Gemeente Assen

Ontwikkelstrategie
Doorontwikkeling Kloosterveen



Opgesteld door: Projectgroep Kloosterveen
Datum: 31 juli 2023

Inhoudsopgave

1 Opdracht 3
2 Context 3
2.1 Structuurvisie Kloosterveen 2017 – 2035 3
2.2 Bestemmingsplan Kloosterakker 4
2.3 Woonvisie Assen 2021 5
2.4 Omgevingsvisie Assen nog mooier 5
2.5 Wet Natuurbescherming 6
3 Mogelijkheden Wet Natuurbescherming 6
3.1 Stikstof 6
3.2 Foerageercapaciteit 6
3.3 Voorlopige conclusie 7
4 Woonbehoefte 8
4.1 Assense uitbreidingsopgave 8
4.2 Voorlopige conclusie 9
5 Volgend ontwikkelgebied 10
5.1 Ligging 10
5.2 Fasering 11
6 Ambities, kaders en uitgangspunten 13
6.1 Ambitie: een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige woonomgeving 13
6.2 Kader: gemeleerd en flexibel woningbouwprogramma 13
6.3 Kader: ruimte voor voorzieningen en ontmoeting 15
6.4 Kader: groene en toekomstbestendige leefomgeving 16
7 Verkenning Omgevingswet 19
8 Vervolgproces 19
8.1 Communicatie en participatie 19
8.2 Planning 19

1 Opdracht

Op 19 mei 2022 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven voor het opstellen van een ontwikkelstrategie om te komen tot een verdere uitbreiding van Kloosterveen. Deze strategie is in het voorliggende stuk verwoord.

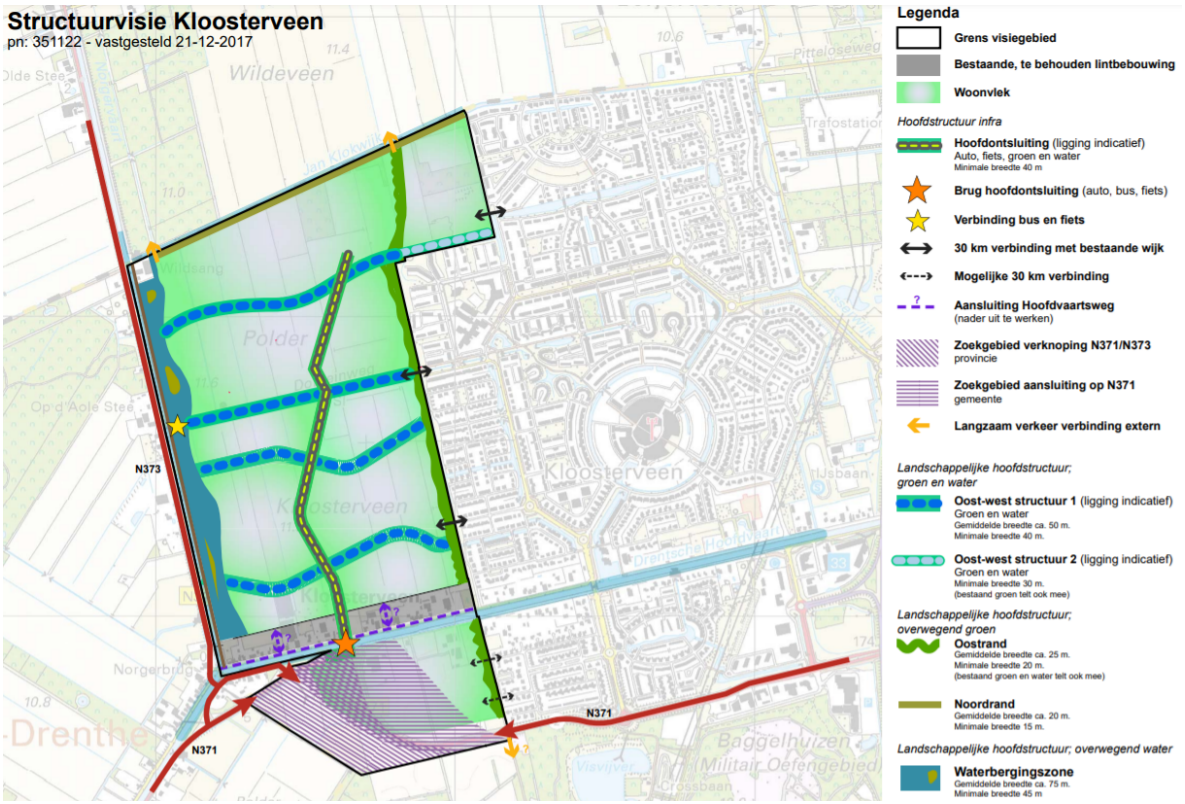
2 Context

Assen heeft de ambitie om de woonwijk Kloosterveen verder uit te breiden.
De afgelopen periode zijn er meerdere visies en beleidsstukken vastgesteld die invloed hebben op de plannen voor de doorontwikkeling van Kloosterveen. In dit hoofdstuk worden de meeste relevante stukken genoemd en zoomen we in op de kaders die hierin zijn meegegeven voor de ontwikkeling van Kloosterveen.

2.1 Structuurvisie Kloosterveen 2017 – 2035

Deze ambitie is verwoord in de *Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035*. Eind 2017 heeft de gemeenteraad deze visie vastgesteld. De structuurvisie voorziet in de bouw van circa 2.250 (maximaal 2.500) woningen tot 2035. De uitbreiding wordt fasegewijs opgepakt, zodat er altijd een afgerond woongebied is en er ingespeeld kan worden op de actuele marktomstandigheden. Kloosterakker is expliciet als eerste fase in de structuurvisie benoemd. Voor de overige fases is nog geen volgorde aangegeven.

