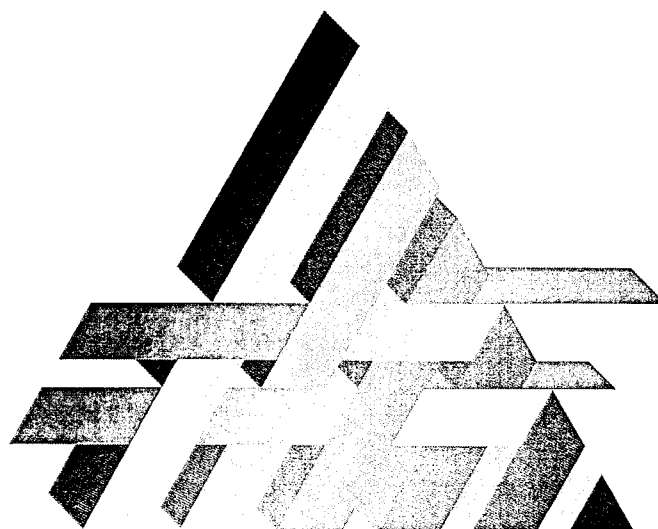




Dienst Ontwikkeling
Afdeling Bouwen en Wonen

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN I

UITWERKINGSPLAN HOOFDVAARTSWEG 130



Aldus vastgesteld bij besluit d.d. 23 november 2001,
nr. ONT/2001-10421, door
Burgemeester en wethouders van Assen,



, burgemeester
G.J. Piek l.b.

, secretaris

S.M. van Midden l.s.

Dienst Ontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN I

-UITWERKINGSPLAN HOOFDVAARTSWEG 130-

Inhoud:
Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Assen
september 2001

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE EN TOELICHTING

I.	INLEIDING	Blz. 5
II.	LIGGING EN ONTSLUITING PLANGEBIED	7
III.	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	8
IV.	RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT	9
V.	GELUIDHINDER	11
VI.	DUURZAAMHEIDSPRINCIPES	12
VII.	VOORSCHRIFTEN	13

Bijlage: plankaart

I. INLEIDING

In de woonwijk Kloosterveen worden volgens het structuurplan in totaal 6.000 woningen gebouwd, waarvan 3.500 in de eerste fase. In het structuurplan Kloosterveen wordt uitgegaan van nog een tweede, latere fase van nog ca. 2.500 woningen.

De eerste fase is vastgelegd in het bestemmingsplan Kloosterveen I; op 20 februari 1997 door de gemeenteraad van Assen vastgesteld en op 16 september 1997 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

De wijk Kloosterveen wordt doorsneden door de Drentse Hoofdvaart. De buurten ten zuiden van dit kanaal, de Planetenbuurt en Sterrenbeeldenbuurt, zijn inmiddels gerealiseerd. Ten noorden van de Drentse Hoofdvaart komen de andere buurten van Kloosterveen. Een aantal daarvan is inmiddels gerealiseerd of in aanbouw.

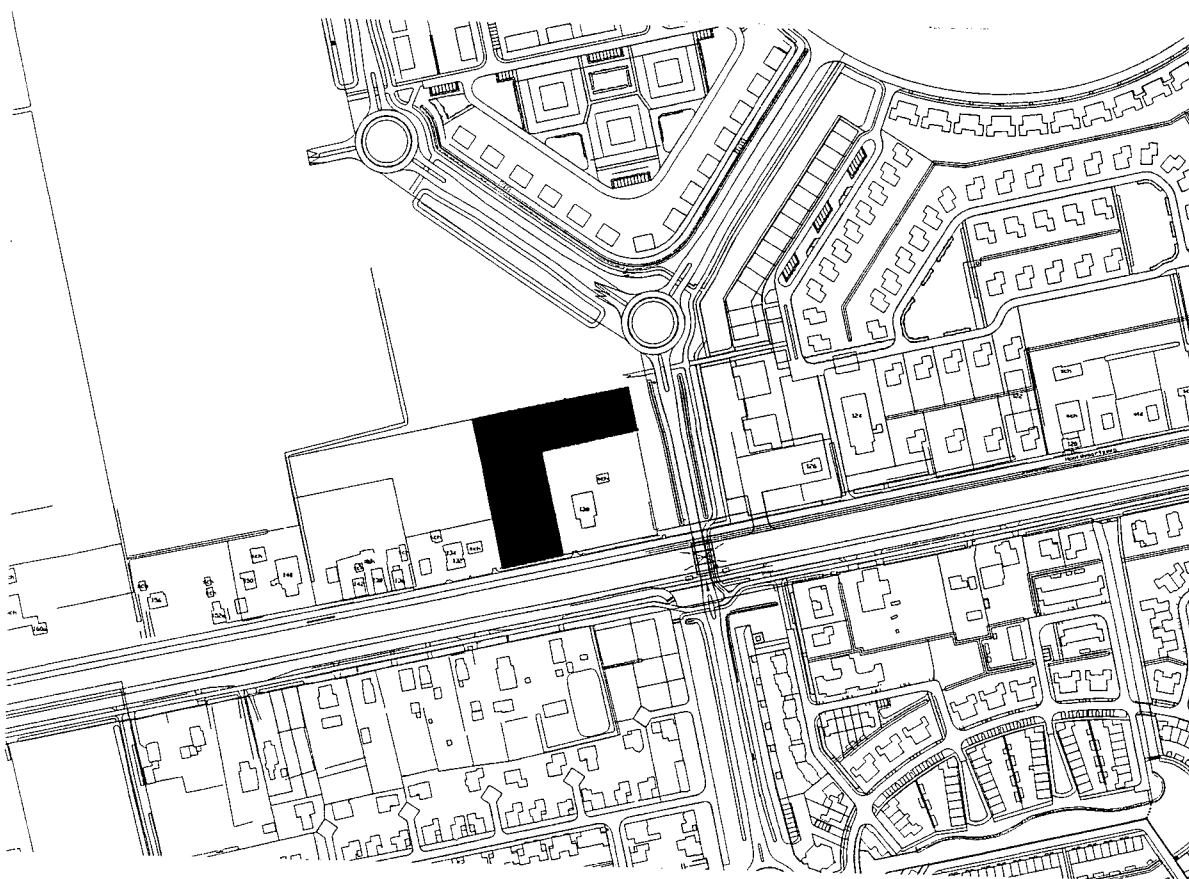
De Drentse Hoofdvaart is dus een beeldbepalend element in Kloosterveen. Dit beeld wordt versterkt door de aanwezige karakteristieke lintbebouwing, die in de toekomst ook behouden en versterkt dient te worden. Om de visuele relatie tussen nieuwbouw en de bestaande bouw te vergroten, is besloten tot verdichting, zowel tussen als achter de bestaande bebouwing. Door Buro Lon Schöne is daarom een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke bouwlocaties langs de Drentsche Hoofdvaart. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven op kaart 1 op de volgende pagina. Bij het onderzoek is gelet op open plekken tussen de bestaande bebouwing en eventuele zichtlijnen. Hieruit is gebleken dat het op sommige plaatsen gewenst is de open ruimte in te vullen met bebouwing. Dit uitwerkingsplan is een gevolg van deze conclusie

Aan het plangebied (het perceel op Hoofdvaartseweg 130) is in het bestemmingsplan Kloosterveen I de bestemming stadswoonwijk (artikel 3) nader uit te werken, toegekend. Onderhavig plan vormt het ontwerp-uitwerkingsplan ex.art. 11 WRO, zoals dat overeenkomstig de procedure regels ex.art 14 van het bestemmingsplan Kloosterveen I is uitgewerkt. Dit uitwerkingsplan sluit aan op de partiële herziening Kloosterveen I-achtererven.

II. LIGGING EN ONTSLUITING PLANGEBIED

De woonwijk Kloosterveen ligt aan de westzijde van Assen en is verbonden met de rest van de stad door de Balkenweg. De Professor Prakkeweg, die op die weg aansluit, is de toegangsweg voor het noordelijke gedeelte van Kloosterveen. Aan de noordzijde van de Kloosterbrug wordt de wijk via diezelfde weg verder ontsloten (hier Kloosterweg). Het plangebied grenst aan de westzijde van de Kloosterweg en de Hoofdvaartsweg (noordzijde), dus aan de Drentse Hoofdvaart.

De kavels aan de achterzijde van het plangebied moeten worden ontsloten via de wijk die ten noorden hiervan wordt gerealiseerd. Omdat de Hoofdvaartsweg bij het plangebied niet aansluit op de Kloosterweg, wordt de nieuwe tussengelegen kavel ontsloten door de Hoofdvaartsweg noordzijde.



Kaart 1: situering van het plangebied.

De begrenzing van het plangebied valt binnen de bestaande kavel Hoofdvaartsweg 130. Het achterste gedeelte bestaat uit een strook van 30 m die grenst aan de noordelijke kavelgrens, tegen de nieuw te bouwen woonbuurt. Het gedeelte aan de voorzijde van het plangebied is 40 meter breed en 70 meter diep, waarbij de achterzijde grenst aan het achterliggende kavels.

III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Op het perceel van de Hoofdvaartsweg 130 is aan de achterzijde op een strook van 30 meter breed ruimte voor de bouw van maximaal 4 vrijstaande woningen. Tevens is aan de westzijde van de opstal op hetzelfde perceel ruimte voor de bouw van een woonboerderij. Het totaal aantal woningen in het plangebied is dus maximaal vijf.

Met de eigenaar van het betreffende perceel is overleg geweest om het geheel door middel van een uitwerkingsplan vorm te geven. De grond is in eigendom van een particulier en wordt niet opgekocht door de gemeente. Hierdoor kan de eigenaar de uitvoering van de woningen zelf regelen.

Het uitwerkingsplan Hoofdvaartsweg 130, behorende bij het bestemmingsplan Kloosterveen I, heeft een gedetailleerd karakter. Naast de situering wordt ook aandacht besteed aan de beeldkwaliteitsaspecten van de toekomstige woningen. De voorschriften sluiten zoveel mogelijk aan bij de voorschriften van het uitwerkingsplan Kloosterhaven en de Partiële Herziening Achtererven.

IV. RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT

De richtlijnen voor de woningen in het achterste gedeelte van het plangebied volgen grotendeels de richtlijnen voor de woningen in de overige plannen van Kloosterveen. Deze richtlijnen vormen geen rechtstreekse bindende bepalingen en maken ook geen deel uit van het planologisch kader. De richtlijnen vormen wel een toetsingsbasis voor de gemeentelijke Welstandscommissie. In die zin zijn ze ook niet vrijblijvend.

Voor de bebouwing aan de voorzijde van het perceel tussen de woningen aan de Hoofdvaartsweg gelden speciale voorschriften. Dit heeft vooral te maken met het feit dat het pand op nummer 130 een gemeentelijk monument is.

