



Toelichting



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Stedenbouwkundige opzet	5
2.2	Beeldkwaliteit	7
2.3	Duurzaamheidsprincipes	8
2.4	Sociale veiligheid	8
3	Milieuaspecten	9
3.1	Geluidhinder	9
3.2	Water	9
3.3	Bodem	9
3.4	Ecologie	10
	3.4.1 Inleiding	10
	3.4.2 Beleid	10
	3.4.3 Conclusies	12
3.5	Archeologie	13
4	Juridische toelichting	17
	Bijlagen	

Dit hoofdstuk gaat in op de aanleiding tot het plan, de ligging en de begrenzing van het gebied, het vigerende plan, het karakter en de opzet van het plan.

Aanleiding

Het bestemmingsplan Kloosterveen I is op 20 februari 1997 door de gemeenteraad van Assen vastgesteld en op 16 september 1997 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd. Het plan richt zich op de bouw van circa 3.500 woningen als eerste fase van een nieuwe woonwijk ten westen van Assen. Het structuurplan Kloosterveen gaat uit van nog een tweede fase, Kloosterveen II van circa 1950 woningen.

De omvang van Kloosterveen vraagt om een zeer volwaardig niveau van voorzieningen. De bewoners zullen zich namelijk in de eerste plaats richten op voorzieningen in de eigen wijk. Kloosterveste zal het centrumgebied gaan vormen voor Kloosterveen. In dit centrumgebied zullen wonen en voorzieningen gecombineerd gaan worden.

Stedenbouwkundig plan

De ambities met betrekking tot de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en bundeling, integratie en flexibiliteit van de diverse voorzieningen in Kloosterveste zijn vertaald in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Deze plannen vormen de basis van voorliggend uitwerkingsplan.

Ligging en begrenzing

Kloosterveste is centraal gelegen in Kloosterveen, ten noorden van de Drentsche Hoofdvaart. De exacte begrenzing van het plangebied is op bijgaande situatiekaart aangegeven.

Vigerend plan

Het plangebied maakt thans deel uit van het bestemmingsplan Kloosterveen I uit 1997.

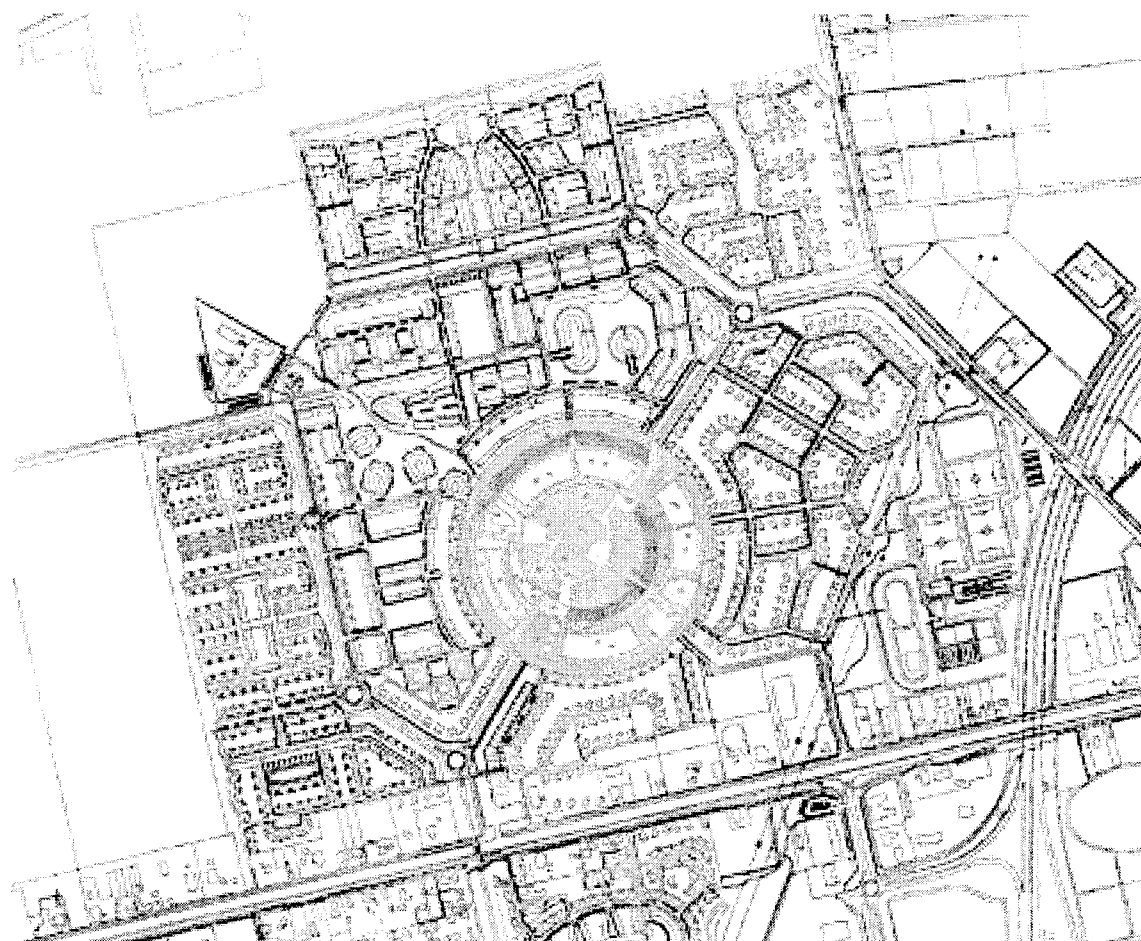
In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming Stadswoonwijk, artikel 11 WRO.

Aanleg, inrichting en bebouwing mag slechts plaatsvinden overeenkomstig de uitwerking van deze bestemming ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Karakter en opzet van het plan

Het plan is opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 geeft de planbeschrijving weer. De hoofdstukken 3 en 4 van de toelichting gaan in op de diverse milieuaspecten van het plan en de juridische toelichting.



Ligging plangebied

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plangebied en de aspecten duurzaamheid en sociale veiligheid. Voor het plan is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2.1 Stedenbouwkundige opzet

Ruimtelijke structuur

De hoofdstructuur van Kloosterveste wordt bepaald door een zuivere cirkel met een doorsnede van circa 380 m. Het centrale deel van deze cirkel is verhoogd gelegen ten opzichte van de omgeving. Het gebied wordt volledig omsloten door een singel. In de cirkel is een patroon ontworpen van concentrische en radiale ruimten. De concentrische ruimten vormen de besloten hoofdelementen. De radialen vormen verbindingen, zijn entrees en geven zicht naar de omgeving.

Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige opzet voor Kloosterveste wordt gekenmerkt door een van buiten naar binnen toenemende dichtheid. De bebouwing van de buitenring bestaat in hoofdzaak uit omsloten bouwblokken met groene binnenterreinen met op enkele plaatsen solitaire woongebouwen. De binnenterreinen zijn privé. Er is een sterke scheiding tussen privé en openbaar gebied. In het centrale deel zijn, ten behoeve van de voorzieningen, de bouwblokken meestal volledig bebouwd. Ook in de maatvoering van de openbare ruimten ervaart men een toenemende dichtheid en stedelijkheid.

Groen en water

De singel aan de buitenzijde heeft een gemiddelde breedte van circa 40 m (van gevel tot gevel), de sfeer van deze ruimte wordt bepaald door groen en water en door een afwisseling van formele (steenachtige) en informele inrichting. Door een plaatselijk verbreding van de singel aan de noordzijde ontstaat het singelpark. Als contrast met de stedelijkheid wordt hier in een royale maat (gemiddeld circa 60 m) van water en groen, een rustig gebied gecreëerd. Groen is voorts aanwezig in de vorm een formele boombeplanting in de openbare ruimte en privé-tuinen bij de grondgebonden woningen.



