

Kloosterveste bouwblok 15

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Gebied- en projectbeschrijving	6
2.1 Beschrijving van het gebied	6
2.2 Beschrijving van het project	10
2.3 Beeldkwaliteit	11
Hoofdstuk 3 Vigerend beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Planologisch kader	24
4.1 Geldend bestemmingsplan	24
4.2 Afweging planologische toelaatbaarheid	24
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Water	26
5.3 Verkeersaspecten	27
5.4 Geluid	28
5.5 Externe veiligheid	28
5.6 Luchtkwaliteit	31
5.7 Archeologie	32
5.8 Cultuurhistorie	33
5.9 Bodem	33
5.10 Ecologie	34
5.11 MER-beoordeling	37
5.12 Conclusie	38
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Planschadeaspecten	39
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1 Procedure	41
7.2 Zienswijzen	41
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	43
Bijlage 1 ontwerp-beschikking	44

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door Hepro Seniorenbouw B.V. is op 18 december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 14 seniorenwoningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie Q, nr 6160 (bouwblok 15 in Kloosterveste). De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Kloosterveen 2012". Medewerking aan dit verzoek is mogelijk door gebruik te maken van de in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgenomen afwijkingsmogelijkheid. Een dergelijk afwijkingsbesluit dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel de planologische aanvaardbaarheid van de afwijking van het bestemmingsplan nader te onderbouwen.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

De beoogde locatie is gelegen in Kloosterveste in de woonwijk Kloosterveen, te Assen. Op afbeelding 1 is de ligging van de locatie weergegeven.



1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het projectgebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige planologische situatie en de planologische aanvaardbaarheid van deze aanvraag. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, archeologie etc. In hoofdstuk 6 en 7 wordt tenslotte ingegaan op de maatschappelijke aanvaardbaarheid en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Gebied- en projectbeschrijving

2.1 Beschrijving van het gebied

Kloosterveste is centraal gelegen in Kloosterveen, ten noorden van de Drentsche Hoofdvaart. Het is het centrumgebied van de wijk, waar wonen en voorzieningen met elkaar worden gecombineerd.

De hoofdstructuur van Kloosterveste wordt bepaald door een zuivere cirkel met een doorsnede van circa 400 m. Het centrale voorzieningendeel van deze cirkel is verhoogd gelegen ten opzichte van de buitenring. Het gebied wordt volledig omsloten door een singel. In de cirkel is een patroon ontworpen van concentrische en radiale ruimten. De concentrische ruimten vormen de besloten hoofdelementen. De radialen vormen verbindingen, zijn entrees en geven zicht naar de omgeving.

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



Groen en water

De ruimte tussen Kloosterveste en de omliggende buurten wordt door een singel ingevuld. De ruimte van gevel tot gevel heeft voor het overgrote deel een gemiddelde breedte van ca. 40 m. De sfeer van deze ruimte wordt bepaald door groen en water en door een afwisseling van formele (steenachtige) en informele inrichting.

Voor een deel wordt aan de noordzijde het groen en water verbreed. Samen met de aanliggende woonwegen ontstaat zo een open ruimte van ca. 60 meter. Echter voor een deel van de noordrand wordt het groen niet aansluitend op het water aangelegd, maar aan de zijde van de scholen, in de vorm van een

speelveld.

Door een plaatselijke verbreding van de singel aan de noordzijde ontstaat een singelpark. Als contrast met de stedelijkheid wordt hier in een royale maat (gemiddeld ca. 60 m) van water en groen, een rustig gebied gecreëerd. Groen is voorts aanwezig in de vorm van een formele boombeplanting in de openbare ruimte en privé-tuinen bij de grondgebonden woningen.

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

Functionele structuur

Functioneel kan Kloosterveste in twee zones worden onderscheiden. In de buitenring wordt in hoofdzaak woningbouw gerealiseerd, voornamelijk grondgebonden woningen. In de binnenring bevinden zich de commerciële en niet-commerciële voorzieningen met bovengelegen appartementen. Onder genoemde voorzieningen bevindt zich een parkeersouterrain. De binnenring is inmiddels bebouwd. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft bebouwing in de buitenring.

Woningen

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

Commerciële voorzieningen

Centraal in Kloosterveste zijn de winkels en andere commerciële voorzieningen voor de inwoners van Kloosterveen en omgeving gesitueerd. Een compact en overzichtelijk winkelcircuit is ontworpen, met een stedelijke uitstraling en een sfeervolle ambiance. Het winkelcircuit biedt ruimte aan ca. 40 winkels in verschillende afmetingen, in de food- en non-foodsector, dienstverlening en horeca.

Niet-commerciële voorzieningen

Ook de niet-commerciële voorzieningen zijn geconcentreerd in het centrale deel: scholen, sportvoorzieningen bibliotheek, wijkcentrum, kerk, etc. Deze voorzieningen zijn in samenhang met het winkelcircuit gesitueerd.

Parkeersouterrain

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

Nieuwe ontwikkelingen in Kloosterveste

In het ontwerptraject voor de ontwikkeling van Kloosterveste is in 2004 een bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan opgezet. Het centrumgedeelte is reeds gebouwd conform het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De verdere ontwikkeling van de Kloosterveste, de Buitenring, bleef achter bij de beoogde planning. Binnen het ontwerp voor dit deel waren zowel grondgebonden woningen als appartementen gepland.

De gronden van de buitenring zijn door de gemeente opgekocht met de bedoeling deze zelf te gaan ontwikkelen. Daarvoor is een nieuwe verkaveling opgezet met meer grondgebonden woningen en minder appartementen. De ontwikkeling wordt opgezet door het terrein in verschillende kleinere elementen te verdelen die door ontwikkelaars verhuurders of particulieren kunnen worden ontwikkeld. Uitgangspunt hierbij is dat de kern van de beoogde beeldkwaliteit terug komt in de uitvoering.

De oorspronkelijke beeldkwaliteit ging uit van een volledig organisch ontstaan 'stadje' waarbij zogenaamde oude en nieuwe woningen naast elkaar konden staan, met weinig symmetrie of herhaling. Er is een sage voor de ontwikkeling geschreven waarin die historisch ontstane plek werd getekend. Het was een unieke en bijzondere manier om dat te kunnen maken. Helaas is het in de huidige tijd niet meer mogelijk om deze manier van ontwikkelen uit te voeren.

Daarom is ervoor gekozen om een pragmatischer opzet te maken. De genoemde bouwperiodes van het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan zijn inzichtelijk gemaakt met de bijbehorende, voor die tijd, bijzondere accenten en zijn in bouwblokken verdeeld. Hiermee is het mogelijk de gewenste variatie in tijdsgeest, waarin verschillende elementen uit de verschillende bouwperiodes zitten, toch terug te laten komen. De symmetrie en herhaling zijn wel een meer voorkomend element geworden in tegenstelling tot het oorspronkelijke plan.

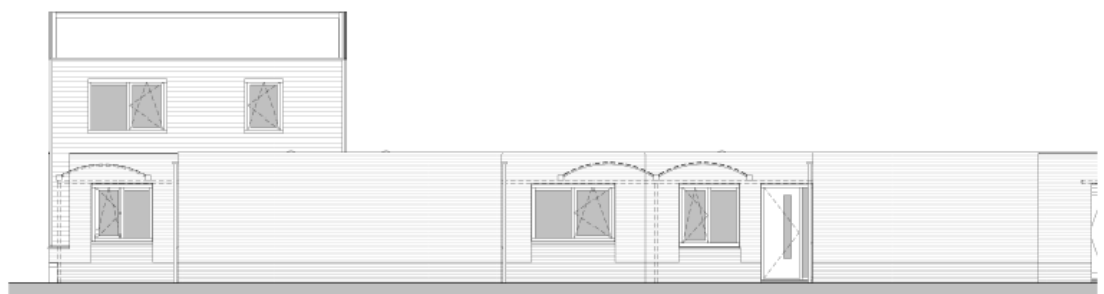
Het stedenbouwkundig ontwerp is voor het grootste deel overeind gebleven. Binnen de bouwblokken is met type woningen geschoven en er zijn nieuwe keuzes gemaakt voor de situering van woningen aan de singel. Soms is dat wonen aan een kade geworden, dan wel zijn de woningen zodanig gedraaid dat de 'taartpunten' die in een cirkel voorkomen zichtbaar worden. Voor het overige zijn de bouwblokken gelijk gebleven. Van oorsprong zou het parkeren binnenin de bouwblokken plaats vinden met zogenaamde poortwoningen. Dit is een dermate kostbare oplossing, dat hiervan is afgestapt. Parkeren bij de woning wordt per blok geregeld en is mede afhankelijk van het type woning. Voor de woningen langs binnenkant van de gracht zijn er onder de parkeerdekken parkeerplaatsen gereserveerd. Ook de opzet van een breed Noorderplantsoen is herzien, er is deels gekozen voor een speelveld bij de scholen in plaats wandelgroen langs het water.



voorlopige indeling blokken

2.2 Beschrijving van het project

Het plan omvat het bouwen van 14 seniorenwoningen in 3 bouwblokken naast de Traferse te Assen (in Kloosterveste).





2.3 Beeldkwaliteit

Het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor de herziening van het beeldkwaliteitsplan. Het grootste verschil is dat er nagenoeg geen appartementen meer komen en het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan ging er vanuit dat er allerlei bouwstijlen door elkaar in één bouwblok werden toegepast. Uitgangspunt was namelijk de ontwikkeling van een stadje in de loop van de tijd. Dit is aangepast naar één bouwstijl per bouwblok. Wel variatie in de woningen onderling, maar niet in allerlei bouwstijlen. Uitgangspunt is nu ontwikkeling van een stadje per bouwblok. Zie ook hetgeen hierover bij paragraaf 2.1 Beschrijving van het gebied is aangegeven.