A. Woningen achterzijde:

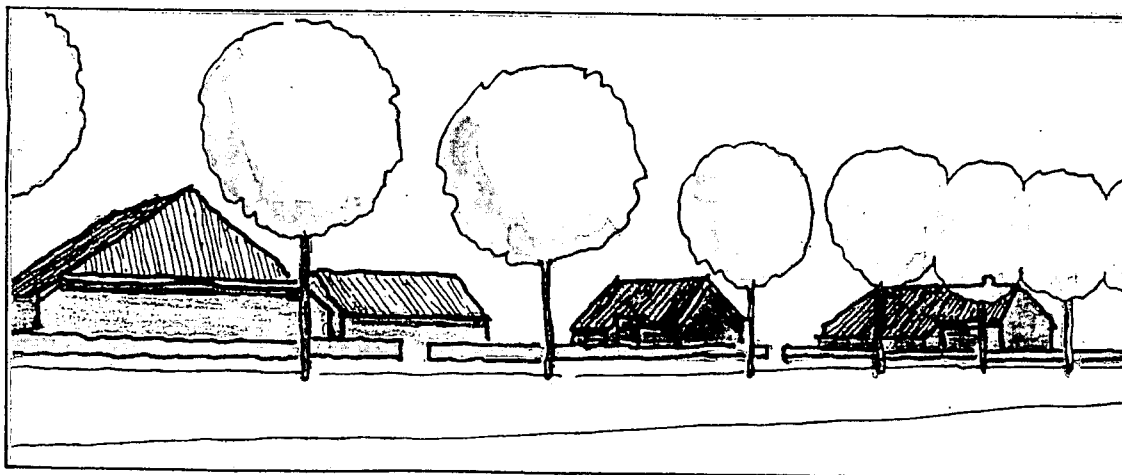
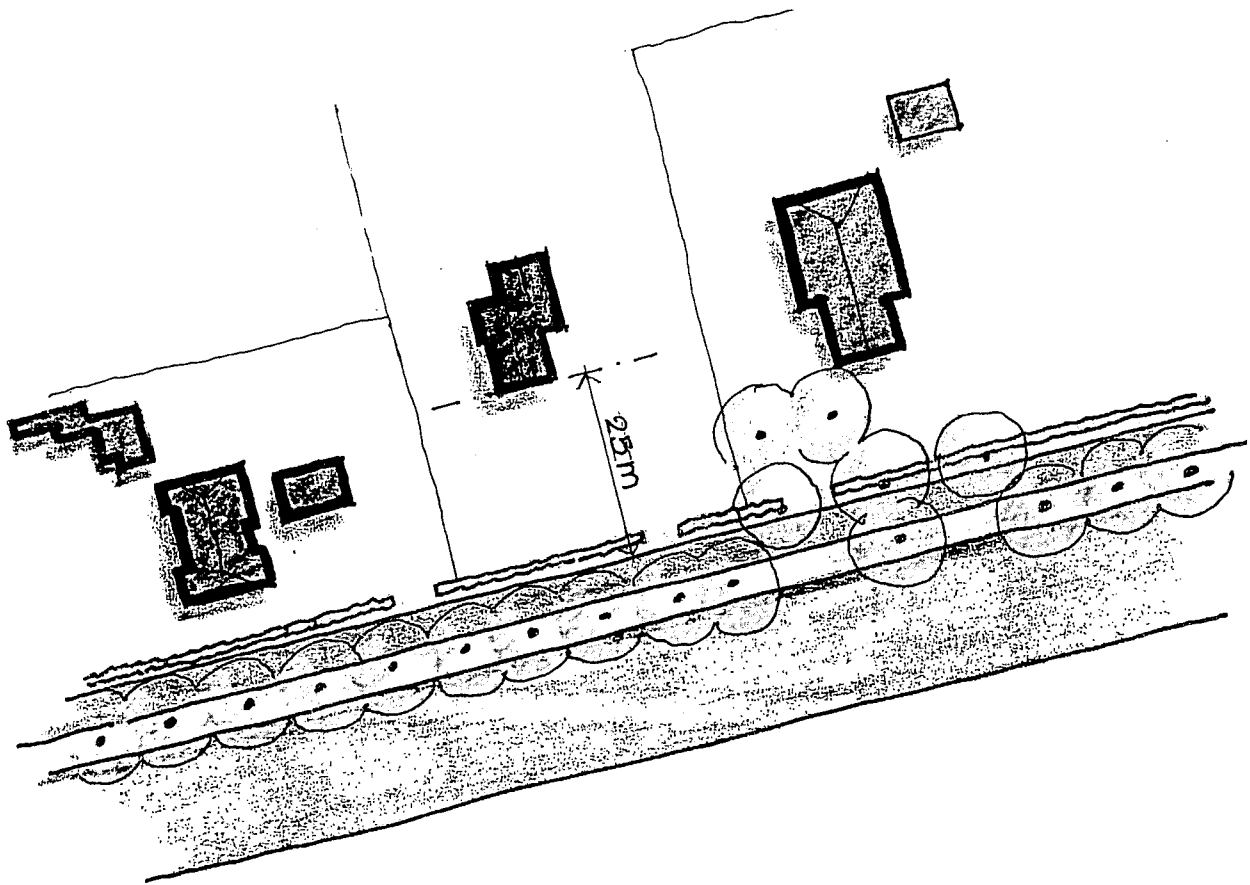
- Voor de woningen geldt een maximale bouwhoogte van 10 m. De maximale goothoogte bedraagt 6,5 m. Om overeenstemming te krijgen met de woningen in het bebouwingslint langs de Hoofdvaartsweg dient de gevel een donkerrode baksteen te hebben en moet de kap antraciet van kleur zijn.
- De kaprichting staat vrij.
- De woningen moeten vrijstaand worden gebouwd, waarbij de minimale afstand tussen de gebouwen en de zijdelingse perceelsgrens 3 m is. Om toch de nodige vrijheid te hebben in het bouwplan, is er een mogelijkheid voor het verlenen van een eenmalige vrijstelling voor aanbouwen wanneer deze een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw.
- De woningen dienen in de voorgevelrooilijn geplaatst te worden.

