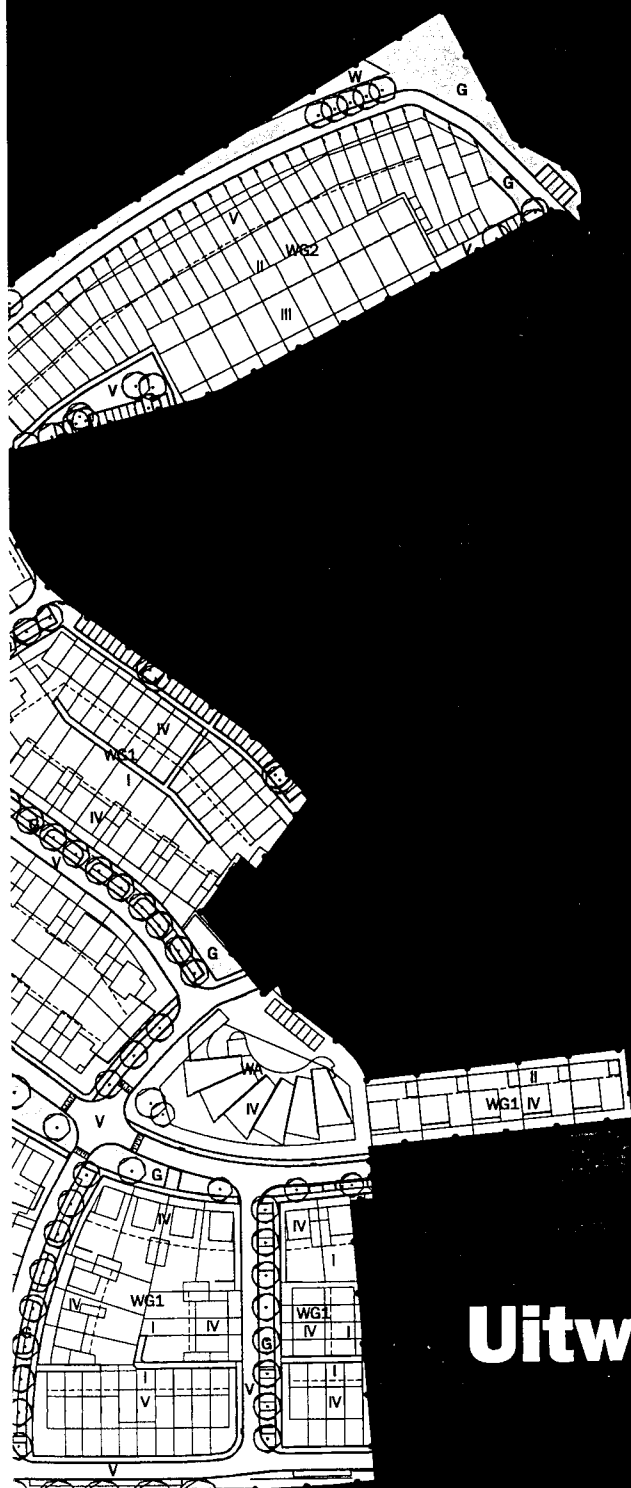


41C



gemeente Assen

Uitwerkingsplan **Het Palet**

26 februari 2004

Inhoudsopgave

Toelichting

1.	Inleiding	1
2.	Beschrijving van het uitwerkingsgebied	2
3.	Stedenbouwkundige opzet	4
	3.1. Spoor en waterzone	
	3.2. Het groene centrum	
	3.3. Het stratenpatroon	
	3.4. De pleintjes	
	3.5. Rolderhoofdweg	
	3.6. Verkeersstructuur	
	3.7. Groenstructuur	
4.	Beeldkwaliteit	7
5.	Milieuaspecten	8
	5.1. Bodem	
	5.2. Water	
	5.3. Geluid	
	5.4. Geurhinder	
	5.5. Externe veiligheid	
6.	Planbeschrijving	10
	6.1. Algemeen	
	6.2. Voorschriften	

Voorschriften

paragraaf I	Inleidende bepalingen
paragraaf II	Bestemmingsbepalingen
paragraaf III	Algemene bepalingen

Kaarten

plankaart, schaal 1 : 1.000

Toelichting

1. Inleiding

Op 19 december 2002 heeft de raad van de gemeente Assen het bestemmingsplan "Coveco-terrein c.a." vastgesteld. Dit plan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie, waar zich in het verleden het vleesverwerkend bedrijf Coveco bevond, tot een woonlocatie. Het plangebied bestaat overigens niet alleen uit de gronden waarop dit bedrijf was gevestigd. In de volksmond heeft het terrein deze naam, maar in de praktijk beslaan bijvoorbeeld de gronden van de voormalige bandenfabriek Holland Tyre en het Drenthe College samen een veel grotere oppervlakte. Verder zijn in het plangebied gronden van de gemeente Assen opgenomen (de gronden waarop de school de "Kiekenren" gevestigd was), het perceel waarop zich drukkerij Bremer bevond en een deel van een bestaand woongebied. Afgezien van de bestaande woningen en de aan het plangebied grenzende spoorbaan en de Rolderhoofdweg is vrijwel het gehele plangebied bestemd tot uit te werken woondoeleinden, waarbij op een deel van dit gebied ook de realisering van kantoren wordt toegestaan.

Het plangebied is aangewezen als voorbeeldproject in het kader van het experiment "Stad en Milieu" van het ministerie van VROM. De belangrijkste doelstelling van dit project is een meer integraal afwegingskader voor milieu en ruimtelijke ordening te ontwikkelen voor de herontwikkeling van binnenstadslocaties. De problematiek rond het Coveco-terrein leent zich bij uitstek voor een dergelijk project, zoals ook in de toelichting op het bestemmingsplan al is aangegeven.

Het nu voorliggende plan vormt de uitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de in het bestemmingsplan opgenomen uit te werken bestemming. Het gaat om een ontwikkeling van deze locatie tot een woongebied van hoge kwaliteit, waarbij rekening is gehouden met een aantal complicaties op het gebied van milieuhinder. De voormalige industriebestemming, de nabijheid van andere industriegebieden, de spoorbaan en de aansluiting op een bestaand woongebied maken bijzondere oplossingen noodzakelijk. De naam Palet is gekozen, omdat wordt gestreefd naar een veelkleurige invulling voor wat betreft de architectuur in het gebied.

2. Beschrijving van het uitwerkingsgebied

ontsluiting

De ontsluiting van het uitwerkingsgebied vindt plaats via een aan te leggen hoofdontsluiting op de Lonérstraat. Deze hoofdontsluiting zal worden aangelegd op de locatie van de voormalige school de "Kiekenren", loopt in de richting van het spoor en kent diverse aftakkingen. Deze gaan de woonstraten vormen waaraan de woningen gerealiseerd worden. Voor de woonstraten geldt dat ze zodanig zullen worden ingericht dat ze geschikt zijn voor verkeer en verblijf. Het ontwerp van de ontsluiting is zodanig opgezet dat het gebruik van bestaande woonstraten als ontsluitingsroute naar de Lonérstraat onaantrekkelijk is voor bewoners van het nieuwe woongebied. Langs de Rolderhoofdweg en langs het spoor worden aan de randen van het woongebied doorgaande fietsroutes aangelegd, die aansluiten op de eveneens nieuw aan te leggen fietsverbindingen naar het centrum van Assen aan de andere zijde van het spoor en via een brug over de Rolderhoofdweg richting station.

begrenzing

Het uitwerkingsgebied wordt voor een belangrijk deel begrensd door belangrijke infrastructuur. Aan de westzijde en noordzijde door het spoor, met aan de andere kant van het spoor een bedrijventerrein, en aan de zuidzijde door de Rolderhoofdweg. Aan de oostkant van het plangebied bevinden zich bestaande woonbebouwing en de ontsluiting van het plangebied via de Lonérstraat. Ten slotte bevindt zich aan de noordoostzijde van het plangebied bestaande woningbouw, waarvan een aantal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling, omdat zij gelegen zijn aan één van de woonstraten waaraan ook de realisering van nieuwe woningen worden gepland.

uitgangspunten

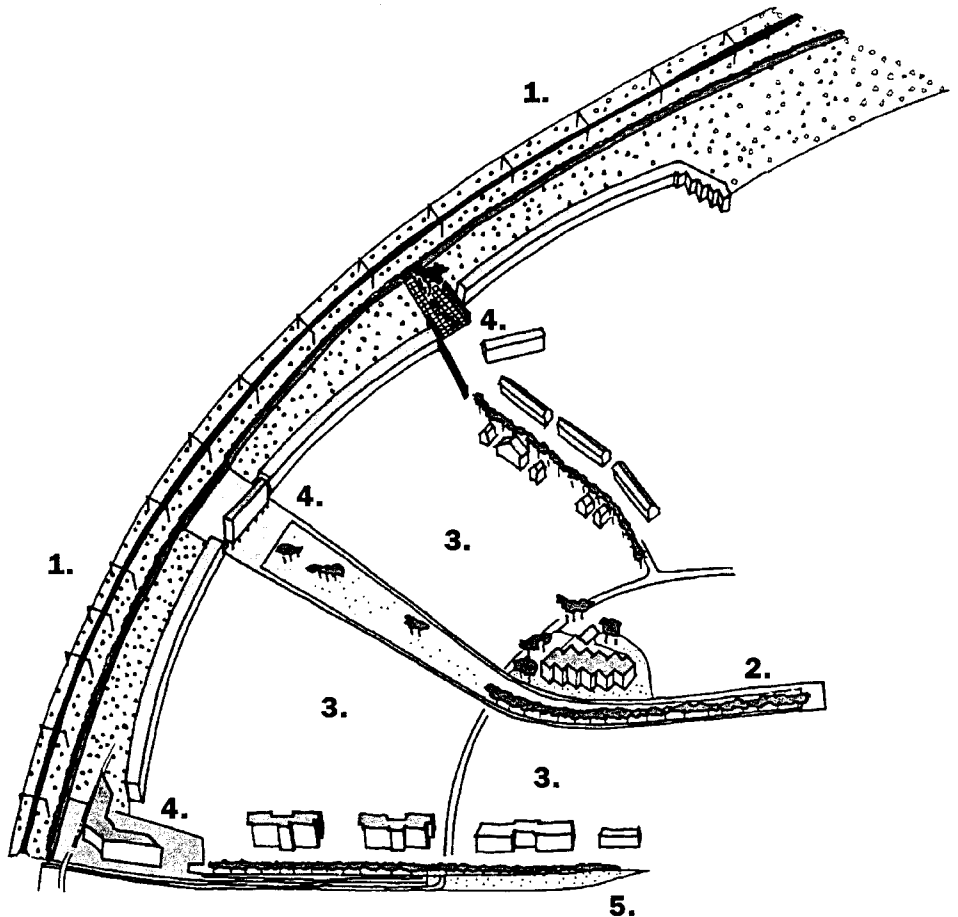
Bij het opstellen van het plan is een aantal uitgangspunten gehanteerd, zoals die ook in het bestemmingsplan, waarin de uitwerkingsplicht is opgenomen, zijn weergegeven.

- Veruit de belangrijkste van al deze uitgangspunten is de wijze waarop wordt omgegaan met geluidhinder van het spoor en van de nabijgelegen bedrijven. Een deel van de te realiseren woningbouw dient zodanig te worden opgezet, dat zij een afscherming vormen ten opzichte van de overige te bouwen woningen. Uitgangspunt is dat langs het spoor een grotendeels gesloten bebouwingswand in de vorm van woningen met zogenaamde "Dove gevels" wordt gerealiseerd die maakt dat een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden voor zowel spoorweg-, als industrielawaai niet noodzakelijk is.
- Voor wat betreft de geluidhinder van de Rolderhoofdweg wordt uitgegaan van een herinrichting van deze straat met ZOAB of een gelijkwaardig wegdek en absorberende wanden in de tunnelbak bij het spoor. Bij het bepalen van de rooilijn voor bebouwing langs de Rolderhoofdweg wordt uitgegaan van het verkrijgen van een ontheffing tot een maximale grenswaarde van 55 dB(A). Binnen het plangebied zullen de wegen worden ingericht als 30 km-zone, zodat deze wegen geen geluidzone hebben waarmee rekening gehouden moet worden.

- Het aantal te realiseren woningen bedraagt minimaal 300 en maximaal 400. Er wordt een binnenstedelijke, compacte woonlocatie ontwikkeld, waarbinnen zuinig met ruimte wordt omgegaan.
- Vanwege onder meer aspecten van sociale veiligheid wordt aan een invulling van het gebied als woonlocatie de voorkeur gegeven. Wel wordt in de zuidwesthoek van het plangebied een beperkte invulling met kantoren mogelijk gemaakt.
- De functies van groen en waterberging/-inzijging kunnen worden gecombineerd. Per woning moet ongeveer 70 m² groen worden gerealiseerd, waarbij versnippering van het groenareaal moet worden voorkomen. Voor wat betreft waterbeheer wordt verder als uitgangspunt gehanteerd dat gestreefd wordt naar een zoveel mogelijk gesloten waterbalans. Dit houdt onder meer in dat regenwater vastgehouden wordt door lokale berging in het gebied, verharde oppervlakken afgekoppeld worden van de riolering en dat neerslagwater de gelegenheid moet krijgen om te infiltreren in de bodem. Concreet houdt dit onder meer in dat gestreefd moet worden naar de inrichting van tenminste 4% van het plangebied met oppervlaktewater.
- De invulling moet in stedenbouwkundig opzicht goed worden afgestemd op de aard en schaal van de omgeving, waarbij vooral de aansluiting op de bestaande woningbouw aan de oostzijde zorgvuldige aandacht dient te krijgen. Een ander aandachtspunt in dit kader is de uitstraling naar de Rolderhoofdweg. Aan deze zijde van het uitwerkingsgebied dienen gevels naar deze straat gericht te worden, mede ook vanuit het oogpunt van sociale veiligheid. Uitgangspunt bij deze bebouwing langs de Rolderhoofdweg is ook dat de hoogte van oost naar west mag oplopen.
- De belevingswaarde van het groen en aspecten van sociale veiligheid vragen om een zodanige opzet dat zoveel mogelijk woningvoorkanten op het groen gericht zijn.
- Voor wat betreft de ontsluiting wordt als randvoorwaarde aangegeven dat deze op de Lonérstraat dient uit te komen via een nieuwe weg over de huidige locatie van de "Kiekenren". Verder dient deze ontsluiting zodanig te worden aangelegd dat geen overlast voor de bestaande woningen zal ontstaan.

3. Stedenbouwkundige opzet

De opzet van het plan is in essentie weergegeven op afbeelding 1. Een centrale groene zone, waarin ook de hoofdontsluiting is opgenomen, vormt het midden van de wijk en de belangrijkste verbinding met de omgeving. Deze zone wordt visueel beëindigd door een opvallend appartementengebouw. Dat gebouw vormt tevens de inleiding voor de (voetgangers)verbinding naar de spoorzone. De spoorzone vormt de rand van het plan, maar wel een rand die ondanks de geluidhinder zo goed mogelijk in het plan wordt geïntegreerd. Met name om te voorkomen dat hier een sociaal onaangenaam gebied ontstaat. Daartoe is de spoorzone op een viertal plekken met de rest van het plan verbonden. Aan de centrale zone en de spoorzone is een in principe tamelijk neutraal stratenpatroon gekoppeld, dat verwantschap heeft met het bestaande aangrenzende woongebied. Langs de Rolderhoofdweg krijgt het plan een specifieke uitdrukking, die past bij de positie van deze weg in de stad.



afbeelding 1

In het navolgende worden de verschillende deelruimtes op hoofdlijnen gekarakteriseerd. Naast de deelruimtes wordt een overzicht gegeven van de structuur van het autoverkeer, de structuur van het langzaam verkeer en de structuur van het groen.

3.1. Spoor en waterzone

De zone langs het spoor is opgevat als het visitekaartje van het plan in de richting van het spoor; naast een stukje Rolderhoofdweg de enige plek waar het gebied zijn gezicht naar buiten toont. De zeer grote lengte van de zone, in combinatie met de akoestische eis van een gesloten wand, heeft geleid tot een geleding in drie deelruimtes, die verband houden met de structuur van de rest van het plan.

Belangrijke opgaven zijn gelegen in het waarborgen van het openbare karakter van deze ruimte en in het op een positieve wijze integreren van het spoor. De waterberging zal in hoofdzaak in deze zone gevonden moeten worden.

3.2. Het groene centrum

Het groene centrum is het statige middelpunt van de wijk. Die statigheid uit zich in:

- de wijze waarop het groen is ingericht,
- de afgewogen samenhang van de architectuur, die -door het ontwerp in de hand te houden- het karakter van een totaalontwerp kan krijgen,
- de combinatie van verschillende gebouwtypen in dezelfde ruimte (appartementen, vrijstaande, halfvrijstaande en enkele tussenwoningen),
- de duidelijk bepaaldheid van de ruimte in zijn omgeving,
- de vormgegeven beëindiging bij het spoor.

3.3. Het stratenpatroon

Naast het wat meer statige karakter van het groene centrum staat de informaliteit van het stratenpatroon. Die informaliteit heeft niet te maken met onverzorgdheid, maar met de schijnbare toevalligheid van meerdere woningontwerpen (die overigens wel van dezelfde schaal zijn), toegevoegde elementen zoals erkers en dergelijke en wat meer geparkeerde auto's dan in het groene centrum.

3.4. De pleintjes

De pleintjes vormen de koppeling tussen de wereld van het spoor en de rest van het plan. Ze worden primair bepaald door de inrichting van de openbare ruimte, maar vragen om een duidelijke ondersteuning vanuit de architectuur van de aangrenzende woningen. De begrenzing wordt mede bepaald door eisen die worden gesteld aan de geluidwerende functie van de schil.

3.5. Rolderhoofdweg

De Rolderhoofdweg heeft vanaf de gemeentegrens aanvankelijk het heldere beeld van een weg in het groen. Vooral na de Lonérstraat ontstaat een zeer rommelig beeld; voor- en achterkanten en hoog en laag wisselen elkaar schijnbaar willekeurig af, de beplanting toont een

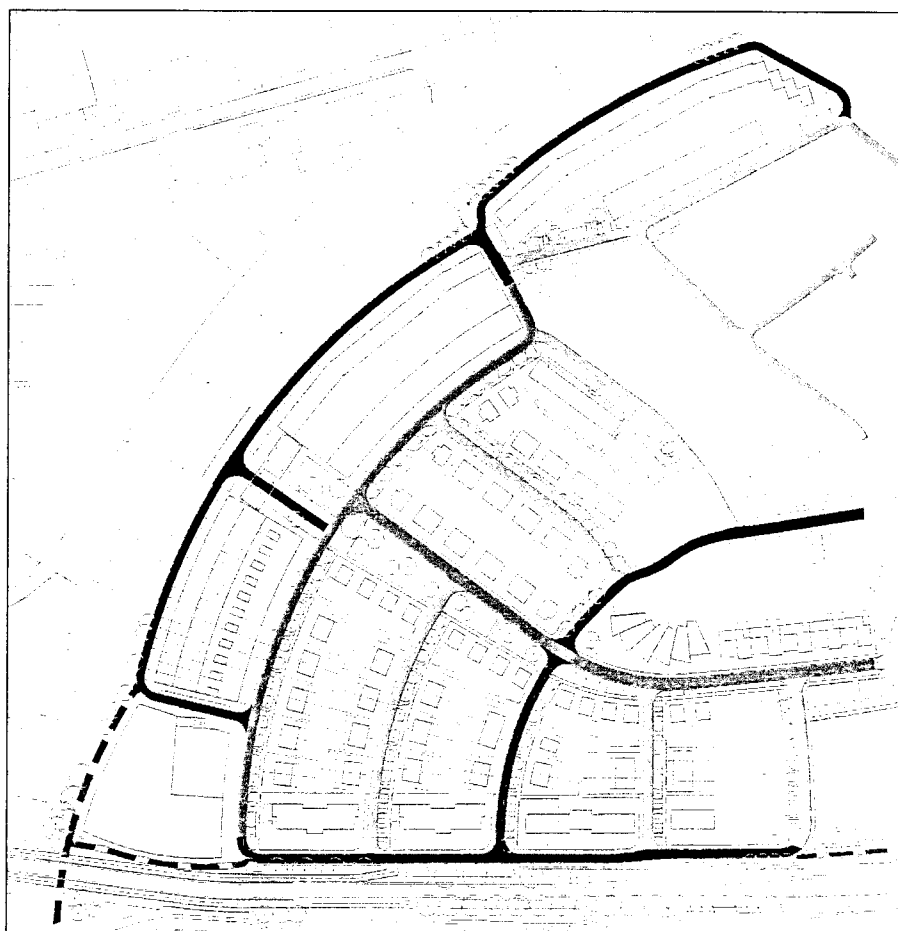
zeer versnipperd beeld en bovendien duikt de weg de wereld van een lange tunnelbak in. Het college heeft bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2003 een bedrag gereserveerd voor het opknappen van de Rolderhoofdtunnel.

Op de volgende wijze zal het plan Palet een bijdrage leveren aan een herkenbaar beeld van de Rolderhoofdweg, gekoppeld aan de schaal en de betekenis die deze weg heeft in Assen.

- Alle bebouwing is met de voorzijde georiënteerd op de Rolderhoofdweg.
- Er wordt gekozen voor een opbouw in intensiteit vanaf de Lonérstraat tot aan de spooronderdoorgang. Die opbouw heeft te maken met de hoogte van de bebouwing, maar ook met de functie (wonen, kantoren), de afstand tot de weg en de uitdrukking van de bebouwing.
- Aan de noordzijde van de Rolderhoofdweg wordt een bomenrij toegevoegd.
- Er wordt gezocht naar een architectonische verwantschap tussen de te realiseren grondgebonden woningen aan de Lonérstraat en de appartementen om een verdere verbodding te voorkomen.
- Het kantoorgebouw vormt een doelbewuste blikvanger bij de tunnelingang: verder naar voren geplaatst, afwijkend in architectuur en zichtbaar vanuit de tunnelbak.
- De bebouwing langs de Rolderhoofdweg heeft een geluidwerende functie voor het achterliggende gebied.

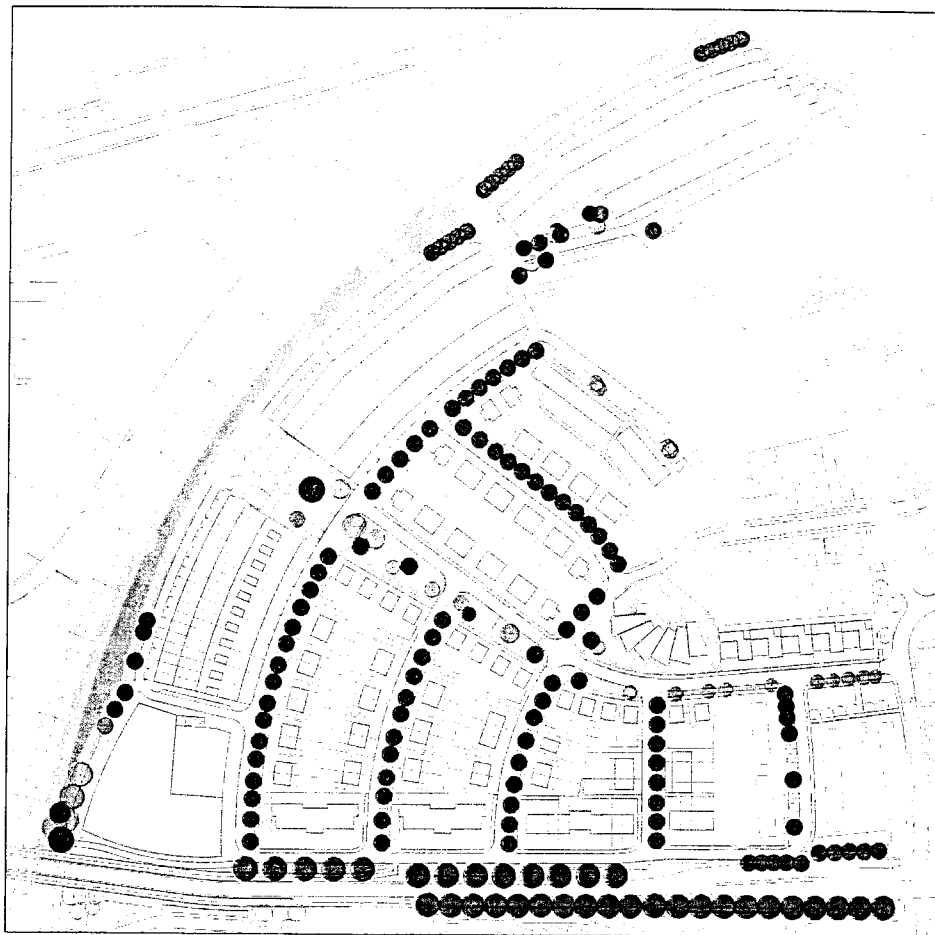
3.6. Verkeersstructuur

buurtontsluiting 
 woonstraten 
 woonstraten met functie
 doorgaand fietsverkeer 



kaart verkeersstructuur

3.7. Groenstructuur



kaart groenstructuur

4. Beeldkwaliteit

Voor de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied wordt volstaan met verwijzing naar het afzonderlijk opgestelde Beeldkwaliteitplan, waarin per deelgebied is aangegeven wat de gewenste beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als van de openbare ruimte zou moeten zijn. Dit beeldkwaliteitplan is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan het uitwerkingsplan.

5. Milieuaspecten

Bij het opstellen van zowel toelichtingen bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen spelen andere dan stedenbouwkundige aspecten steeds vaker een belangrijke rol. Dit geldt vooral voor milieuhinder als geluidsoverlast en recentelijk ook in steeds belangrijker mate voor aspecten als waterbeheer. Aan deze thema's is ook in de toelichting op het bestemmingsplan al de nodige aandacht besteed. Derhalve zal in deze toelichting slechts kort op deze aspecten worden ingegaan.

