



DIENST ONTWIKKELING

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN 1

UITWERKINGSPLAN KLOOSTERHAVEN

Behoort bij besluit van
B. en W. der gemeente Assen
van 17 augustus 1999, nr. ONT/99-848
Mij bekend.
De Secretaris.

Mr. H.B. Mencke

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten
van Drenthe bij besluit van

12 oktober 1999
nr. 25/1719/1999/008900

, voorzitter

, griffier



**Bestemmingsplan
Kloosterveen I/Uitwerkingsplan
"Kloosterhaven"** 30-6-99

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat op de afdeling Bouwen en Wonen van de dienst Ontwikkeling (2e verdieping), Noordersingel 33 te Assen, ingaande 1 juli 1999 gedurende een termijn van twee weken voor belanghebbenden ter inzage ligt, het uitwerkingsplan "Kloosterhaven" van het bestemmingsplan Kloosterveen I.

Het plan omvat zowel vrij uit te geven kavels als projectmatige bouw. Informatie over de projectmatige bouw zal te zijner tijd via makelaars worden verstrekt.

Gedurende genoemde termijn kunnen belanghebbenden eventueel bedenkingen tegen dit uitwerkingsplan schriftelijk aan hun college kenbaar maken.

**Bestemmingsplan
Kloosterveen I/Uitwerkingsplan
"Kloosterhaven"** 30-6-99

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat op de afdeling Bouwen en Wonen van de dienst Ontwikkeling (2e verdieping), Noordersingel 33 te Assen, ingaande 1 juli 1999 gedurende een termijn van twee weken voor belanghebbenden ter inzage ligt, het uitwerkingsplan "Kloosterhaven" van het bestemmingsplan Kloosterveen I.

Het plan omvat zowel vrij uit te geven kavels als projectmatige bouw.

Informatie over de projectmatige bouw zal te zijner tijd via makelaars worden verstrekt.

Gedurende genoemde termijn kunnen belanghebbenden eventueel bedenkingen tegen dit uitwerkingsplan schriftelijk aan hun college kenbaar maken.

Bestemmingsplannen

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat op de afdeling Bouwen en Wonen, sectie

Ruimtelijke Ordening van de dienst Ontwikkeling,

Noordersingel 33 te Assen, tweede etage, met ingang

van 4 november 1999 gedurende zes weken, voor:

een ieder ter inzage ligt:

het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 12 oktober 1999, kenmerk 41/RW/A19/1999008908, ter goedkeuring van hun besluit van 17 augustus 1999, inhoudende de vaststelling van het uitwerkingsplan Kloosterhaven te Assen van het bestemmingsplan Kloosterveen I.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, lid 6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening alsmede artikel 28, lid 8 WRO, kan een belanghebbende gedurende deze periode tegen het besluit van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA te Den Haag.

Het besluit inzake de goedkeuring treedt in werking op de dag 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.

-INHOUDSOPGAVE-

I. INLEIDING	2
II. LIGGING EN ONTSLUITING KLOOSTERVEEN I EN KLOOSTERHAVEN	4
III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	6
IV. GELUIDHINDER	8
V. RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT (GEBOUWEN)	10
VI. BEELDKWALITEITPLAN OPENBARE RUIMTE KLOOSTERHAVEN	14
VII. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES	16

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.

Het plan richt zich op de bouw van ca. 3500 woningen als eerste fase van een nieuwe woonwijk ten westen van Assen.

Het structuurplan Kloosterveen gaat uit van nog een tweede, latere fase van ca. 2500 woningen.

De ontwikkeling van Kloosterveen is gestart aan de zuidzijde van de Drentsche Hoofdvaart.

De Planetenbuurt is volop in ontwikkeling en de bouw in de Sterrenbeeldenbuurt is gestart.

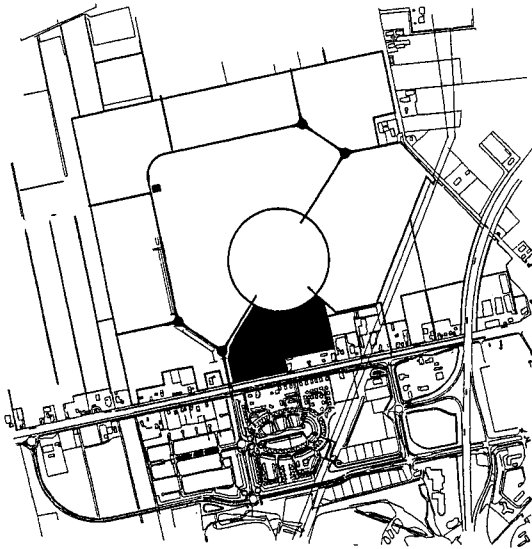
De woningbouw in de buurt Kloosterhaven zal plaats vinden aan de noordzijde van de Drentsche Hoofdvaart. Aan dit deelgebied is in het bestemmingsplan Kloosterveen I de bestemming Stadswoonwijk (art. 3) nader uit te werken, toegekend. Onderhavig plan vormt het ontwerp-uitwerkingsplan ex. art. 11 WRO, zoals dat overeenkomstig de procedureregels ex. art. 14 van het bestemmingsplan Kloosterveen I is uitgewerkt.

