.

Het gebouw heeft een bouwhoogte van 14,2 meter. De appartementen hebben een bvo tussen 65,1 en 144,1 m². In afbeelding 2.3 is de beoogde inrichting van het projectgebied weergegeven. Hierop is ook zichtbaar welk groen wel of niet behouden wordt. Afbeelding 2.4 toont een impressie, waarin de uitstraling van het plan zichtbaar is.



Afbeelding 2.3: Inrichtingsplan (Bron: Nijhoff architecten)



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

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het projectgebied ligt niet in de nabijheid van de kust.
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het projectgebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	De Wet versterking regie volkshuisvesting heeft tot doel ruimtelijke procedures te verkorten. De wet gaat 1 juli 2025 in. Onder deze wet vervalt de verplichting om eerst binnenstedelijk te zoeken naar ontwikkelruimte voor woningbouw, waardoor buitenstedelijke ontwikkeling wordt vereenvoudigd. In paragraaf 4.3.2 wordt getoetst aan het gemeentelijke woningbouwbeleid. Aangezien het in dit geval een binnenstedelijke locatie betreft, kan een uitgebreide toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g van het Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b lid 2 van het Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en een ‘stedelijke ontwikkeling’.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Wet versterking regie volkshuisvesting heeft tot doel ruimtelijke procedures te verkorten. De wet gaat 1 juli 2025 in. Onder deze wet vervalt de verplichting om eerst binnenstedelijk te zoeken naar ontwikkelruimte voor woningbouw, waardoor buitenstedelijke ontwikkeling wordt vereenvoudigd. In paragraaf 4.3.2 wordt getoetst aan het gemeentelijke woningbouwbeleid. Aangezien het in dit geval een binnenstedelijke locatie betreft, kan een uitgebreide toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

3.3 Stedenbouwkundige waarden

Door de gemeente is onderstaande kavelpaspoort geformuleerd en meegenomen in het ontwerp. Dit is ook weergegeven in de impressie in afbeelding 2.4.

Delft 77 vraagt een geleding die de directe woonomgeving respecteert en voortzet en het straatprofiel leesbaar houdt. Zoals eerder geconstateerd behoort het projectgebied tot de laagbouwzone binnen het grotere geheel. Eventuele groei in bebouwingshoogte zal geleed moeten plaatsvinden.

Passend aan de openbare ruimte van het kleinschalige plantsoen sluit het plan aan op de gemiddelde laag van de directe omgeving door hier een straatfront van maximaal 2,5 lagen te organiseren, waardoor de maat op ooghoogte vriendelijk blijft en de overgang naar de bestaande twee lagen met kap natuurlijk leest.

Richting het water is, mits zorgvuldig vormgegeven, ruimte voor een beperkt hoger volume van maximaal 4,5 lagen.

Richting de luwte van het noordwestelijk woonblok met voortuinen gelegen aan een wandelpad kan mits op goed afstand het woonblok beantwoord worden met 3,5- laagse bebouwing. In deze opbouw blijft het straatbeeld rustig, wordt de wijkmaat en gelede opbouw van hoogtematen bevestigd en krijgt ook de rand naar het groen een beëindiging die passend is bij de groenblauwe kwaliteit van deze rand.

Ter vergelijking: de nabijgelegen accentbebouwing aan het Zwin (6 lagen) vormt een gebiedsdominant en is stedenbouwkundig gelegitimeerd als een nadrukkelijk hoogteaccent. Een vergelijkbare hoogte op Delft 77 past niet binnen de opbouw van de wijk. Het perceel is aanzienlijk kleiner, ligt dieper in het woonweefsel en kent een ondersteunende in plaats van een dragende rol in de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarom achten wij een hoogte van maximaal 4,5 lagen het absolute maximum op deze locatie. Hiermee blijft het plan proportioneel binnen de gebiedshiërarchie en past de opbouw in de wijkmaat zoals het kavelpaspoort voorschrijft.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat de economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van de mogelijkheden en behoeften van toekomstige generaties.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

In voorliggend geval betreft het een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI en ander relevant Rijksbeleid geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

5.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over ‘lange termijn’, betreft het de periode na 2030. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

De missie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn samen met partners en de inwoners van Drenthe benoemd, te weten landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

5.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit en robuuste systemen

De provincie Drenthe verwoordt haar missie als volgt: ‘Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.’

Onder de Drentse kernkwaliteiten worden landschap, cultuurhistorische waarden, archeologische waarden, aardkundig erfgoed, natuur, stilte en duisternis verstaan. De missie draagt uit dat de provincie Drenthe bij nieuwe ontwikkelingen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Onder

'bruisend Drenthe' verstaat de provincie Drenthe een provincie waar het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren.