5.1. Bodem

In het bestemmingsplan is aangegeven dat door de ontwikkelaars een saneringsplan zal worden opgesteld dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de provincie. Uitgangspunt hierbij is dat een zodanige sanering zal worden uitgevoerd dat de realisering van een binnenstedelijke woonlocatie mogelijk is. Dit saneringsplan is inmiddels opgesteld en goedgekeurd door de provincie.

5.2. Water

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat 4% van de totale oppervlakte van het plangebied zal worden ingericht als oppervlaktewater. Door ingenieursbureau Tauw is een rioleringsplan opgesteld, waarin wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel voor de opvang van huishoudelijk afvalwater en regenwater. Regenwater wordt in dit plan via een gescheiden riool afgevoerd op het oppervlaktewater van de te verbreden spoorloot. Bij het berekenen van de opvangcapaciteit van dit oppervlaktewater is uitgegaan van de eis dat ook een hoeveelheid die slechts eens in de 100 jaar voorkomt, moet kunnen worden opgevangen. De in het plan opgenomen hoeveelheid oppervlaktewater is minder dan de in het bestemmingsplan als streefwaarde genoemde 4% van de oppervlakte van het plangebied. Er wordt echter wel voldaan aan de eisen van het waterschap, waarmee overleg is gepleegd over het waterbeheer in het plangebied. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen in de bestemmingsplantoelichting is opgemerkt over het waterbeheer.

5.3. Geluid

In het bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan de akoestische aspecten van de planontwikkeling. De belangrijkste conclusie is dat door het plaatsen van een grotendeels gesloten wand van woningen langs het spoor, met een naar het spoor gericht "dove gevel", de geluidhinder van zowel het spoor als het aanliggende bedrijventerrein zodanig reduceert dat in het plangebied wordt voldaan aan de respectievelijke voorkeursgrenswaarden. In het ontwerp is niet gekozen voor één lange gesloten wand, maar voor een drietal gesloten wanden, die onderbroken worden op zodanige wijze dat kan worden voldaan aan de eis dat geen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde noodzakelijk is.

Voor de geluidhinder van het verkeer geldt dat ten behoeve van de woningbouw langs de Rolderhoofdweg een ontheffing is verkregen tot een grenswaarde van 55 dB(A). Dit, omdat het uit stedenbouwkundig perspectief onwenselijk wordt geacht de bebouwing op grotere afstand van deze straat te realiseren.

5.4. Geurhinder

Zoals in de toelichting al aangegeven geldt voor een bedrijf als de zich in de nabijheid van het plangebied bevindende zuivelfabriek weliswaar dat volgens de VNG-classificatie "Bedrijven en Milieuzonering" een afstand van 200 meter moet worden aangehouden, maar dat dit in het concrete geval niet noodzakelijk is. De geurhinder veroorzakende factor in de bedrijfsvoering (de weiproduktie) is inmiddels gestaakt. De milieuvergunning van het bedrijf is aangepast, zodat binnen de 200 meter van de zuivelfabriek woningen gebouwd kunnen worden.

5.5. Externe veiligheid

Hier is vooral de nabijheid van het spoor van belang. De voorgeschreven minimale afstand van 30 meter tot het hart van de dichtstbijzijnde spoorbaan wordt hier in acht genomen, zodat hieraan niet in het bijzonder aandacht geschonken hoeft te worden.

6. Planbeschrijving

6.1. Algemeen

Bij de opzet van de voorschriften en de plankaart van het uitwerkingsplan is gekozen voor een systematiek die aansluit bij die van eerdere uitwerkingsplannen, zoals die door de gemeente Assen (bijvoorbeeld in de nieuwbouwwijk Kloosterveen) zijn vastgesteld. Daarmee is gekozen voor een betrekkelijk gedetailleerde planopzet, die zeer duidelijk aangeeft welke mogelijkheden het uitwerkingsplan biedt. Zowel het beeld van de plankaart als de redactie van de voorschriften is zo helder mogelijk gehouden. Op deze wijze wordt zowel voor de gemeente als voor bouwers en burgers (toekomstige bewoners) zo duidelijk mogelijk aangegeven wat wel en niet mogelijk is in het plangebied.

6.2. Voorschriften

Woondoeleinden (WG1, WG2 en WGA)

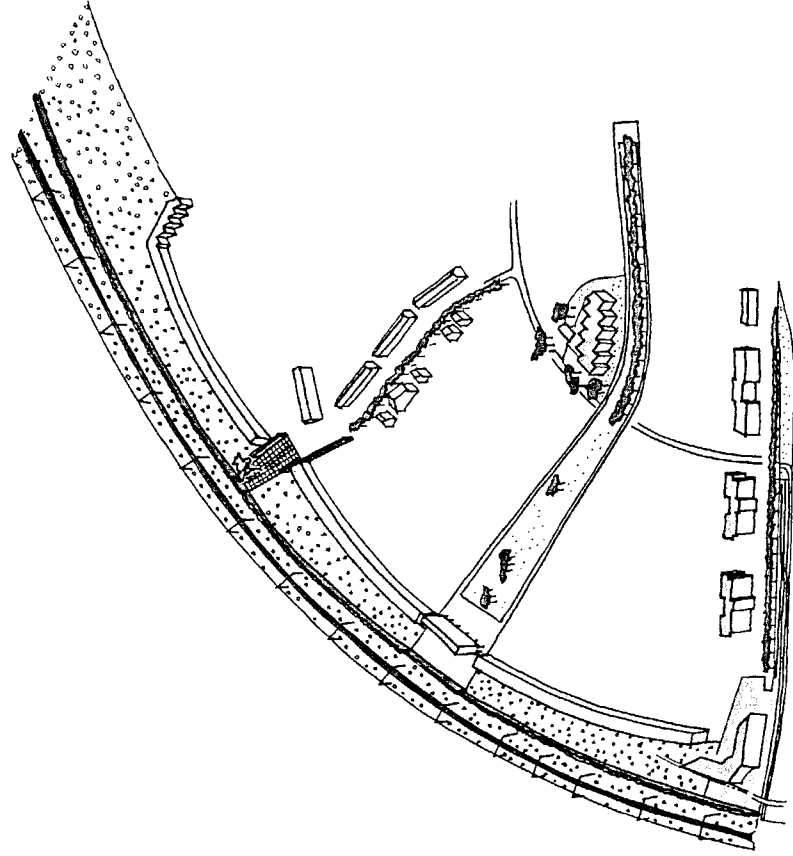
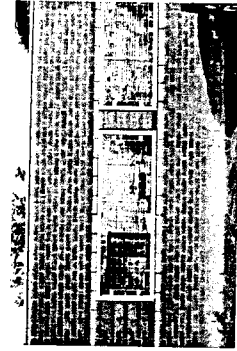
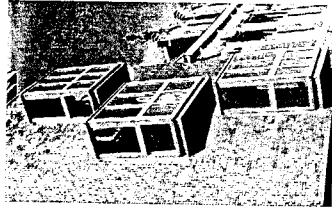
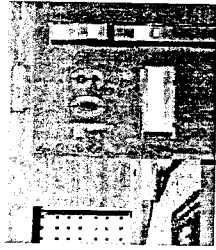
Bij de uitwerking van de woonbestemming is er voor gekozen een aantal deelgebieden te onderscheiden voor verschillende typen woningbouw door deze in drie verschillende bestemmingen onder te brengen. In de basis wordt vooral het onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementengebouwen. Binnen de categorie grondgebonden woningen is voor de schil van woningen langs het spoor gekozen voor een eigen bestemming, vanwege de specifieke eisen die het afschermende karakter stelt aan de realisering van deze woningen.

bebouwingsbepalingen

De bebouwingsbepalingen zijn zo eenvoudig mogelijk gehouden. Dit houdt onder meer in dat alle gebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gebouwd moeten worden. Buiten het bouwvlak is bebouwing in beginsel niet mogelijk. Verder is door middel van aanduidingen op de kaart geregeld hoe hoog de bebouwing op verschillende plaatsen in het plangebied mag worden. Hier is gekozen voor een betrekkelijk gedetailleerde regeling, die bij de grondgebonden woningen vooral onderscheid maakt tussen hoofd- en bijgebouwen. Naast de aanduidingen op de kaart zijn in de voorschriften aanvullende bepalingen opgenomen die onder meer regelen dat de wand langs het spoor een minimale hoogte dient te hebben in verband met de akoestische afschermingsfunctie. Verder is geregeld dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden. Voor de in de bestemming WG2 voorziene patiowoningen geldt dat daarop aan de straatzijde een tweede laag gebouwd mag worden, met dien verstande dat deze ten hoogste 50% van de aangeduide oppervlakte per bouwperceel mag bedragen en dat dit uitsluitend toegestaan is, voorzover dit past binnen de eis dat de schil een zodanige akoestische afscherming biedt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden voor wat betreft geluidhinder van spoor en industrie.

Overige bepalingen (artikelen 6 tot en met 10)

De overige bepalingen in het plan die de bestemming van de in het plangebied voorkomende verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en het water regelen, spreken zodanig voor zich dat deze geen nadere toelichting behoeven.



Heeling Krop Bekken
Stedebouwkundigen en Architecten

Het Palet - Assen

Beeldkwaliteitplan

10 07 03

02 71 22

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Planopzet	6
3. Inrichting openbare buitenruimte	10
3.1. Verhardingsmateriaal	10
3.2. Straatmeubilair	11
3.3. De waterzone	12
3.4. Het groene centrum	13
3.5. Het stratenpatroon	14
3.6. De Rolderstraat	14
4. Projecten	17
4.1. De zilveren rand	19
4.2. De patio's	21
4.3. De entreevilla's	22
4.4. Het strooipatroon	23
4.5. De zuidelijke parkzoom	24
4.6. Getrapt	25
4.7. Op poten	27
4.8. Appartementen en rijenwoningen Rolderstraat	29
4.9. Kantoorgebouw	29

Kwaliteit wordt niet in de eerste plaats bereikt door te laten zien hoe goed men het op andere plaatsen wel niet heeft gedaan (referentiebeelden), maar door het zorgvuldig formuleren van de gestelde opgave. Dit beeldkwaliteitplan zou dan ook niet in de eerste plaats een keurslijf moeten zijn, maar een uitdaging voor architecten (en anderen).

Inleiding

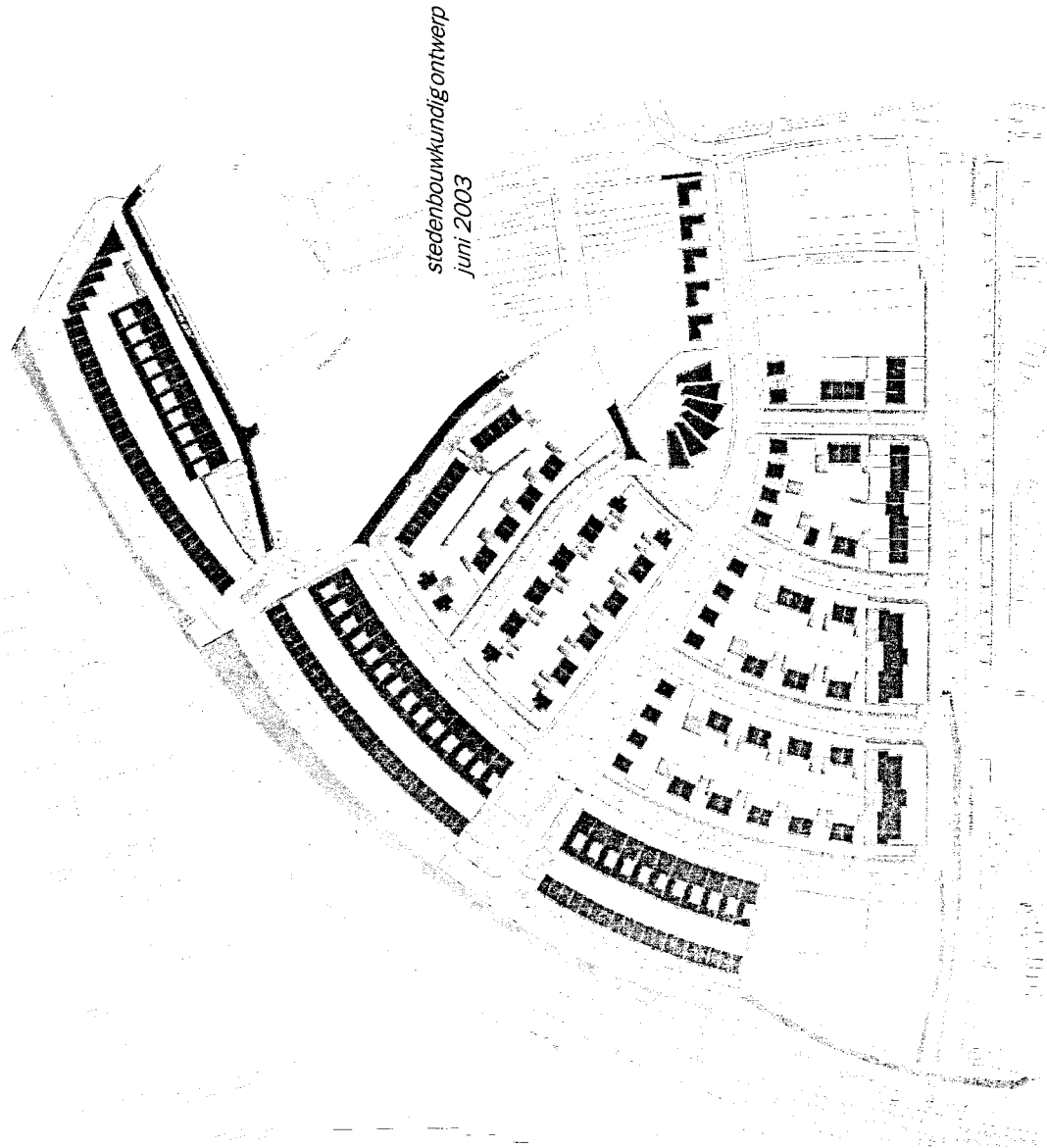
Voor Het Palet in Assen is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt dat voorziet in het bouwen van een aantal projectmatig te bouwen grondgebonden woningen en appartementen en een kantoorgebouw.

In het stedenbouwkundig plan zijn de ligging en de maatvoering van wegen, paden, parkeerplaatsen, groenzones en water vastgelegd. Voor wat betreft de invulling zijn de volgende zaken vastgelegd.

- Aantal en type van de te bouwen woningen (rijenwoningen, halfvrijstaande woningen, vrijstaande woningen, appartementen). Het aantal woningen in de schil langs het spoor en de parallelle rij daarachter kan nog in beperkte mate worden aangepast in verband met de gewenste variatie in breedtematen. Ook ligt het exacte aantal appartementen nog niet precies vast.
- De buitenmaat van de kavelblokken. De begrenzingen van de individuele kavels kunnen nog in beperkte mate schuiven.
- De oriëntatie van de woningen.
- De plaats van de parkeerontsluiting van de individuele kavels.
- De lijn die niet door bebouwing overschreden mag worden, ondergeschikte bouwoonderdelen zoals erkers, entreeportalen, veranda's en dergelijke daargelaten.

doel

Met dit beeldkwaliteitplan wordt het volgende beoogd. In eerste instantie geeft het beeldkwaliteitplan invulling aan de opdrachtgeversrol van de ontwikkelaars:



- het formuleert de opgave voor de verschillende architecten zodanig dat het geheel meer wordt dan een optelsom van toevallige beelden,
- het vormt het beeldende kader voor de civiel-technische uitwerking.

Daarnaast heeft het ook een externe functie:

- het vormt het toetsingskader voor het welstandstoezicht,
- het vormt de basis voor de overeenkomsten tussen gemeente en marktpartijen voor wat betreft de na te streven ruimtelijke kwaliteiten (technische kwaliteiten zijn elders omschreven).

Overigens wordt er naar gestreefd om het ontwerpproces een interactief karakter te geven. Dat wil zeggen dat dit beeldkwaliteitplan niet moet fungeren als een keurslijf, maar als een stimulans. Andere en betere oplossingen dan gesuggereerd zouden er niet mee in de weg moeten worden gestaan.

Palet

Het woord Palet suggereert kleur, levendigheid, afwisseling. Het is de vraag waar die kleur en fleur gevonden moet worden, in de inrichting van de openbare ruimte of in de bebouwing. Beide kan te veel worden.

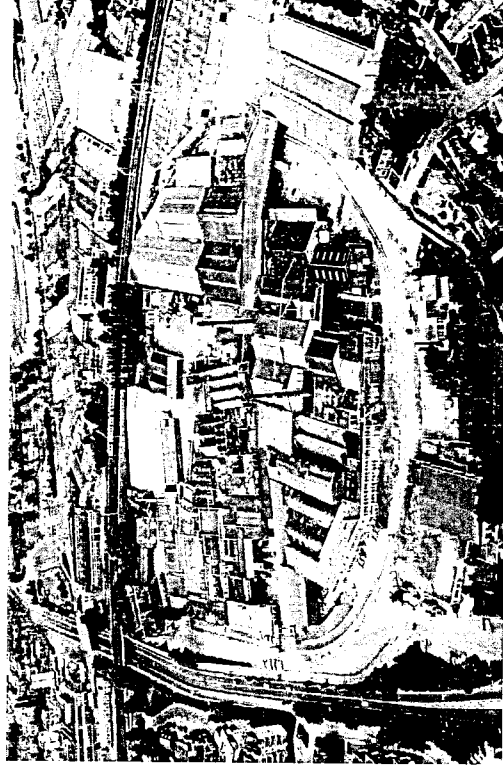
Omdat architectuur daar het meeste mogelijkheden toe biedt, is er voor gekozen om in de architectuur te streven naar een veelkleurig palet en om in contrast daarmee de inrichting van de openbare ruimte juist rustig en ton-sur-ton te laten. Het bonte palet komt in de inrichting van de openbare ruimte alleen aan bod in een drietal pleintjes langs het spoor.

opzet

In hoofdstuk 2 wordt een beknopte toelichting gegeven op het stedenbouwkundig ontwerp, waardoor de bedoelingen van het plan zichtbaar worden. Die toelichting wordt vergezeld door een aantal algemene opmerkingen ten aanzien van de beeldkwaliteit.

In hoofdstuk 3 worden de verschillende deelruimtes gekarakteriseerd. Deze karakterisering vormt de basis voor de uitwerking van de bouwkundige deelprojecten van hoofdstuk 4 en voor de inrichting van de openbare ruimte.

In hoofdstuk 4 wordt het plan uiteengelegd in een aantal projecten, die allemaal hun specifieke eigen kenmerken en uitdagingen kennen. Per project wordt de stedenbouwkundige opgave geformuleerd, toegespitst op de situeringskarakteristiek, de ontsluiting en de organisatie van het parkeren, de hoogte en de architectonische geleiding, de wijze waarop differentiatie bereikt wordt, de materialisatie, de inrichting van de buitenruimte (erfscheidingen) en te integreren onderdelen van de infrastructuur (schakelkasten bijv.).



voormalig Coveco-terrein (vers-vleesfabriek)

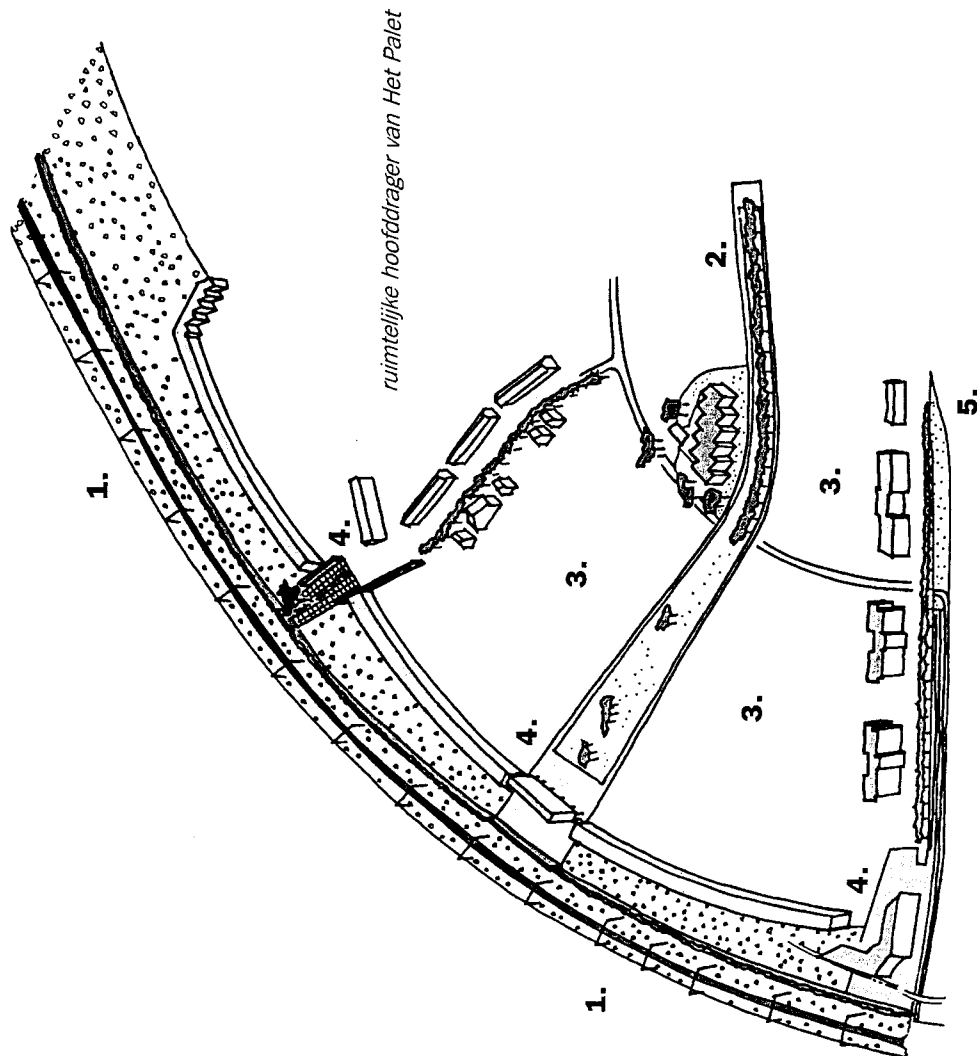
Planopzet

De opzet van het plan is in essentie weergegeven op afbeelding 1: een centrale groene zone, waarin ook de hoofdontsluiting is opgenomen, vormt het midden van de wijk en de belangrijkste verbinding met de omgeving. Deze zone wordt visueel beëindigd door een opvallend appartementsgebouw. Dat gebouw vormt tevens de inleiding voor de (voetgangers)verbinding naar de spoorzone. De spoorzone vormt de rand van het plan, maar wel een rand die ondanks de geluidhinder zo goed mogelijk in het plan geïntegreerd wordt. Met name om te voorkomen dat hier een sociaal onaangenaam gebied ontstaat. Daartoe is de spoorzone op een viertal plekken met de rest van het plan verbonden. Aan centrale zone en spoorzone is een in principe tamelijk neutraal stratenpatroon gekoppeld, dat verwantschap heeft met het bestaande aangrenzende woongebied. Langs de Rolderhoofdweg krijgt het plan een specifieke uitdrukking, die past bij de positie van deze weg in de stad.

In het navolgende worden de verschillende deelruimtes op hoofdlijnen gekarakteriseerd. Die karakteristieken worden in de hoofdstukken 3 en 4 nader uitgewerkt voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte en de aangrenzende bouwprojecten. Naast de deelruimtes wordt een overzicht gegeven van de structuur van het autoverkeer, de structuur van het langzaam verkeer en de structuur van het groen.

1. spoor en waterzone

De zone langs het spoor is opgevat als het visitekaartje van het plan in de richting van het spoor; naast een stukje Rolderhoofdweg de enige plek waar het gebied zijn gezicht naar buiten toont. De zeer grote lengte van de zone, in combinatie met de akoestische eis van een gesloten wand,



heeft geleid tot een geleding in drie deelruimtes, die verband houden met de structuur van de rest van het plan. Belangrijke opgaven zijn gelegen in het waarborgen van het openbare karakter van deze ruimte en in het op een positieve wijze integreren van het spoor. De waterberging zal in hoofdzaak in deze zone gevonden moeten worden.

2. het groene centrum

Het groene centrum is het statige middelpunt van de wijk. Die statigheid uit zich in:

- de wijze waarop het groen is ingericht,
- de afgewogen samenhang van de architectuur, die door het ontwerp in één hand te houden, het karakter van een totaalontwerp kan krijgen,
- de combinatie van verschillende gebouwtypen in dezelfde ruimte (appartementen, vrijstaande, halfvrijstaande en enkele tussenwoningen),
- de duidelijk bepaaldheid van de ruimte in zijn omgeving,
- de vormgegeven beëindiging bij het spoor.

3. het stratenpatroon

Naast het wat meer statige karakter van het groene centrum staat de informaliteit van het stratenpatroon. Die informaliteit heeft niet te maken met onverzorgdheid, maar met de schijnbare toevalligheid van meerdere woningontwerpen (die overigens wel van dezelfde schaal zijn), toegevoegde elementen zoals erkers en dergelijke en wat meer geparkeerde auto's dan in het groene centrum.