B. Woning voorzijde:

De richtlijnen voor beeldkwaliteit met betrekking tot de woningen in het onderhavige plan zijn afgestemd op de eerdergenoemde karakteristieke kenmerken van de bestaande lintbebouwing. De kwaliteit van het huidige lint wordt niet veroorzaakt doordat elk pand een monumentaal karakter heeft. Slechts enkele planden hebben een dergelijke uitstraling. De oorzaken van de charme van het bebouwingslint liggen in de afwisselende bouwstijlen, de wisselende afstanden tot de weg en de variatie in de gebruikte bouwmaterialen. Dit betekent voor de nieuw te bouwen woning het volgende:

- Rekening houdend met enerzijds de bestaande bebouwing en anderzijds met het streven naar differentiatie, dient voor de gevel worden uitgegaan van bakstenen in aardkleuren en/of wit pleisterwerk. Voor dakbedekking rode of antracietkleurige pannen of riet (eventueel energie-zonnepannen)
- Op deze locatie is een terugspringende rooilijn erg belangrijk in verband met de naastgelegen karakteristieke bebouwing. Dit pand is een gemeentelijk monument, waarop het zicht vanaf de weg moet blijven gehandhaafd. De rooilijn van het nieuw te bouwen pand moet minstens 25 m van de voorste kavelgrens liggen.
- De voorkant van de woning moet gericht zijn naar de Hoofdvaartsweg.
- De kaprichting dient haaks op de weg te staan.
- De dakhelling van het hoofdgebouw mag variëren tussen 30° en 60°.
- De nokhoogte dient maximaal 9 m te zijn, de goothoogte ten hoogste 3,5 m.

Een aantal voorschriften is in beeld gebracht in figuur 1.



Figuur 1: Beeldkwaliteit Hoofdvaartsweg 130

V. GELUIDHINDER

De Kloosterweg is een weg waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/uur. In het bestemmingsplan Kloosterveen I geeft het geluidsonderzoek aan dat er (bij wegvak E) een minimale afstand tot de woningen van 39 meter (bij 55 dB(A)) aangehouden moet worden. Hierdoor is het aantal woningen dat gebouwd kan worden beperkt in vergelijking met de aantallen op de andere achtererven. In totaal kunnen er 3 woningen met de mogelijkheid tot 4 woningen geplaatst worden.

Bij de rest van de woningen speelt geluidhinder geen rol in het plan. Het maakt deel uit van een gebied waar een maximumsnelheid van 30km/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 Geluidhinder niet nodig.

VI. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

De duurzaamheidprincipes zoals die in andere uitwerkingsplannen in Kloosterveen zijn vastgelegd zijn ook hier van toepassing. Dit houdt onder meer in dat hemelwater van dakgoten en wegverhardingen zoveel mogelijk gescheiden wordt afgevoerd via een regenwaterriool naar nabij gelegen waterpartijen. De buurt wordt ingericht als 30 km-zone en het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd.

