

ECLI

ECLI:NL:RVS:2024:2506

Datum uitspraak

19 juni 2024

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 17 februari 2022 heeft de raad van de gemeente Assen het bestemmingsplan "Binnenstad Noordoost" vastgesteld. Het plan heeft betrekking op het noordoostelijke deel van de binnenstad van Assen. In de plantoelichting staat hierover dat het noordelijke deel van de binnenstad rommelig is geworden en dat de inrichting van de openbare ruimte onsamenvattend is. Er heeft een wildgroei van uitstallingen, reclame-uitingen en luifels plaatsgevonden. Al met al oogt dit deel van de binnenstad wat sleets. Omdat "kopen" minder belangrijk wordt en consumentenvoorkeuren verschuiven naar sfeer en beleving, vraagt dat om kwaliteit, identiteit en eigenheid die in het noordelijke deel van de binnenstad momenteel niet meer herkenbaar is, zo staat in de plantoelichting. Om deze redenen heeft de raad ervoor gekozen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het noordoostelijke gedeelte van de binnenstad van Assen, waarbij de Binnenstadvisie Assen leidend is voor de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Adelaarspoot B.V. is eigenaar van een aantal percelen gelegen binnen het plangebied.

Volledige tekst

202202310/1/R3.

Datum uitspraak: 19 juni 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

Adelaarspoot B.V., gevestigd te Hoogeveen,

appellante,
en

de raad van de gemeente Assen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 17 februari 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenstad Noordoost" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Adelaarspoot B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad en Adelaarspoot B.V. hebben nadere stukken ingediend.

Bij besluit van 21 maart 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenstad Noordoost" opnieuw en gewijzigd vastgesteld. Adelaarspoot B.V. heeft op de zitting haar zienswijze over dit besluit naar voren gebracht.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 18 april 2024, waar Adelaarspoot B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. J. Kevelam, advocaat te Almelo, en de raad, vertegenwoordigd door O.B. Coenraads en mr. H.A. Pasveer, advocaat te Enschede, zijn verschenen.

Overwegingen

Overgangsrecht

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 8 september 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plan heeft betrekking op het noordoostelijke deel van de binnenstad van Assen. In de plantoelichting staat hierover dat het noordelijke deel van de binnenstad rommelig is geworden en dat de inrichting van de openbare ruimte onsamenhangend is. Er heeft een wildgroei van uitstallingen, reclame-uitingen en luifels plaatsgevonden. Al met al oogt dit deel van de binnenstad wat sleets. Omdat "kopen" minder belangrijk wordt en consumentenvoorkeuren verschuiven naar sfeer en beleving, vraagt dat om kwaliteit, identiteit en eigenheid die in het noordelijke deel van de binnenstad momenteel niet meer herkenbaar is, zo staat in de plantoelichting. Om deze redenen heeft de raad ervoor gekozen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het noordoostelijke gedeelte van de binnenstad van Assen, waarbij de Binnenstadvisie Assen leidend is voor de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

Het plan is grotendeels conserverend, maar binnen drie ontwikkellocaties kunnen in afwijking

van bepaalde planregels met een omgevingsvergunning maximaal 200 woningen worden gebouwd.

3. Het plan is een zogenoemd "bestemmingsplan met verbrede reikwijdte". Dit betekent dat de raad gebruik heeft gemaakt van extra mogelijkheden voor de inrichting van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.4 van de Crisis- en Herstelwet in verbinding met artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: het Bu Chw). Hierbij heeft de raad met name gebruik gemaakt van het vijfde, zesde en veertiende lid van artikel 7c van het Bu Chw. In artikel 5 van de planregels staat dat de gronden in het plangebied zijn bestemd voor wonen, waarbij op de begaande grond alleen bestaand wonen is toegestaan, maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk", verkeer- en verblijfsvoorzieningen en andere bestaande functies die aanwezig zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen. Er mogen alleen hoofdgebouwen gebouwd worden, die voldoen aan de bestaande regels met betrekking tot bouwdiepte en goot- en bouwhoogte. Verder regelt dit artikel dat op de begane grond van gebouwen maximaal één woning als vervanging voor een andere bestaande functie is toegestaan, mits hiervan melding heeft plaatsgevonden. Verder zijn in artikel 5 van de planregels maatwerk-/vergunningvoorschriften opgenomen en gaat artikel 5.6 over bestemmingsplanactiviteiten om andere maatvoeringen en bouwregels, meerdere woningen op de begaande grond en nieuwe woningbouw toe te staan.

4. Adelaarspoot B.V. is eigenaar van een aantal percelen gelegen binnen het plangebied. Zij kan zich in het bijzonder niet verenigen met het plan, omdat het plan volgens haar de bouw- en gebruiksmogelijkheden van haar percelen beperkt. Zij wenst woningen te bouwen op haar (onbebouwde) percelen. De percelen zijn nu in gebruik als parkeerplaats.

