



Gemeente Assen

## Nota van Uitgangspunten wijzigingsbesluit omgevingsplan bestaande woonwijken



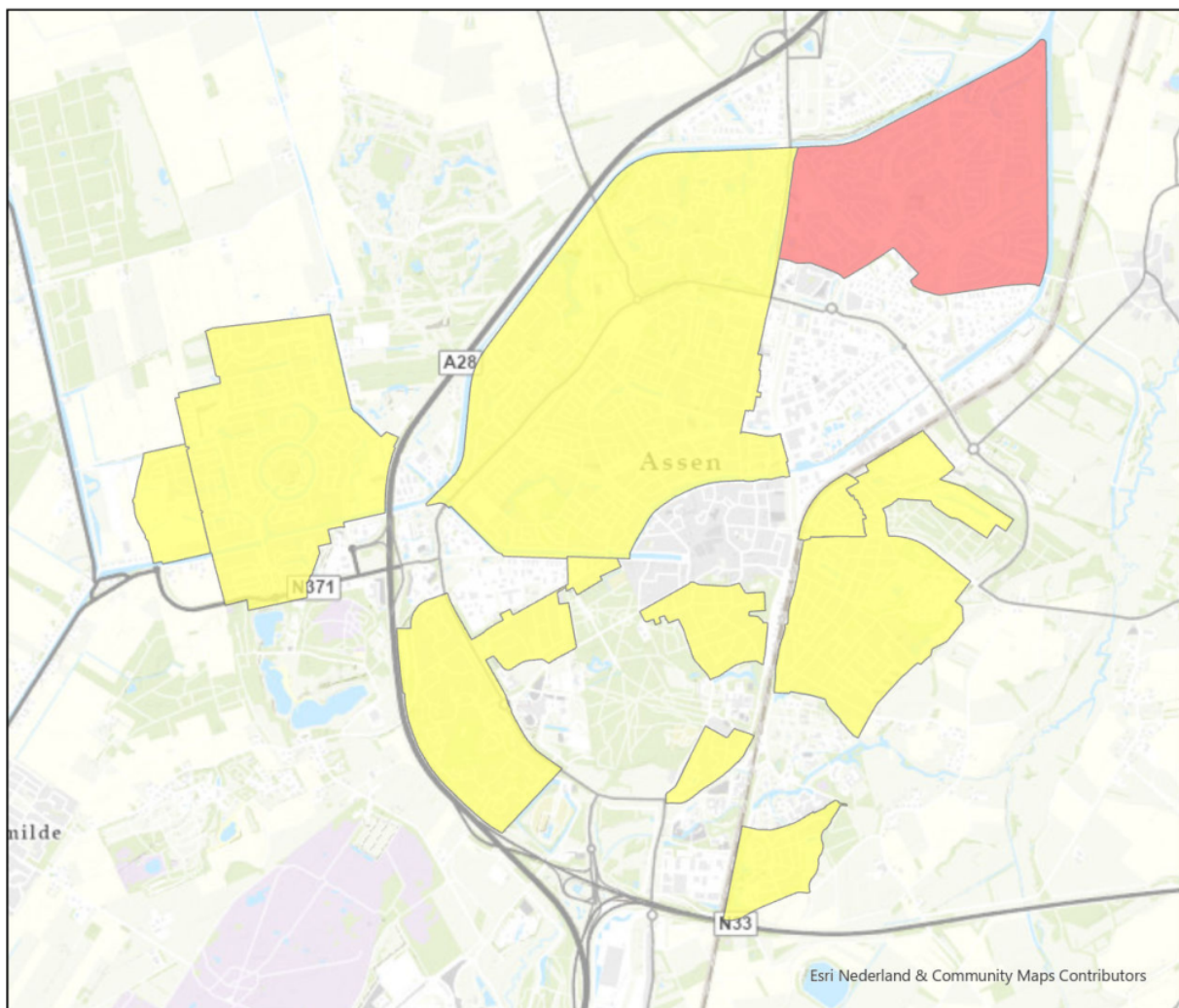
## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>2</b>
1.1. Leeswijzer .....	5
<b>2. Ontwerpkeuzes voor de bestaande woonwijken</b> .....	<b>6</b>
2.1. Vertaling beleid .....	6
2.2. Toedeling functies aan locaties.....	14
2.3. Bruidsschat en milieu .....	16
2.4. Overig .....	17
2.5. Kostenverhaal .....	18
<b>3. Participatie</b> .....	<b>19</b>
3.1. Participatiestrategie inwoners .....	19
3.2. Afstemming ketenpartners .....	21
<b>4. Planning</b> .....	<b>22</b>

## 1. Inleiding

In uw vergadering van 15 juni 2023 heeft u de 'Nota van Uitgangspunten Omgevingsplan Assen' vastgesteld. De in deze Nota vastgelegde ontwerpkeuzes gelden voor elke wijziging van het omgevingsplan. Verder is hierin vastgelegd dat we per wijziging omgevingsplan een separate en concretere Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) aan u voorleggen. Op 19 oktober 2023 heeft u een eerste NvU voor een wijzigingsbesluit vastgesteld, namelijk voor het wijzigingsbesluit Marsdijk. Op 22 januari 2026 heeft u de tweede NvU voor een wijzigingsbesluit vastgesteld, voor het wijzigingsbesluit omgevingskwaliteit.

Het volgende gebied waarvoor een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid zijn de overige bestaande woonwijken binnen Assen. In deze NvU leggen wij een aantal concrete ontwerpkeuzes en een participatiestrategie aan u voor. Deze geven richting bij de verdere opstelling van juridische regels voor deze woonwijken. Zoals wij eerder in de NvU van juni 2023 al hebben aangegeven, is het de insteek om bestemmingsplannen zoveel mogelijk beleidsneutraal om te zetten naar omgevingsplanregels. Dit biedt rechtszekerheid naar onze inwoners toe.



*Geel = plangebied, oranje = Marsdijk*

Het plangebied voor het wijzigingsbesluit bevat grofweg alle bestaande woonwijken van Assen, behalve Marsdijk. Het plangebied bestaat daarmee uit de wijken Peelo, Pittelo, Noorderpark, de Lariks, Baggelhuizen, Kloosterveen (incl. Kloosterakker), Oud Zuid, Westerpark, Zuiderpark, Assen

Oost en Diepstroeten.

Het plangebied bestaat in de eerste plaats uit woonwijken. De hoofdfunctie van dit gebied wordt dan ook 'woongebied'. Daarnaast bevinden zich nog verschillende andere functies in het plangebied, zoals wijkwinkelcentra, sportterreinen, onderwijsgebouwen, parken, en (kleinschalige) bedrijvigheid. Een deel van het plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Daarnaast zijn er verschillende monumenten aanwezig in het gebied.

Het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken gaat de volgende ruimtelijke plannen vervangen:

Type plan	Plannaam	Planstatus (datum)
Bestemmingsplan	Beschermd Stadsgezicht Assen C.A.	Vastgesteld (1989-03-16)
Wijzigingsplan	Gedeeltelijke wijziging Beschermd Stadsgezicht c.a. Bijzondere woonvorm Dr Nassaulaan	Vastgesteld (1990-10-12)
Wijzigingsplan	Gedeeltelijke wijziging Beschermd Stadsgezicht c.a woningbouw Beilerstraat	Vastgesteld (1993-12-16)
Wijzigingsplan	Gedeeltelijke wijziging Beschermd Stadsgezicht c.a woningbouw Beatrixstraat	Vastgesteld (1997-10-01)
Bestemmingsplan	Assen-Zuid	Vastgesteld (2006-06-15)
Wijzigingsplan	Assen-Zuid wijzigingsplan Schakelterrein/MFA	Vastgesteld (2008-01-21)
Bestemmingsplan	Assen Oost	Vastgesteld (2008-02-21)
Bestemmingsplan	BAG-Locatie 1 <sup>e</sup> fase	Vastgesteld (2009-07-16)
Wijzigingsplan	Oostergoo Baggelhuizen	Vastgesteld (2010-12-02)
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Nieuw Graswijk	Vastgesteld (2011-12-15)
Omgevingsvergunning	Vaart Z.Z. 87A	Vastgesteld (2012-10-04)
Bestemmingsplan	Het Palet	Vastgesteld (2013-03-14)
Beheersverordening	Assen Oud Zuid 2012	Vastgesteld (2013-10-03)
Bestemmingsplan	Stadsboulevard Noord	Vastgesteld (2014-01-16)
Bestemmingsplan	Kloosterveen 2012	Vastgesteld (2014-03-26)
Beheersverordening	Assen – Binnenstad	Vastgesteld (2014-07-03)
Bestemmingsplan	Park Diepstroeten	Vastgesteld (2014-07-03)
Wijzigingsplan	MFA Assen Oost	Vastgesteld (2014-07-31)
Bestemmingsplan	Rodeweg 28A	Vastgesteld (2014-11-20)
Bestemmingsplan	Kloosterveen 2012, herziening Bosrank-Bosroos	Vastgesteld (2014-11-20)
Bestemmingsplan	Gasfabrieksterrein	Vastgesteld (2015-03-19)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste bouwblok 16A	Vastgesteld (2015-04-20)
Omgevingsvergunning	Boutenslaan 11	Vastgesteld (2015-04-23)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste bouwblok 12 kavel 8-13	Vastgesteld (2015-04-29)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste bouwblok 12 kavel 28-42	Vastgesteld (2015-04-29)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste bouwblok 12 kavel 14-27	Vastgesteld (2015-04-29)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste bouwblok 8B	Vastgesteld (2015-05-06)
Bestemmingsplan	Pelikaanstraat	Vastgesteld (2015-05-21)
Bestemmingsplan	Roerdompstraat	Vastgesteld (2015-05-21)
Bestemmingsplan	Stadsboulevard Zuid	Vastgesteld (2015-06-18)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste bouwblok 15	Vastgesteld (2015-06-24)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste bouwblok 13	Vastgesteld (2015-06-24)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste bouwblok 11	Vastgesteld (2015-08-03)

