

Kloosterveste bouwblok 16A

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	4
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Gebied- en projectbeschrijving	5
2.1 Beschrijving van het gebied	5
2.2 Beschrijving van het project	8
2.3 Beeldkwaliteit	8
Hoofdstuk 3 Vigerend beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Planologisch kader	26
4.1 Geldend bestemmingsplan	26
4.2 Afweging planologische toelaatbaarheid	26
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	28
5.1 Inleiding	28
5.2 Duurzame verstedelijking	28
5.3 Water	28
5.4 Verkeersaspecten	30
5.5 Geluid	30
5.6 Externe veiligheid	31
5.7 Luchtkwaliteit	33
5.8 Bodem	33
5.9 Archeologie	34
5.10 Cultuurhistorie	36
5.11 Ecologie	36
5.12 MER-beoordeling	38
5.13 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 omgevingsvergunning	44

Ruimtelijke onderbouwing

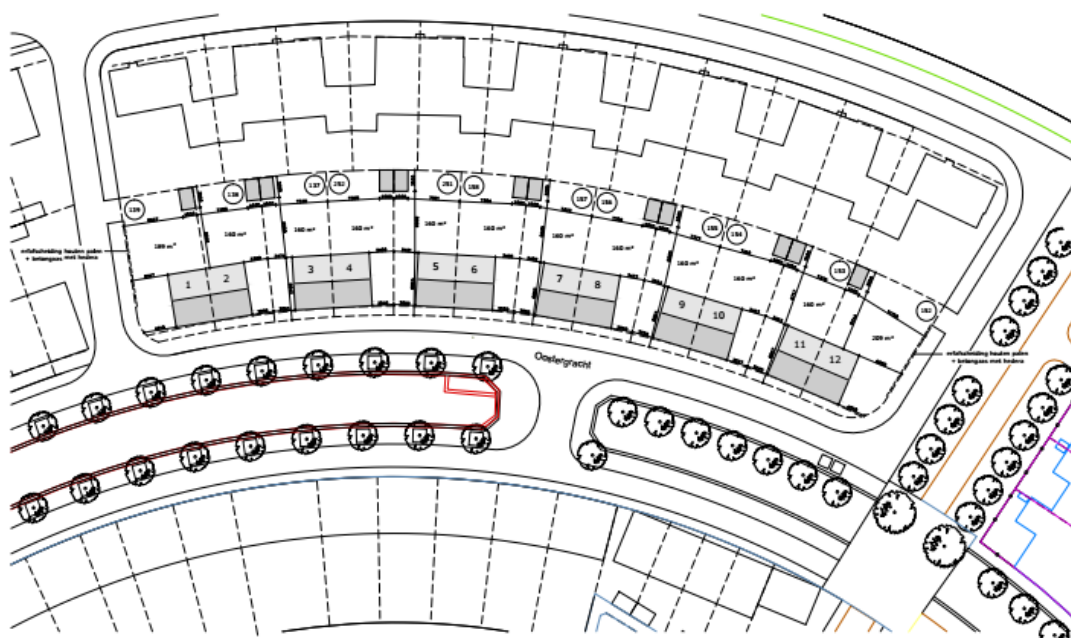
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door Vitavert is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 12 woningen op het perceel plaatselijk bekend Kloosterveste, Oostergracht kavels 139 tot en met 152 te Assen (sectie Q nummer 7397). 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.



Afbeelding 1

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 bouwperioden 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 bouwperioden 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.

2.2 Beschrijving van het project

Het plan omvat het bouwen van 12 grondgebonden woningen aan de Oostergracht in Kloosterveste (kavels 139 tot en met 152).

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 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.

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenadering. Daarnaast kijkt het waterplan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in hoofdstuk .

Verwerking in het plan

Het plan is niet in strijd met rijksbelangen. Het rijksbeleid werkt wel door in het beleid van lagere overheden. Het rijksbeleid werkt tevens door in de verschillende omgevingsaspecten die in dit plan zijn getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 2 juni 2010 en geactualiseerd in 2014) 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'. Onder een 'bruisend Drenthe' wordt verstaan een provincie waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie ook waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren. De missie laat zien dat we streven naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

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.

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

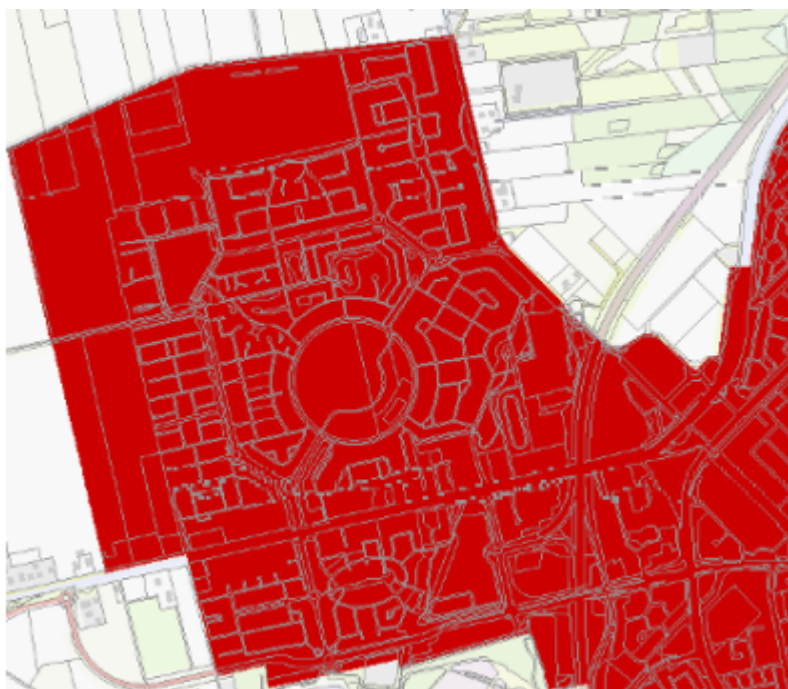
De stedelijke centra maken Drenthe voor haar inwoners en voor bezoekers extra aantrekkelijk. Gestreefd wordt naar steden met een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische kenmerken of gebiedskenmerken. Deze differentiatie is van provinciaal belang. Dat geldt ook voor ontwikkelingen die bijdragen aan het bruisende karakter van de steden. Van provinciaal belang is dat de stedelijke netwerken 'robuust' zijn. Er wordt gestreefd naar netwerken van steden die samenhangen, samenwerken en complementair zijn. Dit is nodig voor een toekomstbestendige ontwikkeling van mobiliteit, woon- en werklocaties, werkgelegenheid en voorzieningen.