Deze missie wordt vervolgens verwoordt in de visie 'Ontwikkeling van robuuste systemen mét ruimtelijke kwaliteit.' De provincie Drenthe ordent de ruimte van de provincie in vier functies: natuur, landbouw, water en sociaaleconomisch. Voor deze functies streeft de provincie naar robuustheid. Dat betekent dat een functie zo stevig is, dat het weinig gevoelig is voor verstoringen. Hiervoor zijn de volgende robuuste systemen aangewezen:

- Het robuust sociaaleconomisch systeem: heeft betrekking op wonen, werklocaties, infrastructuur en een gezond economisch klimaat;
- Het robuust landbouwsysteem: heeft betrekking op de ontwikkeling van een toekomstgerichte landbouw;
- Het robuust natuursysteem: heeft betrekking op de natuurgebieden en de verbindingen die de ruggengraat vormen voor de natuur;
- Het robuust watersysteem: betreft de samenhang van beken en kanalen die zorgdragen voor een optimaal waterbeheer.

Uitwerking robuuste systemen

Gelet op vorenstaande is voor onderhavig voornemen voornamelijk het robuust sociaaleconomisch systeem door de ligging in het stedelijk gebied. Onderstaand is dit nader uitgewerkt.

Robuust sociaaleconomisch systeem

Ten aanzien van het voornemen is met name het thema wonen relevant.

Wonen

De woningnood in Nederland wordt ook gevoeld in Drenthe. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkt is, maar deze laat zich vooralsnog niet vertalen in huishoudenskrimp. Dit komt omdat huishoudens steeds kleiner worden, waardoor de krimp opgevangen wordt door de vraag naar de woningen. De autonome woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2020 te maken met een daling van het aantal huishoudens, maar hier tegenover staat dat vanuit Groningen en Zwolle sprake is van een regionaal overkokende woningvraag die landt in de Drentse gemeenten. Per saldo betekent dit een woningbehoefte van ca. 10.000 tot 20.000 extra woningen tot en met 2030.

De provincie zet in om toekomstbestendige woningen voor jong en oud. Dat betekent duurzaam, betaalbaar en passend bij de woonwens.

Toetsing van het initiatief aan het sociaaleconomisch systeem

De ontwikkeling omvat in totaal 33 woningen. Hiermee voorziet de ontwikkeling in een gedifferentieerd aanbod. Er wordt bijgedragen aan de zowel de kwantitatieve als kwalitatieve provinciale woningbouwbehoefte. Hiervoor wordt ook verwezen naar de toets aan het gemeentelijke woningbouwbeleid in paragraaf 4.3.

4.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

1. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
3. De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

In dit geval is er slechts één artikel over woningbouw. Dit artikel wordt in navolgende alinea's getoetst.

Artikel 3.16 (lid 1) Woningbouw

Een omgevingsplan dat in "Landelijk Gebied" aansluitend op "Bestaand Stedelijk Gebied" voorziet in nieuwe woningbouw, toont de behoefte aan op basis van de gemeentelijke woonvisie. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

1. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
2. benoemt ten minste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur;
3. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
4. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd, en
5. geeft een lange termijnbeeld.

Toetsing aan artikel 3.16 lid 1 van de Omgevingsverordening Drenthe

Het voornemen betreft de realisatie van 33 woningen binnen de bestaande bebouwde omgeving van Assen. Het betreft hier geen uitbreiding in het landelijk gebied, maar een kleinschalige toevoeging aan de woningvoorraad binnen het stedelijk gebied. Dit sluit aan bij de beleidsmatige wens tot zorgvuldig ruimtegebruik, functiemenging en hergebruik van bestaande bebouwing. De transformatie draagt bij aan een duurzame, passende invulling van leegstaand vastgoed en sluit aan bij de uitgangspunten van het gemeentelijke woningbouwbeleid. Daarmee is sprake van een verantwoord en stedenbouwkundig wenselijk initiatief.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in lijn is met het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.3.1 Omgevingsvisie 'Assen nog mooier'

4.3.1.1 Algemeen

In mei 2021 heeft de gemeenteraad van Assen de Omgevingsvisie 'Assen nog mooier' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Assen. In de Omgevingsvisie is beschreven waar de gemeente nu staat, waar ze heen wil en hoe dit kan worden bereikt. De koers is uitgezet naar 'ontspannen stedelijkheid'; zoals de gemeente het wensbeeld voor Assen in 2040 samenvattend formuleert. De Omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de hele stad. Daarom formuleert de gemeente haar ambities en uitgangspunten op hoofdlijnen. De uitwerking volgt de komende jaren in aparte beleidsterreinen of deelgebieden in omgevingsprogramma's. Denk bijvoorbeeld aan de woonvisie, de detailhandel- en horecavisie, de binnenstadsvisie of wijkplannen.

