

Dienst Ontwikkeling

**PARTIELE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN
KLOOSTERVEEN I**

-KLOOSTERHOUT -

Inhoud:
Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Assen
november 2003

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

	blz.
I. INLEIDING	7
II. LIGGING EN ONTSLUITING	8
III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9
IV. RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT (GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTE)	11
V. MILIEUASPECTEN	16
VI. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES	17
VII. ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	18
VIII. OVERLEG EN INSPRAAK	19
IX. VOORSCHRIFTEN	23

Bijlage: plankaart

I. INLEIDING

Het bestemmingsplan Kloosterveen I is op 20 februari 1997 door de gemeenteraad van Assen vastgesteld en op 16 september 1997 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

Kloosterveen I richt zich op de bouw van ca. 3500 woningen als eerste fase van de nieuwe woonwijk ten westen van Assen. In het bestemmingsplan Kloosterveen II wordt uitgegaan van nog een tweede, latere fase van ruim 1900 woningen.

De ontwikkeling van Kloosterveen is gestart met de eerste twee buurten aan de zuidzijde van de Drentse Hoofdvaart. Kloosterveen wordt verder ontwikkeld, waarbij inmiddels 9 van de 12 geplande buurten zijn ontworpen en/ of gerealiseerd.

Het uitwerkingsplan Kloosterhout I is in de noordoosthoek van Kloosterveen I gesitueerd, ten noorden van Kloosterlanen. Aan dit deelgebied is in het bestemmingsplan Kloosterveen I de bestemming Stadswoonwijk nader uit te werken, toegekend. Dit deelgebied is middels een uitwerkingsplan uitgewerkt. Grenzend aan dit uitwerkingsplan staat langs de Asserwijk een voormalig agrarisch bedrijf. Het gebied rond deze boerderij vormt deze partiële herziening van het bestemmingsplan Kloosterveen I. De stedenbouwkundige structuur van onderhavig plan sluit aan op Kloosterhout I.

De boerderij aan de Asserwijk 1 heeft de bestemming woondoeleinden, handhaven hoofdvorm voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven (W.V.A.). Voor een goede inpassing van de boerderij moet het gebied aansluiten op de structuur van Kloosterhout I. Daar dat binnen de huidige bestemming niet past, is besloten een partiële herziening op te starten waarin de uitstraling van de boerderij behouden blijft maar waarmee de structuur en de overige bestemming aangepast kan worden op de stedenbouwkundige structuur van Kloosterhout I.

Met de "Partiële herziening Kloosterveen I- Kloosterhout" wordt de bestemming voor dit gebied gewijzigd en wordt woningbouw op deze gronden mogelijk gemaakt. Voor de bebouwingstypologie is aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitsplan van het uitwerkingsplan Kloosterhout I.

II. LIGGING EN ONTSLUITING

De partiële herziening Kloosterhout ligt ten noorden van Kloosterlanen en ten westen van de Asserwijk, in de zuidoost hoek ten opzichte van het uitwerkingsplan Kloosterhout I. Het sluit aan op de stedenbouwkundige inrichting van Kloosterhout I. De boerderij en 1 woning worden rechtstreeks op de Asserwijk ontsloten, de overige woningen via de interne structuur van Kloosterhout I.



Kaart 1: situering van de partiële herziening Kloosterhout.

De plangrens van de partiële herziening Kloosterhout is als volgt bepaald:

- de westzijde en noordzijde grenzen aan Kloosterhout I;
- de oostzijde grenst aan de Asserwijk;
- de zuidzijde sluit aan op Kloosterlanen;

III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De inpassing van de partiële herziening binnen de stedenbouwkundige structuur van Kloosterhout I is aangegeven op **kaart 2**.

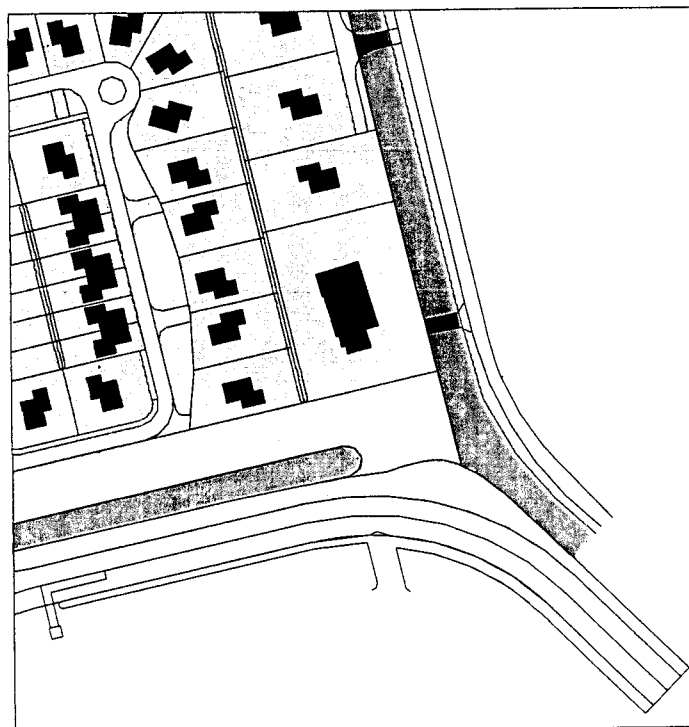
Als steeds terugkerend thema is de invulling van buurten met elk een eigen identiteit ontworpen. Kloosterhout is gebaseerd op een "brink"; het centrum van de buurt. Hier omheen zal een ontsluitingsstraat lopen. Op deze brink komen de straten uit waaraan verschillende vrijstaande en dubbele woningen zijn gesitueerd. Door de korte straten ontstaan kleine buurtjes, die onderling een "sociale controle" creëren. Bovendien geven ze ruimte voor kleine speelplekken.

Binnen de partiële herziening wordt er naar gestreefd de boerderij te handhaven en er worden 6 woningen gerealiseerd.

Een van die zes woningen wordt rechtstreeks op de Asserwijk ontsloten. Het is een royale kavel die aansluit op het karakter van de overige royale kavels langs de Asserwijk.

De overige 5 woningen sluiten aan op de structuur van Kloosterhout I. Het zijn vrijstaande woningen met een grote groene ruimte voor de kavels, die als speelplaats kan worden gebruikt.