Ruimtelijke kwaliteit zit voor de provincie in het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten, in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Provinciale Staten van Drenthe hebben in 2015 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften voor 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.

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



In principe mag er enkel binnen bestaand stedelijk gebied nieuwe woningbouw gerealiseerd, tenzij hierover regionale afspraken zijn gemaakt.

Binnen Kloosterveste is geen sprake van kernkwaliteiten zoals genoemd in de verordening. Bovendien betreft het bestaand stedelijk gebied. Voor de nog niet gerealiseerde bouw kavels 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.

Verwerking in het plan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk en bebouwd gebied in het stedelijk netwerk Groningen-Assen. Het plan heeft hoofdzakelijk een consoliderend karakter en sluit aan bij de provinciale ruimtelijke beleidskaders.

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 Kloosterveeste, zijn reeds opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. De regionale kaders voor woningbouw vormen daarom verder geen toetsingskader voor onderhavig plan.

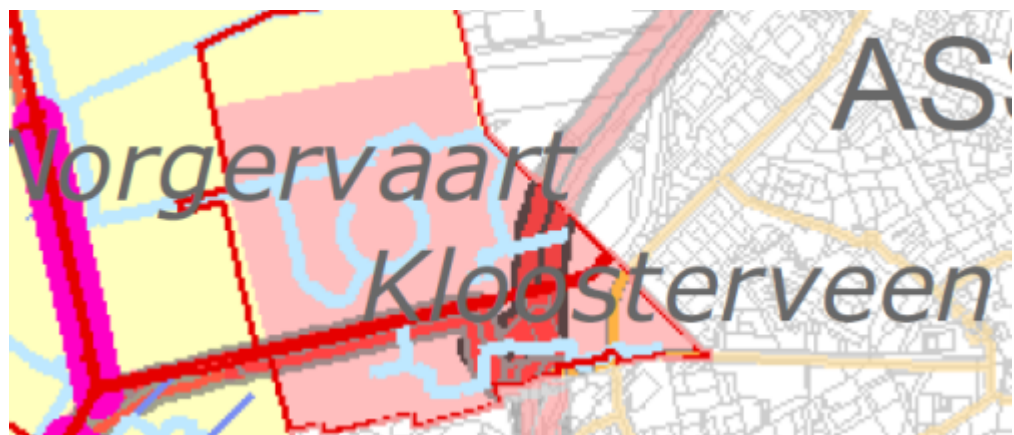
3.3.2 Waterschapsbeleid

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Waterschap Drents Overijsselse Delta is ontstaan uit een fusie tussen waterschap Groot Salland en waterschap Reest en Wieden. Het beleid is nog niet geactualiseerd, daarom wordt teruggevallen op het waterbeleid van het oude 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 waterkansenskaarten 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.



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



Assen bewust sociaal en duurzaam



Intense stad



Extensieve stad



Binnenstad



Binnenstedelijke groengebieden



Transformatie naar wonen/
werken/ voorzieningen



Revitalisering



Aanvaltsgebieden/ Wijkverbetering



Ontwikkelingszone
Noord/Zuid



Toekomstig woongebied



Toekomstig werkgebied



Wijkvisie (wijkcentrum, ontmoeting,
stads- servicezone, wijkvoorzieningen,
woonservicezone, energiebeparing en
lokale opwekking)



Hoge duurzaamheids-
standaard
en groene energie



Ecologisch waardevol water, beken



Kanalen



Zaaiergebieden groen- en natuurgebieden



Te ontwikkelen/
versierken groenverbinding



Recreatieve verbindingen met het landschap



Relatie tussen stad/ landschap



Hoofdfietspaden



Aanruiling op/ verbetering
van hoofdwagenstructuur



Hoofdinfrastructuur



Staten en fietsenstalling



Haltes regionaal en fietsenstalling



Spoorbaan

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 'Woonvisie Assen 2016'. Met deze woonvisie is de koers uitgezet voor de komende vier jaar. Het is geen blauwdruk maar een uitnodiging aan de inwoners en betrokken partijen om samen met de gemeente te werken aan het versterken van Assen als aantrekkelijke woonstad. Met deze partijen is uitgebreid gesproken bij de opstelling van de Woonvisie en samen met Actium is onderzoek gedaan naar woonwensen.

Ambities Woonvisie

- We willen de groei van het aantal inwoners faciliteren en zo nodig stimuleren met een voldoende groot en gevarieerd woningaanbod en onderscheidende woonmilieus. Dit moet tegemoet komen aan de wensen van huidige en toekomstige Assenaren. Hierbij richten we ons op een groei naar circa 75.000 inwoners in 2035.
- We stimuleren dat ook groepen die volgens de prognoses nauwelijks groeien zoals jongeren en gezinnen met kinderen, graag in Assen blijven of komen wonen.
- We bieden meer ruimte aan initiatieven. We willen particulieren, corporaties en ontwikkelaars meer uitnodigen om te bouwen. Zo willen we bijvoorbeeld in Kloosterveen een gebied ontwikkelen waar met zo min mogelijk regels gebouwd mag worden of waar we circulaire woningen kunnen realiseren.
- De bouw van nieuwe woningen moet onze aantrekkelijkheid vergroten.