II. Ligging en ontsluiting Kloosterveen I en Kloosterhaven

De ontsluiting van de woonwijk Kloosterveen wordt gevormd door een aftakking van de N371, de Kloosterweg. Het aansluitpunt van de N371 en de Kloosterweg is vormgegeven als een rotonde en vormt de toegang tot Kloosterveen.

Hetzelfde geldt voor het (gezamenlijke) aansluitpunt van de Planeten- en de Sterrenbeeldenbuurt op de Kloosterweg. De Kloosterweg kruist de Drentsche Hoofdvaart via een brug, de Kloosterbrug. Bij de verderop gelegen rotonde splitst deze weg zich in een tak die de woonbuurten ten westen van de Kloosterveste ontsluit, een oostelijke tak, die zorgt voor de ontsluiting van de Kloosterveste en de woonbuurten ten zuiden en oosten daarvan.

De woonbuurt Kloosterhaven ligt ten noorden van de Drentsche Hoofdvaart, in het zuidelijke deel van Kloosterveen I en wordt ontsloten via twee aansluitpunten op de ring die om de Kloosterveste heen loopt.



Het uitwerkingsplan Kloosterhaven wordt als volgt begrensd:

- de zuidelijke begrenzing van Kloosterhaven wordt gevormd door de Drentsche Hoofdvaart en de lintbebouwing ten noorden daarvan;
- de westelijke begrenzing wordt gevormd door de hoofdontsluitingsweg;
- de singel om de Kloosterveste vormt de noordelijke begrenzing van Kloosterhaven;
- Tuincentrum De Boer en de busbaan vormen de oostelijke begrenzing van het uitwerkingsplan.

III. Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van de buurt Kloosterhaven is aangegeven op kaart 1.

Binnen het plan worden $\pm$ 21 rijenwoningen, 40 twee-onder-één-kap woningen, 48 vrijstaande woningen en 30 appartementen gerealiseerd.

De passantenhaven en de in het verlengde hiervan liggende waterpartij vormen de markante westgrens van de buurt Kloosterhaven. De woningen aan de westrand van het plan zijn georiënteerd op het water, hier gaat ook een bepaalde wandwerking van uit. De noordrand van Kloosterhaven wordt gevormd door twee-onder-één-kap woningen die projectmatig worden gebouwd. De woningen aan de zuidrand zijn georiënteerd op de Drentsche Hoofdvaart.

De woningen binnen in het plan Kloosterhaven zijn voor het grootste deel gericht op twee groengebieden. Op deze manier krijgt de buurt Kloosterhaven een in zich zelf gekeerd karakter.

Bebouwing en openbare ruimte

Het karakter van de bebouwing draagt bij aan het introverte karakter van Kloosterhaven.

De drie appartementengebouwen aan de haven zorgen samen met de rijenwoningen langs de vijfverpartij voor een sterke begeleiding van de hoofdontsluitingsweg. Ook de twee-onder-één-kap woningen die langs de ring om de Kloosterveste staan vormen een herkenbare rand.

Hoe verder je het plan Kloosterhaven binnenkomt, hoe meer vrijheid men krijgt in de bouw van de woningen. Ook de boerderij is in het stedenbouwkundig plan van Kloosterhaven opgenomen.

Van de woningen die opgenomen zijn in het bestaande bebouwingslint langs de Drentsche Hoofdvaart ligt de rooilijn steeds iets naar achteren ten opzichte van de Hoofdvaartsweg. Op deze manier komt de markante boerderij goed tot zijn recht. De vier vrijstaande woningen langs de Hoofdvaartsweg hebben veel ruimte om zich heen zodat het karakter van het "lint" gewaarborgd blijft.

Via een partiële herziening van het bestemmingsplan Kloosterveen I is het de bedoeling het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op de achterzijde van de kavels Hoofdvaartsweg nr. 110 t/m 120 ook woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze woningen zouden dan ontsloten kunnen worden via de onsluitingsweg van Kloosterhaven.