Omgevingsvergunning	Perceel tussen Hoofdvaartsweg 131 en 133	Vastgesteld (2015-08-06)
Omgevingsvergunning	Treubstraat	Vastgesteld (2015-12-22)
Omgevingsvergunning	Parkeerplaatsen Winkelcentrum Nobellaan	Vastgesteld (2016-06-01)
Wijzigingsplan	Park Diepstroeten	Vastgesteld (2016-06-21)
Bestemmingsplan	Wethouder Bergerweg 26	Vastgesteld (2016-06-30)
Beheersverordening	Assen Noord 2014	Vastgesteld (2016-09-22)
Bestemmingsplan	Zuidergracht Zuiderkade	Vastgesteld (2016-10-06)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste bouwblok 16	Vastgesteld (2017-03-15)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste Noorderplantsoen	Vastgesteld (2017-05-31)
Wijzigingsplan	Waterhoen Vredevelde Eiland	Vastgesteld (2017-06-21)
Bestemmingsplan	Rabenhauptstraat	Vastgesteld (2017-06-29)
Bestemmingsplan	Stadhouderslaan	Vastgesteld (2017-06-29)
Wijzigingsplan	Tuinstraat – Hertshooistraat	Vastgesteld (2017-09-11)
Bestemmingsplan	Mercuriushof	Vastgesteld (2017-10-05)
Bestemmingsplan	Troelstralaan Groen van Prinstererlaan Van Houtenstraat	Vastgesteld (2018-02-15)
Bestemmingsplan	Thorbeckelaan	Vastgesteld (2018-02-15)
Bestemmingsplan	Troelstralaan	Vastgesteld (2018-02-15)
Bestemmingsplan	Dr. Schaepmanstraat	Vastgesteld (2018-02-15)
Bestemmingsplan	Nansenstraat-Troelstralaan	Vastgesteld (2018-03-08)
Omgevingsvergunning	Kloosterveste bouwblok 16A	Vastgesteld (2018-07-12)
Omgevingsvergunning	Mr. Groen van Prinstererlaan naast nr. 4	Vastgesteld (2018-09-05)
Bestemmingsplan	Westerbrink 3	Vastgesteld (2018-09-20)
Bestemmingsplan	Grondgebruik/snippergroen 2017	Vastgesteld (2018-09-20)
Bestemmingsplan	Kloosterveen 2012, herziening Schouwsloten	Vastgesteld (2018-10-18)
Wijzigingsplan	14 appartementen Vredeveldeweg	Vastgesteld (2018-11-06)
Bestemmingsplan	Lottingstraat	Vastgesteld (2019-10-10)
Bestemmingsplan	Vivaldilaan	Vastgesteld (2019-11-21)
Wijzigingsplan	Park Diepstroeten, deelgebied 17	Vastgesteld (2020-04-07)
Omgevingsvergunning	Herstructureren locatie voormalige Vredevelde school	Vastgesteld (2020-04-14)
Omgevingsvergunning	Ter Aardseweg 3	Vastgesteld (2020-08-12)
Bestemmingsplan	Langedijk 14	Vastgesteld (2020-09-03)
Beheersverordening	Facetbeheersverordening woningsplitsing en woningomzetting 2020	Vastgesteld (2020-11-19)
Bestemmingsplan	Facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting	Vastgesteld (2020-11-19)
Wijzigingsplan	12 woningen Koekoekstraat	Vastgesteld (2020-11-26)
Bestemmingsplan	Kloosterakker	Vastgesteld (2020-12-17)
Exploitatieplan	Exploitatieplan Kloosterakker	Vastgesteld (2020-12-17)
Beheersverordening	Assen - Facetbeheersverordening Parkeren	Vastgesteld (2021-04-15)
Bestemmingsplan	Thorbeckelaan 99-193	Vastgesteld (2021-06-17)
Bestemmingsplan	Grondgebruik/snippergroen 2021	Vastgesteld (2021-09-21)
Wijzigingsplan	Pelikaanstraat 54 voormalige locatie Poort	Vastgesteld (2021-11-09)
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan De Klénckestraat	Vastgesteld (2021-12-16)
Bestemmingsplan	Voormalige locatie Maranathakerk, Nobellaan 140 Assen	Vastgesteld (2022-09-15)
Bestemmingsplan	Voormalige locatie Noordermaat Mr. Groen van Prinstererlaan	Vastgesteld (2022-12-22)

Bestemmingsplan	Voormalige locatie De Steiger Maria in Campislaan	Vastgesteld (2022-12-22)
Beheersverordening	Bijzondere woonvormen	Vastgesteld (2023-12-21)
Bestemmingsplan	Facetbestemmingsplan bijzondere woonvormen	Vastgesteld (2024-04-18)
Bestemmingsplan	Speelveld Schoolstraat	Vastgesteld (2024-05-23)
Bestemmingsplan	Aar, Delft, Stroom	NNB

### 1.1. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we de concrete ontwerpkeuzes aan. Hoofdstuk 3 beschrijft het participatieproces voor deze wijziging van het omgevingsplan. De planning wordt in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

## 2. Ontwerpkeuzes voor de bestaande woonwijken

Het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken is het tweede wijzigingsbesluit van het omgevingsplan Assen waarbij het woongebied centraal staat. Het wijzigingsbesluit Marsdijk was de eerste, en ligt inmiddels ter inzage. In het wijzigingsbesluit Marsdijk zijn al keuzes en regels gemaakt voor woongebieden. Omdat we als gemeente eenduidige regelgeving willen voor vergelijkbare gebiedstypen, sluiten we bij de ontwerpkeuzes zoveel mogelijk aan bij de keuzes gemaakt voor Marsdijk. Grofweg kunnen we stellen dat voor veel regels in het wijzigingsbesluit Marsdijk alleen het werkingsgebied uitgebreid hoeft te worden, zodat de regels ook gelden voor de overige bestaande woonwijken.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat we – net als bij het wijzigingsbesluit Marsdijk – het wijzigingsbesluit beleidsneutraal opstellen. Dit betekent o.a. dat:

- we bestemmingsplannen zoveel mogelijk beleidsneutraal overzetten naar omgevingsplanregels;
- we alleen beleid verwerken in omgevingsplanregels als dat vastgesteld is;
- we nieuwe (gebieds)ontwikkelingen alleen verwerken zodra een plan (vergunning) hiervoor onherroepelijk is.

In de volgende paragrafen geven we aan of de ontwerpkeuzes aansluiten bij het wijzigingsbesluit Marsdijk, of dat we ervan afwijken. Als dat laatste het geval is, dan onderbouwen we waarom we dat doen. Daarnaast maken we voor de overige bestaande woonwijken soms keuzes die voor Marsdijk niet relevant waren. Bijvoorbeeld omdat bepaalde functies die in het plangebied voor de bestaande woonwijken voorkomen niet spelen in Marsdijk.

### 2.1. Vertaling beleid

We hebben als gemeente niet de volledige vrijheid bij het opstellen van het omgevingsplan. We hebben te maken met instructieregels van het Rijk en provincie die doorwerken naar gemeenten. Daarnaast hebben we zelf ook beleid dat we door willen vertalen naar juridische regels in het omgevingsplan.

