

Exploitatieplan Norgerbrug en omgeving

ONTWERP

v20.0



Ontwerp-Exploitatieplan Norgerbrug en omgeving

Definitief

Gemeente Assen
Noordersingel 33
9401 JW ASSEN

Contactpersoon: de heer H. Langendijk
Telefoonnummer: 0592 – 366936
Mail: h.langendijk@assen.nl

Grontmij Nederland B.V.
Assen, 21 november 2011

Verantwoording

Titel : Ontwerp-Exploitatieplan Norgerbrug
en omgeving

Subtitel :

Projectnummer : 287233

Referentienummer : 287233

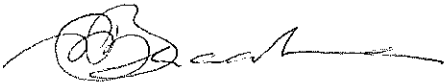
Revisie : 20.0

Datum : 21 november 2011

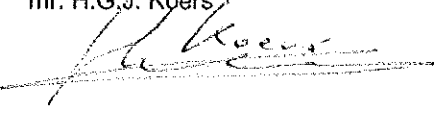
Auteur(s) : Marc Braaksma

E-mail adres : marc.braaksma@grontmij.nl

Gecontroleerd door : M.J.R. Braaksma

Paraaf gecontroleerd : 

Goedgekeurd door : mr. H.G.J. Koers

Paraaf goedgekeurd : 

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Stationsplein 12
9401 LB Assen
Postbus 29
9400 AA Assen
T +31 592 33 88 99
F +31 592 33 06 67
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Deel 1: toelichting	5
1 De status van het exploitatieplan	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Koppeling met ruimtelijk besluit	6
1.3 Herziening exploitatieplan	7
1.4 Leeswijzer exploitatieplan	7
1.5 Citeerregel.....	7
2 Functie van het exploitatieplan	8
2.1 Begrenzing van het exploitatieplan	8
2.2 Voorgenomen grondgebruik	8
2.3 Te verwerven percelen	10
3 Toelichting op de kaarten.....	11
3.1 Kaart exploitatiegebied	11
3.2 Kaart eigendommen.....	11
3.3 Kaart bovenplanse werken	11
4 Toelichting op de exploitatieopzet	12
4.1 Inleiding.....	12
4.2 Ruimtegebruik.....	12
4.3 Eigendomssituatie.....	13
4.4 Programma	13
4.5 Parameters.....	13
4.6 Kosten	13
4.7 Bovenplanse kosten.....	14
4.7.1 Toetsing 1: Kostensoorten	15
4.7.2 Toetsing 2: Bijdragen en subsidies van derden.....	16
4.7.3 Toetsing 3: Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit	16
4.8 Toetsing 4: Macroaftopping	17
5 Toelichting op de voorschriften	18
5.1 Algemene verbodsbepaling	18
5.2 Vooruitzicht voorschriften uitwerking	18
5.2.1 Uitwerking	18
5.2.2 Locatie-eisen - woningbouwcategorieën	18
5.2.3 Fasering en koppeling.....	19
5.2.4 Eisen voor de werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan	19
5.2.5 Regels met betrekking tot de aanbesteding van de werken en werkzaamheden	19
Deel 2: exploitatieplan	20
6 Kaarten.....	21
6.1 Kaart exploitatiegebied	21
6.2 Kaart eigendommen.....	21
6.3 Kaart bovenplanse werken	21

7	Eisen aan werken en werkzaamheden.....	22
8	Exploitatieopzet.....	23
9	Voorschriften.....	24

Bijlage 1: Kaart exploitatiegebied

Bijlage 2: Kaart eigendommen

Bijlage 3: Kaart bovenplanse werken

Bijlage 4: Verkeersonderzoek

Deel 1: toelichting

Het exploitatieplan bestaat uit twee delen. Deel 1, hoofdstuk 1 tot en met 5, bevat een beschrijving van het plan en een toelichting op de eisen, voorschriften, kaarten en exploitatiebijdragen. Het tweede deel, hoofdstukken 6 tot en met 9, is het juridisch bindende deel. Hier staan de bepalingen die bindend zijn voor het exploitatiegebied.

1 De status van het exploitatieplan

1.1 Aanleiding

De gemeente Assen is voornemens het bestemmingsplan 'Norgerbrug en omgeving' vast te stellen. Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in 2008 worden gemeenten verplicht om naast het opstellen van een bestemmingsplan tegelijkertijd een exploitatieplan vast te stellen. Artikel 6.12 lid 2 van de Wro geeft aan dat in afwijking van deze verplichting de gemeente geen exploitatieplan hoeft op te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen onder gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van andere kosten in verband met de exploitatie niet noodzakelijk is.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt momenteel nog niet voldaan. Het verhaal van kosten is nog niet anderszins verzekerd. De gemeente heeft (nog) niet alle gronden waarop bouwplannen zijn voorgenomen in eigendom verkregen. Afgezien van eventuele besluiten tot onteigening betekent dit dat de grondexploitatie niet geheel door de gemeente gevoerd zal kunnen worden. De Wro gaat in afdeling 6.4 uit van het verhalen van kosten van openbare werken en werkzaamheden en van de mogelijkheden om aan deze werken en werkzaamheden eisen en regels te stellen met betrekking tot de uitvoering ervan. Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 Wro stelt de gemeente voor om met het bestemmingsplan "Norgerbrug en omgeving" ook dit exploitatieplan vast te stellen met de naam 'Exploitatieplan Norgerbrug en omgeving'. Het bestemmingsplan is bekend onder NL.IMRO.0106.08BP20202220-A001.

1.2 Koppeling met ruimtelijk besluit

De gemeente Assen zal het exploitatieplan op grond van artikel 6.12.1 Wro tegelijkertijd vaststellen met het bestemmingsplan 'Norgerbrug en omgeving'.

De gemeenten Assen en Midden-Drenthe en de provincie Drenthe ontwikkelen gezamenlijk het plangebied Norgerbrug. Dit plangebied wordt begrensd door de gemeentegrens met Noordenveld, de Norgervaart, het Pelinckbos en de woonwijk Kloosterveen II.

Uit het bestemmingsplan 'Norgerbrug en omgeving' blijkt deze integrale gebiedsontwikkeling vier doelstellingen te bevatten:

1. uitbreiding en afronding van woonwijk Kloosterveen;
2. een goede en veilige bereikbaarheid van de A28, het achterland, het stedelijk netwerk Assen/Groningen en het centrum van Assen via de aanpak van knooppunt N371 en N373;
3. upgradering en versterking van de buurtschap Norgerbrug;
4. ecologische verbindingszone Fochterloërveen en het Witterveld.

Het bestemmingsplan 'Norgerbrug en omgeving' heeft een globaal karakter. Middels het bestemmingplan wordt het mogelijk gemaakt de uitbreiding van de woonwijk Kloosterveen met 1.200 woningen uit te werken. Een uitwerkingsplicht, zoals bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b Wro, verplicht het college van Burgemeester en Wethouders om het plan nader uit te werken volgens in de regels van het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels. In de praktijk

betekent dit dat Kloosterveen III gefaseerd uitgewerkt zal worden in een zogenaamd uitwerkingsplan.

De vorm van het bestemmingsplan is mede gekozen om op een flexibele wijze om te gaan met de toekomstige ontwikkelingen in de markt. Het exploitatieplan is daarom net als het bestemmingsplan globaal van karakter, zoals bedoeld in artikel 6.13 derde lid Wro.