De woningen worden in een relatief lage dichtheid gebouwd, waardoor een ontspannen woonmilieu in een groene buitenwijk zal ontstaan. Voor de milieutechnische onderbouwing van de visie is een plan-MER opgesteld. Daarnaast is een Nota Bovenplanse Investeringen opgesteld als financieel kader voor de verdere uitwerking



Figuur 1: Verbeelding structuurvisie Kloosterveen 2017-2035

2.2 Bestemmingsplan Kloosterakker

Op 12 december 2020 is het *Bestemmingsplan Kloosterakker* vastgesteld voor het eerste deelgebied van de *Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035*, inclusief bijbehorende stukken waaronder een herziening van de Nota Bovenplanse Investeringen. Het plan bevat circa 500 woningen. Momenteel worden in Kloosterakker de eerste woningen gebouwd. De verwachting is dat – afhankelijk van de marktomstandigheden – de laatste woningen in 2026 worden opgeleverd.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Kloosterakker

2.3 Woonvisie Assen 2021

Op 15 april 2021 heeft de gemeenteraad de *Woonvisie Assen 2021* vastgesteld. Hierin is aangegeven dat Assen een belangrijke rol heeft in het bedienen van de lokale vraag naar wonen én een deel van de vraag uit omliggende gemeenten en de regio Groningen-Assen. De verwachte behoefte aan nieuwe woningen is geraamd op 2.500-3.000 woningen tot 2030 en nog eens 500-750 woningen tussen 2030 en 2040. Assen kiest hierbij voor 'ontspannen stedelijkheid'. Dit betekent dat woningbouw altijd gebeurt met oog voor voldoende (groene en aantrekkelijke) openbare ruimte.
In de woonvisie is de ambitie opgeschreven om tot 2030 800 – 1.000 woningen in Kloosterveen te bouwen, inclusief Kloosterakker.

Daarmee wordt de vraag naar groen en ruim wonen aan de rand van de stad bediend. De verwachting is dat er richting 2030 steeds meer woonvraag komt naar woningen voor kleine huishouden. Dan komen er steeds meer gezinswoningen vrij in bestaande wijken. Om deze doorstroming mogelijk te maken, worden er de komende jaren alternatieven aangeboden in de bestaande stad. Bijvoorbeeld in de nieuwe wijk het Havenkwartier en op ontwikkellocaties in bestaande wijken.

2.4 Omgevingsvisie Assen nog mooier

De *Omgevingsvisie Assen nog mooier* is op 1 juli 2021 vastgesteld. Door te bouwen in Kloosterveen wordt de vraag naar groen en ruim wonen aan de rand van de stad bedient. Het tempo waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, is afhankelijk van de vraag en het benodigde programma, ook in relatie tot binnenstedelijke ontwikkelingen. Verdere nieuwbouw wordt vooral binnen de bestaande stad ontwikkeld (p.35 van de Omgevingsvisie).

2.5 Wet Natuurbescherming

Kloosterveen ligt op relatief korte afstand van het Natura 2000-gebied Fochteloërveen. Iets verder weg ligt het Natura 2000-gebied Witterveld. Voor de verdere uitbreiding van Kloosterveen is een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) nodig.

3 Mogelijkheden Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is belangrijk voor de verdere uitbreiding van Kloosterveen. Voor het verkrijgen van een Wnb-vergunning moeten mogelijke negatieve effecten op het gebied van beschermde flora en fauna in beeld worden gebracht. Op basis van deze effecten wordt bepaald met hoeveel woningen Kloosterveen in de volgende fase mag uitbreiden. In dit hoofdstuk gaan we hierop in.

Voor de uitbreiding van Kloosterveen gaat het specifiek om:

1) **De stikstofdepositie op het Fochteloërveen en andere Natura2000-gebieden in de buurt, zowel in de bouw- als gebruiksfase van de woningen;**
2) **Het effect van de omzetting van landbouwpercelen naar woongebied op de beschikbare foerageercapaciteit voor de aangewezen niet-broedvogels (bepaalde soorten overwinterende ganzen en zwanen) van het Natura2000-gebied Fochteloërveen.**

3.1 Stikstof

Voor het onderdeel stikstof zetten we een bestaande Wnb-vergunning (Hoofdvaartsweg 184 pluimveehouderij) in om de stikstofdepositie van de woningbouw te salderen. We vragen deze Wnb-vergunning voor de doorontwikkeling Kloosterveen nog dit jaar aan.

Het stikstofdossier is continu in ontwikkeling. Het is onvoorspelbaar hoe de wet- en regelgeving met betrekking tot de stikstofopgave zich ontwikkelt en wat de mogelijke gevolgen hiervan zijn voor de uitbreiding van Kloosterveen. Deze zekerheid is er pas als de Wnb-vergunning onherroepelijk is.

3.2 Foerageercapaciteit

Sinds het begin van de woningbouwplannen in Kloosterveen is er aandacht geweest voor de foerageerfunctie van landbouwgebieden rondom het Fochteloërveen. Op de velden halen niet-broedvogelsoorten die leven in het Fochteloërveen hun voedsel. Het gaat bijvoorbeeld om overwinterende ganzen en zwanen. Er is de afgelopen jaren meerdere keren geanalyseerd en onderzocht (Passende Beoordeling) wat het effect is voor deze vogels als de landbouwpercelen omgezet worden tot woningbouw.

Voor de overzichtelijkheid is in 2020 door een extern bureau een nieuw document opgesteld, de ‘Passende beoordeling woonwijk Kloosterveen Assen – Niet broedvogels Natura 2000-gebied Fochteloërveen’. Hierin is gebruik gemaakt van de meest actuele beschikbare gegevens over voorkomen, aantallen en beschikbaar foerageergebied voor niet-broedvogels. Uit de rapportage bleek opnieuw dat de kwaliteit van het foerageergebied als geheel niet zal afnemen.

In 2021 heeft de Provincie Drenthe in samenwerking met ons, de Vogelbescherming Nederland, Natuurmonumenten en Natuur- en Milieufederatie Drenthe een onderzoek uitgezet naar de (toekomstige) verstoringsbronnen van en oplossingen voor de niet-broedvogels en kraanvogels van het Fochteloërveen. Hieruit bleek onder meer dat het aanbod aan geschikt, ongestoord bouwland rond het Fochteloërveen afneemt. Bij de provincie en gemeente waren veel vragen over dit onderzoek. Het onderzoek is op een aantal punten onvoldoende navolgbaar gebleken. Daarom is een bureau gevraagd om een reflectie te schrijven op het onderzoek. Hieruit volgde onder meer dat er onjuiste aannames zijn gedaan, wat ertoe leidt dat er geen tekort is aan foerageergebied. Dit wordt ook gestaafd door het feit dat uit de data van de SOVON blijkt dat de instandhoudingsdoelen voor ganzen worden gehaald.

Alles tegen elkaar afwegende is er geen tekort aan foerageergebied en daarom is er voor de provincie ook geen mogelijkheid om over te gaan tot het aanwijzen van foerageergebieden. Samen met de provincie zijn we met de natuurpartijen in gesprek gebleven om te kijken naar opties. Uiteindelijk is het helaas niet gelukt om tot elkaar te komen. De provincie heeft alle betrokken partijen schriftelijk geïnformeerd dat er geen noodzaak is om passende maatregelen te nemen en daarvoor een plan van aanpak vast stellen. De provincie en wij betreuren het dat we niet tot overeenstemming hebben kunnen komen.

De provincie hanteert de onderzoeksmethodiek die gebruikt is voor het milieueffectrapport (MER) behorende bij de *'Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035'* en voor de Wnb-vergunning van Kloosterakker als uitgangspunt voor haar beleid en vergunningverlening. We kunnen dit onderzoek niet één op één gebruiken als onderlegger voor de aanvraag Wnb-vergunning voor de verdere uitbreiding van Kloosterveen, omdat dit onderzoek ruim 5 jaar oud is. Het moet geactualiseerd worden naar de huidige stand van zaken.

3.3 Voorlopige conclusie

In het kader van de Wet natuurbescherming verwachten we met de inzet van de bestaande Wnb-vergunning ongeveer 1.000 woningen in het uitbreidingsgebied van Kloosterveen te kunnen realiseren. Het onderzoek foerageercapaciteit wordt geactualiseerd naar de huidige stand van zaken. Over de conclusies kunnen we op dit moment nog geen uitsluitsel geven.

4 Woonbehoefte

In de Omgevingsvisie en Woonvisie wordt, op basis van woningmarkt-onderzoek, ingezet op realisatie van 800 tot 1.000 woningen tot 2030 in het uitbreidingsgebied van Kloosterveen. Dit is inclusief de ca. 500 woningen die nu in Kloosterakker worden gebouwd. Verdere uitbreiding aan de stadsrand na 2030 gebeurt als er voldoende vraag naar dit woonmilieu is en er onvoldoende alternatieven in bestaand stedelijk gebied zijn. In het kader van de Wet natuurbescherming verwachten we dat er ruimte ontstaat voor de realisatie van circa 1.000 woningen, aanvullend op Kloosterakker. Deze (grondgebonden) woningbouwopgave is verkend, mede in relatie tot de opgave in bestaand stedelijk gebied. In dit hoofdstuk gaan we daar verder op in.

4.1 Assense uitbreidingsopgave

De Assense (netto) uitbreidingsopgave voor de langere termijn is in de woonvisie vastgesteld op 3.200 – 3.500 woningen in de periode 2020 – 2040, waarvan 2.500 tot 3.000 woningen tot 2030. Daarbij wordt ook richting gegeven aan de kwalitatieve opgaven naar type woonmilieus, huur/koop en woningtypes. Met de verdere uitbreiding van Kloosterveen bieden we de opgave in het woonmilieu 'Stadsrand'.

	Binnenstad		**Bestaande stad** Rustige + dynamischer plekken, nabij de binnenstad		**Stadsrand** Parkachtig en ruim wonen, zoals aan de stadsrand		**Totaal**	
	Behoefte: 650-725 woningen '20-'30: 450-525 '30-'40: 200-250 Huur: 60-65% incl. vrije sector, Grondgebonden: 45-50%		Behoefte: 1.650-1.850 woningen '20-'30: 1.250-1.550 '30-'40: 300-400 Huur: 35-40% incl. vrije sector Grondgebonden: 70-75%		Behoefte: 800-975 woningen '20-'30: 800-975 '30-'40: 0-50 Huur: 25-30% incl. vrij sector Grondgebonden: 80-85%			
Opgaven woonvisie naar woonmilieu 2020 - 2040 (orde grootte)								
	%-en	**abs**	**%-en**	**abs**	**%-en**	**abs**	**%-en**	**abs**
huur	60%	435	35%	630	25%	244	37%	1.309
koop	40%	290	65%	1.170	75%	731	63%	2.191
grondgebonden	45%	326	70%	1.260	85%	829	69%	2.415
appartementen	55%	399	30%	540	15%	146	31%	1.085
Totaal	**100%**	**725**	**100%**	**1.800**	**100%**	**975**	**100%**	**3.500**

Tabel 1: Uitbreidingsopgave Assen

Woningopgave 'Bestaande stad'

De overige woningen moeten grotendeels worden gerealiseerd in het woonmilieu 'Bestaande stad', de wijken rond het centrum (o.a. het Havenkwartier). Daarbij gaat het hoofzakelijk om grondgebonden woningen (70-75% - rij, twee-onder-een kap en vrijstaand) in met name de koopsector (60-65%). Het gaat om een netto toevoeging van circa 1.800 woningen tot 2040, waarvan ongeveer 1.260 grondgebonden (huur en koop). Tot nu toe wordt daar echter in te beperkte mate in voorzien en is onzeker of daarin tijdig en in voldoende mate kan worden voorzien. De tot nu toe geplande woningbouwprojecten in het woonmilieu 'Bestaande stad' voorzien in netto toevoeging van circa 1.340 woningen, waarvan zo'n 500 grondgebonden woningen. Daarmee wordt de opgave voor grondgebonden woningen in het woonmilieu 'Bestaande stad' vooralsnog in onvoldoende mate ingevuld.

Landelijke woonbehoefte

De woonbehoefte is nog steeds onverminderd hoog. Het Rijk en de provincie doen in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda (woondeals) een dringend beroep op gemeenten om de woningbouw te versnellen. In dat verband is gemeenten ook gevraagd 30% meer capaciteit te plannen dan strikt noodzakelijk voor de vastgestelde woningbouwopgave, om planuitval tijdig te kunnen compenseren. Daarbij hoort de kanttekening dat het uitvalrisico bij binnenstedelijke ontwikkelingen groter is dan bij ontwikkelingen op uitleglocaties.

4.2 Voorlopige conclusie

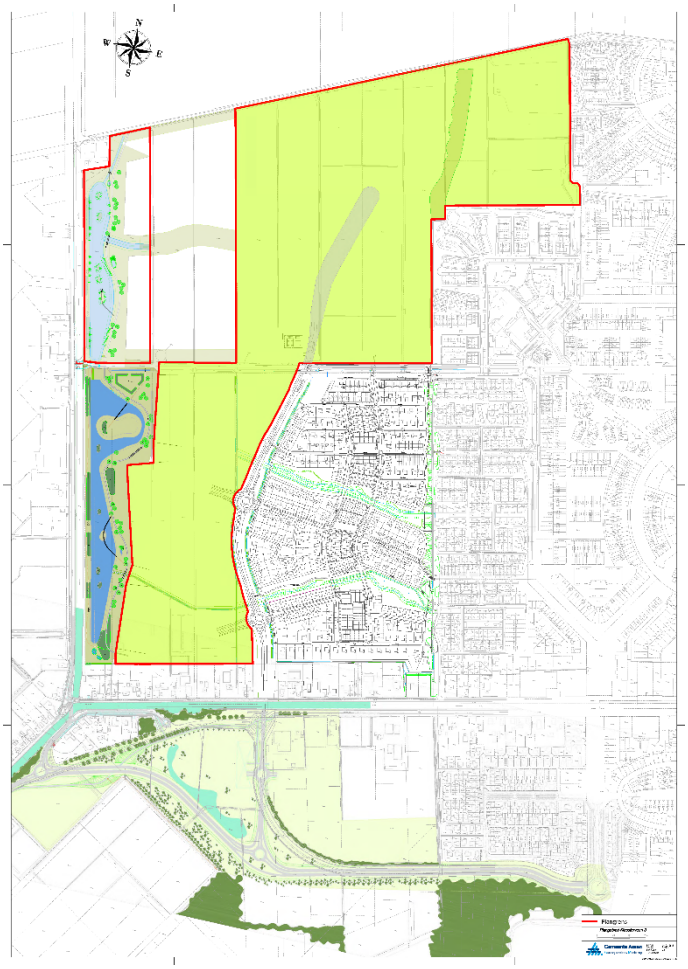
Gezien het achterblijvende planaanbod grondgebonden woningen in het woonmilieu ‘Bestaande stad’ en het verzoek om meer capaciteit te plannen ter compensatie van planuitval is, binnen de kaders van woonvisie, te motiveren dat voor een volgende fase na Kloosterakker optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare stikstofruimte in het plangebied. Dit sluit ook aan op het amendement op de Omgevingsvisie om Kloosterveen volledig te ontwikkelen in een tempo afhankelijk van de marktvraag en binnenstedelijke ontwikkelingen. Daarom is het advies om in te zetten op de bouw van circa 1.000 grondgebonden woningen, in plaats van de 500 woningen waarvan tot nu wordt uitgegaan. Daarmee hebben we een alternatief voor het achterblijvende aanbod grondgebonden woningen in het woonmilieu ‘Bestaande stad’.

5 Volgend ontwikkelgebied

Hoofdstukken 3 en 4 geven aan dat er op basis van de woningbehoefte en de Wnb-vergunning ruimte is voor 1.000 woningen. Deze ontwikkelstrategie neemt dit als uitgangspunt voor het bepalen van de volgende fase voor de doorontwikkeling van Kloosterveen. In dit hoofdstuk zoomen we in op het te ontwikkelen gebied in deze volgende fase.

5.1 Ligging

Het totale uitbreidingsgebied van Kloosterveen biedt ruimte voor circa 2.250 woningen. In onderstaande afbeelding is met gele vlakken aangeven waar de 1.000 woningen in de volgende fase gerealiseerd kunnen worden. Hierbij gaan we, conform het uitgangspunt van de *Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035*, uit van een gemiddelde woningdichtheid van 15 á 17 woningen per hectare.



Figuur 3: Plangebied voor extra circa 1.000 woningen

Indien blijkt dat er na 2035 nog behoefte is aan extra woonruimte die niet in de bestaande stad kan worden ingevuld kan worden, dan bieden de resterende percelen nog ruimte voor het toevoegen van extra woningen.

5.2 Fasering

De 1.000 woningen worden gefaseerd gebouwd. Op basis van de gemeentelijke woningbouwprogrammering en planning zetten we in op een gemiddeld bouwtempo van 130 woningen per jaar. Het voorstel is om op de percelen ten westen van Kloosterakker te beginnen, en wel om de volgende redenen.

- **Afgerond woongebied**
  Door het bebouwen van de percelen ten westen van Kloosterakker krijgt de woonwijk een aansluiting op de landschappelijke zone die langs de Norgervaart is aangelegd. Daarmee fungeert deze zone daadwerkelijk als afronding van de woonwijk, zoals beoogd in de *Structuurvisie Kloosterveen*. Doordat de woonwijk straks direct aansluit op deze zone, neemt ook de toegankelijkheid en recreatieve gebruikswaarde hiervan toe.

- **Gebruikswaarde percelen**
  De percelen ten westen van Kloosterakker hebben door de verhoging van het waterpeil in deze nieuwe woonbuurt en de waterbergingszone langs de Norgervaart last van vernatting. Dit heeft een negatief effect op het gebruik als landbouwgrond. De percelen ten noorden van Kloosterakker hebben geen last van deze vernatting. Door westelijk van Kloosterakker te starten, bebouwen we eerst de landbouwpercelen die een verminderde gebruikswaarde voor de landbouw hebben.

- **Borging intern saldering**
  Door op de percelen ten westen van Kloosterakker te starten, borgen we dat Hoofdvaartsweg 184 (pluimveehouderij) aan het begin van het ontwikkelproces gesloopt wordt. De stikstof-ruimte die vrijkomt, kunnen we via intern salderen inzetten voor de bouwwerkzaamheden.

- **Derde hoofdontsluiting is altijd nodig**
  Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat een derde hoofdontsluiting bij een verdere uitbreiding van Kloosterveen altijd nodig is. Het verkeer zal dan op de eerste hoofdontsluiting vastlopen en de verkeersveiligheid op een aantal straten (Rosa Spierweg, Aletta Jacobsweg) komt in het geding. Hierbij maakt het niet uit of eerst gebouwd wordt in het deelgebied ten noorden van Kloosterakker of in het deelgebied ten westen van Kloosterakker. Inmiddels in een participatie-proces gestart om te komen tot een ontwerp voor de 3de hoofdontsluiting, inclusief de aansluiting op de N371.

- **Gemeentelijk eigendom zorgt voor regie**
  De percelen ten westen van Kloosterakker, onder de Domeinweg, zijn volledig in eigendom van de gemeente. De percelen ten noorden van Kloosterakker zijn grotendeels in handen van ontwikkelaars. Deze ontwikkelaars (5 verschillende partijen) hebben aangegeven dat zij graag in samenwerking met de gemeente het gebied willen bebouwen. Momenteel zijn we met deze partijen in overleg om te verkennen hoe we deze samenwerking vorm kunnen geven. Mocht het niet lukken om tot overeenstemming te komen, dan hebben we zelf regie over de planvorming, start bouw en het bouwtempo in de eerste jaren. Tevens kunnen we via prijsvragen extra eisen stellen aan de woningen, zoals kwaliteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Dit is van belang omdat juist in deze jaren de woonbehoefte erg groot is.

Er zijn ook kanttekeningen te plaatsen bij het starten ten westen van Kloosterakker.

- **Archeologische vindplaats**
  Ten westen van Kloosterakker ligt een waardevolle archeologische vindplaats uit de steentijd (zie figuur 4, blauw omcirkeld). Gezien de omvang van deze vindplaats is (volledige) inpassing niet haalbaar. Dit betekent dat nader onderzoek en opgraving noodzakelijk is, voordat hier gebouwd kan worden.
  Er is een uitvraag gedaan voor een plan van aanpak bij een deskundig archeologisch bureau. Hieruit zal blijken in welke mate en omvang er sprake is van een archeologisch waardevolle locatie, wat de financiële gevolgen en de gevolgen voor de planning op de ontwikkeling zijn.



Figuur 4: Archeologische vindplaats

- **Milieuzone silo**
  Aan de Domeinweg staat een mestsilo. Deze silo heeft een geurcontour van 100 meter. Deze contour ligt gedeeltelijk in het toekomstig woongebied. Hier kunnen pas woningen worden gebouwd als de mestsilo gesloopt is. Zodra duidelijk is wat op deze locatie wordt ontwikkeld, kan het gebruik van de silo worden stopgezet. De silo is daarmee geen vertragende factor in de ontwikkeling.



Figuur 5: Locatie mestsilo

6 Ambities, kaders en uitgangspunten

De *Omgevingsvisie 'Assen nog mooier'* geeft richting aan de ontwikkeling van de stad. Het kernbegrip is *Ontspannen stedelijkheid*, waarbij het beste van twee werelden wordt verenigd. Het staat voor een bruisende stad met alle voorzieningen die je mag verwachten, zonder de nadelen die zich voordoen als het te groot, te druk en te veel wordt. Een ontspannen stad bezit de groene kwaliteiten en de ruimte om te wonen, te bewegen en te ontmoeten. Een plek om fijn te wonen, te werken en te verblijven

6.1 Ambitie: een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige woonomgeving

Om invulling te geven aan de ambitie van *Ontspannen stedelijkheid*, zijn er drie richtinggevende principes geformuleerd: Groene stad van het Noorden, Dynamische hoofdstad en Verbonden stad. Deze drie richtinggevende principes hebben wij vertaald in inrichtingsprincipes voor het nieuwe woongebied van Kloosterveen:

- **Verbonden**:
  - Een plek voor "iedereen"/ gemêleerd aanbod aan woningen;
  - Ruimte voor bewegen, ontmoeten, spelen en sporten (BOSS);
  - Aantrekkelijke fiets- en wandelroutes; verbindingen maken met bestaande wijk;
  - Bereikbaarheid Kloosterveste stimuleren;
  - Een aantrekkelijke, toegankelijke, verzorgde en veilige openbare ruimte;
  - Inspelen op vergrijzing en toenemende zorgvraag.

- **Dynamisch**:
  - Breed aanbod aan toegankelijke voorzieningen;
  - Realisatie van de 3e hoofdontsluiting;
  - Plannen voor een OV hub en het stimuleren van deelmobiliteit.

- **Groen**:
  - Een groene en biodiverse woonomgeving;
  - Een klimaatadaptieve inrichting (voorkomen wateroverlast, droogte en hittestress);
  - Een energiezuinige woonomgeving;
  - Stimuleren van duurzame mobiliteit;
  - Flexibiliteit bij inrichting openbare ruimte en ontwerp woningen;
  - Bij realisatie aandacht voor circulair en biobased materiaalgebruik.

Onze ambitie is om met de uitwerking van deze richtinggevende principes een aantrekkelijke, gezonde, inclusieve en toekomstbestendige leefomgeving te creëren.

6.2 Kader: gemeleerd en flexibel woningbouwprogramma

Kloosterveen ligt in de stadsrand van de Assen. Voor dit deelgebied zijn in de gemeentelijke Woonvisie de volgende accenten voor het te realiseren programma meegegeven: 25-30% huurwoningen, 80-85% grondgebonden woningen. Op basis van de gemeentelijke woningbouwplanning, -programmering én de ontwikkelingen/onzekerheid op de woningmarkt wat betreft de betaalbaarheid van woningen, is het voorstel in te zetten op een gemêleerd en flexibel woningbouwprogramma. In onderstaande tabel is het programma-advies opgenomen dat we als uitgangspunt zullen hanteren voor het te realiseren woningbouwprogramma.

Geactualiseerd programma-advies bandbreedte Kloosterveen Next											
		%-en			abs			abs			
		bandbreedte			bandbreedte			bandbreedte			
sociale huur, rij	betaalbaar	30%	-	30%	150	-	150	300	-	300	
nieuwe woonvorm	betaalbaar	10%	-	10%	50	-	50	100	-	100	
middenhuur/koop, rij	betaalbaar	0%	-	10%	0	-	50	0	-	100	
koop, rij	betaalbaar	10%	-	20%	50	-	100	100	-	200	
koop, 2^1-kap	duur	20%	-	15%	100	-	75	200	-	150	
koop vrijstaand	duur	30%	-	15%	150	-	75	300	-	150	
Totaal		**100%**			**500**			**1.000**			

Tabel 2: Programma advies Kloosterveen

Betaalbaarheid

Dit programma-advies sluit aan bij het uitgangspunt dat bij nieuwe ontwikkelingen 30% van het programma moet bestaan uit sociale huur. Het aandeel betaalbaar ligt bij dit advies tussen de 50 en 70%. Onder betaalbaarheid wordt in dit geval verstaan rijwoningen (huur en koop). Dit is een hoger percentage rijwoningen dan is geprogrammeerd voor Kloosterakker. Hier kiezen we bewust voor om twee redenen:

- Ten eerste moet nu op grond van de huidige woonvisie worden uitgegaan van 30% sociale huurwoningen. Bij de doorontwikkeling van Kloosterveen betekent dat per definitie rijwoningen in de sociale huursector;

- Ten tweede is in het kader van de Nationale Bouw en Woonagenda in de regionale woondeals tussen het Rijk, provincie en gemeenten afgesproken dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn: 28% sociale huur, 6% middenhuur (€808 - €1.000 per maand) en 33% betaalbare koop (tot de NHG-grens van €355.000).