Aan de zuidzijde is water nadrukkelijk aanwezig in de vorm van een haven, alwaar tevens de entree van Kloosterveste is gesitueerd. Een ander belangrijk waterelement wordt gevormd door een gracht, die aan de oostelijke binnenzijde van de singel is gelegen. De haven en gracht zijn steenachtig ingericht.

Functionele structuur

Functioneel kan Kloosterveste in twee zones worden onderscheiden. In de buitenring wordt in hoofdzaak woningbouw gerealiseerd, voornamelijk grondgebonden woningen. In de binnenring bevinden zich de commerciële en niet-commerciële voorzieningen met bovengelegen appartementen. Onder voornoemde voorzieningen bevindt zich een parkeersouterrain.

Woningen

In Kloosterveste kunnen ruim 700 woningen worden gerealiseerd, zowel grondgebonden als gestapeld. De grondgebonden woningen, in de buitenring, kunnen in verschillende vormen worden uitgevoerd: geschakeld, (half)vrijstaand, aan een hof, praktijk- en atelierwoningen. Tevens is het mogelijk bijzondere woonvormen te realiseren. De gestapelde woningen bevinden zich in hoofdzaak in het centrale deel van Kloosterveste, boven de voorzieningen. Een ander deel van de gestapelde woningen bevindt zich in de buitenring: in markante woongebouwen of –complexen, veelal op locaties met een bijzondere uitstraling.

Commerciële voorzieningen

Centraal in Kloosterveste worden de winkels en andere commerciële voorzieningen voor de inwoners van Kloosterveen en omgeving gesitueerd.

Een compact en overzichtelijk winkelcircuit is ontworpen, met een stedelijke uitstraling en een sfeervolle ambiance. Het winkelcircuit biedt ruimte aan circa 40 winkels in verschillende afmetingen, in de food- en non-foodsector, dienstverlening en horeca.

Niet-commerciële voorzieningen

Ook de niet-commerciële voorzieningen zijn geconcentreerd in het centrale deel: scholen, sportvoorzieningen, bibliotheek, wijkcentrum, kerk, gezondheidscentrum enz.

Deze voorzieningen zijn in samenhang met het winkelcircuit gesitueerd.

Parkeersouterrain

Het parkeersouterrain, gelegen onder het centrale deel, is voorzien van circa 650 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn zowel bedoeld voor bezoekers van de voorzieningen als voor bewoners van de woningen in het centrale deel. Het souterrain heeft aan de noord- en zuidzijde een entree.

Verkeer en parkeren

In Kloosterveste speelt het autoverkeer een ondergeschikte rol. Voorrang wordt gegeven aan voetganger en fietser, onder andere door toepassing van een 30 km/uur regime. Het centrale deel is volledig ingericht als voetgangersgebied met fietsroute.

De doorgaande fietsroute (oost-west) heeft toegang tot Kloosterveste door smalle bruggen over de singel. De route is herkenbaar door kleur- en/of materiaalgebruik en wordt binnen Kloosterveste nergens gekruist door autoverkeer.

Aan de noord- en zuidzijde heeft de fietser toegang tot Kloosterveste via de vrijliggende fietspaden, parallel aan de auto-ontsluiting.

Voor autoverkeer is Kloosterveste aan de noord- en zuidzijde toegankelijk. Bezoekers en bewoners van het centrale deel worden geleid naar het parkeersouterrain. Deze route is in afwijking van de overige straatprofielen, voorzien van een inrichting met een scheiding van verkeersoorten.

De parkeerplaatsen in de buitenring ten behoeve van de woningen zijn bereikbaar via routes met eenrichtingsverkeer. De parkeernorm is 1,5 parkeerplaats per woning binnen de gesloten bouwblokken.

Distributie

Voor bevoorrading van de winkels aan de buitenzijde van de winkelstraat wordt een expeditieroute aangelegd over het parkeersouterrain. De beide supermarkten expediëren via een overdekt expeditiehof.

De winkels en voorzieningen aan de binnenzijde van de winkelstraat worden bevoorraad vanuit de winkelstraat.

2.2 Beeldkwaliteit

Om naast het bestemmingsplan sturing en begeleiding te kunnen geven aan de ontwikkeling van het plangebied, is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld dat richtlijnen, inspiraties en een toelichting bevat omtrent het na te streven kwaliteitsniveau.

■
Het beeldkwaliteitsplan is een afzonderlijk door de Raad vast te stellen document. Een eventuele bijstelling behoeft niet een lange procedure te doorlopen, zoals bij integratie in het bestemmingsplan het geval zou zijn, maar moet wel door de Gemeenteraad worden geaccordeerd. Het beeldkwaliteitsplan zal een onderdeel vormen van de gemeentelijke welstandsnota.

2.3 Duurzaamheidsprincipes

In Kloosterveen wordt een aantal duurzaamheidsprincipes toegepast. Een van de toegepaste duurzaamheidsprincipes is een gesloten grondbalans. Alle grond blijft in principe in de wijk.

In plaats van autogebruik wordt fietsen en wandelen gestimuleerd. De auto heeft in de toekomst op twee plaatsen toegang, terwijl fietsers en voetgangers meerdere mogelijkheden hebben. De hele buurt wordt ingericht als een 30 km/uur-gebied, volgens de principes van "duurzaam veilig".

De woningen voldoen aan de eisen die in het Nationaal Basispakket Duurzaam Bouwen zijn gesteld. Het Convenant Duurzaam Bouwen, welke door de gemeenten en vele bouwers is ondertekend, is eveneens een uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woonwijk, en daarmee richtinggevend voor de mogelijke woningontwerpen.

2.4 Sociale veiligheid

Een belangrijk uitgangspunt bij de opzet van huisvestingsplannen en een rechtstreeks verlengstuk van het thema duurzaamheid is het creëren van een sociaal veilige omgeving.

De gemeenteraad heeft in 1989 een aantal uitgangspunten met betrekking tot de sociale veiligheid vastgesteld. Ieder plan dat betrekking heeft op de ruimtelijke inrichting dient aan deze uitgangspunten te worden getoetst. Wat betreft voorliggend plan gaat het met name om:

- de sociale veiligheid rondom de woning;
- de situatie rondom de woningblokken;
- de situering van brievenbussen;
- aspecten die te maken hebben met verkeer en vervoer.

Voorts zullen maatregelen ter vergroting van de sociale veiligheid worden gestimuleerd. Gedacht kan worden aan het verlichten van donkere plekken, het zicht vanuit de woningen op de openbare ruimte en het afsluiten van sociaal onveilige ruimtes.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op diverse milieuaspecten zoals bodem, water, ecologie en archeologie.

3.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. In geval van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het plangebied en omgeving is aangewezen als een 30 km/uur gebied, waardoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

3.2 Water

Kloosterveste maakt deel uit van het bestemmingsplan Kloosterveen I. Zoals in dit bestemmingsplan staat beschreven, worden de deelplannen via uitwerkingsplannen ontwikkeld. Kloosterveen wordt dan ook als een geheel beschouwd. Voor informatie over het grondwater, oppervlaktewater en de kwaliteit hiervan wordt naar de bijlage van dit uitwerkingsplan verwezen.

3.3 Bodem

Een verkennend bodemonderzoek voor het gehele plangebied is uitgevoerd door Tauw (20 december 2002, projectnummer 4242769). Geconcludeerd kan worden dat het plangebied nagenoeg vrij is van verontreinigingen. In een van de onderzochte monsters is een licht verhoogd gehalte aan PAK-10 gemeten.

In het grondwater zijn plaatselijk matig verhoogde concentraties aan koper gemeten. Deze verhoogde concentraties zijn middels een negental afperkende peilbuizen voldoende in kaart gebracht en zijn slechts plaatselijk aanwezig. Gezien het gebruik van het terrein in het verleden (agrarisch) worden geen locatiespecifieke verontreinigingen (met koper in het grondwater) verwacht. Aangenomen wordt dat de verhoogde koperconcentraties veroorzaakt worden door van nature verhoogde achtergrondconcentraties. Dit kan (zeer) plaatselijk het geval zijn, hetgeen ook geldt voor de onderhavige locatie.