In haar beroepschrift wijst Adelaarspoot B.V. er in het bijzonder op dat zij op grond van de voorheen geldende beheersverordening "Assen - Binnenstad" op haar percelen woningen mocht bouwen (behalve op de begane grond), waarbij de percelen bij recht volledig mochten worden bebouwd tot een hoogte van 15 m. Ingevolge het plan is nu echter het bebouwen in de hoogte of diepte alleen nog mogelijk via een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit.

Op de verbeelding van het voorliggende plan liggen de percelen van Adelaarspoot binnen de enkelbestemming "Gemengd - 2" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting 1". Daarnaast liggen de percelen binnen de gebiedsaanduiding "overige zone - ontwikkellocatie".

Ingetrokken beroepsgronden

5. Op de zitting heeft Adelaarspoot haar beroepsgronden over artikel 9.5 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018, luchtkwaliteit en geluid ingetrokken.

Toetsingskader

6. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Omdat in dit geval sprake is van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen verder op grond van artikel 7c, eerste lid, onder a en b, van het Bu Chw, in aanvulling op artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, in het plan ook regels worden gesteld die strekken ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en het doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies. De Afdeling zal daarom ook beoordelen of - voor zover dat aan de orde is - de raad voldoende heeft gemotiveerd dat hij het plan in overeenstemming met de in artikel 7c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit uitvoering Chw, vermelde criteria heeft vastgesteld.

Herstelbesluit

7. Bij besluit van 21 maart 2024 heeft de raad het plan gewijzigd vastgesteld. De raad heeft in de planregels opgenomen dat er maximaal 200 nieuwe woningen gebouwd mogen worden in het plangebied, met dien verstande dat per jaar niet meer dan 50 woningen worden gebouwd. Ook heeft de raad verschillende planregels en de plantoelichting aangepast.

7.1. Artikel 6:19, eerste lid, van de Awb luidt: "Het bezwaar of beroep heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben."

7.2. De raad erkent dat er gebreken zaten in het besluit van 17 februari 2022, daarom heeft de raad het herstelbesluit genomen. Het besluit van 17 februari 2022 zal daarom door de Afdeling worden vernietigd.

De Afdeling stelt vast dat op grond van artikel 6:19, eerste lid, van de Awb tegen het herstelbesluit een beroep van rechtswege is ontstaan van Adelaarspoot B.V. Op de zitting heeft Adelaarspoot op het herstelbesluit gereageerd en Adelaarspoot heeft afgezien van een nadere schriftelijke reactie op dit besluit. De Afdeling zal de beroepsgronden van Adelaarspoot tegen het herstelbesluit beoordelen.

Gronden over de planregels

8. Adelaarspoot B.V. betoogt dat de artikelen 5.4, 5.6, 12.2, 13.2 en 14 van de planregels in strijd met artikel 3:2 van de Awb, artikel 7c van het Bu Chw, de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het rechtszekerheidsbeginsel zijn vastgesteld. Adelaarspoot B.V. voert onder meer aan dat verschillende artikelen geen concreet herleidbare open norm bevatten waar de in de planregels genoemde beleidsregels aan zijn gekoppeld. Ook bestond volgens Adelaarspoot B.V. geen bevoegdheid voor de raad om maatwerkvoorschriften in de planregels op te nemen.

8.1. Uit de toelichting van de raad op de zitting blijkt dat het de bedoeling is dat de maatwerkvoorschriften uit artikel 5.4 van de planregels, zelfstandig buiten een (aanvraag om een) omgevingsvergunning kunnen worden gesteld. De Afdeling overweegt dat de Wro, noch het Bu Chw, erin voorzien dat in planregels de mogelijkheid wordt opgenomen om zelfstandig maatwerkvoorschriften te stellen. Voor zover de in artikel 5.4 bedoelde maatwerkvoorschriften zouden kunnen worden aangemerkt als nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d, van de Wro, kunnen dergelijke nadere eisen niet worden gesteld buiten een (aanvraag om een) omgevingsvergunning om. Daarom acht de Afdeling artikel 5.4 van de planregels in strijd met de Wro, voor zover dat artikel voorziet in het stellen van maatwerkvoorschriften.

Omdat artikel 5.4 van de planregels zoals hierna onder 8.4 overwogen, ook andere gebreken

bevat, ziet de Afdeling al geen aanleiding om te beoordelen of het stellen van maatwerkvoorschriften als bedoeld in artikel 5.4 van de planregels, onder de Omgevingswet wel mogelijk is, en of dat - indien dat mogelijk zou zijn - aanleiding zou kunnen zijn dit gebrek te passeren.