#### **Rijksbeleid**

##### Instructieregels

Bij elke wijziging omgevingsplan moet aan de instructieregels van het Rijk getoetst worden. Deze staan in Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staan instructies voor het omgevingsplan over onder andere de volgende onderwerpen:

- Veiligheid
- Geluid
- Trillingen
- Bodem
- Geur
- Cultureel erfgoed

Voor de bestaande woonwijken zijn deze instructieregels nagelopen. Een aantal zijn van toepassing op het gebied en moeten verwerkt worden in het omgevingsplan:

- Het wijzigingsbesluit moet voldoen aan de Europese Dienstenrichtlijn (art. 5.1a Bkl);
- Er moet rekening gehouden worden met veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises (art. 5.2 Bkl);
- Er moet rekening worden gehouden met diverse aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen

optreden. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie van giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Aandachtsgebieden liggen onder andere rondom (spoor)wegen;

- De belemmeringszone voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen moet worden vertaald naar concrete regels in het omgevingsplan (art. 5.18 Bkl);
- Er moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het waterschap dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken (art. 5.37 Bkl);
- Een omgevingsplan kan, gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie, andere waarden voor geluid bevatten dan de standaardwaarden. Verleende hogere waarden moeten daarom worden vertaald in het omgevingsplan (art. 5.66 Bkl);
- Er moet rekening gehouden worden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen (art. 5.78 Bkl);
- Er moeten regels in het omgevingsplan opgenomen worden op het gebied van bodem (bodemfunctieklassering, bodemkwaliteit (art. 5.89 e.v. Bkl). Dit doen we onder meer door de Nota bodembeheer te vertalen naar concrete regels;
- Er moet rekening gehouden worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een woning is bijvoorbeeld een geurgevoelig gebouw. Horeca kan geur veroorzaken. Onderzocht wordt of hiervoor regels in dit wijzigingsbesluit omgevingsplan moeten worden opgenomen (art. 5.91 e.v. Bkl);
- Er moet rekening gehouden worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Naast de monumenten zelf moet ook de omgeving van monumenten worden beschermd via een regeling in het omgevingsplan (art. 5.130 Bkl);
- De belemmeringszone hoogspanningsleidingen moet worden vertaald naar concrete regels in het omgevingsplan (art. 5.159 Bkl);

### **Provinciaal beleid**

De provincie heeft haar instructieregels vastgelegd in hoofdstuk 3 van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (hierna: POV).

Voor de bestaande woonwijken zijn de volgende regels/onderwerpen relevant:

- Landschappelijke waarden (kernkwaliteit landschap): Delen van Assen Oost en Diepstroeten liggen binnen het landschapstype 'Harde grens stad en land'. Dit landschapstype is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de Drentsche Aa te behouden en versterken. Uitbreiding van Assen acht de provincie hier onwenselijk. De bestaande woonwijken grenzen daarnaast aan de landschapstypen 'Esdorpenlandschap' (in het noorden, oosten en zuiden) en 'Landschap van de Veenkoloniën (in het westen). Ten aanzien van de omgevingsplanwijziging zijn er geen bijzondere aandachtspunten voor deze aspecten aan de orde. Het omgevingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk. Ook worden er geen dusdanige wijziging van bestaande activiteiten mogelijk gemaakt die deze kernkwaliteit significant aantasten.
- Cultuurhistorie en werelderfgoed (kernkwaliteit cultuurhistorie): De bestaande woonwijken liggen deels binnen het deelgebied 'Assen', en grenzen deels aan de deelgebieden 'Drentsche Aa', en 'Historische infrastructuur'. Het deel van het plangebied dat binnen het deelgebied 'Assen' ligt bestaat grotendeels uit de wijk Oud Zuid en de gebieden rondom de Vaart Z.Z. en de Hoofdvaartsweg. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een locatie gelegen in het deelgebied 'Assen' moet volgens de POV de aanwezige kwaliteiten betrekken bij de toedeling van functies aan locaties, en moet een beschrijving bevatten van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is

omgegaan. Ten aanzien van de omgevingsplanwijziging zijn er geen bijzondere aandachtspunten voor dit aspect aan de orde. Het omgevingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk. Ook worden er geen dusdanige wijziging van bestaande activiteiten mogelijk gemaakt die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

- Archeologie (kernkwaliteit archeologie): Het plangebied bevat verschillende gebieden met archeologische (verwachtings)waarden. Het omgevingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk. Ook worden er geen dusdanige wijziging van bestaande activiteiten mogelijk gemaakt die deze kernkwaliteit significant aantasten.
- Aardkundige waarden (kernkwaliteit aardkundige waarden): Kleine delen van Assen Oost en Diepstroeten liggen binnen een gebied met een middelhoog beschermingsniveau voor de kernkwaliteit aardkundige waarden. Dit betekent dat we in het omgevingsplan regels moeten opnemen ter bescherming van de aanwezige aardkundige waarden. Ten aanzien van de omgevingsplanwijziging zijn er verder geen bijzondere aandachtspunten voor dit aspect aan de orde.
- Ondergrond (bodemenergie/diepe boringen): Een deel van het plangebied (in Assen Oost) valt binnen het gebied waar een verbodszone voor diepe boringen geldt. Dit wordt vertaald naar een concrete regeling in het omgevingsplan.
- Radioastronomie: Er worden regels over radioastronomie opgenomen in het omgevingsplan. Bepaalde type omvormers van o.a. zonnepanelen kunnen namelijk storing opleveren voor radioastronomie.

Verder zijn er vanuit het provinciaal beleid geen aandachtspunten voor dit deel van het omgevingsplan.

### **Gemeentelijk beleid**

Voor een goede vertaling van vastgesteld beleid is het belangrijk dat beleid zo concreet mogelijk, het liefst al gebiedsgericht is geformuleerd en duidelijkheid geeft waarop het van toepassing is. Ook is uitvoerbaarheid van beleid belangrijk.

### Beleidscyclus

De Omgevingswet biedt voor gemeenten 4 kerninstrumenten voor het gebruiken en beschermen van de leefomgeving: de omgevingsvisie, het programma, het omgevingsplan, en de omgevingsvergunning. Met deze instrumenten kan de overheid beleid schrijven en uitvoeren.

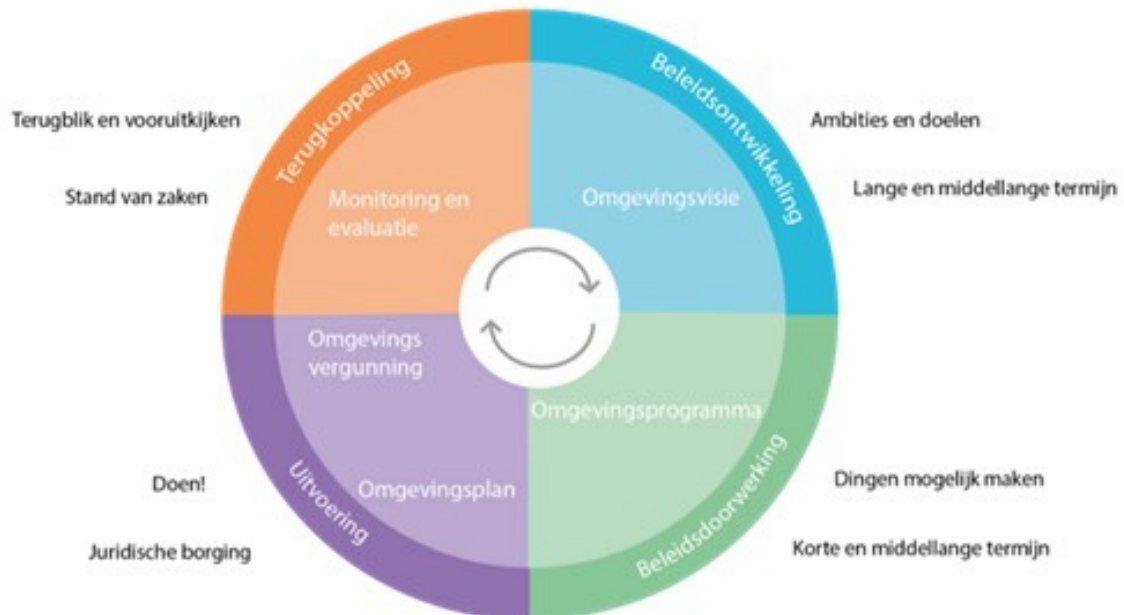
In de omgevingsvisie staan de ambities en de koers van de gemeente. De omgevingsvisie bevat een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied en de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid. De omgevingsvisie werkt niet direct door naar burgers en bedrijven, maar het is wel de bedoeling dat de visie wordt vertaald in het beleid en dat werkt wel door in het omgevingsplan.