Indien wordt uitgegaan van een van nature verhoogde achtergrondconcentratie voor koper, kunnen de gemeten waarden dusdanig worden geïnterpreteerd dat geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu zijn te verwachten. Als zodanig is er op basis van de onderhavige onderzoeksresultaten milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw.

Eventueel vrijkomende grond ter plaatse van de onderzoekslocatie kan indicatief worden beschouwd als schone grond en is vrij toepasbaar.

3.4 Ecologie

3.4.1 Inleiding

In het kader van dit bestemmingsplan is het van belang te kijken naar het al dan niet voorkomen van en eventuele effecten op de Ecologische hoofdstructuur, speciale beschermingszones en natuurmonumenten. Tevens dient er een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

In het plangebied worden huizen, winkels en overige voorzieningen gebouwd, infrastructuur, waterpartijen en een singelpark aangelegd.

3.4.2 Beleid

Gebiedsbescherming

Natura 2000-beleid

Natura 2000 is een initiatief in natuurbescherming op Europees niveau om te komen tot een netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden bestaan uit de speciale beschermingszones voor natuurlijke habitatten op grond van de Europese Habitatrichtlijn (1992) en de Vogelrichtlijngebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn (1979).

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

■
Natuurbeschermingswet

In 1968 is de Natuurbeschermingswet van kracht geworden. Op grond hiervan zijn natuurgebieden aangewezen als beschermd natuurmonument (of staatsnatuurmonument). Op deze manier worden kwetsbare of bedreigde natuurgebieden beschermd.

Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op deze beschermde gebieden uit het Natura 2000-beleid en natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Ook hier moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat en dat alle schade wordt gecompenseerd.

De Ecologische hoofdstructuur mag niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot maatschappelijk belang is. Hier geldt het zogenaamde "nee-tenzij"-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

Conclusie
gebiedsbescherming

Het plangebied grenst niet aan een Habitatrichtlijngebied, Vogelrichtlijngebied, natuurmonument of Ecologische hoofdstructuurgebied. Tussen de beschermde gebieden in de omgeving en het plangebied ligt bebouwing. Hierdoor worden eventuele negatieve effecten van Kloosterveste op deze gebieden voorkomen.

Flora- en faunawet

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de "lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten". Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

In de concept-AMvB ex artikel 75 van de Flora- en faunawet (oktober 2002) is voorlopig een driedeling voorgesteld voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten.

Er is een lijst opgenomen van licht beschermde soorten. Voor deze soorten is een vrijstellingsregeling in de maak.

Onderhavig bestemmingsplan heeft bij vaststelling van eventuele planologische ontwikkelingen hoogstwaarschijnlijk nog te maken met een overgangsmaatregel. In deze overgangsmaatregel zal voor licht beschermde (algemene) soorten standaard een ontheffing worden verleend.

Voor soorten met een gemiddeld beschermingsniveau kan een ontheffing worden verleend als sprake is van een in het maatschappelijk verkeer gebruikelijke activiteit. In dit geval moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief voor de ingreep bestaat en dat de schade wordt gecompenseerd. Kennis van de locaties en het aantal waarin de soort voorkomt, is hierbij noodzakelijk. Voor de zwaarst beschermde soorten kan slechts ontheffing worden verleend in geval van een activiteit van groot maatschappelijk belang. De voorwaarden van afwezigheid van een redelijk alternatief en compensatie van alle schade gelden ook hier.

Gegevens

De huidige beschrijving is gebaseerd op de resultaten van het Flora- en faunaonderzoek "Kloosterveste" (BügelHajema Adviseurs).

3.4.3 Conclusies

Niet bedreigde waarden

In de soortengroepen vaatplanten, vleermuizen, marterachtigen, Egel, Dagvlinders en libellen zijn geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig.

Niet te ontheffen waarden

Vrijwel alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Ontheffing van verbodsbepalingen is volgens deze wet niet mogelijk. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Er zal dus een goede afweging over de gevolgen moeten worden gemaakt. In en rond dit plangebied is voor geen enkele vogelsoort de goede staat van instandhouding in het geding.

Gevolgen

De verstoring van enkele exemplaren door de bouwactiviteiten (bouwrijp maken grond, kappen bomen) is voor geen enkele soort als geheel bedreigend. De goede staat van instandhouding is niet in het geding.

Volgens de afwegingssystematiek van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit kunnen de bouwactiviteiten zonder een officiële ontheffingsprocedure worden uitgevoerd, mits versturende activiteiten buiten het broedseizoen plaatsvinden of verstoring voor de aanvang van het broedseizoen is begonnen (15 maart) en continue werkzaamheden plaatsvinden tot half juli, zodat verstoring gevoelige vogelsoorten niet alsnog gaan broeden in het terrein.

Nader onderzoek

Van alle soortgroepen is een compleet beeld ontstaan. Er is geen nader veldonderzoek nodig.

Ontheffingen

Voor het vernietigen van verblijfplaatsen en het doden van exemplaren van de soorten in tabel 1 moet ontheffing worden aangevraagd. Hierbij zijn geen soorten die staan in de bijlagen van de Habitatrichtlijn. De soorten in tabel 1 vallen volgens de concept AMvB betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet, in het lichtste beschermingsregime. Zolang de concept-AMvB niet is ingevoerd, zal het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit standaard voor deze soort een ontheffing afgeven. Het is voldoende om aannemelijk te maken dat deze soort voorkomt in het plangebied en dat met de voorgenomen activiteiten een redelijk belang is gemoeid. Daarvoor is geen nader veldonderzoek nodig. De ontheffingsaanvraag moet via het bureau Laser bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit worden ingediend.

Tabel 1. Soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd.

Soort	Wetenschappelijke naam	Beschermingsniveau Ffw
Gewone bosspitsmuis	Sorex araneus	licht
Tweekleurige bosspitsmuis	Sorex coronatus	licht
Dwergspitsmuis	Sorex minutus	licht
Huisspitsmuis	Crocidura russula	licht
Veldmuis	Microtus arvalis	licht
Aardmuis	Microtus agrestis	licht
Dwergmuis	Micromys minutus	licht
Bosmuis	Apodemus sylvaticus	licht
Gewone pad	Bufo bufo	licht
Bruine kikker	Rana temporaria	licht
Kleine watersalamander	Triturus vulgaris	licht

Aanbeveling

Door bij de gebiedsinrichting mede rekening te houden met het behoud en stimuleren van natuurwaarden, kan een soepele ontheffingsprocedure worden bevorderd. Bij het bebouwen van het terrein moet zo worden gewerkt, dat dieren kunnen vluchten naar andere gebieden.

Het gebied is door de ruige begroeiing met name voor insecten, kleine zoogdieren en een beperkte groep broedvogels zeer aantrekkelijk leefgebied. Door in de groenvoorzieningen in Kloosterveste gebruik te maken van de bestaande vegetatie blijft een deel van het leefgebied van deze soorten behouden.

3.5 Archeologie

Algemeen

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke

planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geraadpleegd worden. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Onderzoeksresultaten

Het bodemprofiel van het plangebied is op de noordelijk en zuidelijk gelegen percelen verstoord. In het hogere centrale perceel verkeert de bodem in een betere conditie. Met name in het hoogst gelegen, oostelijke deelgebied is er een kans op gave archeologische grondsporen.

Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef (april 2004, rapportnummer 2004-4/18) adviseert in het bovengenoemde deel van het plangebied (grijs aangegeven in de figuur op de volgende pagina) waarnemingen te laten verrichten door een bevoegd archeoloog. Dergelijke waarnemingen kunnen tijdens de uitvoering van de geplande grondwerken plaatsvinden. Eventuele archeologische grondsporen en materialen kunnen dan worden herkend, opgetekend en systematisch verzameld.

Het is noodzakelijk om overleg te voeren met de provinciaal archeoloog en deze te informeren van de aard en het tijdstip van de uit te voeren werkzaamheden.

Zoals uit de inleiding blijkt is het plan Kloosterveste een uitwerking van het bestemmingsplan Kloosterveen I.