4. de pleintjes

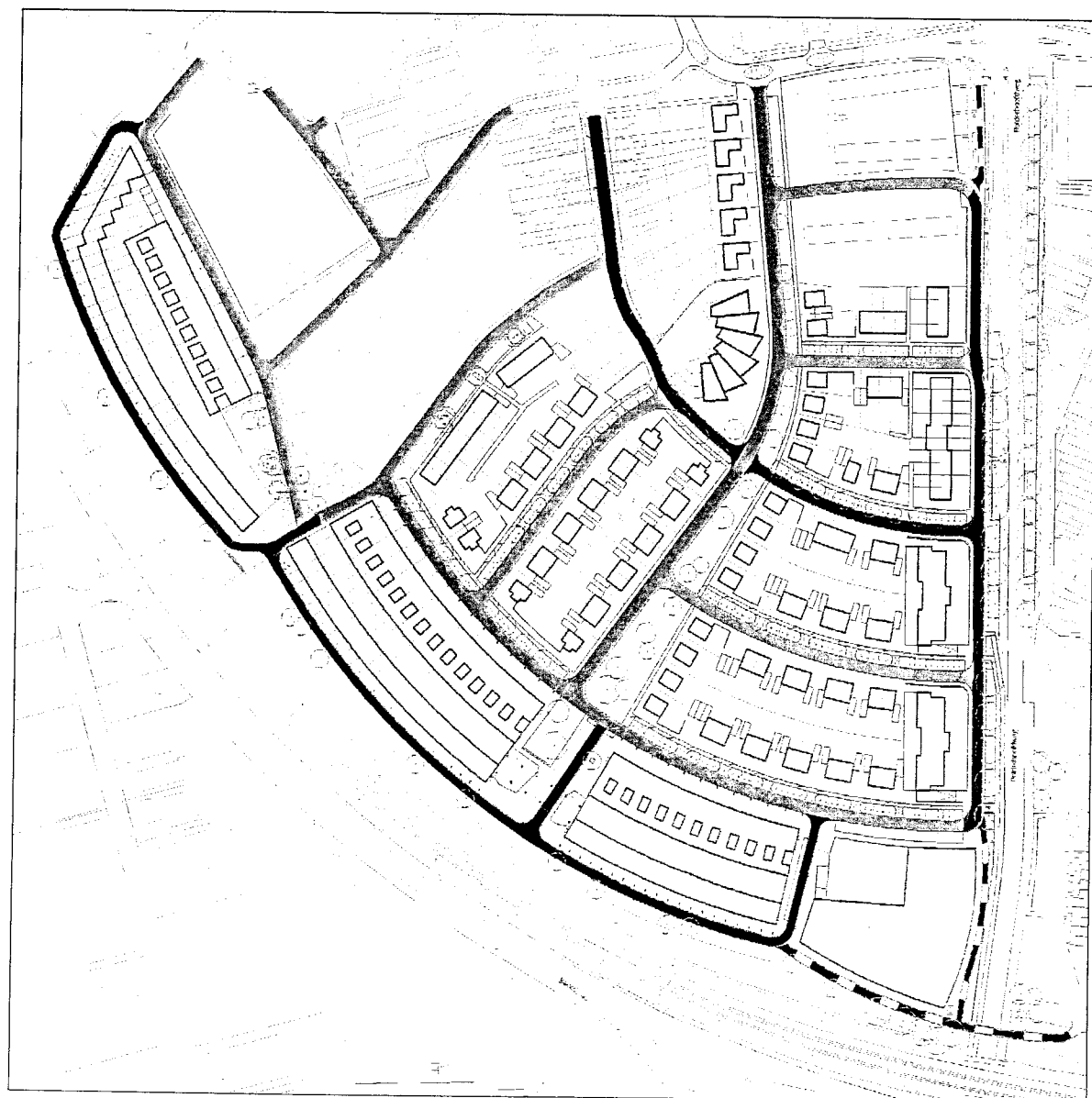
De pleintjes vormen de koppeling tussen de wereld van het spoor en de rest van het plan. Ze worden primair bepaald door de inrichting van de openbare ruimte, maar vragen om een duidelijke ondersteuning vanuit de architectuur van de aangrenzende woningen. De begrenzing wordt mede bepaald door eisen vanuit de geluidwering.

5. Rolderhoofdweg

De Rolderhoofdweg heeft vanaf de gemeentegrens aanvalkelijk het heldere beeld van een weg in het groen. Vooral na de Lonérstraat ontstaat een zeer rommelig beeld; voor- en achterkanten en hoog en laag wisselen elkaar schijnbaar willekeurig af, de beplanting toont een zeer versnipperd beeld en bovendien duikt de weg de wereld van een lange tunnelbak in. Duidelijk is dat de verkeerskundige reconstructie van de Rolderhoofdweg, de spoortunnel, in ruimtelijke zin nog geen vertaling heeft gekregen.

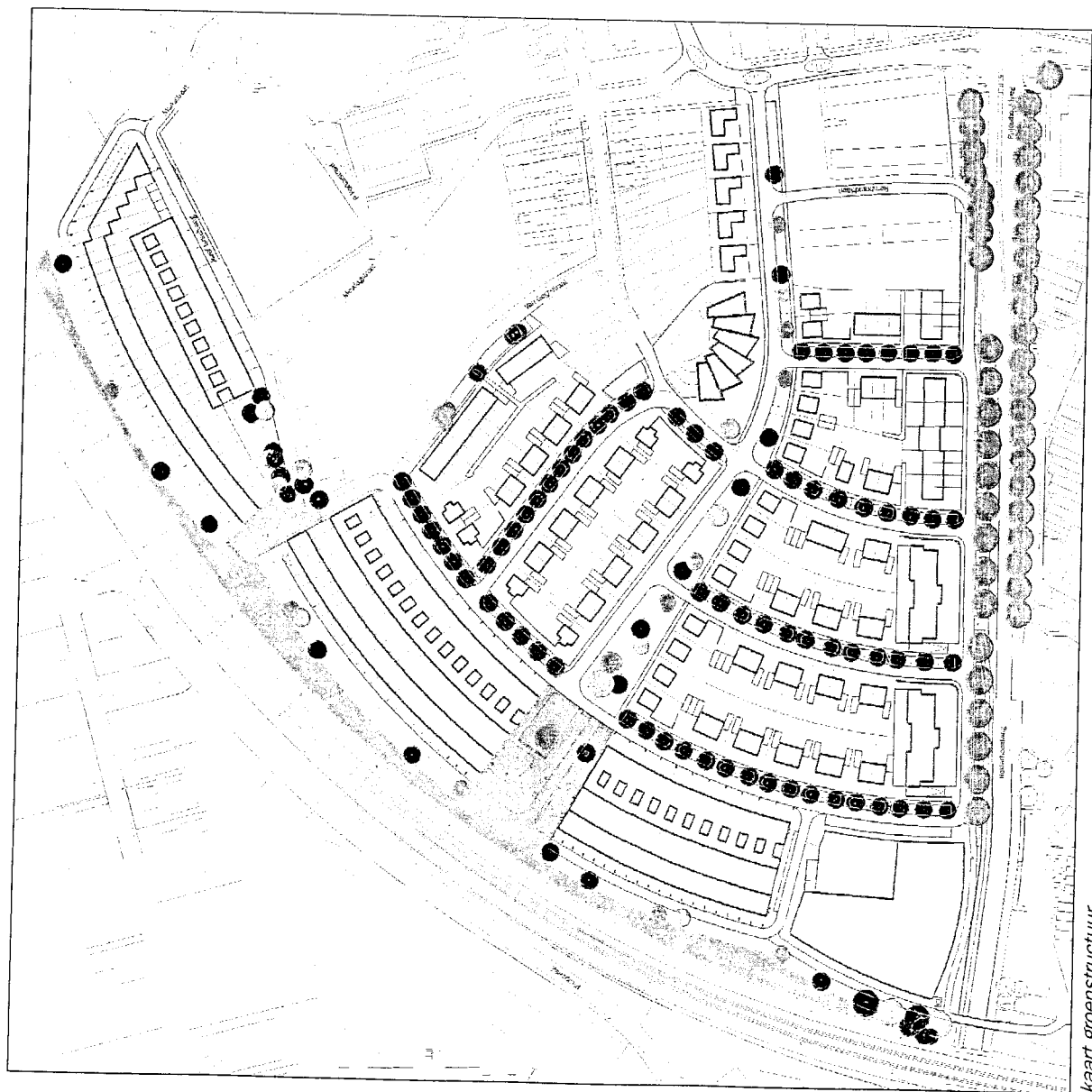
Op de volgende wijze zal het plan Palet een bijdrage leveren aan een herkenbaar beeld van de Rolderhoofdweg, gekoppeld aan de schaal en de betekenis die deze weg heeft in Assen.

- Alle bebouwing is met de voorzijde georiënteerd op de Rolderhoofdweg.
- Er wordt gekozen voor een opbouw in intensiteit vanaf de Lonérstraat tot aan de spooronderdoorgang. Die opbouw heeft te maken met de hoogte van de bebouwing, maar ook met de functie (wonen, kantoren), de afstand tot de weg en de uitdrukking van de bebouwing.
- Aan de noordzijde van de Lonérstraat wordt een bomenrij toegevoegd.
- Er wordt gezocht naar een architectonische verwantschap tussen de te realiseren grondgebonden woningen aan de Lonérstraat en de appartementen om een verdere verbroekeling te voorkomen.
- Het kantoorgebouw vormt een doelbewuste blikvanger bij de tunnelingang: verder naar voren geplaatst, afwijkend in architectuur en zichtbaar vanuit de tunnelbak.
- De bebouwing langs de Rolderhoofdweg heeft meer een geluidwerende functie voor het achterliggende gebied.



kaart verkeersstructuur

- buurtontsluiting
- - - woonstraten
- woonstraten met functie doorgaand fietsverkeer
- - - fietspad



kaart groenstructuur

Inrichting openbare buitenruimte

Materiaalkeuze is zeker niet de belangrijkste factor bij de inrichting van de openbare ruimte, maar bepaalt wel mede de richting en schept een algemeen beeld van wat wordt nagestreefd. Hierna wordt daarom eerst in algemene zin het materiaalgebruik aangeduid, daarna worden de verschillende deelruimtes beschreven.

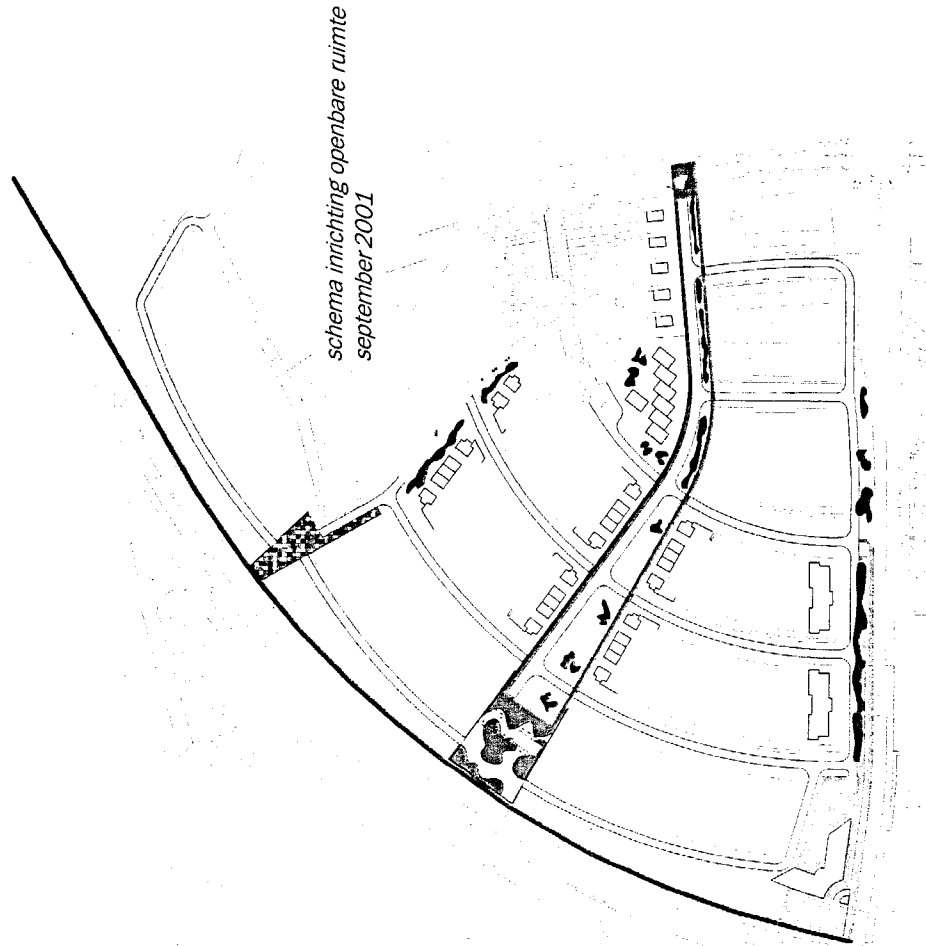
3.1. Verhardingsmateriaal

Het Palet is een van de woonwijken in Assen en er is in zijn algemeenheid geen aanleiding om, voor wat betreft het materiaalgebruik, nadrukkelijk af te wijken van wat in Assen gebruikelijk is. Hierna zal omschreven worden wat voor de standaardsituaties in Het Palet de norm zal zijn en op welke plaatsen wordt gestreefd naar een verbijzondering.

standaard

De standaardsituatie betreft het hele plan, met uitzondering van de voetpaden in het groene centrum en de pleintjes op de overgang naar de spoor- waterzone.

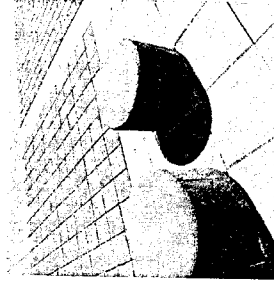
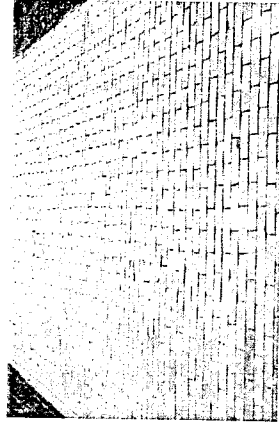
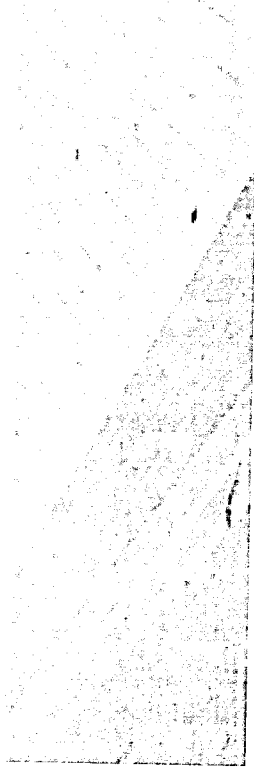
De keuze is om in beginsel heel gewone materialen toe te passen: lichtgrijze en antracietkleurige betonklinker, grijze betontegels 30/30 en grijze betonbanden. Door de wijze van detailleren en combineren wordt daarin een verfijning aangebracht. Die verfijning wordt in de rijbanen gezocht in de combinatie van verbanden en in de voetpaden door de combinatie van tegels en klinkers. Als geheel wordt gestreefd naar een rustig ton-sur-ton-beeld als rustige tegenhanger voor het nagestreefte veelkleurige bebouwingsbeeld.



specifiek

Specifieke ruimtes zijn de voetpaden in het groene centrum en de pleintjes op de overgang naar de spoor- waterzone. De voetpaden in het groene centrum worden uitgevoerd in een heldere gele gebakken klinker.

De pleintjes zullen specifiek in samenhang met de woningen ontworpen worden. Voor wat betreft het prijsniveau wordt uitgegaan van gebakken klinkers.



3.2. Straatmeubilair

verlichting

De hiërarchie in het plan is niet zodanig dat er aanleiding is om verschillende armaturen/masten toe te passen. Overal worden armaturen toegepast met een masthoogte van 3,5 meter. Op de pleintjes kan er aanleiding zijn om van het standaard armatuur af te wijken.

bomen

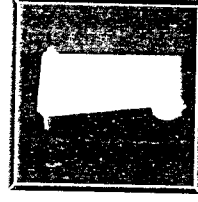
Bomen staan overal (wellicht met uitzondering van de pleintjes) in een groenstrook, zodat geen boomkranen e.d. hoeven te worden toegepast. Bomen in het groene centrum en langs de Rolderhoofdweg zijn van de eerste orde, bomen in de woonstraten van de tweede orde.

afvalinzameling

Afvalinzameling vindt plaats met grijze en groene containers en verzamelcontainers voor de appartementengebouwen. Bij de diverse projecten is aangegeven waar de opstelplaats voor de containers is gedacht. Het afval kan op nagenoeg alle plaatsen zonder aangeduide plaatsen langs de straatkant worden aangeboden. Met name bij de rijenwoningen zullen in de buurt van de uitmonding van de achterpaden, door middel van speciale tegels, de aanbiedplaatsen worden aangeduid.

overige

Speeltoestellen, bankjes en dergelijke worden aangepast aan datgene wat in Assen voor deze situaties gebruikelijk is.



3.3. De waterzone

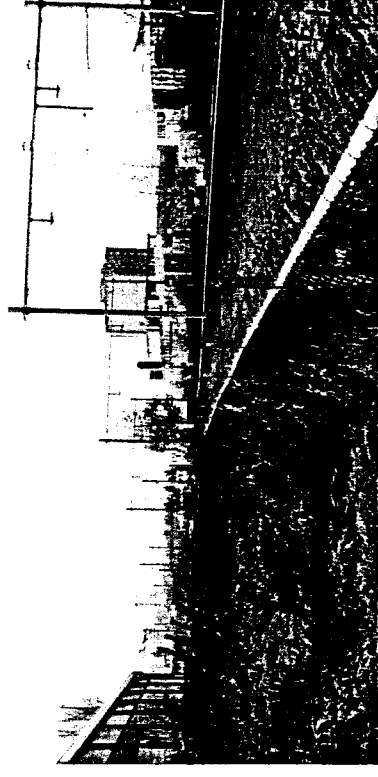
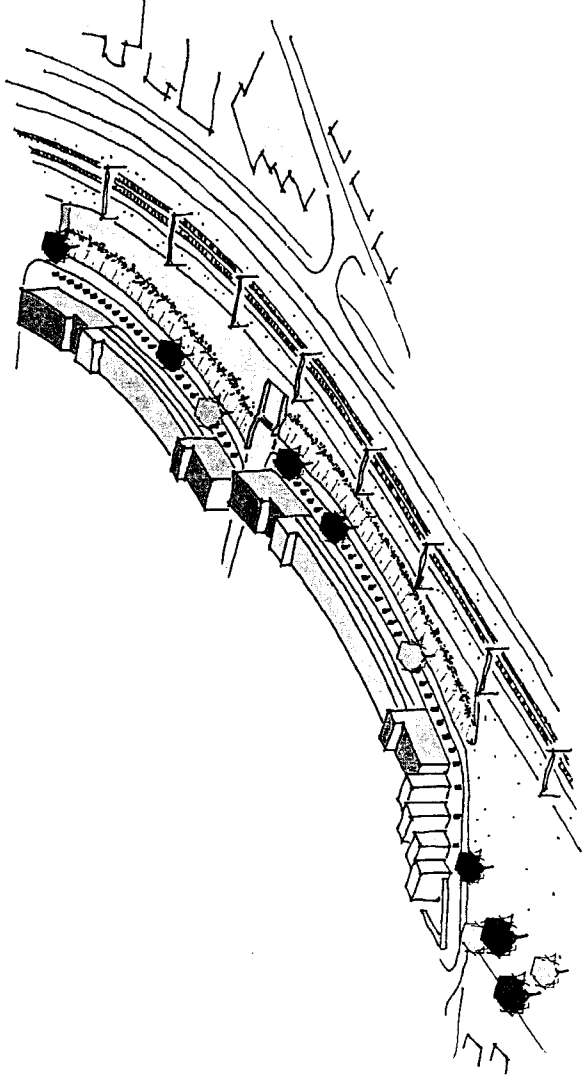
De hele spoorzone wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van water, dat op twee plaatsen wordt geaccentueerd door de pleintjes.

Het straatprofiel wordt op een oor in de richting van het water gelegd en het talud wordt zo hel mogelijk aangelegd om de visuele breedte van het water te vergroten. Er is sprake van natuurlijke oevers.

Waar dat vanwege het uitzicht vanaf het spoor mogelijk is worden solitaire bomen in het talud geplaatst.

overgang naar het spoor

Op de overgang naar het spoor is om veiligheidsredenen een hekwerk noodzakelijk. Dat hekwerk wordt zo laag mogelijk in het spoortalud geplaatst om het te kunnen laten begroeien zonder dat dat ten koste gaat van het uitzicht van de machinist over het (gebogen) spoor.



bestaande situatie

3.4. Het groene centrum

profiel

Het profiel wordt bepaald door de eenzijdige rijweg en het groen dat naar achteren toe steeds breder wordt. Het gras, de bomen en de afscheidingen zijn belangrijke inrichtingsdetails.

detaillering

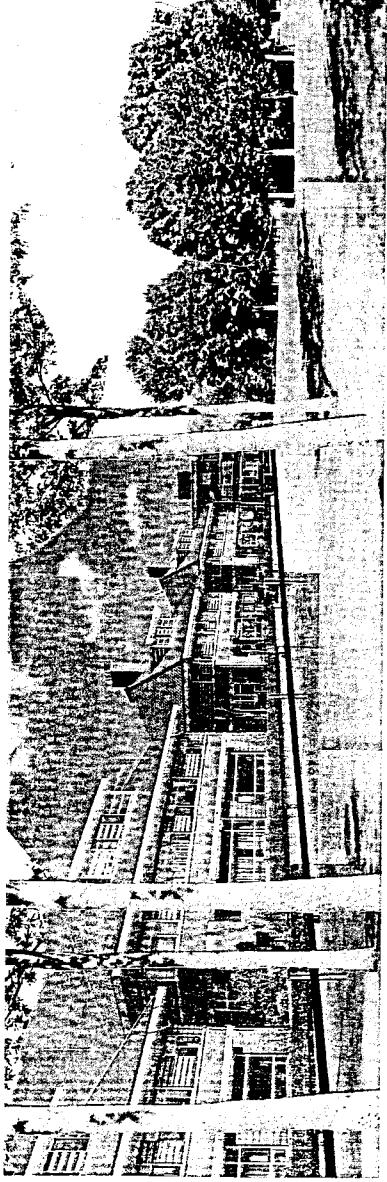
De voetpaden worden uitgevoerd in gele gebakken klinker. Het wat formele karakter wordt onderstreept door de toepassing van trottoirbanden ter weerszijden van de rijweg.

De bestrating wordt uitgevoerd in antracietkleurige betonklinkers in keperverband. Op de aangegeven plaatsen wordt de antracietkleurige betonklinker vervangen door een lichtgrijze betonklinker).

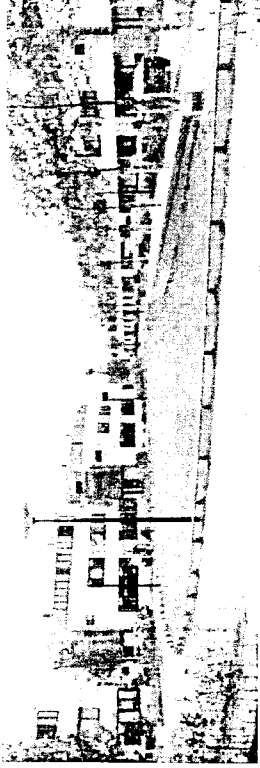
groen

Het groenbeeld wordt bepaald door gras met bomen. De bomen worden geplaatst in clusters, waarbij per cluster steeds voor een andere soort gekozen wordt: kastanje, linde, beuk en eik. Door deze clustervorming wordt ondersteund dat het primair om een verblijfsgebied gaat en niet om een laan.

Het gras wordt omzoomd door een stalen buis (diameter 80 mm) op een hoogte van 30 cm. Deze buis is een wat forsere herhaling van de erfbegrenzings van de particuliere tuinen. De buis geeft een mooie afronding aan het groen, maar voorkomt ook parkeren en het abrupt oversteken van kinderen.



collage van het groene centrum



het gras wordt omzoomd met een buisprofiel

3.5. Het stratenpatroon

profielen

Het informele en groene karakter wordt ondersteund door het parkeren voor de bezoekers uit te voeren in de vorm van “gewapend” gras, dat wil zeggen dat daar kunststof roosters in verwerkt worden.

groen

Het groenbeeld wordt bepaald door bomen in gras. Per straat wordt gekozen voor een ander type, waarbij het gaat om soorten die uitgroeien tot een hoogte van ca 12 m. De inritten die de groenstrook doorsnijden worden gecombineerd voor twee woningen om het groene beeld voldoende de te kunnen handhaven.

3.6. De Rolderhoofdweg

De Rolderhoofdweg heeft in zijn huidige vorm nog steeds meer het karakter van een doorbraak dan van een bewust ontworpen wegprofiel; achterkanten, een rommelige inrichting en een grote diversiteit aan bebouwing. De tunnelbak is een zeer onaangename ruimte.

Hierna wordt een aantal maatregelen in de openbare ruimte beschreven om het beeld van de Rolderhoofdweg te verbeteren, naast de bijdrage die de toekomstige bebouwing levert aan het sociale toezicht, het ruimtelijk profiel en de sfeer van openbaarheid en stedelijkheid.

tunnelbak

De tunnelbak is eerder grauw en lang dan donker; de kruisende elementen (spoor, weg en fietsbrug) zijn betrekkelijk smal, maar door de opeenvolging is de lengte zonder visueel contact met de omgeving (en dus zonder sociaal toezicht) groot. De lengte van de bak wordt als extra lang ervaren, doordat de betonconstructie is doorgezet tot een punt waar ook met een talud gewerkt kan worden en doordat over de volledige lengte een hek aanwezig is, ook waar dat om veiligheidsredenen in de huidige situatie niet meer nodig is.

