

Raadsvoorstel

Onderwerp **vaststelling Beeldkwaliteitsplan Uitgangspunten voor beeldkwaliteit Kloosterveste n.a.v. tussenuitspraak**

Kenmerk 79140-2025

Datum verzending donderdag 16 oktober 2025

Besluitvormende raad Maandag 3 november 2025

Consulterende raad N.v.t.

Namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen
de heer M.L.J. Out, burgemeester
de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” van 3 maart 2014 als beeldkwaliteitsplan” vast te stellen;
- 1.2 Dat het beeldkwaliteitsplan “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” het welstandskader vormt voor het bouwplan voor de 36 zorgwoningen aan het Terreplein in Assen.

2 Inleiding

- 2.1 Op 14 mei 2024 is er een vergunning verleend voor de bouw van een woonzorgvoorziening aan de Terreplein in de wijk Kloosterveen. Tegen het besluit zijn zienswijzen ingediend en is er beroep ingesteld. Gebleken is dat de uitgangspunten die zijn opgesteld (2014) voor de herziene invulling van de Kloosterveste niet door de raad zijn vastgesteld. De rechtbank Noord-Nederland heeft het college in de tussenuitspraak van 26 september 2025 (zaaknummer: LEE 24/3173-T) een herstelkans geboden vanwege geconstateerde gebreken in een omgevingsvergunning voor de realisatie van 36 zorgwoningen aan het Terreplein in Assen.
- 2.2 Diverse omwonenden hebben beroep ingesteld tegen voornoemde omgevingsvergunning. De rechtbank heeft in deze beroepsprocedure een tussenuitspraak gedaan. De rechtbank heeft geoordeeld dat er gebreken aan de omgevingsvergunning kleven, onder meer, omdat het welstandsadvies ten behoeve van de vergunningverlening is gebaseerd op "De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling".

- 2.3 De rechtbank heeft vastgesteld dat “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” niet zijn vastgesteld door de gemeenteraad, terwijl dit wel is vereist. Dit betekent dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in de uitgebrachte welstandsadviezen heeft getoetst aan een document dat geen officiële status heeft. Dit is in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. Met dit raadsvoorstel wordt het geconstateerde gebrek opgelost.
- 2.4 De rechtbank heeft het college de mogelijkheid geboden om de geconstateerde gebreken in de omgevingsvergunning binnen 8 weken na de uitspraak te herstellen met inachtneming van de overwegingen en aanwijzingen in de tussenuitspraak van 26 september 2025. De rechtbank is verzocht om deze termijn te verlengen. De rechtbank heeft overwogen dat voor herstel onder meer nodig is, dat de gemeenteraad alsnog “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” vaststelt. Daarbij is relevant dat “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” een wijziging vormen ten opzichte van het oorspronkelijke “Beeldkwaliteitsplan Kloosterveste, Kloosterveen – Assen”. Voor de Kloosterveste is enkel nog het document “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” relevant, zodat dit het geldende welstandskader dient te vormen. Voorgesteld wordt om “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” vast te stellen als beeldkwaliteitsplan. Om daarmee de eerste stap te zetten om de gebreken te herstellen.

3 Beoogd effect

- 3.1 Met dit raadsvoorstel wordt beoogd de eerste stap in de herstelpoging te zetten, zodat daaropvolgend de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan worden verzocht om opnieuw te adviseren over het voorliggende bouwplan voor de 36 zorgwoningen. Hiermee wordt uiteindelijk beoogd om een herstelbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning te kunnen nemen, zodat de omgevingsvergunning in stand blijft.

4 Argumenten

- 4.1 Door conform dit voorstel te besluiten wordt de eerste stap in de invulling van de herstelopdracht van de rechtbank gegeven. De herstelpoging bestaat er voor dit onderdeel uit om alsnog “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” vast te stellen. Dit document had formeel gezien al in 2014 vastgesteld moeten zijn door de raad. Door het document nu alsnog vast te stellen als beeldkwaliteitsplan wordt de juiste juridische basis gecreeërd voor de welstandstoets van het betrokken bouwplan.