Voor de periode 2015 tot 2025 wordt in grote lijnen gericht op een netto groei van circa 3.000 woningen. Hiervan worden ongeveer 1.500 woningen gerealiseerd in woonmilieus van het rustige type buitenwijk in met name Woonpark Diepstroeten en Kloosterveen. Met de groei van het aantal inwoners en huishoudens, neemt ook het aantal mensen met lagere inkomens toe. Een groot deel van deze groep is ook de komende jaren aangewezen op een sociale huurwoning. Voor de sociale huurvoorraad wordt gericht op toevoeging van 600 sociale huurwoningen voor met name kleinere huishouders. Dit in verband met huishoudensverdunding en vergrijzing.

Om nieuwe woningen voor toekomstige generaties aantrekkelijk te houden, wordt waar mogelijk ingezet op de eis van energieneutrale nieuwbouw voor koop en huur. Dit wordt gerealiseerd in Kloosterveen. Verder worden de mogelijkheden onderzocht om op het gebied van sociale woningbouw circulair te bouwen. Assen ziet zo kans om de ambities op het gebied van sociale woningbouw en duurzaamheid te verbinden en innovatie te bevorderen.

Het in 2013 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 Kloosterveen 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 Kloosterveen wordt ingezet op een organische ontwikkeling om zo goed mogelijk op de gewijzigde marktomstandigheden in te spelen.

Visie Energietransitie

De gemeente Assen beschikt over duurzaamheidsbeleid en heeft in oktober 2016 de Visie Energietransitie 2016-2020 vastgesteld. Assen wil in 2050 een duurzame, CO₂-neutrale stad zijn. Het streven is naar 14% hernieuwbare energie in 2020 en 10% reductie van energiegebruik in 2020. Om deze doelstellingen te halen moet fors ingezet worden op alle fronten, dus nadrukkelijk ook bij nieuwbouw van woningen. Om dit te bereiken wordt bij voorkeur een volledige CO₂-neutrale (gebieds-)ontwikkeling nagestreefd. De vigerende wettelijke bouwnormen zijn de minimum-optie. Inzet van nieuwe technieken zoals WKO/warmtepompen worden maximaal geadviseerd, evenals het optimaal inzetten van (nieuw) dakoppervlak voor opwekking van zonne-energie.

Gemeente Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018

De gemeente heeft een wettelijke taak uit te voeren in het stedelijk waterbeheer. De gemeente heeft vanuit de Wet milieubeheer de plicht een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. Dit plan vormt de grondslag voor de rioolheffing. In 2013 zijn het waterplan en verbreed GRP gecombineerd in één nieuw plan. Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen verwoordt de strategische visie op het gebied van waterbeheer en riolering voor de komende jaren. Voor de totstandkoming van dit plan is overleg gevoerd met de waterschappen Hunze en Aa's, Noorderzijlvest en Reest en Wieden.

Het beleid is gericht op behoud en verbetering van een gezonde, veilige en duurzame leef- en werkomgeving voor de lange termijn (2030). De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: opvangen klimaatverandering, bekostiging van de toename van renovatie en vervanging, kostenefficiëntie, vergroten van duurzaamheid en samenwerking in de afvalwaterketen.

In het plan worden de volgende vijf thema's beschreven.

1. Droge voeten in een veranderend klimaat: Assen streeft ernaar om geen overlast ten gevolge van water op straat te hebben. De afvoer- en bergingscapaciteit van het rioolstelsel moet voldoende groot zijn om wateroverlast te voorkomen, uitgezonderd in extreme omstandigheden en overmacht situaties. Onder extreme weersomstandigheden is "water op straat" acceptabel zolang het effect hiervan beperkt blijft tot enige hinder. Het mag in geen geval leiden tot ernstige overlast of schade.
2. Behouden en verbeteren waterkwaliteit: Assen streeft naar schoon en ecologisch gezond stadswater. Het voorkomen van vervuiling van

afstromend hemelwater staat aan de basis van een duurzame invulling van stedelijke waterhuishouding en bescherming van de grondwaterkwaliteit en natuurgebieden als de Drentsche Aa (tevens bron van drinkwater).

3. Doelmatig beheer van voorzieningen (assetmanagement): De voorzieningen voor de inzameling en verwerking van afvalwater, regenwater en grondwater hebben meestal een lange levensduur en zijn kostbaar. Het in stand houden van deze voorzieningen vormen een belangrijke dienst van de gemeente aan burgers en bedrijven. Om deze voorzieningen ook in de toekomst betaalbaar te houden wordt samengewerkt met de buurgemeenten en de drie inliggende waterschappen.
4. Vergroten Duurzaamheid: Voor het functioneren van de waterketen (pompen, gemalen, etc.) is energie nodig. Gezocht wordt naar mogelijkheden om energie te besparen (geringe opvoerhoogtes, energiezuinig en slim pompen). Samen met waterschap Hunze en Aa's vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid om de rioolwaterzuivering Assen als energie- en grondstoffenfabriek te gaan benutten.
5. Beleving van water, betrokken burger: Water moet een toegevoegde waarde hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving en levert tegelijkertijd een bijdrage aan het voorkomen van wateroverlast. Door samenwerking met de andere waterpartners wil Assen de communicatie richting burger verbeteren. Burgers moeten niet belast worden met de vraag bij wie ze aan moeten kloppen voor bepaalde problemen.

De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in paragraaf 5.3.

Nota Bodembeheer gemeente Assen

De nota Bodembeheer (2016) 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.