Een (omgevings)programma kan zien op beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking of uitvoering voor specifieke gebieden, sectoren of onderwerpen. Momenteel hebben we één programma vastgesteld als gemeente (het Programma Water en Riolerings 2026-2031). Als onze beleidsstukken de komende jaren vernieuwd of geactualiseerd worden, zullen deze als programma onder de Omgevingswet worden vastgesteld.

Als uit de omgevingsvisie of het programma blijkt dat er regels en normen nodig zijn om doelen te

bereiken, kan de gemeente hiervoor regels opnemen in het omgevingsplan.

De beleidscyclus zorgt voor de onderlinge verbinding en samenhang tussen de instrumenten. Dit is op onderstaande afbeelding verbeeld.



We hebben ons gemeentelijk beleid geanalyseerd om te bepalen op welke manier we het kunnen verwerken in ons omgevingsplan. Gebleken is dat niet al ons beleid concreet genoeg is om te vertalen naar regels in het omgevingsplan. In onderstaande paragraaf lichten we per beleidsstuk toe of en zo ja hoe deze vertaald worden in het omgevingsplan.

### Omgevingsvisie

Een goede omgevingsvisie bevat een gebiedsgerichte inhoudelijke visie op de fysieke leefomgeving en in de visie komen de beleidsdoelen geïntegreerd en in samenhang terug. Ook moet de visie zich uitspreken over de rol die de gemeente voor zichzelf en anderen ziet ten aanzien van de uitgesproken ambities en waarden. De wijze van reguleren wordt uiteindelijk bepaald in het omgevingsplan.

De Omgevingsvisie is vastgesteld in 2021. In 2026 is de visie technisch geactualiseerd. De inhoudelijke kaders zijn hierbij niet gewijzigd. Na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2026 gaat de gemeente verder aan de slag met de inhoudelijke herijking van de omgevingsvisie.

De huidige omgevingsvisie is globaal gescreend en er is beoordeeld of er voldoende aanknopingspunten in staan om die te kunnen vertalen naar het omgevingsplan.

De centrale ambitie voor Assen in 2040 is '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.

Om invulling te geven aan de ambitie van Ontspannen stedelijkheid, zijn er drie richtinggevende principes geformuleerd: Groene stad van het Noorden, Dynamische hoofdstad en Verbonden stad. De bijbehorende visiekaart bevat gebieden die gekoppeld zijn aan deze principes.

Voor het plangebied zijn de volgende ambities uit de omgevingsvisie relevant:

*Groene stad van het Noorden:*

- In 2040 begint de groene ervaring bij de voordeur. Groen zorgt ervoor dat het buitengebied, de woonwijken en de binnenstad beter op elkaar zijn aangesloten. Groen is ook belangrijk voor het steeds sneller veranderende klimaat;
- Net als wegen en fietspaden zorgen groenstructuren, zoals parken, natuurgebieden en lanen, voor een betere onderlinge verbondenheid in de stad voor mens en dier.

*Dynamische stad:*

- 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.
- In Kloosterveen bouwen we tussen 2020 en 2030 naar verwachting 800 tot 975 woningen, inclusief Kloosterakker. Daarmee bedienen we de vraag naar groen en ruim wonen aan de rand van de stad. Verdere nieuwbouw ontwikkelen we vooral binnen de bestaande stad; We geven een kwaliteitsimpuls aan de verouderde plekken in de stad, zoals de binnenstad, het Havenkwartier en de naoorlogse wijken als de Lariks. We kijken zorgvuldig naar vrijkomende locaties of deze geschikt zijn voor nieuwe woningbouw en/of toevoeging van klimaatadaptieve maatregelen.

*Verbonden stad:*

- Een verbonden stad heeft sterke wijken. De woonwijken in Assen zijn veilig, compact en overzichtelijk. Met woningen voor jong en oud, gezinnen, stellen en alleenwonenden. Er zijn voldoende openbare speel- en ontmoetingsplekken die de inwoners uitnodigen om samen te komen en zich betrokken te voelen bij de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen, sport, school, de huisarts en andere basisvoorzieningen kunnen Assenaren in of bij de eigen wijk terecht.
- In een verbonden stad zijn zo min mogelijk sociale en fysieke barrières. Assen is en blijft een overzichtelijke stad. Woonwijken, het buitengebied en de binnenstad zijn goed verbonden. Met comfortabele, veilige en liefst groene aantrekkelijke wandel- en fietsroutes.

Vanuit de Omgevingsvisie is er geen directe aanleiding om een en ander specifiek te vertalen naar het omgevingsplan. Indirect worden deze aspecten al vertaald, omdat de huidige bestaande regelingen uit de bestemmingsplannen (grotendeels) worden overgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de bestaande groenstructuren en een sterk winkelcentrum. In het wijzigingsbesluit zal de regeling erop gericht zijn om de bestaande gebieden en functies in stand te houden. Daarmee sluit het aan op de Omgevingsvisie.

Overige beleidsdocumenten

Ook voor de overige gemeentelijke beleidsdocumenten is beoordeeld of deze vertaald kunnen worden naar juridische regels in het omgevingsplan.

- Asser Ambitie Agenda: Met de Asser Ambitie Agenda (AAA) heeft de gemeente samen met Ondernemend Assen en Vaart in Assen, op basis van ons bestaand beleid, een toekomstbeeld voor Assen gedefinieerd. De AAA is een beweging die de ambities van ondernemers, onderwijs, maatschappelijke organisaties en overheid samenbrengt. De hoofdambitie is gericht op uitbreiding van wonen (10.000 woningen), werken (5000 banen) en hoger en middelbaar onderwijs. Deze ambities willen we bereiken door in te zetten op de versterking en doorontwikkeling van onze Asser krachtsectoren, veiligheid, zorg

en duurzaamheid. We werken aan een ruimtelijke doorvertaling van de ambities op basis waarvan de ruimtelijke impact inzichtelijk wordt. De ruimtelijke doorvertaling wordt ingevuld op basis van onze drie richtinggevendende principes van de omgevingsvisie. Omdat de doorvertaling nog niet is afgerond, kan de AAA nog niet vertaald worden in concrete regels in het omgevingsplan.

- Woonvisie Assen: Met de woonvisie 'Assen van binnenuit beter' (2021) wordt richting gegeven aan het wonen in Assen, met aandacht voor de opgaven, kansen en kwaliteiten van de binnenstad en van de verschillende wijken. Deze woonvisie is een uitwerking van de Omgevingsvisie en geeft verdere richting aan de uitgangspunten van ontspannen stedelijkheid, groene stad, hoofdstad en verbonden stad.

In de woonvisie staat de bestaande stad centraal. Daar ligt de grootste behoefte aan wonen en daar ligt ook de urgentie om plekken te vernieuwen en te verbeteren. De bestaande stad zal gebruikt worden voor meer doorstroming, in het bijzonder door ouderen te verleiden met aantrekkelijk aanbod.

Het beleid uit de Woonvisie was deels al vastgelegd in een juridische regeling in een facetbestemmingsplan en een facetbeheersverordening woningsplitsing en woningomzetting 2020. Met het wijzigingsbesluit worden deze regels overgenomen. Verder worden de huidige woonmogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen beleidsneutraal overgenomen.

- Visie energietransitie: Deze visie is niet concreet genoeg om uit af te kunnen leiden of dit ook consequenties heeft voor het stellen van algemene of gebiedsgerichte regels in het Omgevingsplan van Assen.
- Visie mobiliteit, Nota parkeernormen en facetbestemmingsplan parkeren: De regelgeving uit de facetplannen Parkeren wordt overgenomen in voorliggend omgevingsplan. Hiermee wordt voorzien in een parkeerregeling. De Visie mobiliteit en het uitvoeringsprogramma geven geen aanleiding om concrete regels op te nemen in het omgevingsplan.
- Programma Water en Riolering 2026-2031: In het Programma Water en Riolering (hierna: PWR) leggen we onze ambities en doelen voor ons stedelijk (afval)watersysteem vast en geven we nadere invulling aan onze watertaken en zorgplichten. Daarnaast vertalen we (afval)watergerelateerde kaders uit de Omgevingsvisie en visie Klimaatadaptatie hier naar concreet beleid. Het PWR gaat uit van een integrale aanpak.

In de Omgevingsvisie en de visie Klimaatadaptatie zijn verschillende aspecten van water en riolering opgenomen, die terug zijn te voeren op vier belangrijke thema's. Ten eerste betreft het de normering: welke normen en eisen worden gehanteerd bij het ontwerp van riolerings- en watersystemen. Ten tweede gaat het om de keuzes die we maken bij de inrichting van deze systemen. Derde thema is integraal werken, waarbij de samenwerking tussen verschillende beleidsvelden centraal staat. Tot slot wordt de samenwerking met inwoners en bedrijven benadrukt, vooral met betrekking tot het beperken van wateroverlast.