Met de invulling van de herstelpoging wordt de kans op vernietiging van de omgevingsvergunning die de realisatie van 36 zorgwoningen mogelijk maakt, verkleind. In de woonvisie 'Van binnenuit beter' worden vijf opgaven genoemd waaronder “prettig wonen met zorg”. Door groei van doelgroepen maar ook extramuralisering moeten voldoende passende woonvormen gecreeërd worden. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de de doelen en de behoefte aan zorgwoningen in de gemeente Assen.

5 Kanttekeningen

- 5.1 De Kloosterveste is uitontwikkeld en de omgevingsvergunning met betrekking tot de 36 zorgwoningen aan het Terreplein betreft de laatste ontwikkeling waarvoor het document “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” relevant is. Uit de Welstands- en reclamenota Assen van januari 2012 (Welstandsnota) volgt dat de “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” als beeldkwaliteitsplan komt te vervallen na de herontwikkeling, en de Welstandsnota (zonder beeldkwaliteitsplan) het toetsingskader voor welstand gaat vormen (p. 7, Welstandsnota). De gemeenteraad bepaalt het moment waarop de “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” als welstandskader komt te vervallen.
- 5.2 Verder is er geen zekerheid dat de omgevingsvergunning na de herstellpoging in stand blijft. De rechtbank zal een einduitspraak doen nadat de eisers in de beroepsprocedure op de herstellpoging hebben kunnen reageren. Daarna oordeelt de rechter of de omgevingsvergunning in stand kan blijven.

6 Kosten, baten en dekking

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief en het perceel is in eigendom van de aanvrager. De kosten van het plan worden gedekt door leges. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij eveneens een planschadeverhaalsovereenkomst is afgesloten.

7 Communicatie, participatie

- 7.1 Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” wordt bekendgemaakt en dient digitaal raadpleegbaar te worden via het digitale gemeenteblad op wetten.overheid.nl. Het document is na vaststelling door de raad voor eenieder toegankelijk. Het beeldkwaliteitsplan vormt in dit geval het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van activiteiten in het plangebied waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is een besluit inhoudende een beleidsregels, waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht geen beroep kan worden ingesteld.
- 7.2 De rechtbank en de eisers in de beroepsprocedure worden geïnformeerd over het uiteindelijke herstelbesluit. De rechtbank en de eisers worden nog niet op de hoogte gebracht van deze eerste stap tot vaststelling van “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling”.

8 Inclusie

n.v.t.

9 Vervolg

- 9.1 Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” wordt bekendgemaakt. Het beeldkwaliteitsplan “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” is na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota. De Welstandsnota is onder de Omgevingswet een beleidsregel in de zin van 4.19 van de Omgevingswet. Een beleidsregel kan worden gewijzigd.
- 9.2 Er kunnen geen rechtsmiddelen worden aangewend tegen het beeldkwaliteitsplan “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling”. Het beeldkwaliteitsplan kan wel via exceptieve toetsing (beoordeling van de rechter over de rechtmatigheid van de voorgelegde besluiten) aan de orde worden gesteld in de beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning voor de 36 zorgwoningen.
- 9.3 Na de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” dient de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit conform de herstelopdracht van de rechtbank te worden gevraagd om een nieuw welstandsadvies uit te brengen over het bouwplan. Vervolgens dient het college met inachtneming van dit welstandsadvies en de overige herstelde punten, een herstelbesluit te nemen. Opgemerkt wordt dat ten behoeve van de herstellpoging ook een nadere motivering van de omgevingsvergunning wordt opgesteld.
- 9.4 Het definitieve herstelbesluit wordt aan de rechtbank en de eisers in de beroepsprocedure toegezonden. De rechtbank zal de eisers in de gelegenheid stellen om te reageren op het herstelbesluit. De rechtbank zal het herstelbesluit en de eventuele reactie daarop van eisers, meenemen bij het doen van haar einduitspraak. Er volgt een einduitspraak zonder zitting. Eisers en het college hebben de gelegenheid om in hoger beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland.

10 Bijlagen

1. De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling;

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2025

Besluit

- 1.1 “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” van 3 maart 2014 als beeldkwaliteitsplan” vast te stellen;
- 1.2 Dat het beeldkwaliteitsplan “De oorspronkelijke uitgangspunten voor beeldkwaliteit toegepast en aangepast op de herziene planinvulling” het welstandskader vormt voor het bouwplan voor de 36 zorgwoningen aan het Terreplein in Assen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van Maandag 3 november 2025

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

Griffier: J. de Jonge