Toe te passen bodemkwaliteit

-  LMW1
-  LMW2
-  Maatwerk

Overig

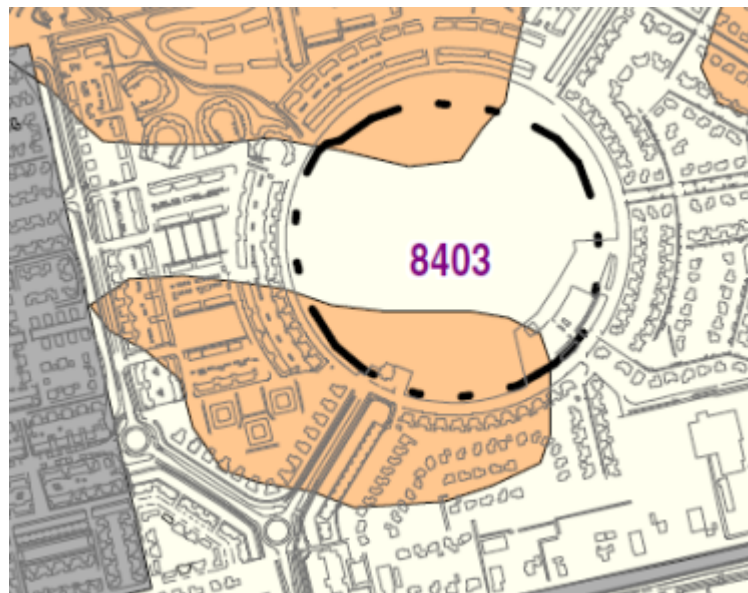
-  Provinciale wegen
-  Rijkswegen
-  Spoorweg

Toepassingskaart: Nota Bodembeheer

In de bodemparagraaf 5.8 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 (dekzandkoppen 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 (bijv. bij heide terrein) in principe geen vrijstelling; bij ingrepen contact opnemen met gemeente
- archeologisch onderzoek noodzakelijk; verkenning en zo nodig karteerend 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; buitsonderzoek en zo nodig veldonderzoek
- geen onderzoek noodzakelijk, meldingsplicht voor eventuele vondsten

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 heide terreinen. 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.

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

Cultuurhistorisch beleid

Het cultuurhistorisch beleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Assen. Deze is in december 2015 vastgesteld.

Monumentale steden doen het de laatste jaren beter dan andere steden. Deze steden groeien harder en hebben minder last van vergrijzing. Ook de huizenprijzen ontwikkelen zich gunstiger in de monumentale stad. Met de beleidsregels cultuurhistorie kunnen we zorgen voor verder behoud en versterking van onze cultuurhistorie en daarmee versterking van de aantrekkelijkheid van de gemeente Assen. Daarnaast is één van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening.

Met het opstellen van deze beleidsregels cultuurhistorie, de cultuurhistorische waardenkaart en de doorvertaling hiervan in bestemmingsplannen kunnen wij aan die wettelijke verplichting voldoen. De cultuurhistorische waardenkaart dient als toetsingsinstrument voor aanvragen of nieuwe plannen, maar deze wordt vooral ook al in een voorstadium ter inspiratie ingezet. Met het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart zijn de randvoorwaarden gecreëerd om cultuurhistorische waarden op een goede manier mee te nemen bij ontwikkelingen en andere beleidsterreinen.

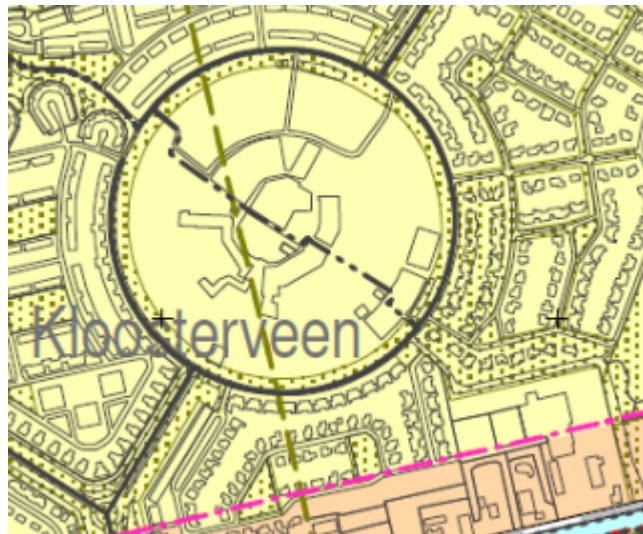
De wijk Kloosterveen is sinds 1998 in ontwikkeling.

In het midden van de 19e eeuw was de veenkolonie van Kloosterveen al grotendeels ingericht of in elk geval gestart. Alleen in het meest noordelijke deel, ten noorden van de Pitteloseweg, was nog geen begin gemaakt. Het veen was in 1832 al wel in een radiaal patroon uitgegeven, maar dat zou geen blauwdruk gaan vormen voor de latere inrichting. Dit Zeijerveen hebben we daarom als jonge veenkolonie aangeduid. Het gebied had alle kenmerken van een veenkolonie: wijken verbonden met de centrale Asserwijk en daartussen lange smalle zones die in blokvormige kavels waren onderverdeeld. Bebouwing stond vooral langs de wijk die haaks op de Asserwijk was aangelegd.

Perceelsrandbeplanting kwam niet voor. Het gebied is inmiddels van karakter veranderd door het dempen van de meeste wijken. Naar het zuiden en oosten toe is de context bovendien veranderd door de aanleg van een golfbaan en de bouw van de wijk Kloosterveen. De meest volwaardige ruimtelijke relatie bestaat dus met het gebied ten westen van het Zeijerveen, buiten de gemeente Assen.