8.2. De raad heeft de artikelen 5.6, 12.2 en 13.2 van de planregels opgenomen onder het kopje "Bestemmingsplanactiviteiten". Artikel 7c, veertiende lid, van het Bu Chw maakt een regeling van zulke bestemmingsplanactiviteiten in een bestemmingsplan mogelijk. De raad heeft ook bedoeld aan die bevoegdheid toepassing te geven, hetgeen blijkt uit de omschrijving van het begrip bestemmingsplanactiviteit, als opgenomen in artikel 1.9 van de planregels. Artikel 7c, veertiende lid, van het Bu Chw biedt een extra mogelijkheid om in het geval een gebruiksactiviteit niet in strijd is met het bestemmingsplan voor het kunnen verrichten ervan toch een omgevingsvergunning te verlangen. Dat in het bestemmingsplan boven artikel 5.6, 12.2 en 13.2 het kopje bestemmingsplanactiviteit staat en dat begrip in artikel 1.9 van de planregels is omschreven, is echter niet bepalend voor de vraag hoe deze artikelen moeten worden geduid. In deze artikelen staat dat kan worden afgeweken van wat in eerdere artikelen is bepaald (bijvoorbeeld maximale maten en specifieke gebruiksverboden). Uit deze artikelen zelf valt dus niet op te maken dat hier toepassing is gegeven aan het veertiende lid van artikel 7c van het Bu Chw. Naar het oordeel van de Afdeling betreffen deze artikelen, anders dan de raad heeft bedoeld, geen regeling van bestemmingsplanactiviteiten als bedoeld in artikel 7c, veertiende lid, van het Bu Chw. Zij zien immers niet op de situatie dat voor een gebruik in enge zin dat wel past binnen de bestemmingsomschrijving en de gebruiksregels, toch een omgevingsvergunning wordt vereist. De in het plan opgenomen regels geven een bevoegdheid om zowel voor gebruik als voor bouwen met een omgevingsvergunning af te wijken van specifiek genoemde bestemmings-, gebruik- of bouwregels. Hierbij merkt de Afdeling overigens nog op dat - zoals ook is vermeld in de toelichting op artikel 7c, veertiende lid, van het Bu Chw -, de voor een bestemmingsplanactiviteit benodigde omgevingsvergunning moet worden gezien als een binnenplanse omgevingsvergunning voor het starten of wijzigen van gebruik. Daarbij gaat het ook om gebruik in enge zin (Staatsblad 2018, 438, p. 38), en dus niet om een bouwactiviteit. De activiteiten, als bedoeld in de artikelen 5.6.1, 5.6.2, 5.6.4, 12.2 en 13.2 van de planregels, zien wel deels of volledig op bouwactiviteiten. De Afdeling zal de betrokken planregels dan ook beoordelen als binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wro.

8.3. De Afdeling overweegt dat voor zover de activiteiten, als bedoeld in de artikelen 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, onder a, 5.6.4 en 12.2 en 13.2 van de planregels, zijn aan te merken als activiteiten die door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wro, mogelijk worden gemaakt, de Afdeling deze regeling in strijd met de Wro en de rechtszekerheid acht. Artikel 14 van de planregels bevat, zoals het kopje van dat artikel ook aangeeft, algemene beoordelingscriteria en indieningsvereisten voor bestemmingsplanactiviteiten. Zoals ook uit de aanhef van dat artikel blijkt wordt in dat artikel aangegeven op welke wijze een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit moet worden beoordeeld. Nu de activiteiten, als bedoeld in de artikelen 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, onder a, 5.6.4 en 12.2 en 13.2 van de planregels, niet worden beschouwd als bestemmingsplanactiviteiten, maar als binnenplanse afwijkingsactiviteiten, zal een aanvraag om de daarvoor benodigde omgevingsvergunning in het bijzonder ook moeten worden getoetst aan artikel 14 van de planregels. Uit artikel 14, aanhef en onder a, van de planregels blijkt dat een aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning rechtstreeks moet worden getoetst aan in ieder geval de beleidsdocumenten, als bedoeld in de artikelen 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, onder a, 5.6.4, 12.2 en

13.2. Het gaat hierbij om: het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost', de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter', (het parkeerbeleid en de mogelijkheid van bevoorrading van aanwezige functies waaronder ook de) 'Nota Parkeernormen Assen', en de 'Binnenstadsvisie Assen' (hierna: de beleidsregels). Uit de artikelen 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, onder a en 5.6.4, 12.2 en 13.2 zelf vloeit ook voort dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning rechtstreeks aan bedoelde beleidsdocumenten wordt getoetst. Voorts blijkt uit de in die artikelen opgenomen woorden "zoals" en "waaronder in ieder geval begrepen" dat ook ander toepasselijk, maar niet als zodanig concreet benoemd, gemeentelijk beleid als rechtstreeks toetsingskader voor een aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning kan gelden. Dit acht de Afdeling in strijd met de rechtszekerheid. Het wettelijk toetsingskader voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijkingsactiviteit wordt daarmee immers rechtstreeks gevormd door beleidsregels en ander toepasselijk gemeentelijk beleid. Overigens zonder dat dat uit de planregels blijkt, heeft de raad toegelicht dat het daarbij ook de bedoeling is dat als de beleidsregels of overig gemeentelijk beleid worden gewijzigd, de gewijzigde beleidsregels of het gewijzigde ander gemeentelijk beleid dan het rechtstreekse toetsingskader voor een aanvraag om een omgevingsvergunning als in de artikelen 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, onder a, 5.6.4 en 12.2 en 13.2 vormt. Gelet op de inhoud van de beleidsdocumenten zijn deze op onderdelen voorts onvoldoende concreet en objectief bepaald om als rechtstreeks toetsingskader voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een binnenplanse afwijkingsactiviteit te kunnen dienen.