Op de woningmarkt hebben kopers van nieuwbouwwoningen te maken met fors gestegen bouwkosten en hypotheeklasten (rente). Dit zet de betaalbaarheid van woningen onder druk. Daar waar medio 2022 een fors deel van de geplande nieuwbouw van twee-onder-één-kap woningen nog in het segment betaalbaar[1] viel, is de realiteit inmiddels dat dit type nieuwbouwwoningen in de regio niet meer aangeboden wordt onder de huidige NHG-grens. Dit vraagt om een groter accent op betaalbare woningtypes en een zekere mate van flexibiliteit in de programmering.

Nieuwe woonvormen

In de woonvisie is vastgesteld dat Assen ruimte willen bieden aan nieuwe vormen van wonen en initiatieven op dat vlak wil stimuleren. Daarom wordt in het programma-advies ook rekening gehouden met ruimte voor 'nieuwe woonvormen, zoals woonwagenstandplaatsen, tiny houses, levensloopbestendige woningen, etc.

In de woonvisie is een uitbreidingsbehoefte gesignaleerd van 10-15 woonwagenstandplaatsen in Assen, bij voorkeur te realiseren op of bij bestaande woonwagen-locaties. Het is op dit moment niet duidelijk of deze behoefte op of bij bestaande locaties of op andere binnenstedelijke locaties kan worden gerealiseerd.

[1] Over het algemeen wordt voor de definitie betaalbaar aangesloten bij de NHG-grens. Deze grens is per 1/1/2023 verhoogd van €355.000 naar €405.000 euro. Het Rijk hanteert in het kader van de woningbouwafspraken en de regionale woondeals vooralsnog echter de grens van €355.000.

Daarom kan op voorhand niet worden uitgesloten dat er de volgende fase van de ontwikkeling van Kloosterveen ook ruimte moet worden gevonden voor een locatie met een aantal woonwagenstand-plaatsen. Hier moet rekening mee worden gehouden, maar is niet als zodanig opgenomen in het programma-advies.

Hoogbouw
In het programma-advies zijn geen appartementen opgenomen. Dit is, gezien de aantallen die elders in de stad reeds gepland zijn, niet nodig. Als er stedenbouwkundig goede redenen zijn om toch een paar accenten te plaatsen met een beperkt aantal appartementen, dan is dit mogelijk.

6.3 Kader: ruimte voor voorzieningen en ontmoeting

In het bestuursakkoord staat 'de wijk' centraal. De ambities zijn vooral gericht op meer ruimte voor ontmoeting en diverse soorten maatschappelijke voorzieningen in de wijk. In bestaand Kloosterveen is al een groot aanbod aan voorzieningen aanwezig, zoals:

- Een gezondheidscentrum, met een zeer breed aanbod aan zorgdisciplines;
- Een wijkcentrum, met daarin diverse functies zoals onder meer Vaartwelzijn Assen, consultatiebureau GGD, kinderopvang, een brasserie, een cadeau-atelier en een sporthal met kantine;
- Meerdere basisscholen, deels in de Kloosterveste en deels bij de Boomgaard;
- Een uitgebreid winkelcentrum, met een mix van speciaalzaken, supermarkten en andere ketenwinkels en horeca;
- Aan de rand van Kloosterveen liggen voetbal- en hockeyvelden en een natuurijsbaan.

Verkend is of dit aanbod, op basis van de huidige inzichten, toereikend is. Hieruit is naar voren gekomen dat bij een verdere uitbreiding van Kloosterveen met nog eens 1.000 woningen er (mogelijk) extra behoefte is aan bepaalde voorzieningen. Hierbij gaat het om:

- Huisartsen*:* 2 á 3 extra huisartsen, rekening houdend met deeltijdwens van veel huisartsen;
- Onderwijs*:* op basis van de bouw- en leerlingprognoses is er mogelijk behoefte aan beperkt aantal (maximaal twee) tijdelijke onderwijslokalen. De behoefte aan BSO-plaatsen groeit ook, maar kan naar verwachting in de huidige schoolgebouwen worden opgevangen;
- Kinderopvang: op basis van dezelfde prognoses wordt verwacht dat er behoefte is aan ruim 300 extra kinderopvangplaatsen ten opzichte van het huidige aanbod. Hierbij wordt opgemerkt dat we op dit moment niet goed weten of er ook "slapende" kindplaatsen zijn (aanbod-mogelijkheden die niet gebruikt worden) en of er dus daadwerkelijk behoefte is aan extra ruimte voor kinderopvang.

Daarnaast heeft Interzorg aangegeven mogelijk belangstelling te hebben voor de realisatie van een *zorginstelling* in het uitbreidingsgebied van Kloosterveen, al dan niet in combinatie met een *zorgbuurthuis*.

Voorzieningencluster
Omdat we op dit moment vooral een indicatief beeld hebben van de behoefte aan (gebouwde) voorzieningen, stellen we voor om centraal in het uitbreidingsgebied ruimte te reserveren voor een voorzieningencluster (uitgangspunt). De daadwerkelijke invulling is flexibel en kan afhangen van de behoeftes die in de tijd opkomen. Voor wat betreft de ruimte reservering houden we in ieder geval rekening met bovenstaande verwachte behoefte-ontwikkeling.

Voor nieuwe aanvullende voorzieningen zoals (huisartsen, school, kinderopvang) is, op het moment van ontwikkeling, een verkeerskundige onderbouwing noodzakelijk. Parkeerkerncijfers bepalen de parkeerbehoefte van deze voorzieningen en dit dient in de planvorming meegenomen en gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Ontmoetingsplekken
Naast gebouwde voorzieningen, is het ook belangrijk om voorzieningen / plekken voor ontmoeting in de openbare ruimte te realiseren. Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte is dat we – in aansluiting op de vastgestelde visie BOSS (Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten) – voldoende plekken voor ontmoeten en bewegen creëren.