Kwaliteit van de ontwerpen en materialen staat nog steeds boven aan.

Hoofdstuk 3 Vigerend beleid

De aanvraag omgevingsvergunning moet in overeenstemming zijn met het beleid van het rijk, de provincie en natuurlijk de gemeente zelf. Om deze reden wordt hieronder aandacht geschonken aan dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De SVIR schetst de rijksambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit besluit bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Door het Barro is onlangs een extra motiveringsplicht aan het Bro toegevoegd voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder).

Het bestemmingsplan Kloosterveen 2012 dat in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft een conserverend karakter voor een bestaand woongebied.

Onderhavig plan wijkt enkel op een paar kleine aspecten hiervan af.

In het Barro zijn verder geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

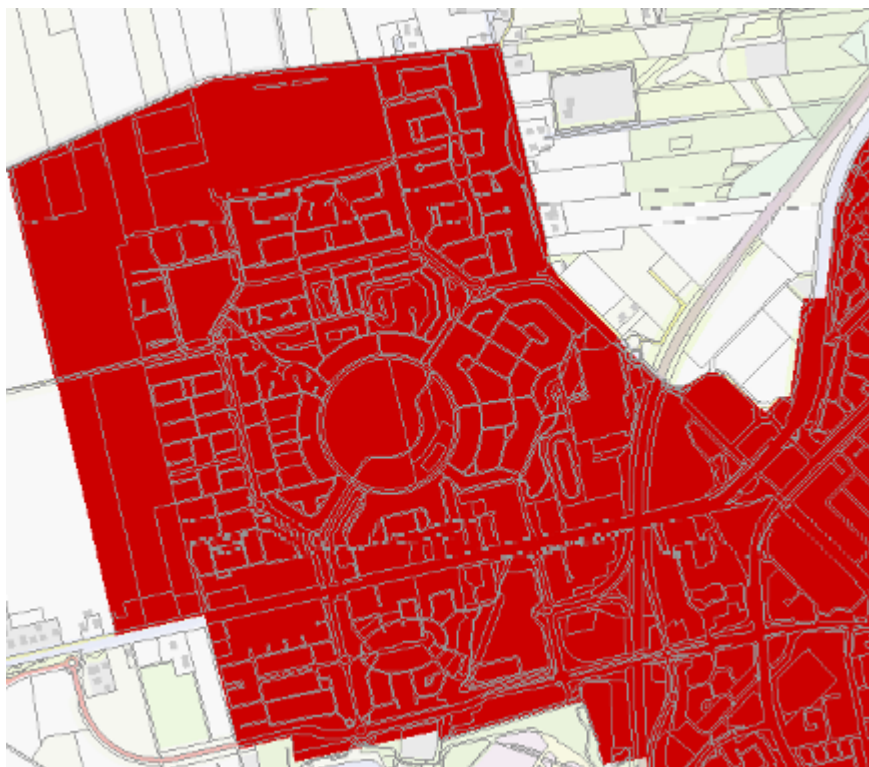
3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 2 juni 2010) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen verder in de toekomst. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De missie van de visie is als volgt verwoord: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. De provinciale belangen zijn juridisch geborgd in een provinciale omgevingsverordening.

Assen vervult in de visie een belangrijke positie als de zuidelijke poort van het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen. In dit kader worden verschillende verstedelijkingsopgaven en bereikbaarheidsprojecten aangepakt. Assen heeft in het kernenbeleid de functie van streekcentrum, waardoor Assen een (boven)regionale functie moet vervullen op de woningmarkt, op het gebied van bedrijvigheid en met betrekking tot de verzorgingsstructuur. De gedachte hierachter is dat de stedelijke economie wordt versterkt en tevens de verstedelijkingsdruk bij kleine kernen wordt verkleind.

Uit de navolgende figuur valt af te leiden dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied.



Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, aan dienen te voldoen. Onder andere de regels voor het Nationaal Landschap Drentsche Aa zijn hierin vastgelegd, maar ook het toepassen van de SER-ladder en (duurzaam) gebruik van de ondergrond. Ten aanzien van dit laatste wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht. In de verordening is verder het principe neergelegd dat de provincie geen bemoeienis heeft met het gemeentelijk woonplan zelf, maar wil sturen op de regionale afstemming in een woonregio.

Binnen Kloosterveste is geen sprake van kernkwaliteiten zoals genoemd in de verordening. Voor de nog niet gerealiseerde bouwkvavels in de Kloosterveste geldt dat nieuwbouw van woningen alleen is toegestaan via een gemeentelijk woonplan dat past binnen het gestelde in de woonvisie. In de gemeentelijke beleidsparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en naar behoud van rust, ruimte en schone lucht. Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol weggelegd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. Met het oog op de ruim opgezette stedenbouwkundige structuur zal in Assen een belangrijk deel van de woningbouwopgave worden gerealiseerd in (centrum) stedelijke woonmilieus.

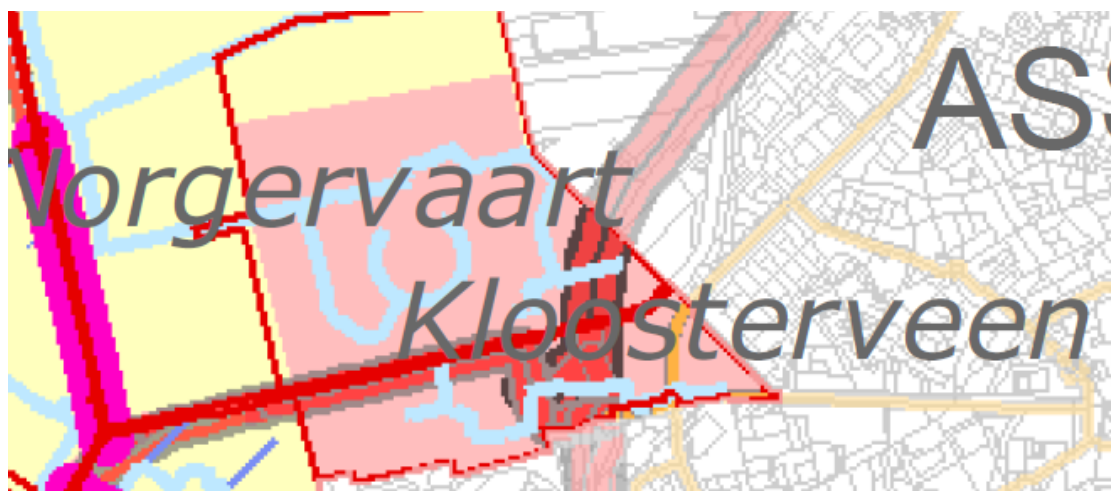
De 12 gemeenten en 2 provincies in Regio Groningen-Assen hebben in 2012 nieuwe woningbouwafspraken gemaakt. Daarmee is de regionale opgave in lijn gebracht met recente bevolkingsprognoses en de gewijzigde marktomstandigheden. Met de nieuwe woningbouwafspraken is de woningbouwplanning en -programmering binnen de gehele regio op elkaar afgestemd. Groningen en Assen hebben in dit verband een bovenlokale functie en daarmee een relatief grote woningbouwopgave.

Het bestemmingsplan Kloosterveen 2012 biedt de bestemmingsregeling voor een gerealiseerde woonwijk. De gronden die nog moeten worden uitgegeven voor woningbouw, zoals in Kloosterveste, zijn reeds opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. De regionale kaders voor woningbouw vormen daarom verder geen toetsingskader voor onderhavig plan.

3.3.2 Waterschapsbeleid

Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap Reest en Wieden heeft het waterbeleid vastgelegd in Waterbeheerplan (WBP) 2010-2015. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost. Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen). Het plangebied ligt op de functiekaart in stedelijk gebied. Hoofdwatergangen zijn weergegeven op de figuur in de waterparagraaf 5.2 Water.



Legenda



Uitsnede functiekaart waterbeheerplan Waterschap Reest en Wieden

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Assen 2030

In februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Assen de Structuurvisie Assen 2030 (Hoofdstad Assen) vastgesteld. In deze integrale visie zijn de hoofdlijnen van het beleid aangegeven in woord en beeld. De structuurvisie bouwt voort op de visie "Assen Koerst" (2001) en Structuurplan Stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn).

In de visie is verwoord op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat doorgroeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven. Voor het aspect 'werken' wordt de ambitie uitgesproken om voldoende werkgelegenheid te bieden voor een groeiende stad en regio. Om nieuwe bedrijven naar Assen te halen, wil de gemeente zorgen voor aantrekkelijke vestigingsplekken op strategische locaties. Voor het huidige aanbod aan kantoorlocaties en bedrijventerreinen wordt een kwaliteitsimpuls beoogd. Dit kan door bijvoorbeeld de verbetering van de bereikbaarheid.



ASSEN VISIE

30.10.09



Op basis van de structuurvisiekaart maakt het grootste deel van het plangebied

onderdeel uit van de 'Extensieve stad'. Ter plaatse van de Kloosterveste is een wijkcentrum aangegeven voor meer dynamische functies. Dit beeld komt overeen met het feitelijke karakter van het plangebied.