Het versterken van de bestaande stadsstructuur en haar kwaliteiten staat op één bij de ontwikkeling van Assen. Denk hierbij aan de groen- en natuurstructuren, de binnenstad, de cultuurhistorie, het culturele aanbod, de zorg- en onderwijsvoorzieningen en het buitengebied. Dit zijn kwaliteiten van een aantrekkelijke stad. De gemeente koestert ook de woonomgeving. De diversiteit aan woonwijken, ruim van opzet en dichtbij dagelijkse voorzieningen. In een wijk waar buren elkaar kennen en waar ruimte is voor ontmoeting. De gemeente noemt dit 'ontspannen stedelijkheid'.

Ontspannen stedelijkheid verenigt het beste van twee werelden – het is de perfecte tussenmaat. Een bruisende stad met alle voorzieningen die je mag verwachten, zonder de nadelen die zich voordoen als

het te groot, te druk en te veel wordt. Een ontspannen stad bezit de groene kwaliteiten en de ruimte om te wonen, te bewegen en te ontmoeten. Een plek om fijn te wonen, te werken en te verblijven.

4.3.1.2 Drie richtinggevende principes

Om invulling te geven aan de ambitie van ontspannen stedelijkheid, zijn drie richtinggevende principes geformuleerd:

- Groene stad van het Noorden;
- Dynamische hoofdstad; en
- Verbonden stad.

Groen en natuur verenigen het nuttige met het aangename. Het maakt de stad aantrekkelijker.

In de dynamische hoofdstad hoeven de inwoners van Assen niet naar een andere gemeente voor hun belangrijkste aankopen, zorg, sport, onderwijs of cultuur. Assen heeft een compleet voorzieningenaanbod. De belangrijkste basisvoorzieningen vindt men in de wijken en voor de meer speciale aankopen of bezoeken kan je terecht in de binnenstad. Daarmee vervult Assen een nog sterkere regiofunctie. Je komt naar Assen om er te wonen, te werken, te winkelen, te recreëren en culturele activiteiten te ondernemen.

In een verbonden stad doet iedereen mee. Of het nu gaat om eenzame ouderen of kwetsbare jongeren. Iedereen krijgt de aandacht die hij of zij verdient. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het tegengaan van eenzaamheid, een nu nog vaak onzichtbaar probleem in de Nederlandse samenleving. Of over het zorgen voor toegankelijke routes voor minder validen en ouderen. Een verbonden stad heeft sterke wijken. De woonwijken in Assen zijn veilig, compact en overzichtelijk.

4.3.1.3 Woningbouw

Assen is een licht groeiende kern in een grotendeels krimpende regio. Assen heeft een hoofdrol in het bedienen van de lokale vraag naar wonen. Daarnaast voorziet Assen in de behoefte van de vraag uit omliggende gemeenten en de regio Groningen-Assen.

De gemeente verwacht dat het aantal gezinnen stabiel blijft. Huishoudens worden gemiddeld gezien kleiner; naar verwachting groeit het absolute aantal een- en tweepersoonshuishoudens aanzienlijk. Kleinere huishoudens hebben vaker een voorkeur voor compacte, stedelijke woonmilieus nabij dagelijkse voorzieningen. Ook in Assen verwacht de gemeente de komende jaren een blijvend hoge vraag naar dergelijke woningen. Ten slotte neemt het aantal mensen met een zorgvraag in de wijk toe.

In de bestaande stad zijn veel plekken die geschikt zijn voor woningbouw. Assen kan aan de vraag voldoen zonder grootschalige uitbreiding. Ook ziet de gemeente dat op bepaalde plekken nog een opgave ligt om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Daarom wil Assen de komende jaren het woningbouwprogramma benutten om invulling te geven aan de versleten of oudere plekken in de bestaande stad.

4.3.1.4 Opgaven en uitgangspunten

In de omgevingsvisie zijn diverse opgaven en uitgangspunten benoemd ten aanzien van ‘wonen en woonomgeving’:

- Herstellen, revitaliseren, opknappen ‘versleten’ plekken (binnenstad, het Havenkwartier en oudere woonwijken als Lariks en de wijken langs de A28)
- Zorgen voor een gevarieerd woonaanbod voor alle doelgroepen en voldoende doorstroommogelijkheden.
- Tijdig inspelen op de toenemende groep ouderen en kwetsbaren, o.a. door ruimte te bieden aan zorgvoorzieningen in de wijken.
- Zorgen voor voldoende dagelijkse voorzieningen, groen en plekken om te ontmoeten, te bewegen en te sporten.
- Wijkcentra toegankelijker maken voor ouderen en minder validen.
- Nieuwe woningen en bedrijven zijn energieneutraal.