De woningen moeten 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.

Afd.: BW
Nr.: ONT/2001-10421

Onderwerp: vaststelling uitwerkingsplan Hoofdvaartsweg 130

Burgemeester en wethouders van de gemeente Assen;

overwegende, dat het globale bestemmingsplan Kloosterveen I bij zijn besluit van de gemeenteraad van 20 februari 1997 is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van Drenthe bij besluit van 16 september 1997 is goedgekeurd;

dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en gefaseerd wordt uitgevoerd;

dat binnen het plangebied van voornoemd bestemmingsplan een aantal locaties is opgenomen waaraan de globale bestemming "Stadswoonwijk, nader uit te werken" 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 4 oktober 2001 gedurende een termijn van twee weken op de afdeling Bouwen en Wonen van de dienst Ontwikkeling voor belanghebbenden een ontwerp van het uitwerkingsplan "Hoofdvaartsweg 130" ter inzage heeft gelegen zulks na voorafgaande kennisgeving, mede inhoudende de mededeling van de mogelijkheid tot het schriftelijk inbrengen van zienswijzen gedurende bovenvermelde termijn tegen dit ontwerp:

dat tegen onderhavig ontwerp-uitwerkingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht;

dat zij bij besluit van 23 november 2001 het uitwerkingsplan Hoofdvaartsweg hebben vastgesteld;

dat Gedeputeerde Staten bij hun goedkeuringsbesluit inzake het globale bestemmingsplan Kloosterveen I hebben aangegeven dat uitwerkingsplannen geen goedkeuring behoeven indien tegen het uitwerkingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht;

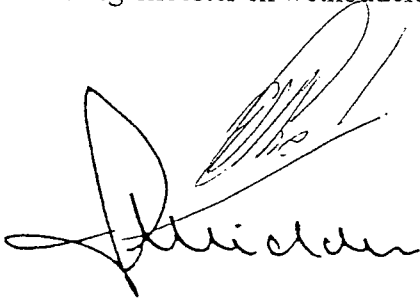
dat conform het bepaalde in artikel 11, lid 7 WRO, het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan geen goedkeuring behoeft;

BESLUITEN

het uitwerkingsplan "Hoofdvaartsweg 130" conform het bepaalde in artikel 11 vast te stellen waarna de bezwaarfase zal ingaan.

ASSEN, 23 november 2001

Burgemeester en wethouders voornoemd,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G.J. Piek I.b.', written over a horizontal line.

, burgemeester
G.J. Piek I.b.

, secretaris

S.M. van Midden I.s.

PUBLICATIE

Ontwerp-uitwerkingsplan Hoofdvaartsweg 130 van het bestemmingsplan bestemmingsplan Kloosterveen I te Assen

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het gewijzigd voornemen tot uitwerking van de bestemming "Stadswoonwijk" van het bestemmingsplan Kloosterveen I met ingang van 4 oktober 2001 gedurende een termijn van twee weken bij de Centrale Balie Bouwen en Stadsinrichting in het stadhuis, Noordersingel 33 te Assen ter inzage ligt.

Het onherroepelijk geworden bestemmingsplan Kloosterveen I voorziet in de globale bestemming "Stadswoonwijk" voor het gedeelte Hoofdvaartsweg 130 te Assen.
Het ter inzage liggende uitwerkingsplan vormt een uitwerking van deze globale bestemming. Naar aanleiding van inspraakreacties is de plankaart enigszins aangepast.

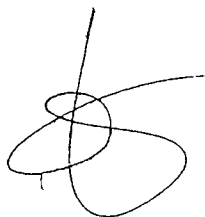
Gedurende voornoemde periode van de terinzagelegging worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld eventueel schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan in te brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Assen, 26 september 2001

Burgemeester en wethouders voornoemd,



, burgemeester
Mw. D. van As - Kleijwegt



, secretaris
mr. J.B. Mencke