Dit wijzigingsbesluit maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk. Daarom zijn de meeste maatregelen uit het PWR niet direct van toepassing bij het opstellen van dit wijzigingsbesluit. We nemen wel regels voor afkoppeling van regenwater op in het wijzigingsbesluit.

- Nota bodembeheer: De gemeente heeft de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vastgelegd in de Nota bodembeheer (2021). De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Voor

het plangebied geldt voor het grootste deel het toepassingsregime LMW1 (achtergrondwaarde), en voor een gebied rondom Oud Zuid geldt het toepassingsregime LMW2 (Wonen).

In Drenthe geldt, in overeenstemming met het Besluit kwaliteit leefomgeving, dat toe te passen grond bij zowel de kwaliteit van de ontvangende bodem als de bodemfunctie moet passen (de strengste is dan maatgevend). De gemeente Assen heeft echter voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Dat houdt in dat de bodemfunctie leidend is en toe te passen grond bij die bodemfunctie mag aansluiten. Dit ongeacht de kwaliteit van de ontvangende bodem. Deze lijn wordt voortgezet. Grond uit het beheergebied 'gemeente Assen' mag binnen gemeente Assen worden toegepast voor zover de kwaliteit voldoet aan Landbouw/Natuur of Wonen, ongeacht de kwaliteit van de ontvangende bodem.

Daarnaast moet in het omgevingsplan op zijn minst een meldingsplicht worden ingesteld voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Ook moeten er regels in het omgevingsplan worden opgenomen die het in stand houden van de sanerings- en andere beschermende maatregelen borgen.

Voor dit wijzigingsbesluit worden – net als in het wijzigingsbesluit Marsdijk – de regels over bodem uit de bruidsschat aangepast en aangevuld, aan de hand van hiervoor aangeleverde regels van de Omgevingsdienst Drenthe (hierna: ODD). Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. De ODD heeft voorbeeldregels beschikbaar gesteld om voor uniforme regels voor alle Drentse gemeenten te zorgen, en om bepaalde (ongewenste) wijzigingen die de Omgevingswet met zich mee heeft gebracht te herstellen, zodat bestaande regels over bodembescherming niet vervallen.

- Beleidsvisie omgevingsveiligheid: In woonwijken kiest Assen in deze visie voor een maximaal veiligheidsniveau. In woonwijken wonen en verblijven vrijwel continu mensen, zij het dat er wel verschil is in het verblijf van personen tussen dag en nacht. In woonwijken bevinden zich vaak ook de (zeer) kwetsbare objecten als scholen, winkelcentra, bejaardentehuizen, en dergelijke.

De ambities uit de Beleidsvisie omgevingsveiligheid worden in het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken vertaald door middel van het vastleggen van aandachtsgebieden rondom (spoor)wegen en belemmeringsstroken rondom buisleidingen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de aandachtsgebieden en/of belemmeringsstroken kan sprake zijn van aanvullende bouweisen, wanneer deze gebieden ook zijn aangewezen als voorschriftengebied.

- Archeologiebeleid: De archeologische beleidsadvieskaart wordt vertaald naar een regeling in het omgevingsplan. Op deze manier wordt de bescherming van archeologische waarden in het omgevingsplan gewaarborgd.
- Cultuurhistorisch beleid: Voor cultureel erfgoed bevat de bruidsschat enkele relevante bepalingen. Deze bepalingen gaan over aanvraagvereisten voor het slopen van bouwwerken in gemeentelijk en rijks beschermd stads- en dorpsgezicht. Deze artikelen worden gehandhaafd in het omgevingsplan.

De Cultuurhistorische Waardenkaart is gecheckt. De hierin aangegeven cultuurhistorische waarden worden in de huidige bestemmingsplannen veelal al beschermd. De

Cultuurhistorische Waardenkaart gaat binnenkort geactualiseerd worden. In dat kader gaan we kijken in hoeverre verwerking hiervan in het wijzigingsbesluit nodig is.

Een deel van het plangebied ligt binnen beschermd stadsgezicht. In het omgevingsplan worden regels opgenomen ten behoeve van het behoud, de bescherming en/of het herstel van het cultuurhistorische karakter van het beschermd stadsgezicht.

Momenteel staan in onze Erfgoedverordening regels voor monumenten en hun omgeving. Zodra het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken is vastgesteld, trekken we de bepalingen uit de Erfgoedverordening die vertaald zijn in het wijzigingsbesluit in.

- Welstands- en reclamenota: In het tijdelijke omgevingsplan is voorzien in een tijdelijke regeling voor welstand. Daarmee is geregeld dat het uiterlijk van bouwwerken niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand. De Welstands- en reclamenota uit 2012 geldt daarmee nog steeds als toetsingskader.

Momenteel wordt er gewerkt aan een actualisatie van de welstandsnota. Hiervoor wordt ook het omgevingsplan gewijzigd. Deze wijziging vindt plaats voordat het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken wordt vastgesteld. Daarmee beschikt de gemeente op het moment van in procedure gaan van het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken over een actueel kader voor de welstandstoets. Daarom nemen we in het wijzigingsbesluit voor de bestaande woonwijken hier niets over op.

- Visie op de detailhandelsstructuur: De visie benadrukt het belang van sterke wijkvoorzieningen. In de visie worden verschillende locaties in het plangebied aangewezen als onderdeel van de 'ondersteunende boodschappenstructuur'. Dit zijn het grote wijkcentrum Kloosterveste, het kleine wijkcentrum Vredeveld, de buurtcentra Peelo, Nobellaan en Het Sticht, en de buurtsupermarkten Maasstraat en Paganinilaan.

Deze centrumgebieden zijn ondersteunend aan de binnenstad als hoofdwinkelcentrum en richten zich primair op het bieden van dagelijkse winkelvoorzieningen voor de inwoners in hun verzorgingsgebied. Het doel is om deze centra te versterken, zodat bewoners voor hun dagelijkse boodschappen en basisvoorzieningen in hun eigen wijk terecht kunnen. Voor de wijkwinkelcentra worden dan ook – net als in Marsdijk – gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan opgenomen over het gebruik van deze locaties voor detailhandel.

- Horecavisie: Aan horeca-initiatieven buiten de te versterken hoofdstructuur verleent de gemeente op basis van de Horecavisie in principe geen medewerking. In de wijkwinkelcentra wordt dan ook ingezet op consolidatie van het aanwezige horeca-aanbod. Bijkomende planologische ruimte voor horeca is niet gewenst, met uitzondering van buurten waar nog geen horeca aanwezig is. Daarnaast biedt de visie een uitzonderingsmogelijkheid voor horecabedrijven die duidelijk een eigen, complementaire doelgroep bedienen en die van toegevoegde waarde zijn op een bijzondere plek.

In het omgevingsplan zullen daarom de huidige horecafuncties in de bestaande woonwijken gehandhaafd blijven en niet verruimd worden. Dit wordt geregeld via het toestaan van verschillende horeca categorieën, net als in Marsdijk.

- Groenvisie Assen 2040: De Groenvisie geeft richting aan hoe groen in de stad ruimtelijk moet worden versterkt of beschermd. Dit betekent dat bij het opstellen of wijzigen van een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de ambities uit deze groenvisie.

De stad Assen moet de komende jaren op verschillende manieren verder vergroend worden. Dit betekent niet alleen nieuw groen aanleggen, maar ook het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het bestaande groen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat transformatie- en herinrichtingsopgaven hand in hand gaan met het toevoegen van groen. Verder moeten ingrepen in de stad klimaatadaptief zijn. Plekken waar de temperatuur in een warmere periode extra stijgt, zullen worden vergroend. Het water wordt zo lang mogelijk vastgehouden en zoveel mogelijk in de bodem geïnfiltreerd. Voor de bestaande woonwijken worden geen grote nieuwbouwontwikkelingen voorzien. Daarom beperken de ambities op het gebied van groen in bestaande woonwijken zich onder meer tot:

- Verbeteren van wijkgroen
- Verbeteren van structuurgroen en parken
- Klimaatadaptief groen in de buurt
- Aantrekkelijkheid groengebieden verbeteren
- Divers groen en verbinden van groen
- Ontharden en vergroenen van schoolpleinen
- Stimuleren van groene tuinen
- Creëren van gewenste en/of deels gerealiseerde landschappelijke ecologische verbindingen
- Versterken/behouden van grote groenblauwe structuren

Op basis van de Groenvisie worden voor dit wijzigingsbesluit de bestaande groenstructuren in de woonwijken vertaald naar functies in het omgevingsplan. Er wordt onderscheid gemaakt in buurtgroen, groene hoofdstructuur en bos en natuur. Hiermee wordt aangesloten bij de functies die gebruikt zijn in het wijzigingsbesluit Marsdijk. Aan elk van deze werkingsgebieden worden in het omgevingsplan specifieke aanleg- en/of gebruiksregels gekoppeld.