Verder zullen we verkennen welke – tijdelijke of mogelijk definitieve – functie we de percelen kunnen geven die in de noordwesthoek van het totale uitbreidingsgebied van Kloosterveen vooralsnog onbebouwd blijven. Deze percelen liggen tussen de nieuw aan te leggen landschappelijke zone (die tevens een waterbergingsfunctie heeft) en het toekomstige woongebied. Het biedt kansen voor Kloosterveen om de percelen een tijdelijke functie te geven, zonder dat dit gebruik een risico vormt voor woningbouw op de langere termijn. Hierbij kan gedacht worden aan tijdelijke stadslandbouw of tijdelijke natuur.

6.4 Kader: groene en toekomstbestendige leefomgeving

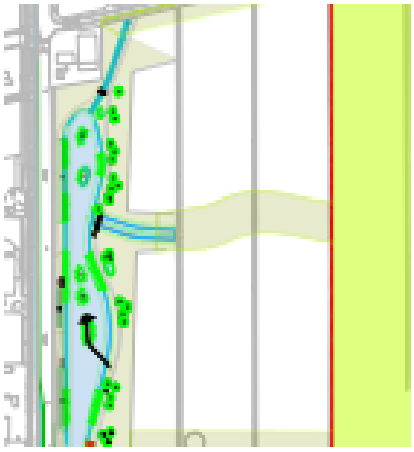
Klimaatvriendelijke omgeving
In de concept visie klimaatadaptatie is de ambitie uit de gemeentelijke omgevingsvisie overgenomen dat we bij nieuwe projecten, ingrepen of werkzaamheden in de stad (openbare ruimte en particulier terrein) de kansen voor klimaatadaptatie inventariseren en ze benutten. Om de kansen voor klimaat-adaptatie bij nieuwbouw en herstructurering optimaal te benutten, is gesteld dat we gezamenlijke (regionale en lokale) ontwerpkaders nodig hebben.

Deze ambitie is vertaald in een aantal concrete handelingsperspectieven voor de periode 2023-2026:

- We dragen bij aan het opstellen van een regionaal bouwconvenant met afspraken tussen provincie, gemeenten en de bouwsector over klimaatadaptief bouwen.
- We inventariseren de mogelijkheden voor het opstellen van lokale klimaatadaptieve ontwerp-kaders voor nieuwbouw. Dit koppelen we aan het opstellen van bouwregels voor natuurinclusief bouwen.
- We verkennen de mogelijkheden voor een hemelwaterverordening bij nieuwbouw en de mogelijkheden voor het stimuleren van maatregelen via subsidies bij bestaande bouw.

Bovenstaande handelingsperspectieven zijn (zodra ze bestuurlijk zijn vastgesteld) kaderstellend en bieden mogelijkheden om klimaatadaptatie in nieuwbouwprojecten (zoals ook de uitbreiding van Kloosterveen) sterk te verankeren. Binnen de gemeentelijke organisatie wordt op dit moment gewerkt aan de handelingsperspectieven 2 en 3.

Deze regelingen richten zich met name op gebouwen en bijbehorende kavels. Het voorkomen van wateroverlast, droogte, hittestress en het stimuleren van de biodiversiteit is ook kaderstellend voor de inrichting van de openbare ruimte. Bij de ontwikkeling van woningen ten noorden van de Domeinweg zal ook huidige waterbergingszone langs de Norgervaart worden doorgetrokken ten noorden van de Domeinweg.



Figuur 6:Waterbergingszone

Biodiversiteit vergroten

We hebben de ambitie om de biodiversiteit binnen onze gemeente te vergroten. De gebouwde omgeving is voor diverse soorten een belangrijk leefgebied. Zo hebben dieren als vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen zich door de eeuwen heen aangepast aan het leven bij de mens en maken zij hun nest in spleten, kieren en gaten in gebouwen. Om de gebouwen, op de erven of in de openbare ruimte leven diverse broedvogels, amfibieën of kleine zoogdieren in het groen.

We willen de biodiversiteit in Kloosterveen vergroten door verblijfplaatsen in en aan gebouwen te realiseren en te voorzien in groene en waterrijke landschapselementen om en nabij de gebouwen. Deze laatste hebben een functie als verblijfplaats, maar ook zijn het plekken voor soorten om te foerageren, te schuilen of langs te trekken (verbindingszone). In Kloosterveen liggen veel mogelijkheden voor biodiversiteit en we nemen dit vanaf het begin mee in de plannen en ontwerpen, zowel voor het openbaar gebied als bij de diverse nieuwbouwprojecten.

Bij nieuwe woningen gaat het om natuurinclusief bouwen. Verblijfplaatsen *in* een gebouw zijn beter dan *aan* een gebouw. We willen dat iedere woning voorziet in minimaal twee neststenen in de muur en/of een natuurvriendelijke spouw (ruimte voor vleermuizen zonder energielek), zo ontwikkelen we in de woonwijk een behoorlijk potentieel aan voorzieningen om de populaties van gebouw-bewonende soorten te versterken.

Andere vormen van natuurinclusief bouwen aan de woning zijn: groene daken en gevelgroen. Naast klimaatadaptatie wordt hiermee ook de biodiversiteit bediend. Het toepassen van een vegetatiedak, liefst gevarieerd en inheems, trekt insecten aan. We gaan de aanleg van groendaken stimuleren door goede informatie te verschaffen en door in gesprek te gaan met ontwikkelaars. Dit geldt ook voor groene tuinen en erven.

Dan is er nog de openbare ruimte waarvoor de gemeente de aanleg en het beheer verzorgt. We ontwerpen en realiseren een gevarieerde, bij het landschap passende openbare ruimte met forse aan elkaar verbonden groenstructuren, landschapselementen, bloemrijke graslanden en akkers met inheemse plantensoorten. Dit komt de beleving van de inwoners en de biodiversiteit ten goede.
De openbare ruimte moet ook vanaf het begin worden meegenomen in de plannen.