In dit exploitatieplan zijn de uit te werken woongebieden aangewezen als exploitatiegebied. Alle overige werken, die buiten het exploitatiegebied vallen maar binnen het bestemmingsplangebied zijn aangemerkt als kosten buiten het exploitatiegebied, zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onder e van het Bro, en worden toegerekend aan het exploitatiegebied. Het gaat hier voornamelijk om infrastructurele werken (fietstunnel, bruggen, N371/N373 etc.).

1.3 Herziening exploitatieplan

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom is in de wet bepaald dat de gemeente het exploitatieplan ten minste één keer per jaar dient te herzien, totdat alle werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Als de herziening beperkt blijft tot het opnemen in de begroting van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten conform de prognose, dan wordt dit alleen bekend gemaakt. Is er echter aanleiding om het plan structureel te wijzigen, bijvoorbeeld omdat de planning moet worden aangepast, of het aantal of type bouwplannen wijzigt, dan wordt het herziene exploitatieplan opnieuw in procedure gebracht.

Elke herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hoger of lager bedrag aan te verhalen kosten voor de nog te verlenen omgevingsvergunningen.

Overigens vindt na afloop van de exploitatieperiode een herberekening plaats van alle geïnde exploitatiebijdragen. Blijken deze meer dan 5% te hoog te zijn geweest, dan wordt het mindere boven deze 5% met rente uitbetaald.

1.4 Leeswijzer exploitatieplan

Het exploitatieplan bestaat uit twee delen. Deel 1, hoofdstuk 1 tot en met 6, bevat een beschrijving van het plan en een toelichting op de eisen, voorschriften, kaarten en exploitatiebijdragen. Het tweede deel, hoofdstukken 7 tot en met 11, is het juridisch bindende deel. Hier staan de bepalingen die bindend zijn voor het exploitatiegebied en waaraan een aanvraag omtrent een omgevingsvergunning wordt getoetst.

1.5 Citeerregel

Dit ontwerp-exploitatieplan kan worden aangehaald als 'Ontwerp-Exploitatieplan Norgerbrug en omgeving' en is gekoppeld aan de vaststelling van het gelijknamige ontwerp-bestemmingsplan.

2 Functie van het exploitatieplan

2.1 Begrenzing van het exploitatieplan

De kaart met daarop de begrenzing van het exploitatieplangebied is in bijlage 1 opgenomen. Het exploitatieplangebied valt binnen het bestemmingsplangebied. Om kostenverhaal te kunnen toepassen is de begrenzing om de uit te werken woongebieden gelegd.

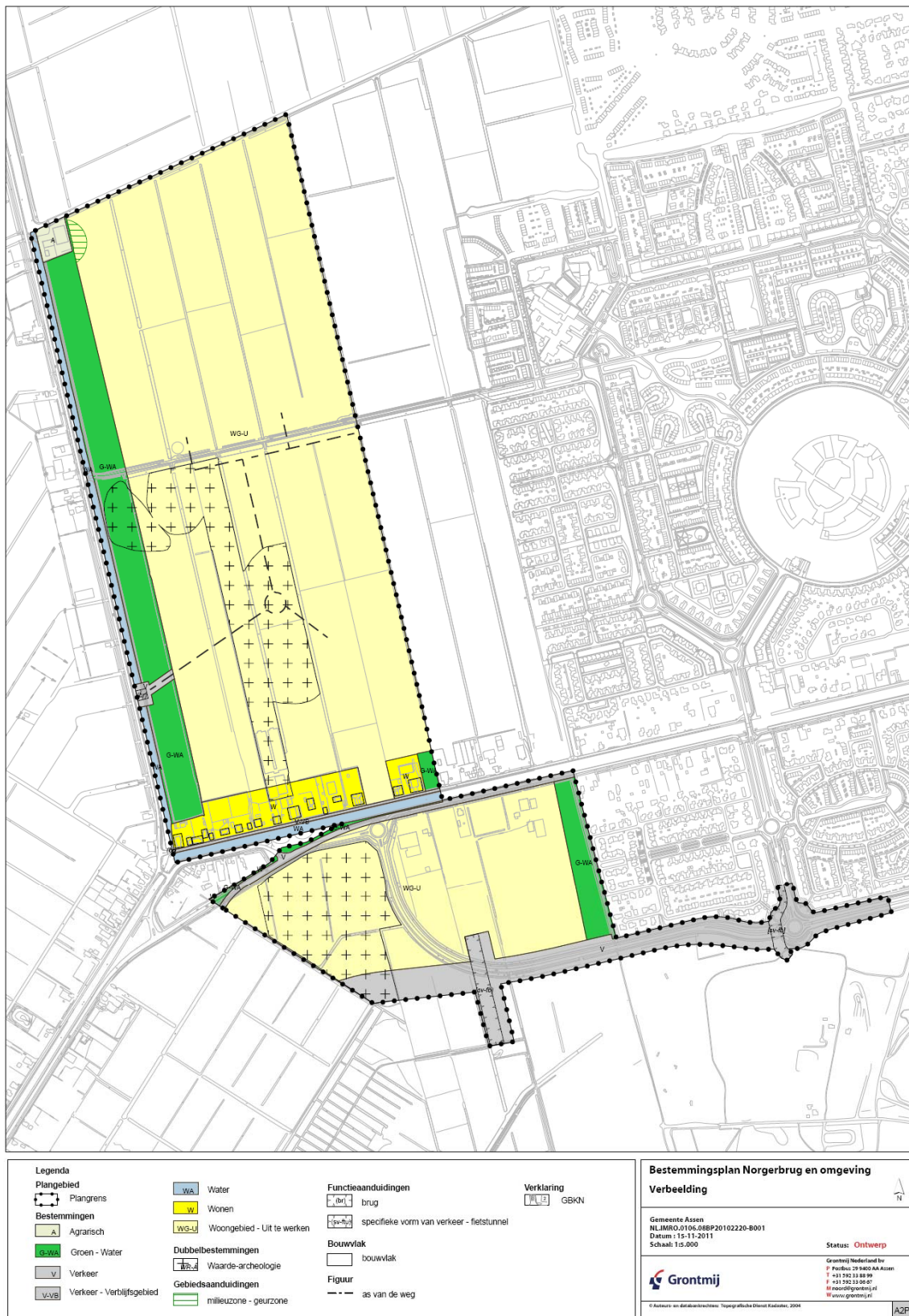
De aan het plan gerelateerde bovenplanse werken en voorzieningen zijn in de kaart Bovenplanse werken Norgerbrug en omgeving (bijlage 3) opgenomen. De hiervoor te maken kosten worden in dit exploitatieplan omgeslagen naar het exploitatiegebied.

De bestaande bebouwing aan de Norgervaart heeft de bestemming 'Wonen' gekregen in het bestemmingsplan. Hier is het bestemmingsplan conserverend van aard en zijn er geen bouwplannen mogelijk waarop kosten kunnen worden verhaald.

Met dit globale exploitatieplan legt de gemeente de basis om bij uitwerkingsplannen gedetailleerde afspraken in anterieure overeenkomsten en/of exploitatieplannen op te nemen. Hiervoor wordt in dit exploitatieplan het kader gesteld.