Ten aanzien van het richtinggevende principe 'dynamische hoofdstad' wil de gemeente de regiofunctie van Assen versterken. Dit doet zij onder andere door verouderde plekken weer op te laten bloeien. De naoorlogse wijken zijn toe aan een kwaliteitsimpuls. Veel woningen in deze wijken zijn verouderd en voldoen niet langer aan de eisen en behoeften die worden gesteld in woonkwaliteit, duurzaamheid en woonmilieu. In het woonprogramma en in wijkplannen werkt de gemeente uit hoe ze de woonkwaliteit in deze wijken gaat verbeteren.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie 'Assen nog mooier'

Het voornemen sluit goed aan bij het beleid uit de Omgevingsvisie van de gemeente Assen. Het betreft een vorm van inbreiding waarbij een perceel zorgvuldig wordt herontwikkeld, wat past bij de ambitie om 'versleten' plekken te revitaliseren. Daarnaast draagt het bij aan de behoefte aan compact woonvormen voor kleinere huishoudens en sluit het aan bij de uitgangspunten op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en versterking van de bestaande stadstructuur. Daarmee vormt het plan een passende invulling van de visie op wonen en stedelijke ontwikkelingen in Assen.

4.3.2 Woonvisie Assen

4.3.2.1 Algemeen

In de Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter' (vastgesteld in april 2021) geeft de gemeente richting aan het wonen in Assen, met aandacht voor de opgaven, kansen en kwaliteiten van de binnenstad en van de verschillende wijken. Onder andere is gebruikgemaakt van het Woningmarktonderzoek uit 2019. Met de woonvisie kiest de gemeente ervoor om haar met name richten op de bestaande stad. Daar ligt de grootste behoefte aan wonen en daar ligt ook de urgentie om plekken te vernieuwen en te verbeteren. Dat doet de gemeente op de 'ontspannen stedelijke' manier. De woonvisie is uitgewerkt in vijf opgaven:

- Woningbouw maakt plekken beter;
- Prettig wonen met zorg;
- Met energie aan de slag;
- Goed wonen voor elke portemonnee;
- Elke wijk een eigen aanpak.

4.3.2.2 Woningbouw maakt plekken beter

Assen speelt een hoofdrol in de regionale woningmarkt en bedient een grote lokale en regionale doelgroep. Steeds meer (en steeds meer verschillende) mensen weten Assen te vinden als hun woonplek. Dat vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Hiermee worden (nieuwe) Assenaren in hun woonvraag bediend, maar wordt tegelijkertijd de doorstroom vergroot. In de periode 2020-2030 moet Assen netto 2.500 tot 3.000 woningen toe voegen om de woonvraag te beantwoorden. Volgens woningmarktonderzoek is een kwart van de vraag gericht op de binnenstad (450-525 woningen), met vooral appartementen. Naar verwachting gaat een derde van de vraag gaat uit naar wonen in een groene, ruime buitenwijk (800-975 woningen), met vooral grondgebonden wonen.

Het grootste deel van de woningzoekenden vraagt echter een vorm van ontspannen stedelijk wonen in de bestaande stad (1.250-1.550 woningen), nabij de binnenstad, in een variatie aan appartementen en grondgebonden wonen. In de bestaande stad zijn in potentie veel kansen om woningen toe te voegen. Dit is ook nodig; plekken verouderen en verliezen soms hun functie. Die ruimte benutten sluit aan bij de verstedelijkingsstrategie van de regio Groningen-Assen. De uitdaging voor Assen is op die plekken op tijd woningen te bouwen, van goede en betaalbare kwaliteit. We steken daar de komende tien jaar extra energie in, zodat we nieuwe woonmilieus realiseren en er tegelijk voor zorgen dat deze plekken een kwaliteitsimpuls krijgen. In de sociale huur gaat het, naast een kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, om een 'sprint'. Naast 525-625 woningen om groei van de vraag op te vangen, is er aanvullend een tekort te compenseren. De eerstkomende jaren ligt de netto toevoeging boven de 30%. Op alle bouwlocaties vragen we 30% sociale huur waarvan alleen gemotiveerd af te wijken is. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm van 30% te voldoen, dient dit in een ander project van dezelfde ontwikkelaar gecompenseerd te worden of

moet er een bijdrage gestort worden in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Met monitoring van wacht- en zoektijden besluiten we met de corporaties hoe lang de sprint nodig is. Hiernaast is er behoefte aan middenhuur waarbij we de corporaties uitnodigen om een rol te nemen. In de koopsector is in verschillende segmenten en typologieën uitbreiding nodig. Daarbij hebben we oog voor bijzondere groepen en nieuwe woonvragen. Om op tijd en op de juiste plekken binnen de bestaande stad woningen toe te voegen, onderzoeken we waar we nog meer kunnen ontwikkelen. Daarbij toetsen we plannen altijd aan onze leidende principes van ontspannen stedelijkheid, verbonden stad en groene stad van het Noorden.

4.3.2.2 Toetsing initiatief aan de Woonvisie Assen

Er is sprake van het volgende woningbouwprogramma:

- 16 van de appartementen zijn koopwoningen tot betaalbaarheidsgrens (420.000 V.O.N. prijspeil 2026);
- 17 zijn koopwoningen boven de betaalbaarheidsgrens.

Het voornemen past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid van Assen. De ontwikkeling sluit aan bij de ambitie van de gemeente om tussen 2020 en 2030 netto 2.500 tot 3.000 woningen toe te voegen, waarbij een aanzienlijk deel van de vraag is gericht op appartementen in en nabij de binnenstad. Het voornemen voorziet niet in het realiseren van 30 % sociale huur. Dit is een gemeente brede ambitie. Op projectniveau kan worden afgeweken. Daarom zal er een bedrag worden gestort in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Door het perceel te her ontwikkelen, draagt het initiatief bij aan de versterking van het woningaanbod, het stimuleren van doorstroom en het benutten van binnenstedelijke locaties.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in voorliggende ruimtelijk motivering besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

5.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

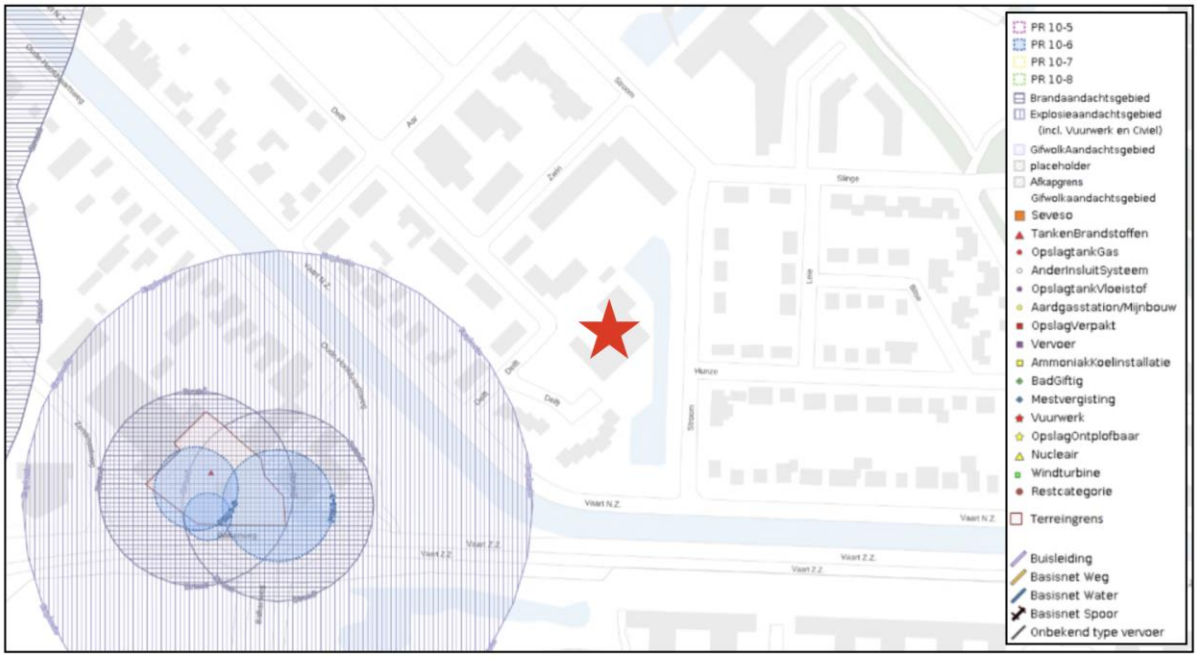
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik;

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico’s is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de risicokaart van de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop met een rode ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

In en rond het projectgebied is geen sprake van risicobronnen. Het projectgebied ligt ook niet in het aandachtsgebied van risicobronnen. Tevens wordt er met het voornemen geen risicobron of risicovolle activiteit toegestaan. Een nadere verantwoording van het aspect omgevingsveiligheid is dan ook niet nodig.

5.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- De zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Beleid Waterschap

Het actuele beleid van waterschap Hunze en Aa's wordt voornamelijk vormgegeven door het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Dit programma fungeert als een 'spoorboekje' en beschrijft de visie, doelen, opgaven en maatregelen op het gebied van waterveiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water voor de komende zes jaar. Het biedt inzicht in de huidige stand van zaken en de aanpak van opgaven, waaronder de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltaplannen voor Waterveiligheid, Zoetwater en Ruimtelijke Adaptatie.

Ter ondersteuning van dit programma heeft het waterschap de Waterschapsverordening opgesteld. Deze verordening bevat regels over de fysieke leefomgeving binnen het beheergebied van Hunze en

Aa's en vervangt de eerdere Keur en algemene regels. De verordening is afgestemd op de Omgevingswet en omvat bepalingen over activiteiten zoals het aanleggen van verhard oppervlak, het plaatsen van steigers en het onttrekken van oppervlaktewater. Het doel is om een duurzaam en effectief waterbeheer te waarborgen, waarbij rekening wordt gehouden met zowel ecologische als maatschappelijke belangen.