Woonbeleid

Het vigerend gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in het beleidsdocument 'Woonplan Assen 2010 -2030'. Het woonplan is de uitwerking van het toekomstbeeld van Assen zoals dat is neergelegd in Assen Koerst en de Structuurvisie Assen 2030 voor het thema wonen. In het woonplan is onder andere de woningbouwopgave voor de korte en langere termijn vastgesteld. Deze opgave is leidend voor de planontwikkeling in de gemeente en wordt geoperationaliseerd middels de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. Met de ontwikkeling van de Kloosterveste wordt een deel van deze opgave ingevuld.

Waar in het woonplan nog werd uitgegaan van een lichte crisisvariant, is inmiddels duidelijk geworden dat dit een te optimistisch uitgangspunt was. Door de aanhoudende recessie en gewijzigd rijksbeleid is een geheel andere situatie op de woningmarkt ontstaan. Bovendien voorspellen de meest recente prognoses een lagere bevolkingsgroei dan destijds werd voorzien. De gewijzigde omstandigheden waren in 2012 aanleiding om de regionale woningbouwafspraken te herzien. Voor alle gemeenten in de regio's Groningen Assen en Noord-Drenthe zijn de woningbouwopgaven neerwaarts bijgesteld. De ontwikkeling Kloosterveste past binnen de verlaagde woningbouwopgave en maakt onverkort deel uit van de actuele woningbouwplanning en -programmering van de gemeente Assen.

Mede vanwege de gewijzigde omstandigheden zal het woonplan in 2014 worden geactualiseerd o.a. op basis van een nieuwe woningmarktonderzoek. Daarbij zal zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte opnieuw worden vastgesteld.

Het recent vastgestelde bestemmingsplan Kloosterveen 2012 voorziet in een conserverende planologische regeling, waarbij bestaande woningen worden herbestemd en bestaande bouwrechten voor nieuwe en nog niet gerealiseerde woningen worden gerespecteerd. Voor een uitbreiding van grondgebonden woningen (in verband met de woonmogelijkheden voor ouderen) bestaan in het bestemmingsplan mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken (ook op de begane grond) met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 65 m² (bebouwingspercentage bouwperceel 60%). Het bestemmingsplan biedt verder mogelijkheden om wonen en werken te combineren. Zie hiervoor de volgende paragraaf. Met deze regelingen wordt tegemoet gekomen aan enkele beleidsdoelstellingen uit het woonplan.

Onderhavig bouwplan wijkt op een paar (ondergeschikte) punten af van het vastgelegde kader in het bestemmingsplan Kloosterveen 2012.

In de huidige stedenbouwkundige opzet van Kloosterveste wordt in een aanzienlijk lagere woningdichtheid gebouwd dan voorzien was bij de vaststelling van het uitwerkingsplan uit 2004 dat ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan Kloosterveen 2012. Het aantal van ca. 440 woningen in de buitenring is naar beneden bijgesteld tot ca. 300 woningen.

Ten aanzien van de concrete invulling van de buitenring Kloosterveste wordt ingezet op een organische ontwikkeling om zo goed mogelijk op de gewijzigde marktomstandigheden in te spelen.

Duurzaamheidsbeleid

Assen heeft haar ambities op het vlak van duurzaamheid vastgelegd in Duurzaamheidsvisie Assen 2009 – 2015. Assen wil een duurzame CO2-neutrale stad zijn, dat zich ten doel stelt in 2015 minimaal 50% van de bestaande woningen minimaal energielabel C heeft en minimaal 50% van de nieuwe woningen CO2-neutraal is. Om dit te bereiken wordt - in projecten waar de gemeente de regie voert - een volledige CO2-neutrale gebiedsontwikkeling nagestreefd.

Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk Waterplan (juli 2006) betreft een strategische visie van het gemeentelijk waterbeleid. In het plan zijn beleidskaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen, herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt. Het gemeentelijk waterplan is niet alleen voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel, maar ook voor de waterschappen. Vooral vanuit de waterschappen is er sterke aandacht voor het stedelijk waterbeleid van de gemeente. Overleg met de waterschappen (waterkwaliteit/-kwantiteitbeheerders) over het te voeren beleid en uit te voeren maatregelen is gewenst om afstemming te bevorderen, effectiviteit van maatregelen te vergroten en kosten te beheersen.

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. In het kader van de wet Milieubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen. In het GRP staat een overzicht van het rioolsysteem, hoe het riool beheerd wordt en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe riolering als het beheer van de bestaande riolering. Het is uitvoeringsgericht en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument.

Ten gevolge van de klimaatsveranderingen wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen voor het watersysteem. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het watersysteem op basis van inundatierisico's moeten worden getoetst. De gemeente hanteert risicobenadering en maatwerk.

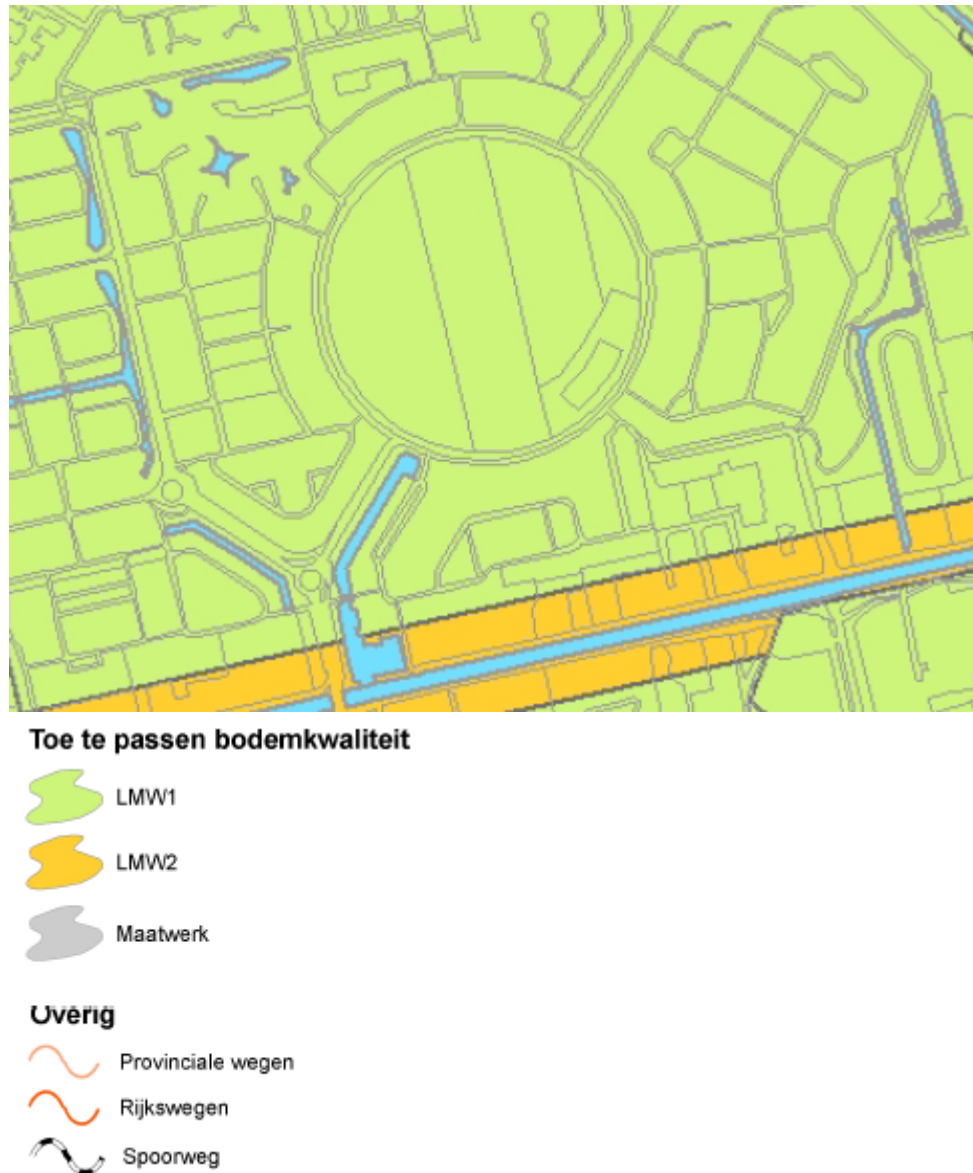
De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in paragraaf 5.2 Water.

Nota Bodembeheer gemeente Assen

De nota Bodembeheer (2009) geeft invulling aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen. Het grootste deel van de gemeente Assen heeft een diffuse bodemkwaliteit gelijk aan de achtergrondwaarde (schone grond). Het gebiedsspecifieke beleid houdt in dat binnen bedrijventerreinen categorie wonen grond (LMW2) kan worden toegepast. Binnen woonwijken mag alleen schone grond (achtergrondwaarde,

LMW1) worden toegepast.

De navolgende figuur toont een uitsnede uit de toepassingskaart.