2.2 Voorgenomen grondgebruik

Het project Kloosterveen bestaat uit drie delen waarvan fase één geheel en fase twee gedeeltelijk is gerealiseerd. Het bestemmingsplan Norgerbrug en omgeving maakt de realisatie van het derde deel van Kloosterveen mogelijk. De opzet van het bestemmingsplan is weergegeven in afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2 Verbeelding bestemmingsplan Norgerbrug en omgeving

Voor Kloosterveen III geldt dat er een logische aanhechting met het bestaande Kloosterveen wordt gerealiseerd. De toekomstige huishoudens in Kloosterveen III kunnen gebruik maken van de voorzieningen in de bestaande wijk Kloosterveen, zoals het wijkcentrum Kloosterveeste, scholen en andere maatschappelijke voorzieningen. De fietsverbindingen zullen goed aanslui-

ten op het bestaande fietspadenstelsel van Kloosterveen waardoor alle voorzieningen binnen de wijk goed bereikbaar zijn.

Het bestemmingsplan legt een uit te werken woonbestemming op het gebied dat als Kloosterveen III ontwikkeld zal worden. De doelstelling is om in Kloosterveen III ten hoogste 1200 woningen te bouwen. Vanwege de ligging aan de buitenrand van Kloosterveen (en van Assen als geheel) wordt in Kloosterveen III een relatief lage dichtheid van <15 woningen per hectare gerealiseerd.

Kloosterveen III krijgt twee ontsluitingen op respectievelijk de N373 en de N371. Aan de zuidzijde zijn tussen de 350 en 400 woningen voorzien, ten noorden van de Drentse Hoofdvaart komen ongeveer 700 tot 800 woningen. Naast woningen biedt het bestemmingsplan ook de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen. Het gaat dan om een school, buitenschoolse opvang, kinderopvang en sportvoorzieningen. De randen van het gebied worden ingericht als een natte ecologische zone maar krijgen geen status als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De provinciale wegen N373 en de N371 zullen worden omgelegd en het knooppunt van beide wegen zal daarom ook worden aangepast. Bij het nieuwe knooppunt wordt een zogenaamde turbotronde aangelegd. Als gevolg van deze veranderingen is het noodzakelijk om ook de bestaande rotonde bij de eerste hoofdontsluiting van Kloosterveen aan te passen. De Doorstroming op het wegvak zal worden verbeterd.

2.3 Te verwerven percelen

De gemeente heeft circa 42% van het totale plangebied in eigendom. Daarnaast zijn er acht particuliere eigenaren met circa 53% van het grondbezit, waarop voorkeursrecht rust. De overige 5,5% is in eigendom van de provincie en het waterschap. De huidige eigendomssituatie, is weergegeven op de kaart eigendommen zoals bijgevoegd in bijlage 2.

Het versnipperde eigendom in het exploitatieplangebied maakt het onmogelijk dat één van de eigenaren het exploitatieplangebied volledig zelfstandig realiseert. De gemeente zet daarom in op een actief grondbeleid en wil zelf de woonwijk realiseren. Zij streeft er naar alle gronden in het exploitatiegebied te verwerven door middel van minnelijk overleg.

In de onderstaande tabel is beschreven welk oppervlak in het exploitatiegebied in eigendom is bij particulieren en welke eigendom zijn van de gemeente en andere overheden.

Eigendomspositie per 1-1-2011		
Eigenaar	Aantal m²	Procentueel
Gemeente	443.546	41,8%
Provincie Drenthe	19.279	1,8%
Waterschap Reest en Wieden	39.341	3,7%
Particulier	558.509	52,7%
Totaal	1.060.675	100%

Tabel 3.3. eigendomsverhoudingen in het exploitatiegebied.

3 Toelichting op de kaarten

3.1 Kaart exploitatiegebied

Deze kaart geeft de afbakening van het exploitatiegebied aan. Het omvat alle gebieden waarvoor bouwplannen kunnen worden uitgewerkt. De bij de uitwerking nog op te nemen kosten en opbrengsten hebben betrekking op dit exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is qua omvang minder groot dan het bestemmingsplangebied. Een aantal onderdelen is buiten het exploitatiegebied gelaten omdat zich daar geen bouwplannen bevinden als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. De kaart is juridisch bindend en opgenomen als bijlage 1.

3.2 Kaart eigendommen

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft een informatieve functie en is opgenomen als bijlage 2.

3.3 Kaart bovenplanse werken

Deze kaart geeft de afbakening van de bovenplanse werken aan. De kosten die voor deze bovenplanse werken worden gemaakt worden evenredig toegerekend aan de bouwplannen, zoals in dit exploitatieplan is beschreven. Deze kaart is opgenomen als bijlage 3.

4 Toelichting op de exploitatieopzet

4.1 Inleiding

Een exploitatieopzet is één van de verplichte onderdelen van een exploitatieplan. Het wettelijk kader van de exploitatieopzet is te vinden in artikel 6.13 van de Wro. Volgens artikel 6.13 lid 3 kan het exploitatieplan globaal van karakter zijn indien het bestemmingsplan nog moet worden uitgewerkt als bedoeld in artikel 3.6 tweede lid onder b Wro. Deze situatie doet zich hier voor. Het voorliggende exploitatieplan bevat daarom:

- een raming van de andere (bovenplanse) kosten in verband met de exploitatie (6.13.1.c.2 Wro);
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (6.13.1.c.6. Wro).

De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten. Pas bij de uitwerking van het exploitatieplan wordt de daadwerkelijke exploitatiebijdrage bepaald.

4.2 Ruimtegebruik

Het bestemmingsplan legt een uit te werken woonbestemming op het gebied dat als Kloosterveen III ontwikkeld zal worden. Voor Kloosterveen III geldt dat er een logische aanhechting met het bestaande Kloosterveen wordt gerealiseerd. In Kloosterveen III worden ten hoogste 1.200 woningen gerealiseerd met een dichtheid van <15 woningen per hectare gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een 'zachte' overgang naar het landelijke gebied. Daarbij wordt het knooppunt Norgerbrug (waar de N371 en N373 samenkomen) aangepast. De beide provinciale wegen worden buiten het buurtschap Norgerbrug omgelegd.

In tabel 5.2. staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. In de exploitatieopzet is uitgegaan van het ruimtegebruik zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1: Exploitatiegebied. Eventuele wijzigingen in het ruimtegebruik worden in de herziening van het exploitatieplan meegenomen. Overigens vallen onder 'Woongebied – nog uit te werken' ook de categorieën verharding, groen en water en andere voor het wonen noodzakelijke voorzieningen.

Toekomstig Ruimtegebruik Exploitatiegebied			
Bestemming	Aanduiding	Aantal m ²	Procentueel
Woongebied - nog uit te werken	WG-U	915.889	86,5%
Water	WA	18.696	1,8%
Groen - Water	G-WA	110.267	10,4%
Verkeer	V	13.571	1,3%
Verkeer - Verblijfsgebied	V - VB	192	0,0%
Netto Plangebied		1.058.615	100%

Tabel 5.2. ruimtegebruik exploitatiegebied

4.3 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben diverse particuliere eigenaren grondpositie. Op de eigendomskaart is de grondpositie in beeld gebracht, zie hiervoor bijlage 2.

De eigendomssituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen nog van eigenaar veranderen. Uiteindelijk is de exploitatiebijdrage per basiseenheid, die pas in een uitwerking wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning betaald. Dit is afhankelijk van het aantal gewogen basiseenheden dat de eigenaar op dat moment op zijn grond mag realiseren.

4.4 Programma

Het grootste deel van het exploitatieplangebied heeft een woonbestemming. Binnen deze bestemming is de uiteindelijke bouw van 1.200 woningen toegestaan. Hierbij is een variëteit aan woningtypen mogelijk, van vrijstaande tot rijwoningen. Er is geen rechtstreekse bouwtitel, deze ontstaat pas na uitwerking van het bestemmingsplan.

Criteria die meer inzicht geven over het bouwprogramma en belangrijke criteria voor de uitwerking zijn hieronder puntsgewijs opgesomd:

- aantal woningen bedraagt maximaal 1.200;
- minimaal 10% en maximaal 25% van de woningen dient te worden gebouwd in de vorm van sociale koopwoningen en/of sociale huurwoningen;
- minimaal 30% en maximaal 50% van de woningen dient te worden gebouwd via particulier opdrachtgeverschap;
- minimaal 20% van de oppervlakte van het uit te werken gebied dient te worden ingericht met groen –en/of watervoorzieningen.

In een uit te werken exploitatieplan kunnen deze locatie-eisen worden verbijzonderd al naar gelang het dan geldende woningbeleid.

Naast woningen zullen er ook maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd op nader uit te werken gedeelten.

4.5 Parameters

In dit exploitatieplan worden de toerekenbare kosten van bovenplanse voorzieningen contant gemaakt op basis van de volgende parameters:

Parameters	
Exploitatieplan:	Norgerbrug en omgeving
Datum berekening	1-1-2011
Startdatum, contante waarde datum exploitatieplan	1-1-2012
Inflatie kosten vanaf datum berekening	2,00%
Discontovoet	4,50%

Tabel 5.5. parameters

4.6 Kosten

De kosten binnen het exploitatiegebied zijn nog niet bekend. Het zijn nog “uit te werken” bestemmingen.

Wel is bekend dat voor het exploitatiegebied voorzieningen en maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. In het geval van Norgerbrug en omgeving gaat dit om de kosten voor de noodzakelijke ontsluiting van de wijk. De omvang van de werkzaamheden is aangege-

ven op de kaart in bijlage 3. Het betreft de voor de wijk noodzakelijke omlegging van de provinciale wegen N371 en N373 en een groen/waterzone in de binnenbocht van de N371.

Het gaat hier om een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie. De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven (in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5). De kosten in dit exploitatieplan betreffen de bovenwijkse kosten als bedoeld in 6.2.4.e. Bro. Hiertoe mogen de kosten worden gerekend die genoemd worden in 6.2.3., 6.2.4 a t/m d en 6.2.4. g t/m n en de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen.

Alle opbrengstcategorieën profiteren van deze bovenplanse werken (of voorzieningen). In de volgende paragraaf geven wij aan in welke mate zij profijt hebben van deze aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten.

4.7 Bovenplanse kosten

Om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling hebben de drie overheden (de gemeenten Midden-Drenthe en Assen en provincie Drenthe) besloten om gezamenlijk op te trekken om te komen tot een gezamenlijk plan. Ter realisatie van het plan is de provincie Drenthe verantwoordelijk voor de verbetering van de provinciale weg en de bijkomende landschapsontwikkeling. De gemeente Assen zorgt voor de ontwikkeling van de woonwijk op haar eigen grondgebied. De gemeente Midden-Drenthe verzorgt de opwaardering van het buurschap Norgerbrug in overleg met de betrokken bewoners.

Enkele voorzieningen die nodig zijn om een goede locatiekwaliteit te bereiken worden aangelegd door de provincie Drenthe. Gemeenten moeten op grond van artikel 6.13, zesde lid Wro, de kosten van deze voorzieningen in rekening brengen bij de particuliere eigenaren die het gebied ontwikkelen. Het betreft hier specifiek de omlegging van de N371/373 (verdeeld in 4 wegvakken), de ontsluiting van het noordelijk deel van de woonwijk via een rotonde, een brug over de Norgervaart en de aanleg van een wijkontsluitingsweg naar het zuidelijk deel van de woonwijk. Tevens wordt in de binnenbocht van de omgelegde N371 een waterberging aangelegd die van nut is voor de woonwijk.



Figuur 5.7. Schematisch overzicht van de wegvakken

Omdat deze functies ook van nut zijn voor andere in ontwikkeling zijnde exploitatiegebieden of ook voor reeds bestaande wijken, mogen deze kosten niet volledig aan dit exploitatiegebied worden toegerekend, maar slechts proportioneel ten opzichte van het nut voor dit exploitatiegebied.¹ Dit nut is bepaald aan de hand van het veronderstelde gebruik op basis van het verkeersonderzoek in bijlage 4.

¹ Handreiking exploitatieplan 201 Sdu Uitgevers BV, Den Haag, ISBN: 9789012129169 pagina 113

De verschillende bovenplanse elementen en de proportionaliteit zijn hieronder opgesomd.

Bovenplanse elementen	Profijt	Toereken- baarheid	Proportio- naliteit
Omlegging N371 (wegvak 1)	ja	ja	20,00%
Omlegging N373 (wegvak 2)	ja	ja	29,50%
Omlegging N371 (wegvak 3)	ja	ja	6,40%
N373 (wegvak 4)	ja	ja	8,26%
Aanleg Ronde in N373 ter ontsluiting van Kloosterveen III	ja	ja	77,27%
Aanleg brug over de Norgervaart ter ontsluiting van Kloosterveen III	ja	ja	77,27%
Wijkontsluiting (excl. Carpoolplaats), waterberging + groenvoorzieningen verlegde N371	ja	ja	100,00%

Tabel 5.7. bovenplanse elementen

Het is voor de ontwikkeling van de locatie niet van belang welke partij de kosten maakt. Het exploitatieplan wordt opgesteld vanuit de fictie dat de gemeente de enige exploitant is en alle benodigde investeringen in principe kunnen worden opgenomen. De Grondexploitatiewet en de kostensoortenlijst voorzien erin dat ook kosten gemaakt door andere overheden in aanmerking komen voor kostenverhaal. De gemeente moet (in overleg met andere overheden) voor het opstellen van het exploitatieplan een correcte inschatting van de kosten maken, waarbij de criteria van de Wro en de kostensoortenlijst uit het Bro op een juiste wijze worden toegepast. Voor de verhaalbaarheid van de bovenplanse kosten zijn de volgende vier toetsen van belang:

- Toetsing 1. van de kostensoorten;
- Toetsing 2. van de bijdragen en subsidies van derden;
- Toetsing 3. aan de criteria Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit;
- Toetsing 4. van de Macroaftopping.

4.7.1 Toetsing 1: Kostensoorten

De kostenraming van de Provincie Drenthe zoals opgenomen in het exploitatieplan bevat te verhalen kosten zoals limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5).

De ramingen zijn opgesteld op basis van het prijspeil per 1-1-2011 en er is rekening mee gehouden dat de uitgaven vanaf die datum gemiddeld over 3 jaar plaatsvinden (parameters 2% kostenindex en 4,5% omslagrente).