6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding projectgebied

6.2.1 Watertoets

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Hoewel het perceel in de huidige situatie geheel verhard is en de gewenste situatie daardoor het niet voorziet in een toename aan verharding, is een berekening uitgevoerd voor waterhuishoudkundige maatregelen. Deze berekening is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering. Het daarbij behorende advies zal later bij de omgevingsvergunning worden gevoegd.

6.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het projectgebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Nee, het projectgebied ligt op 2,2 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde spoorlijn.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het projectgebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten ‘gezondheid’ en ‘duurzaamheid en klimaatadaptatie’ behandeld.

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 van het Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

8.1.2 Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Assen heeft in april 2025 haar geluidsbeleid geactualiseerd in de vorm van het Beleidsregel afwegingskader geluid. Met deze beleidsregel speelt de gemeente in op de eisen van de Omgevingswet en zet zij actief in op het waarborgen van een goed akoestisch leefklimaat bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid is van toepassing op het stedelijk gebied en geldt bij zowel nieuwe geluidgevoelige functies, zoals woningen en scholen, als bij nieuwe geluidproducerende functies in de nabijheid van bestaande gevoelige bestemmingen. In het beleid staat maatwerk centraal. De gemeente hanteert geen strikte drempelwaarden, maar beoordeelt elke situatie aan de hand van een integrale

afweging. Daarbij worden aspecten als gezondheid, leefkwaliteit, technische uitvoerbaarheid en kosten meegenomen. Ook wordt geluid altijd in samenhang bekeken met de ruimtelijke inrichting van de omgeving, zoals de stedenbouwkundige opzet en de aanwezigheid van geluidswerende maatregelen. Hoewel de gemeente streeft naar het realiseren van een goed akoestisch klimaat, laat het beleid ruimte om gemotiveerd af te wijken van standaardnormen indien de situatie daartoe aanleiding geeft. Zo kan per project maatwerk geleverd worden dat past bij de specifieke kenmerken van de locatie en de beoogde ontwikkeling. Deze beleidsmatige benadering draagt bij aan de ambitie van Assen om een aantrekkelijke en gezonde woon- en leefomgeving te creëren.

7.1.3 Situatie projectgebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door wegen en spoorwegen

De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidaandachtsgebieden zijn berekend, gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het projectgebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de Delft, Vaart N.Z. en Vaart Z.Z.. Daarom is er een akoestisch onderzoek naar geluid door wegen uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke motivering.

Onderzoeksresultaten

Het geluid door de gemeentewegen bedraagt hoogstens 49 dB L_{den}. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} uit het Bkl.

Het geluid door de rijksweg bedraagt hoogstens 50 dB L_{den}. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB L_{den} uit het Bkl.

Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen.

Geluid door industrieterreinen

Het projectgebied ligt niet in het geluidaandachtsgebied van een gezoneerd industrieterrein. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar geluid door industrieterreinen is niet noodzakelijk.

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan ‘het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.’ Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zoneren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de

zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Het projectgebied ligt in een gemengde omgeving aangezien in de omgeving verschillenden functies voorkomen. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Op circa 2,5 meter ten noordwesten (Delft 75) bevinden zich gronden met een maatschappelijke bestemming. Hier bevindt zich een bedrijf dat gericht is op gezinghulpverlening. Dit type bedrijf wordt ingedeeld in milieucategorie 1. Hiervoor geldt in een gemengd gebied met betrekking tot geluid een richtafstand van 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Op circa 70 meter ten noordwesten (Zwin 2) bevindt zich een telecommunicatiebedrijf dat valt onder milieucategorie 1. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand met betrekking tot geluid van 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Op circa 95 meter ten noordwesten (Delft 73) en 94 meter ten noordoosten (Slinge 1a-19) bevinden zich tevens gronden met een maatschappelijke bestemming waar bedrijven/instellingen zijn toegestaan die behoren tot maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt in een gemengd gebied met betrekking tot geluid een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Tevens moet worden opgemerkt dat de aanwezig bedrijven/instellingen goed denkbaar zijn binnen een gemengd gebied.

7.1.4 Conclusie

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.2.2 Situatie projectgebied

Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van een bodemgevoelige functie, is een bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze ruimtelijke motivering. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Onderzoeksresultaten

De boven- en ondergrond vallen in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Het grondwater bevat geen verhoogde gehalten t.o.v. de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering. De gemeten gehalten in de grond en het grondwater geven, naar onze mening uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. De bodemkwaliteit voldoet aan de toelaatbare bodemkwaliteit.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geldt, ten aanzien van de milieuhygiënisch kwaliteit van de bodem, geen belemmering voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie. Het uitvoeren van een nader onderzoek is niet noodzakelijk geacht.