Op dit bestemmingsplan zijn al meerdere uitwerkingsplannen gebaseerd. Het bestemmingsplan Kloosterveen I wordt het moederplan genoemd. Het moederplan geeft de uitwerkingsregels voor dit uitwerkingsplan. In artikel 3, Stadswoonwijk, worden deze regels gegeven.

De voorschriften sluiten aan bij het moederplan in de zin dat de definities en wijze van meten het zelfde zijn als in het uitwerkingsplan en dat hierop voorzover nodig is aangevuld.

Er is geprobeerd op ongeveer dezelfde wijze te bestemmen als in andere uitwerkingen van het plan Kloosterveen I is gebeurd. Omdat het plan Kloosterveste het centrum van het moederplan is en bovendien de belangrijkste centrumvoorzieningen regelt, die een andere meer compacte bebouwingsregeling vragen, kan slechts gedeeltelijk worden teruggevallen op de andere uitwerkingsplannen. De zes bestemmingen genoemd in artikel 3 tot en met 8 sluiten echter wat betreft de mate van detaillering goed aan bij de overige uitwerkingsplannen.

Daarnaast is ook geprobeerd aansluiting te vinden bij de nieuwe bestemmingsplansystematiek en het begrippenkader van de gemeente Assen die recent zijn geïntroduceerd met het bestemmingsplan Assen-Noord en het document Op de digitale leest.

Het uitwerkingsplan heeft een gedetailleerde plankaart. De zes bestemmingen geven de ligging van verschillende functies aan. De open ruimte, het groen en het water zijn in de bestemmingen Verkeer en verblijf, Groenvoorzieningen en Water geregeld. In zekere mate zijn de grenzen tussen deze bestemmingen uitwisselbaar. De bebouwing is geregeld binnen de twee woonbestemmingen en de centrumvoorzieningen.

De voorschriften zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor Kloosterveste. Het uitwerkingsplan regelt de functies die binnen de onderscheiden gebieden mogelijk zijn en het stedenbouwkundig beeld waarbij met name wordt gekeken naar de maximum te realiseren bouwmassa's. De functies zijn opgedeeld in de zes bestemmingen waarbij de bestemming Centrumvoorzieningen (artikel 5) een relatief flexibele uitwisseling tussen centrumfuncties als detailhandel, dienstverlening en wonen open laat. Deze functies zullen in goed overleg met de gemeente exact worden ingevuld.

■
Wat de bebouwing betreft zijn uit het stedenbouwkundig plan diverse bouwvoorschriften afgeleid zoals rooilijnen voor de gebouwen en de maximum goot- en bouw (of nok-)hoogten. Verdere details, zoals bijvoorbeeld minimumhoogten, zijn niet in het plan verwerkt maar moeten worden beoordeeld in het kader van de bouwvergunningstoets (welstand).

Naast de regels uit dit uitwerkingsplan zullen het beeldkwaliteitsplan Kloosterveste en de uitwerking van het stedenbouwkundig plan dus een rol van betekenis blijven spelen voor de uiteindelijke uitvoering (bouwaanvragen).

Bij de beoordeling van vrijstellingen in het kader van dit uitwerkingsplan alsmede voor de beoordeling van de welstandsaspecten wordt in het kader van dit uitwerkingsplan een gemeentelijk Kwaliteitsteam Kloosterveste ingesteld. Dit team zal mede moeten adviseren over de bouwplannen voordat vrijstelling of bouwvergunning kan worden verleend en toetst daarbij aan bovengenoemde documenten.

■

Bijlagen

..... .

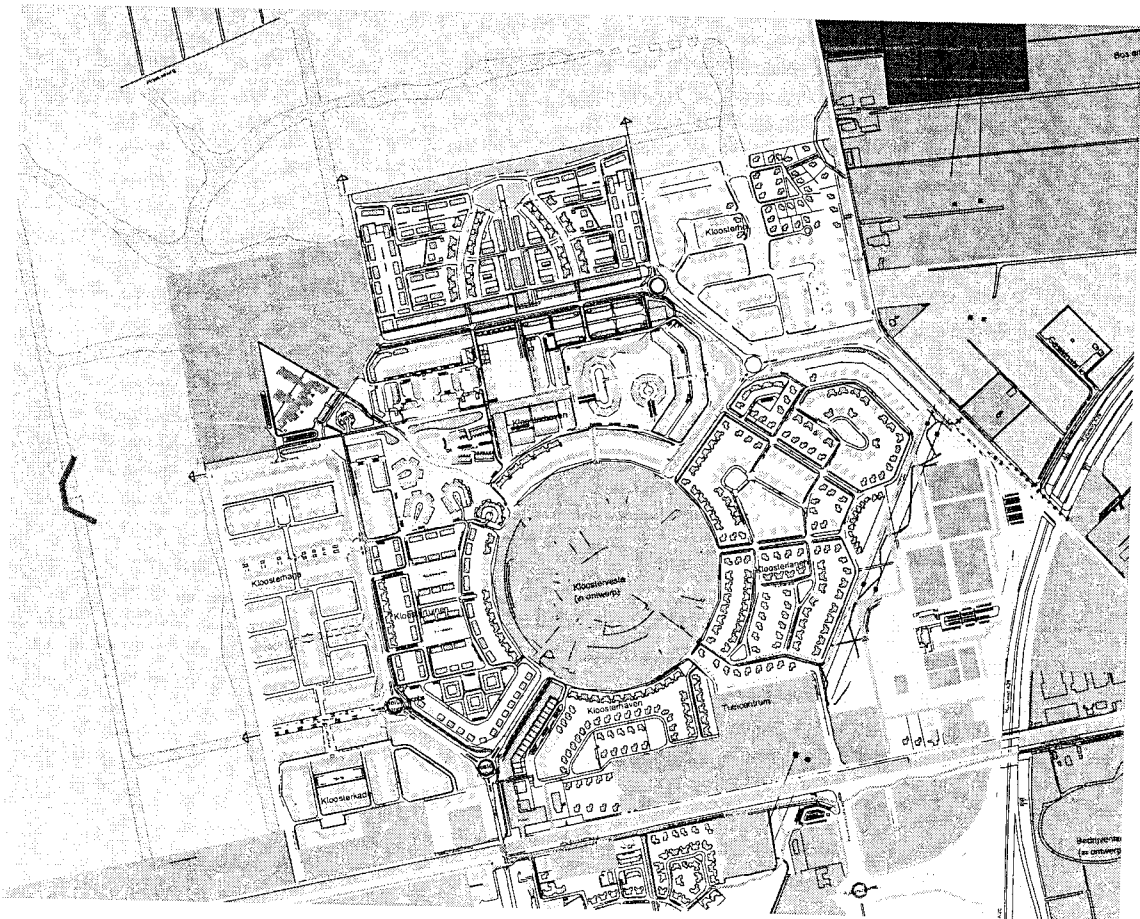
Waterparagraaf

Waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het plan ligt in een deelstroomgebied van Kloosterveen met een streefpeil van 10,5 m + N.A.P.. Dit peil wordt gereguleerd middels een vaste stuw. Het hoog waterpeil, veroorzaakt door opstuwung in het benedenstrooms stelsel, bedraagt circa 10,8 m + N.A.P.. Binnen de plangrenzen zijn geen hoofdwatgangen aanwezig. Kloosterveen ligt in het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden.

In het plan worden in het kader van de infrastructuur stadswateren aangelegd. Deze stadswateren worden benut om regenwater uit het plangebied tijdelijk te kunnen bergen en de grondwaterstanden te reguleren. Tevens kunnen middels de watgangen de verschillen in maaiveldhoogten worden opgevangen.





Het systeem loost gedoseerd middels een flexibele stuw en indirect via het stedelijk gebied van Kloosterveen in de polder "Kloosterveen". Middels een gemaal nabij de Norgervaart wordt het overtollige grond- en regenwater door het waterschap op de Norgervaart geloosd. In geval van extreme droogte en/of calamiteiten in het regenwaterstelsel kan in de toekomst de geplande doorspoelvoorziening van Kloosterveen worden gebruikt.