- Visie klimaatadaptatie: Klimaatverandering heeft gevolgen voor de manier waarop we in Assen werken en wonen. Voor de bestaande woonwijken zien we onder meer de volgende opgaven op het gebied van klimaatverandering:
  - Een aantal locaties zijn gevoelig voor hittestress
  - Ook bevinden zich enkele knelpunten van wateroverlast in de wijken

De Klimaatvisie Assen beschrijft de inhoudelijke doelen en mijlpalen voor de langere termijn (2050). Deze visie gaat vooral over het treffen van maatregelen bij nieuwe ontwikkelingen en heeft geen gevolgen voor de bestaande activiteiten. Concreet uitvoerend beleid op het gebied van de hierboven genoemde onderwerpen is er nog niet. Voor het wijzigingsbesluit leidt dit niet tot het stellen van nadere regels over klimaatadaptie en duurzaamheid.

## 2.2. Toedeling functies aan locaties

Onder de Omgevingswet moeten gemeenten er primair voor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid Ow. Dit kan de gemeente bereiken door:

- regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied;
- functieaanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen aan locaties.

Dit betekent dat in het omgevingsplan functies veelal losse regels worden. Op een perceel kunnen wel meerdere functies mogelijk zijn. Dit is anders dan een bestemmingsplan, waar binnen een bestemming meerdere functies mogelijk waren.

## Toedeling functies

Bij het toedelen van functies aan locaties sluiten we zoveel mogelijk aan bij de keuzes die gemaakt zijn voor het wijzigingsbesluit Marsdijk. De gemaakte ontwerpkeuzes voor Marsdijk die we ook voor de overige bestaande woonwijken maken worden hieronder kort toegelicht.

- Wonen: in het wijzigingsbesluit Marsdijk hebben we de huidige bestemmingsplanregels voor wonen omgezet naar omgevingsplanregels. Deze vormen ook de basis voor dit wijzigingsbesluit.

Een uitzondering hierop is de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij woningen. In de bestemmingsplannen zijn regels over de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken opgenomen. Daarnaast gelden er ook landelijke vergunningsvrije regels voor de oppervlakte bijbehorende bouwwerken. Dit zorgt vaak voor onduidelijkheid. Daarom sluiten we voor de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken – net als in Marsdijk – aan bij de landelijke regeling voor vergunningsvrij bouwen. De regels uit bestemmingsplannen voor de maximale oppervlakte keren daarom niet terug in dit wijzigingsbesluit.

- Maatschappelijke- en centrumfuncties: in de huidige bestemmingsplannen zijn op de locaties waar de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Centrum' gelden altijd meerdere functies toegestaan. In het omgevingsplan laten we dit los en wordt per locatie geregeld welke maatschappelijke en centrumfuncties daar passend zijn en toegestaan worden. Hierbij blijven in ieder geval de feitelijk aanwezige functies toegestaan.

De maatschappelijke functies worden in het omgevingsplan verder opgedeeld naar de mate van impact op de leefomgeving. De algemene lijn hierin is dat op een locatie maatschappelijke activiteiten met minder impact wel onderling uitgewisseld kunnen worden zonder vergunning, maar de maatschappelijke activiteiten met meer impact op de leefomgeving niet.

Dit betekent onder andere dat het niet bij recht mogelijk is om nieuwe (woon)zorglocaties toe te staan op locaties waar dat niet feitelijk aanwezig is.

- Mantelzorg: omdat we verwachten dat mantelzorg in de nabije toekomst toeneemt, willen we nieuwe huisvesting voor mantelzorg beter in beeld hebben. Niet om het in te perken, maar we willen in beeld hebben waar het plaatsvindt. Daarom wordt nieuwe huisvesting van mantelzorg in losse of nieuwe bebouwing (bijbehorende bouwwerken) in het omgevingsplan via een vergunningstelsel geregeld, en is dit niet meer vergunningsvrij.
- Horeca: in Marsdijk hebben we nieuwe definities voor horecacategorieën opgenomen, die aansluiten bij de definities uit de Alcoholwet. In het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken sluiten we hierbij aan.
- Aan huis gebonden bedrijvigheid: we gaan soepeler om met aan huis gebonden bedrijvigheid dan in de huidige bestemmingsplannen. We nemen voor nieuwe bedrijvigheid een meldingsplicht op in plaats van een vergunningplicht. Wel moet aan de al bestaande voorwaarden voor aan huis gevonden bedrijvigheid worden voldaan.
- Groen: zoals eerder aangegeven worden voor dit wijzigingsbesluit de groenstructuren in de woonwijken vertaald naar functies in het omgevingsplan. Er wordt onderscheid gemaakt in buurtgroen, groene hoofdstructuur en bos en natuur.

- Evenementen: in de bestaande woonwijken worden soms (kleinere) evenementen georganiseerd. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw uitvoeringsprogramma voor evenementen. Omdat dit nog niet klaar is, kan dit nog niet verwerkt worden in regels in dit wijzigingsbesluit. Op een later moment worden regels over evenementen thematisch toegevoegd aan het omgevingsplan.
- Monumenten: één van de algemene doelen in het omgevingsplan is het behoud van cultureel erfgoed. Daarom nemen we regels over het beschermen van monumenten en de omgeving ervan op in het wijzigingsbesluit, net als in Marsdijk. Er worden nieuwe werkingsgebieden gemaakt voor de omgeving van monumenten binnen de bestaande woonwijken. We nemen daarnaast een regeling op over het beschermd stadsgezicht en een molenbiotoop. We gebruiken voorbeeldregels van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als uitgangspunt.

### Nieuwe functies in omgevingsplan

Met dit wijzigingsbesluit worden een aantal nieuwe functies en/of gebiedsaanwijzingen geïntroduceerd in het omgevingsplan, omdat deze in Marsdijk niet aanwezig zijn. Het gaat om de volgende (waarschijnlijk niet limitatieve) lijst:

- Bedrijvigheid
  - o Autohandel
  - o Bedrijf categorie 1 (lichte bedrijvigheid)
  - o Bouwbedrijf
  - o Garagebedrijf
  - o Houtverwerkingsbedrijf
  - o Opslagdoeleinden
  - o Verkooppunt motorbrandstoffen
- Beschermd Stadsgezicht
- Hertenkamp
- Hospice
- Ijsbaan (in Peelo)
- Molenbiotoop
- Opslagdoeleinden
- Recreatie
  - o Scouting
  - o Speeltuinen en speelveldjes/voetbalvelden
- Riolleiding
- Tijdelijke woningen (tiny houses Witterhoofdweg)
- Tuincentrum
- Volkstuin

Deze functies en de bijbehorende regels worden zoveel mogelijk beleidsneutraal vertaald vanuit de bestemmingsplannen naar regels in het wijzigingsbesluit.

### 2.3. Bruidsschat en milieu

De bruidsschat is een set rijksregels waarvan het Rijk vindt dat deze lokaal beter op zijn plek is. Gemeenten krijgen met de bruidsschat de mogelijkheid om zelf een afweging te maken hoe ze deze onderwerpen willen regelen. Dit betekent dat we zelf kunnen bepalen of de regels ongewijzigd worden omgezet, of we passen ze aan of we laten ze vervallen.

Globaal worden er vier rechtsgebieden geregeld in de bruidsschat:

- regels voor milieubelastende activiteiten waaronder horeca, recreatie en detailhandel;

- regels over lozingen;
- regels over de gevolgen van emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en
- regels op het gebied van bouwen.

### **Bruidsschat in wijzigingsbesluit Marsdijk**

In het wijzigingsbesluit Marsdijk is het grootste deel van de bruidsschat ongemoeid gelaten. Deze regels staan nog steeds in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Een aantal regels uit afdeling 22.2 van de bruidsschat zijn overgezet naar hoofdstukken 6 (gebruik), 7 (bouwen en in stand houden), 8 (milieubelastende activiteiten) en 10 (monumenten) van het omgevingsplan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de regels voor vergunningsvrij bouwen, aanvraagvereisten en beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen, bodemregels, en regels voor bereikbaarheid en bluswater. De regels over milieubelastende activiteiten zijn grotendeels blijven staan in hoofdstuk 22.