Onder deze omstandigheden is het gebruik van kleur bijzonder effectief, mits met voldoende verfijning toegepast. Waar mogelijk worden hekken en muren vervangen door taluds. Nieuwe bebouwing in de omgeving van het spoor zou zo veel mogelijk de tunnel in moeten kijken.

hagen

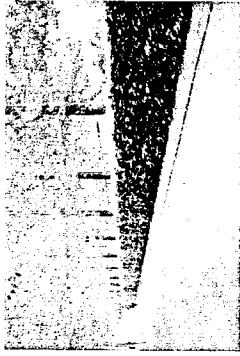
De tunnelbak geeft, met name door de aparte ligging van de fietspaden, een sterke geleding in de breedte van het profiel. Dat thema wordt in de rest van het profiel doorgezet in de vorm van hagen. Hagen die het profiel geleiden, achterkanten en geparkeerde auto's camoufleren, of een ongewenste doorloop belemmeren.

bomen

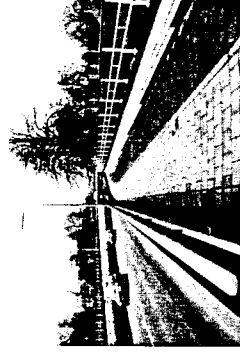
De Rolderhoofdweg heeft ook in de aangrenzende stukken niet een duidelijk beplantingsbeeld zoals een laanbeplanting, verder in de richting Rolde is dat wel het geval. Om het laankarakter weer enigszins op te pakken wordt aan de noordzijde een bomenrij toegevoegd. Aan de zuidzijde zou dat over grote stukken ook kunnen. Het wat rommelige bebouwingskarakter aan de zuidzijde zou daar enigszins mee gecompenseerd kunnen worden.

parkeren

Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de weg wordt op een beperkt aantal plaatsen geparkeerd. Genoemde locaties zijn door hagen aan het zicht vanuit de weg onttrokken.



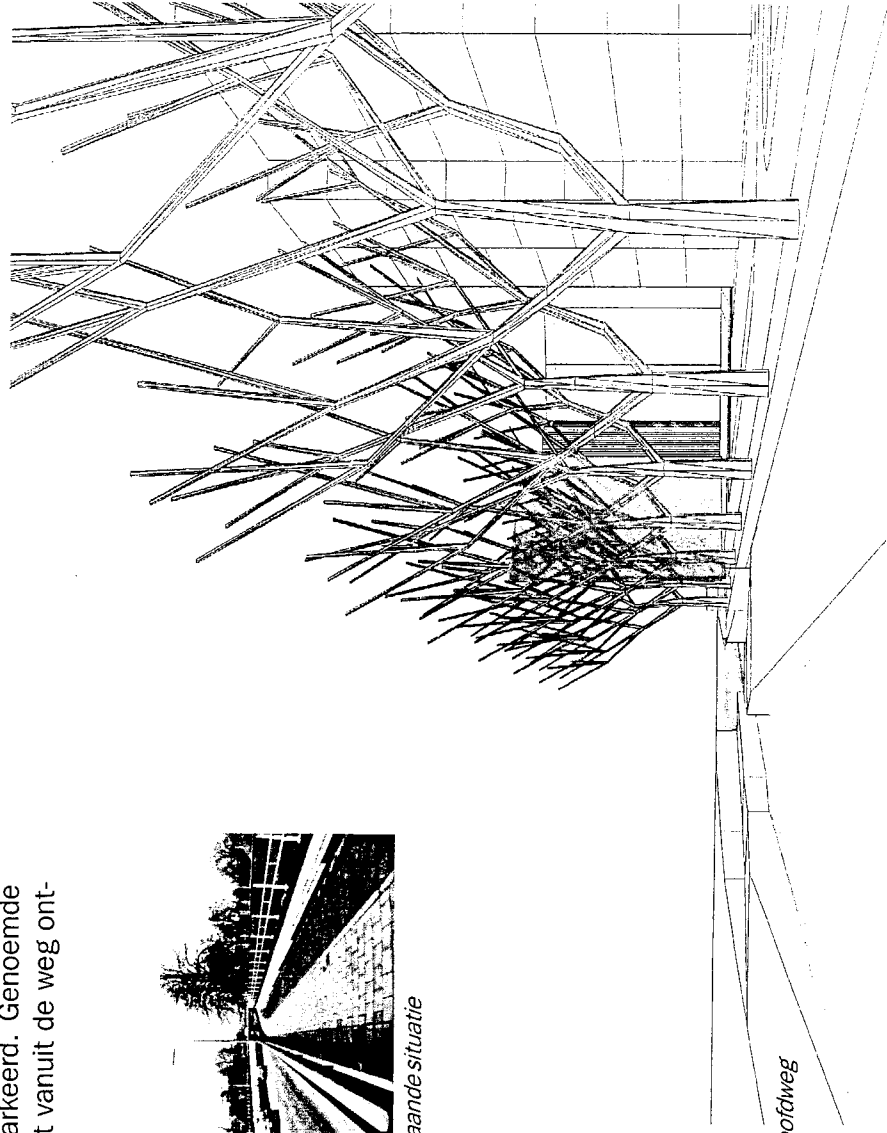
doorzetting van de geleding in de vorm van een haag



bestaande situatie

profiel parallelweg

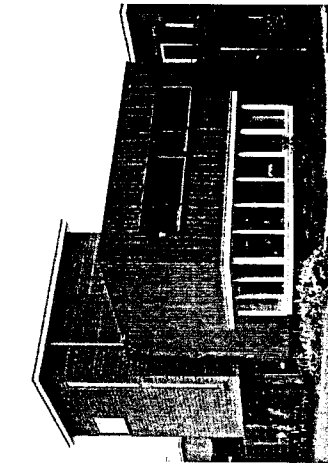
De parallelweg heeft een zeer beperkte functie voor auto-verkeer en voorkomen moet worden dat de parallelweg als hoofdontsluiting voor de kantoorlocatie gebruikt gaat worden. Gekozen is voor een verhardingsbreedte van maximaal 4.5 meter, die door de toepassing van molgoten visueel nog verder versmald wordt.



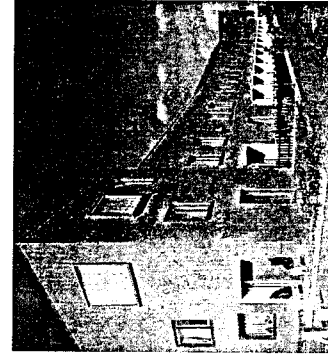
nieuwe appartementen gericht op de Rolderhoofdweg



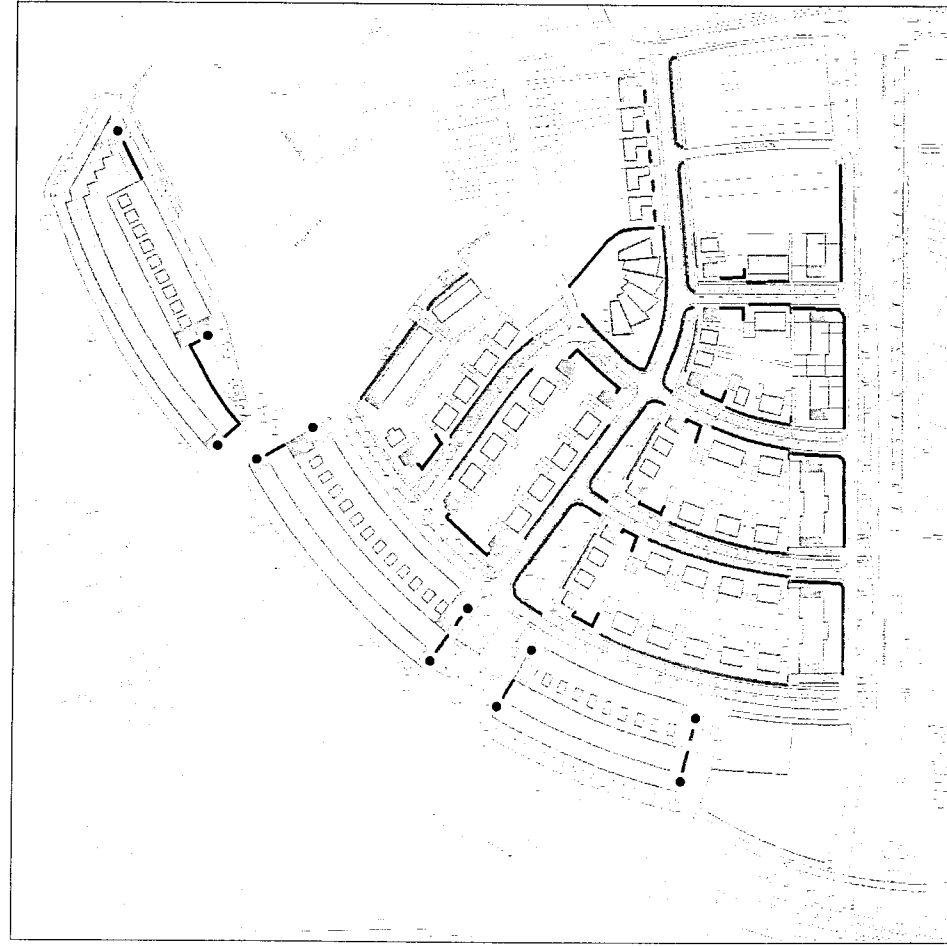
collectief ontworpen elementen in de voortuin



kopgevel als onderdeel van het overhoeksontwerp met zijontsluiting



tuinmuur met openingen



kaart kopwoningen +
erf- en groenbegrenzungen

- groot buisprofiel
- klein buisprofiel
- hagen/groen
- tuinmuur
- elementen
- kopwoningen
- ontsluitingszijde

Projecten

De projecten zijn zodanig geselecteerd dat de stedenbouwkundige bedoelingen van het plan optimaal gerealiseerd kunnen worden, niet effectieve verschillen vermeden worden en het evenwicht tussen variatie en samenhang gegarandeerd is. Centraal daarbij staat dat in het middengebied over het algemeen een rustig maar wel sterk gedifferentieerd en kleurrijk totaalbeeld wordt nagestreefd, waarbij de nadruk blijft liggen op het groen. Naast dat samenhangende rustige beeld leveren enkele projecten tot op zekere hoogte een contrast; “op poten”, “getrapt” en het kantoorgebouw aan de Rolderhoofdweg. Ook in de buitenrand wordt gestreefd naar een contrast met het binnengebied.

beeld kleurrijke midden

Naast de aangegeven contrasten, die onder de betreffende projecten verder worden uitgewerkt, wordt voor het middengebied gestreefd naar een rustig kleurig totaalbeeld met veel differentiatie op het microniveau. Dat wordt op de volgende wijze bereikt.

- Er worden vijf sprekende kleuren baksteen geselecteerd. In ieder hoofdgebouw worden ten minste twee van die stenen op een herkenbare manier verwerkt.
- Het kleurrijke metselwerk wordt ondersteund met kleurtoevoegingen in schilderwerk e.d.

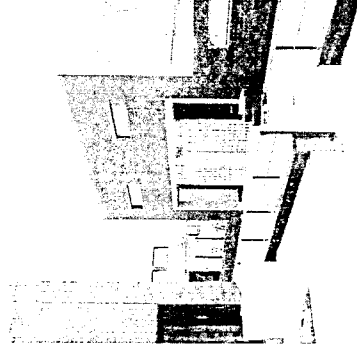
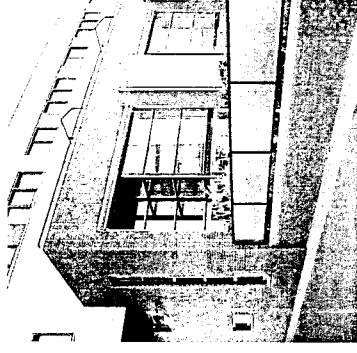
tuinmuren/erfscheidingen

Op de aangegeven plaatsen is het van belang dat een goede erfscheiding wordt opgericht tussen het openbaar gebied en de private achter-/zijtuin. Onder de verschillende projecten wordt aangegeven aan welke sfeer wordt gedacht voor wat betreft de materialisering.

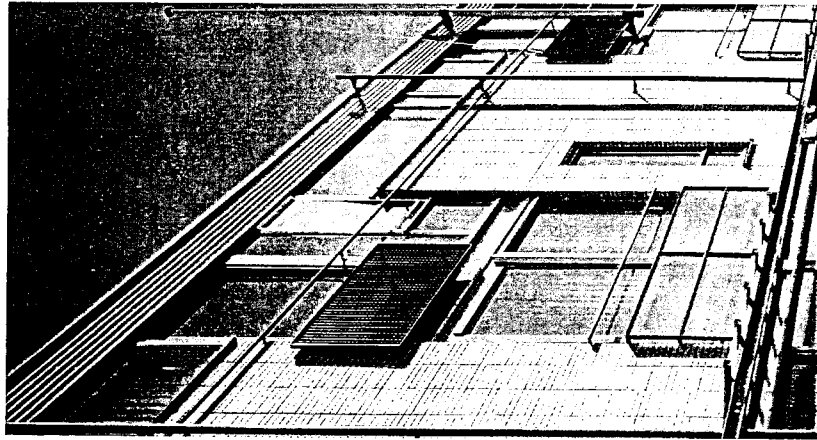
Tevens is aangegeven op welke plaatsen voorzien wordt in een collectief vormgegeven erfscheiding aan de voorzijde.

hoeken

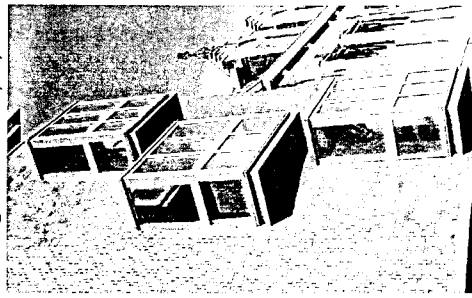
Een aantal hoeksituaties in het plan is van een bijzondere betekenis. Een onderscheid is gemaakt tussen situaties waarbij de kopgevel wordt bepaald door ramen en de voordeur om daarmee het openbare karakter van de openbare ruimte te ondersteunen en situaties, waarbij vooral het overhoekse beeld van belang is.



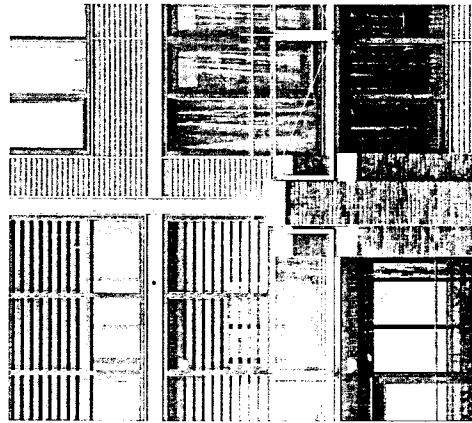
tuinmuren als onderdeel van de architectuur



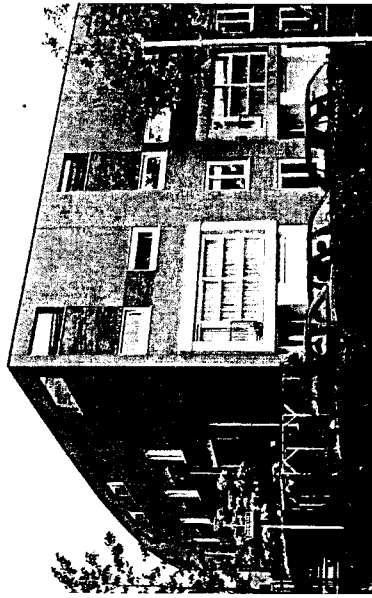
erfers geven zicht op spoor



materialisatie van de rand

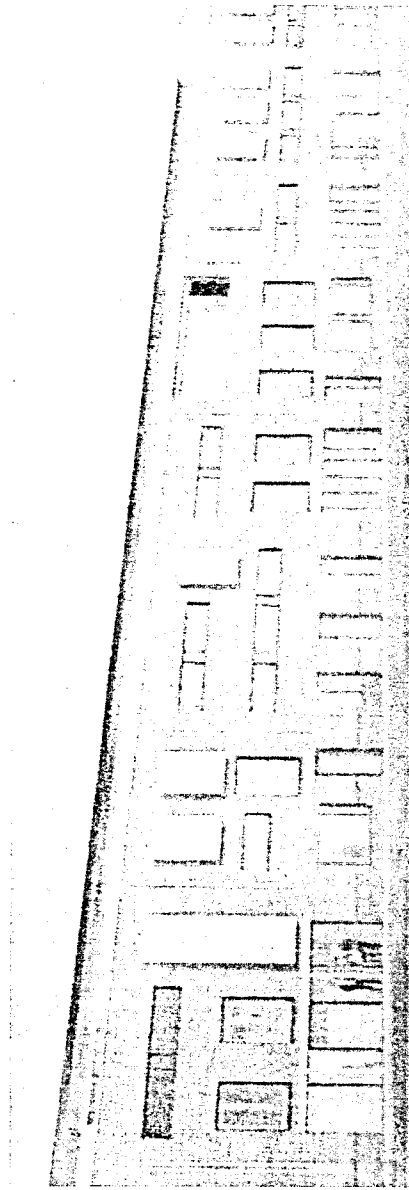


materialisatie van de rand

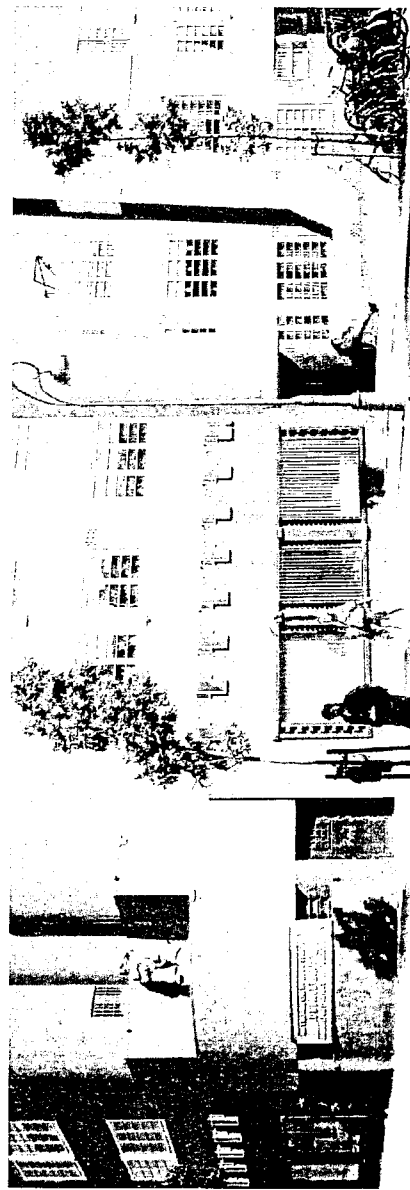


kopgevel

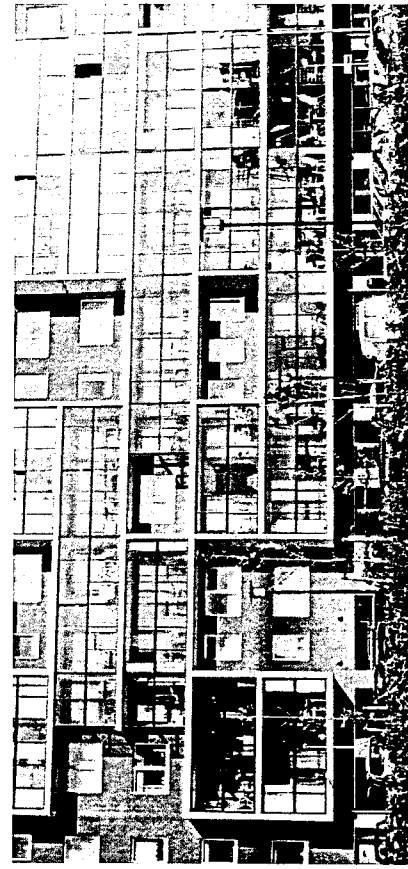
differentiatie



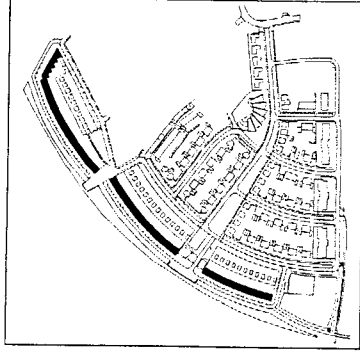
differentiatie



differentiatie



4.1. De luchtige rand



De luchtige rand vormt het visitekaartje van Het Palet in de richting van het spoor. De schaal van het project en de positie ten opzichte van het station vragen, naast het meer neutrale karakter van het binnengebied, om een duidelijke herkenbaarheid. Vandaar de naam luchtige rand.

situering

De bebouwing wordt, met een marge van 50 cm, in de gebogen rooilijn geplaatst.

ontsluiting en parkeren

Op iedere kavel dient aan de straatzijde ten minste ruimte te zijn voor het parkeren van een auto. Bij de koppen van ieder blok en halverwege is ruimte gereserveerd voor 0.4 parkeerplaatsen per woning.

hoogte

De bouwhoogte bedraagt 3 of 4 bouwlagen, waarbij voldaan moet worden aan de berekeningen ten aanzien van de geluidshinder. Aan de achterzijde kan de bouwhoogte lager zijn.

differentiatie

Vanwege de totale lengte van de buitenrand is differentiatie noodzakelijk. Onder andere omdat de opgave een aantal specifieke technische problemen kent (dove gevel), wordt gekozen voor een sterk samenhangende architectonische opgave voor de hele buitenrand. Voorwaarde daarbij is dat ten minste drie wezenlijk verschillende woningen in het ontwerp worden ondergebracht die zodanig worden gesitueerd dat een interessante totaalcompositie gaat ontstaan voor ieder van de blokken. Genoemde verschillen hebben betrekking op de woningplattegrond, het woonprogramma en de gevel.

gevelbeeld

De gevel naar het spoor is doof (dat wil zeggen dat er geen te openen ramen in voor mogen komen), maar dient allerm minst blind te zijn; ramen zijn wezenlijk voor de uitstraling in de rich-

ting van het spoor en voor het sociale toezicht op de openbare ruimte. Om de verschillen in de diverse gevels ook in de langsrichting voldoende expressie te laten zijn, wordt door middel van erkers, luifels en dergelijke een gevelplastiek nagestreefd met een diepte van ten minste 30 cm. De garagedeuren bepalen een belangrijk deel van de gevel, dit vraagt om voldoende aandacht bij de materiaalkeuze. Tevens kan overwogen worden om de garagedeuren terug te plaatsen ten opzichte van het gevelvlak.

koppen

De koppen van de blokken krijgen een nadrukkelijk eigen gezicht naar de pleinachtige tussenruimtes, waarbij in ieder geval de entree naar die zijde wordt gekeerd, maar ook ramen zodanig worden geplaatst dat er sprake is van sociaal toezicht.

materialisatie

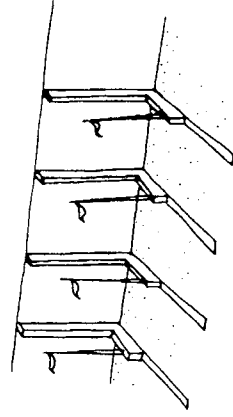
Voor de schil naar het spoor wordt gestreefd naar een heldere, wat technische uitstraling, met een zilverige toon. Gedacht kan worden aan materialen als aluminium, gesinterde baksteen en grijs schilderwerk.