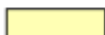
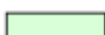
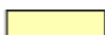
Het centrale motief in Kloosterveen is de cirkelvormige singel rondom winkelcentrum Kloosterveen en de haaks kruisende lijnen voor langzaam verkeer: sterk op de kaart, maar ter plaatse minder beleefbaar omdat je de

singel niet rond kunt rijden.



legenda

CULTUURHISTORISCHE WAARDERING

	<i>waardering</i>	<i>gemiddelde score</i>
Cultuurlandschappelijke waardering		
<i>landschap</i>		
	hoog	4,0 - 5,0
	gemiddeld	2,7 - 3,9
	laag	1,0 - 2,6
<i>historische gehuchten</i>		
	hoog	8
	gemiddeld	7
	laag	6
Stedenbouwkundige waardering		
	hoog	
	gemiddeld	
	laag	
	grens tussen cultuurlandschappelijke en stedenbouwkundige analyse	
	leeftijdsgrens ca. 1965	

Uitsnede Cultuurhistorische waarderingskaart gemeente Assen

Kloosterveste valt binnen een gebied dat als 'gemiddeld' is gewaardeerd, zowel cultuurlandschappelijk als stedenbouwkundig gezien.

Cultuurhistorische waardering

In de categorie 'gemiddeld' zijn gebieden gevat die weliswaar nog een

agrarisch karakter hebben, maar waarvan de structuur aanzienlijk is veranderd. Het gaat hier om de omgeving van Pittelo's Wijk, de hele heideontginning ten noorden van de bedrijventerreinen Peelerpark en Messchenveld, enkele kleine deelgebieden in het Drentsche Aa-gebied, de Westerkamp, de omgeving van het Witterdiep, de heideontginning tussen Ter Aard en het Zeijerveld, de es van Anreep en de ontginning De Haar. Op objectniveau kunnen hier uiteraard wel hogere waarden voorkomen, zoals de pingoruïnes in de heideontginningen.

Stedenbouwkundige waardering

Betreft gebieden die van enig belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Assen in het bijzonder en/of met enige relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een redelijk herkenbaar c.q. gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig concept en/of met een gemiddelde ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. De hiërarchie en het ruimtelijke verband tussen de kleine schaal van de woonomgeving en de grote schaal van de stad en het landschap zijn in potentie aanwezig of nog herkenbaar, maar aangetast.

Met de realisatie van woningbouw in buitenring van Kloosterveste worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. Het reeds ingezette centrale motief van de cirkel in Kloosterveste wordt met de in dit bestemmingsplan voorgenomen bebouwing juist verder versterkt.

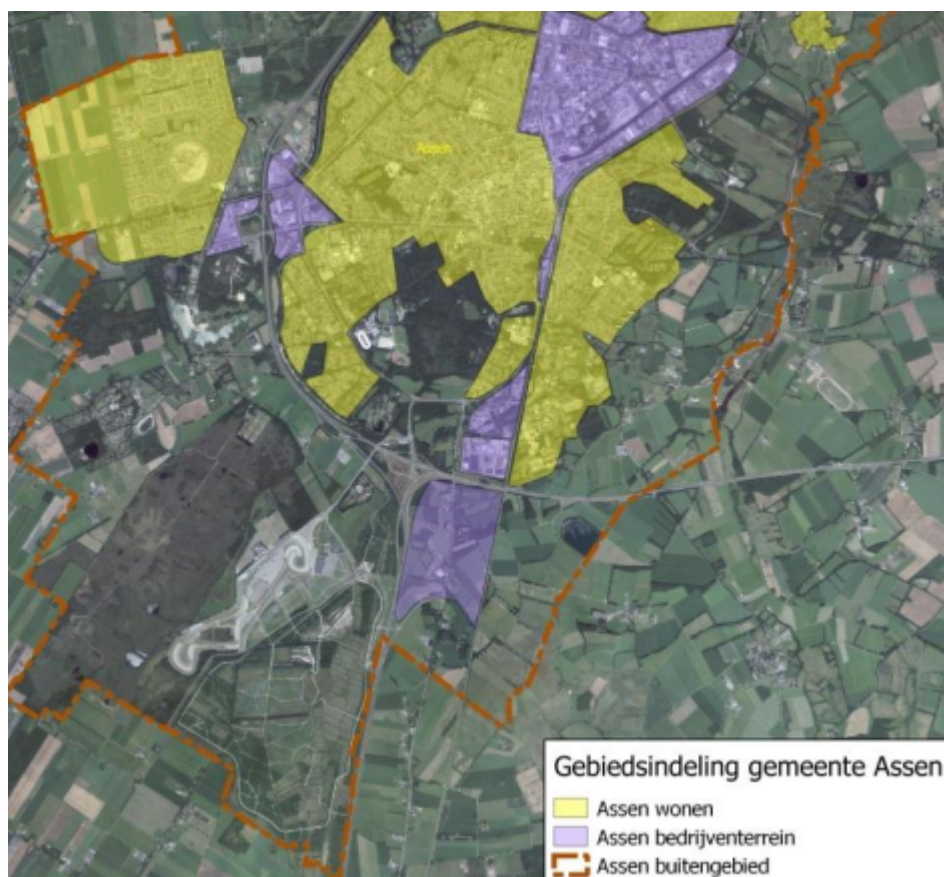
Beleidsvisie Omgevingsveiligheid (2017)

De Beleidsvisie Omgevingsveiligheid van de gemeente Assen bevat het beleid voor de omgevingsveiligheid (voorheen externe veiligheid) van de gemeente Assen. Om zowel ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad als ervoor te zorgen dat er geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Assen kiest daarom voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Door onderscheid te maken tussen verschillende gebieden met verschillende ruimtelijke functies en daaraan gebiedsgerichte ambities te koppelen, combineert de gemeente Assen de gewenste veiligheidsniveaus optimaal met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De beleidsvisie onderscheidt de volgende gebieden:

1. woonwijken;
2. buitengebied;
3. bedrijventerreinen.