De elementenramingen zijn niet verder uitsplitst naar grondaankoop, voorbereidingskosten en de kosten van de daadwerkelijke aanleg. Diverse grondaankopen en de aanbesteding van werken moeten immers nog plaats vinden. Om bedrijfseconomische redenen heeft de provincie Drenthe dergelijke informatie voorlopig nog niet openbaar gemaakt.

De elementenramingen van de provincie Drenthe zijn onderbouwd doch hebben een globaal karakter. Detailoplossingen zullen namelijk pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nader worden uitgewerkt. Het globale karakter vormt in dit stadium nog geen rechts-onzekerheid voor partijen. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt immers bouwbestemmingen (conform Bro 6.2.1.) niet direct mogelijk. Op het moment van nadere uitwerking van het bestemmingsplan zal er meer zekerheid zijn over de kostenraming en is tegelijkertijd het karakter van de raming minder vertrouwelijk. Mogelijk zal dan ook al een aanzienlijk deel van de kosten zijn gerealiseerd.

De Wro stelt dat een begroting aannemelijk moet zijn en dat achteraf verrekening plaatsvindt met de werkelijk gemaakte kosten. Na realisatie van de werken, zullen de werkelijke kosten als boekwaarde in de begroting zichtbaar worden. Na afloop vindt dan een herberekening van de exploitatiebijdrage plaats, die overigens niet hoger kan zijn dan de oorspronkelijk betaalde bijdrage.

4.7.2 Toetsing 2: Bijdragen en subsidies van derden

De categorie bijdragen en subsidies van derden bestaat onder andere uit financiële bijdragen van andere overheden voor specifieke investeringen of maatregelen. Deze opbrengstsoort wordt in mindering gebracht op de verhaalbare grondexploitatiekosten (zie artikel 6.16 Wro).

Tussen de drie overheden: gemeente Assen, Provincie Drenthe en gemeente Midden-Drenthe, zijn financiële afspraken gemaakt welke kosten ten laste van de verschillende overheden komen. De financiële bijdrage van de gemeente Assen is op basis van de gemaakte afspraken ten minste het bedrag dat als verhaalbare kosten in het onderhavige exploitatieplan is opgevoerd. Door de financiële afspraken is de gekozen kwaliteitsimpuls voor het gebied voor alle partijen haalbaar geworden.

4.7.3 Toetsing 3: Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit

De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om kosten daadwerkelijk op te nemen in het exploitatieplan, zullen de kosten echter ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan.

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet meer vervolgens per bouwperceel binnen de locatie.

Het moge duidelijk zijn dat het profijt van de omlegging van N373/N371 gelegen is in het feit dat de ontsluiting van de woonwijk er volledig van afhankelijk is. De landschappelijke inpassing van de weg zorgt ervoor dat er een kwalitatief hoogwaardig woongebied kan ontstaan. Daarnaast profiteert het woongebied ten zuiden van de Drentse Hoofdvaart van de waterberging die aldaar wordt gecreëerd.

Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn indien het plan niet wordt gerealiseerd. Wanneer uitgaven langs andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden, zijn deze niet toerekenbaar.

Om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling hebben de drie overheden een gezamenlijk plan opgesteld. In het plan is naar een optimum gezocht voor de verschillende maatschappelijke belangen die een aanspraak maken op het gebied, zijnde Verkeer, Woningbouw, Leefbaarheid buurtschap Norgerbrug, Natuur(ontwikkeling), Landschappelijke inpassing. De omlegging van de N373/N371, het hiermee vrijkomende exploitatiegebied (o.a. waterberging) en de verkeersontsluiting tonen aan dat de ingrepen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied. Slechts van de carpoolplaats kan de toerekenbaarheid niet worden aangetoond. Immers deze carpoolplaats zou mogelijk ook worden gerealiseerd zonder dat de woonwijk tot ontwikkeling wordt gebracht.

Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aangeven langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld.

Om te komen tot een transparante verdeling van de kosten is aan adviesburo Goudappel Coffeng gevraagd om met een verkeersmodel te berekenen hoe in de eindsituatie de verkeersbelasting op het wegennet N371/N373 is (zie bijlage 4). Daarbij is onderscheid gemaakt naar de autonome verkeersbelasting, de verkeersbelasting als gevolg van de afronding van Kloosterveen II en de verkeersbelasting als gevolg van de afronding van Kloosterveen III.

Voor ieder wegvak (1 t/m 4) is de uiteindelijke verkeersbelasting berekend waarbij onderscheid is gemaakt naar de verschillende exploitatiegebieden.

- Voor de proportionaliteit van de wegvakken is uitgegaan van het aandeel verkeersintensiteit als gevolg van Kloosterveen III ten opzichte van de totale verkeersintensiteit in de eindsituatie.
- Voor de proportionaliteit van de rotonde en brug ter plaatse van de N373 (ontsluiting noordelijk deel) is uitgegaan van het aandeel verkeersintensiteit als gevolg van Kloosterveen III ten opzichte van de totale verkeersintensiteit vanuit Kloosterveen.
- De proportionaliteit van de zuidelijke wijkontsluiting is gesteld op 100% aangezien deze ontsluiting slechts nodig, nuttig en noodzakelijk is als gevolg van de realisatie van Kloosterveen III. De inrichting van het gebied met de bijkomende waterberging is eveneens op 100% gesteld. Zonder de omlegging van de provinciale weg (N371) is de realisatie van het zuidelijk exploitatiegebied immers onmogelijk. De aankoop van deze gronden, het wegbestemmen van de huidige agrarische functie, de landschappelijke inpassing ervan en de inrichting van het gebied als waterberging zijn primair ingegeven door de ontwikkeling van de woonwijk.

4.8 Toetsing 4: Macroaftopping

Macro-aftopping slaat op de opgenomen regels omtrent de maximering van de totale verhaalbare kosten (artikel 6.16 Wro). In een exploitatieplan kunnen niet meer kosten worden verhaald op de overige eigenaren, dan dat er opbrengsten zijn. In het Ontwerp-exploitatieplan kan dit criterium nog niet worden getoetst, omdat de opbrengsten nog niet bekend zijn. Deze toetsing zal op termijn echter wel van belang worden. Na uitwerking van de woongebieden in het bestemmingsplan zal immers uit het herziene exploitatieplan blijken of er voldoende opbrengspotentie aanwezig is om alle kosten te kunnen verhalen.

5 Toelichting op de voorschriften

5.1 Algemene verbodsbepaling

Het bestemmingsplan kent een uitgebreide lijst van verboden voor de nog uit te werken bestemmingen en eventuele uitzonderingen die hierop mogelijk zijn. Zolang de bestemming “Wonen – uit te werken” nog niet is uitgewerkt, kan er nog geen vergunning worden verleend voor bouwplannen.

Verder gaan dan de verboden uit het bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Voor alle duidelijkheid is er één verbodsbepaling en dat is dat het verboden is om bouwplannen te realiseren voordat de bestemming is uitgewerkt.

Het verbod is beperkt tot de uit te werken gronden omdat elders in het bestemmingsplan geen bouwplannen worden bestemd en het kostenverhaal zich beperkt tot de nieuwe bouwplannen.