7.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

7.3.2 Situatie projectgebied

Conform artikel 5.54 sub b van het Bkl valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er in dit geval zonder meer sprake van een project dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.4 Geur

7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

7.4.2 Situatie projectgebied

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen veehouderijen of andere geurbelastende functies aanwezig die van invloed (kunnen) zijn op de beoogde geurgevoelige objecten binnen het projectgebied.

7.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.5 Gezondheid

7.5.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

7.5.2 Situatie projectgebied

Het voornemen voorziet in een woongebouw met 33 appartementen binnen het bestaande stedelijk gebied met kleinschalige groenvoorzieningen rondom het gebouw die bijdragen aan een gezonde en aangename woonomgeving. In voorgaande paragrafen van deze motivering zijn al meerdere aspecten behandeld die raken aan gezondheid (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit). Uit deze motivering blijkt dat het voornemen niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden en leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners.

7.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

7.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

7.6.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten ‘duurzaamheid’ en ‘klimaatadaptatie’ getoetst.

7.6.2 Situatie projectgebied

Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met het klimaatrobuust inrichten van het plangebied. Daarnaast wordt opgemerkt dat de woningen worden voorzien van zonnepanelen en gebruik maken van een warmtepomp. Zo wordt grotendeels voorzien in eigen energiebehoefte en draagt de ontwikkeling bij aan een bredere ambitie binnen de gemeente Berkelland om CO_2 te verminderen. De woningen voldoen aan de nieuwste BENG-normen.

7.6.3 Conclusie

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

8.1 Gebiedsbescherming

8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikhagen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de ‘bebouwde kom houtopstanden’ en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de ‘bebouwde kom houtopstanden’ en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

8.1.4 Situatie projectgebied

8.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Het projectgebied bevindt zich op 2,3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Witterveld'. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze ruimtelijke motivering. Hierna wordt ingegaan op de conclusie van het onderzoek.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig.

8.1.4.2 NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op 670 meter van het projectgebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

8.1.4.3 Houtopstanden

In het projectgebied worden geen houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

8.2.2 Situatie projectgebied

Aangezien de ontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing, is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze ruimtelijke motivering. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

Onderzoeksresultaten

Flora

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Vogels

Mogelijk schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet. Een horsteninspectie in de bladvrije periode is noodzakelijk. Ook moeten de werkzaamheden plaatsvinden in de periode november tot april.

Vleermuizen

Mogelijk schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet. Een nader onderzoek gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren

Mogelijk schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet. Een nader onderzoek otter is noodzakelijk, en een eekhoornnesten inspectie in de bladvrije periode.

Overige soorten

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

8.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur, mits de aanvullende onderzoeken en werkzaamheden worden uitgevoerd en (indien nodig) een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit is verleend.

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie

9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

9.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Op basis van het omgevingsplan heeft het projectgebied een archeologische dubbelbestemming waarin is vastgelegd dat, wanneer een project voorziet in een bodemingreep groter dan 1.000 m² of dieper dan 30 cm er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De voorliggende ontwikkeling voorziet in bodemingrepen groter dan deze grenzen. Daarom is er een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij deze motivering. Hierna wordt ingegaan op de conclusie.

Onderzoeksresultaten

Het bodemprofiel is in het plangebied grotendeels verstoord, echter is in enkele boringen een deels intacte bodemopbouw waargenomen. Er is een podzolgrond in het plangebied aangetroffen zoals werd verwacht in het bureauonderzoek. In boringen 3, 4 en 5 is een BChorizont aangetroffen met in boring 3 en 4 nog een B-horizont daar bovenop. Deze boringen bevinden zich in het zuid/oosten van het plangebied. De C-horizont is aangetroffen op 70 cm -mv (10,71 m +NAP) tot 105 cm -mv (10,37 m +NAP). De natuurlijke ondergrond bestaat voornamelijk uit keileem wat is afgedekt met dekzand.

Er bestaat een kans dat er nog archeologische resten aanwezig zijn in het gebied van boring 3 en 4 in verband met de aanwezigheid van een B-horizont, en dus een deels intacte bodemopbouw. De archeologische verwachting in de rest van het plangebied is laag vanwege het verstoorde bodemprofiel. Tijdens het booronderzoek is geen mogelijke vindplaats aangetroffen. Een waarderingstabel is daarom niet opgenomen.

Geadviseerd wordt om rondom boringen 3 en 4 in totaal 8 karterende boringen te zetten met een boordiameter van 15 cm verspreid over het gebied. Relevante lagen worden daarbij op vondsten gezeefd over een maaswijdte van 4 mm.

De gemeente wijkt af van bovenstaand advies met als motivatie dat ter hoogte van boringen 3 en 4 geen bodemverstoring plaatsvindt. Nader onderzoek acht men daarom niet nodig.