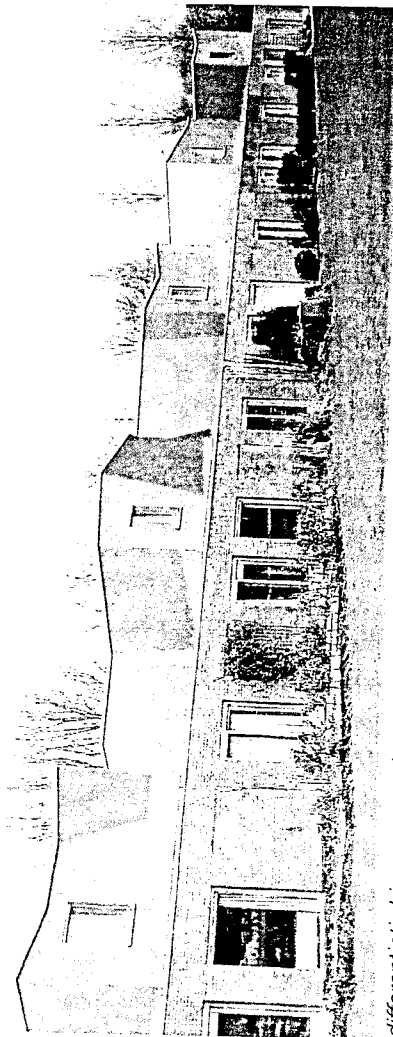
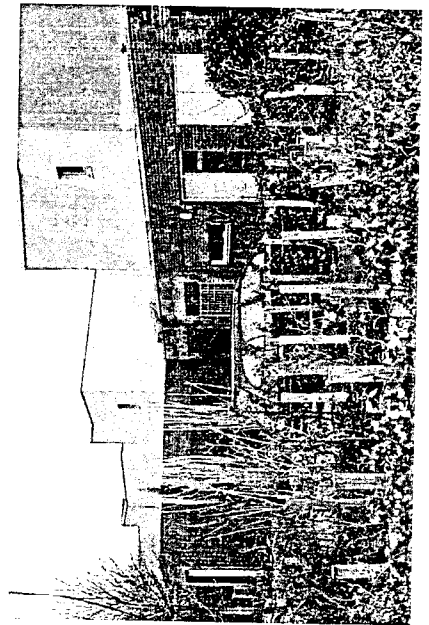
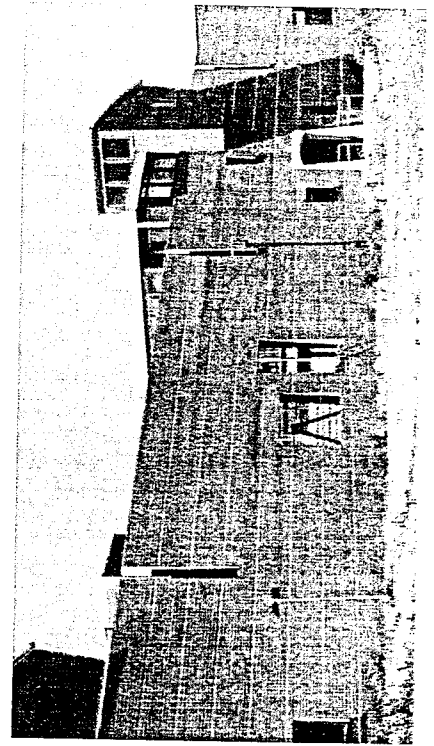
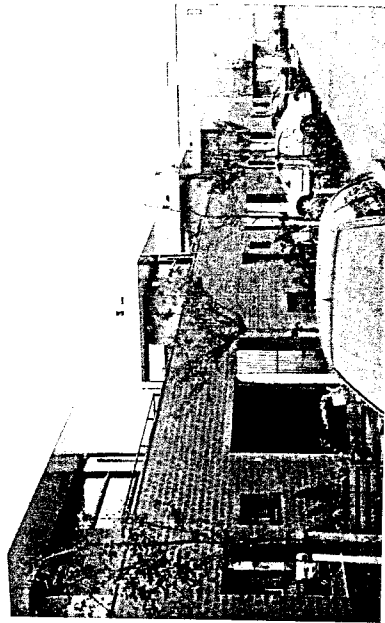
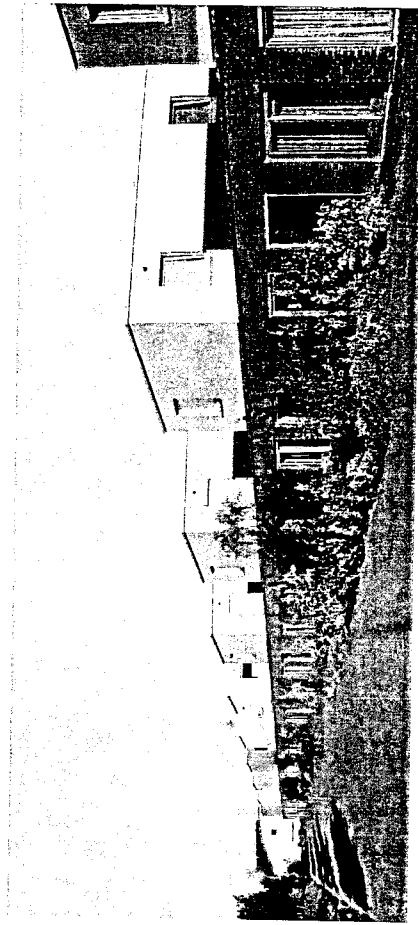
tuinmuren

De koppen van de blokken worden voorzien van tuinmuren. Vormgeving en materialisatie van die tuinmuren wordt ontleend aan het ontwerp voor de patio's (doorlopende tuinmuur). De voorkeur gaat uit naar een tuinmuur die een geheel vormt met de woning en waarin ramen zijn geplaatst op dezelfde wijze als bij de woning. Aan de zuidzijde van het noordelijke blok wordt de tuinmuur omgebogen tot aan de patio's.

buitenruimte

In de buitenruimte aan de voorzijde wordt een gebouwde voorziening opgenomen voor de berging van afvalcontainers. Deze voorziening wordt dicht bij de gevel geplaatst, zodanig dat de ritmiek van de woningen er door wordt ondersteund, maar de openheid langs de straat de nadruk blijft krijgen.

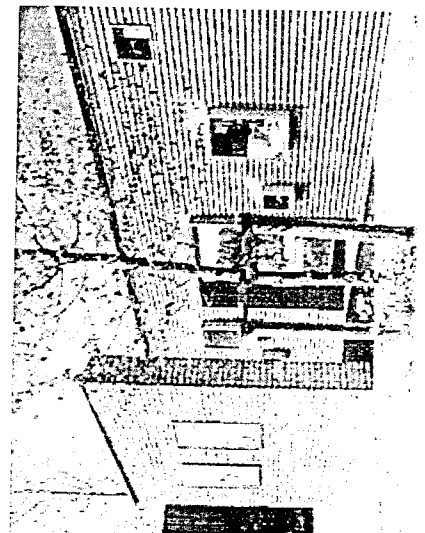




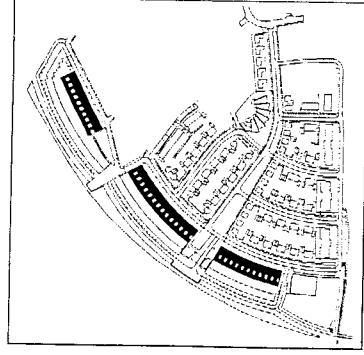
differentiatie binnen samenhang



ontworpen tuinelement



4.2. De patio's



De patio's zijn geïntroduceerd teneinde invulling te geven aan de wens een aantal woningen te realiseren met een slaapkamer op de begane grond.

situering

De woningen worden met een marge van 50 cm in de rooilijn geplaatst.

ontsluiting en parkeren

Op iedere kavel dient aan de straatzijde ten minste ruimte te zijn voor het parkeren van een auto.

hoogte

De hoogte bedraagt in beginsel een bouwlaag, ook om de lichttoetreding in de achterliggende tuinen niet te belemmeren. Waar dat om akoestische redenen toegestaan is, kan aan de straatzijde een tweede bouwlaag worden toegevoegd.

differentiatie

Gezien het aantal woningen en het nagestreefte beeld is differentiatie noodzakelijk. Die differentiatie wordt niet gezocht in verschillen tussen de blokken, maar in de combinatie van diverse types binnen de blokken, dat wil zeggen dat alle patio's binnen een samenhangende architectonische opgave vallen. Verschillen ontstaan doordat een deel van de woningen (nabij de openingen in de buitenrand) om akoestische redenen niet hoger mag zijn dan een bouwlaag. Wel kan daarnaast gewerkt worden met twee verschillende woningbreedtes, die in principe willekeurig gemengd worden.

gevelbeeld

In tegenstelling tot de overzijde van de straat, die gevormd wordt door losse bouwmassa's, ligt de nadruk hier op het ontstaan van een genuanceerde wand. Om voldoende

levendigheid in het straatbeeld te krijgen wordt een ruimte met een woonfunctie georiënteerd op de straatzijde.

koppen

De koppen van de blokken krijgen een nadrukkelijk eigen gezicht naar de pleinachtige tussenruimtes, waarbij in ieder geval de entree naar die zijde wordt gekeerd, maar ook ramen zodanig worden geplaatst dat er sprake is van sociaal toezicht.

materialisatie

Voor wat betreft materiaal en kleur wordt gezocht naar een herkenbaar verschil met het rustige midden, maar alle patio's hebben in beginsel dezelfde kleurstelling. Veel aandacht is nodig voor een voldoende "rijke" beëindiging aan de bovenzijde; een standaard daktrim kan onvoldoende zijn.

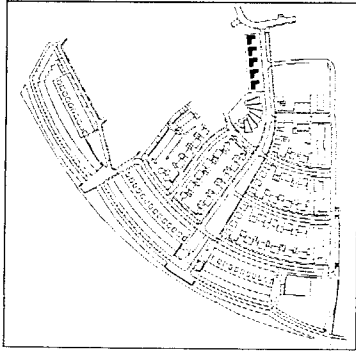
tuinmuren

De koppen van de blokken worden voorzien van tuinmuren. De voorkeur gaat uit naar een tuinmuur die een geheel vormt met de woning en waarin ramen zijn geplaatst op dezelfde wijze als bij de woning.

buitenruimte

In de buitenruimte aan de voorzijde wordt een gebouwde voorziening opgenomen voor de berging van afvalcontainers. Deze voorziening wordt, in samenhang met de entree en de parkeer ruimte, zodanig geplaatst dat zij een afbakening vormt van de voortuin en het ontstaan van een groene voortuin bevordert.

4.3. De entreevilla's



De villa's bij de entree staan op betrekkelijk ondiepe kavels en zijn met de entree naar de zuidzijde gericht. Die specifieke situering heeft geleid tot een organisatie waarbij de privé tuinen half tussen de woningen zijn gesitueerd.

situering

De minimale afstand van de bebouwing tot aan het voetpad bedraagt 6 meter. De hoofdbouwmassa's hebben een tussenruimte van ten minste 9 meter.

ontsluiting en parkeren

Op iedere kavel dient ruimte aanwezig te zijn voor het parkeren van twee auto's, met name vanwege de prijsklasse van deze woningen en omdat parkeren langs de hoofd-ontsluiting niet gewenst is.

hoogte

De bouwhoogte langs de weg bedraagt minimaal twee bouwlagen. In verband met de achterliggende kavels bedraagt de bouwhoogte over de achterste 5 meter ten hoogste 3 meter.

gevelbeeld

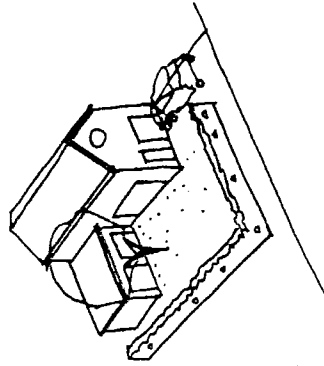
Het gevelbeeld wordt bepaald door de combinatie van de woning en de afscheiding tussen privé- en voortuin. Vanwege de uitstraling naar de weg en het sociale toezicht is het gewenst dat woonvertrekken uitkijken over de straat. Vanwege de losse plaatsing heeft het de voorkeur als de woningen ook in de lengterichting van de straat kijken.

materialisatie

Voor wat betreft materiaal en kleur wordt aangesloten op het beeld van het rustige midden.

erfscheidingen

De erfscheidingen vormen in hoofdzaak een overgang tussen de privé achtertuin en de voortuin met een wat



meer openbaar karakter. De betekenis voor beide is het grootst als de afscheiding een groen karakter heeft, met een gebouwde aanzet. Bij een dubbel scherm kunnen zeer interessante oplossingen ontstaan.

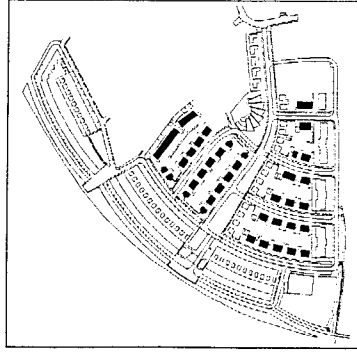
buitenruimte

De berging voor afvalcontainers e.d. wordt opgelost achter genoemde erfscheiding, zodat het voorreuf alleen een functie heeft voor parkeren en groen. Het groene deel wordt afgezoomd met een stalen buis (diameter 50 mm) op een hoogte van ca 30 cm.



collage groen karakter

4.4. Het strooipatroon



In totaliteit omvat het strooipatroon 60 halfvrijstaande en 8 vrijstaande woningen. Gestreefd wordt naar een familie van woningen die identiteit geeft aan het buurtje als geheel en iedere woning zo veel mogelijk zijn eigen herkenbaarheid geeft.

ontwerpstrategie

Er worden meerdere halfvrijstaande en vrijstaande woningen ontworpen op basis van hetzelfde bouwsysteem. Ieder van deze woningen kan in twee kleurstellingen worden uitgevoerd en voor ieder ontwerp wordt als meerwerkoptie ten minste een erker ontworpen. Deze ontwerpen worden in een willekeurige mix over het terrein verspreid.

situering

De woningen worden met een marge van 50 cm in de rooilijn geplaatst.

ontsluiting

De garage wordt zodanig teruggeplaatst dat op iedere kavel twee auto's voor de garage geparkeerd kunnen worden.

materialisatie

Voor wat betreft materiaal en kleur wordt aangesloten op het beeld van het rustige midden. De onderlinge materiaalverschillen tussen de woningen zijn bedoeld als verbijzondering op het microniveau, niet om de woningen opvallend verschillend te maken.

erfscheidingen

Opde aangegeven plaatsen worden tuinmuren gerealiseerd met een hoogte van ca 1.80 meter. Deze tuinmuren staan nooit op de erfscheiding, maar op de overgang tussen een drie meter brede zijtuin en de private achtertuin. Om die reden heeft een transparante constructie de voorkeur die voor een deel bestaat uit gemetselde penanten, afgewisseld met meer transparante panelen.

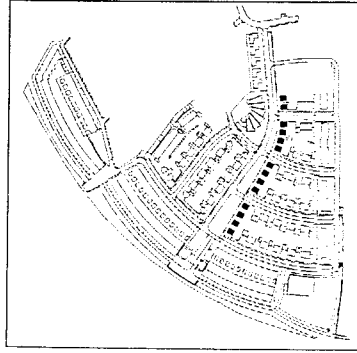
buitenruimte

De voor- en zijtuinen worden afgezoomd met een stalen buis (diameter 50 mm) op een hoogte van ca 30 cm. Deze stalen buis wordt bij de entree van de woningen opgevangen in een te ontwerpen element dat huisnummering en brievenbus omvat. Dit element vormt de afbakening tussen de garagetoeegang en de voortuin. Zo goed mogelijk dient daarmee voorkomen te worden dat de voortuin verhard wordt.

De inrichtingselementen voor de buitenruimte zijn gelijk voor alle woningen. Afvalcontainers worden vlak vóór of in de garage geplaatst.



4.5. De zuidelijke parkzoom



Naastr het kleinschalige strooipatroon in de omgeving wordt in de centrale groene zone gestreefd naar een wat grotere schaal door de woningbouw aan de zuidzijde meer als een totaalensemble te ontwerpen.

situering

De bebouwing wordt met een marge van 50 cm in de rooilijn geplaatst.

ontsluiting en parkeren

Het parkeren wordt georganiseerd aan de achterzijde van de woningen, voor de garage wordt ten minste een opstelplaats gerealiseerd. Overige parkeer ruimte wordt gerealiseerd in het openbaar gebied.

hoogte

De hoogte van de bebouwing bedraagt minimaal twee lagen met een kap.

materialisatie

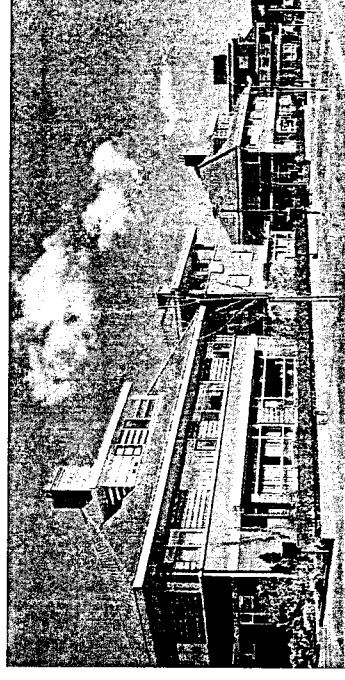
Voor wat betreft materiaal en kleur wordt aangesloten op het beeld van het rustige midden.

erfscheidingen

Op de aangegeven plaatsen worden tuinmuren gerealiseerd met een hoogte van ca 1.80 meter. Deze tuinmuren staan nooit op de erfscheiding, maar op de overgang tussen een drie meter brede zijtuin en de private achtertuin. Om die reden heeft een transparante constructie de voorkeur.

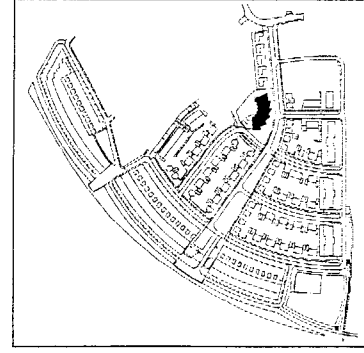
buitenruimte

De voor- en zijtuinen worden afgezoomd met een stalen buis (diameter 50 mm) op een hoogte van ca 30 cm. Afvalcontainers worden gesitueerd aan de achterzijde in combinatie met de daar aanwezige garage. De zuidzijde wordt gevormd door een strak ritme van vrijstaande woningen die in beginsel gelijk zijn, in tegenstelling tot de afwisseling in de omgeving. Om het wandkarakter te versterken wordt de woning sterk horizontaal geleed; door de nokrichting, door raam- en/of erkerstroken, door raamindelingen en dergelijke.



ontworpen totaalensemble

4.6. Waaiër



Het appartementengebouw op de hoek van de groene zoom en de Ruijsdaelstraat is eerder te beschouwen als een verbijzondering van het rustige midden dan dat hier om een zeer opvallend accent gevraagd wordt.

situering

De hoofdmassa van de bebouwing wordt gesitueerd binnen een bouwvlak, waarvan de ligging wordt bepaald door de minimaal gewenste afstand tot de weg en de minimaal gewenste afstand tot de aangrenzende bebouwing.

ontsluiting en parkeren

De entree is zichtbaar vanaf de hoofdontsluiting. Het parkeren voor de bewoners wordt opgelost binnen het bouwvolume. Parkeren voor bezoekers wordt opgelost op eigen erf, waarbij de parkeerplaatsen niet opvallend in het zicht van de hoofdontsluiting gesitueerd worden.

bouwhoogte en schaal

Het gebouw wordt in schaal aangesloten op de omgeving, waarbij een geleiding met name in de lengterichting van belang is. Het gebouw dient vooral vorm te geven aan de hoek. Een vanzelfsprekende aansluiting op de entreevilla's is van belang.

materialisatie

Voor wat betreft de materialisatie wordt aangesloten op het beeld van het rustige midden. De uitzondering van de grotere bouwmassa dient niet door een opvallend materiaal- of kleurgebruik extra ondersteund te worden.

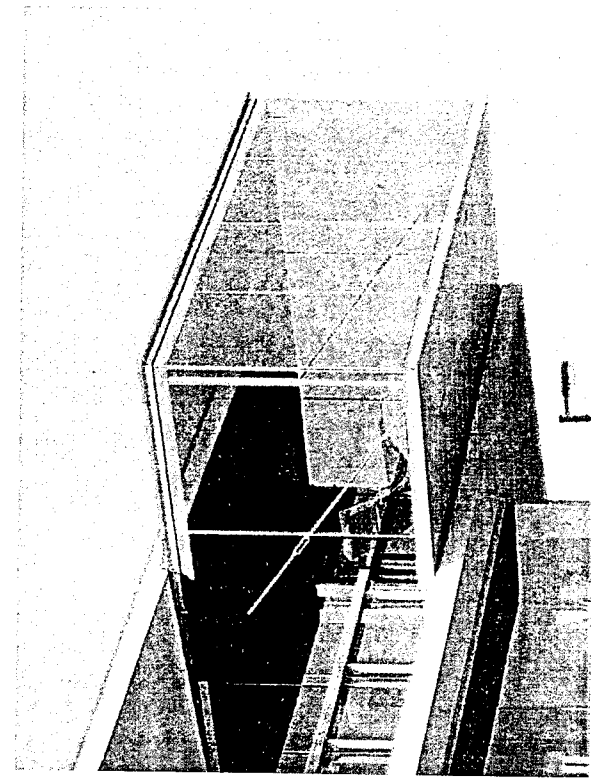
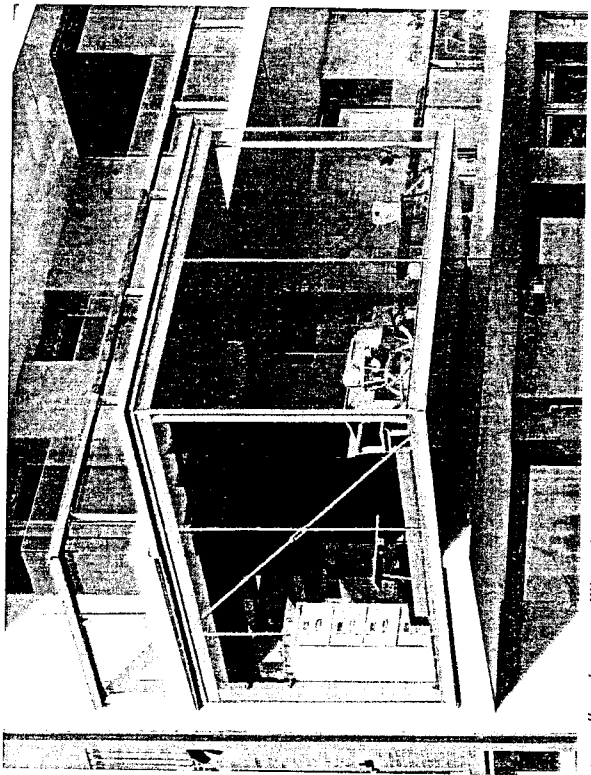
erfscheiding

Als afscheiding naar de aangrenzende erven wordt een beukenhaag gerealiseerd.

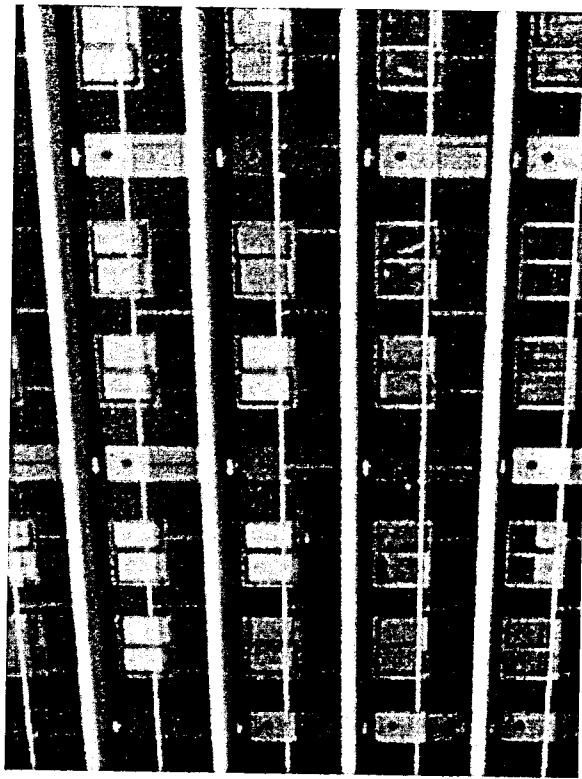
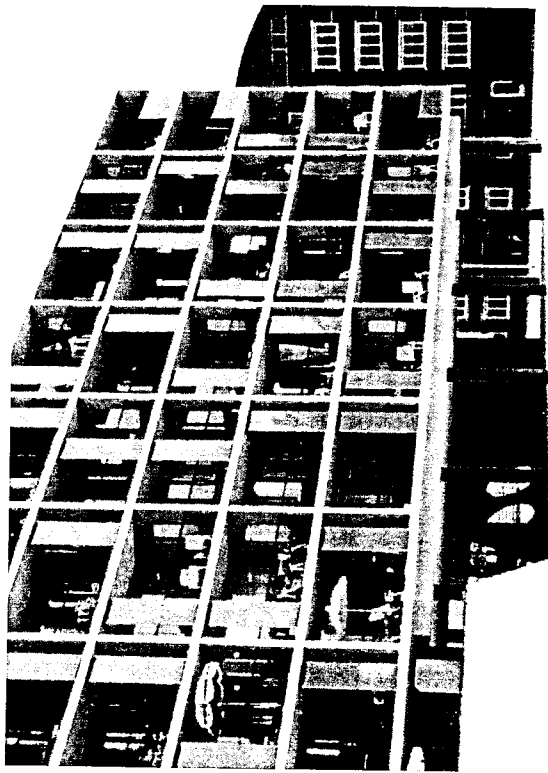
buitenruimte

Voorzover de buitenruimte niet gebruikt wordt voor bezoekersparkeren krijgt deze een inrichting als tuin. De afscheiding naar het openbaar gebied wordt gevormd door een stalen buis (diameter 50 mm) op een hoogte van ca 30 cm. Afvalcontainers en dergelijke worden inpassend opgelost.

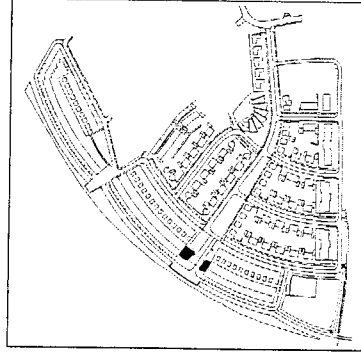




opvallend en vrolijk geheel met behulp van kleur, verspringende balkons, belettering e.d.



4.7. Op poten



Het appartementengebouw "op poten" moet een opvallende onderbreking worden in de buitenschil en een vrolijke beëindiging van de groene zone.

ontsluiting

Onder meer vanwege akoestische redenen wordt aan weerszijden van de onderdoorgang een bouwvolume geplaatst, één voor de hoofdentree met de lift, de andere met het noodtrappenhuis en de bergingen. Voorzieningen voor afvalberging, nutsvoorzieningen en dergelijke worden in een van deze bouwvolumes ondergebracht.

hoogte

Het aantal bouwlagen boven de open te houden begane grond bedraagt 6. De open te houden begane grond heeft een hoogte van tenminste 4.5 meter, ervan uitgaande dat de diepte van het blok niet groter is dan 12 meter.

buitenruimte

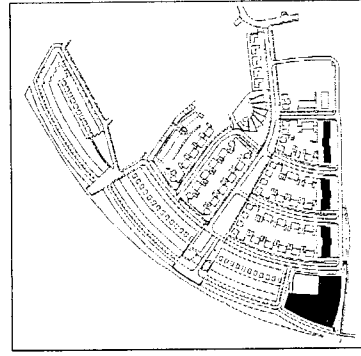
Geïntegreerd met het bouwplan wordt het bijbehorende plateau ontworpen, waarbij de volgende zaken een rol spelen.