5.2 Vooruitzicht voorschriften uitwerking

In de uitwerking van een bestemmingsplan en een exploitatieplan kunnen de voorschriften meer in detail worden uitgewerkt. Deze uitwerking heeft consequenties voor het beoordelen van de mogelijkheid tot zelfrealisatie, maar ook voor de kosten die bij de realisatie van de voorzieningen gemaakt worden. In deze toelichting geven wij aan waaraan zoal gedacht wordt.

5.2.1 Uitwerking

De realisatie van Kloosterveen III is een langlopend project, dat uiteenlopende werkzaamheden omvat en afhankelijk is van een complexiteit aan factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van meerdere eigenaren in het exploitatiegebied is het noodzakelijk in de uitwerking van dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De tijdsduur, de werkzaamheden, de afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering kunnen aanleiding vormen voor een opname van gedetailleerde voorschriften bij de uitwerking, tenminste zolang er zich in het gebied nog particulieren bevinden op wiens gronden bouwplannen zijn voorgenomen bij het onherroepelijk worden van de uitwerking.

5.2.2 Locatie-eisen - woningbouwcategorieën

Het bestemmingsplan stelt als eis dat minimaal 10% en maximaal 25% van de woningen zal bestaan uit sociale huur of sociale koop. De exacte situering, de huurwaarde, de aansluiting bij de doelgroepen, de selectie van kopers voor de sociale koopwoning en overige bij verordening vastgestelde maatregelen van de gemeente voor deze doelgroep kunnen in het exploitatieplan worden opgelegd. Verder zal de eis worden gesteld dat een sociale huurwoning door een toegelaten instelling in portefeuille wordt genomen, hetgeen bij aanvraag van de vergunning wordt getoetst. Ook moet worden aangetoond dat de sociale woningen voor een in de verordening genoemde periode voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Verder stelt het bestemmingsplan de eis dat 30% tot 50% van de woningen worden gerealiseerd door particulier opdrachtgeverschap. Daarbij zal de gemeente eisen stellen aan de wijze waarop de prijzen tot stand komen (bijvoorbeeld door middel van veilingen of taxaties) en haar algemene verkoopvoorwaarden van toepassing kunnen verklaren.

5.2.3 Fasering en koppeling

In dit stadium, waarin nog geen uitwerkingsplan voorhanden is, heeft de gemeente nog geen voornemens voor het opnemen van fasering en koppelingsvoorschriften. Deze kunnen in een herziening of uitwerking aan de orde zijn, afhankelijk van de concrete planinvulling.

5.2.4 Eisen voor de werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan

Door het globale karakter van dit exploitatieplan zijn er nu nog geen eisen voor de werken en werkzaamheden opgenomen, maar bij een herziening of uitwerking wel. De openbare voorzieningen komen uiteindelijk in onderhoud en beheer bij de gemeente en moeten dus aan de gemeentelijke eisen voldoen. Deze eisen zullen vooraf nauwkeurig, tot in detail, worden vastgelegd en oplevering vindt niet eerder plaats dan nadat de gemeente het werk en de werkzaamheden heeft goedgekeurd.

Ter controle van de kwaliteit kan de gemeente verlangen dat altijd een toezichthouder van de gemeente aanwezig moet zijn; dit kan van belang zijn indien niet de gemeente opdrachtgever voor de werken en werkzaamheden is. Wijzigingen in de uitvoering en meer- en minder werk worden vooraf ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd.

5.2.5 Regels met betrekking tot de aanbesteding van de werken en werkzaamheden

Op de aanbesteding van de uit dit exploitatieplan voortvloeiende werken en werkzaamheden zullen de Europese Aanbestedingsregels van toepassing zijn. Het is verplicht werken en werkzaamheden namens de gemeente Europees openbaar aan te besteden volgens de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten zoals in PbEG 2004, L 134-114, d.d. april 2004. Thans vastgelegd in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van uitvoering.

Er zal daarom een voorschrift worden opgenomen dat een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, vooraf ter toetsing aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure volgens de regels is doorlopen.

Overigens is de wetgeving op het gebied van aanbesteden continu in beweging en de voorschriften in uit te werken exploitatieplannen zullen deze volgen.

Deel 2: exploitatieplan

Dit tweede gedeelte bestaat uit de bindende bepalingen en voorschriften van het exploitatieplan, die in deel 1 zijn toegelicht.

6 Kaarten

6.1 Kaart exploitatiegebied

Deze kaart “Exploitatiegebied, Norgerbrug en omgeving” d.d. 15-11-2011 geeft de afbakening van het exploitatiegebied aan. De kaart is opgenomen als bijlage 1.

6.2 Kaart eigendommen

Op deze kaart “Eigendommen exploitatiegebied Norgerbrug en omgeving” d.d. 08-11-2011 treft u de eigenaren in het exploitatiegebied aan. Deze kaart heeft slechts een informatieve functie. Deze kaart is opgenomen als bijlage 2.

6.3 Kaart bovenplanse werken

Deze kaart “Bovenplanse werken, Norgerbrug en omgeving” d.d. 21-11-2011, geeft de afbakening van de bovenplanse werken aan. Deze kaart is opgenomen als bijlage 3.

7 Eisen aan werken en werkzaamheden

Het exploitatieplan bevat nog geen eisen aan (openbare) werken en werkzaamheden. Die worden pas opgenomen bij de uitwerking van het woongebied.

8 Exploitatieopzet

Om te komen tot een goede locatiekwaliteit zal een aanzienlijk deel van de kosten worden gemaakt buiten het aangewezen exploitatiegebied. Deze kosten hebben een bovenplans karakter en zullen onder regie van de provincie Drenthe worden gerealiseerd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende (bovenplanse) kostenelementen met daarbij een kostenraming, de contant gemaakte kostenraming, de mate van proportionaliteit en de netto contante verhaalbare bovenplanse kosten.

Bovenplanse elementen	Proportionaliteit	Kostenraming (p.p. 1-1-2011)	NCW per 1-1-2011	Toerekenbare kosten (NCW)
Omlegging N371 (wegvak 1)	20,00%	€ 5.403.000	€ 5.007.821	€ 1.080.600
Omlegging N373 (wegvak 2)	29,50%	€ 8.065.000	€ 7.475.121	€ 2.378.885
Omlegging N371 (wegvak 3)	6,40%	€ 3.751.000	€ 3.476.650	€ 240.064
N373 (wegvak 4)	8,26%	€ 0	€ 0	€ 0
Aanleg Rotonde in N373 ter ontsluiting van Kloosterveen III	77,27%	€ 525.000	€ 486.601	€ 405.668
Aanleg brug over de Norgervaart ter ontsluiting van Kloosterveen III	77,27%	€ 675.000	€ 625.630	€ 521.573
Wijkontsluiting (excl. Carpoolplaats), waterberging + groenvoorzieningen verlegde N371	100,00%	€ 1.250.000	€ 1.158.574	€ 1.250.000
Totaal		€ 19.669.000	€ 18.230.397	€ 5.876.789

Tabel 10: aan bovenplanse elementen toerekenbare kosten.

Op basis van de bovenstaande tabel blijkt dat de gemiddelde bovenwijkse kosten € 6,40 bedragen per vierkante meter WGU-bestemming, groot 917.949 m2, in het exploitatiegebied Kloosterveen III.

9 Voorschriften

Artikel 1. Begrippen

1.1. Exploitatieplan

Dit exploitatieplan “Norgerbrug en omgeving”.