### **Bruidsschat in wijzigingsbesluit bestaande woonwijken**

Voor dit wijzigingsbesluit sluiten we aan bij de gemaakte keuzes in Marsdijk. We verplaatsen geen nieuwe regels uit hoofdstuk 22 naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De regels die we bij het wijzigingsbesluit Marsdijk al verplaatst hebben, laten we ook gelden in de overige bestaande woonwijken.

In een later wijzigingsbesluit gaan we de overige bruidsschatregels overzetten naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Momenteel voert het Rijk in het kader van het Programma Overgedragen Milieuregels Omgevingswet (POMO) nog een plan-mer uit voor alle milieuregels uit de bruidsschat. Daarnaast voert het Omgevingsplatform Drenthe (OPD) een inventarisatie uit over de milieuregels, en zal met adviezen komen over hoe gemeenten het beste met de regels om kunnen gaan.

## 2.4. Overig

Overgangsrecht: in het wijzigingsbesluit Marsdijk is een algemene regeling over overgangsrecht opgenomen. Deze nemen we over voor de bestaande woonwijken. Het is mogelijk om in het omgevingsplan maatwerk toe te passen voor het overgangsrecht, afhankelijk van het gebied. Omdat het bij dit wijzigingsbesluit gaat om bestaande woongebieden, net als Marsdijk, is dat hier niet nodig.

MER: bij elke wijziging van het omgevingsplan moet afgewogen worden of een plan-milieu-effectrapportage doorlopen moet worden. Omdat dit wijzigingsbesluit bestaande woonwijken betreft en geen nieuwe grote (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk maakt die mogelijk milieueffecten kunnen hebben, is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) en het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig.

Begrijpelijk schrijven: het omgevingsplan bevat juridische regels. We proberen om deze zo duidelijk mogelijk op te schrijven, maar dat is niet altijd gemakkelijk. Daarom gebruiken we de artikelsgewijze toelichting zoveel mogelijk om de regels te verduidelijken.

Structuur en opbouw: om ervoor te zorgen dat het omgevingsplan van Assen een heldere en eenduidige structuur krijgt, hebben we ambtelijk een handboek opgesteld. Het handboek omgevingsplan wordt gebruikt bij het voorbereiden, opstellen en uiteindelijk in procedure brengen van het omgevingsplan. Het zorgt ervoor dat het omgevingsplan wordt opgebouwd vanuit een systematiek die aansluit bij de wensen van de gemeente. Het handboek bevat inhoudelijke vereisten bij een aanvraag voor een wijziging van het omgevingsplan. Het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken wordt opgesteld op basis van het handboek.

Annoteren: annoteren staat voor het machineleesbaar maken van teksten. Bij het omgevingsplan gaat het daarbij in de eerste plaats over het koppelen van regels aan werkingsgebieden. Op die manier wordt duidelijk waar de regels van toepassing zijn. Andere annotaties zijn omgevingsnormen, activiteiten, gebiedsaanwijzingen en regelkwalificaties. Hoewel er een aantal wettelijke verplichtingen zijn ten aanzien van annoteren, kunnen we als gemeente ook keuzes maken over de manier van annoteren. Ambtelijk hebben we een annotatierichtlijn opgesteld die we gebruiken bij het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken.

Illegale situaties: In de algemene NvU omgevingsplan Assen hebben we aangegeven dat we bij elke start van een wijziging omgevingsplan starten met het maken van een inventarisatie van illegale bebouwing en gebruik in een bepaald gebied. In de NvU voor een bepaald gebied wordt vervolgens aan u voorgesteld wat we hiermee doen. Inmiddels hebben we in Marsdijk een pilot uitgevoerd over illegale situaties. Het doel van de pilot was onderzoek doen naar de omvang van het probleem van illegale situaties. Eén van de conclusies is dat we beleid op moeten stellen waarin keuzes worden gemaakt over hoe we omgaan met verschillende soorten illegale situaties (wanneer gaan we handhaven, en wanneer niet?) en hoe we dit verwerken in regels in het omgevingsplan. Totdat dit beleid is vastgesteld nemen we geen aparte regeling over illegale situaties op in onze wijzigingsbesluiten omgevingsplan. Zoals eerder aangegeven nemen we wel overgangsrecht op om te voorkomen dat bestaande illegale situaties ineens legaal worden.

#### Toepasbare regels

Toepasbare regels zijn begrijpelijke vertalingen van juridische regels, bedoeld voor het Omgevingsloket. Ze helpen inwoners en bedrijven bij het controleren of ze een vergunning nodig hebben voor hun plannen, en bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning. Toepasbare regels worden vaak gepresenteerd als vragenbomen, waardoor gebruikers stap voor stap kunnen controleren of hun plan voldoet aan de regels. Toepasbare regels zijn cruciaal voor de digitale dienstverlening binnen de Omgevingswet.

Van de juridische regels die opgesteld worden voor de bestaande woonwijken zullen ook toepasbare regels worden gemaakt. Zowel vergunningchecks, aanvraagformulieren als maatregelen op maat. Zo zorgen we voor een zo goed mogelijke dienstverlening voor onze inwoners.

#### Verwerking verleende BOPA's

Om ruimtelijke plannen toe te staan kunnen gemeenten omgevingsvergunningen verlenen in afwijking van de regels van het omgevingsplan. Zo'n omgevingsvergunning wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) genoemd. Vanaf 1 januari 2032 moeten gemeenten hun verleende BOPA's binnen 5 jaar verwerken in het omgevingsplan.

Voor dit wijzigingsbesluit kiezen we ervoor om de verleende BOPA's binnen het plangebied die een grote ruimtelijke impact hebben alvast te verwerken. Als er veel BOPA's gelden naast het omgevingsplan, kan het namelijk onduidelijk zijn welke activiteiten wel/niet zijn toegestaan. Dit willen we voorkomen.

## 2.5. Kostenverhaal

Dit wijzigingsbesluit gaat over uitontwikkelde bestaande woonwijken. Dit betekent dat hier geen concrete ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarbij verplicht kostenverhaal een rol speelt.

### 3. Participatie

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Bij het wijzigen van het omgevingsplan is participatie dan ook een verplicht onderdeel. In de algemene NvU omgevingsplan Assen heeft u besloten dat voor elk nieuw wijzigingsbesluit in de NvU een participatiestrategie wordt opgesteld.

In paragraaf 3.1 is een voorstel voor de participatiestrategie voor de bestaande woonwijken beschreven. Na besluitvorming door uw raad over deze NvU, zal de kennisgeving van participatie worden gepubliceerd.

#### **Kennisgevingsplicht en motiveringsplicht**

In het omgevingsplan moet staan hoe wij of de initiatiefnemer inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken hebben. Dit is de kennisgevingsplicht. Daarnaast moeten wij of de initiatiefnemer aangeven wat er met de resultaten is gedaan. Dit is de motiveringsplicht. Het bevoegd gezag hiervoor is het College.

- *Kennisgeving ontwerpbesluit*  
We geven vóór de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) in het digitale gemeenteblad. Zie artikel 3:12 Awb voor de inhoud van de kennisgeving.
- *Mededeling in gemeenteblad*  
We plaatsen het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c Ob).

#### 3.1. Participatiestrategie inwoners

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen staan we in het begin van de planvorming uitgebreid stil bij de invulling van inwonersparticipatie. Dit is niet alleen een vereiste vanuit de Omgevingswet, maar staat ook in onze Visie op inwonersparticipatie.

Omdat het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken qua gebiedstype aansluit bij het wijzigingsbesluit Marsdijk, kiezen we voor dezelfde participatiestrategie. Hieronder volgt een korte samenvatting hiervan.

#### Participatie bij de bestaande woonwijken

Het plangebied van dit wijzigingsbesluit is – net als Marsdijk – een gebied waar we geen nieuwe grote ingrepen in de fysieke leefomgeving mogelijk gaan maken. Met het omgevingsplan beschermen we en leggen we met name vast wat nu ook mag en niet mag. Daarom is een intensief participatietraject niet nodig. Omdat een omgevingsplan wezenlijk anders is dan een bestemmingsplan, is het goed informeren van onze inwoners wel erg belangrijk.

Voor het wijzigingsbesluit Marsdijk hadden we gekozen voor het organiseren van een informatiebijeenkomst voor bewoners. Het doel van deze avond was het informeren van de inwoners van Marsdijk over het omgevingsplan, het wijzigingsbesluit Marsdijk, en wat dit voor hen betekent.

Voor het project vormde de gevoerde participatie een passende aanpak. Het belangrijkste doel – informeren – is ermee bereikt. Daarom gaan we voor de bestaande woonwijken de participatie op dezelfde manier organiseren. Want ook dit wijzigingsbesluit gaat over gebieden waar geen grote ingrepen in de fysieke leefomgeving mogelijk gemaakt worden.