Per gebied zijn de ambities bepaald in randvoorwaarden met betrekking tot plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).



Kloosterveen (met daarin Kloosterveste) wordt in de Beleidsvisie Omgevingsveiligheid ingedeeld als 'woonwijk'.

Voor woonwijken kiest de gemeente voor een maximaal veiligheidsniveau. In woonwijken bevinden mensen zich gedurende het grootste deel van de dag en de week. Daar bevinden zich vaak ook de kwetsbare objecten zoals scholen, winkelcentra en bejaardentehuizen.

Plaatsgebonden risico:

- beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR10-6 contour liggen van een bedrijf of transportader (inclusief ondergrondse hogedruk gasleidingen);
- voor bestaande situaties streeft de gemeente Assen ernaar de risico's voor beperkt kwetsbare objecten binnen de PR10-6 contour zoveel mogelijk te beperken.

Groepsrisico:

- toename van het groepsrisico is mogelijk, maar niet wenselijk;
- overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR wordt niet geaccepteerd;
- het brandaandachtsgebied en of het explosieaandachtsgebied van een nieuwe risicobron ligt niet over een woonwijk;
- binnen een explosieaandachtsgebied van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd en binnen een brandaandachtsgebied (PAG) mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, tenzij doelmatige brandveiligheidsmaatregelen kunnen worden getroffen;
- binnen een brandaandachtsgebied van een hogedruk aardgasleiding

- mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd;
- geen nieuwe risicobronnen, zoals aangewezen in de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, vuurwerkverkooppunten en tankstations (zonder LPG).

In de paragraaf 5.6 vindt nadere toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van dit aspect plaats.

Verwerking in het plan

Het plan voldoet aan het relevante ruimtelijk beleid van de gemeente.

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.

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:

- op de voor "Verkeers- en verblijfsgebied" bestemde gronden mogen uitsluitend andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd. Woningen zijn niet passend binnen deze bestemming. Een aantal woningen (gebouwen) worden deels op gronden bedoeld voor "Verkeers- en verblijfsgebied" gebouwd;
- op de voor "Wonen-2" bestemde gronden zijn bedoeld voor woonhuizen in de vorm van aaneengebouwde woningen. Het plan omvat

- twee-onder-een-kap woningen.
- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd worden. Een aantal woningen worden (deels) buiten het bouwvlak gesitueerd.

De strijdigheden met het bestemmingsplan zijn beperkt. Herziening van het ontwerp van Kloosterveste heeft geleid tot een aanpassing van de plannen van het bouwblok. Door de verandering van het beeld wordt een bouwblok ontwikkeld dat aansluit bij de herziene invulling van de naastgelegen blokken. Aan de singelzijde worden momenteel grote twee-onder-een-kap-woningen gebouwd, met een vrijstaande woning op de hoeken. Gezamenlijk biedt dat een stevige structurele wand langs de Singel. Aan de Grachtzijde komen met onderhavig plan ook twee-onder-een-kap-woningen die net iets kleiner worden, maar binnen het smallere profiel een betere wandwerking geven.

Daarnaast wordt in de huidige stedenbouwkundige opzet van Kloosterveste 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 2012 (van ca. 440 naar ca. 240 woningen).

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 Duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is als proces-vereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder is van toepassing op plannen voor woningen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij toetsing aan de Ladder moet twee aspecten worden afgewogen, namelijk:

1. Is er sprake van een behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied?
2. Ligt de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen woningbouw in de buitenring van Kloosterveste sluit aan bij de uitgangspunten van de Ladder. De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Verder is in 2013 is het bestemmingsplan Kloosterveen 2012 vastgesteld door de gemeenteraad waarin reeds woningbouw op onderhavige locatie voorzien was. Zoals in paragraaf 3.5.2 Woonbeleid is aangegeven, past de ontwikkeling in de buitenring van Kloosterveste binnen de verlaagde woningbouwopgave en maakt onverkort deel uit van de actuele woningbouwplanning en -programmering van de gemeente Assen.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5.3 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