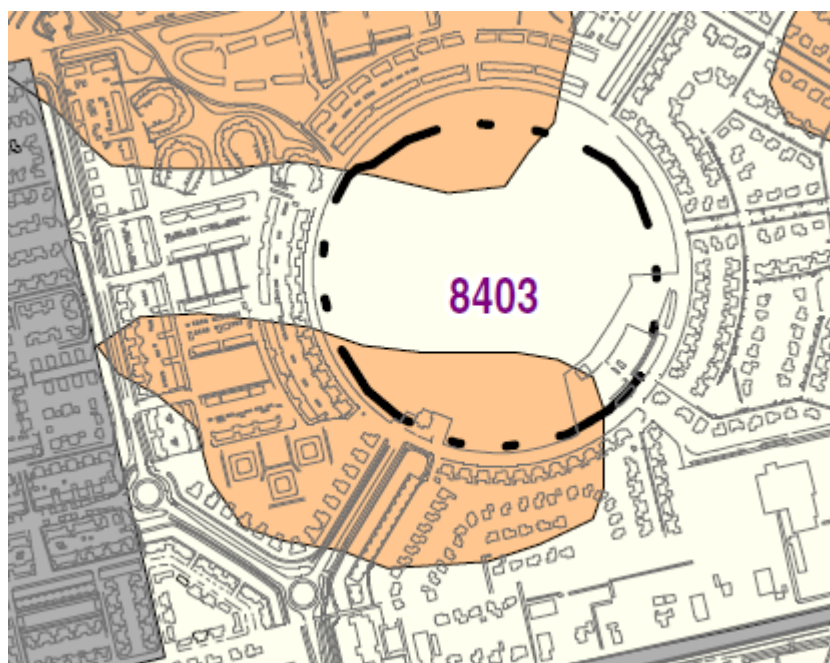


In de bodemparagraaf vindt toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

Archeologiebeleid

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart (april 2012) vastgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie Drenthe voor de terreinen die als 'provinciaal belang archeologie' zijn aangemerkt, is de beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek dient

plaats te vinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.



Archeologisch erfgoed in de gemeente Assen

Archeologische beleidsadvieskaart

RAAP-rapport 2264, kaartbijlage 3, schaal 1:20.000, eindversie

legenda

verwachting

- hoge of middelhoge verwachting
- hoge verwachting (dekzandkoppes in beekdal)
- hoge verwachting (essen)
- hoge of middelhoge verwachting (beekdal)
- lage verwachting
- verstoord tot onder archeologisch niveau

advies

- archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen > 1000 m² en dieper dan 30 cm -Mv; indien geen bouwvoor aanwezig (blyr. bij heideterrein) in principe geen vrijstelling, bij ingrepen contact opnemen met gemeente
- archeologisch onderzoek noodzakelijk; verkennend en zo nodig kartend en waarderend archeologisch onderzoek
- Provinciaal belang archeologie, bij ingrepen > 1000 m² en dieper dan 30 cm -Mv via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog
- Provinciaal belang archeologie, bij ingrepen > 1000 m² en dieper dan 30 cm -Mv via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog; buitensonderzoek en zo nodig veldonderzoek
- geen onderzoek noodzakelijk, meldingsplicht voor eventuele vondsten
- geen onderzoek noodzakelijk

Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m²

Er geldt een onderzoeksvrijstelling van 1.000 m² voor alle gebieden met een hoge of middelhoge verwachting op de archeologische beleidsadvies kaart waar geen andere grenzen gelden door de aanwezigheid van bekende vindplaatsen of andere bijzondere bepalingen. Dezelfde ondergrens geldt voor essen en beekdalen, uitgezonderd de dekzandkopjes die zich daarin bevinden.

Onderzoek hoeft niet plaats te vinden bij bodemingrepen ondieper dan 0,3 m -Mv, uitgezonderd (natuur) terreinen zonder bouwvoor, zoals heideterreinen. Het ontbreken van een bouwvoor kan betekenen dat de archeologische resten zich direct aan of onder het oppervlak bevinden.

Geen onderzoeksplicht, wel meldingsplicht

In een aantal gevallen geldt geen onderzoeksverplichting. Het gaat om de volgende zones:

- gebieden met een lage archeologische verwachting;
- gebieden met een bekende diepe bodemverstoring (beige kleur);

- gebieden die reeds eerder zijn onderzocht en waar voor het betreffende deelgebied geen vervolgonderzoek nodig werd geacht of waar onderzoek reeds definitief is afgerond;
- plangebieden waarvan het oppervlak aan ingrepen beneden een vrijstellingsgrens valt.

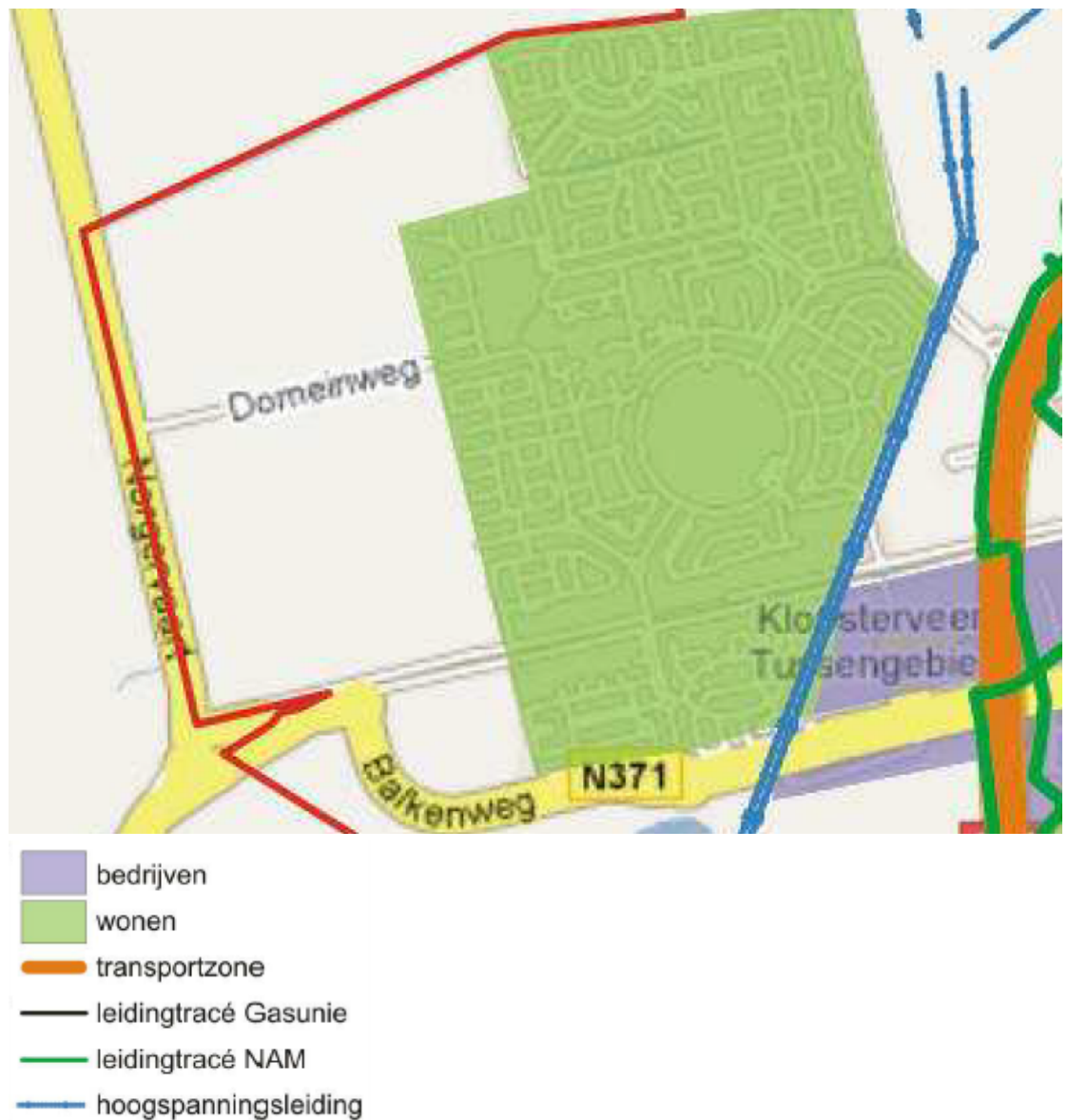
De vrijstelling van archeologisch onderzoek ontslaat iemand niet van de plicht archeologische vondsten te melden conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Als bij het uitvoeren van de ingrepen toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden aangetroffen, dan moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de provinciaal archeoloog.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen (2008)

Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van Assen en om ervoor te zorgen dat geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Assen kiest voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In de navolgende tabel zijn de ambitieniveaus per type gebied weergegeven. Op de figuur bij de tabel zijn de gebiedstypen verbeeld.

	Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁶) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁶) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico	Toename Groepsrisico
Wonen	Niet acceptabel	<i>Bestaande objecten</i> Risico's zoveel mogelijk beperken <i>Nieuwe objecten</i> Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk
Bedrijven	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Transport	Niet acceptabel	<i>Bestaande objecten</i> Risico's zoveel mogelijk beperken <i>Nieuwe objecten</i> Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Buitengebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel

Ambitieniveaus per gebiedstype (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)



Overzicht gebiedstypen (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)

In de paragraaf 5.5 Externe veiligheid vindt nadere toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van dit aspect plaats.

Hoofdstuk 4 Planologisch kader

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het planologisch kader met betrekking tot het bouwplan. Afgesloten wordt met een afweging op basis waarvan op deze locatie de planologische inpassing van deze aanvraag aanvaardbaar is.

4.1 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kloosterveen 2012". Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Assen op 13 juni 2013. Aan het plangebied waar het project op geprojecteerd is, zijn de bestemmingen 'Wonen-Appartementen' en 'Wonen-2' toegekend.

4.2 Afweging planologische toelaatbaarheid

Reeds met het bestemmingsplan Kloosterveen I (1997) uitwerkingsplan Kloosterveste (2004) en het bestemmingsplan Kloosterveen 2012 (2013) was duidelijk dat ter plekke een winkelcentrum met daaromheen woningen gebouwd zouden gaan worden. Vanwege het consoliderende karakter van het recent vastgestelde bestemmingsplan Kloosterveen 2012 en het feit dat ten tijde van de vaststelling van dat plan er nog geen concrete bouwplannen lagen, is het planologisch kader van het uitwerkingsplan Kloosterveste één-op-één vertaald in het bestemmingsplan Kloosterveen 2012.