Er zijn in het algemeen geen klachten betreffende de waterhuishouding (kwaliteit of kwantiteit) binnen het plangebied bekend.

Eventueel overtollig regenwater uit het plangebied wordt in verband met de beperkte afvoercapaciteit van het gemaal binnen de plangrenzen van Kloosterveen en Kloosterveen geborgen. Het aanliggende openbare groen kan hierbij eventueel inunderen (tijdelijk overstromen). De vijvers hebben een ruim profiel zodat de benodigde retentie wordt gerealiseerd. Daarnaast bevorderen de flauwe taluds de belevingswaarde van de vijvers en zijn ze veilig voor kinderen. Vanwege het gewenste beeld, krijgen de stadswateren/singels steile taluds.

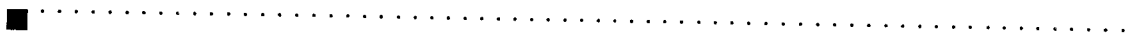
Geologie/geomorfologie

Het plangebied is gelegen op het Drents Plateau. Een nadere beschrijving van de bovenste lagen van de ondergrond van het plangebied is niet voorhanden. Wel kan worden aangegeven dat de ondergrond grotendeels is gevormd in het jongste deel van het Pleistoceen. In het spraakgebruik wordt deze periode ook wel de ijstijd genoemd. Tijdens een van deze ijstijden (het Elsterien) werd lemig zand en potklei afgezet. Dit afzettingsspakket staat bekend als de formatie van Peelo. Dit pakket is ter plaatse in Assen 5 m à 10 m dik. In een volgende ijstijd werd keileem gevormd die in een weer volgende glaciaal werd overdekt met een laag dekzand. Dit zand vormt een zacht glooiend dek over het keileem. Na de ijstijden, in het Holoceen, werden de temperaturen hoger en nam de neerslag toe waardoor hier en daar veenvorming ontstond. Ook komt in het plangebied veen voor. Een beschrijving van de diepere bodemeenheden is voor dit plan niet van belang.

Grondwater

Door de lokaal aanwezige keileemlagen komen in het plangebied diverse grondwatertrappen voor. De hoogste grondwaterstanden treden lokaal vlak onder het maaiveld op. Het bodemtype zou globaal kunnen worden geclassificeerd als zand op keileem. Zonder extra voorzieningen is lokaal geen infiltratie en voldoende duurzame drooglegging mogelijk.

.....



Dit is gebaseerd op het hoogteverschil tussen de gemeten aanwezige gemiddelde maaiveldhoogte ten opzichte van het waterpeil in de Drentse hoofdvaart, het door grondboringen bepaalde voorkomen van leem en veen en de grondwatertrappen.

De nieuw aan te leggen openbare infrastructuur zal worden voorzien van een gedeeltelijk drainagestelsel ten behoeve van voldoende drooglegging van de wegconstructie.

Binnen het plangebied is geen meetpunt van de (grond)waterkwaliteit of (grond)waterstanden aanwezig.

Riolering

Rondom het beschouwde plangebied is een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Het plan maakt onderdeel uit van het rioolsysteem van Kloosterveen. Dit stroomgebied voert middels een centraal gemaal en een persleiding langs de Europaweg af op de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Assen. De rioolwaterzuiveringsinstallatie zal door het waterschap medio 2005 worden aangepast aan de CIW-richtlijnen.

Door de waterkwaliteitsbeheerder is voor Kloosterveen nog geen WVO-vergunning verstrekt. De werken worden in overleg met het waterschap ontworpen en aangelegd. Na realisatie van alle werken zal een vergunning worden aangevraagd.

Het rioolstelsel is getoetst op basis van de in het GRP 2001-2004 vastgestelde ontwerpbui met een maximale capaciteit van 80 l/sec/ha (bui Eelde T=2, Basisrioleringsplan Assen, 1995). Als aanvullende criteria is hierbij de wakingscriteria (waterstand tot aan maaiveld) van 20 cm gehanteerd. Het stelsel voldoet aan de basisinspanning (CUWVO-richtlijn).

Ontwerpgrondslagen

Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Bij het afkoppelen van verharde oppervlakken dient op basis van het huidige landelijk beleid (de trits vasthouden bergen en dan pas afvoeren - niet afwentelen) de bergingscapaciteit binnen het stedelijk gebied te worden gerealiseerd.

Het regenwaterstelsel zal derhalve naast de bovenvermelde ontwerpbui, worden ontworpen op een bergingscriteria van 45 mm/m² afvoerend verhard oppervlak en een afvoer van 1,5 l/sec/ha (bruto planoppervlak). Aanvullend zal een wakingscriteria (maximale waterstand tot aan maaiveld) van minimaal 20 cm worden gehanteerd.



	De wegen, parkeerplaatsen en voetpaden zijn voor een groot deel in duurzame open elementen uitgevoerd. Deze open elementen verharding bevordert de infiltratie (vasthouden) van de neerslag. De hoofdwegen- en fietspadenstructuur hebben een gesloten verharding en lozen het regenwater via de bermen naar de watergangen.
Kwaliteit oppervlaktewater	De kwaliteit van het oppervlaktewater van de deelstroomgebieden is niet bekend. De waterschappen hebben het voornemen op middellange termijn de kwaliteit van de vijvers in stedelijk gebied te monitoren.
Kwaliteit waterbodems	De waterbodem van de Asser wijk ten noorden van de A28 is in 2004 gesaneerd en is schoon. De waterbodem van de Asser wijk, gedeelte A28-Drentse hoofdvaart, wordt in het kader van de aanleg van de hoofdstructuur nader onderzocht en indien noodzakelijk gesaneerd. De kwaliteit van de waterbodems van de overige wijken binnen Kloosterveen is klasse 0. Binnen de plangrenzen van Kloosterveen bevinden zich geen wijken.
Kwaliteit grondwater	Zie paragraaf 3.3 Bodem.
	<i>Beheer</i>
Beheer riolering en oppervlaktewater	Gezien de problematiek van de geringe beschikbare ruimte in het stedelijk gebied worden de vijvers en watergangen niet conform de uitgangspunten van het waterschap gedimensioneerd. Derhalve zal het beheer en onderhoud van de riolering en watergangen in openbare grond vooralsnog door of namens de gemeente geschieden. Het regenwatersysteem zal te zijner tijd worden overgedragen aan het Waterschap Reest en Wieden.
Beheer grondwater	De gemeente treft geen maatregelen voor grondwaterbeheer op particulier terrein. Dit is de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar. In het kader van de gemeentelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en transport van afvalwater dat vrijkomt bij de binnen haar grondgebied liggende percelen, vastgelegd in hoofdstuk 10 van de Wet milieubeheer (paragraaf 10.4.2, artikel 10.16, lid 1), treft de gemeente voorzieningen aan om het grondwater te ontvangen en te transporteren. Deze voorzieningen bestaan uit aansluitpunten op het regenwaterriool. De aansluitpunten op het hoofdriool liggen met een dekking van 0,8 en 1 m over de erfscheiding.

Ten opzichte van de te realiseren woningpeilen, gemiddeld circa 0,3 m boven kantopsluiting infrastructuur, voorziet dit aansluitpunt in een drooglegging van circa 1,2 m beneden peil woning.

De voorzieningen die de gemeente voor de drooglegging van de openbare infrastructuur treft, worden tevens aangesloten op het regenwaterstelsel.

Schouw watergangen

Erfscheidingsloten met een gemeenschappelijke functie en de watergangen met een ontwerpcapaciteit van 30 l/sec worden door het waterschap onder schouw gebracht.

Drinkwatervoorziening

De drinkwatervoorziening wordt door de Waterleidingmaatschappij Drenthe verzorgd.