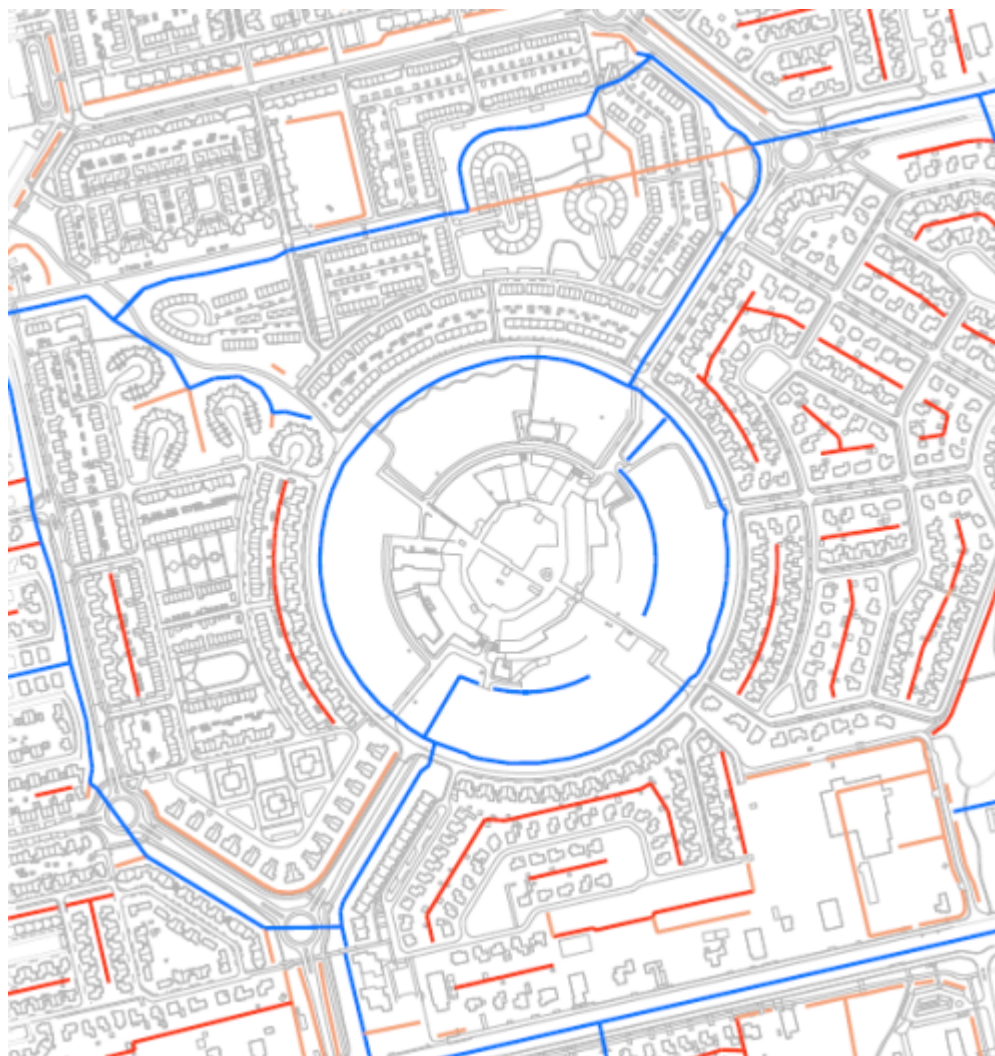
De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen is de Handreiking Watertoets opgesteld. Hierin

is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen.

Waterhuishouding

Kloosterveste 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.





5.4 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 parkeersouterrein. 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.

5.5 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:
 1. bouwen van woningen langs wegen (niet voor 30 km/u-wegen);
 2. aanleg/wijzigen van wegen (niet voor hoofdwegen en 30 km/u-wegen);
- Spoorweglawaai:
 1. bouwen van woningen langs spoorwegen;
 2. 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.

5.6 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 2017 een Beleidsvisie omgevingsveiligheid 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

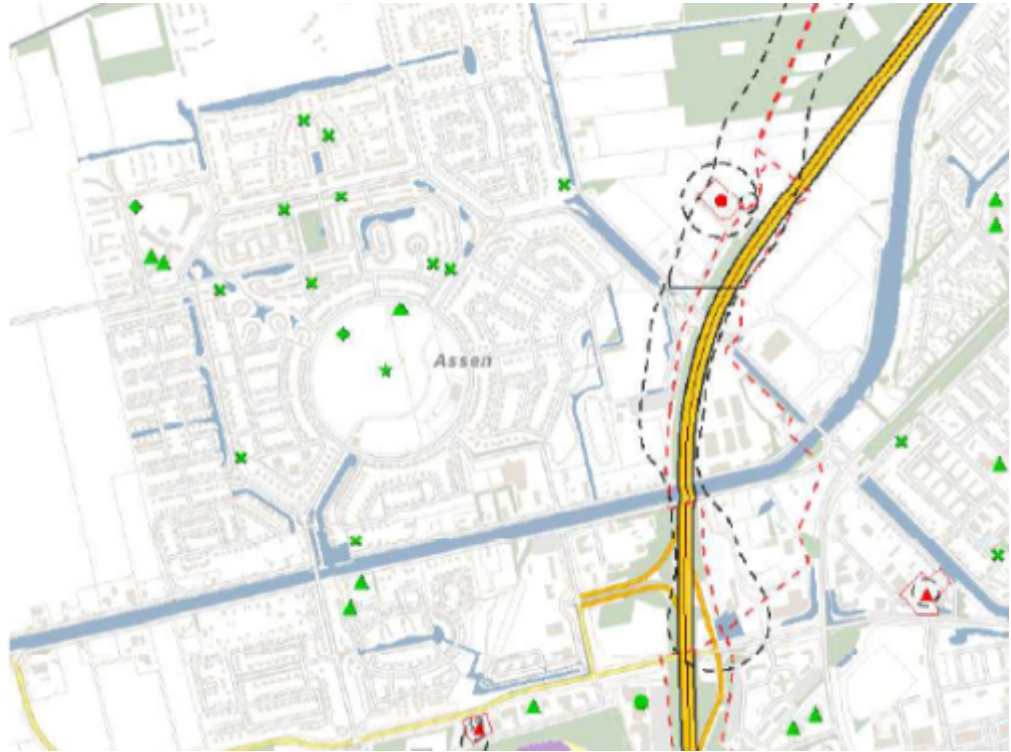
De regeling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Naar verwachting wordt genoemde Circulaire vervangen door het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) met daarin het basisnet 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 Kloosterveeste. 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.

Kloosterveeste 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 Kloosterveeste. 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.

5.7 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.

5.8 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+.

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.