- Parkeerplaatsen voor 1,2 auto's per appartement plus het bezoekersparkeren voor de aangrenzende rijenbouwing (9 plaatsen), waarbij die parkeerplaatsen niet prominent in het zicht mogen liggen vanuit de groene zone.
- Maatregelen ter voorkoming van windhinder onder het gebouw.
- Voldoende transparantie tussen de groene zone en de ruimte aan het spoor.
- De overgang van het spoor naar het plateau.

gevelbeeld en materialisatie

Het gebouw is in hoofdlijnen een eenvoudige doos op poten, die vooral bijzonder zou moeten zijn doordat het meer is dan een regelmatige herhaling in hoogte en breedte. Subtiële verbijzonderingen aan iedere appartementengevel laten een interessant geheel ontstaan, met behulp van kleur, verspringende balkons, belettering e.d. Het geheel heeft een frisse moderne uitstraling.

4.8. Appartementen en rijenwoningen Rolderhoofdweg



Er wordt een duidelijke verwantschap in architectuur nagestreefd tussen de appartementengebouwen en de grondgebonden woningen aan de Rolderhoofdweg, met name om er voor te zorgen dat er enige rust en herkenbaarheid komt in het verdere tamelijk rommelige wegbeeld. Een horizontale geleiding kan daarbij dienstig zijn. Het anders gesitueerde kantoorgebouw kan daarnaast zijn volledig eigen uitdrukking krijgen.

ontsluiting en parkeren

Van zowel de appartementen als de grondgebonden woningen is de entree gericht naar de Rolderhoofdweg teneinde het publieke karakter van die straat te ondersteunen. Het parkeren voor de bewoners van de appartementen wordt georganiseerd in een half verdiept souterrain.

hoogte

De grondgebonden woningen hebben in verband met de schaal van de Rolderhoofdweg en de aansluiting bij de appartementen een hoogte van ten minste drie bouwlagen.

materiaalgebruik

Het materiaalgebruik wordt zodanig gekozen dat er sprake is van een contrast met het kantoorgebouw. Met name voor de grondgebonden woningen is het van belang deze voldoende kloek te houden, veel toegevoegde materialen zijn daarom niet gewenst.

erfscheiding

Tussen het appartementengebouw en de aangrenzende grondgebonden woningen wordt een tuinmuur gerealiseerd waardoor het appartementengebouw een onderdeel wordt van het bouwblok en het gezicht op het binnenterrein zo

veel mogelijk wordt voorkomen. De ruimte kan als tuin in gebruik gegeven worden bij de onderste appartementen.

buitenruimte

Voor- en zijtuinen worden voorzien van een erfafscheiding in de vorm van een buisprofiel (diameter 50 mm) op een hoogte van ca 30 cm. Afvalcontainers worden inpassend opgelost of op het afgesloten achtererf. Voor de grondgebonden woningen is een achterpad aanwezig.

4.9. Kantoorgebouw

Het kantoorgebouw is in zowel plaatsing als architectonisch opzicht een geval op zich. Door een samenspel met de (toekomstige) bebouwing aan de overzijde van het spoor zou juist die relatie versterkt moeten worden; door een herkenbaar silhouet, een herkenbare materiaalcompositie of anderszins, de vooruitgeschoven positie van het kantoor vraagt daar als het ware om.

ontsluiting en parkeren

De ontsluiting is goed zichtbaar vanaf de Rolderhoofdweg teneinde het publieke karakter van die straat nadrukkelijk te onderstrepen. Het parkeren wordt opgelost in een geconstrueerde vorm.

buitenruimte

De buitenruimte krijgt een representatieve inrichting, waarbij ca 10 parkeerplaatsen worden ingericht voor bezoekers.

Samenwerkings- en exploitatie-overeenkomst gemeente Assen – Het Palet

De ondergetekenden

De gemeente Assen, gevestigd aan de Noordersingel 33 te Assen, ten deze volgens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar loco-burgemeester, de heer TH.C. Verdegem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Assen d.d. 2004, verder te noemen: de gemeente

en

V.O.F. Het Palet, gevestigd Reggesingel 32, 7461 AK Rijssen, ten deze vertegenwoordigd door de heer J.H. Fieten namens vennoot Berg Projecten B.V. en de heer L. Hallink namens vennoot Ter Steege Vastgoed B.V., in hun hoedanigheid van bestuurders van de V.O.F. Het Palet, hierna te noemen: exploitant.

Aanhef

Partijen hebben als uitvloeisel van gezamenlijk overleg met elkaar de onderhavige samenwerkings- en exploitatie-overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst wordt voorafgegaan door de volgende considerans:

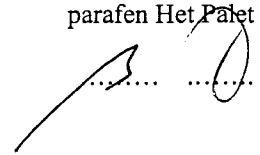
Considerans

- Het plangebied Assen-Coveco-terrein c.a., welk gebied op de als bijlage 1 bijgevoegde kaart rood omlijnd is aangeduid, had in het bestemmingsplan Oost I, vastgesteld op 15-04-1971 en goedgekeurd op 13-06-1972 (in hoofdzaak) een bedrijfsbestemming, op grond waarvan geen woningbouwexploitatie is toegelaten.
- De gemeente heeft reeds in 1993 in de "startnotitie Stationsgebied" aangegeven het terrein van Coveco en omgeving te willen herinrichten als woongebied en eventueel als bedrijventerrein.
- In het najaar van 1998 heeft de gemeente het voornemen tot bestemmingswijziging en herontwikkeling verder inhoud gegeven door opdracht te verstrekken aan een ter zake deskundig adviesbureau om onder meer een bestemmingsplan voor het plangebied Assen-Coveco-terrein c.a. op te stellen.
- De oorspronkelijke eigendomssituatie in relevante delen van het plangebied Assen-Coveco-terrein c.a. is, zoals aangegeven op de als bijlage 2 bijgevoegde kaart, als volgt:
 - Ter Steege Vastgoed BV: terrein Holland Tyre
 - Geveke Bouw B.V.: terrein Drenthe College
 - E. Gassler: Coveco-terrein
 - NS Vastgoed: terrein naast en van traject spoor
 - Gemeente Assen: openbaar gebied + terrein Bremer en Kiekenren.
- Ter Steege Vastgoed B.V. heeft het voormalig Holland Tyre terrein verworven en ingebracht in V.O.F. Het Palet. Daarnaast zal de gemeente het terrein Bremer en Kiekenren overdragen aan V.O.F. Het Palet.

- De gemeente en de genoemde grondeigenaren hebben de intentie uitgesproken om in gezamenlijk overleg tot herontwikkeling te komen van het plangebied Assen-Coveco-terrein c.a., waarbij het te ontwikkelen deel van het plangebied is onderverdeeld in deelprojectgebieden (bijlage 3), binnen welke deelprojectgebieden in beginsel telkens één exploitant volledig verantwoordelijk is voor de totale ontwikkeling.
- Van het totaal in het plangebied te realiseren aantal woningen zal 10% in de huursector worden gerealiseerd. Van die 10% zal 50% bereikbaar zijn binnen de huursubsidiiegrens. De gemeente zal in de ontwikkeling met name een intermediaire rol vervullen tussen de exploitanten, alsmede richting de toegelaten instelling(en), met het oog op een integrale ontwikkeling van het plangebied.
- De gemeente verleent haar medewerking aan particuliere grondexploitatie, zoals omschreven in de Exploitatieverordening 1996 en overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.
- Tot de waarborgen op grond van de Exploitatieverordening 1996 behoort de tijdige aanleg van voorzieningen van openbaar nut en, voor zover deze werkzaamheden door de gemeente zijn uitgevoerd, het daarop betrekking hebbende kostenverhaal.
- Ten behoeve van de samenwerking tussen de gemeente en de afzonderlijke exploitanten en met het oog op het verhaal van kosten van voorzieningen van openbaar nut wordt met de exploitant de hierna volgende overeenkomst gesloten.
- Deze overeenkomst kent haar basis in de Exploitatieverordening 1996 (bijlage 7) en het daarop gebaseerde besluit tot kostenverhaal voor het bestemmingsplan Assen-Coveco-terrein c.a., vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Assen op 21 november 2002.

Artikel 1: Begripsbepalingen

Plangebied:	het plangebied van het bestemmingsplan Assen-Coveco-terrein c.a.
Deelprojectgebied:	het onderdeel van het bestemmingsplangebied Assen-Coveco-terrein c.a. dat door en voor rekening van de exploitant wordt gerealiseerd.
Gezamenlijke exploitanten:	Geveke Bouw B.V., Beleggingscombinatie G & R en V.O.F. Het Palet.
Fiscaal kostendekkend bestemmingsplan:	van een fiscaal kostendekkend bestemmingsplan is sprake indien alle door de gezamenlijke exploitanten en de gemeente ontvangen vergoedingen waarover BTW is verschuldigd gelijk is aan, of hoger zijn dan, de door de gezamenlijke exploitanten en de gemeente gemaakte kosten.
Beeldkwaliteitplan:	een plan dat is opgesteld vanuit functionele, markttechnische, milieutechnische en financiële overwegingen en waarin de gewenste visueel – ruimtelijke kwaliteit van de bouwwerken en de openbare buitenruimte in het plangebied is vastgelegd.
Verkaveling:	de indeling van een deelgebied in enerzijds kavels, waarop bebouwing wordt gerealiseerd, en anderzijds openbare buitenruimte.

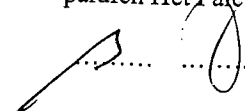


Artikel 2: Afbakening deelprojectgebied

1. Het door exploitant te ontwikkelen deelprojectgebied is het gebied zoals weergegeven op de als bijlage 3 bijgevoegde kaart.
2. De aanleg van de hoofdinfrastructuur en de inrichting van het openbaar gebied vanaf de aansluiting op de Lonerstraat in westelijke richting tot het spoor (zie bijlage 3) is een verantwoordelijkheid van en komt ten laste van de gezamenlijke exploitanten.
3. Het plangebied beslaat een groter gebied dan alleen het door exploitant te ontwikkelen deelprojectgebied. Voor het hele plangebied wordt een bestemmingsplan ontwikkeld. In verband met het feit dat het plangebied meer dan één eigenaar kent, zal de ontwikkeling/realisering eveneens door meerdere exploitanten plaatsvinden. Exploitant verplicht zich, waar nodig, in te spannen om met het oog op een goede ontwikkeling van het plangebied samen te werken met de overige exploitanten in het plangebied.

Artikel 2a Grondoverdracht

1. De gemeente verkoopt en levert aan exploitant, en de exploitant koopt en aanvaardt in eigendom van de gemeente:
 - a. het perceel bouwterrein, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie S, nummer 1786, groot achtentwintig are drie en zeventig centiare;
 - b. het perceel bouwterrein, zijnde een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie V, nummer 1716, groot achttien are en één centiare;
 - c. het perceel bouwterrein, zijnde een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie V, nummer 1717, groot drie en zestig centiare;
 - d. het perceel bouwterrein, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie S, nummer 573, groot één are tachtig centiare;
 - e. het perceel bouwterrein, zijnde een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie S, nummer 2039, groot vijftien are en veertig centiare;de percelen zijn totaal groot 00.64.57 ha en zijn aangegeven op de als bijlage 8 bijgevoegde tekening, nummer 120-03-01.
2. De koopsom voor de in lid 1 omschreven bouwterreinen bedraagt € 453.780,20, exclusief 19% BTW, zijnde € 86.218,24, derhalve € 539.998,44, inclusief 19% BTW, en dient te worden voldaan bij het passeren van de akte van overdracht.
3. Vanaf 1 januari 2004 tot de datum van overdracht is over de koopsom een rentevergoeding verschuldigd van 5,5%. De rente dient te worden voldaan bij het passeren van de akte van overdracht.
4. De Algemene Verkoopvoorwaarden 2003 gemeente Assen zijn van toepassing op de verkoop, voor zover daar hierna niet van wordt afgeweken.
5. De overdracht vindt plaats binnen twee maanden na de datum van ondertekening door exploitant van deze overeenkomst. De notariële akte wordt ondertekend ten overstaan van notaris Swierstra te Assen.



6. Het percentage als bedoeld in artikel 4, lid 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2003 bedraagt 8%.
7. De termijn als bedoeld in artikel 15, lid 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2003 vervalt. In plaats daarvan geldt bebouwing volgens de voortgangsplanning als bedoeld in bijlage 5.
8. Alle lasten en belastingen, welke van de gronden worden geheven, komen met ingang van de datum van overdracht voor rekening van exploitant.
9. De gemeente verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en levering van genoemde percelen.
10. Verkoop en levering geschiedt vrij van belemmeringen, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, pachtcontracten, etc.
11. Exploitant aanvaardt de te kopen percelen in de feitelijke staat, waarin deze zich ten tijde van de overdracht bevinden.
12. Exploitant is bekend met de uitkomsten van het in opdracht van de gemeente door Tauw B.V. uitgevoerde bodemonderzoek, voor wat betreft:
 - a. het in lid 1, onder a, genoemde bouwterrein, het rapport d.d. 5 mei 2003, met het rapportnummer R001-4280414BLN-D01-N-G, waaruit blijkt dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen en geschikt is voor nieuwbouw. Eventueel vrijkomende grond is, na indicatieve toetsing, niet geheel vrij toepasbaar (categorie 1 grond).
 - b. het in lid 1, onder b genoemde bouwterrein, het rapport d.d. 11 december 2002, met het rapportnummer R001-4263586BWO-D01-N-G, waaruit blijkt dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen en geschikt is voor nieuwbouw. Eventueel vrijkomende grond is, na indicatieve toetsing, op nader in het rapport omschreven plaatsen beperkt toepasbaar (categorie 1 of 2 grond).Op de in lid 1, onder c, d en e genoemde bouwterreinen is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Het is de gemeente niet bekend dat deze perceelsgedeelten enige verontreiniging bevatten. Exploitant verricht bodemonderzoek op deze percelen. Ingeval van ernstige verontreiniging treden partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.
13. Exploitant is verplicht de aan te kopen gronden te bebouwen en in te richten overeenkomstig de bepalingen van deze exploitatie en samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 3: Procedure(s) Wet op de Ruimtelijke Ordening/Woningwet

1. De gemeente verplicht zich in te spannen tot het verkrijgen van alle voor de planuitvoering benodigde toestemmingen, vrijstellingen, goedkeuringen, vergunningen, etc., voor zover die door de gemeente moeten worden verleend en door exploitant daartoe ontvankelijke aanvragen bij de gemeente zijn ingediend.
2. Exploitant verstrekt aan de gemeente alle relevante gegevens die voor de te volgen procedures bij de gemeente nodig zijn. Hieronder wordt in ieder geval begrepen een door een onafhankelijk, ter zake deskundig bureau uitgevoerd bodemonderzoek, uitgevoerd overeenkomstig de norm NEN 5740.

3. Er is reeds een bestemmingsplan ontwikkeld op grond waarvan woningbouw en kantoorontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan moet nog worden uitgewerkt.
4. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in het eerste lid is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de ruimtelijke ordeningsprocedures. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of de voortgang van de ontwikkeling.
5. Exploitant vrijwaart de gemeente voor schade aan c. IQ. Voor derden voor zover die schade voortvloeit uit de publiekrechtelijke verplichtingen als hiervoor bedoeld.

Artikel 4: realisering door exploitant

1. Door of vanwege exploitant zal, in samenwerking met de overige exploitanten in het plangebied, op basis van een door de gemeente aangeleverd programma van eisen, voor eigen rekening een beeldkwaliteitplan worden opgesteld voor de door haar te ontwikkelen en realiseren delen van het bestemmingsplan, waarbij in ieder geval wordt vastgelegd:
 - de bouwkundige massa's
 - de bouwvormen;
 - de nokhoogten en -richtingen;
 - de dakvormen;
 - de kleurstellingen;
 - de goothoogten;
 - de inrichting van de openbare ruimte.
2. Het beeldkwaliteitplan wordt, alvorens tot het aanvragen van de bouwvergunning(en) wordt overgegaan, ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd en zal, na goedkeuring door de gemeente en de Welstandscommissie, dienen als toetsingskader voor de te realiseren bebouwing en woonomgeving.
3. Door of vanwege exploitant zal voor eigen rekening het landmeetkundig werk worden uitgevoerd. Hieronder wordt onder meer verstaan het opstellen van een matenplan, het uitzetten van wegcunetten, riolering, sleuven voor nutsvoorzieningen en het wegenpatroon. De gemeente verstrekt hiertoe de meest recente digitale ondergrond in rd (rijksdriehoeksmeting), waarop de bestaande omgeving staat aangegeven. Deze gegevens worden binnen twee weken na een schriftelijk verzoek van exploitant aangeleverd.

Het matenplan moet in het kader van de voorbereiding van elk uitwerkingsplan door exploitant worden opgesteld. De in het matenplan opgenomen kavels moeten, in overleg met de gemeente, een uniek nummer worden gegeven. De oppervlakte van de kavels moet in het matenplan worden vermeld en daarnaast in de vorm van een lijst aan de gemeente worden verstrekt. Verder moeten de kavels in blokken op het matenplan worden ingedeeld. Het matenplan moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. De gemeente beslist binnen twee weken over de goedkeuring. Het matenplan dient digitaal in rd en in dxf-formaat aan de gemeente te worden verstrekt ten behoeve van het uitzetten van de rooilijnen door de gemeente.

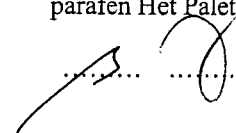
4. Verder zal door of vanwege exploitant een beheerkaart (GBKA) moeten worden opgesteld aan de hand van een door de gemeente te verstrekken lijst, waarop de inhoud van de beheerkaart wordt aangegeven.

De beheerkaart dient digitaal, in rijksdriehoeksmeting (rd) in standaard uitwisselingsformaat 2 (suf 2), in drie fases aan de gemeente te worden opgeleverd:

- fase 1: aanlevering van de locaties van de controleputten (rioolputten), zodra de putten zijn geplaatst en ingemeten;
- fase 2: aanlevering van beheergegevens bij het gereedkomen van ieder op het matenplan aangeduid blok van kavels;
- fase 3: de complete beheerkaart bij de overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente.

Bij niet nakoming is exploitant een zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de gegevens later worden aangeleverd.

5. Door of vanwege exploitant zullen, voor de door haar te ontwikkelen en realiseren delen van het bestemmingsplan, voor eigen rekening en risico worden verricht alle werken c.q. werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden op, aan en/of in de openbare ruimte, onder andere de benodigde grondwerken, rioleringswerken, verhardingen en aansluitingen op omliggende gronden, (ontsluitings)wegen etc, alsmede groenwerken, vereiste verkeersvoorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunstwerken, etc.
6. Door of vanwege exploitant zal voor de door haar uit te werken plandelen worden opgesteld het bestek en voorwaarden, conform de standaard RAW 2000 bepalingen, voor de realisering van de hiervoor onder 5 aangegeven werken c.q. werkzaamheden ten behoeve van het bouw- en woonrijpmaken. Door de gemeente gehanteerde standardeisen zijn daarbij uitgangspunt, zoals vermeld in bijlage 4. Bestek en voorwaarden worden voor elke aanbesteding ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.
7. Eveneens van toepassing zijn, voor zover relevant, de eisen van het waterschap Hunze en Aa's en de nutsbedrijven.
8. Met uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden mag eerst een start worden gemaakt als het bestek en de voorwaarden door de gemeente zijn goedgekeurd en de planologische beletselen zijn opgeheven. Bovendien mogen de woningen en kantoren eerst worden gerealiseerd, nadat de gezamenlijke exploitanten in het plangebied de exploitatiebijdrage op basis van deze overeenkomst hebben voldaan, waarna de gemeente start met de voor de bebouwing noodzakelijke uitvoering van voorzieningen van openbaar nut buiten het te ontwikkelen deel van het plangebied.



9. Door of vanwege de gemeente wordt getoetst of de werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp plaatsvinden volgens het goedgekeurde bestek en voorwaarden. Het dagelijks toezicht en de directievoering geschiedt door of vanwege exploitant
10. Exploitant zal, na het verkrijgen van de benodigde (bouw)vergunningen, direct starten met de realisering van de woningen en zal de woningen binnen haar projectgebied in één ononderbroken bouwstroom, ijs en wederdienende, afbouwen. In verband met de geluidwerende werking van de woningen c.q. kantoren langs de spoorlijn zullen deze in de eerste fase moeten worden gerealiseerd.
11. Door of vanwege exploitant dient uiterlijk binnen 40 werkbare werkdagen na de oplevering van de woningen per fase de definitieve bestrating met bijbehorende inrichting (derhalve woonrijp maken) voor die woningen te worden aangelegd, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk opeisbare boete van € 100,00 per woning voor elke dag dat voor de woning die voorzieningen ontbreken, waarbij de voortgang van het werk gelijke tred dient te houden met de oplevering van de woningen. Ingeval bouwrijp gemaakte woonstraten nog dienen voor een route van bouwverkeer vindt het woonrijp maken, voor zover het betrekking heeft op de meest logische (c.q. de kortste) route, plaats uiterlijk binnen 40 werkbare werkdagen nadat het bouwverkeer is opgeheven. Ten aanzien van de groeninrichting geldt dat bij woonrijp maken buiten het plantseizoen de inrichting van het groen in het eerstvolgende plantseizoen dient plaats te vinden.
12. Na volledige realisering van alle openbare gebieden binnen het projectgebied onderhoudt exploitant de werken gedurende drie maanden. Direct na volledige voltooiing van de werken, maar niet eerder dan dat door de gemeente en de gezamenlijke exploitanten is vastgesteld dat er sprake is van een fiscaal kostendekkend bestemmingsplan in en op het blijvend openbare areaal worden alle gronden binnen het projectgebied, niet zijnde bouwterrein, door exploitant voor € 10,00 in juridisch eigendom, beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente, nadat deze, na kwalitatieve opname, schriftelijk te kennen heeft gegeven bedoelde gronden met de daarop gerealiseerde werken te accepteren. De gemeente zal uiterlijk binnen 30 dagen na acceptatie van de werken, als bedoeld in dit artikel, meewerken aan de juridische overdracht. Indien voorafgaande aan het moment van de (op)levering van gronden en de infrastructuur door de exploitant aan de gemeente blijkt dat er geen sprake is van een fiscaal kostendekkend bestemmingsplan komen partijen reeds nu overeen dat de in deze overeenkomst overeengekomen koopsom ter zake van de levering van gronden met de daarop aanwezige infrastructuur door exploitant aan gemeente zodanig wordt aangepast dat de exploitant de gronden met de daarop aanwezige infrastructuur aan de gemeente verkoopt en levert tegen de kostprijs, exclusief omzetbelasting. De gemeente verplicht zich de aangepaste koopsom te voldoen bij levering van de gronden. Indien deze situatie zich voordoet betaalt de exploitant aan de gemeente een aanvullende exploitatiebijdrage die qua hoogte gelijk is aan de kostprijs, exclusief omzetbelasting, van de gronden en de infrastructuur. De exploitatiebijdrage zal door de exploitant aan de gemeente worden voldaan op het moment dat de gronden en infrastructuur aan de gemeente worden geleverd en wel op een door de gemeente te duiden bank- en/of girorekening. De aan de eigendomsoverdracht verbonden kosten (inclusief eventuele overdrachtsbelasting) zijn in alle gevallen voor rekening van de exploitant. Eventueel na- en/of bijkomende kosten en belastingen, van welke aard of omvang ook, zijn voor rekening van exploitant.

13. Voor zover van toepassing, zal exploitant in de verschillende fasen van het ontwikkelingsproces in overleg treden met de exploitanten van de aangrenzende projectgebieden in het plangebied over de afstemming van de uitvoering, zulks ter voorkoming van overbodige hinder over en weer. Tevens zal exploitant, voor zover relevant, de omwonenden informeren over de uitvoering van de werken. Deze informatie zal verstrekt worden in overleg met de voorlichter van de dienst Ontwikkeling van de gemeente.

Artikel 5: Voorzieningen van openbaar nut buiten het te ontwikkelen gebied

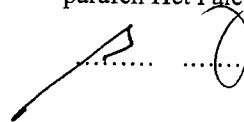
1. De aanleg van voorzieningen van openbaar nut buiten het door exploitanten te ontwikkelen gebied, welke noodzakelijk zijn in verband de ontwikkeling van het plangebied Assen-Coveco-terrein c.a., geschiedt door de gemeente. Tot deze werkzaamheden worden gerekend:
 - a. de aansluiting vanuit het plangebied op de Lonerstraat;
 - b. de langzaam verkeer brug over de tunnelbak, inclusief aansluitingen;
 - c. de aanpassing, geluidstechnisch, van de tunnelbak;
 - d. de langzaam verkeer aansluiting op de tunnelbak;
 - e. de aanpassing van de tunneltoegang aan de westzijde ten behoeve van voetgangers;
 - f. de meerkosten voor het aanbrengen van de ZOAB-deklaag of een gelijkwaardig wegdek op de Rolderhoofdweg.
2. Uitvoering van de werkzaamheden geschiedt conform de voortgangsplanning. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente pas gehouden is tot uitvoering van de werkzaamheden, indien alle exploitanten in het plangebied hun exploitatiebijdrage, genoemd in artikel 7, lid 1 van elke overeenkomst, hebben voldaan.

Artikel 6: Planning

De bindende voortgangsplanning, zoals weergegeven in bijlage 5, maakt deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 7: Financiële bepalingen

1. Exploitant is aan de gemeente verschuldigd:
 - a. een exploitatiebijdrage bepaald conform het bekostigingsbesluit van 21 november 2002. Deze bijdrage bedraagt € 304.586,14, inclusief 19% BTW, zijnde € 57.871,37, in totaal derhalve € 362.457,51 (de bijdrage omvat 44,5% + 7% = 51,5% van de kosten van de voorzieningen als bedoeld in artikel 5). Exploitant heeft de bijdrage inmiddels voldaan. De exploitatiebijdrage heeft alleen betrekking op de werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.