Op circa 70 m minus maaiveld bevindt zich in Assen de bovenzijde van de afzettingen die behoren tot de formatie van Urk. Deze afzettingen bestaan uit zeer grove goed doorlatende zanden. In deze bodemlaag wordt grondwater onttrokken door het pompstation Assen van de Waterleidingmaatschappij Drenthe (70-120 m -maaiveld) Daar wordt circa 4 miljoen m³ grondwater per jaar onttrokken. Deze onttrekking bevindt zich stroomafwaarts van het studiegebied. Voorzover bekend, vinden er geen grondwateronttrekkingen van betekenis in of in de directe omgeving van het plangebied plaats.



V

Datum: 23 september 2004

Afdeling: Bouwen en wonen

Opsteller: J. Wortman

Telefoon: 6239

Portef.houder: Th. C. Verdegem

Registr.nr. 51882

Doc.naam:

Besproken met:

Dienst/naam/Afdeling

Datum

Projectleider Kloosterveste / J. Strijker
Hoofd bouwen en wonen/J. Wellen

Paraaf Directeur:

Openbare besluitenlijst: ☒ Ja ☐ NeeBekendmakingsplicht: ☒ Ja ☐ NeeO.R.: ☐ Ja ☒ Nee

Mandaat verleend aan:

Mandaatnummer:

Besluit mandaathouder

Datum

Akkoord

Bespreken

Paraaf secr.

Vervolgprocedure:

Raadsinformatie:

☐ Ja, inclusief besluit en toelichting in commissiekamer

Raadsbehandeling in commissie:

Datum

Uitkomst

☐ Plaatsen op conformlijst nog niet overgedragen
bestuursbevoegdheid☐ Volledige behandeling in de raad:

Datum

Uitkomst

Afhandelen door: J. Wortman

Kopie besluit: J. Strijker.

Deponeren Paraaf:

Kloosterveste.vaststelling uitwerkingsplan B&W

Versie: 0-0-0000

Onderwerp:

Vaststelling uitwerkingsplan Kloosterveste

Voorstel:

- Zienswijzen ongegrond verklaren;
- Uitwerkingsplan Kloosterveste vaststellen;
- Uitwerkingsplan met reactie op de zienswijzen ter goedkeuring aan GS zenden;
- Indieners van de zienswijzen over het bovenstaande informeren.

Achtergrond:

Het reeds onherroepelijk geworden bestemmingsplan Kloosterveen I is een globaal bestemmingsplan dat nader dient te worden uitgewerkt conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Voorliggend uitwerkingsplan Kloosterveste is één van de uitwerkingsplannen. Het plan heeft met ingang van 23 juni 2004 gedurende een termijn van twee weken ter inzage gelegen teneinde belanghebbenden de mogelijkheid te geven zienswijzen in te brengen. Er is door één reclamant een zienswijze ingebracht, te weten, de heer J. van der Leij.

De schriftelijk ingebrachte zienswijze is nader uiteengezet en van commentaar voorzien.

	Akkoord	Bespreken	Signaal
B			
WP			
WW			
WH			
WV			
WB			
S			

Besluit B&W:

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten
van Drenthe bij besluit vannr. RW/A6/2004010274
p.o.

2004

Datum:

B & W 27 OKT. 2004 NR.



Onderwerp:

Vaststelling uitwerkingsplan Kloosterveste van het bestemmingsplan Kloosterveen I

Voorstel:

- Zienswijzen ongegrond verklaren;
- Uitwerkingsplan Kloosterveste vaststellen;
- Uitwerkingsplan met reactie op de zienswijzen ter goedkeuring aan GS zenden;
- Indieners van de zienswijzen over het bovenstaande informeren.

Achtergrond:

Het reeds onherroepelijk geworden bestemmingsplan Kloosterveen I is een globaal bestemmingsplan dat nader dient te worden uitgewerkt conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Voorliggend uitwerkingsplan Kloosterveste is één van de uitwerkingsplannen. Het plan heeft met ingang van 23 juni 2004 gedurende een termijn van twee weken ter inzage gelegen teneinde belanghebbenden de mogelijkheid te geven zienswijzen in te brengen. Door de heer Van der Leij zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerp aan te passen of van vaststelling af te zien.

Argumenten:

Reclamant

1. De heer J. van der Leij (verder te noemen reclamant) constateert dat in het bestemmingsplan Kloosterveen I (moederplan) in artikel 3, eerste lid een bouwhoogte bij recht van 18 meter voor gebouwen is opgenomen. Door middel van het toepassen van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid (artikel 3, tweede lid) is een bouwhoogte van maximaal 24 meter mogelijk. Reclamant is van oordeel dat deze vrijstellingsbevoegdheid voor uitzonderingssituaties is geschreven en dat ten onrechte deze bouwhoogte in het uitwerkingsplan opgenomen.
2. Dhr Van der Leij vraagt zich daarnaast af of wordt voldaan aan de eisen genoemd in artikel 3 van het bestemmingsplan Kloosterveen I ten aanzien van de bouwhoogte voor andere bouwwerken (maximaal 10 meter), het maximum bebouwingspercentage van 60% en de oppervlakte van ten hoogste 8 Ha voor Centrumdoeleinden.

Commentaar ad. 1

Ten aanzien van de bouwhoogte van 18/24 meter:

De systematiek van een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting (art. 11 WRO) is dat de globale uitwerkingsregels uit het moederplan als basis worden gebruikt voor het betreffende uitwerkingsplan. In casu gaat het om de bestemming "Stadswoonwijk" dat conform de daarvoor geschreven uitwerkingsregels wordt uitgewerkt in het uitwerkingsplan "Kloosterveste".

Voor een dergelijk uitwerkingsplan dient een met waarborgen omklede procedure te worden doorlopen, inclusief een ter inzage legging van het ontwerp – uitwerkingsplan waarbij de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te brengen.

Het is juridisch mogelijk om gelijktijdig met het opstellen van het uitwerkingsplan integraal toepassing te geven aan een vrijstellingsbevoegdheid om op bepaalde plaatsen (in casu het binnenste gedeelte/centrumvoorziening) een bouwhoogte van maximaal 24 meter toe te staan. Een procedure voor het doorlopen van een vrijstellingsbevoegdheid is niet nodig omdat dat dit is geïntegreerd in de procedure die al voor een art. 11 WRO plan wordt doorlopen.



Het is daarom met name van belang om de vraag te beantwoorden of er sprake is van incidentele bouw en een zekere noodzaak om op de aangegeven plaatsen in het plan Kloosterveste hoger dan 18 meter te bouwen. Dit laatste is zeker het geval. Het bestemmingsplan Kloosterveen is tot nu toe uitgewerkt in diverse deelplannen. Slechts op enkele plaatsen is in deze uitwerkingsplannen een bouwhoogte van meer dan 18 meter toegestaan. En zelfs in het nu voorliggend uitwerkingsplan Kloosterveste wordt slechts in een beperkt gebied, dat zeker niet meer dan een kwart van de bebouwing in dit plan beslaat, ten hoogste 24 of 21 meter bouwhoogte toegestaan. Deze bouwhoogten kunnen niet verder worden verhoogd. Op het totaal van de uitwerking van artikel 3 van het Moederplan moet dit dus zeker als incidenteel worden gezien.

Geconcludeerd kan worden dat het uitwerkingsplan op het punt van de bouwhoogte van gebouwen voldoet aan de gestelde eisen uit het bestemmingsplan Kloosterveen I.

Dhr. Van der Leij heeft in zekere zin gelijk als hij met zijn bezwaar heeft bedoeld te zeggen dat er geen nadere motivering in de toelichting is opgenomen voor de hogere bouwhoogten en dat dat wel passend zou zijn gezien artikel 3 lid 2 van het bestemmingsplan Kloosterveen I.