Onderhavig project wijkt op een paar punten af van de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan:

- hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden. Een aantal van de woningen wordt buiten het bouwvlak gebouwd;
- binnen de bestemming 'Wonen-Appartementen' moet de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen tenminste 3 meter bedragen. De woningen worden gebouwd op een afstand van minder dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen;
- binnen de bestemming 'Wonen-Appartementen' mogen enkel woonhuizen in gestapelde vorm gebouwd worden. Onderhavig plan betreft het bouwen van grondgebonden woningen;
- de voorgevels van de hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen-2' dienen gebouwd te worden in de naar de weg gekeerde bouwgrens of ten hoogste 0,3 meter daarachter. Een aantal van de woningen voldoet hier niet aan;
- binnen de bestemming 'Wonen-2' mag de bouwdiepte niet meer dan 12 meter bedragen. De meeste woningen zijn dieper dan 12 meter;
- binnen de bestemming 'Wonen-2' moet de dakhelling tenminste 25° en ten hoogste 60° bedragen. De meeste woningen worden plat afgedekt of met een lessenaarsdak met een helling van 13°.

Voor de locatie naast de Traferse is een nieuwe situering ontstaan. Het oorspronkelijke plan had een 'marktplaats met markthal en passende appartement gebouwen' bedacht. Dit zou vertaald worden in een ruimte waarop een drietal appartementenblokken zouden worden gebouwd. Omdat er reeds voldoende appartementen aanwezig zijn in Kloosterveste en de vraag is genivelleerd, is gekeken naar een nieuwe invulling. Dit heeft geresulteerd in een situering die inspeelt op de vraag van senioren om een grondgebonden

woonconcept met slaapvoorziening op de begane grond te organiseren. Het bouwblok is getransformeerd naar een hofje waar een aantal patiowoningen omheen liggen. Een 8-tal woningen komen rechtstreeks aan de singel te liggen met een kadeterras. Een 3-tal woningen komen aan de Traferse te liggen. De overige drie sluiten aan op het naastgelegen bouwblok. Alle woningen krijgen één parkeerplaats op eigen erf. Totaal 14 stuks, overige 7 parkeerplaatsen die nodig zijn volgens de parkeernorm worden gerealiseerd binnen de openbare ruimte van het hofje.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening onderzoek verricht naar de bestaande situatie en naar de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving en de resultaten van onderzoek beschreven.

5.2 Water

Op grond van artikel 12 van het Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor wordt het proces van de watertoets doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het Waterschap Reest en Wieden beoordeelt wat de invloed van het project is op de waterhuishouding en geeft een wateradvies.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft ernaar om de ingrepen binnen een peilgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die met een specifiek instrument geregeld kunnen worden, worden in de watertoets wel signaleerd, maar niet geregeld.

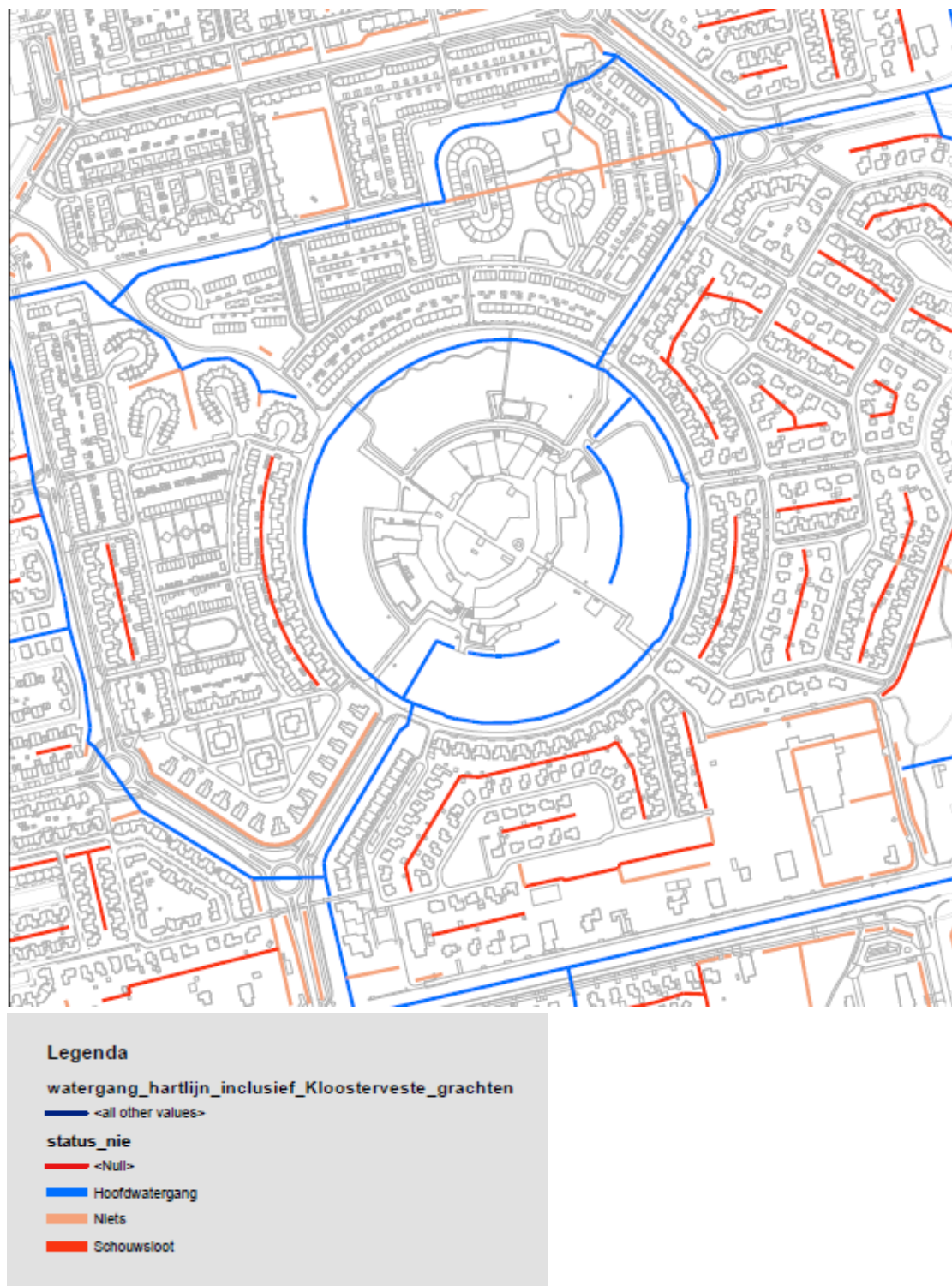
Watertoets

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen is de Handreiking Watertoets opgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen.

Waterhuishouding

Kloosterverste maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012'. De waterhuishouding in het plangebied is ingericht op stedelijk gebied. Afvalwater en hemelwater worden gescheiden opgevangen en afgevoerd. Het industrieel- en huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering van Waterschap Hunze en Aa's. Het hemelwater van daken en bestrating wordt via een stelsel van watergangen afgevoerd naar de verschillende poldergemalen.

De navolgende figuur geeft een overzicht van de in het plangebied gelegen watergangen en schouwsloten. Schouwsloten op privé-terrein zijn in het beheer van de betreffende kaveleigenaar en hebben een belangrijke functie voor de waterhuishouding. Er vindt in dit plan geen wijziging in de waterhuishouding plaats.



5.3 Verkeersaspecten

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

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

materiaalgebruik en wordt binnen Kloosterveste nergens gekruist door autoverkeer.

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

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

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

5.4 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- Industrielawaai; voorzover dit betrekking heeft op industrieterreinen waar zich "grote lawaaimakers" kunnen vestigen;
- Wegverkeerslawaai:
 - a. bouwen van woningen langs wegen (niet voor 30 km/u-wegen);
 - b. aanleg/wijzigen van wegen (niet voor hoofdwegen en 30 km/u-wegen);
- Spoorweglawaai:
 - c. bouwen van woningen langs spoorwegen;
 - d. aanleg/wijzigen van secundaire spoorwegen (niet het hoofdspoorwegnet).

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

5.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met dit besluit wil de overheid de kans op en het effect van een ernstig ongeval beperken. Het besluit is van toepassing op bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen (inrichtingen), het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor in de omgeving aanwezige risicogevoelige (kwetsbare) objecten.

De gemeente Assen heeft in 2008 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin wordt gekozen voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Rond en in de wijk Kloosterveen zijn in verband met externe veiligheid de volgende risicobronnen van belang voor onderhavig plan:

- de A28;
- een LPG-tankstation;
- een gaswinningsinstallatie;

- een transformator- en schakelstation;
- een buisleiding;
- twee hoogspanningsleidingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de A28

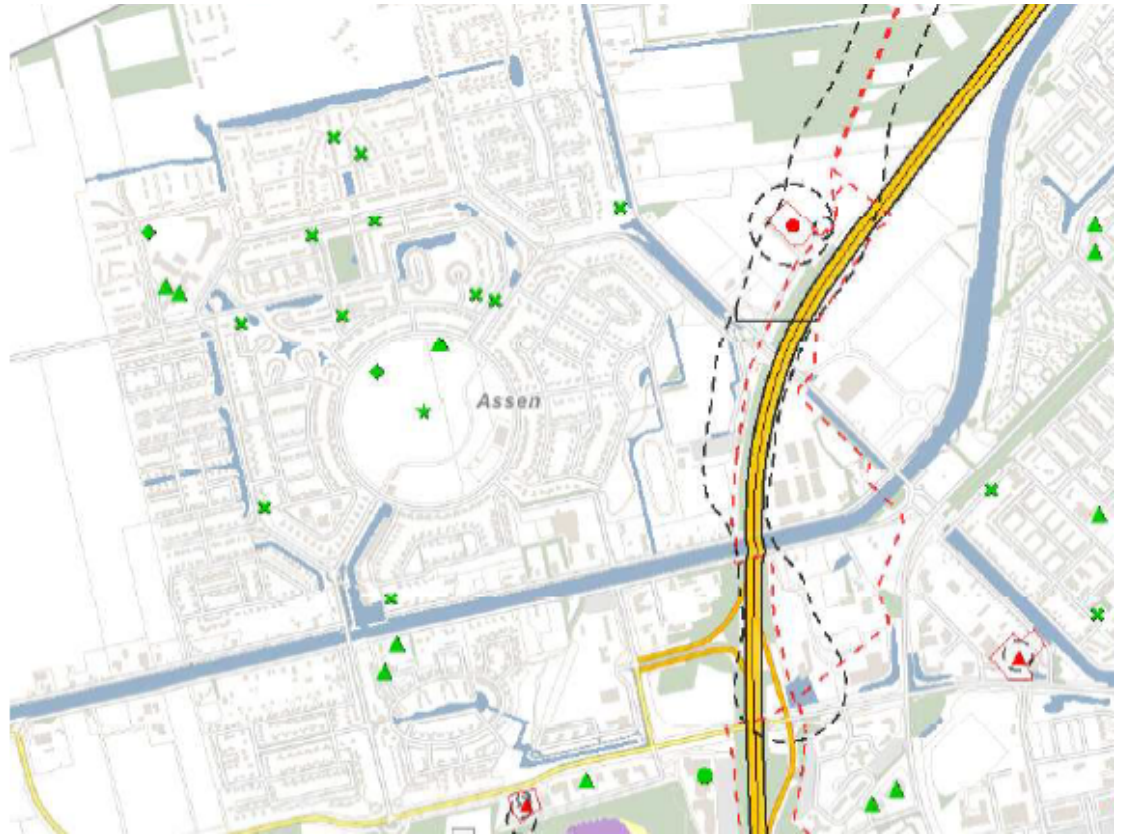
De regeling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Naar verwachting wordt genoemde Circulaire vervangen door het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) met daarin het basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze ruimtelijke onderbouwing is al op de komst van het nieuwe Besluit geanticipeerd.

Over het door het plangebied lopende Drentse Hoofdvaart vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn Groningen-Zwolle is dusdanig dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn ligt en daarmee niet qua groepsrisico beschouwd hoeft te worden.

Over de A28 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De berekening van de externe veiligheidsrisico's, die ten behoeve van het bestemmingsplan Kloosterveen 2012 zijn uitgevoerd, toont aan dat de PR 10-6 contour niet aanwezig is in het plangebied. Daardoor voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm. De PR 10-8 kan worden beschouwd als het invloedsgebied van de A28 tussen de afritten Assen West en Assen Zuid, op basis van het huidige transport. Dat wil zeggen dat bij de huidige aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen de bouwplannen, buiten de 189 meter vanaf de as van de snelweg A28, een verwaarloosbare invloed hebben op het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke plannen dient het groepsrisico voor en "na" het plan vastgesteld worden. Als het groepsrisico toeneemt dan dient dat verantwoord te worden. Het onderhavige plan geeft geen verandering van het aantal mensen binnen het invloedsgebied met andere woorden het groepsrisico verandert niet en hoeft daarmee niet verantwoord te worden.

LPG-tankstation

Direct ten zuiden van de wijk Kloosterveen is een Bevi-inrichting aanwezig. Het betreft een tankstation met verkoop van LPG langs de Balkenweg. De PR 10-6 contour van het vulpunt, de ondergrondse tank en het afleverpunt liggen niet binnen het plangebied Kloosterveen. De PR 10-6 contouren van het tankstation vormen dan ook geen beperking voor onderhavig plan.



uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Groene objecten op de kaart zijn gevoelige objecten

Rode objecten zijn bronnen met eventuele bronnen (zwarte stippellijn)

Gaswinningslocatie

Ten oosten van het plangebied (zie uitsnede risicokaart) is een gaswinningslocatie van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) aanwezig, die nog geruime tijd in gebruik zal blijven.

Kloosterveste ligt buiten het invloedsgebied van de gaswinningslocatie. De gaswinningslocatie vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

Transformator- en schakelstation

Het transformator- en schakelstation Zeijerveen (TenneT) aan de Asserwijk ligt op ruim 800 m ten noordoosten van Kloosterveste. Deze bedrijfsactiviteit is voor milieuzonering relevant in verband met geluidhinder en elektromagnetische straling. De 0,4 uT-zone in verband met elektromagnetische straling ligt binnen de terreingrens van de inrichting en vormt daarmee verder geen toetsingskader voor het plan. Rond het station is een geluidszone van 50 dB(A) vastgesteld. Aan de westzijde van het station reikt de 50 dB(A)-geluidscontour tot net voorbij het wegvak Asserwijk, maar blijft ruim buiten het deel van het plangebied waar geluidgevoelige functies feitelijk aanwezig zijn en dit plan ook zijn toegestaan.

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat sinds 1 januari 2011 van kracht is, regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

In het oosten van het plangebied, tussen sportpark en A28, loopt een hogedrukgastransportleiding van de NAM.

Kloosterveste ligt niet binnen de invloedsgebieden van deze buisleiding en een NAM-leiding ten oosten van de A28. Het onderhavige plan geeft geen verandering van het aantal mensen binnen het invloedsgebied, met andere woorden het groepsrisico verandert niet en hoeft daarmee niet verantwoord te worden.

Hoogspanningsleiding

Over het plangebied Kloosterveste loopt geen hoogspanningsleiding dan wel een belemmerende strook. Dit aspect levert aldus geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

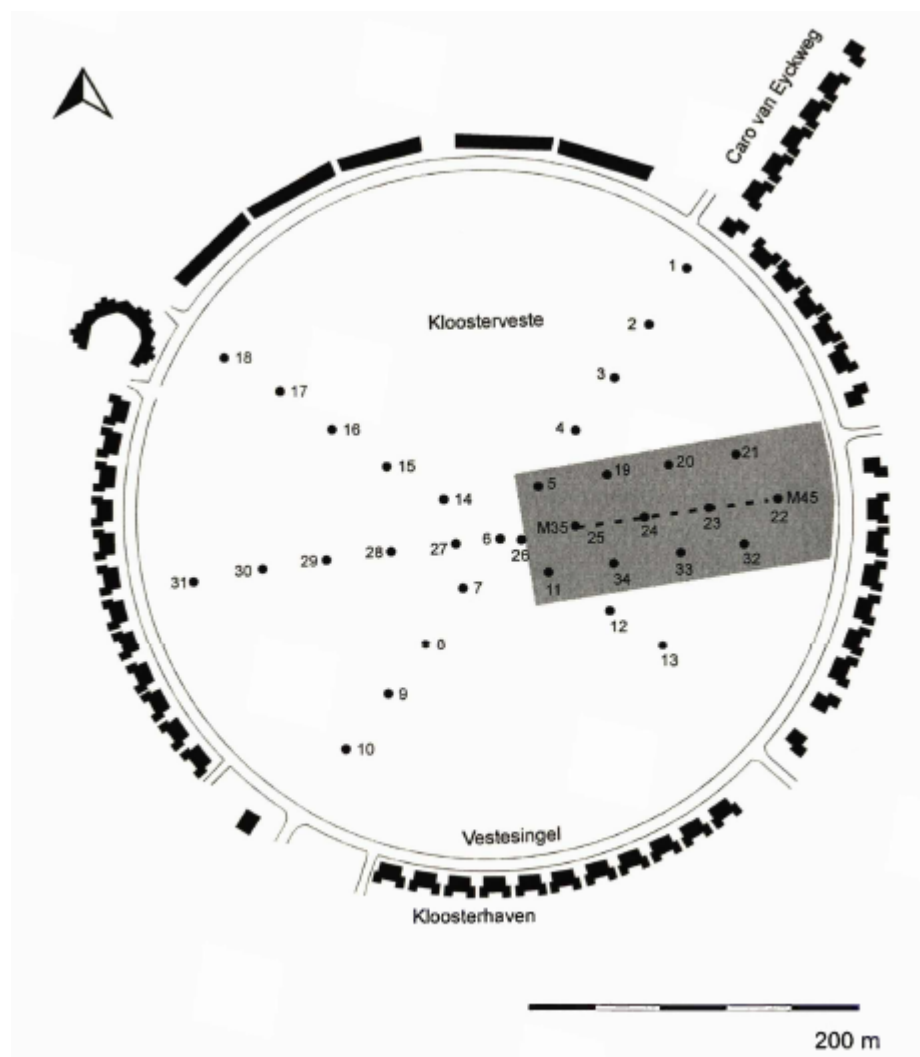
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding/van een grenswaarde; een project,
- al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Assen heeft een eigen milieuverkeerskaart. Uit het model blijkt dat nergens in Assen overschrijding van de grenswaarden optreedt. Verder maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor in de inleiding is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechtert. Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen die niet al voorzienbaar waren bij het recent vastgestelde bestemmingsplan Kloosterveen 2012. Op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding voor een naar onderzoek naar luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Archeologie

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een verplichte archeologietoets opgenomen. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden dient de Archeologische Monumentenkaart (AMK) te worden geraadpleegd. Voor de verwachtingswaarden dient de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te worden geraadpleegd. Door de wijziging van de Monumentenwet 1988 is de gemeente sinds 1 september 2007 bevoegd gezag met betrekking tot archeologie. Uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Voor het gehele gebied Kloosterveste is in 2004 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door De Steekproef (2004-04/18). Uit dit onderzoek blijkt dat het noordelijk en het zuidelijk deel van gebied verstoord zijn.



In het grijs aangegeven deelgebied verkeert het, volgens het onderzoek, het odemprofiel nog in vrij gave conditie.

Verder is in 2009/2010 het winkelcentrum Kloosterveste gebouwd. Het gehele plangebied, inclusief de buitenring, is afgegraven en heeft gediend als bouwplaats. De gehele buitenring is daarmee verstoord.

Vervolgens heeft de gemeente Assen in 2011 voor haar gehele grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, welke in 2012 is vastgesteld (zie paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid). Bijzonder is dat de resultaten van het eerder uitgevoerde onderzoek van De Steekproef en de grondwerkzaamheden voor Kloosterveste niet meegenomen lijken te zijn bij opstelling van de beleidsadvieskaart.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.8 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) op 1 januari 2012 dienen ruimtelijke plannen tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Binnen de buitenring Kloosterveste bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle panden of structuren. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.9 Bodem

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in de ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Dit is uitgewerkt in de handreiking Bodemtoets bij bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor bouwen van Bodem+<http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bodem-beleid/instrumenten/handreikingen/>.

De handreiking raad aan bij de beoordeling van bodemkwaliteit in een bestemmingsplan niet alleen te kijken naar de kwaliteit van de bodem, maar in de afweging de huidige functie, de toekomstige functie en de financiële haalbaarheid van een plan te beoordelen.

Kwaliteit van de bodem

Op 18 februari 2014 is er een verkennend bodemonderzoek geschreven door Terra bodemonderzoek b.v. (kenmerk 14070). Uit dit onderzoek blijkt dat er uit milieuhygiënisch oogpunt er geen bezwaar is tegen een voorgenomen eigendomsoverdracht en tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. Binnen Kloosterveste komen geen ernstige bodemverontreinigingen voor.

Huidige en toekomstige functie

De locatie was in het verleden in gebruik als landbouwgrond en ligt momenteel braak. Op de locatie zullen in de toekomst woningen gebouwd gaan worden. De huidige functie is, gelet op de bodemkwaliteit, geen beperking voor de toekomstige functie. De gevonden kwaliteit is voldoende voor de gewenste functie.

Financiële haalbaarheid

De kwaliteit van de bodem vormt geen beperking voor de plannen. Er is geen sanering nodig, het beoordelen van de financiële haalbaarheid in het kader van de bodem is in dit geval niet noodzakelijk.

5.10 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het aspect ecologie. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet, de Ecologische Hoofdstructuur (beiden gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

5.10.1 Soortbescherming

De bescherming van inheemse dier- en plantensoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. De wet maakt onderscheid in drie categorieën beschermde soorten namelijk:

- Tabel 1-soorten: De meest algemene, niet bedreigde soorten. Voor deze soorten geldt een vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig gebruik of beheer en onderhoud;
- Tabel 2-soorten: Beschermde soorten. Hiervoor geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig gebruik of beheer en onderhoud mits wordt gehandeld volgens een geaccordeerde en door de initiatiefnemer onderschreven gedragscode;
- Tabel 3-soorten: Strikt beschermde soorten waaronder de Habitatrichtlijnsoorten en een selectie van bedreigde soorten.

In de Flora- en faunawet is tevens een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

In 2013 is het bestemmingsplan Kloosterveen 2012 vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft een consoliderend plan. Onderhavig plan wijkt op kleine onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan, daarom is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten geen sprake. Er behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

5.10.2 Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (louter relevant voor zover niet tevens als Natura 2000-gebied aangewezen).

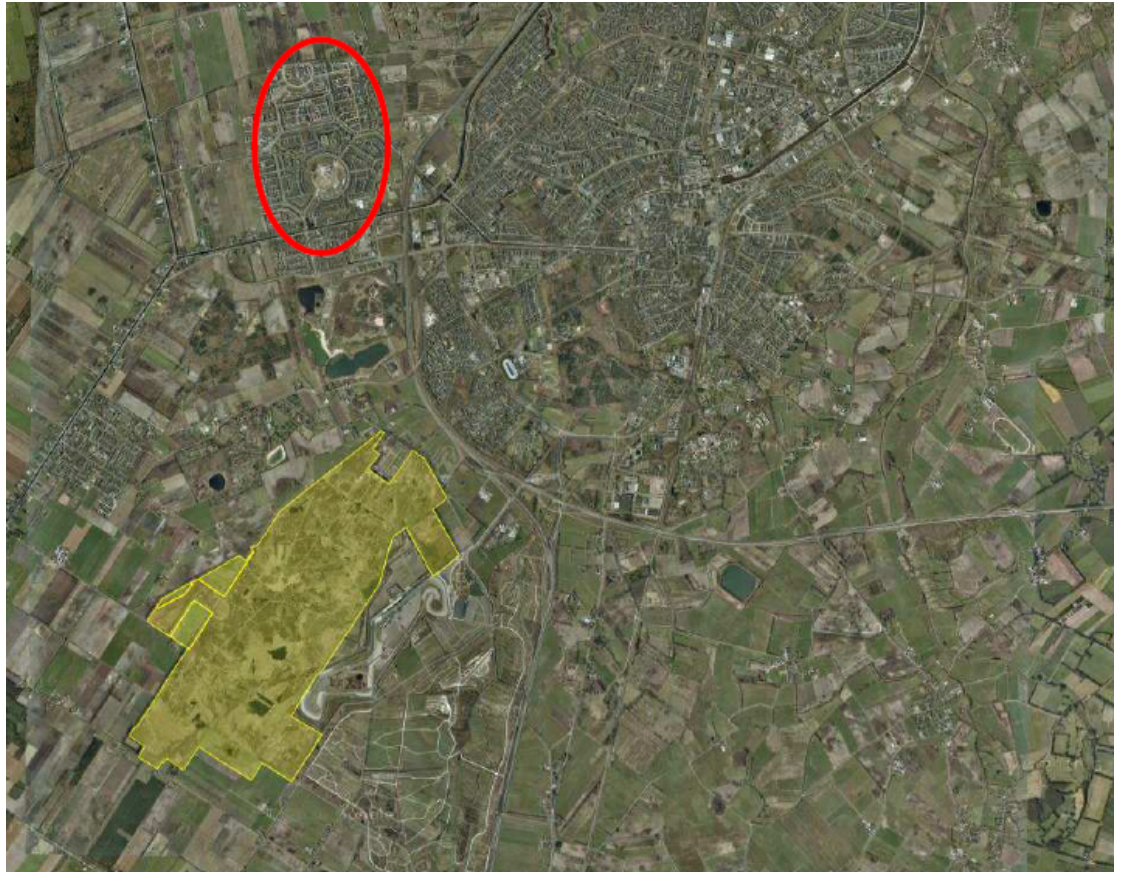
Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De Habitatrichtlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats.

In de omgeving van de wijk Kloosterveen liggen enkele Natura 2000-gebieden; het Fochteloërveen, op een afstand van circa 1,7 kilometer. De afstand tot het Witterveld is groter. Op de navolgende figuren is de globale ligging van de betreffende Natura 2000-gebieden met gele kleur aangegeven. Gezien de afstand tot de gebieden, de tussenliggende bebouwing en functies en het feit dat de bestemming in het plangebied grotendeels is gerealiseerd, wordt thans geen onderzoek verricht naar externe werking.



Natura 2000-gebied Fochteloërveen (rode cirkel - globale ligging woonwijk Kloosterveen)



Natura 2000-gebied Witterveld (rode cirkel - globale ligging woonwijk Kloosterveen)

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. In het plangebied bevindt zich geen beschermd natuurmonument. Voor ontwikkelingen in Kloosterveen hoeft hier niet verder op worden ingegaan.

Gebiedsgericht beleid

Daarnaast is sprake van gebiedsgericht beleid op basis van aanwijzing als ecologische hoofdstructuur en als nationaal landschap.

Ecologische hoofdstructuur

De provincie heeft het beleidsdoel Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in 2008 als beleidsregel vastgesteld. De EHS is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Kerngebieden kunnen bestaan uit natuurgebieden, bossen, landgoederen en ecologisch waardevolle cultuurlandschappen. Teneinde de ecologische waarde van deze gebieden duurzaam in stand te kunnen houden en de ruimtelijke samenhang te verzekeren, kan het nodig zijn landbouwgronden tot natuurgebied om te vormen (natuurontwikkeling) en ecologische verbindingzones te realiseren.

De navolgende figuur geeft de EHS nabij de wijk Kloosterveen weer.

Kloosterveen ligt niet in de EHS. Gezien de beperkte afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kloosterveen 2012 is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een negatief effect op de EHS. Verder onderzoek is niet uitgevoerd en wordt ook niet noodzakelijk geacht.



Kaart met Ecologische hoofdstructuur (bron: provincie Drenthe) (rode cirkel = globale ligging woonwijk Kloosterveen)

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte zijn Nationale Landschappen aangewezen. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang waarmee bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. In de omgeving van Assen bevinden zich enkele gebieden die zijn aangewezen als Nationaal Landschap.

Kloosterveen maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap en ligt tevens niet in de directe nabijheid van een Nationaal Landschap. Dit aspect biedt verder geen kaders voor het plan.