Ontsluiting

De onsluitingsweg van Kloosterhaven takt op twee punten aan op de ring om de Kloosterveste. Het oostelijke deel hiervan wordt gecombineerd met de toegangsweg tot het tuincentrum GroenTotaal De Boer. Binnen het plan vormt de onsluitingsweg een lus om de twee groengebieden. Omdat de woningen langs de Hoofdvaartsweg, tussen GroenTotaal De Boer en de Kloosterbrug voor hun voorzieningen op de Kloosterveste zijn aangewezen, zal er voor de auto nog een informele doorsteek komen langs de passanten haven. Omdat deze weg geen sluipverbinding mag gaan vormen richting het centrum van Assen, wordt er in de Hoofdvaartsweg een "knip" aangebracht. De plaats hiervan zal in overleg met de bewoners worden bepaald.

Voor fietsers kent Kloosterhaven nog twee extra ontsluitingspunten. Eén hiervan ligt tussen de passantenhaven en de vijverpartij. Het andere punt is gecombineerd met de doorsteek richting Hoofdvaartweg. Voor fietsers is hier wel de mogelijkheid om naar het centrum van Assen te gaan.

Door de aanwezigheid van korte fietsroutes naar het centrum wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd boven het gebruik van de auto.

Parkeren

Als parkeernorm wordt in Kloosterhaven uitgegaan van 1,2 parkeerplaats per woning. Voor alle woningen binnen het plan geldt dat de auto op eigen erf geparkeerd dient te worden. Het bezoekers parkeren wordt opgelost door het aanleggen van parkeerhavens langs de openbare weg.

Groenstructuur

De groenstructuur van Kloosterhaven bestaat uit “groene linten” die de ontsluitingswegen begeleiden en die uitkomen op twee grote groengebieden. Deze kennen een park-achtige inrichting en hier kunnen ook speelvoorzieningen voor kinderen gerealiseerd worden.

IV. Geluidhinder

Geluidhinder speelt alleen een rol voor de woningen direct gelegen langs de hoofdontsluitingswegen. Voor deze woningen is door Gedeputeerde Staten van Drenthe, ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder, ontheffing verleend tot de waarde van 55 dB(A).

V. Richtlijnen voor beeldkwaliteit (gebouwen)

Voor de beeldkwaliteit binnen het plangebied Kloosterhaven worden in deze toelichting richtlijnen gegeven voor alle te realiseren woningen. Binnen het plan bevinden zich 66 vrije kavels en 73 kavels waar projectmatig gebouwd wordt. Het beeldkwaliteitplan is een handvat om de gewenste stedenbouwkundige karakteristiek te kunnen garanderen.

Deze richtlijnen vormen geen rechtstreeks bindende bepalingen en maken ook geen onderdeel uit van het planologisch kader. De richtlijnen vormen wel een toetsingsbasis voor de gemeentelijke Welstandscommissie. In die zin zijn ze dan ook niet vrijblijvend.

Binnen het beeldkwaliteitplan zijn (zie kaart 2) clusters aangegeven die met elkaar moeten harmoniëren. Harmonie hoeft echter geen strikte gelijkvormigheid te betekenen. Op sommige punten kan ook contrastwerking van bijzondere architectuur toegepast worden om het gewenste beeld te bereiken. Zo kunnen op de koppen van rijen verbijzonderingen plaatsvinden, bijvoorbeeld een afwijkende kapvorm. Hiervoor kan via art. 13 van de voorschriften vrijstelling worden verleend. Voor de tussenwoningen geldt dat een afwijkende kapvorm alleen mogelijk is als dit een versterking betekent voor het stedenbouwkundige beeld. De lokaties die zich primair lenen voor een verbijzondering zijn op kaart 2 van een sterretje voorzien. Ook is op deze kaart aangegeven waar tuinmuren gewenst zijn. Op deze manier wordt een éénduidige erfafscheiding gewaarborgd. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Binnen het plan Kloosterhaven zijn de volgende bebouwingsclusters te onderscheiden: (A) Woontorens in water met een loggia-achtige uitstraling projectmatig, (B) Grondgebonden woningen in water projectmatig, (C) Vrijstaande woningen vrije kavels, (D) Twee-onder-één-kap woningen projectmatig, (E/F) Twee-onder-één-kap woningen vrije kavels, (G t/m J) Vrijstaande woningen vrije kavels. Hieronder volgt een korte toelichting op het nagestreefde bebouwingsbeeld per cluster. De harde, in de voorschriften en op de plankaart vastgelegde eisen zijn daarbij cursief weergegeven.