In het centrum van een woonwijk past een bijzonder vormgegeven bebouwing en een wat compactere hogere bebouwing dan in het overige gebied. Hetzelfde geldt voor de incidentele locaties waar appartementengebouwen kunnen worden gebouwd die wat hoger dan de omliggende bebouwing mogen zijn en die tevens een functie als 'landmark' hebben. Dit laatste moet als motivering worden gezien voor het toestaan van hogere bouwhoogten dan 18 meter en kan worden ingelezen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Commentaar ad. 2

Ten aanzien van de overige bedenkingen van dhr. Van der Leij:

Over de bouwhoogten van 10 meter kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan nergens een hogere bouwhoogte voor andere bouwwerken toestaat. Er is daarom op dit punt ook geen strijd met het moederplan.

De maximum bebouwingspercentages die zijn opgenomen in het uitwerkingsplan Kloosterveste voldoen eveneens aan de kaders gesteld in het bestemmingsplan Kloosterveen I. Te zijner tijd zullen de bouwaanvragen aan deze regels worden getoetst.

De oppervlakte van de centrumvoorzieningen blijft tot slot binnen de 8 Ha, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat een deel van de centrumvoorzieningen ook voor andere doeleinden (zoals woningen) zal worden gebruikt.

Concluderend:

Het uitwerkingsplan Kloosterveste is in overeenstemming met de uitwerkingsregels zoals geformuleerd in het "moederplan" Kloosterveen. De ingebrachte zienswijze noopt niet tot een wijziging in het plan en kan dan ook worden vastgesteld waarna het plan ter goedkeuring kan worden voorgelegd aan gedeputeerde staten van Drenthe

Kanttekeningen:

Nvt

Financiële toelichting:

De financiële paragraaf is reeds in het onherroepelijk geworden bestemmingsplan Kloosterveen I vastgesteld.



Communicatie:

De indiener van de zienswijzen worden door middel van een brief van een reactie op de door hem ingediende zienswijzen voorzien.

Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt ter goedkeuring aangeboden aan G.S.

Het goedgekeurde uitwerkingsplan wordt door ons gepubliceerd.

Personeel en organisatie:

Nvt.

Uitvoering en planning:

De WRO schrijft een fatale termijn voor van 8 weken waarbinnen G.S. een besluit moet nemen omtrent goedkeuring. 6 weken na goedkeuring van G.S. treedt het plan in werking en kan een bouwvergunning verleend worden

Evaluatie:

Nvt.

J. van der Leij
Hoofdvaartsweg 108
9406 XD Assen
tel. privé 0592-353246
tel. mobiel 06-25078284



200408940

Gemeente Assen dienst ontwikkeling			
Onderwerp:			
Afdeling:			
12 JULI 2004			
Van:	Naam:		
Van:	Datum:	Afzender:	Per:
CROW / Louch			

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Assen
Noordersingel 33
9401 JW Assen

OOK VERSTUURD NAAR FAXNUMMER 0592 – 366504.

Onderwerp: Uitwerkingsplan "Kloosterveen I - Kloosterveste".

Assen, 5 juli 2004

Geachte leden van het college.

U heeft het uitwerkingsplan voor het gebied Kloosterveste van het moederplan Kloosterveen I gepubliceerd en de mogelijkheid geboden om bezwaren daartegen in te dienen.

Van die gelegenheid maak ik gebruik door bezwaar te maken tegen het feit dat in strijd met het bestemmingsplanvoorschrift artikel 3, lid 1 sub k van het moederplan Kloosterveen I er in het uitwerkingsgebied Kloosterveste hoger gebouwd zou mogen worden dan in het moederplan is aangegeven. Daar is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen c.q. andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 18.00 meter respectievelijk 10.00 meter.

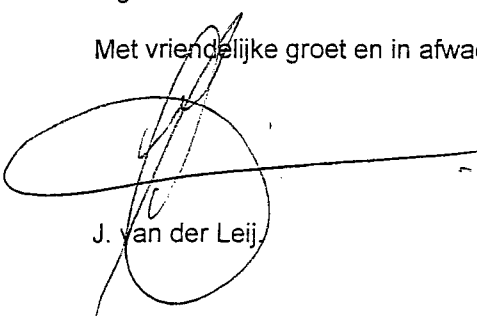
Nu kan het college krachtens artikel 3 lid 2 sub c vrijstelling verlenen voor de in lid 1 onder k genoemde hoogte van 18.00 meter en toestaan dat de bouwhoogte maximaal 24.00 meter wordt. Echter, het zonder een verwijzing naar deze mogelijke vrijstelling opnemen van bouwhoogten boven 18.00 meter is naar mijn mening in strijd met de planvoorschriften. Bovendien kan het nooit de bedoeling zijn geweest van een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid om die zo algemeen toe te passen in een nieuw uitwerkingsplan. Het dient om uitzonderingssituaties te gaan.

Ik ben dan ook van mening dat in het uitwerkingsplan bouwhoogten genoemd moeten worden van 18.00 meter respectievelijk 10.00 meter. Als het college vervolgens besluit om gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid, zoals genoemd in artikel 3 lid 2 van het moederplan, dan is naar mijn opvatting de procedure van toepassing zoals die in bijlage 1 van de planvoorschriften van Kloosterveste wordt beschreven.

Een ander bezwaar betreft de mijn inziens strijdigheid tussen enerzijds de opmerking op bladzijde 5 dat de bouwblokken in het centrale deel meestal volledig worden bebouwd, hetgeen tijdens de voorlichtingsbijeenkomst ook werd aangegeven, en anderzijds de bepaling in artikel 5 lid 2 sub b van de planvoorschriften Kloosterveste en artikel 3 lid 1 sub b van de planvoorschriften van het moederplan Kloosterveen I dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan 60% mag bedragen. Hieraan gekoppeld maak ik de opmerking dat naar mijn idee de oppervlakte voor centrumvoorzieningen in Kloosterveen I, op basis van de plannen voor Kloosterveste en het huidige scholencomplex, meer is dan de 8 hectare die in het moederplan in artikel 3 lid 1 sub d is toegestaan. Mocht dit zo zijn dan dient u deze opmerking als bezwaar te behandelen.

Ik hoop dat deze bezwaren voor u aanleiding zijn om de planuitwerking Kloosterveste nog eens kritisch tegen het licht te houden en het beter aan te laten sluiten op de voorschriften van het moederplan.

Met vriendelijke groet en in afwachting van een reactie van u,


J. van der Leij

Dossier Kloosterveen I / Uitwerking Kloosterveste

Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon
(0592) 36 55 55
Telefax
(0592) 36 57 77

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van Assen
Postbus 30018
9400 RA ASSEN



200410968

Gemeente Assen			
Ruimtelijke ontwikkeling			
vrij			
20			
DEC. 2004			
[Handwritten signature]			
Obw/roverh			

Assen, 6 december 2004
Ons kenmerk 48/RW/A6/2004010279
Behandeld door mevrouw B. Hendriks (0592) 36 54 60
Onderwerp: Plan tot gedeeltelijke uitwerking van het Bestemmingsplan Kloosterveen I
(Kloosterveste)

Geacht college,

Hierbij zenden wij u onze beslissing van 23 november 2004, kenmerk RW/A6/2004010279, op uw besluit van 7 oktober 2004 tot uitwerking van het Bestemmingsplan Kloosterveen I (Kloosterveste).

Ten aanzien van de tegen dit plan bij uw college ingebrachte zienswijzen merken wij op dat er wordt voldaan aan de uitwerkingsbepalingen van het moederplan Kloosterveen I. Binnen het moederplan is het mogelijk om via vrijstelling een bouwhoogte tot maximaal 24 m toe te staan. Het is mogelijk om gelijktijdig met het opstellen van het uitwerkingsplan integraal toepassing te geven aan deze vrijstellingsbevoegdheid. Uw college geeft aan dat slechts op enkele plaatsen in de uitwerkingsplannen van Kloosterveen I een bouwhoogte van meer dan 18 m wordt toegestaan. Ook in dit uitwerkingsplan is in een beperkt gebied ten hoogste 21 of 24 m bouwhoogte toegestaan. Wij delen de mening van uw college dat het hier gaat om incidenteel hogere bebouwing.