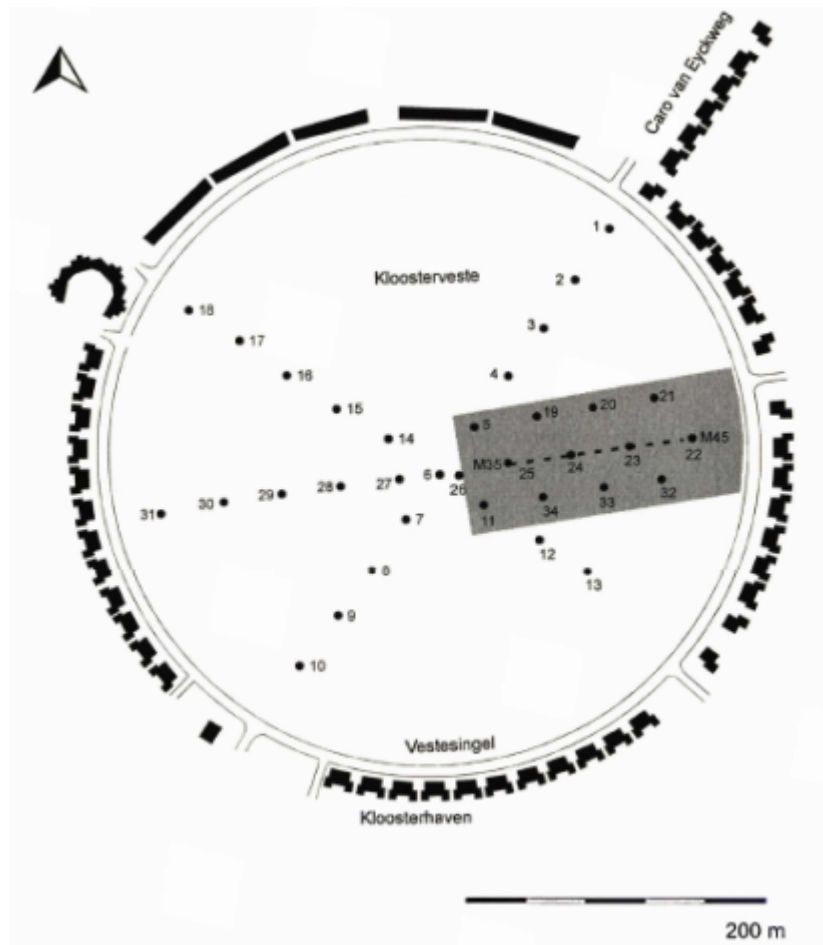
Financiële haalbaarheid

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.

5.9 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 bodemprofiel 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). 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.

5.10 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 Kloosterveen bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle panden of structuren. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Korte termijn wordt ook verwezen naar paragraaf 3.4.

5.11 Ecologie

Het aspect ecologie gaat over de bescherming van natuurgebieden en soorten bij nieuwe ontwikkelingen. De bescherming voor Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming. Bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de provinciale verordening het toetsingskader.

5.11.1 Soortbescherming

Bij soortenbescherming zijn in Nederland verschillen maten van bescherming in de wetgeving opgenomen. Het gaat daarbij om drie soortcategorieën die ingedeeld zijn naar aanleiding van de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van de soorten in Nederland. Het gaat om de volgende soorten:

- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is (licht beschermde soorten);
- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is mits aantoonbaar wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode (middelzwaar beschermde soorten);
- soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

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. Bovendien is het gebied geroerd en bevinden er zich ook geen bomen dan wel andere gewassen waar vogels kunnen broeden. Er behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

5.11.2 Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming zijn vooral de effecten van de ontwikkeling op de rondom aanwezige Natura 2000-gebieden van belang.

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)

5.11.3 Conclusie

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

5.12 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.

5.13 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 Vitavert 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 mei 2018 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 geen gebruik gemaakt.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 omgevingsvergunning



Vitavert Bouw & Ontwikkeling B.V.
T.a.v. dhr. E. Bergman
Leonard Springerlaan 13
9727 KB GRONINGEN

Contactpersoon	Team BWO
Telefoon	14 0592
Bezoekadres	Noordersingel 33 Assen
Uw brief van	
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	O2017-1047
Bijlagen	
Datum	12 juli 2018
Verzenddatum	12 juli 2018

Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning nr. O2017-1047
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer Bergman,

Op 22 december 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 12 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie Q, nr. 7397, plaatselijk bekend Kloosterveste, Oostergracht kavels 139 tot en met 152 te Assen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2017-1047.

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'.

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 mei 2018, zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben gedurende deze termijn geen zienswijzen ontvangen.

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 geldend bestemmingsplan "Kloosterveen 2012". Voor de betreffende percelen geldt de bestemmingen 'Wonen-2' (artikel 17) en 'Verkeer – verblijfsgebied' (artikel 12). Het bouwplan is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan:

Betreft bouwregels voor "Verkeer - Verblijfsgebied"

- Artikel 12 lid 12.2, bepaalt dat op de aangewezen gronden uitsluitend andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming verkeer - verblijfsgebied mogen worden gebouwd. Woningen zijn niet passend binnen deze bestemming.
- Artikel 12 lid 12.2 sub 12.2.1, bepaalt dat op of in gronden bestemd voor verkeer - verblijfsgebied geen gebouwen mogen worden gebouwd. De woningen (gebouwen) worden deels op gronden bedoeld voor verkeer-verblijfsgebied gebouwd.

Betreft het hoofdgebouw:

- Artikel 17.1, onder a, de gronden met de bestemming "Wonen – 2" zijn bestemd voor woonhuizen in de vorm van aaneengebouwde woningen. Het plan omvat twee-onder-één kap woningen.
- Artikel 17.2.2, onder a, hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. In het plan worden de woningen kavels 152 tot en met 156 buiten het bouwvlak gesitueerd.

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 mei 2018 en heeft met ingang van 30 mei 2018 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 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 € 28.800,00

De factuur is voor de leges wordt u separaat toegezonden.

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. Het instellen van beroep schort de werking van het besluit niet op.

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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

medewerker publieke dienstverlening

N.B. Wij hebben een kopie van deze brief naar uw gemachtigde.

Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga
T.a.v. dhr. J.G. Muntinga
Esweg 90
9411 AK Beilen

Telefoonnummer 0593-541191
E-mailadres info@bouwkundigontwerpbureau.nl