(A) Woontorens in water met loggia-achtige uitstraling

De woontorens bestaan uit twee bouwlagen met een penthouse en aan de westzijde een loggia-achtige uitstraling. De woontorens zorgen voor een sterke begeleiding van de hoofdontsluitingsweg. Door een *maximale bouwhoogte van 10,0 m.* ontstaat de mogelijkheid voor het realiseren van een derde bouwlaag.

Het parkeren en de bergingen worden ondergronds opgelost om zo het gebied rond de haven zo veel mogelijk vrij te houden van auto's. De gevelkleur van de woontorens zal in overleg met de architect plaats vinden om zo aansluiting te vinden met de wandelpromenade aan de overzijde van de haven.

Doordat de woontorens met de gevel in het water staan wordt de entree van Kloosterhaven geaccentueerd.

(B) Grondgebonden woningen in water

Deze woningen hebben evenals de woontorens (A) aan de water-zijde een loggia-achtige uitstraling. De woning bestaat uit twee of drie bouwlagen eventueel met kap. Door een *maximale bouwhoogte van 12,0 m* ontstaat de mogelijkheid van toevoeging van enkele vestingmuuraccenten in de gevelwand. Bovendien is het de bedoeling dat er van deze woningen in ieder geval op het begane grond niveau een sterke wandwerking uitgaat.

De entrees van de woningen liggen aan de straatzijde, hierbij ligt de voordeur 0,70 m. terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De woningen hebben aan deze zijde een kleine voortuin.

Omdat de woningen op de begane grond weinig privé-buitenruimte hebben zijn de woningen voorzien van een daktuin/dakterras. Op deze manier hebben deze woningen vanaf de hoofdontsluitingsweg een "groenig" aanzicht. Verder worden de garage en berging inpandig opgelost in de eerste bouwlaag.

Om overéénstemming te krijgen met de wandelprommenade aan de overzijde van de vijverpartij, wordt de gevelkleur in overleg met de architect bepaald.

(C) Vrijstaande woningen

Deze woningen bestaan uit minimaal twee bouwlagen eventueel met kap. Voor de *maximale bouwhoogte geldt dat er niet hoger gebouwd mag worden dan 10,0 m*. De goothoogte is hier min. 7,50 m. om zo een wandwerking te bereiken.

De bebouwing moet *minimaal 2,50 m. uit de erfgrens* blijven, hier kan echter één keer vrijstelling voor worden verleend als de wandwerking versterkt wordt. In deze situatie kan de woning dichterbij de erfgrens komen. Verder is de dakopbouw vrij. De gevelkleur is een aardetint rood.

(D) Twee-onder-één-kap woningen projectmatig

De woningen hebben een langskap in de kleur zwart. Voor de *maximale bouwhoogte geldt dat er niet hoger gebouwd mag worden dan 9,0 m*. Voor de goothoogte geldt een hoogte van ca. 6,0 m.

Voor- en zijgevel bestaan voor 60% uit rode baksteen en voor 40% uit glas of een ander materiaal. Verder worden de voortuinen van de woningen voorzien van een lage tuinmuur in de kleur van de gevel.

Om toch de mogelijkheid te houden om de woning heen te lopen bedraagt de *minimale afstand tot de perceelsgrens 1,0 m*. bij de twee-onder-één-kap woningen.

Voor de kapvorm kan een vrijstelling verleend worden indien het een architectonische versterking van de "jaren-dertig" stijl is. Het betreft de vrijstelling dat het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk plat of met een andere dakvorm afgedekt kan worden.

(E) Twee-onder-één-kap woningen + één vrijstaande woning

Voor al deze woningen geldt een *maximale bouwhoogte van 9,0 m*. De twee-onder-één-kap woningen hebben een langskap, bij de vrijstaande woning is de kaprichting vrij. De kapkleur is antraciet. Voor de goothoogte geldt een maximale hoogte van 6,50 m.

De gevel van de twee-onder-één-kap woningen bestaat uit donker rode baksteen. Voor de vrijstaande woning is de gevelkleur licht. Ook de oriëntatie van de vrijstaande woning is anders dan die van de twee-onder-één-kap woningen. Op deze

manier wordt de entree van Kloosterhaven, gelegen naast deze woning, geaccentueerd. Om toch de mogelijkheid te houden om de woning heen te lopen bedraagt de *minimale afstand tot de perceelsgrens 1,0 m.* bij de twee-onder-één-kap woningen.

(F) Twee-onder-één-kap woningen

Als *maximale bouwhoogte* geldt voor deze woningen *een hoogte van 9,0 m.* De gevelkleur van de woningen is een middenkleur rood. Om een wat geleidelijker overgang te krijgen naar de verderop gelegen "vrije kavels" zijn voor deze twee-onder-één-kap woningen in het beeldkwaliteitsplan de kaprichting en de kapkleur vrij gehouden.