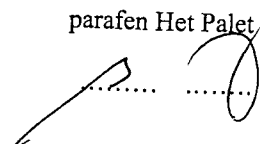
- b. een bijdrage in de kosten van toetsing in het werk van de civiele werkzaamheden, ten bedrage van € 31.594,11, exclusief 19% BTW, zijnde € 6.002,88, in totaal derhalve € 37.596,99 (= 51,5 % van het totaal). De gemeente zendt exploitant hiervoor een nota. De helft van de bijdrage is verschuldigd bij de start van het bouwrijp maken, de andere helft bij de start van het woonrijp maken. Deze kosten zijn gebaseerd op dagelijks toezicht en directievoering door of vanwege exploitant. De gemeente woont eventueel directievergaderingen bij en toetst incidenteel.
2. De onder lid 1 a en b genoemde bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil per 01-01-2004. Jaarlijks per 1 januari worden de bedragen geïndexeerd op basis van de CBS index voor de GWW sector.
3. De gemeente noch de exploitant zal op de onder 1 genoemde bijdragen terugkomen; derhalve zal geen van de partijen een rechtsvordering instellen met betrekking tot aanpassing van de hoogte van de (exploitatie)bijdragen.

Artikel 8: Bebouwing plan- en projectgebied

1. Van het totaal in het plangebied te realiseren aantal woningen moet 10% in de huursector worden gerealiseerd. Van die 10% moet 50% bereikbaar zijn binnen de huursubsidiegrens. De exploitant is verplicht deze percentages binnen zijn projectgebied te realiseren, tenzij met één of meer exploitanten binnen het plangebied schriftelijk afspraken worden gemaakt over een andere onderlinge verdeling, zodanig dat gezamenlijk aan de hiervoor genoemde verplichting wordt voldaan. De aangepaste verdeling moet, voorafgaand aan de realisering van de woningen in het plangebied, schriftelijk aan de gemeente worden voorgelegd en behoeft de schriftelijk instemming van de gemeente.
2. Bij de realisering van de bouwprojecten zullen door of vanwege exploitant de regels met betrekking tot het bouwen, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit, worden nageleefd.
3. Bij de realisering van de woningen zullen door of vanwege exploitant de regels behorend bij het politiekeurmerk "veilig wonen nieuwbouw" en het "convenant duurzaam bouwen" worden nageleefd. Minimaal 50% van de gestapelde woningen dient te voldoen aan de eisen van het "levensloopbestendig" bouwen (seniorenlabel), waarbij tevens als eis geldt dat de woningen eenvoudig aan te passen moeten zijn voor invaliden. Afwijking van deze eisen mag slechts plaatsvinden na overleg met en instemming van de gemeente.
4. Exploitant treedt met de gemeente in overleg over de inrichting van de bouwplaats, de route voor het werkverkeer en eventuele tijdelijke ontsluiting(en).

Artikel 9: Exploitatie en gebruik

Op de verkoop van woningen c.q. bedrijfspanden door exploitant dienen de artikelen uit de onderdelen C, D en E van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2003 gemeente Assen (zie bijlage 6) van toepassing te worden verklaard.



Artikel 10: Zekerheidsstelling nakoming verplichtingen

1. De exploitant verbindt zich tot het stellen van een onvoorwaardelijke bankgarantie ten behoeve van de gemeente van € 1.138.150,00 voor de uitvoering van de werkzaamheden als hiervoor onder artikel 4.5 bedoeld (te weten, het bouw- en woonrijp maken), zulks tot zekerheid voor een correcte nakoming van haar verplichtingen richting de gemeente. Indien het door exploitant te ontwikkelen gebied in fasen wordt ontwikkeld kan voor elke afzonderlijke fase een bankgarantie worden overeengekomen naar rato van het percentage te bouwen woningen in die fase.
2. Met de uitvoering van de werkzaamheden (in elke fase) mag niet worden gestart dan nadat een geldige bankgarantie aan de gemeente is overgelegd en deze uitdrukkelijk door de gemeente akkoord is bevonden. De bankgarantie dient de clausule te bevatten dat de gemeente over de bankgarantie kan beschikken door een enkele schriftelijke mededeling aan de bij de garantie betrokken bank dat exploitant in gebreke is haar verplichtingen jegens de gemeente na te komen. De garantie dient ook uit te betalen in geval van faillissement of surseance van betaling van exploitant. De garantie dient te worden afgegeven door een als betrouwbaar bekend staande bankinstelling. De bankgarantie vermindert op verzoek van exploitant, na schriftelijk bericht van instemming van de gemeente, verhoudingsgewijs naar rato van de uitvoering van de werken tot een minimum garantie resteert van € 113.000,00. Deze minimum garantie blijft gehandhaafd totdat de definitieve oplevering in woonrijpe staat conform het bepaalde in artikel 4.12 door de gemeente is geaccepteerd.
3. Ter beoordeling van de gemeente kan een andere vorm van garantstelling worden overeengekomen, bijvoorbeeld in de vorm van een concerngarantie.

Artikel 11: Vervreemding

Het is exploitant niet toegestaan de gronden in het deelprojectgebied (voordat de gronden bouwrijp zijn gemaakt en zijn verkaveld) te vervreemden of te bezwaren, met uitzondering van het recht van hypotheek, zonder dat dienaangaande goedkeuring van burgemeester en wethouders is verkregen. Aan de goedkeuring kunnen voorwaarden worden verbonden. Daarentegen is verkoop van bouwkavels aan beleggers, toegelaten instellingen of particulieren (op basis van individuele koop/aanneemovereenkomsten) toegestaan zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeente.

Artikel 12: Houding partijen t.o.v. elkaar

Hoewel beide partijen ieder eigen taken zullen hebben, zullen zij bij het vervullen daarvan rekening houden met de gerechtvaardigde belangen en wensen van de andere partij. Partijen zullen regelmatig en gestructureerd met elkaar overleggen en zullen elkaar op de hoogte stellen van omstandigheden, gebeurtenissen, besluiten en verwachtingen, die in het kader van de door partijen gewenste ontwikkeling van het plan- en projectgebied van belang (kunnen) zijn voor de andere partij.

Artikel 13: Uitwerking instemming gemeente

Waar volgens de bepalingen van deze overeenkomst goedkeuring, beoordeling c.q. instemming van de gemeente nodig is, geldt dat de gemeente haar goedkeuring c.q. instemming niet op onredelijke gronden zal onthouden en dat een eventuele afwijzing steeds met redenen zal zijn omkleed.

Artikel 14: Tussentijdse beëindiging

1. De gemeente heeft het recht de overeenkomst met exploitant door ontbinding te beëindigen in geval van het aanvragen van surseance van betaling dan wel het aanvragen of intreden van faillissement, in geval exploitant haar onderneming heeft beëindigd of blijk geeft van het voornemen daartoe, als ook in geval van executoriaal beslag op een naar het oordeel van de gemeente belangrijk gedeelte van het vermogen van exploitant of in het geval een conservatoir beslag overgaat in een executoriaal beslag.
2. Ontbinding dient alsdan door de gemeente, binnen 14 dagen nadat één van de hiervoor in het eerste lid genoemde omstandigheden ter kennis van de gemeente is gekomen, te geschieden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, tenzij een derde partij binnen die termijn te kennen heeft gegeven de verplichtingen jegens de gemeente uit hoofde van deze overeenkomst te willen overnemen, een en ander onder het stellen van voldoende zekerheden richting de gemeente voor de juiste en volledige nakoming van die verplichtingen.
3. Indien en voor zover deze overeenkomst door de gemeente op grond van het hiervoor in het eerste lid bepaalde wordt ontbonden kan de gemeente exploitant verplichten:
 - a. de door haar in economisch en/of juridisch eigendom verworven gronden binnen het plangebied, bestemd als openbaar gebied, met al hetgeen daarmee aard- en/of nagelvast is verbonden, om niet over te dragen aan de gemeente.
 - b. alle rechten en verplichtingen, alsmede alle plannen, tekeningen en andere op het openbare gebied in het plan betrekking hebbende stukken, die uit de exploitatie van het plan voortvloeien, om niet over te dragen aan de gemeente.
4. Aan een ontbinding als hiervoor bedoeld kan de exploitant geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, noch zal restitutie worden verleend van de krachtens artikel 7 betaalde bedragen.

Artikel 15: Onvoorziene omstandigheden

Partijen kunnen, met wederzijdse instemming, op onderdelen afwijken van deze overeenkomst. Een verzoek daartoe wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan de wederpartij. Daarbij doet de partij die het aangaat een voorstel tot aanpassing van (bepalingen in) de overeenkomst. Dit voorstel wordt binnen één maand door partijen besproken. Indien het overleg niet leidt tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kan het aldus gerezen geschil door de meest gerede partij aan de rechter worden voorgelegd. Zolang partijen geen overeenstemming over een aanpassing van de overeenkomst hebben bereikt, respectievelijk zolang door de rechter geen bindende uitspraak is gedaan, blijft de oorspronkelijke overeenkomst onverkort gelden.

Artikel 16: Overdracht rechten

1. Het is exploitant verboden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente rechten uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde. De gemeente kan aan een toestemming voorwaarden verbinden.
2. Onverminderd het in het voorgaande lid bepaalde is exploitant gerechtigd één of meer werkzaamheden, die voor haar uit deze overeenkomst voortvloeien, op te dragen aan één of meer te goeder naam en faam bekend staande derden, mits exploitant hiervan tevoren melding heeft gedaan aan de gemeente. Dit laatste is niet van toepassing, indien en voor zover exploitant één of meer derden wil aantrekken om het verkavelingsplan en/of de woningontwerpen te maken, in welk geval aldus schriftelijke toestemming van de gemeente is vereist.
3. Wanneer exploitant één of meer derden aantrekt, blijft zij ten volle de contractspartij van de gemeente. Nu reeds vrijwaart zij de gemeente voor eventuele aanspraken van de door haar in te schakelen derde(n), voor zover deze betrekking hebben op de uit deze overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden.
4. Bij niet nakoming van het in lid 1 bepaalde is exploitant aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd van € 300.000,00 onverminderd het recht van de gemeente om te beschikken over de bankgarantie.

Artikel 17: Hoofdelijkheid

1. De vennoten Berg Projecten B.V. en Ter Steege Vastgoed B.V. zijn namens de exploitant hoofdelijk aansprakelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. Exploitant is met de overige exploitanten in het plangebied hoofdelijk aansprakelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied, voor zover dat gezamenlijk moet worden gerealiseerd (hoofdontsluiting), en het realiseren van de huurwoningen als bedoeld in artikel 8, lid 1.

Artikel 18: Geschillenregeling

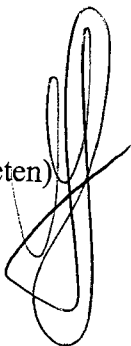
1. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst ontstaan, zowel juridisch als feitelijk en van welke aard dan ook zullen worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank te Assen, tenzij partijen arbitrage overeenkomen.
2. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om zich voor het nemen van conservatoire maatregelen of in kort geding te wenden tot de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank te Assen.

Artikel 19: Slotbepalingen

1. Indien de overeenkomst onverkort wordt uitgevoerd zal de gemeente ter zake van het door exploitant te ontwikkelen gebied geen baatbelasting heffen in verband met de te realiseren voorzieningen van openbaar nut.
2. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Assen is belast met de uitvoering van deze overeenkomst, tenzij in de overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
3. Voor zover één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk in strijd mocht/mochten komen met regels van dwingend recht of aan de bepaling/bepalingen – al dan niet door invoering van nieuwe regelgeving – gevolgen zouden worden verbonden die niet overeenstemmen met de bedoelingen van partijen, komt deze overeenkomst niet te vervallen, maar zullen partijen overleg voeren over een met de bestaande regelgeving of de uitleg daarvan in overeenstemming zijnde wijziging van de overeenkomst, die zoveel mogelijk aansluit bij die afspraken en bedoelingen.
4. Partijen maken door ondertekening van deze overeenkomst over en weer kenbaar hun intentie om de bestemmingen in het projectgebied met voortvarendheid en een hoog kwaliteitsniveau te willen realiseren en dat zij alle handelingen om dit doel te bereiken zorgvuldig en onverwijld zullen verrichten.
5. Met deze overeenkomst zijn eerdere concepten komen te vervallen.

Aldus in tweevoud getekend te Rijssen d.d. 23 april 2004 en te Assen d.d. april 2004.

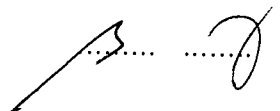
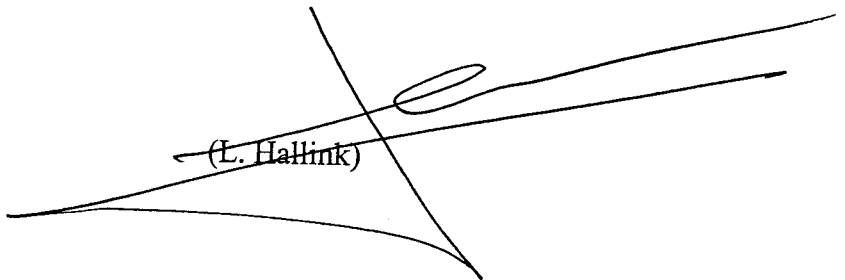
(J. Fieten)



(Th.C. Verdegem)

paraaf gemeente Assen

(L. Hallink)



De volgende bijlagen maken deel uit van de overeenkomst:

- Bijlage 1: tekening plangebied Assen-Coveco-terrein c.a.
- Bijlage 2: tekening oorspronkelijke eigendomssituatie
- Bijlage 3: tekening projectgebieden exploitanten
- Bijlage 4: standardeisen bouw- en woonrijp maken (reeds verstrekt)
- Bijlage 5: voortgangsplanning, inclusief perceelsindeling I t/m V
- Bijlage 6: algemene verkoopvoorwaarden 2003 gemeente Assen
- Bijlage 7: exploitatieverordening gemeente Assen 1996
- Bijlage 8: tekening grondoverdracht

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2003

Gemeente Assen

A. BEGRIPSBEPALINGEN

1. DE GEMEENTE: de gemeente Assen.
2. BESLUIT VAN DE GEMEENTE: een verkoopbesluit van het krachtens de Gemeentewet of gemeentelijke regelgeving daartoe bevoegde orgaan van de gemeente, dat wil zeggen burgemeester en wethouders of de krachtens mandaat daartoe bevoegde ambtenaar.
3. ONROERENDE ZAAK: het bouwterrein, de grond en/of de opstallen en al hetgeen daartoe volgens de verkeersopvatting behoort, die het object van de verkoop vormen en waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
4. BOUWTERREIN: een onroerende zaak die is bestemd voor de bouw van één of meer woningen of bedrijfsgebouwen.
5. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN: de voorwaarden van de gemeente die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop door de gemeente van onroerende zaken.
6. BIJZONDERE VOORWAARDEN: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden geldende voorwaarden, vermeld in de verkoopovereenkomst.
7. VERZOEK TOT AANKOOP VAN GROND: de eenzijdige verklaring van de koper, waarbij deze de gemeente verzoekt, op basis van het concept besluit c.q. een grondaanbieding en de daarin gestelde voorwaarden, hem de onroerende zaak te verkopen.
8. VERKOOPOVEREENKOMST: de overeenkomst, waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te verkopen en te leveren, en de koper zich verplicht om daarvoor de overeengekomen koopsom te voldoen.
9. NOTARIËLE AKTE: de voor overdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering.
10. AFLEVERING: de feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.
11. OVERDRACHT: de juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.
12. ABC-CONTRACT: de overeenkomst dat, na een door de gemeente met een projectontwikkelaar of een aannemer gesloten transactie betreffende de verkoop van een bouwterrein, juridische levering niet aan hem plaatsvindt, maar dat een juridische levering rechtstreeks plaatsvindt aan degene met wie de projectontwikkelaar of aannemer een aannemingsovereenkomst heeft gesloten.
13. INGEBRUIKNEMING: het moment waarop de koper voor het eerst de onroerende zaak in gebruik neemt door er feitelijke werkzaamheden in

of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan plaats hebben zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

14. BW : het Burgerlijk Wetboek

B. UITGIFTE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 VERZOEK TOT AANKOOP

1. Alvorens door de gemeente een besluit tot verkoop wordt genomen, dient degene die een onroerende zaak wil kopen:
 - a. dit schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken;
 - b. te verklaren de algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en akkoord te gaan met de verkoop onder deze voorwaarden en eventuele bijzondere voorwaarden.
2. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, of wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de verkoopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, onder de verplichting van de koper eventueel verschuldigde kosten en/of boeten aan de gemeente te voldoen.
Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten, samenhangend met de verkoopovereenkomst, te boven gaan.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN VERKOOP

1. De verkoop geschiedt:
 - a. onder voorbehoud dat het college van burgemeester en wethouders tot de overeenkomst besluit. Het voorbehoud geldt niet indien een daartoe krachtens mandaatbesluit bevoegd ambtenaar, zoals uit de aanhef van de verkoopovereenkomst blijkt, deze overeenkomst met de wederpartij is aangegaan;
 - b. onder deze algemene verkoopvoorwaarden, mits uitdrukkelijk van toepassing verklaard, behoudens afwijking daarvan bij of krachtens besluit van de gemeente;
 - c. onder de bij besluit van de gemeente gestelde bijzondere voorwaarden.
2. De verkoopovereenkomst komt tot stand op het moment dat de gemeente het besluit neemt tot verkoop van de onroerende zaak aan koper.

ARTIKEL 3 OVERDRACHT

De notariële akte wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, bij voorkeur ten overstaan van een binnen de gemeente Assen standplaats hebbende notaris. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn verlengen indien nog geen bodemrapport als bedoeld in artikel 7, lid 3, beschikbaar is of na een daartoe van de koper ontvangen schriftelijk verzoek. Aan verlenging van de termijn op verzoek van de koper kan de gemeente voorwaarden verbinden. Indien de ondertekening later plaatsvindt, is artikel 4 lid 2, betreffende betaling van de koopsom, van toepassing.

De keuze van deze notaris ligt bij de koper. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.

ARTIKEL 4 KOOPSOM

1. Binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel over de koopsom verschuldigde omzetbelasting en rente te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
2. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim. In dat geval is de koper over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling rente verschuldigd. Het rentepercentage, te berekenen over de koopsom, wordt door de gemeente in de bijzondere voorwaarden vastgesteld.

ARTIKEL 5 AANVAARDING IN EIGEN GEBRUIK EN GENOT

Tenzij in de verkoopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en omzetbelasting, volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

ARTIKEL 6 EERDERE INGEBRUIKNEMING

Ingebruikneming van de onroerende zaak, voordat de notariële akte is gepasseerd, kan, onder eventueel daarbij nader te stellen voorwaarden, worden toegestaan na een schriftelijk verzoek daartoe en tegen betaling van een rentevergoeding als bedoeld in artikel 4, lid 2, over de periode gelegen tussen de datum van ingebruikneming en die van het passeren van de akte.

ARTIKEL 7 STAAT VAN LEVERING

1. De onroerende zaak wordt geleverd in de volgende staat:
 - a. vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen en vrij van andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, alles voor zover in de verkoopovereenkomst niet anders vermeld.
Alle eventueel aan de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven echter op de onroerende zaak rusten;
 - b. vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen, beperken of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken, waarvan het bestaan bij aflevering op grond van de stand van de techniek redelijkerwijs kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de koper deze niet heeft aanvaard.
2. Overigens geeft de gemeente geen enkele garantie of vrijwaring voor haar niet kenbare gebreken, behoudens die voor uitwinning.
3. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente uit te geven onroerende zaak wordt een indicatief bodemonderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek worden in een bij de gemeente in te zien rapport vastgelegd, waarin de toestand van de bodem wordt

omschreven. Uit het rapport moet blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de dan geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn, gelet op de bestemming van de onroerende zaak.

De gemeente verklaart, dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de bodem zouden bevinden.

4. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de verkoopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin de onroerende zaak zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
5. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en de billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich - ook in geval van ernstiger verontreiniging - verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan, binnen een termijn van één jaar na de datum van totstandkoming van de verkoopovereenkomst.
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in NEN 5740, respectievelijk de Leidraad Bodembescherming of een daarvoor in de plaats komende regeling. Evenmin worden daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken hebben de leden 3, 4 en 5 derhalve geen betrekking.
7. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen, waarvan de gemeente op het tijdstip van de aflevering niet een verontreinigend karakter, als bedoeld in dit artikel, behoefde aan te nemen op grond van de toen in dat opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

ARTIKEL 8 PERCEELSOMSCHRIJVING, METING, TERREINGRENZEN

1. De situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door de gemeente op tekening worden aangegeven. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente worden aangegeven en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. In het veld zullen de grenzen door de gemeente met buisjes en/of markeringspiketten op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust vanaf de notariële levering bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
3. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwys aan het Kadaster te verzorgen.

ARTIKEL 9 OVER- EN ONDERMAAT

Verskil tussen de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven en de door of vanwege het Kadaster bepaalde grootte wordt niet verrekend.

ARTIKEL 10 LASTEN EN BELASTINGEN

1. Alle kosten, rechten en belastingen verband houdende met de overdracht en de levering zijn voor rekening van de koper.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen, welke betreffende de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper. In geval van een ABC-levering, als hierna bedoeld in artikel 13, komen de zakelijke lasten en belastingen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het verkoopbesluit van de gemeente voor rekening van de koper.

ARTIKEL 11 HOOFDELIJKHEID

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

ARTIKEL 12 OVERDRACHT VAN RECHTEN

Het is de koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, vóór het tijdstip van verkrijgen in eigendom, rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met deze koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen koper en de gemeente, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

ARTIKEL 13 A.B.C.-CONTRACT

1. De gemeente staat - in afwijking van artikel 12 en 15, lid 3 - toe dat de koper haar rechten uit de koopovereenkomst voortvloeiende, overdraagt aan personen die krachtens een aannemingsovereenkomst met de koper de onroerende zaak zullen laten bebouwen, welke overdracht eventueel kan plaatshebben voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat:
 - a in de tussen de koper en bedoelde personen te sluiten overeenkomsten deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen hierover in de koopovereenkomst is bepaald), integraal worden opgenomen;
 - b de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde personen heeft verplicht.
2. Het in dit artikel in lid 1 gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolger(s).
3. De koper vrijwaart de gemeente van alle aanspraken van personen aan wie rechten uit de koopovereenkomst voortvloeiende worden overgedragen.
4. De gemeente is jegens personen, aan wie door de koper rechten uit de koopovereenkomst voortvloeiende geheel of gedeeltelijk worden overgedragen, nimmer aansprakelijk voor afwijkingen tussen de door de gemeente overgedragen rechten en hetgeen door de koper met de

betrokken personen ten aanzien van deze rechten is overeengekomen. De gemeente is onder meer niet aansprakelijk voor afwijkingen tussen de in de notariële akte opgenomen oppervlakte van onroerende zaken en de door de koper met de betrokken personen overeengekomen oppervlakte of de feitelijk aan de betrokken personen geleverde oppervlakte.

ARTIKEL 14 TUSSENTIJDSE BEEINDIGING

1. De gemeente heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden indien de koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief, dat de gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
2. In geval van beëindiging van de koopovereenkomst zijn de in het kader van de koopovereenkomst door de gemeente en de notaris gemaakte kosten voor rekening van de koper.

C. GEBRUIKSBEPALINGEN

ARTIKEL 15 BEBOUWING

1. De koper is verplicht de onroerende zaak aan te wenden overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.
2. Binnen achttien maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper door burgemeester en wethouders onder eventueel daarbij nader te stellen voorwaarden worden verlengd. Een dergelijk verzoek moet uiterlijk vier maanden voor het verstrijken van de termijn van achttien maanden worden gedaan.
3. Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders verkopen, in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
4. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

ARTIKEL 16 (NUTS)VOORZIENINGEN

1. De kosten met betrekking tot de afwatering van de onroerende zaak, hoe ook genaamd, komen voor rekening van de koper.
2. Alle kosten voortvloeiende uit het verkrijgen, hebben, houden en onderhouden van aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen, hoe ook genaamd, de kosten van aansluiting op de centrale, dan wel gemeenschappelijke antenne-inrichting, alsmede de kosten voor het maken, hebben en houden van een inrit, ook voor zover deze niet in, op of aan de onroerende zaak worden aangebracht zijn voor rekening van de koper.

ARTIKEL 17 AFWIJKING VERPLICHTING NABURIGE ERVEN

De gemeente behoudt zich het recht voor om in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW bomen te planten, te hebben en te onderhouden op een afstand van minder dan twee meter uit de perceelsgrens, voor zover de grens een scheiding vormt tussen de onroerende zaak en de grond bestemd voor openbaar groen of openbare weg.

Onder het bepaalde in artikel 5:49 BW wordt mede begrepen, openbaar groen en/of plantsoen. De gemeente kan niet genooddaakt worden bij te dragen in de kosten van een erf afscheiding als bedoeld in artikel 5:49 BW.

ARTIKEL 18 KAPVERBOD

Zich op de onroerende zaak bevindende of te planten bomen mogen niet worden gekapt, tenzij daarvoor krachtens de bepalingen van de Kapverordening een kapvergunning is verleend, ofwel een dergelijke vergunning niet is vereist.

D. BEPALINGEN GELDEND BIJ UITGIFTE EN GEBRUIK

ARTIKEL 19 GEDOOGPLICHT/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Onder verwijzing naar artikel 6:252 BW, wordt door of vanwege de gemeente het volgende bedongen:

1. Koper is verplicht te dulden dat, ten behoeve van openbare en nutsvoorzieningen (inclusief de centrale antenne-inrichting), al hetgeen ten aanzien daarvan nodig is, op, in of boven de onroerende zaak is of wordt aangebracht, gehouden, gerepareerd of vernieuwd.
2. Koper zal hetgeen volgens lid 1 van dit artikel is of wordt aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen of wijzigen.
3. Schade aan de onroerende zaak, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente of het nutsbedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht, worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
4. Koper zal zich onthouden van het oprichten van bouwwerken, aanbrengen van gesloten verhardingen, verrichten van ontgroningen, plaatsen van bomen of planten van diepwortelende struiken boven en nabij de in lid 1 van dit artikel bedoelde werken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, die schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen ontstaan of door zijn nalaten veroorzaakt.
5. Het bepaalde in artikel 16, 17, 19, lid 1, 2 en 4, van de algemene voorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
Aangezien de koopovereenkomst tussen de gemeente en koper wordt vastgelegd in een notariële akte, die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal zijn voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 BW.

ARTIKEL 20 BOETEBEPALING.

1. Bij het niet naleven van of het handelen in strijd met het bepaalde in artikel 4, 5, 6 of artikel 15, lid 1 en 2, verbeurt respectievelijk verbeuren de koper of diens rechtsopvolger(s) per overtreding een

boete van vijfhonderd euro (€ 500,-) voor elke dag of deel van een dag dat de verboden toestand voortduurt.

2. Bij niet nakoming van artikel 12 of artikel 15, lid 3 verbeurt de koper, ten bate van de gemeente een direct opeisbare boete van maximaal driehonderdduizend euro (€ 300.000,-), te relateren aan de ernst van het verzuim of de overtreding.
3. Bij niet nakoming van enige andere bepaling uit deze voorwaarden of van de koopovereenkomst verbeurt de koper, ten bate van de gemeente een direct opeisbare boete van tien procent van de koopsom, zulks met een minimum van vijfhonderd euro (€ 500,-), welke boete niet voor rechterlijke matiging vatbaar is. Indien het bedrag van de door de gemeente te lijden schade of het door de koper behaalde voordeel groter is dan tien procent van de koopsom, is de koper naast de boete eveneens het meerdere verschuldigd.
4. Burgemeester en wethouders zullen de koper of zijn rechtsopvolger(s) per aangetekende brief opmerkelijk maken op het verzuim of de overtreding, als bedoeld in de leden 1, 2 en 3, en hem, voor zover mogelijk, een redelijke termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of de verboden toestand op te heffen.
5. Als na verloop van de in lid 4 bedoelde termijn nog niet aan de verplichting is voldaan of de verboden toestand is niet opgeheven, verbeurt respectievelijk verbeuren de koper of diens rechtsopvolger(s) het betreffende boetebedrag aan de gemeente.
6. Naast het hierboven in dit artikel gestelde, behoudt de gemeente zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige bepaling uit deze algemene voorwaarden of de koopovereenkomst, in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

E. KETTINGBEDING

ARTIKEL 21 KETTINGBEDING

1. Koper verplicht zich bij deze jegens de gemeente Assen om hetgeen hiervoor in de onderdelen C, D en E is bepaald, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of de beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, dit in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeuren van een direct, zonder ingebrekestelling, opeisbare boete van vijftienzeventigduizend euro (€ 75.000,-) per overtreding en tweeduizend euro (€ 2.000,-) voor elke dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Assen om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hiervoor in dit artikel 21 onder lid 1 bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente Assen tot het bedingen - bij wijze van derdenbeding - van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de in dit artikel onder a. opgenomen verplichting als de onderhavige onder lid 2 opgenomen verplichting (om dit door te geven) zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Assen het beding aan.

RAADS BESLUIT

raadsvergadering van: 23 mei 1996

agenda nr.: 8

RAAD

NR. 8

23 MEI 1996

BESLUITING

Akkoord

GEMEENTE
ASSEN



Bijlage 7

De raad van de gemeente Assen;

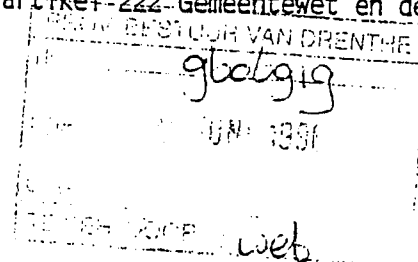
7.3

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 mei 1996;

gelet op artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, artikel 222 Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:



EXPLOITATIEVERORDENING GEMEENTE ASSEN 1996

houdende de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan het in exploitatie brengen van gronden.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN.

ALGEMENE BEGRIPSBEPALINGEN.

ARTIKEL 1.

In deze verordening wordt verstaan onder

- | | |
|---|--|
| a. medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden | : het door of met medewerking van de gemeente treffen van voorzieningen van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gebaat worden; |
| b. exploitatiegebied | : een als zodanig door de gemeenteraad aangegeven gebied, dat gebaat is door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut; |
| c. exploitant | : de genot hebbende van een onroerende zaak krachtens eigendom, bezit of beperkt recht of anderszins rechthebbende van een in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak welke door het treffen van voorzieningen van openbaar nut gebaat is; |
| d. exploitatie-overeenkomst | : de overeenkomst, onder welke naam dan ook gesloten, waarin de gemeente met een exploitant de voorwaarden overeenkomt waaronder de gemeente voorzieningen van openbaar nut zal treffen of daaraan medewerking zal verlenen; |

e. aangevuld bekostigingsbesluit

: een besluit van de gemeenteraad waarin niet alleen overeenkomstig artikel 222 Gemeentewet wordt besloten in welke mate de aan de voorzieningen verbonden lasten zullen kunnen worden verhaald op een daarbij aangeduid gebied, maar waarin ook een omschrijving van de voorzieningen van openbaar nut en een begroting van kosten en opbrengsten is opgenomen;

f. voorzieningen van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gebaat worden, onder meer:

1. riolering, met inbegrip van bijbehorende werken;
2. wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels en andere rechtstreeks met de aanleg en inrichting van deze voorzieningen en kunstwerken verband houdende werken;
3. plantsoenen en andere groenvoorzieningen, waaronder begrepen de aanleg en inrichting van openbare speelplaatsen en speelweiden alsmede de sierende elementen welke rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan;
4. openbare verlichtingen, brandkranen met de nodige aansluitingen;
5. waterhuishoudkundige voorzieningen, met inbegrip van drainagevoorzieningen;

g. afstand van gronden aan de gemeente

: eigendomsoverdracht van gronden aan de gemeente.

KOSTEN VAN EXPLOITATIE.

ARTIKEL 2.

Voor de berekening ten behoeve van de begroting van kosten en ten behoeve van de vaststelling van exploitatiebijdragen, wordt onder de kosten verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van grond begrepen:

1. de inbrengwaarde van alle binnen het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken, zijnde:
 - a. de waarde van de grond;
 - b. de waarde van de opstallen die voor de verwezenlijking van de bestemming niet gehandhaafd kunnen worden;
 - c. de kosten van het vrijmaken van de gronden van opstallen;
 - d. de kosten van vrijmaken van de grond van zich in de grond bevindende resten, zoals funderingen, leidingen en kabels, en van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht, zakelijke lasten, alsmede de kosten van schadevergoedingen;
2. de kosten van aanleg binnen een exploitatiegebied door de gemeente van de onder artikel 1, onder f, omschreven voorzieningen van openbaar nut;
3. de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied voorzover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken door deze voorzieningen direct dan wel indirect gebaat zijn;

4. de kosten van:
 - a. het dempen van sloten en het verrichten van grondwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
 - b. het verrichten van bodemonderzoek en -sanering, voorzover het de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut betreft en voorzover verhaal van de daarmee verband houdende kosten niet in de rede ligt;
 - c. in verband met de milieuwetgeving of milieutechnisch noodzakelijke maatregelen en voorzieningen ter uitvoering van een bestemmingsplan;
 - d. de verwerving van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied;
 - e. het slopen van opstallen op de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied;
 - f. alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, in ieder geval:
 1. de kosten van planontwikkeling, planvoorbereiding en planbeheer en plantoezicht. Onder deze kosten wordt tenminste verstaan: de kosten verband houdende met het opstellen van structuurplannen en bestemmingsplannen, het opstellen van planmatige uitwerkingen of wijzigingen, het vervaardigen van besluiten tot het verlenen van vrijstelling van een bestemmingsplan alsmede van overige planologische maatregelen voorzover deze nodig zijn voor het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 2. de kosten verband houdende met onderzoeken, voorbereiding en toezicht ten behoeve van de voorzieningen van openbaar nut voorzover deze verband houden met het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 3. de kosten van het gemeentelijk apparaat, voorzover die rechtstreeks aan het in exploitatie brengen van gronden kunnen worden toegerekend;
 4. de rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met rente-opbrengsten;
 5. de kosten van tijdelijk beheer van de ondergrond van openbare voorzieningen, zijnde de kosten die ten gevolge van een noodzakelijk actief verwervingsbeleid worden gemaakt en niet dan wel niet geheel door middel van tijdelijke verhuur worden gedekt;
 6. overige kosten die in beginsel ten laste van de grondexploitatie behoren te worden gebracht.

HOOFDSTUK 2. IN EXPLOITATIE BRENGEN OP INITIATIEF VAN DE GEMEENTE.

FASTSTELLING AANGEVULD BEKOSTIGINGSBESLUIT.

ARTIKEL 3.

1. Voordat met het treffen van voorzieningen van openbaar nut in een exploitatiegebied wordt aangevangen, wordt door de gemeenteraad een aangevuld bekostigingsbesluit voor dat exploitatiegebied vastgesteld en bekend gemaakt op de wijze zoals bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.
2. Het aangevulde bekostigingsbesluit bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
 - a. aanduiding van het exploitatiegebied en aanwijzing van de daarin gelegen onroerende zaken die gebaat zijn door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
 - b. aanduiding van de mate waarin de kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, op de genot hebbenden van de in het vorige lid bedoelde onroerende zaken kunnen worden verhaald;
 - c. omschrijving van de van gemeentewege uit te voeren voorzieningen van openbaar nut en daarmee verband houdende werkzaamheden;

- d. een aankondiging dat betrokken exploitanten een aanbod voor een exploitatie-overeenkomst zullen kunnen ontvangen;
- e. de bepaling dat, in geval met een exploitant niet tot overeenstemming kan worden gekomen over een exploitatie-overeenkomst, kostenverhaal zal kunnen plaatsvinden door middel van heffing van baatbelasting;
- f. een begroting van de ten laste van de onroerende zaken in het exploitatiegebied komende kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van grond, en van de ten gunste van het in exploitatie nemen van gronden komende opbrengsten. De opbrengsten bestaan uit:

1. subsidies.;
2. verkoop van gronden;
3. bijdragen in de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hetzij via overeenkomst hetzij via baatbelasting;
4. overige bijdragen.

Van deze begroting maakt eveneens deel uit de wijze van toerekenen van de totale kosten en opbrengsten aan de onroerende zaken in het exploitatiegebied, zoveel mogelijk naar de akte van het profijt dat de onroerende zaken hebben van het samenhangend geheel van voorzieningen van openbaar nut. Deze begroting van kosten en opbrengsten kan periodiek worden herzien, ook nadat met de aanleg van de voorzieningen is aangevangen.

3. In het aangevuld bekostigingsbesluit kan worden bepaald dat de begroting als bedoeld in het tweede lid, onder f, later kan worden vastgesteld. Deze begroting wordt bekend gemaakt op de wijze als bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.
4. Voor de berekening van de in het tweede lid, onder f, bedoelde kosten wordt er van uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de gemeente in exploitatie zal worden gebracht.

WIJZE VAN TOEREKENING NAAR MATE VAN PROFIJT.

ARTIKEL 4.

1. Voor de toerekening van het profijt wordt als rekeneenheid gebruikt het gemiddelde bedrag van de ten nutte van het exploitatiegebied gemaakte of te maken kosten per m2 grondoppervlakte.
2. Onder de grondoppervlakte wordt verstaan de kadastrale oppervlakte van de onroerende zaken, waar mogelijk ingedeeld naar de in een bestemmingsplan opgenomen geprojecteerde kavels (bouw-)grond, vermenigvuldigd met factoren voor ligging en bestemming en objectieve gebruiksmogelijkheid, waarin het profijt van de van gemeentewege getroffen voorzieningen van openbaar nut tot uitdrukking komt.
3. Ingeval de toerekening op basis van m2 grondoppervlakte geen geschikte grondslag blijkt te zijn, geschiedt de toerekening op basis van een nader door de gemeenteraad te bepalen grondslag welke voorziet in de aanwezige verschillen in profijt.

VASTSTELLING EXPLOITATIEBIJDRAGE.

ARTIKEL 5.

1. De exploitant betaalt als bijdrage in de kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, het bedrag dat volgens de begroting als bedoeld in artikel 3, tweede lid, onder f, uitgewerkte wijze aan zijn onroerende zaak wordt toegerekend, vermeerderd met de kosten op de afstand van de gronden bestemd voor de aanleg en/of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut vallende en de kosten van kadastrale uitmeting, en verminderd met de inbrengwaarde van de bij de exploitant in eigendom zijnde en voor exploitatie bedoelde gronden en van de gronden welke zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut en door exploitant aan de gemeente worden afgestaan.
2. De waarde van de in het eerste lid bedoelde grond die door de exploitant is ingebracht, wordt door de gemeente en de exploitant gezamenlijk door middel van taxatie vastgesteld. Indien hierover geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt deze waarde vastgesteld door een commissie van drie deskundigen, van wie één aan te wijzen door de gemeente, één door de exploitant en een derde door de beide reeds aangewezen deskundigen of, indien zij het daarover niet eens kunnen worden, door de terzake bevoegde kantonrechter.
3. Indien de exploitant zelf conform artikel 6, derde lid, onder e, voorzieningen van openbaar nut aanlegt, bestaat de exploitatiebijdrage uit de bijdrage, zoals deze op grond van het eerste lid van dit artikel wordt bepaald, verminderd met de kosten van de door exploitant uit te voeren werkzaamheden, voorzover deze kosten corresponderen met de begroting van kosten zoals bedoeld in artikel 3, tweede lid, onder f.

INHOUD EXPLOITATIE-OVEREENKOMST.

ARTIKEL 6.

1. Het verhaal van kosten verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden vindt plaats met inachtneming van de voorgaande artikelen. Van de exploitatie-overeenkomst wordt een akte opgemaakt. Indien de exploitatie-overeenkomst mede een grondtransactie betreft, is dit een notariële akte.
2. Het college van burgemeester en wethouders beslist tot het aangaan van een exploitatie-overeenkomst op initiatief van de gemeente slechts nadat een aangevuld bekostigingsbesluit is vastgesteld.
3. De exploitatie-overeenkomst bevat in ieder geval bepalingen over:
 - a. de aard, omvang en kwaliteit van de door de gemeente of exploitant aan te leggen voorzieningen van openbaar nut;
 - b. het tijdvak waarbinnen deze voorzieningen worden uitgevoerd;
 - c. de ten laste van de exploitant komende bijdrage, als bedoeld in artikel 3, lid 2, onder f;
 - d. in voorkomende gevallen de afstand van gronden aan de gemeente, voorzover die gronden zijn bestemd voor de aanleg of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut, en in deze gevallen het verrichten van onderzoek naar bodemverontreiniging op kosten van exploitant;

- e. in gevallen waarbij het college burgemeester en wethouders besluit de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de door de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut aan de exploitant op te dragen: deze opdracht en de waarborging van een tijdige en kwalitatief goede uitvoering;
- f. een betalingsregeling;
- g. in voorkomende gevallen een taakverdeling;
- h. in voorkomende gevallen een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement.

HOOFDSTUK 3. IN EXPLOITATIE BRENGEN OP VERZOEK VAN EXPLOITANT.

INDIENING AANVRAAG VOOR MEDEWERKING.

ARTIKEL 7.

1. Een belanghebbende kan bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag indienen voor medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden.
2. Indien het college van burgemeester en wethouders medewerking verleent aan het op aanvraag van exploitant in exploitatie brengen van gronden, vindt dit plaats krachtens een exploitatie-overeenkomst als bedoeld in artikel 6, met dien verstande dat artikel 6, lid 2, in dat geval niet van toepassing is.
3. Bij de aanvraag dient in ieder geval te worden gevoegd:
 - a. een nauwkeurige omschrijving van de in exploitatie te brengen onroerende zaken;
 - b. gegevens, waaruit blijkt dat de belanghebbende genot hebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht of anderszins rechthebbende op de in exploitatie te brengen onroerende zaken is of kan worden;
 - c. gegevens omtrent de door belanghebbende te treffen (bouw-)werkzaamheden.
4. Ingeval door het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor een bouwvergunning, eventueel in combinatie met een aanvraag voor vrijstelling, wordt ontvangen, waarbij in geval van verlening van de vrijstelling en/of bouwvergunning van gemeentewege voorzieningen van openbaar nut moeten worden getroffen, wordt hiervan zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval voor de beslissing op de aanvraag mededeling gedaan aan de aanvrager. Daarbij zal een zo nauwkeurig mogelijke raming van de voor rekening van de exploitant komende kosten, verband houdende met het in exploitatie brengen van gronden, worden verstrekt. Tevens zal daarbij aan de aanvrager de gelegenheid worden gegeven tot het indienen van een aanvraag voor medewerking.
5. Het college van burgemeester en wethouders reageert op de aanvraag om medewerking, hetzij met een weigering hetzij met de aanbieding van een concept-overeenkomst, binnen zes maanden na de dag waarop het verzoek is ontvangen.

WEIGERINGSGRONDEN VOOR EEN EXPLOITATIE-OVEREENKOMST.

ARTIKEL 8.

- De medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden hoeft niet te worden verleend indien:
- a. de in exploitatie te brengen grond niet gelegen is in een gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt;

- b. de door de exploitant aangegeven (bouw-)werkzaamheden of de daartoe benodigde voorzieningen van openbaar nut zouden leiden tot strijd met het bestemmingsplan of de Woningwet;
- c. het treffen van de voorzieningen, hoewel overeenkomstig een bestemmingsplan, anderszins zou leiden tot strijd met belangen van een doeltreffende uitbreiding van bebouwing of herinrichting;
- d. het in exploitatie brengen van grond anderszins zou leiden tot ten laste van de gemeente blijvende kosten van voorzieningen van openbaar nut of tot bezwaren ten aanzien van het doeltreffend voorzien in watervoorziening, openbare verlichting, riolering en andere voorzieningen van openbaar nut;
- e. exploitant geen afstand wil doen van gronden ten behoeve van aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
- f. exploitant de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut niet wil onderzoeken op de aanwezigheid van bodemverontreiniging dan wel de bodem niet wil saneren wanneer dat noodzakelijk is;
- g. de exploitant niet voldoende financiële garanties stelt, ingeval hijzelf de voorzieningen van openbaar nut zal realiseren;
- h. de medewerking aan het in exploitatie brengen van de betreffende gronden anderszins in strijd is met de belangen van de gemeente.

AANHOUDING AANVRAAG.

ARTIKEL 9.

De reactie op een aanvraag kan worden aangehouden:

- a. ingeval de procedure tot goedkeuring van een van toepassing zijnd bestemmingsplan of een herziening daarvan nog niet is afgerond, tot vier weken na het onherroepelijk worden van (het betreffende deel van) het bestemmingsplan of de herziening daarvan;
- b. ingeval voorzienbaar is dat de in artikel 8 genoemde belemmeringen binnen afzienbare tijd zullen kunnen worden weggenomen, tot vier weken nadat deze belemmeringen zijn weggenomen.

HOOFDSTUK 4. RELATIE BAATBELASTING EN UITZONDERINGSBEPALINGEN.

RELATIE BAAT- OF BOUWGRONDBELASTING.

ARTIKEL 10.

In een gebied waarvoor een bekostigingsbesluit of een aangevuld bekostigingsbesluit is genomen, zal, indien de exploitant een exploitatie-overeenkomst aangaat, in de overeenkomst worden bepaald dat, met betrekking tot de uitvoering van de in deze overeenkomst genoemde voorzieningen van openbaar nut, geen aanvullend kostenverhaal op basis van baatbelasting ten laste van de betreffende onroerende zaak zal plaatsvinden.

AFWIJKENDE BEPALINGEN.

ARTIKEL 11.

1. De artikelen 3, 5, en 6, eerste en tweede lid, van deze verordening zijn niet van toepassing voor voorzieningen van openbaar nut van ondergeschikt belang, zoals een uitweg op de openbare weg of een aansluiting op het openbare riool.

Genoemde artikelen zijn voorts niet van toepassing ten aanzien van gronden, welke niet in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.
In dergelijke gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders onder welke voorwaarden deze voorzieningen van openbaar nut door of met medewerking van de gemeente zullen worden aangelegd.

2. Het bepaalde in artikel 2, lid 1, en artikel 5, lid 1 en 2, van de verordening is niet van toepassing ten aanzien van gronden, die niet door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut in de naaste toekomst voor bebouwing geschikt of beter geschikt worden gemaakt.
3. De gemeenteraad delegeert de uitoefening van zijn bevoegdheden, met uitzondering van de vaststelling van het aangevuld bekostigingsbesluit, aan het college van burgemeester en wethouders, tenzij de raad ten aanzien van een specifieke exploitatie de bevoegdheden aan zichzelf houdt.

HOOFDSTUK 5. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN.

OVERGANGSBEPALINGEN.

ARTIKEL 12.

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de achtste dag na die van bekendmaking op de wijze als bedoeld in artikel 133 Gemeentewet. De verordening wordt bekend gemaakt nadat Gedeputeerde Staten van Drenthe deze hebben goedgekeurd.
2. Op hetzelfde moment vervalt de "Exploatieverordening 1994", vastgesteld door de raad op 16 december 1993.

CITEERTITEL.

ARTIKEL 13.

Deze verordening kan worden aangehaald als "Exploatieverordening gemeente Assen 1996".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 mei 1996.

De raad voornoemd,

, voorzitter

Mw. D. van As - Kleijwegt

, secretaris

A.C. de Bruin

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten
van Drenthe bij besluit van

6 augustus 1996
nr. WEB/1996/6919
voorzitter

, griffier

PUBLICATIE

Ontwerpuitwerkingsplan Het Palet van het bestemmingsplan Covecoterrein c.a. en het beeldkwaliteitsplan.

Burgemeester en wethouders maken bekend dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), het voornemen tot uitwerking van de globale bestemming "Woondoeleinden" van het bestemmingsplan "'Covecoterrein c.a.", te weten het uitwerkingsplan Het Palet en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan, met ingang van 18 juni 2004, gedurende een termijn van twee weken bij de balie Bouwen en Stadsinrichting in het Stadhuis, Noordersingel 33 te Assen ter inzage ligt.

Het Covecoterrein is door de Minister van VROM aangewezen als een voorbeeldproject in het kader van het experiment "Stad & Milieu". Met deze aanduiding is bevestigd dat het gebied moeilijk te ontwikkelen is vanwege verschillende geluidsbronnen.

Een belangrijke doelstelling van voornoemd experiment is te kijken hoe om te gaan met ruimtelijke ordening en milieu bij het ontwikkelen van een binnenstadlocatie. Het is gelukt een stedenbouwkundig plan te ontwerpen waarbij het niet nodig is af te wijken van de wettelijke regels.

Het bestemmingsplan Covecoterrein c.a. is het resultaat van het experiment. Het plan is inmiddels onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan is echter een globaal bestemmingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dat nog nader dient te worden uitgewerkt. Dat is thans gebeurd in de vorm van het ter inzage liggende ontwerpuitwerkingsplan Het Palet.

Plangebied van het uitwerkingsplan.

Het plangebied heeft betrekking op een herontwikkeling van de locatie, waarin het verleden het bedrijf Coveco heeft gestaan. Voorts omvat het de gronden van de voormalige bandenfabriek Holland Tyre, het Drenthe College, gronden van de gemeente waarop de school "De Kiekenren" heeft gestaan en grond van de voormalige drukkerij Bremer. Het uitwerkingsplan wordt globaal beschouwd begrensd door het spoor in het westen en in de zuidkant aan de Rolderhoofdweg. Aan de oostzijde bevindt zich bestaande woningbouw en de ontsluiting van het plangebied via de Lonerstraat.

Stedenbouwkundige uitgangspunten.

Het gaat om een ontwikkeling van deze binnenstadlocatie tot een woongebied met een hoge kwaliteit waarbij rekening is gehouden met complicaties op het gebied van milieuhinder. Een deel van de te realiseren woningbouw is zo opgezet dat zij een afscherming vormt voor de overige bebouwing.

Het betreft een grotendeels gesloten bebouwingswand in de vorm van woningen met zogenaamde "dove gevels". Voorts omvat het plan grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaand dan wel halfvrijstaand en/of geschakelde woningen, aangebouwde woningen, en woningbouw in de vorm van appartementen. Daarnaast is voorzien in de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een kantoorgebouw in het zuidwestelijke deel van het plangebied.

Beeldkwaliteitsplan.

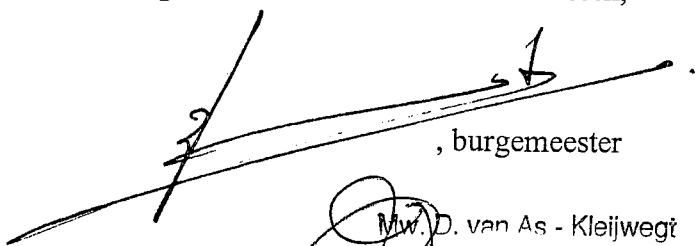
Voor de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Per deelgebied is aangegeven wat de gewenste beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als van de openbare ruimte zou moeten zijn.

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Assen.

Gedurende voornoemde periode van de terinzagelegging worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld eventueel schriftelijk zienswijzen c.q. belanghebbenden tegen het ontwerpuitwerkingsplan in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

ASSEN, 17 juni 2004

Burgemeester en wethouders van Assen,



, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

secretaris

G. Jager i.s.