Het Bestemmingsplan Kloosterveen I staat bij recht geen hogere bouwhoogte voor andere bouwwerken toe dan 10 m. De maximum bebouwingspercentages die zijn opgenomen in het uitwerkingsplan Kloosterveste voldoen aan de kaders die gesteld zijn in het Bestemmingsplan Kloosterveen I. De oppervlakte van de centrumvoorzieningen blijft binnen de 8 ha, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat een deel van de centrumvoorzieningen ook voor andere doeleinden zal worden gebruikt. Wij kunnen ons verenigen met deze weerlegging door uw college.



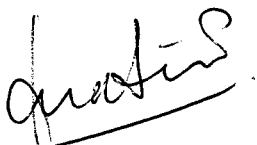
Wij herinneren u aan het bepaalde in artikel 11, vijfde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De reclamant hebben wij van ons besluit in kennis gesteld. Een afschrift van onze brief aan reclamant treft u hierbij aan.

Op grond van artikel 54, tweede lid, sub b, en artikel 56b, eerste lid, van de WRO treedt dit besluit in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij door een belanghebbende binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat geval treedt ons besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Een exemplaar van uw besluit, de plankaart en de voorschriften, voorzien van het bewijs van onze beslissing, treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze,



J. van der Stoep,
interim-hoofd van de Productgroep Ruimte en Water

Bijlage(n):
ck/coll.2E

Afschrift aan de VROM-Inspectie, Regio Noord, Postbus 20020, 9700 RM Groningen

VERZONDEN - 6 DEC. 2004

Assen, 23 november 2004

Ons kenmerk RW/A6/2004010279

Behandeld door mevrouw B. Hendriks (0592) 36 54 60

Onderwerp: Plan tot uitwerking van het Bestemmingsplan Kloosterveen I (Kloosterveste)

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN DRENTHE INZAKE DE UITWERKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN I (KLOOSTERVESTE)

Bij brief van 15 oktober 2004, ingekomen op 20 oktober 2004, hebben burgemeester en wethouders van Assen hun besluit van 7 oktober 2004 tot nadere uitwerking van Bestemmingsplan Kloosterveen I ter goedkeuring ingezonden.

Omtrent deze uitwerking is advies uitgebracht door de Werkcommissie Afwijking Bestemmingsplannen op 5 november 2004.

Ingevolge de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften moeten burgemeester en wethouders het onderhavige gedeelte van het plan nader uitwerken met inachtneming van de in die voorschriften genoemde regeling. De uitwerking is binnen deze regeling gebleven.

Uit de overgelegde stukken is gebleken dat is voldaan aan de wettelijke voorschriften betreffende de tervisielegging, de vaststelling, de bekendmaking en de inzending. De uitwerking heeft tot en met 7 juli 2004 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Tegen het uitwerkingsplan zijn zienswijzen ingediend door de heer J. van der Leij. Deze zienswijzen houden het volgende in.

1. Reclamant constateert dat in het moederplan een bouwhoogte bij recht van 18 m voor gebouwen is opgenomen. Door middel van het toepassen van een binnenplanse vrijstellingbevoegdheid is een bouwhoogte van maximaal 24 m mogelijk. Reclamant is van oordeel dat deze vrijstellingsbevoegdheid voor uitzonderingssituaties is geschreven en dat ten onrechte deze bouwhoogte in het uitwerkingsplan is opgenomen.
2. Reclamant vraagt zich af of wordt voldaan aan de eisen genoemd in artikel 3 van het moederplan ten aanzien van de bouwhoogte voor andere bouwwerken (maximaal 10 m), het maximum bebouwingspercentage van 60 en de oppervlakte van ten hoogste 8 ha voor centrumdoeleinden.

Beoordeling zienswijzen

1. Er wordt voldaan aan de uitwerkingsbepalingen van het moederplan Kloosterveen I. Binnen het moederplan is het mogelijk om via vrijstelling een bouwhoogte tot maximaal 24 m toe te staan. Het is mogelijk om gelijktijdig met het opstellen van het uitwerkingsplan integraal toepassing te geven aan deze vrijstellingsbevoegdheid.
De gemeente geeft aan dat slechts op enkele plaatsen in de uitwerkingsplannen van Kloosterveen I een bouwhoogte van meer dan 18 m wordt toegestaan. Ook in dit uitwerkingsplan is in een beperkt gebied ten hoogste 21 m of 24 m bouwhoogte toegestaan. Wij delen de mening van de gemeente dat het hier gaat om incidenteel hogere bebouwing.

2. Het bestemmingsplan Kloosterveen I staat bij recht geen hogere bouwhoogte voor andere bouwwerken toe dan 10 m. De maximum bebouwingspercentages die zijn opgenomen in het uitwerkingsplan Kloosterveen voldoen aan de kaders die gesteld zijn in het bestemmingsplan Kloosterveen I. De oppervlakte van de centrumvoorzieningen blijft binnen de 8 ha, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat een deel van de centrumvoorzieningen ook voor andere doeleinden zal worden gebruikt. Wij kunnen ons verenigen met deze weerlegging door de gemeente.

Beoordeling van de uitwerking

Assen is in het POP aangewezen als streekcentrum. Deze kernen vormen het zwaartepunt bij de verdere verstedelijking van Drenthe. Nadere invulling van het centrumgebied van de nieuwbouwwijk Kloosterveen past binnen dit beleid.

Het plan past binnen de mogelijkheden die het Bestemmingsplan Kloosterveen I biedt met betrekking tot uitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Wij achten dit uitwerkingsplan niet in strijd met het provinciaal beleid en een goede ruimtelijke ordening.

Ons college kan zich verenigen met deze uitwerking.

Beslissing

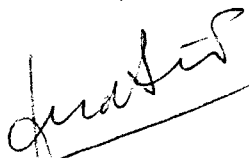
Gedeputeerde staten van Drenthe;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUITEN:

- I. het besluit van burgemeester en wethouders van Assen goed te keuren;
- II. een afschrift van dit besluit te sturen naar:
 - het college van burgemeester en wethouders van Assen
 - de VROM-Inspectie, Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen
 - de Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen), ter attentie van mevrouw J. Haaijer
- III. bij afzonderlijke brief afschrift van dit besluit te zenden aan:
 - de heer J. van der Leij, Hoofdvaartsweg 108, 9406 XD Assen

Gedeputeerde staten voornoemd,
namens deze,



J. van der Stoep,
interim-hoofd van de Productgroep Ruimte en Water

Bijlage(n):
ck/coll. 21

Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon
(0592) 36 55 55
Telefax
(0592) 36 57 77

Aan:
de heer J. van der Leij
Hoofdvaartsweg 108
9406 XD ASSEN



Assen, 6 december 2004
Ons kenmerk 48/RW/A6/2004010279
Behandeld door mevrouw B. Hendriks (0592) 36 54 60
Onderwerp: Gemeente Assen; plan tot uitwerking van het Bestemmingsplan
Kloosterveen I (Kloosterveste)

Geachte heer,

Hierbij doen wij u mededeling van ons besluit van 23 november 2004, kenmerk
RW/A6/2004010279, omtrent goedkeuring van het besluit van burgemeester en wet-
houders van 7 oktober 2004 tot uitwerking van het Bestemmingsplan Kloosterveen I
(Kloosterveste).

Wij attenderen u hierbij op het volgende.

Op grond van artikel 11, vijfde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt ons
besluit door burgemeester en wethouders bekendgemaakt door terinzagelegging
daarvan voor eenieder. Wij verwijzen u naar de tekst van de gemeentelijke kennis-
geving die in elk geval in de Staatscourant zal worden geplaatst.

Tegen ons besluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State. De werking van ons besluit wordt opgeschort indien geduren-
de de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de
Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan totdat op het ver-
zoek is beslist.

Voor het overige verwijzen wij u naar de gemeentelijke kennisgeving.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze,

J. van der Stoep,
interim-hoofd van de Productgroep Ruimte en Water

Bijlage(n):
ck/coll. 3/2

Afschrift aan:

- de VROM-Inspectie, Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen
- het college van burgemeester en wethouders van Assen