Zo is variatie in bouw met de overzijde van de weg mogelijk. Voor de goothoogte geldt een maximale hoogte van 6,50 m. Om toch de mogelijkheid te houden om de woning heen te lopen bedraagt de *minimale afstand tot de perceelsgrens 1,0 m.*

(G) Vrijstaande woningen

Voor deze woningen geldt een *maximale bouwhoogte van 10,0 m.* In het beeldkwaliteitsplan wordt een lichte gevelkleur aangegeven. Daarbij zijn de kleuren wit en geel uitgesloten om zo te grote kleurcontrasten in de gevels te voorkomen. De dakopbouw, kleur en richting van een eventuele kap zijn vrij. Wel wordt hier een *goothoogte van min. 6,50 m.* voorgesteld om zo een zekere wandwerking te bereiken. Om de verschillende woningtypen die hier gerealiseerd worden zo goed mogelijk tot hun recht te laten komen is het belangrijk dat deze woningen ruimte om zich heen hebben. Daarom bedraagt de *minimale afstand tussen de gebouwen en de perceelsgrens 2,50 m.* Om toch zo veel mogelijk vrijheid te hebben in het bouwplan, is het mogelijk hier één keer vrijstelling voor te verlenen als de bebouwing een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw. In deze situatie kan er dichter in de perceelsgrens gebouwd worden.

(H) Vrijstaande woningen

Voor deze woningen geldt een *maximale bouwhoogte van 10,0 m.* In het beeldkwaliteitsplan wordt een lichte gevelkleur aangegeven. Daarbij zijn de kleuren wit en geel uitgesloten om zo te grote kleurcontrasten in de gevels te voorkomen. De dakopbouw, kleur en richting van een eventuele kap zijn vrij. Bij deze woningen is een hoge gootlijn voor het stedenbouwkundig beeld niet noodzakelijk, daarom geldt voor deze woningen een maximale goothoogte van 6,50 m. Om de verschillende woningtypen die hier gerealiseerd worden zo goed mogelijk tot hun recht te laten komen is het belangrijk dat deze woningen ruimte om zich heen hebben. Daarom bedraagt de *minimale afstand tussen de gebouwen en de perceelsgrens 2,50 m.* Om toch zo veel mogelijk vrijheid te hebben in het bouwplan, is het mogelijk hier één keer vrijstelling voor te verlenen als de bebouwing een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw. In deze situatie kan er dichter in de perceelsgrens gebouwd worden.

(I) Vrijstaande woningen

Voor deze woningen geldt een *maximale bouwhoogte van 10,0 m.* De *minimale goothoogte is 6.5 m.* Om overeenstemming te krijgen met de woningen in het "bebouwingslint" langs de Hoofdvaartsweg bestaat de gevel uit donker rode baksteen

en is de kapkleur antraciet. De kaprichting is daarbij vrij. Omdat deze woningen duidelijk een vrijstaand karakter moeten hebben, bedraagt de *minimale afstand tussen gebouwen en perceelsgrens* 2,50 m. Om toch zoveel mogelijk vrijheid te hebben in het bouwplan, is het mogelijk hier één keer vrijstelling voor te verlenen als de bebouwing een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw. In deze situatie kan dicht in de perceelsgrens gebouwd worden.

Indien de realisering van woningen op de achterzijde van de kavels Hoofdvaartsweg 110 t/m 120 mogelijk gemaakt zal worden zullen voor deze woningen dezelfde beeldkwaliteit bepalingen als (I) gaan gelden.

(J) Vrijstaande woningen

Als *maximale bouwhoogte* geldt voor deze woningen een *hoogte van 10,0 m*. De goothoogte en de kaprichting zijn vrij.

Om goede aansluiting te hebben bij de bestaande bebouwing langs de Hoofdvaartsweg bestaat de gevel uit donker rode baksteen en is de kapkleur zwart of rood.

Om het bebouwingslint niet te veel te verdichten bedraagt de *minimale afstand tussen de gebouwen en de perceelsgrens* 3,0 m. Hier is géén vrijstelling voor mogelijk.

Verder ligt de *voorgevelrooilijn* van deze woningen steeds *iets meer naar achteren ten opzichte van de Hoofdvaartsweg*. Op deze manier komt de markante boerderij goed tot zijn recht.