De uitstraling van de boerderij wordt gehandhaafd. Daarbij wordt gestreefd naar behoud en restauratie van het pand. In het pand moet gewoond worden. Dit kan één woning zijn, maar het kan ook in de vorm van maatschappelijke doeleinden. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een woongroep.



kaart 2: Stedenbouwkundige structuur

De beeldkwaliteit voor het plangebied sluit aan op de beeldkwaliteit van Kloosterhout I. Deze zorgt voor het completiseren van de woonbuurt Kloosterhout tot een geheel. Daarmee wordt er niet een nieuw buurtje in Kloosterveen gecreëerd maar vormt het een onderdeel van de buurt. De 5 woningen die vanuit Kloosterhout worden ontsloten, vormen een kleine vlek die op de "brink" in Kloosterhout uitkomt.

De boerderij heeft een eigen dam over de Asserwijk. De 6^e woning wordt via een straatje, dat langs de overige royale kavels loopt met bijbehorende brug/damconstructie op de Asserwijk ontsloten.

Parkeren

Als parkeernorm wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor alle woningen binnen het plan geldt dat de auto's op eigen erf geparkeerd dienen te worden. Door de soort woningen (vrijstaand) en diepe voortuinen is er ruimte voor twee auto's op eigen erf. Voor de boerderij geldt eveneens dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Het bezoekersparkeren wordt opgelost door incidenteel te parkeren op de weg. De inritten die een groenstrook kruisen, worden uitgevoerd met grasroosters. Hiermee wordt het groene karakter van de groenstroken gewaarborgd.

IV. RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT (GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTE)

De beeldkwaliteit van woonmilieus wordt gevormd door de kwaliteit van de woonomgeving. Deze woonomgeving bestaat uit de combinatie van woningen en de openbare ruimte. De beeldkwaliteit is van belang voor de wijze waarop bewoners en bezoekers de buurt beleven. In dit plan is die beeldkwaliteit gelijk aan die van Kloosterhout I.

Richtlijnen voor de woningen

Voor het plangebied geldt een grote vrijheid ten aanzien van de uitstraling van de woningen. Hiermee wordt voldaan aan de wens om particulieren zelf te laten bepalen wat voor uitstraling en soort woningen zij willen laten bouwen. Dit houdt in, dat verschillende type woningen kunnen worden gebouwd en dat daarmee de belevingswaarde een meer persoonlijker karakter krijgt. Niet voor alle woningen geldt deze vrijheid. Voor een aantal zones zijn specifieke beeldkwaliteitseisen geformuleerd. De zones waarvoor wel beeldkwaliteitseisen gelden vormen belangrijke dragers van het gebied. Aan deze woningen is uitstraling van Kloosterhout af te lezen. Voor deze woningen geldt een hoogwaardige architectonische kwaliteit.

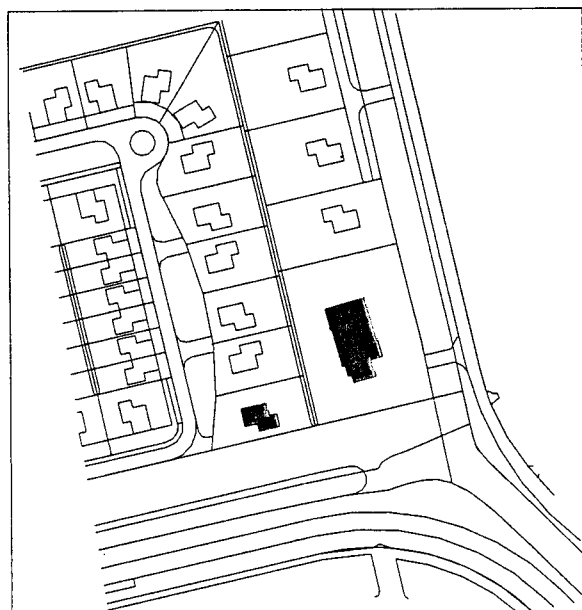
Voor alle woningen die aan twee wegen of openbare ruimten gelegen zijn, geldt een tweezijdige oriëntatie-plicht. Aan de uitstraling en aan de openheid van de gevel moet extra aandacht worden besteed.

Om te zorgen dat alle woningen uiteindelijk tot hun recht komen is het plan opgedeeld in een aantal zones, waar meer of minder regels gelden en waar overeenkomende uiterlijkheden bij elkaar passen, alles aansluitend op de beeldkwaliteit van Kloosterhout.

Oranje: beeldkwaliteit van de boerderij

Blauw: beeldkwaliteit langs de zuidrand

Geel: beeldkwaliteit voor de overige gebieden.



Oranje: boerderij Asserwijk 1



Blauw: gevelkleur: hoofdkleur donker rood
Dakkleur: antraciet grijs
Dakvorm: meer dan twee vlakken
Twee zijdig oriëntatie verplicht

Geel: gevelkleur en materiaal: variabel
Dakkleur: variabel
Dakvorm: vrij

Kaart 3: beeldkwaliteit van de gebouwen

Type Oranje. Beeldkwaliteit van de boerderij

Bij het binnen komen van Kloosterveen, via de tweede hoofdontsluiting, rij je recht op de boerderij aan de Asserwijk aan gereden. De boerderij vormt een element uit het agrarische verleden toen Kloosterveen vooral voor akkerbouw in gebruik was. Dit historische aspect is een van de weinige elementen die aan het verleden herinnert en aansluit bij de bebouwing langs de Asserwijk richting Zeijen. Daarom is het van belang er naar te streven de boerderij te handhaven en indien mogelijk te renoveren/ restaureren. Hierdoor blijft de uitstraling en de vroegere functie waarneembaar. Gebruik van kleuren, materialen en vormen moeten dan ook overeen komen met wat voorheen gebruikt is.



In de voorschriften is aangegeven hoe het hoofdgebouw gesitueerd moet worden. De maximale bouwhoogte van 8 meter is in de voorschriften aangegeven, met een maximale goothoogte van 3 meter voor de schuur en tussen 3 meter en 6 meter voor het voorhuis. De toekomstige bouwplannen moeten voor toetsing naar de welstandcommissie.

Niet alleen het gebouw, ook de rondom de boerderij gelegen bomen (7 stuks) zijn zeer waardevol en dienen, voor zover mogelijk, behouden te blijven. Ze vormen

een onderdeel van de belevingswaarde van het geheel. Op de plankaart zijn de exacte plaatsen van de bomen aangegeven.

Type Blauw. Beeldkwaliteit langs de zuidrand

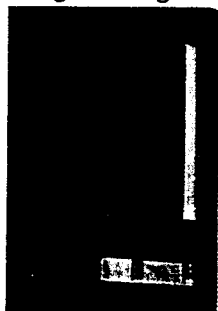
Vanaf de toekomstige tweede hoofdontsluiting wordt de wijk Kloosterveen aan de noordzijde middels de woningen van Kloosterhout waargenomen. De uitstraling van deze vrijstaande woningen is maatgevend voor de beleving. De woning vormt het begin van een aantal



woningen met een rijke architectuur.

De openbare ruimte waar de woning aan gesitueerd is, is breed en open van karakter, daarmee vraagt de ruimte om een begrenzing. Door de woningen in "twee lagen met kap" uit te voeren, krijgt die ruimte een duidelijke begrenzing (wand).

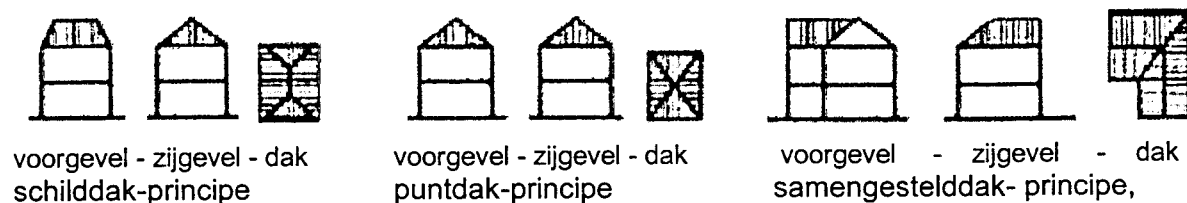
Voor de woningen geldt een eigentijdse uitstraling. Hiermee wordt beoogd een gevarieerd beeld te creëren met een rijke architectuur met extra aandacht voor bijvoorbeeld raampartijen, dakoverstekken, erkers enz. Samen vormt het een rijke en hoogwaardige detaillering, een heldere opbouw van de massa en worden duurzame materialen toegepast.



Naast de architectuurtypering is een samenhang tussen de woningen te creëren door een overeenkomende hoofdkleur van de gevel en het dak. Een *donker rode gevel voor het merendeel in baksteen uitgevoerd met een antraciet* grijze pan voor het dak* vormen die samenhang.

Voor de woning geldt dat de voorgevel in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens moet worden opgericht. Daarbij is het niet verplicht dat de voordeur in de voorgevel geplaatst moet zijn.

In de voorschriften is aangegeven hoe het hoofdgebouw gesitueerd moet worden met de daarbij behorende afstanden tot de perceelsgrenzen. De maximale bouwhoogte van 11 meter is in de voorschriften aangegeven, met een *minimale goothoogte van 5 meter*. Voor de dakvormen worden daken met meer dan twee dakvlakken voorgeschreven. (Zie de bijgaande voorbeeldschetsen waarop enkele basis principes zijn aangegeven). De bouwplannen moeten voor toetsing naar de welstandcommissie.



Voorbeeldschetsen type Blauw; waarbij de dakvorm uit meer dan twee dakvlakken bestaat.

**als referentiekleur voor de antraciet grijze dakpan en de donker rode bakstenen zijn bij bouw-en woning toezicht monsters te zien.*

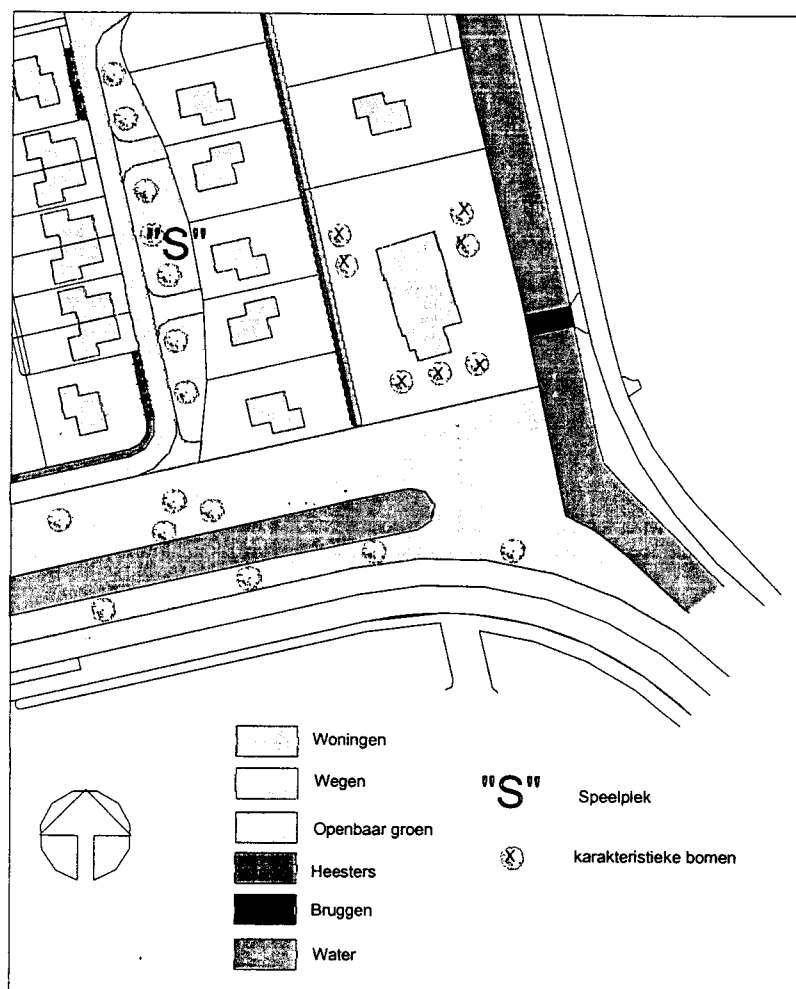
Type Geel. Beeldkwaliteit voor de overige gebieden

Voor de overige woningen geldt vrijheid van architectuur, uitstraling en materiaal van de woning. Zowel woningen van een als twee bouwlagen met of zonder kap zijn toegestaan. Voor deze woningen geldt dat de voorgevel in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens moet worden opgericht. Daarbij is het niet verplicht dat de voordeur in de voorgevel geplaatst moet zijn.

In de voorschriften is aangegeven hoe het hoofdgebouw gesitueerd moet worden met de daarbij behorende afstanden tot de perceelsgrenzen. De maximale bouwhoogte van 11 meter is in de voorschriften aangegeven. *Kleuren en dakvormen zijn vrij*. De bouwplannen moeten voor toetsing naar de welstandcommissie.

Richtlijnen voor de openbare ruimte

In het uitwerkingsplan is gekozen om de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte aan te geven. De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte en het uiterlijk van de woningen bepalen gezamenlijk het karakter van Kloosterhout. Door richtlijnen voor de openbare ruimte aan te geven krijgen belangstellenden al bij de koop van een kavel een beeld over het uiterlijk van hun (toekomstige) woonomgeving.



Kaart 4: beeldkwaliteit voor de openbare ruimte

Voor de bestrating is gekozen voor een betonklinker in een geelachtige tint. De trottoirs worden in standaard 30x30 tegels uitgevoerd, waarbij een opsluitband tussen trottoir en straat voor de scheiding zorgt. De aanwezige fietspaden worden in rood asfalt aangelegd. Bij de erfscheidingen, die aan de openbare ruimte grenzen, worden groenstroken aangelegd. Middels inplanting van verschillende soorten beplanting worden deze zijanten netjes afgewerkt, en wordt inkijk in tuinen verkleind.

In deze partiële herziening komen twee soorten verblijfsgebieden voor die een onderdeel vormen van heel Kloosterhout:

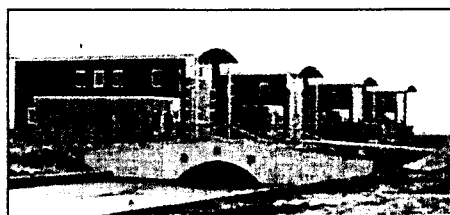
- A. De zuidrand;
- B. De open plekken.

- A. De scheiding tussen de hoofdontsluiting van Kloosterveen en Kloosterhout wordt vormgegeven door een forse groenstrook. Deze volgt de hoofdontsluiting tot de Hildegard van Bingenweg, en gaat daarmee door tot voorbij Kloosterhout.



Aan de zijde van Kloosterlanen wordt het groen in een heuvelachtig en afschermend terrein uitgevoerd met veel beplanting. Aan de zijde van Kloosterhout zal ook een licht geaccidenteerd terrein worden gevormd, maar met een opener beplanting. Ook zal er een waterpartij in worden aangelegd in verband met het watersysteem van Kloosterveen. De woningen in Kloosterhout zijn naar de weg gekeerd en in het kader van sociale veiligheid is uitzicht op openbaar terrein van groot belang. De woningen worden daarmee duidelijk zichtbaar bij binnenkomst van de woonwijk. Het licht glooiende groene terrein zal daarom ingevuld worden met voornamelijk gras, enkele bomen en struiken. De bomen zullen qua grootte van de eerste of tweede orde (ca. 15-20 meter) zijn.

- B. Naast de brink komen er verschillende kleine open plekken voor in Kloosterhout. Deze zullen gedeeltelijk worden ingericht om te spelen, daarmee zijn gras en enkele kleine bomen, van de tweede of derde orde (ca. 5 tot 10 meter), de basis voor de inrichting. Daar waar de plekken te klein zijn om te spelen,



komt alleen plantsoen. In deze partiële herziening lopen een aantal opritten door het groen heen. Om het groene karakter te behouden is gekozen voor een gecombineerde oprit, uitgevoerd in grasroosters. Daarmee krijgt het groen een groter belang toegekend dan de "auto" die als "gast" gebruik van het groen mag maken. Voor de kavels aan de oostzijde worden brugconstructies gemaakt, om de verbinding met de Asserwijk te realiseren. De beplanting langs de Asserwijk blijft, voor zover mogelijk, behouden. Zicht vanaf de Asserwijk op de woningen is een uitgangspunt.

V. Milieuaspecten

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeer

Geluidhinder speelt geen rol bij de bouw van de woningen in onderhavig plan. Het plan maakt deel uit van een gebied waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Wegen die gelegen zijn binnen een dergelijk gebied hebben op grond van artikel 74 lid 2 geen geluidszone en is toetsing aan de Wet geluidzonering niet nodig.

Voor de omliggende wegen zijn tijdens de planologische procedure voor het bestemmingsplan Kloosterveen I hogere waarden verleend, waaruit de onderstaande afstanden van woonbebouwing tot wegen zijn voortgekomen.

Voor de toekomstige tweede hoofdontsluiting, de weg aan de zuidzijde van Kloosterhout, geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Hier geldt een afstand van 39 meter voor de woningen tot de weg. De groene ruimte aan de zuidzijde van Kloosterhout overbrugt deze afstand.

De Asserwijk komt binnen de bebouwde kom te liggen, waarbij de maximumsnelheid wordt terug gebracht tot maximaal 30 km/uur. Hierdoor zijn er geen beperkende maatregelen voor de nieuwe bebouwing nodig.

Bodem

In november 2002 heeft een verkennend onderzoek uitgevoerd op het perceel Asserwijk 1, waaruit o.m. blijkt dat de locatie uit milieuhygienische overwegingen geschikt is voor de te geven bestemming.

VI. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

In Kloosterveen wordt een aantal duurzaamheidsprincipes toegepast, zowel op stedenbouwkundig niveau als op het niveau van de woning.

In principe wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden in het woongebied middels sloten en andere waterpartijen. Alle sloten en vijvers in de wijk Kloosterveen worden in overleg met het waterschap Reest en Wieden aangelegd. Zo ook de sloten op de grenzen van de achtertuinen. Na een regenbui wordt het dakwater hierin opgevangen zodat het vervolgens voor een groot deel langzaam kan infiltreren. Het overschot wordt gelijkmatig afgevoerd naar vijvers en waterpartijen. Vooral het langzaam afvoeren en indien mogelijk voortijdig infiltreren is van belang. Te snelle afvoer van het water veroorzaakt op andere plaatsen capaciteitsproblemen. Zou de sloot er niet zijn, dan zou de kans groot zijn dat na een hevige regenbui de kruipruimten onder de huizen onder water komen te staan.

Indien er een sloot grenst aan een perceel is de perceeleigenaar daar medeverantwoordelijk voor. Pas na toestemming van het waterschap mag iets gewijzigd worden aan of in de nabijheid van de (schouw)sloot. Het waterschap Reest en Wieden controleert één keer per jaar alle sloten in het beheersgebied.

Een ander uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Alle grond blijft in principe in de wijk.

In plaats van het autogebruik wordt fietsen en wandelen gestimuleerd. De auto kan de buurt Kloosterhout in de toekomst (als Kloosterhout II ook gerealiseerd is) op twee punten binnen rijden en verlaten, terwijl fietsers en voetgangers meerdere mogelijkheden hebben. De hele buurt wordt ingericht als 30 km gebied, volgens de principes van 'duurzaam veilig'. Lange rechtstanden worden in de buurt voorkomen. Op enkele kruisingen worden in de bestrating ronde verhogingen of plateaus aangelegd.

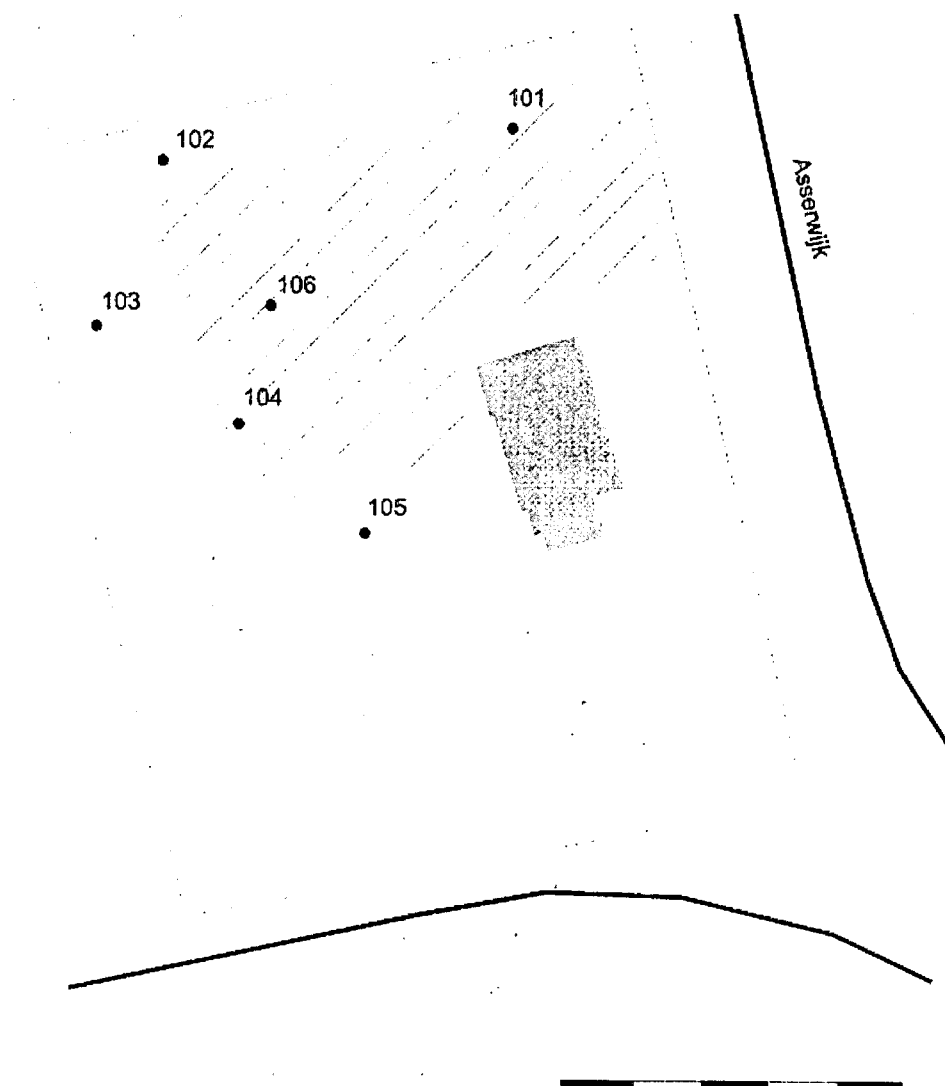
De woningen voldoen aan de eisen die in het Nationaal Basispakket Duurzaam Bouwen zijn gesteld. Om aan de wettelijke Energie Prestatie Norm (EPN) te voldoen zal een zongericht ontwerp toegepast moeten worden. De EPN is per 1 januari 2003 op een waarde van 0,8 gesteld en zal op korte termijn nog verder worden opgeschroefd. Dit heeft extra consequenties voor de woningontwerpen.

VII. ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

In het gebied is door een extern bureau een archeologisch onderzoek gedaan. Waaruit de volgende conclusies zijn over genomen.

De boringen op de landbouwpercelen laten een verstoorde bodem zien. De kans dat er zich nog onverstoorde archeologische grondsporen bevinden, is gering. In de tuin ten noorden en ten westen van de boerderij is nog een restant van een B-horizont over. Het is mogelijk dat hier nog grondsporen aanwezig zijn. Tijdens het veldwerk zijn geen archeologische vondsten gedaan.

Het is noodzakelijk om tijdens het verwijderen van de bouwvoor in het op kaart 5 gearceerde gedeelte van het plangebied een archeologische waarneming te laten uitvoeren. Mochten er archeologische grondsporen zichtbaar zijn, dan kunnen deze opgetekend worden. Het is hiervoor noodzakelijk de provinciaal archeoloog tijdig in te lichten over het tijdstip en de aard van de uit te voeren werkzaamheden.



Kaart 5: archeologisch interessant gebied.

VIII. OVERLEG EN INSpraak

Inhoud bestemmingsplan en procedure.

Bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan plan betreft de planologische regelgeving voor het partiële herzien van de bestemming rondom de boerderij aan de Asserwijk 1 binnen het bestemmingsplan Kloosterveen I. De boerderij zelf kan daarbij blijven bestaan en kan een functie maatschappelijke doeleinden gaan vervullen. Een deel van de gronden rondom de boerderij wordt bestemd voor woondoeleinden die in stedenbouwkundig opzicht aansluiten op het in ontwikkeling zijnde en inmiddels door gedeputeerde staten van Drenthe goedgekeurd uitwerkingsplan Kloosterhout I.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 16 mei 2003 gedurende een termijn van vier weken voor de bevolking ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder de gelegenheid geboden schriftelijk een reactie in te brengen. Voorts is een informatieavond op 19 mei 2003 georganiseerd. Er zijn geen inspraakreacties ingebracht. Daarnaast heeft het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening-1985 plaatsgevonden. In dit commentaar zijn deze reacties samengevat en van commentaar voorzien.

Samenvatting overlegreacties en commentaar

I. Commissie afstemming ruimtelijke plannen van de provincie Drenthe.

a. Planbeoordeling.

De commissie is van oordeel dat de kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid betreft. Er is gekozen voor een verdichting van het woongebied. De commissie beschouwt het plan als een gelegenheidsoplossing welke echter stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. De voorgestelde bebouwing sluit goed aan op de verkavelingsstructuur van Kloosterveen in het algemeen en de deeluitwerking Kloosterhout in het bijzonder.

Ten aanzien van artikel 5 merkt de commissie op dat de voorschriften en de plankaart niet op elkaar zijn afgestemd. De teksten in de voorschriften verschillen van de daarbij behorende verklaring van bestemmingen op de plankaart. Voorts is het Romeinse cijfer van de differentiatievlakken op de plankaart verwisseld. Volgens leden d en e zijn de waarden afgestemd op het bestaande hoofdgebouw beschreven voor differentiatievlak I, terwijl op de plankaart onder II het hoofdgebouw staat aangegeven. Het differentiatievlak II wordt overigens niet in de voorschriften verklaard.

Voorts wordt opgemerkt dat er geen koppeling met de op de plankaart gegeven aanduiding "te behouden bomen" en het betreffende artikel in de voorschriften wordt gemaakt.

b. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Er wordt in het bestemmingsplan verwezen naar een afzonderlijke exploitatieopzet die echter niet bij de stukken is gevoegd. De commissie kan daarom geen uitspraak doen over de economische uitvoerbaarheid en maakt om die reden dan ook een voorbehoud.

Ad. I a. Planbeoordeling.

De opmerking is terecht gemaakt. Artikel 5 wordt als volgt aangepast:

Lid d; differentiatievlak I wordt differentiatievlak II;

Lid e; differentiatievlak I wordt differentiatievlak II;

- Lid f: aan- en bijgebouwen binnen differentiatievlak I een hoogte van 3,00 meter niet mogen overschrijden;.
Lid f: wordt lid g;
Lid g: wordt lid h.

Voorts zal ter behoud van de op de plankaart aangeduide bomen een aanlegvergunningstelsel in lid 2 van artikel 5 worden opgenomen.

Ad. I b. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Er is geen aparte economische paragraaf gemaakt, daar het planologische plan onderdeel is van de vormgeving van de buurt Kloosterhout.

II. Waterschap Reest en Wieden..

a. Ontbreken van een waterparagraaf.

Het waterschap merkt op dat sinds 14 februari 2003 de watertoets moet worden toegepast op alle ruimtelijke plannen. Deze toets vormt onderdeel van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Een belangrijk onderdeel van de watertoets vormt een wateradvies. Vastgesteld wordt dat er onder het kopje "duurzaamheidsprincipes" weliswaar een aantal waterhuishoudkundige aspecten zijn genoemd maar dat het voorontwerp niet een waterparagraaf dan wel een wateradvies bevat en evenmin een gemotiveerd besluit om dit advies al dan niet te volgen.

Ad II a. Ontbreken van een waterparagraaf..

Kloosterhout maakt deel uit van het bestemmingsplan Kloosterveen I. Zoals in dit bestemmingsplan staat beschreven worden de deelplannen via uitwerkingsplannen ontwikkeld. Kloosterveen wordt dan ook als één geheel beschouwd. Voor informatie over het grondwater, oppervlaktewater en de kwaliteit hiervan, wordt naar dit bestemmingsplan verwezen. Hier wordt, na een korte algemene beschrijving, alleen ingegaan hoe in onderhavig plangebied zal worden omgegaan met het aspect hemelwater waar dit afwijkt van het bestemmingsplan.

Het uitgangspunt is dat afvalwater en hemelwater volledig gescheiden opgevangen en afgevoerd zal gaan worden en niet via een verbeterd gescheiden stelsel zoals in het bestemmingsplan staat beschreven. Al het regenwater van daken en verharding wordt rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Conform de uitgangspunten van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw zal het water zoveel mogelijk worden geborgen in het gebied zelf. De piekafvoer als gevolg van toename van het verhard oppervlak wordt niet afgewenteld op de benedenstrooms van het plangebied gelegen gebieden. Voor de benodigde berging wordt in het plangebied gebruik gemaakt van open water. Uit hydraulische berekeningen blijkt dat de beschikbare ruimte aan open water voldoende is om de piekafvoeren ($T=100$) te kunnen bergen.

Het hemelwater van daken en bestratingen en het drainagewater wordt via een stelsel van watergangen afgevoerd in westelijke richting. De watergang Asserwijk staat op dit moment nog in open verbinding met de Drentse Hoofdvaart. In het waterplan Kloosterveen wordt de Asserwijk, na te zijn opgeschoond en uitgebaggerd, opgenomen in het waterplan van Kloosterveen waardoor er meer berging verkregen wordt.

b. Positief bestemmen van de watergang.

Het plangebied kent een lemige bodem met een relatief gezien hoge gemiddelde grondwaterstand. In het gebied zijn watergangen gesitueerd die gelet op het vrije karakter ervan van groot belang zijn. Het betreft de Asserwijk, een watergang die onder het gemeentelijke beheer valt, en een uitloper van de Asserwijk, parallel aan de Domeinweg. Ondanks het feit dat deze niet positief bestemd is, valt de watergang onder de bepalingen van de Keur van het waterschap Reest en Wieden. Een en ander impliceert een bestemmingszone van 5 meter uit de insteek van de watergang. Voorgesteld wordt de betreffende watergangen en de daarbij in acht te nemen beschermingszone positief te bestemmen.

Ad II b. Positief bestemmen van de watergang.

De ontwikkeling van Kloosterveen wordt periodiek besproken met medewerkers van het Waterschap. Na de realisatie van de deelplannen worden de sloten en watergangen opgenomen op de keurlegger. De gemeente verstrekt digitale tekeningen zodat deze eenvoudig kunnen worden verwerkt. De watergangen worden niet op de bestemmingsplankaart opgenomen omdat dit de flexibiliteit wegneemt. Als bijvoorbeeld woningbouw deels in het water wordt gerealiseerd (zie Kloosterkade, Kloosterhage, Kloosterhoven en Kloosterhaven) is op het moment van samenstellen van de plankaat nog niet geheel duidelijk is hoe de contouren van watergangen i.r.t. de woningen exact komt te lopen.

c. Groenvoorzieningen.

Bij gronden met de bestemming "groenvoorzieningen" bestaat de mogelijkheid de bestaande watergang te dempen, de bovengrond te verharderen en te bebouwen. Deze mogelijkheid resulteert in een beperking van het vermogen om water in het plangebied vast te houden en te bergen. Bij het gebruikmaken van de mogelijkheden die deze bestemming biedt, dient het voorkomen van eventueel nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkunde dan ook uitgangspunt te zijn. Het bestemmingsplan voorziet daar niet voldoende in en verzocht wordt een voorziening daartoe te verankeren in de planvoorschriften.

Ad II c.

Door de watergangen op de keurlegger op te nemen is dit gewaarborgd omdat het waterschap vergunning moet verlenen voor demping. (zie ook punt b.) Dit is ook conform de afspraken tussen de gemeente en het waterschap.

d. Oevers.

In het plan is geen beschrijving van de oevers opgenomen. Verzocht wordt hieromtrent in overleg te treden met het waterschap.

Ad. II d.

Er worden natuurvriendelijke oevers aangebracht. Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn de taluds mogelijk.

PUBLICATIE

Goedkeuring Gedeputeerde Staten bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Kloosterveen I, Kloosterhout

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat bij de balie Bouwen en Stadsinrichting in het Stadhuis, Noordersingel 33 te Assen, met ingang van 11 juni 2004, gedurende een termijn van zes weken, voor eenieder ter inzage ligt, het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 11 mei 2004, kenmerk RW/A4/2004003458, inhoudende de goedkeuring van het bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Kloosterveen I, Kloosterhout, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Assen bij besluit van 25 maart 2004.

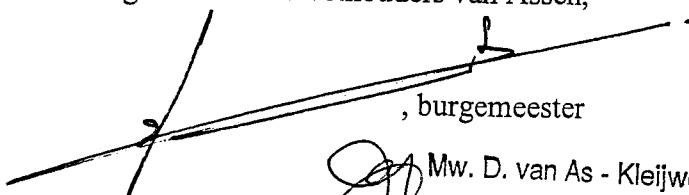
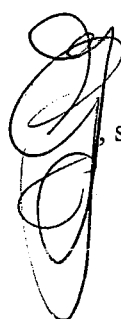
Het bestemmingsplan betreft de planologische regelgeving voor het partieel herzien van de bestemming rondom de boerderij aan de Asserwijk 1 binnen het bestemmingsplan Kloosterveen I. De boerderij zelf kan daarbij blijven bestaan en kan een functie maatschappelijke doeleinden gaan vervullen. Een deel van de gronden rondom de boerderij wordt bestemd voor woondoeleinden die in stedenbouwkundig opzicht aansluiten op het in ontwikkeling zijnde en inmiddels door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd uitwerkingsplan Kloosterhout I.

Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring kan op grond van artikel 28, zesde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) jo. art 54, tweede lid, onder d WRO, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, door degene die zich tijdig tot Gedeputeerde Staten heeft gewend, alsmede door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijze niet in staat is geweest zich overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, tot Gedeputeerde Staten te wenden.

Het besluit tot goedkeuring treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

ASSEN, 10 juni 2004

Burgemeester en wethouders van Assen,


, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt
, secretaris
G. Jager l.s.



DIENST ONTWIKKELING
Postbus 860, 9400 AW ASSEN
Noordersingel 33, tel.: 0592-366911
E-mail: Dienst-Ontwikkeling@assen.nl
fax: 0592-366231

PUBLICATIE

Partiele herziening Kloosterhout 1

Burgemeester en wethouders maken bekend dat de partiele heruitwerking van het uitwerkingsplan Kloosterhout-1, bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2004, is vastgesteld.

Voornoemd uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan Kloosterhout 1 dat bij besluit van 16 juli 2003 is vastgesteld door het gemeentebestuur van Assen, en bij besluit van Gedeputeerde Staten van 14 augustus 2003 is goedgekeurd en onherroepelijk is geworden.

Bij de uitwerking van het plan is gebleken dat door het ontbreken van onderdelen in de voorschriften bepaalde type woningen niet mogelijk zijn en dat in sommige gevallen ongewenste situaties ontstaan. Binnen de beeldkwaliteit van het plan is de uitstraling van veel ontwerp-vrijheid aangegeven, die door de huidige situatie niet mogelijk is.

De partiele heruitwerking van het uitwerkingsplan ligt met ingang van **7 april 2004** gedurende een termijn van vier weken ter inzage bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen. Binnen voornoemde termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld eventuele bezwaren bij het college van burgemeester en wethouders, Noordersingel 33, 9401 JW te Assen in te dienen.

Gedurende voornoemde termijn van de terinzagelegging worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld eventueel schriftelijk zienswijzen tegen deze partiële herziening in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 860, 9400 AW te Assen.

ASSEN, 7 april 2004

Burgemeester en wethouders van Assen,

, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

, secretaris

mr. J.B. Mencke



2002
Dien J. G. ...
DIENST ONTWIKKELING
Postbus 860, 9400 AW ASSEN
Noordersingel 33, tel.: 0592-366911
E-mail: Dienst-ontwikkeling@assen.nl
fax: 0592-366231

PUBLICATIE

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het voornemen tot een partiele heruitwerking van het uitwerkingsplan Kloosterhout-1 met ingang van **26 februari 2004**, gedurende een termijn van twee weken voor belanghebbenden ter inzage ligt, bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen.

Bij de uitwerking van het plan is gebleken dat door het ontbreken van onderdelen in de voorschriften bepaalde type woningen niet mogelijk zijn en dat in sommige gevallen ongewenste situaties ontstaan. Binnen de beeldkwaliteit van het plan is de uitstraling van veel ontwerp-vrijheid aangegeven, die door de huidige situatie niet mogelijk is.

Gedurende voornoemde termijn van de terinzagelegging worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld eventueel schriftelijk zienswijzen c.q. bedenkingen tegen dit ontwerp-uitwerkingsplan in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 860, 9400 AW te Assen.

ASSEN, 25 februari 2004

Burgemeester en wethouders voornoemd,


, burgemeester
G.J. Piek I.b.


, secretaris
mr. J.B. Mencke

PUBLICATIE

Partiele herziening Kloosterhout 1

Burgemeester en wethouders maken bekend dat de partiele heruitwerking van het uitwerkingsplan Kloosterhout-1, bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2004, is vastgesteld.

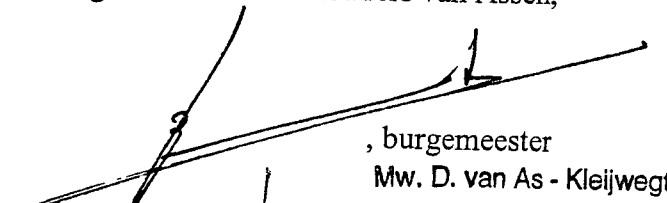
Voornoemd uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan Kloosterhout 1 dat bij besluit van 16 juli 2003 is vastgesteld door het gemeentebestuur van Assen, en bij besluit van Gedeputeerde Staten van 14 augustus 2003 is goedgekeurd en onherroepelijk is geworden.

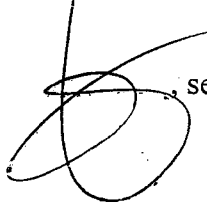
Bij de uitwerking van het plan is gebleken dat door het ontbreken van onderdelen in de voorschriften bepaalde type woningen niet mogelijk zijn en dat in sommige gevallen ongewenste situaties ontstaan. Binnen de beeldkwaliteit van het plan is de uitstraling van veel ontwerp-vrijheid aangegeven, die door de huidige situatie niet mogelijk is.

De partiele heruitwerking van het uitwerkingsplan ligt met ingang van **15 april 2004** gedurende een termijn van vier weken ter inzage bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen. Binnen voornoemde termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld eventuele bezwaren bij het college van burgemeester en wethouders, Noordersingel 33, 9401 JW te Assen in te dienen.

ASSEN, 15 april 2004

'Burgemeester en wethouders van Assen,


, burgemeester
Mw. D. van As - Kleijwegt


secretaris
mr. J.B. Mencke

**BESTEMMINGSPLAN PARTIËLE HERZIENING VAN HET BESTEMMINGSPLAN
KLOOSTERVEEN I, KLOOSTERHOUT**

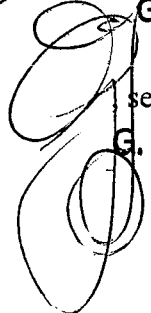
Burgemeester en wethouders van Assen maken overeenkomstig artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bekend dat bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen, met ingang van **1 april 2004** gedurende een termijn van vier weken, voor eenieder ter inzage ligt het bij raadsbesluit van 25 maart 2004 vastgesteld bestemmingsplan Partiële herziening van het bestemmingsplan Kloosterveen I, Kloosterhout te Assen.

Tevens is het mogelijk het bestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren in te zien. Wanneer u gebruik wilt maken van deze mogelijkheid verzoeken wij u daarvoor een afspraak te maken met de heer P. Bel, coördinator Balie Bouwen en Stadsinrichting, op telefoonnummer 0592-366911, toestel 6773.

Het bestemmingsplan plan betreft de planologische regelgeving voor het partiël herzien van de bestemming rondom de boerderij aan de Asserwijk 1 te Assen binnen het bestemmingsplan Kloosterveen I. De boerderij zelf kan daarbij blijven bestaan en kan een functie maatschappelijke doeleinden gaan vervullen. Een deel van de gronden rondom de boerderij wordt bestemd voor woon-doeleinden die in stedenbouwkundig opzicht aansluiten op het in ontwikkeling zijnde en inmiddels door gedeputeerde staten van Drenthe goedgekeurd uitwerkingsplan Kloosterhout I.

De partiële herziening Kloosterhout is daarmee een onderdeel van de jongste buurt van Kloosterveen, Kloosterhout I, en wordt ten noorden van de Kloosterlanen en ten westen van de Asserwijk ontwikkeld.

•Burgemeester en wethouders voornoemd,

 , burgemeester
G.J. Piek l.b.
 , secretaris
G. Jager l.s.

PUBLICATIE

Bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Kloosterveen I, Kloosterhout

Burgemeester en wethouders van Assen maken overeenkomstig artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bekend dat bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen, met ingang van 1 april 2004 gedurende een termijn van vier weken, voor eenieder ter inzage ligt het bij raadsbesluit van 25 maart 2004 vastgesteld bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Kloosterveen I, Kloosterhout te Assen.

Tevens is het mogelijk het bestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren in te zien. Wanneer u gebruik wilt maken van deze mogelijkheid verzoeken wij u daarvoor een afspraak te maken met de heer P. Bel, coördinator Balie Bouwen en Stadsinrichting, telefoonnummer 0592-366911, toestel 6773.

Het bestemmingsplan plan betreft de planologische regelgeving voor het partieel herzien van de bestemming rondom de boerderij aan de Asserwijk 1 te Assen binnen het bestemmingsplan Kloosterveen I. De boerderij zelf kan daarbij blijven bestaan en kan een functie maatschappelijke doeleinden gaan vervullen. Een deel van de gronden rondom de boerderij wordt bestemd voor woondoeleinden die in stedenbouwkundig opzicht aansluiten op het in ontwikkeling zijnde en inmiddels door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd uitwerkingsplan Kloosterhout I.

De partiële herziening Kloosterhout is daarmee een onderdeel van de jongste buurt van Kloosterveen, Kloosterhout I, en wordt ten noorden van de Kloosterlanen en ten westen van de Asserwijk ontwikkeld.

ASSEN, 31 maart 2004

'Burgemeester en wethouders van Assen,



, burgemeester
G.J. Piek I.b.



, secretaris

S.M. van Midden I.s.