1.2. Exploitatiegebied

Het gebied zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1.

1.3. Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.08BP20102220-A001 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

Artikel 2. Bouwverbod

Het is verboden een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro te realiseren zolang de bestemming op de “Woongebied – Uit te werken” aangewezen gronden in het bestemmingsplan en gelegen binnen het exploitatiegebied, niet onherroepelijk is uitgewerkt.

Artikel 3. Strafbepaling

Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 4. Locatie-eisen – woningbouwcategorieën

[gereserveerd]

Artikel 5. Fasering en koppeling

[gereserveerd]

Artikel 6. Eisen voor de werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan.\

[gereserveerd]

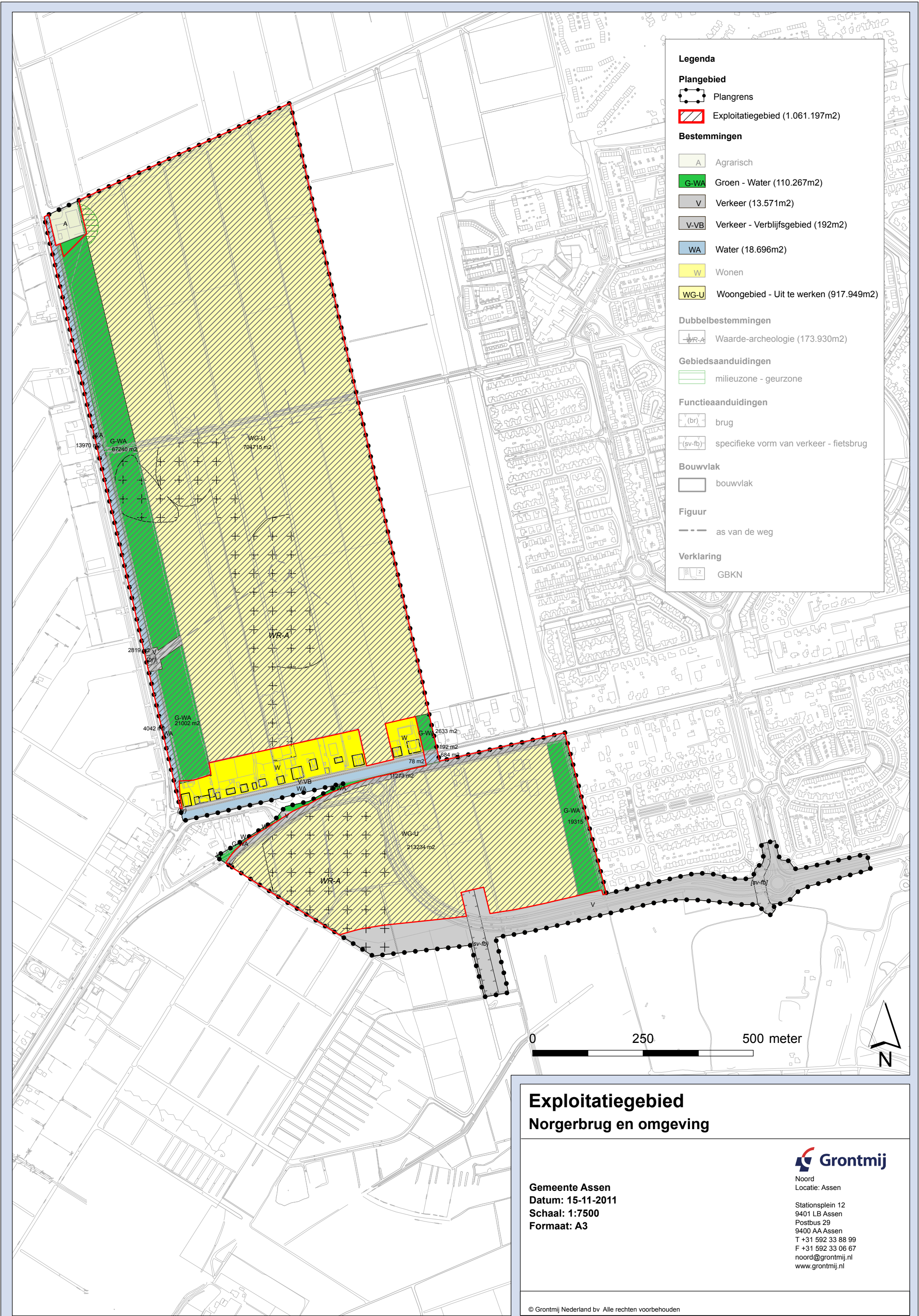
Artikel 7. Regels met betrekking tot de aanbesteding van de werken en werkzaamheden

[gereserveerd]

Bijlage 1

Kaart exploitatiegebied

Exploitatiegebied
Gemeente Assen
Status: definitief
Datum: 15-11-2011
Schaal: 1:7500
Formaat: A3



Legenda

Plangebied

- Plangrens
- Exploitatiegebied (1.061.197m2)

Bestemmingen

- A Agrarisch
- G-WA Groen - Water (110.267m2)
- V Verkeer (13.571m2)
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied (192m2)
- WA Water (18.696m2)
- W Wonen
- WG-U Woongebied - Uit te werken (917.949m2)

Dubbelbestemmingen

- WR-A Waarde-archeologie (173.930m2)

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - geurzone

Functieaanduidingen

- (br) brug
- (sv-fb) specifieke vorm van verkeer - fietsbrug

Bouwvlak

- bouwvlak

Figuur

- as van de weg

Verklaring

- 2 GBKN

Exploitatiegebied Norgerbrug en omgeving

Gemeente Assen
Datum: 15-11-2011
Schaal: 1:7500
Formaat: A3

Grontmij
Noord
Locatie: Assen

Stationsplein 12
9401 LB Assen
Postbus 29
9400 AA Assen
T +31 592 33 88 99
F +31 592 33 06 67
noord@grontmij.nl
www.grontmij.nl

Bijlage 2

Kaart eigendommen

Eigendommen-Exploitatiegebied
Gemeente Assen
Projectnummer: 287233
Status: definitief
Datum: 08-11-2011
Schaal: 1:7.500
Formaat: A3

Legenda

-  Exploitatiegebied
 Plangrens bestemmingsplan
 Gemeentegrens

0	250	500 meter
---	-----	-----------



Eigendommen-Exploitatatiegebied Norgerbrug en omgeving

Gemeente Assen
Projectnummer: 287233

Status: concept
Datum: 08-11-2011
Schaal: 1:7.500
Formaat: A3



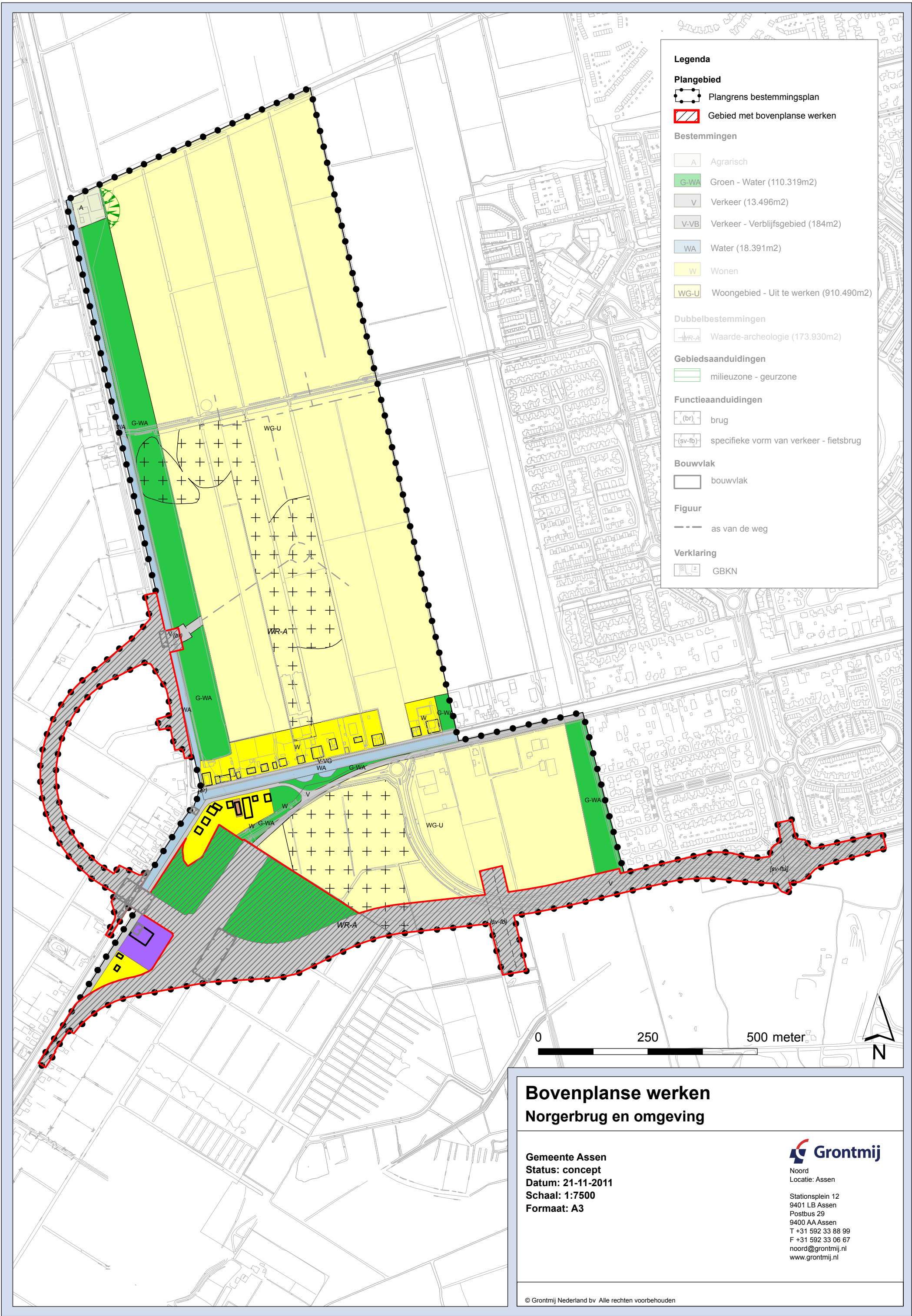
Noord
Stationsplein 12
9401 LB Assen
Postbus 29
9400 AA Assen
T +31 592 33 88 99
F +31 592 33 06 67
E info@grontmij.nl

© Grontmij Nederland bv Alle rechten voorbehouden

Bijlage 3

Kaart bovenplanse werken

Bovenplanse werken
Gemeente Assen
Status: definitief
Datum: 21-11-2011
Schaal: 1:7500
Formaat: A3



Bijlage 4

Verkeersonderzoek

Onderzoek van bureau: Goudappel Coffeng
D.d. 28 april 2011, nr ASN055/Kmc/0277
Titel: verkeersverdeling nieuwe wegenstructuur Norgerbrug

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Assen

Verkeersverdeling nieuwe wegenstructuur Norgerbrug

Datum
Kenmerk
Eerste versie

28 april 2011
ASN055/Kmc/0277

1 Inleiding

De gemeenten Assen en Midden-Drenthe en de provincie Drenthe hebben gezamenlijk besloten tot gebiedsontwikkeling rond Norgerbrug. De gebiedsontwikkeling omvat onder andere de uitbreiding van woonwijk Kloosterveen en de omlegging van de provinciale wegen N371 en N373.

Ten behoeve van het exploitatieplan heeft de gemeente behoefte aan inzicht in de verwachte verkeersverdeling op de nieuwe wegenstructuur. Doel is om de kosten van de aan te leggen weg, op een objectieve manier, op basis van de toekomstige verkeersverdeling, te kunnen toedelen aan onder andere de exploitatieplannen voor de afzonderlijke uitbreidingswijken Kloosterveen II en Kloosterveen III. In voorliggende notitie is inzicht gegeven in deze verkeersverdeling.

2 Uitgangspunten

De analyse is uitgevoerd met het beschikbare verkeersmodel van de gemeente Assen. Er zijn berekeningen uitgevoerd voor de totale verkeersstromen en de specifieke verkeersstromen ten gevolge van de woongebieden Kloosterveen II en Kloosterveen III. Voor de deelgebieden is uitgegaan van de volgende woningaantallen:

- Kloosterveen II, restant woningbouw in Kloosterveld, Akker, Domein en Vaart (circa 1.150 woningen);
- Kloosterveen III, zuid en west (circa 1.200 woningen)

De berekeningen zijn uitgevoerd voor het toekomstjaar 2030.

3 Resultaten

Voor vier locaties is de verkeersverdeling in beeld gebracht. Een overzicht van de betreffende locaties is weergegeven in figuur 3.1. In tabel 3.1 zijn de totale verkeersintensiteiten per wegvak weergegeven, evenals de verkeersintensiteiten ten gevolge van de verschillende deelgebieden. De procentuele verdeling is weergegeven in tabel 3.2. Uit de berekeningen komt naar voren dat met name het verkeer van en naar Kloosterveen III gebruik maakt van de nieuwe wegenstructuur. Het verkeer ten gevolge van het deelgebied Kloosterveen II maakt met name gebruik van de bestaande wegenstructuur binnen Kloosterveen I.



Figuur 3.1: Schematisch overzicht van de wegvakken

Verkeersintensiteit 2030	Locatie 1 N371 Balkenweg	Locatie 2 N373 Norgervaart	Locatie 3 N371 Hoofdweg	Locatie 4 N373 Norgervaart
Totaal	22.600	13.900	12.500	12.100
Zonder Kloosterveen II en III	17.400	9.200	11.100	10.200
Kloosterveen II	100	600	600	900
Kloosterveen III	5.200	4.100	800	1.000

Tabel 3.1: Verkeersverdeling (absolute aantallen, afgerond op honderdtallen)

Verkeersintensiteit 2030	Locatie 1 N371 Balkenweg	Locatie 2 N373 Norgervaart	Locatie 3 N371 Hoofdweg	Locatie 4 N373 Norgervaart
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0
Zonder Kloosterveen II en III	77,0	66,2	88,6	84,4
Kloosterveen II	0,2	4,4	4,7	7,1
Kloosterveen III	22,8	29,4	6,7	8,6

Tabel 3.2: Verkeersverdeling (percentages)

www.grontmij.nl