Toelichting Beeldkwaliteitplan Kloosterhaven



Woontorens in water met loggia-achtige uitstraling (projectmatig)

- * twee bouwlagen met penthouse
- * parkeren en berging ondergronds
- * gevelkleur aardetint rood, precieze kleur nader te bepalen in overleg met architect



Twee-onder-een-kap woningen

- * goothoogte: max. 6,50 m.
- * gevelkleur: middenkleur rood
- * kaprichting: vrij
- * kapkleur: vrij



Grondgebonden woningen in water, met naar deze zijde een loggia-achtige uitstraling (projectmatig)

- * wandwerking
- * twee of drie bouwlagen evt. met kap
- * garage en berging inpandig in de eerste bouwlaag
- * voordeuren van woningen liggen 0,70 m. achter de voorgevelrooilijn
- * gevelkleur aardetint rood, precieze kleur nader te bepalen in overleg met architect
- * woningen hebben daktuin/dakterras



Vrijstaande woningen

- * goothoogte min. 6,50 m.
- * gevelkleur: licht, niet wit, niet geel
- * kaprichting: vrij
- * kapkleur: vrij
- * afstand tot erfgrans min. 2,50 m., hiervoor kan 1x vrijstelling verleend worden als de bebouwing een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw



Vrijstaande woningen

- * min. twee bouwlagen
- * kaprichting vrij, ook plat dak toegestaan
- * goothoogte van hoofdgebouw min. 7,50 m.
- * hoofdgebouw moet in de rooilijn gebouwd worden
- * gevelkleur: aarde tint rood
- * afstand tot erfgrans min. 2,5 m, hiervoor kan 1x vrijstelling worden verleend als de wandwerking versterkt wordt. Deze vrijstelling verlening geldt ook voor bebouwing terug liggend ten op zichte van het hoofdgebouw



Vrijstaande woningen

- * goothoogte max. 6,50 m.
- * gevelkleur: licht, niet wit, niet geel
- * kaprichting: vrij
- * kapkleur: vrij
- * afstand tot erfgrans min. 2,50 m., hiervoor kan 1x vrijstelling verleend worden als de bebouwing een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw



Vrijstaande woningen

- * goothoogte min 6,50 m.
- * kaprichting: vrij
- * kapkleur: antraciet
- * gevelkleur: donker rood
- * afstand tot erfgrans min. 2,50 m., hiervoor kan 1x vrijstelling verleend worden als de bebouwing een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw



Twee-onder-een-kap woningen (projectmatig)

- * goothoogte ca. 6,0 m.
- * langskap kleur: zwart
- * gevelkleur: 60% van voor- en zijgevel bestaat uit donker rode baksteen
- * 40% van voor- en zijgevel bestaat uit glas of een ander materiaal
- * voortuinen van woningen worden omgeven door lage tuinmuur
- * voor de kapvorm kan vrijstelling verleend worden indien het een versterking van de "jaren dertig" stijl is. Het betreft de vrijstelling dat het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk plat of met een andere dakvorm afgedekt kan worden



Twee-onder-een-kap woningen + een vrijstaande woning

- * twee-onder-een-kap woningen met langskap, vrijstaande woning kaprichting vrij
- * goothoogte max. 6,50 m.
- * gevelkleur twee-onder-een-kap: donker rood
- * gevelkleur vrijstaande woning: licht, niet wit, niet geel
- * kapkleur: antraciet
- * vrijstaande woning is georiënteerd op grasveld



Vrijstaande woningen

- * kaprichting: vrij
- * kapkleur: zwart of rood
- * goothoogte vrij
- * gevelkleur: donker rood
- * afstand tot erfgrans min. 3,00 m., hiervoor kan géén vrijstelling verleend worden

- Tuinmuren worden zodanig vorm gegeven dat inkijk vanaf de openbare ruimte niet mogelijk is en passend is bij de architectuurstijl van de woning

* accent in de gevel

N.B. Indien de realisering van woningen op de achterzijde van de kavels Hoofdvaartsweg 110 t/m 120 mogelijk gemaakt zal worden zullen voor deze woningen dezelfde beeldkwaliteit bepalingen als (I) gaan gelden

VII. 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. Het hemelwater van daken en wegverhardingen wordt zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd via een regenwaterriool naar nabij gelegen waterpartijen.

Een ander uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Vrijkomende grond wordt opgeslagen in een depot onder de hoogspanningsleiding ten oosten van Kloosterveen.

In plaats van het autogebruik wordt zoveel mogelijk fietsen en wandelen gestimuleerd. De auto kan de buurt Kloosterhaven op twee punten binnen rijden en verlaten, terwijl fietsers en voetgangers meerdere mogelijkheden hebben.

De gehele buurt wordt ingericht als 30 km/uur gebied, volgens de principes van 'duurzaam veilig'. Lange rechtstanden worden voorzien van verkeersremmers (drempels of iets dergelijks).