Hierom al acht de Afdeling de regelingen, als opgenomen in de artikelen 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, onder a, 5.6.4, 12.2, 13.2 en 14, aanhef en onder a van de planregels, voor zover deze worden beschouwd als betrekking te hebben op een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, in strijd met de Wro en de rechtszekerheid.

Ook zijn in artikel 5.6.3, onder b, van de planregels, dat volgens het kopje als bestemmingsplanactiviteit wordt geduid, geen beleidsdocumenten genoemd, terwijl artikel 14, aanhef en onder a, van de planregels daar wel vanuit gaat. Daarom acht de Afdeling de regeling van artikel 5.6.3, onder b, voor zover deze wordt beschouwd als betrekking te hebben op een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, ook in strijd met de Wro en de rechtszekerheid.

8.4. Op grond van artikel 5.4 van de planregels kan aan een omgevingsvergunning een vergunningvoorschrift worden verbonden met het oog op "[...] en ander gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in [...]". De Afdeling acht de regeling voor een omgevingsvergunning, zoals hiervoor overwogen, gebrekkig. Daarnaast kunnen de in artikel 5.4 van de planregels bedoelde vergunningsvoorschriften ook worden verbonden met het oog op ander gemeentelijk beleid dan de in de planregel genoemde beleidsregels. Ook zijn de beleidsregels door de raad als dynamisch bedoeld, terwijl dit niet uit de planregels blijkt, en zijn de beleidsregels op onderdelen inhoudelijk onvoldoende concreet en objectief bepaald. Daarom acht de Afdeling artikel 5.4 van de planregels ook in strijd met de Wro en de rechtszekerheid, voor zover dat artikel niet ziet op de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen, maar op de bevoegdheid om vergunningsvoorschriften te verbinden aan een omgevingsvergunning.

8.5. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de artikelen 5.4, 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, 5.6.4, 12.2, 13.2 en 14, aanhef en onder a, van de planregels in strijd zijn met artikel 3:2 van de Awb, artikel 7c van het Bu Chw, de Wro, en het rechtszekerheidsbeginsel.

Het betoog slaagt.

Overige beroepsgronden

Ladder voor duurzame verstedelijking en artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

9. Adelaarspoot B.V. betoogt dat de toelichting in de plantoelichting niet voldoet aan de eisen die artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 (hierna: de Provinciale Omgevingsverordening) stellen. Adelaarspoot B.V. bestrijdt de woningbouwbehoefte niet, maar stelt dat de harde plancapaciteit inzichtelijk gemaakt had moeten worden.

9.1. De raad stelt dat op grond van de Woonvisie en regionale afspraken duidelijk is gemaakt dat er behoefte is aan woningbouw. De raad verwijst hierbij ook naar de laddertoets bij de planstukken.

9.2. Paragraaf 3.3 van de plantoelichting gaat over de behoefte aan woningen. Ook is als bijlage bij het plan gevoegd het rapport "Ladder voor duurzame verstedelijking bestemmingsplan 'Binnenstad Noordoost' Assen" van BügelHajema van 5 februari 2024 (de laddertoets). In de plantoelichting en de laddertoets staat onder andere dat uit woningmarktonderzoek uit 2019 is gebleken dat Assen in de periode 2020-2030 netto 2500 tot 3000 woningen moet toevoegen om de woonvraag te beantwoorden.

Naar het oordeel van de Afdeling is het plan niet in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. Hierbij betreft de Afdeling dat het een feit van algemene bekendheid is dat in Nederland behoefte aan nieuwe woningen bestaat. Dat wordt in de plantoelichting en de laddertoets ook voor de situatie in Assen onderkend en gemotiveerd. Toegelicht is ook dat door andere plannen nog niet in deze behoefte wordt voorzien. Daarbij heeft de raad er ook op gewezen dat zich buiten Assen Natura 2000-gebieden bevinden, waardoor dus in het bijzonder binnenstedelijk in de woningbouwbehoefte moet worden voorzien. Adelaarspoot B.V. heeft dit niet bestreden.

Het betoog slaagt niet.

Parkeren

10. Adelaarspoot B.V. betoogt dat niet duidelijk is gemaakt of er ruimte is voor parkeren in het plangebied. Verder is de berekening in de plantoelichting uitgevoerd op grond van "Parkeren en mobiliteitsconcepten Binnenstad en Havenkwartier. Voorstel voor een nieuwe parkeernormering", terwijl de "Nota parkeernormen Assen" het geldende beleid betreft. Ook betoogt Adelaarspoot B.V. dat de parkeerregeling in artikel 15.1 van de planregels rechtsonzeker is. Uit deze planregel volgt niet duidelijk naar welk parkeerbeleid gekeken moet worden.

10.1. De raad verwacht dat het realiseren van 200 woningen in het plangebied op het punt van parkeren uitvoerbaar is. Daarbij is de raad uitgegaan van de parkeernormen die als bijlage onderdeel uitmaakt van de plantoelichting. Die wijken enigszins af van de "Nota Parkeernormen Assen". Gezien het hoge stedelijke karakter van dit gebied met bijbehorende voorzieningen wordt deze afwijking door de raad verantwoord geacht. In verschillende parkeergarages in de omgeving van het plangebied is ruimte om te parkeren.

10.2. De Afdeling stelt vast dat de parkeerbehoefte in paragraaf 2.3 van de plantoelichting wel is berekend, maar de bestaande parkeercapaciteit niet inzichtelijk is gemaakt. In het

verweerschrift stelt de raad dat hij verwacht dat het plan op het punt van parkeren uitvoerbaar is vanwege de capaciteit in bestaande parkeergarages, maar wat de omvang van die capaciteit is, is de Afdeling niet duidelijk geworden. Verder geeft bijlage 4 bij de plantoelichting inderdaad aan dat bij de parkeerbehoefteberekening is uitgegaan van de notitie "Parkeren en mobiliteitsconcepten Binnenstad en Havenkwartier. Voorstel voor een nieuwe parkeernormering", terwijl volgens artikel 15.1, onder b, van de planregels en de plantoelichting de "Nota parkeernormen Assen" het toepasselijke parkeerbeleid behelst. De Afdeling constateert dat deze beide documenten ook inhoudelijk significant verschillen. Hierdoor is onduidelijk van welk parkeerbeleid en welke parkeernormen de raad bij zijn beoordeling of het plan voldoende in de parkeerbehoeft voorziet, is uitgegaan. De Afdeling acht dit rechtsonzeker. Dit geldt ook voor artikel 15.1, onder c, van de planregels waarin staat dat kan worden afgeweken van de Nota parkeernormen Assen "of ander geformuleerd beleid ten aanzien van parkeren". Uit deze planregel blijkt niet voldoende concreet om welk ander beleid het dan gaat en welk beleid in welk geval nu precies van toepassing is. Het betoog slaagt.

Verkeer

11. Adelaarspoot B.V. betoogt dat de verkeersgeneratie ten onrechte niet is onderzocht. Er is dus niet beoordeeld of het wegennet een (eventuele) toename kan opvangen. Ook is niet getoetst aan artikel 2.19 van de Provinciale Omgevingsverordening.

11.1. De raad stelt dat de verkeersgeneratie inzichtelijk is gemaakt in de plantoelichting. Verder gaat het om maximaal 200 extra woningen in het centrum van Assen. Dit heeft volgens de raad geen wezenlijke invloed op de verkeersafwikkeling. Hierbij wijst de raad er ook op dat in de praktijk geparkeerd wordt in de publieke parkeergarages, die niet direct bij de locatie van Adelaarspoot B.V. liggen.

11.2. In paragraaf 4.5 van de plantoelichting staat:

"Aan de hand van het aantal woningen en de typering ervan is met behulp van CROW-publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, de verkeersgeneratie van de woningen vastgesteld. Deze publicatie geeft naast parkeerkencijfers ook inzicht in de verkeersgeneratie dan deze typen woningen. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie berekend.

geb.	vrije sect.	soc. huur	verk. gen. (crow pub. 381, assen sterk sted., centr.)						verkeersgeneratie					
			vrije sector (70%)			sociale huur (30%)			vrije sector			sociale huur		
			grondgeb. won.	app. > 50 m2	app. < 50 m2	grondgeb. won.	app. > 60 m2	app. < 60 m2	grondgeb. won.	app. > 50 m2	app. < 50 m2	grondgeb. won.	app. > 60 m2	app. < 60 m2
1	33	15	5.8	4.1	3.2	3.2	2.2	2.2	64	45	35	16	11	11
2	63	27	5.8	4.1	3.2	3.2	2.2	2.2	123	87	68	29	20	20
3	45	18	5.8	4.1	3.2	3.2	2.2	2.2	87	62	48	19	13	13
tot.	141	60												

11.3. De Afdeling stelt vast dat de extra verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk is gemaakt in paragraaf 4.5 van de plantoelichting. Vervolgens is echter niet onderbouwd dat deze verkeersgeneratie goed verwerkt kan worden; de wijze waarop de extra verkeersgeneratie, zowel qua verkeersbewegingen als qua parkeerdruk wordt afgewikkeld, en waarom deze extra verkeersgeneratie niet tot problemen zal leiden wordt namelijk in de plantoelichting niet nader onderbouwd of toegelicht. De Afdeling verwijst met betrekking tot het aspect parkeerdruk verder ook naar het hiervoor onder 10.2. gestelde. Dit is naar het oordeel van de Afdeling in strijd met artikel 3:46 van de Awb en artikel 2.19 van de Provinciale

Omgevingsverordening.

Het betoog slaagt.

Water

12. Adelaarspoot B.V. betoogt dat de waterhuishouding onvoldoende is geborgd in het plan. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat in de toekomst het verhard oppervlak alleen zal afnemen. Onduidelijk is welke verharding wordt toegestaan en in welke watercompensatie het bestreden besluit dient te voorzien. Bovendien moeten in de toekomst klimaatadaptieve maatregelen worden genomen, maar dat is niet geborgd in de planregels. Volgens Adelaarspoot B.V. had hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de planregels moeten worden opgenomen.

12.1. De raad stelt dat het aspect water niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Het vorige planologische regime bood meer mogelijkheden tot versterking dan het voorliggende plan. Het plan heeft daarom volgens de raad positieve gevolgen voor de waterhuishouding.

12.2. In paragraaf 4.1 van de plantoelichting, de watertoets en paragraaf 4.9 van de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is ingegaan op het aspect water. Hierin is toegelicht dat het verhard oppervlak zal afnemen. In de huidige situatie is het plangebied namelijk volledig bebouwd en verhard. Er is dus geen sprake van een verslechtering.

In de plantoelichting staat onder andere "Zullen de toekomstige klimaatadaptiemaatregelen inzake hittestress en wateroverlast, vooral in het deel van het plangebied tussen de Groningerstraat en Oude Molenstraat, leiden tot een afname van het verhard oppervlak" en "Bij herinrichting van (de directe omgeving van) betreffende straten worden klimaatadaptieve maatregelen genomen zodat de eventuele wateroverlast ter plaatse verminderd wordt. Maatregelen waar aan gedacht moet worden, zijn o.a. afkoppelen van regenwater van vuilwatersysteem en bovengrondse en/of ondergrondse berging van regenwater. Dergelijke maatregelen zijn bij de herinrichting van het Koopmansplein al genomen en zullen komende jaren ook genomen worden tijdens de herinrichting van de Oudestraat en Gedempte Singel". Hieruit blijkt naar het oordeel van de Afdeling dat er klimaatadaptieve maatregelen genomen zijn en nog zullen worden, maar niet dat dit een voorwaarde is voor het plan en dus opgenomen had moeten worden als voorwaardelijke verplichting in de planregels, omdat het plan anders niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kan worden geacht.

Het betoog slaagt niet.

Mer

13. Adelaarspoot B.V. betoogt dat de mer-beoordeling ten onrechte alleen verwijzingen naar de voor het bestemmingsplan uitgevoerde sectorale onderzoeken bevat. Dit is volgens Adelaarspoot B.V. onvoldoende, omdat een mer-beoordeling een integrale beoordeling moet bevatten van de mogelijke nadelige milieugevolgen.

13.1. De raad heeft bij het nemen van het herstelbesluit alsnog een expliciet mer-beoordelingsbesluit genomen. Bij het herstelbesluit is ook een nieuwe aanmeldnotitie als bijlage bij het plan opgenomen. In de aanmeldnotitie staat het volgende: "Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Om bovenstaande reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig". Adelaarspoot B.V. heeft niet onderbouwd naar welk onderwerp volgens haar

onvoldoende onderzoek zou zijn gedaan, of wat er anderszins niet zou kloppen. De sectorale onderzoeken geven bovendien een integraal beeld.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

14. De raad heeft erkend dat er gebreken zaten in het besluit van 17 februari 2022. Zo was onder meer het maximale aantal te bouwen woningen niet in het plan geborgd. Het beroep van Adelaarspoot B.V. tegen dit besluit is gegrond. De Afdeling zal dit besluit vernietigen.

15. Gelet op de in de overwegingen 8.1 t/m 8.5, 10.2 en 11.3 geconstateerde gebreken ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit van 21 maart 2024 is genomen in strijd met artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb, artikel 3.6 van de Wro, artikel 7c Bu Chw en het rechtszekerheidsbeginsel.

Hoewel het beroep van Adelaarspoot B.V. zich daar niet tegen richt, wijst de Afdeling er ten overvloede op dat onderdelen van de artikelen 4.3 en 4.5 dezelfde gebreken bevatten als de betreffende onderdelen van de artikelen 5.4 en 5.6 van de planregels.

16. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 24 weken na verzending van deze tussenuitspraak bedoelde gebreken in het besluit van 21 maart 2024 te herstellen.

De raad moet de Afdeling en Adelaarspoot B.V. de uitkomst meedelen en het gewijzigde of nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen. De raad hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw toe te passen.

17. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Assen van 17 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Binnenstad Noordoost" gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Assen van 17 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Binnenstad Noordoost";

III. draagt de raad van de gemeente Assen op:

- om binnen 24 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van wat daarin is overwogen onder 15 de omschreven gebreken in het besluit van de raad van de gemeente Assen van 21 maart 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Binnenstad Noordoost" te herstellen;

- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mee te delen en een gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. A. ten Veen, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. A. Kuijer, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.M. van der Kolk, griffier.

w.g. Ten Veen
voorzitter

w.g. Van der Kolk

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.6

1. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:

[...]

c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;

d. burgemeester en wethouders ten aanzien van het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

[...]

Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Artikel 7c

1 In aanvulling op artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening kunnen in het bestemmingsplan ook regels worden gesteld, die strekken ten behoeve van het:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en

b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

[...]

5 De regels in het bestemmingsplan kunnen voorts inhouden een verbod om zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders een daarbij aangewezen activiteit te verrichten.

6 In het bestemmingsplan kunnen tevens regels worden gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders.

[...]

14 In aanvulling op artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij het bestemmingsplan worden bepaald dat het met het oog op de regels bedoeld in het eerste lid verboden is zonder omgevingsvergunning, gronden of bouwwerken te gebruiken voor een daarbij aangegeven activiteit, als de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan. Voor toepassing van deze bepaling in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt deze vergunning aangemerkt als een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van die wet. De vergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de daartoe in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

[...].

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

[...]

2 De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

[...]

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

Artikel 2.17

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

- a. 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;
- b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;
- c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
- d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
- e. geeft een lange termijn beeld.

[...]

Artikel 2.19

Ruimtelijke plannen met nieuwe woningbouwlocaties, voorzieningen, kantoren, (dag)recreatieve voorzieningen of bedrijven, die verkeersbewegingen kunnen veroorzaken die van wezenlijke invloed zijn op de verkeersafwikkeling via bestaande infrastructuur, geven in de plantoelichting inzicht in:

- a. de mogelijkheden van bestaande verkeers- en vervoersvoorzieningen om de extra mobiliteit veilig en adequaat op te vangen;

b. de wijze waarop binnen het plan wordt voorzien in een adequate en veilige aansluiting op het bestaande wegen- en fietspadennet;

c. de wijze waarop aansluiting op het Basisnetwerk openbaar vervoer wordt gerealiseerd.

Regels van bestemmingsplan "Binnenstad Noordoost"

Artikel 1.9

Een bestemmingsplanactiviteit: een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten.

Artikel 5.3

Het is verboden een functie op de begane grond van gebouwen om te zetten naar één woning zonder voorafgaande melding bij burgemeester en wethouders. Bij de melding dient schriftelijk te worden aangegeven op welke wijze de gevel(s) gericht op het openbaar gebied worden ingericht. Activiteiten om de begane grond om te zetten naar dan wel in gebruik te nemen als één woning, mogen niet eerder dan 4 weken na de melding starten.

De melder dient zich er van bewust te zijn dat de gemeente maatwerkvoorschriften kan stellen zoals opgenomen in 5.4. Met het oog daarop wordt geadviseerd om in overleg te treden met de door de gemeente aangewezen deskundige voordat de activiteit wordt gestart.

Bij de melding dient schriftelijk te worden aangegeven op welke wijze de gevel(s) die zijn gericht op het openbaar gebied worden ingericht zodat dit in overeenstemming is met het gestelde ten aanzien van woonbebouwing in het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost.

Artikel 5.4

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, dan wel een vergunningvoorschrift kan worden verbonden aan een omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder 5.6, ten aanzien van:

- a. de plaats en maatvoering van bouwwerken, met name in het geval van her- of nieuwbouw;
- b. een percentage aan toegestane bebouwing per bouwperceel;
- c. het gevelaanzicht en de inrichting van het voorperceel in geval van een wijziging van de functie van een gebouw op de begane grond;

met het oog op het gewenste straat- en bebouwingsbeeld, het behoud en realisatie van voldoende open en groene ruimten en ander gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:

- 1. Het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
- 2. de 'Binnenstadvisie Assen';
- 3. de 'Nota Parkeernormen Assen'.

Artikel 5.6.1

het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning andere maatvoeringen dan bedoeld in lid 5.2 toestaan mits de op te richten bebouwing past in de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in het "Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost" en er voldoende open en groene ruimte overblijft op de achtererven en overigens wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid zoals omschreven in:

1. de 'Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'';
2. de 'Nota Parkeernormen Assen';
3. de 'Binnenstadsvisie Assen';

Artikel 5.6.2

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning, in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5, toestaan dat de begane grond van gebouwen wordt verbouwd en gebruikt voor meerdere woningen mits de begane grondverdieping een uitstraling krijgt die in overeenstemming is met de woonfunctie en omliggende omgeving en voldaan wordt aan de overige eisen uit het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:

- a. het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' - criteria voor welstand woongebieden;
- b. de 'Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'';
- c. de 'Nota Parkeernormen Assen';
- d. de 'Binnenstadsvisie Assen';

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 12 lid 12.3.

Artikel 5.6.3

- a. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning, in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5, toestaan dat:

- de begane grond van gebouwen wordt gebruikt voor de functie dienstverlening en wonen in combinatie met een maatschappelijke functie indien realisatie van woningbouw ter plaatse niet uitvoerbaar is;

- de begane grond van hoofdgebouwen wordt gebruikt als parkeervoorziening indien aantoonbaar op geen enkele andere wijze kan worden voldaan aan het gestelde in artikel 11.1;

mits voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:

1. het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' - criteria voor welstand woongebieden;
2. de 'Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'';
3. de 'Nota Parkeernormen Assen';
4. de 'Binnenstadsvisie Assen';

- b. Het bevoegd gezag kan binnen 1,5 jaar gerekend vanaf de dag na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5 door ter plaatse van de bestaande functie een andere functie toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de realisatie van woningen in verband met te maken kosten ter plaatse niet uitvoerbaar is;

- b. de bestaande functie uitsluitend kan worden gewijzigd naar een van de onderstaande centrumfuncties:

1. detailhandel;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. sportief-recreatieve doeleinden;
4. dienstverlening;

5. wonen op de verdieping(-en) van gebouwen;
 6. horeca;
- indien deze functie op grond van de voorheen geldende Beheersverordening Centrum Noord-Oost ter plaatse was toegestaan.

Artikel 5.6.4

1. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontwikkellocatie' kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning toestaan dat nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd en andere bouwregels worden toegepast dan geformuleerd in lid 5.2 om de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit met groen en open verblijfsruimten te vergroten en nieuwe woningbouw mogelijk te maken, mits:

a. deze ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid waaronder in ieder geval begrepen:

- het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
- de 'Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'';
- het parkeerbeleid en de mogelijkheid van bevoorrading van aanwezige functies waaronder ook de 'Nota Parkeernormen Assen';
- de 'Binnenstadsvisie Assen';

b. uit een nadere watertoets en overleg met het bevoegd waterschap blijkt dat in voldoende mate is voorzien in een goede invulling wat betreft waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het bevoegd gezag kan ter bescherming hiervan aanvullende voorwaarden stellen;

c. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 12 lid 12.3.

2. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat door aanvrager (in overleg met de gemeente) vooraf met belanghebbenden overleg is gevoerd over nieuwbouw.

3. De omgevingsvergunning kan gefaseerd worden verleend;

4. De omgevingsvergunning bevat bouwregels en eventueel ook aanvullende gebruiksregels die kunnen worden gebruikt bij het toepassen van de onderstaande delegatiebevoegdheid.

Artikel 12.2

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1 indien voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:

- de 'Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'';
- Het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' - criteria voor welstand woongebieden;
- de 'Nota Parkeernormen Assen';
- de 'Binnenstadsvisie Assen'.

waarbij in dit kader specifiek aandacht wordt gegeven of de toename van woningen past in de woningbouwprogrammering

b. de vergunning wordt uitsluitend verleend indien tevens een benodigde omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.2 tevens kan worden verleend.

Artikel 13.2

a. met een omgevingsvergunning kan, in afwijking van het bepaalde in lid 13.1, worden toegestaan dat gebouwen en gronden worden gebruikt te behoeve van:

1. woningsplitsing en/of woningomzetting plaats vindt;
2. woon- en verblijfsfuncties in combinatie met een maatschappelijke functie, zoals zorgwonen en opvang van bepaalde doelgroepen met bijbehorende voorzieningen;

mits voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:

- het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost'- criteria voor welstand woongebieden;
- de 'Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'';
- de 'Nota Parkeernormen Assen';
- de 'Binnenstadsvisie Assen'.

b. In dit kader zal met name worden beoordeeld of waarbij in dit kader specifiek aandacht wordt gegeven of de toename van woningen past in de woningbouwprogrammering;

c. indien er sprake is van een combinatie met bouwen dient tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.2 te kunnen worden verleend.

d. een omgevingsvergunning mag niet worden verleend als er meer dan 10% van de hoofdgebouwen in een straat gebruikt zal gaan worden voor de functie genoemd in 13.1 onder b.

e. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 12 lid 12.3.

Artikel 14

a. het bevoegd gezag toetst bij de bij de beoordeling van een bestemmingsplanactiviteit in ieder geval aan de beleidsdocumenten die bij deze bestemmingsplanactiviteiten zijn genoemd en let daarbij in ieder geval op dat er geen (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- het woon- en leefklimaat;
- de verkeersveiligheid;
- een aanvaardbare parkeersituatie;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (waaronder bereikbaarheid van alle toegestane functies).

b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit dient bij het indienen van de aanvraag op bovengenoemde aspecten te toetsen en aan te geven op welke wijze maatregelen zullen worden getroffen om aan het gemeentelijk beleid te voldoen en te voorkomen dat bovengenoemde afbreuk zal plaats vinden.