9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Deze vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en

dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In en rond het projectgebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. Daarom kan worden geconcludeerd dat het voornemen geen cultuurhistorische waarden schaad.

9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte

10.1 Wettelijk kader

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het projectgebied.

10.2 Verkeer en parkeren

10.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de cijfers van het CROW.

Voor het realiseren van parkeergelegenheid biedt het 'Assen – Facetbeheersverordening Parkeren' kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Assen. 'Assen – Facetbeheersverordening Parkeren' is opgenomen in het tijdelijke gedeelte van het omgevingsplan. Deze kaders zijn gebaseerd op de Nota Parkeernormen Assen, die op haar beurt is afgeleid van de CROW normeringen. In de nota is per woningbouwtype gecombineerd met de doelgroep en de ligging van de woning een normering van toepassing. Deze wordt door de gemeente gehanteerd voor onderliggend plan.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: 'sterk stedelijk';
- Stedelijke zone: 'rest bebouwde kom' in de CROW uitgave, 'overige' in de Nota Parkeernormen Assen.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

10.2.2 Parkeerbehoefte

Op basis van het Nota Parkeernormen Assen gelden voor de ontwikkeling de volgende parkeernormen (inclusief bezoekers).

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	**Totaal**
Appartement > 100 m² gbo 1	1,8	8	14,4
Koop, appartement, 75-100 m² bvo	1,4	25	35
Totaal			49,4

Op basis van bovenstaande tabel geldt een parkeerbehoefte van 49 parkeerplaatsen. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door zowel boven- als ondergrondse parkeergelegenheid te realiseren. 29 parkeerplaatsen in de half verdiepte parkeerkelder. De overige 20 op het maaiveld. Met deze 49 parkeerplaatsen wordt op eigen terrein in parkeerbehoefte voorzien.

10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Op basis van vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling het volgende beeld:

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	**Totaal**
Koop, appartement, <75 m² bvo	4,9	5	24,5
Koop, appartement, 75-100 m² bvo	5,6	12	67,2
Koop, appartement, > 100 m²	7,1	16	113,6
Totaal			206

De totale verkeersgeneratie van de voorgenomen woningbouw bedraagt circa 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.

Daarbij is relevant dat op de locatie in de huidige situatie reeds sprake is van een maatschappelijke functie. Het bestaande gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1.195 m² en werd gebruikt voor dagbesteding. In het pand waren twee organisaties gevestigd: de dagbesteding van ’s Heeren Loo en Scauting. Laatstgenoemde organisatie bood individuele begeleiding, groepsbegeleiding of een combinatie daarvan aan mensen met autisme. Gezien de aard van deze functies, waarbij geen sprake was van een volledig dagvullend programma, is het aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen gedurende de dag relatief hoog lag.

10.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

11.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-m.e.r. verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-m.e.r.-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Als is besloten dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt, wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
    a. de fysieke kenmerken van het gehele project;
    b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
    a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
    b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

11.2 Situatie projectgebied

Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 33 appartementen. Op basis van kolom 1 van bijlage V Ob valt dit onder een ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen’ (J11).

Beoordeeld moet worden of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Als dat het geval is moet een milieueffectrapportage worden opgesteld. Of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben moet worden beoordeeld aan de hand van de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn, dat wil zeggen: de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten.

Het project leidt niet tot aanzienlijke milieugevolgen vanwege:

- de kenmerken van het project: het realiseren van 33 appartementen
- de plaats van het project: in de rest van de bebouwde kom van Assen.
- Het ontbreken van relevante potentiële effecten. In de voorgaande hoofdstukken is het project getoetst aan verschillen milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat het project geen schadelijke effecten heeft op het milieu.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten.

Het Omgevingsbesluit bevat in artikel 8.13, 8.14 en 8.15 relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten worden verhaald, is de bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie (artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.2.1 Participatie

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 7 zijn de verslagen hiervan toegevoegd.

12.2.2 Advies en instemming

De gemeenteraad kan zichzelf op basis van artikel 4.21 Omgevingsbesluit als adviseur aanwijzen voor bepaalde gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. In dat geval is sprake van 'bindend advies', wat inhoudt dat het college van B&W het advies in acht moeten nemen. In dit geval is er wel advies van de gemeenteraad benodigd.

De Omgevingswet schrijft voor dat het bevoegd gezag in bepaalde gevallen advies moet vragen voor het een vergunning of een maatwerkvoorschrift verleent. Soms is er ook instemming van dat adviesorgaan nodig voor het nemen van een besluit. De wet beschrijft ook de procedures en termijnen. In dit geval is er wel advies met instemming vereist.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1 **Berekening waterhuishoudkundige maatregelen**

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek geluid door wegen**

Bijlage 3 **Bodemonderzoek**

Bijlage 4 **AERIUS-berekening**

Bijlage 5 **Quickscan flora en fauna**

Bijlage 6 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 7 **Participatieverslagen**