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 veelal een zongericht ontwerp toegepast moeten worden. De EPN is per 1 januari 1998 op een waarde 1,2 gesteld en zal op korte termijn nog verder worden opgeschroefd. Dit heeft extra consequenties voor het woningontwerp.



9909566

Aan:
het college van burgemeester en
wethouders van Assen -
Postbus 30018
9400 RA ASSEN



Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon
(0592) 36 55 55
Telefax
(0592) 36 57 77

Gemeente Assen dienst Ontwikkeling			
Code: 1731.212.12			
Afdelen:			
25 OKT. 1999			
Gez.			
Beh. d.			
OBW			

Assen, 21 oktober 1999
Ons kenmerk 41/RW/A19/1999008908
Behandeld door de heer H. Mutgeert (0592) 365727
Uw kenmerk ONT/99-8780
Onderwerp: Plan tot uitwerking van het Bestemmingsplan Kloosterveen 1
(Kloosterhaven)

Geacht college,

Hierbij doen wij u onze beslissing van 12 oktober 1999, kenmerk RW/A19/1999008908, op uw besluit van 17 augustus 1999 tot uitwerking van het Bestemmingsplan Kloosterveen I toekomen.
Deze brief geldt tevens als bekendmaking als bedoeld in de artikelen 3:41 en 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Tegen het uitwerkingsplan zijn bij u bedenkingen ingebracht door:

- de heer Van der Ley, Hoofdvaartsweg 108 te Assen
- het Vrouwenwoonburo/VAC, Brink 42a te Assen.

U verklaart deze bedenkingen gemotiveerd ongegrond.
Wij kunnen ons met deze beoordeling en weerlegging van de bedenkingen verenigen.

Ingevolge jurisprudentie dient een besluit tot vaststelling en een besluit tot goedkeuring van een uitwerkingsplan te worden aangemerkt als besluit van algemene strekking. Het goedkeuringsbesluit dient derhalve op de wijze als voorgeschreven in artikel 3:42 van de Awb bekend te worden gemaakt. Wij verzoeken u hiervoor zorg te dragen.

De twee reclamanten hebben wij van ons besluit in kennis gesteld. Een afschrift van onze brief aan de twee reclamanten treft u hierbij aan.



Op grond van artikel 11, negende lid, juncto artikel 28, achtste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt dit besluit in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij door een belanghebbende binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat geval treedt ons besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Een exemplaar van uw besluit, de plankaart en de voorschriften, voorzien van het bewijs van onze beslissing, treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

Th. Fledderus, griffier

Bijlage(n) *clv.*
raq/coll. *b*

Afschrift aan:

- de inspecteur van de ruimtelijke ordening te Groningen
- de inspecteur van de volkshuisvesting te Groningen

A.L. ter Beek, voorzitter

nr VERZONDEN 2 1 OKT. 1999

Assen, 12 oktober 1999

Ons kenmerk RW/A19/1999008908

Behandeld door de heer H. Mutgeert (0592) 365727

Onderwerp: Plan tot uitwerking van het Bestemmingsplan Kloosterveen I
(Kloosterhaven)

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN DRENTHE INZAKE DE UITWERKING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN I (KLOOSTERHAVEN)

Bij brief van 7 september 1999, ingekomen op 9 september 1999, hebben burgemeester en wethouders van Assen hun besluit van 17 augustus 1999 tot nadere uitwerking van het op 20 februari 1997 door de raad van de gemeente Assen vastgestelde en bij besluit van ons college van 16 september 1997 goedgekeurde Bestemmingsplan Kloosterveen I ter goedkeuring ingezonden.

Omtrent deze uitwerking is advies uitgebracht door de Werkcommissie Afwijking Bestemmingsplannen op 23 september 1999 en door de inspecteur van de volkshuisvesting van 7 oktober 1999.

Ingevolge de van het Bestemmingsplan Kloosterveen I deel uitmakende voorschriften moeten burgemeester en wethouders het onderhavige gedeelte van het plan nader uitwerken met inachtneming van de in die voorschriften genoemde regeling. De uitwerking is binnen deze regeling gebleven.

Ons college kan zich verenigen met deze uitwerking.

Beslissing

Gedeputeerde staten van Drenthe;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUITEN:

het besluit van burgemeester en wethouders van Assen goed te keuren.

Gedeputeerde staten voornoemd,

Th. Fledderus, griffier

raq/coll.