Dit wijzigingsbesluit bestaat uit meerdere woonwijken in Assen. Bij het wijzigingsbesluit hebben we gemerkt dat het waardevol is om de informatiebijeenkomst op een locatie in de wijk zelf te organiseren. Dit willen we voor de overige woonwijken ook doen. Dit betekent dat we per wijk een

informatiebijeenkomst gaan organiseren. Waarbij we sommige (kleinere) wijken eventueel wel gaan samenvoegen in één bijeenkomst.

#### *Onderdeel omgeving van monumenten*

Het plangebied bevat een groot aantal monumenten. We bepalen daarom een nieuw gebied op voor de bescherming van de *omgeving van monumenten*, een nieuwe verplichting onder de Omgevingswet.

De bescherming van de omgeving van monumenten kan invloed hebben op de mogelijkheden die monumenteigenaren hebben voor het gebruik van hun perceel. Daarnaast kunnen ook eigenaren van percelen en gebouwen in de (directe) omgeving van monumenten soms te maken krijgen met voorwaarden of beperkingen ten aanzien van bouwen en ontwikkelen. Daarom wordt ten aanzien van de regels voor de omgeving van monumenten een extra participatietraject uitgevoerd.

Bewoners en eigenaren worden hierbij breed geïnformeerd. Doel is om het brede publiek op transparante wijze mee te nemen in het traject dat de gemeente doorloopt, zowel procesmatig (welke stappen doorlopen we) als inhoudelijk (wat zijn de belangrijkste uitkomsten).

#### Opzet participatie

Inhoud en boodschap:

- We leggen uit wat de bedoeling van de Omgevingswet is. Wat maakt het omgevingsplan anders ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen?
- We leggen daarbij ook uit dat het werken en opstellen van een omgevingsplan voor ons als gemeente ook nieuw is. Mogelijk dat we gedurende het traject erachter komen dat sommige regels toch anders zouden moeten.
- We geven aan dat we geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gaan maken met het omgevingsplan. We vertalen grotendeels de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden naar het omgevingsplan. De inhoud blijft dus hetzelfde, alleen ziet het er straks anders uit.
- We leggen uit wat echt anders gaat worden in de regels, als dit aan de orde is.
- We leggen ook uit hoe het proces in elkaar zit als een inwoner of ontwikkelende partij een initiatief heeft dat niet past in het omgevingsplan.
- Daarbij leggen we ook uit dat men vaker in aanraking kan komen met participatie. Bijvoorbeeld als de burens iets willen aanbouwen. We bieden hulp aan als inwoners daarmee te maken krijgen.

Vorm en organisatie:

- We organiseren meerdere informatiebijeenkomsten op locaties in de wijken zelf.
- We stellen een uitnodiging op waarbij we de boodschap goed omkaderen.
- De uitnodiging maken we op verschillende manieren bekend. Onder meer plaatsen we een bericht op onze website en gebruiken we onze social media-kanalen, we plaatsen een bericht in de Asser Courant. Ook maken we gebruik van wijkkranten, indien aanwezig.
- Inwoners kunnen zich aanmelden via een digitaal formulier, zodat we goed zicht hebben op het aantal deelnemers.
- De informatiebijeenkomst bestaat uit een presentatie over o.a. de Omgevingswet, het omgevingsplan en specifieke regels die veranderen in de bestaande woonwijken. Daarnaast krijgen de aanwezigen een kijkje in het digitale Omgevingsloket (o.a. vergunningcheck), en laten we het concept omgevingsplan voor de woonwijken zien. Daarna is er ruimte voor persoonlijke vragen en een gesprek.
- Tijdens de informatiebijeenkomst zijn er meerdere ambtenaren aanwezig. Naast mensen van de vakafdelingen, betrekken we ook de wijkcoördinator en collega's van participatie en communicatie.

- We nodigen betrokken wethouder(s) en raad uit voor de bijeenkomst.

Vervolgstappen:

- We maken een participatieverslag.
- Bij vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan bestaande woonwijken beschrijven we hoe de participatie is vormgegeven, hoe we de burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding hebben betrokken. Vervolgens geven we aan wat we met de resultaten van het participatieproces hebben gedaan.

### 3.2. Afstemming ketenpartners

Het omgevingsplan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving van de gemeente. Om de integraliteit van het plan te waarborgen is het daarom belangrijk om de regels af te stemmen met onze ketenpartners.

Voor het wijzigingsbesluit bestaande woonwijken betrekken we de volgende ketenpartners:

- Omgevingsdienst Drenthe (ODD): regels over milieubelastende activiteit;
- Provincie Drenthe: regels die raken aan provinciale belangen, zoals cultuurhistorie en landschap;
- Veiligheidsregio Drenthe (VRD), regels over omgevingsveiligheid;
- Waterschappen Hunze en Aas en Drents-Overijsselse Delta: regels over wateraspecten;
- TenneT en Enexis: regels over hoog- en middenspanningsleidingen;
- Gasunie: regels over hogedruk aardgastransportleidingen;
- Asser Historische Vereniging, Bond Heemschut en de Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed (i.v.m. de regeling voor het beschermen van monumenten en de omgeving ervan).

## 4. Planning

De vervolgstappen zien er als volgt uit:

### Vorbereidingsfase

A. Kennisgeving ontwerpbesluit

We geven vóór de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) in het digitale gemeentebblad. Zie artikel 3:12 Awb voor de inhoud van de kennisgeving.

B. Mededeling in gemeentebblad

We plaatsen het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeentebblad (artikel 10.3c Ob).

### Ontwerp ter inzage

C. Terinzagelegging ontwerpbesluit

We leggen het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11 Awb).

D. Zienswijzen

Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling.

E. Verslag mondelinge zienswijzen

We maken een verslag van mondeling ingebrachte zienswijzen (artikel 3:17 Awb).

F. Mededeling en kortere beslistermijn als er geen zienswijzen zijn ingediend

Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan:

- doen we hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeentebblad.
- nemen we het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, vierde lid, Awb).

### Vaststelling wijziging omgevingsplan

G. Vaststelling omgevingsplan (art. 10.2 Ob)

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. Los van de motiveringsplicht van artikel 3:46 Awb, geven we ook aan welke rol publieksparticipatie heeft gespeeld. Hierbij geven we in ieder geval aan:

- hoe we aan publieksparticipatie hebben gedaan;
- wat de resultaten daarvan zijn
- hoe we invulling hebben gegeven aan haar participatiebeleid.

H. Termijn tussen vaststelling en bekendmaking (art. 16.77b, lid 1 Ow)

Tussen de vaststelling van het omgevingsplan en de bekendmaking moeten minimaal 2 weken zitten. Behalve als:

- gedeputeerde staten over het ontwerp-omgevingsplan geen zienswijzen naar voren hebben gebracht.
- we geen wijzigingen in het ontwerp-omgevingsplan hebben aangebracht.
- gedeputeerde staten hebben bepaald dat het omgevingsplan eerder ter inzage mag worden gelegd.

I. Bekendmaking, kennisgeving, terinzagelegging

We maken het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeentebblad. Tegelijk met de bekendmaking, geven we kennis van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken.

Daarnaast sturen we een exemplaar van het besluit aan degenen die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend (artikelen 3:42, 3:44 tweede lid en 3:45 Awb).

J. Mededeling van het besluit

Tegelijkertijd met, of zo spoedig mogelijk na, de bekendmaking, doen we in ieder geval mededeling van het besluit aan:

- degenen die een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingebracht;
- een adviseur, als het bevoegd gezag van zijn advies afwijkt.

We vermelden hierbij door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, bezwaar en beroep mogelijk zijn (artikelen 3:43 tot en met 3:45 Awb).

K. Inwerkingtreding

Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop we het besluit bekend hebben gemaakt. De raad kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen (artikel 16.78 eerste lid Ow).

L. Beschikbaar stellen van het omgevingsplan

De regels van het omgevingsplan worden tot slot zichtbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). We moeten de wijziging van het omgevingsplan digitaal publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het omgevingsplan komen dan automatisch in het Omgevingsloket. Iedereen kan zo op een kaart zien welke regels waar gelden (artikel 20.26 lid 1 en 2 Ow).

De globale planning ziet er als volgt uit:

Stap/fase	Globale planning
Vaststellen NvU	21 mei 2026
Kennisgeving participatie	Juni 2026
Start participatie inwoners	Najaar 2026
Vorbereiding opstellen concept-regels	Vanaf zomer 2026
Afstemming ketenpartners	Najaar 2026/begin 2027
Ontwerp ter inzage incl. mogelijkheid tot indienen zienswijze	Medio 2027
Vaststelling wijziging omgevingsplan	Najaar 2027/begin 2028