Energieneutraal bouwen
Binnen het huidige bouwbesluit geldt voor nieuwbouwwoningen nu de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) norm. Assen heeft in november 2022 de actualisatie van de visie energietransitie vastgesteld. Hierin staan de volgende doelen benoemd:

- Assen CO2 neutraal in 2050.
- Tussendoel: CO2 reductie van 40% in periode 2020-2030 (vooral duurzame opwek, geen-spijt aanpak en aardgasvrij: proeftuin Lariks en startwijk bestaand Kloosterveen).
- Tussendoel: 2030-2040 (verdere) reductie bebouwde omgeving en mobiliteit.
- 2030-2050 Alle wijken aardgasvrij.

Daarnaast is tot 2030 het doel gesteld: alle nieuwbouwwoningen voldoen tenminste aan BENG en binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders stellen we bij nieuwbouw aanvullende duurzaamheids-eisen. We willen een brede verkenning doen naar circulariteit, waar circulair- en biobased bouwen onderdeel van is, maar ook zaken als inkoop, afval en economie.

Wij hebben met Enexis verkend of het wenselijk is in te zetten op de ontwikkeling van een buurt-batterij. De pilots die hier tot nu toe mee gedaan zijn, hebben volgens Enexis niet gebracht wat men ervan verwacht had. Ook de regelgeving is hier nog niet goed op ingericht; zo mag het netwerk van Enexis niet gebruikt worden om stroom naar en van een eventuele buurtbatterij te brengen. Vooralsnog lijkt het dan ook niet opportuun om hierop in te zetten. Wel zullen we de ontwikkelingen op dit gebied volgen.

Ruimte voor voetgangers en fietsers
In de gemeentelijke omgevingsvisie staat dat we meer – en mooier – ruimte willen geven aan voetgangers en fietsers. Dit willen we bereiken door de volgende ontwerpuitgangspunten te hanteren:

- De aanleg van aantrekkelijke, comfortabele en goed toegankelijke wandel- en fietsroutes die logisch aansluiten op de bestaande wandel- en fietsroutes in de directe omgeving. Met onder meer een doorgaande fietsverbinding langs de derde hoofdontsluiting en het omvormen van de Domeinweg tot doorgaande fietsstructuur naar de voorzieningen in Kloosterveen en Assen.
- Conform de structuurvisie Kloosterveen inzetten op een uitbreiding van het fietsnetwerk met extra recreatieve routes naar het buitengebied aan de noordkant van Kloosterveen.
- De langzaam verkeerverbinding ter hoogte van de 1e hoofdontsluiting richting Baggelhuizerplas te verbeteren / verkeersveiliger te maken.
- Te onderzoeken óf en welk alternatief er mogelijk is voor het mogelijk verdwijnen van de bestaande oversteek ter hoogte de Polweg.
- Autoluwe en wellicht zelfs autovrije deelbuurtjes te realiseren, waarbij het parkeren van de auto meer op afstand van de woning plaats vindt. Hiermee stimuleren het gebruik van de fiets en ontstaat er in de direct woonomgeving meer ruimte voor de voetganger en de fiets, maar ook voor groen en ontmoeting.

Het autogebruik verduurzaamd steeds verder. Dit betekent dat er voldoende aanbod aan laadvoorzieningen moet komen. Als de auto niet bij huis geparkeerd kan worden, vraagt dit om voorzieningen in de openbare ruimte.
Daarnaast zetten we in op een uitbreiding van het openbaar vervoeraanbod. In overleg met de provincie en het OV-bureau onderzoeken we de haalbaarheid van de aanleg van een Hub langs de derde hoofdontsluiting, die mede het vertrekpunt moet vormen van een snelle bus (Q-liner) richting de stad Groningen. Daarnaast moet, met het omzetten van de Domeinweg tot doorgaande fietsverbinding, aan de noordkant van de Domeinweg een weg voor de bus aangelegd worden om aansluiting op de brug (nu nog dam) over de Norgervaart te krijgen.

7 Verkenning Omgevingswet

Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Dit betekent dat er voor de doorontwikkeling Kloosterveen een wijziging van het omgevingsplan moet worden opgesteld.

8 Vervolgproces

Deze ontwikkelstrategie is gebaseerd op eerder genomen besluiten en vastgesteld beleid. Op basis daarvan wordt een doorkijk gegeven naar de verdere ontwikkeling van de wijk Kloosterveen met diverse vraagstukken die daarbij een rol spelen.

8.1 Communicatie en participatie

Een belangrijk onderdeel bij de realisering van deze strategie is de communicatie en participatie met én van belanghebbenden, waaronder de omwonenden. Wij zijn voornemens om belanghebbenden tijdig te benaderen om in overleg het participatie- en communicatietraject vorm te geven en hierover afspraken te maken.

8.2 Planning

2023 Oriëntatiefase

- Ontwikkelstrategie vastgesteld in college en raad september /oktober 2023
- Concept Wnb- aanvraag bespreken met provincie, daarna definitief indienen
- Toetsen en opstellen woonprogramma
- Eerste verkenning omgevingsplan
- Globale toets economische uitvoerbaarheid
- Overleg met waterschap en provincie
- Voorbereiden aanbestedingsdocument opstellen MER en wijzigingsbesluit omgevingsplan (onder voorwaarde dat er een VO STBK ligt)

2024 Ontwerpfase

- Aanbesteding en update MER
- Start MER-procedure
- Concept ontwerp stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en inrichting openbare ruimte einde jaar klaar
- Aanbesteding en opstellen wijziging (concept)omgevingsplan incl. uitvoeren bijbehorende omgevingsonderzoeken op basis van een stedenbouwkundig plan dat niet teveel meer wijzigt
- Start overleg met de grondeigenaren ten noorden van de Domeinweg
- Beeldkwaliteitsplan komt in omgevingsplan
- Opstellen exploitatieberekeningen (aanpak/strategie kostenverhaal)
- Civieltechnische uitwerking riool-wegen-riolering
- Overleggen nutsbedrijven
- Watervergunningen waterschap

2025 Voorbereidingsfase

- Definitief ontwerp stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en inrichting openbare ruimte voor de zomer klaar
- Starten van de Omgevingsplan procedure
- Anterieure overeenkomst met de grondeigenaren ten noorden van de Domeinweg aangaan

2026 Realisatiefase

- Vaststelling MER en omgevingsplan raad
- Naar verwachting een vastgestelde MER en wijzigingsbesluit Omgevingsplan, eventueel met exploitatieregels voor derden. Start van beroepsfase
- Start bouwrijp maken
- Aanleg nutsvoorzieningen
- Gronduitgifte en start bouw (2026-2027)