A.L. ter Beek, voorzitter



Afd. BW
Nr. ONT/99-8781

Onderwerp: vaststelling uitwerkingsplan Kloosterhaven

Burgemeester en wethouders van de gemeente Assen;

overwegende, dat het globale bestemmingsplan Kloosterveen 1 onherroepelijk is geworden;

dat binnen het plangebied van voornoemd bestemmingsplan een aantal locaties is opgenomen waaraan de globale bestemming "stadswoonwijk" is toegekend;

dat de uitwerking van dit plan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften is opgedragen aan hun college;

dat ter uitvoering van deze aan hun college opgedragen taak, ingaande 1 juli 1999 gedurende een termijn van twee weken op de afdeling Bouwen en Wonen van de dienst Ontwikkeling voor belanghebbenden een ontwerp van het uitwerkingsplan "Kloosterhaven" ter inzage heeft gelegen zulks na voorafgaande kennisgeving, mede inhoudende de mededeling van de mogelijkheid tot het schriftelijk inbrengen van bedenkingen gedurende bovenvermelde termijn tegen dit ontwerp;

dat tegen onderhavig ontwerp-uitwerkingsplan bedenkingen zijn ingebracht door:

- * de heer Van der Ley, Hoofdvaartsweg 108 te Assen en
- * het Vrouwenwoonburo/VAC, Brink 42A te Assen;

dat de indieners van de bedenkingen (verder te noemen reclamanten) zijn uitgenodigd voor een gesprek met een lid van hun college, teneinde hen in de gelegenheid te stellen de bedenkingen van een mondelinge toelichting te voorzien;

dat van voornoemde voorziening geen gebruik is gemaakt;

dat de bedenkingen van reclamanten in een bij dit besluit gevoegde bijlage van commentaar zijn voorzien;

dat evenvermelde bijlage deel uitmaakt van dit besluit;

dat zij derhalve het commentaar op de bedenkingen als ingelast wensen te beschouwen in de overwegingen van dit besluit;

dat hun college op basis van deze overwegingen tot het oordeel is gekomen dat de bedenkingen van reclamanten niet van dusdanig overwegende aard zijn dat deze zouden nopen tot het niet vaststellen van het bestreden uitwerkingsplan;

dat zij bij besluit van 17 augustus 1999 het uitwerkingsplan Kloosterhaven hebben vastgesteld;

dat gelet op het vorenoverwogene het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan en de daarbij behorende bescheiden met toepassing van artikel 11 WRO, ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Drenthe kan worden voorgelegd;

dat conform het bepaalde in artikel 11, lid 8 WRO, reclamanten tegen het in deze te nemen besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe omtrent de goedkeuring van onderhavig uitwerkingsplan, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

b e s l u i t e n :

- I. de bedenkingen van reclamanten niet dusdanig zwaarwegend te achten dat deze zouden nopen tot het wijzigen, dan wel niet vaststellen van het uitwerkingsplan Kloosterhaven;
- II. het uitwerkingsplan "Kloosterhaven, conform het bepaalde in artikel 11, lid 8 WRO, ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Drenthe voor te leggen.

ASSEN, 17 augustus 1999.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

, secretaris

mr. J.B. Mencke

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten
van Drenthe bij besluit van
12 oktober 1999
nr. RW/A19/1999a0900

, voorzitter

, griffier

College van Gedeputeerde Staten van Drenthe
Westerbrink 1
9405 BJ ASSEN

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Afd.: BW

Ons kenmerk:

Tst.: 6220

Nr.: ONT/99-8780

Assen,

Datum: 7 september 1999

Onderwerp: uitwerkingsplan "Kloosterhaven"

Verz. d.d.: 09 SEP. 1999

Geacht college,

Hierbij doen wij u toekomen, ons besluit van 17 augustus 1999 waarbij het uitwerkingsplan "Kloosterhaven" als zijnde een nadere uitwerking van de globale bestemming "stadswoonwijk" van het bestemmingsplan Kloosterveen I is vastgesteld.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wordt uw college hierbij het uitwerkingsplan ter goedkeuring voorgelegd.

Tevens treft u hierbij aan afschriften van de ingebrachte bedenkingen, alsmede het van gemeentewege gegeven commentaar daarop en het betreffende besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Assen,

, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

, secretaris

mr. J.B. Mencke

DIENST ONTWIKKELING

Postbus 860, 9400 AW ASSEN
Telefoon (0592) 36 69 11

Bezoekersadres:
Noordersingel 33, 9401 JW Assen
Telex 53265, Telefax (0592) 36 62 31
Bank: B.N.G. rek.nr. 28.50.19.759
t.n.v. gemeente Assen, dienst Ontw.

Wilt u bij beantwoording datum
en nummer van deze brief vermelden.