

Raadsvoorstel

Onderwerp Ontwikkelstrategie doorontwikkeling Kloosterveen 2030/2035

Kenmerk	86681-2023
Datum verzending	7 september 2023
Besluitvormende raad	19 oktober 2023
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 De “Ontwikkelstrategie doorontwikkeling Kloosterveen 2030/2035” vast te stellen en daarmee de planinhoudelijke kaders en uitgangspunten te hanteren als randvoorwaarden voor het opstellen van een Omgevingsplan.ddd
- 1.2 Een voorbereidingskrediet van 1.8 mln. beschikbaar te stellen voor het opstellen van een omgevingsplan voor een vervolgfase in Kloosterveen met bijbehorende onderzoeken, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie.
- 1.3 Het voorbereidingskrediet te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf.

2 Inleiding

De *Omgevingsvisie Assen nog mooier* is op 1 juli 2021 vastgesteld door de raad en daarmee is de ambitie uitgesproken om in de periode 2020 - 2030 naar verwachting nog 800 tot 975 woningen in de wijk Kloosterveen (inclusief Kloosterakker) bij te bouwen. Bij de besluitvorming over de Omgevingsvisie heeft de gemeenteraad ingestemd met een amendement over Kloosterveen.

In dit amendement werd geconcludeerd dat:

- 1) Gezien de al opgetreden vertraging in de ontwikkeling van Kloosterveen III in combinatie met de grote vraag naar woningen het zeer onwenselijk is de ambitie zoals vastgesteld in de structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 los te laten of af te zwakken;
- 2) Het wenselijk is Kloosterveen tussen nu en 2035 volledig te ontwikkelen.

Op 19 mei 2022 heeft uw raad het college de opdracht gegeven voor het opstellen van een ontwikkelstrategie om te komen tot een gefaseerde doorontwikkeling van de wijk Kloosterveen tot een volwaardig en gemengd gebied met een (sociaal) woonprogramma passend bij de actuele marktomstandigheden.

De ligging nabij Natura 2000-gebied vergt juiste keuzes op het gebied van mobiliteit en de werkzaamheden gedurende de bouw- en woonrijpfase in relatie tot de stikstofproblematiek.

Dit alles maakt het belangrijk goed na te denken over de manier waarop de gemeente regie houdt over de gewenste ontwikkeling van het gebied: *de Ontwikkelstrategie*.

Met bijgaande 'Ontwikkelstrategie doorontwikkeling Kloosterveen 2030/2035' wordt op gebiedsniveau bepaald hoe de gemeente Assen wil komen tot een doorontwikkeling van de wijk Kloosterveen waarbij drie richtinggevendende principes (verbinden, dynamisch en groen) de ambitie vormen om een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving vormen.

De ontwikkelstrategie staat niet op zichzelf, maar is de rand voorwaardelijke opmaak voor het opstellen van een Omgevingsplan die later ter besluitvorming zal worden aangeboden.

3 Beoogd effect

Met het vaststellen van de "Ontwikkelstrategie doorontwikkeling Kloosterveen 2030/2035" wordt uitvoering gegeven aan de uitwerking van een ruimtelijke document en de opdracht zoals die door de gemeenteraad op 19 mei 2022 aan het college is opgedragen. Vaststelling van de ontwikkelstrategie is tevens de start van de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken om uiteindelijk te komen tot de volgende fase van de uitbreiding Kloosterveen.

4 Argumenten

4.1.1 ***Uitvoering gegeven aan amendement d.d 1 juli 2021***

Met het vaststellen van de ontwikkelstrategie doorontwikkeling Kloosterveen wordt door het college uitvoering gegeven aan de opdracht zoals door de raad is gesteld op 1 juli 2021

4.1.2 ***De Ontwikkelstrategie past binnen de vastgestelde kaders***

De "Ontwikkelstrategie doorontwikkeling Kloosterveen 2030/2035" past binnen de kaders zoals die door de raad zijn vastgesteld in de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035. Dit is herbevestigd in het amendement ter aanvulling op besluitvorming inzake de vaststelling van de Omgevingsvisie op 1 juli 2021.

4.1.3 ***Ontwikkelstrategie is de basis voor een Omgevingsplan***

Met deze ontwikkelstrategie is de basis gelegd hoe en in welk tempo het laatste nog in te vullen deelgebied van Kloosterveen in de toekomst zal worden ingevuld. Door de fasering is er altijd sprake van een aansluiting op de bestaande woonwijk en een afronding van de landschappelijke zone. Bij een dergelijke fasering dient er vanwege het behoud van kwaliteit rekening gehouden te worden met een aantal leidende principes zoals toekomstbestendigheid duurzaamheid, natuur, klimaatadaptatie, energietransitie en een variatie in woonprogrammering.