5.10.3 Conclusie

Ten aanzien van de soorten- en gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5.11 MER-beoordeling

Een MER-beoordeling is niet aan de orde. De woningbouw ter plaatse was al voorzien bij het bestemmingsplan Kloosterveen I en het recent vastgestelde bestemmingsplan Kloosterveen 2012. Onderhavig plan betreft slechts een kleine afwijking van de geldende regels. Daarnaast vloeit er ook geen m.e.r.-plicht voort op grond van de Natuurbeschermingswet.

5.12 Conclusie

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Realisatie van voorgenomen initiatief is voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten haalbaar.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeenteraad van Assen heeft in december 2012 besloten tot de aankoop van de buitenring Kloosterveste. Daartoe is de grondexploitatie Kloosterveen 1 aangepast, door de investeringen in de openbare ruimte en de plankosten voor de buitenring Kloosterveste erin op te nemen. Deze kosten worden terugverdiend door de uitgifte van bouwrijpe kavels. De financiële uitvoerbaarheid van onderhavig plan is daarmee verzekerd.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen.

Een gemeente kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Aangezien alle gronden in eigendom van de gemeente Assen zijn en de kosten worden verhaald middels gronduitgifte, is dat hier het geval. Het kostenverhaal van onderhavig plan is daarmee verzekerd.

6.2 Planschadeaspecten

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voorzover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardeminderung geldt een eigen risico van 2%. Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een afwijking of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of afwijking).

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid; een onevenredigebeperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf; een beperking van de bouw mogelijkheden;
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt wordt eigendom van de

initiatiefnemers. De eventuele schade als gevolg van de realisatie van het project komt voor de rekening van de gemeente Assen. Deze afspraak is tussen gemeente en de initiatiefnemer(s) in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de zienswijzefase worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn. In de procedure van het uitwerkingsplan Kloosterveen en het recente bestemmingsplan Kloosterveen 2012 zijn al overlegpartners, waaronder de provincie Drenthe en het Waterschap, betrokken geweest. Onderhavig plan betreft enkel een wijziging op ondergeschikte punten.

7.1 Procedure

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd. Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad bepaalde categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor de verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

De gemeenteraad Assen heeft op 28 april 2011 het volgende besloten: "Door toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht de volgende categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist:

- de aanvraag is niet in strijd met rijks- en/of provinciaal beleid;
- de aanvraag past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- er is sprake van een plan met beperkte ruimtelijke impact;
- het plan is al opgenomen in een geaccordeerde stedenbouwkundige visie;
- de gemeentelijke plankosten overschrijden de € 10.000,-- niet."

De aanvraag van Hepro Seniorenbouw B.V. voldoet aan deze criteria. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet nodig.

7.2 Zienswijzen

De aanvraag omgevingsvergunning, de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en overige bijbehorende stukken hebben ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo in combinatie met het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 30 april 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen omtrent de (ontwerp) omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders van Assen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 ontwerp-beschikking



Hepro Seniorenbouw B.V.
T.a.v. dhr. J. Joustra
Zeepkruidlaan 10
9413 BE BEILEN

Contactpersoon	Team BWO
Telefoon	14 0592
Bezoekadres	Noordersingel 33 Assen
Uw brief van	
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	O2014-1001
Bijlagen	
Datum	15 april 2015
Verzenddatum	dd-mnd-2015

Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning nr. O2014-1001
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer Joustra,

Op 18 december 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 14 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie Q, nr. 06160, plaatselijk bekend Kloosterveste te Assen (Blok 15). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2014-1001.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. Met dit besluit geven wij u toestemming voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Voorwaarden

Aan deze vergunning zijn voorwaarden verbonden, namelijk:

Van de ingediende constructieve berekeningen, tekeningen en/of rapporten dienen er nog goedkeuring van het gemeentelijk bouwtoezicht te worden verkregen. Met de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze goedkeuring is verkregen.

Verplichtingen

U mag pas met het bouwen beginnen nadat de juiste plaats is aangewezen door de gemeente. Hiervoor moet u contact opnemen met uw toezichthouder. Zijn telefoonnummer staat in de bijlage vermeld.

In de bijlage staat een samenvatting van de overige belangrijkste verplichtingen die u voor en tijdens de bouw heeft. De volledige tekst staat in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, die u digitaal kunt vinden via www.overheid.nl.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De conceptvergunning heeft met ingang van 30 april 2015 zes weken ter inzage gelegen. [Wij hebben de volgende reacties ontvangen (zienswijzen)]

Motivering 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 voor het bouwen en voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bouwplan valt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "Kloosterveen 2012". Voor het perceel zelf geldt de bestemmingen 'Wonen-Appartementen' (artikel 15) en 'Wonen-2' (artikel 17). Het bouwplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan om de volgende redenen:

Wonen- Appartementen (artikel 15)

- Artikel 15 lid 15.1 sub a:
Woonhuizen, uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen. Er worden rijen woningen gebouwd.
- Artikel 15 lid 15.2 sub 15.2.2 onder a: (Hoofdgebouwen)
Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Een aantal van de woningen worden buiten de bouwvlakken gebouwd.
- Artikel 15 lid 15.2 sub 15.2.2 onder c: (Hoofdgebouwen)
De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m. De woningen worden in de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd of op een afstand van minder dan 3 m uit de perceelsgrenzen.

Wonen-2 (artikel 17 (Hoofdgebouwen))

- Artikel 17 lid 17.2 sub 17.2.2 onder a: De hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd, met dien verstande dat gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen ook buiten de bouwvlakken kunnen worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 1,5 m. Een aantal van de woningen worden buiten de bouwvlakken gebouwd.
- Artikel 17 lid 17.2 sub 17.2.2 onder b:
De voorgevels van de hoofdgebouwen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens of ten hoogste 0,3 m daarachter. Een aantal van de woningen voldoen hier niet aan.
- Artikel 17 lid 17.2 sub 17.2.2 onder c:
De hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een strook van ten hoogste 12,00 meter achter de voorgevel. De meeste van de woningen zijn dieper dan 12 meter.
- Artikel 17 lid 17.2 sub 17.2.2 onder e:
De dakhelling bedraagt ten minste 25° en ten hoogste 60°. De meeste woningen worden plat af gedekt of met een lessenaarsdak met een helling van 13°.

Aangezien dat:

- Wij op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo een project afwijkingsbesluit kunnen nemen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt, de ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.
- Het ontwerpbesluit overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), bekend is gemaakt in het gemeentelijke huis-aan-huisblad "Berichten van de Brink" in het Gezinsblad en in de Staatscourant van 29 april 2015 en heeft met ingang van 30 april 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden het plan in te zien en daartegen zienswijzen in te dienen bij ons college.
- Gedurende deze termijn zijn er **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Verder voldoet uw bouwplan aan redelijke eisen van welstand, aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening Assen. Omdat uw aanvraag past binnen alle regelgeving, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Leges

De leges voor de omgevingsvergunning bedragen:

Variabele leges - wonen	€ 35.242,50
Afwijkingsbesluit met ruimtelijk onderbouwing	€ 3.603,65 *
Totaal	€ 38.846,15

*De leges voor het afwijkingsbesluit wordt niet in rekening gebracht.

De factuur is bijgesloten.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. U moet daarvoor in tweevoud een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat doen binnen zes weken na de publicatie van dit besluit in Berichten van de Brink. U moet dit beroepsschrift ondertekenen, van een datum voorzien en van uw naam en adres. Het is belangrijk dat u vermeldt waarom u het niet eens bent met het besluit. U kunt ook digitaal een beroepsschrift indienen bij het digitale loket van de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit besluit.

Publicatie en inwerkingtreding

Wij publiceren de vergunning in Berichten van de Brink in het Gezinsblad. Wij maken de vergunning ook bekend aan (adviseurs, indieners zienswijze).

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Meer informatie

Heeft u vragen neem dan gerust contact op met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen, telefoonnummer 14 0592 of per e-mail: info@assen.nl.
Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

medewerker publieke dienstverlening

NB. Deze brief is ook naar de gemachtigde gezonden.
van den Berg architecten IJsselmuiden
t.a.v.: de heer A. van der Wal
Postbus 337
8260 AH Kampen

Plichten voordat u met de bouw begint

U moet tenminste 2 dagen van tevoren aan uw toezichthouder melden dat de werkzaamheden beginnen. Dit geldt ook voor ontgraven, heien en grondverbeteringwerkzaamheden.

Plichten tijdens de bouw

1. U moet het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende categorieën:
 - a: gevaarlijke afvalstoffen;
 - b: steenwol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - c: glaswol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - d: overig afval:Dit afval moet u afvoeren naar een daartoe bestemde verwerkingsinrichting;
2. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventueel vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast. Als u toch overtollige grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is.
3. Alle wapening van de gewapend betonconstructies moet door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt begonnen. U moet ten minste 1 werkdag voor het storten van het beton uw toezichthouder melden dat de wapening voor controle gereed ligt.
4. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat, moet op veilige wijze uitgevoerd worden. In ieder geval moeten de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
5. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
6. Het terrein waarop gebouwd wordt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden als gevaar of overlast te verwachten is.
7. U moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden het einde van de werkzaamheden bij uw toezichthouder melden. Vervolgens zal de toezichthouder uw bouwwerk inspecteren.

Plichten bij ingebruikneming van het bouwwerk

Als uw bouwwerk af is, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als:

- het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de afdeling Vergunningen en Handhaving
- er niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

Toezichthouder van uw bouwplan is dhr. J.F. Bastemeijer telefoon: 14 0592

e-mail adres van uw toezichthouder is j.bastemeijer@assen.nl