4.2.1 ***Voorbereidingskrediet Omgevingsplan vervolgfase***

De ontwikkelstrategie vormt de basis voor het opstellen van een Omgevingsplan met al zijn ruimtelijke facetten. Hieronder vallen de in- en externe plankosten zoals onderzoeken, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan. Hoewel deze kosten in een later stadium kunnen worden opgenomen in het kader van de grondexploitatie, dienen deze kosten wel op voorhand te worden gemaakt.

4.2.2 **Beschikbaar stellen krediet voor het opstellen van een omgevingsplan**

Er is krediet nodig voor het opstellen van een omgevingsplan voor een vervolgfase in Kloosterveen met bijbehorende onderzoeken, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie.

4.3 ***Kosten dekken uit Grondbedrijf***

De verdere uitbreiding van Kloosterveen met deze vervolgfase is reeds meegenomen in het meerjarenperspectief Grondbedrijf. Het is passend het gevraagde voorbereidingskrediet te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf.

5 Kanttekeningen

N.V.T.

6 Kosten, baten en dekking

In 2022 is een krediet van € 350.000,- beschikbaar gesteld voor het opstellen van de voorliggende ontwikkelstrategie voor de doorontwikkeling Kloosterveen. Uit dit budget zijn de planbegeleiding benodigde en onderzoeken bekostigd, waaronder ook de onderzoeken voor de aanvraag van de Wnb-vergunning (o.a. stikstof en foerageergebied). Het resterende krediet (nog € 46.000,- beschikbaar) is onvoldoende om te komen tot een Omgevingsplan voor de voorgestelde vervolgfase met bijbehorende onderzoeken, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie. De verwachte kosten voor het vervolgtraject om tot een Omgevingsplan te komen worden geraamd op € 1,8 mln. Wij stellen u daarom voor een voorbereidingskrediet van € 1,8 mln. beschikbaar te stellen. Het voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de algemene reserve grondbedrijf. Bij vaststelling van de grondexploitatie voor de vervolgfase worden deze kosten hierin meegenomen.

7 Communicatie, participatie

Direct omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de voorliggende ontwikkelstrategie en de vervolgstappen. Tijdens een inloopspreekuur in de woonwijk op 19 september 2023 hebben zij vragen en ideeën kunnen inbrengen. Dit nemen we mee bij de verdere uitwerking van de plannen. In deze verdere uitwerking zullen we direct omwonenden actief benaderen om mee te blijven denken en te participeren in de deelprocessen die nog zullen volgen.

Daarvoor zal een communicatie- en participatieplan opgesteld worden. Na het raadsbesluit zal de ontwikkelstrategie ook bekend gemaakt worden via de projectpagina op de gemeentelijke website (www.assen.nl/kloosterveen-groeit).

8 Inclusie

Bij de uitwerking van het omgevingsplan, de stedenbouwkundige opzet en het inrichtingsplan zal ingezet worden op een woonwijk die past en bijdraagt aan een inclusieve stad zoals de gemeente Assen dat voor ogen heeft. Middels participatie betrekken we ervaringsdeskundigen op het gebied van inclusie bij de ontwerpopgaven.

9 Vervolg

Na vaststelling door de raad:

- Starten voorbereidende werkzaamheden/onderzoeken/opstarten Omgevingsplan: 2023-2024
- Vaststelling Omgevingsplan raad: 2026
- Gronduitgifte en start bouw: 2026-2027

10 Bijlagen

- Ontwikkelstrategie doorontwikkeling Kloosterveen 2030/2035

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 september 2023

Besluit

1.1	De “Ontwikkelstrategie doorontwikkeling Kloosterveen 2030/2035’ vast te stellen en daarmee de planinhoudelijke kaders en uitgangspunten te hanteren als randvoorwaarden voor het opstellen van een Omgevingsplan.dddd
1.2	Een voorbereidingskrediet van 1.8 mln. beschikbaar te stellen voor het opstellen van een omgevingsplan voor een vervolgfase in Kloosterveen met bijbehorende onderzoeken, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie.
1.3	Het voorbereidingskrediet te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 19 oktober 2023.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge