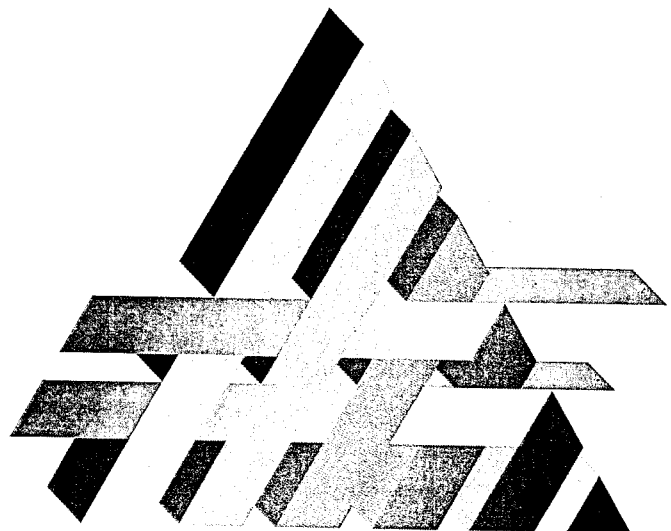




Dienst Ontwikkeling
afdeling Bouwen & Wonen

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN I

UITWERKINGSPLAN KLOOSTERHOVEN



**Uitwerkingsplan 'Kloosterhoven'
van het bestemmingsplan
Kloosterveen I**

24-5-2002
Burgemeester en wethouders van de gemeente Assen maken bekend dat bij besluit van 15 mei 2002 het uitwerkingsplan 'Kloosterhoven' van het bestemmingsplan Kloosterveen I, is vastgesteld.

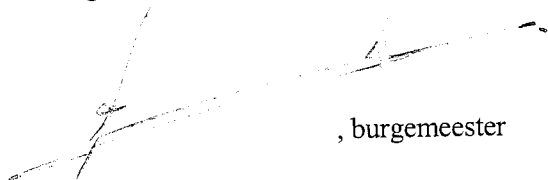
Bij besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan 'Kloosterveen I' is aangegeven dat uitwerkingsplannen geen goedkeuring behoeven, indien geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), is het besluit ter vaststelling van het uitwerkingsplan 'Kloosterhoven' ter kennisgeving naar het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe gestuurd.

Op grond van het bepaalde in de Algemene Wet Bestuursrecht stellen zij vanaf 30 mei 2002 eenieder gedurende zes weken in de gelegenheid tegen dit besluit een bezwaarschrift in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. U kunt het bezwaarschrift zenden aan het college van burgemeester en wethouders van Assen, postbus 860, 9400 AW Assen.

Tevens kunt u gedurende bovengenoemde termijn de President van de Arrondissementsrechtbank, postbus 30009 RA Assen, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Aldus vastgesteld bij besluit d.d. 24 mei 2002,
nr. ONT/2002-8128, door
Burgemeester en wethouders van Assen,



, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt



, secretaris

W.H. Gispen l.s.

Dienst Ontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN I

-UITWERKINGSPLAN KLOOSTERHOVEN-

Inhoud:
Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Assen
februari 2002



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

	blz.
I. INLEIDING	7
II. LIGGING EN ONTSLUITING KLOOSTERHOVEN	8
III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9
IV. RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT	13
IV.I Beeldkwaliteit voor de woningen	13
IV.II Beeldkwaliteit voor de openbare ruimte	21
V. GELUIDHINDER	25
VI. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES	26
VII. VOORSCHRIFTEN	27

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 structuurplan Kloosterveen wordt uitgegaan van nog een tweede, latere fase van nog ca. 2500 woningen.

De ontwikkeling van Kloosterveen is gestart aan de zuidzijde van de Drentse Hoofdvaart; de buurten Planetenbuurt en Sterrenbeeldenbuurt zijn inmiddels ontwikkeld.

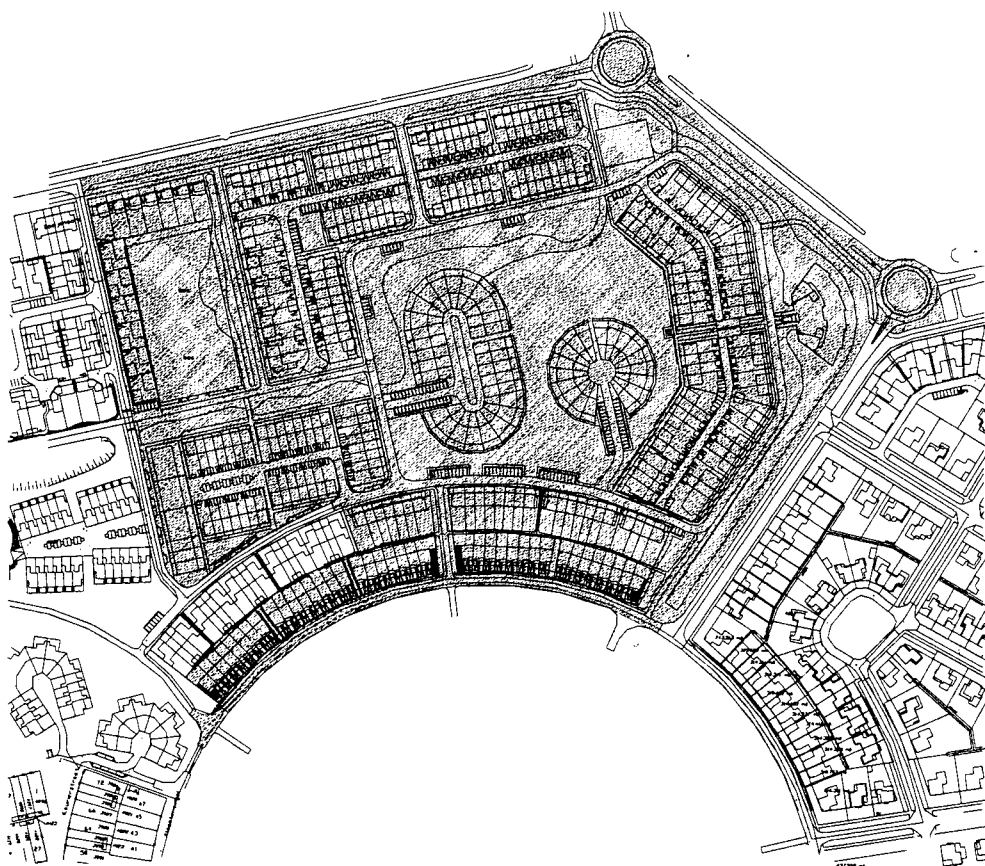
Aan de noordzijde van de Drentse Hoofdvaart is gestart met de buurten Kloostertuinen, Kloosterhaven, Kloosterlanen en Kloosterhage. Kloosterpark vormt het park met verschillende woonclusters tussen Kloostertuinen en Kloosterhoven.

De woningbouw in de buurt Kloosterhoven komt tussen Kloostertuinen en Kloosterlanen te liggen en complementeert samen met Kloosterhaven de cirkel rondom de Kloosterveste. 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 KLOOSTERHOVEN

De woonbuurt Kloosterhoven ligt ten noorden van de Drentsche Hoofdvaart. Het vormt één van de buurten rondom het centrum en ligt tussen de buurten Kloosterlanen en Kloostertuinen in. Aan de zuidzijde sluit het aan op de Kloosterveste.

Kloosterhoven zal voor gemotoriseerd verkeer worden ontsloten via de Hildegard van Bingenweg, welke een onderdeel is van de hoofdontsluitingsroute van Kloosterveen. Via de Caro van Eyckweg is er een rechtstreekse verbinding naar de Kloosterveste. Voor voetgangers en fietsverkeer zijn er van en naar Kloosterhoven verschillende rechtstreekse routes naar de omliggende buurten en het centrum.



Kaart 1: situering van de buurt Kloosterhoven.

III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De stedenbouwkundige structuur van Kloosterhoven is aangegeven op **kaart 2**. Binnen het plan worden ca. 350 woningen gerealiseerd. Deze zijn onder te verdelen in een klein aantal vrijstaande woningen en patio woningen, een aantal clusters ten behoeve van bijzondere woonvormen, ca. 20 twee-onder-een-kap woningen, ruim 260 rijenwoningen en ca. 50 appartementen. Naar verhouding komen er veel rijenwoningen in het gebied.

Karakter Kloosterhoven

Kloosterhoven is de 7^e buurt in de wijk Kloosterveen en ligt net als Kloostertuinen tegenover één van de hoofdontsluitingswegen van de wijk. In de zichtlijn van die weg is een zes verdiepingen hoog appartementengebouw gepland als markeringspunt. Als extra markering is het pand in het water gezet en wordt het door een lage rij woningen geflankeerd. De rij woningen geeft de richting aan van de route die in Kloosterveen gevolgd kan worden. Enerzijds naar de Kloosterveste, anderzijds de wijk verder in en geeft toegang tot de buurt Kloosterhoven.

De buurt wordt vanaf de hoofdontsluitingsweg via twee wegen ontsloten voor het gemotoriseerde verkeer. Voor wandelaars en fietsers worden er uiteraard meerdere routes gecreëerd. Zo zal er vanuit de buurt een rechtstreekse fietsroute, met fietsbrug, naar de Kloosterveste worden aangelegd. Ook de voormalige Domeinweg zal als fietsroute worden ingericht.

In de buurt is gekozen voor het principe van *hoven*. Daarbij sluit het aan op het terrein richting Kloostertuinen dat eveneens in hoven is opgezet. Dit gebied valt in het uitwerkingsplan Kloosterpark. De woningen langs de randen van Kloosterhoven krijgen een andere belevingsopzet dan de woningen in het gebied. De woningen worden dan ook anders benaderd en hebben andere beeldkwaliteitseisen.

Een groot deel van de woningen is gegroepeerd rondom een groot groen hof. Binnen in dat hof liggen twee kleinere clusters van woningen die elk weer een klein hofje vormen. Op deze manier wordt er voor een groot deel van de woningen een bijzondere ligging gecreëerd, waarbij de woningen uitzicht hebben op het groen. In het grote hof kan gewandeld en gespeeld worden. De architectonische beleving van de buurt krijgt enigszins een moderne uitstraling, waarbij alleen voor de woningen langs de Vestesingel een Dudok- uitstraling geldt, in aansluiting op de gehele Vestesingel.

In het plangebied ligt een kreupelhout bosje. Dit bosje werd in het verleden gebruikt door de boeren voor afrasteringpalen. Ondanks dat het bosje geen bijzondere natuurlijke waarde heeft, heeft het wel een karakteristieke waarde en is besloten het bosje grotendeels te handhaven. Het biedt daarmee de mogelijkheid om het groen vanuit het Kloosterpark te verbinden met het groen noordelijker in Kloosterveen. Het bosje zal aan alle zijden door woningen worden omsloten. Het bosje vormt daarmee weer een groen hofje te midden van de woningen. Vanuit het Kloosterpark zal hier in noordoostelijke richting een wandelpad doorheen worden gelegd.

Ten zuiden van het bosje, aan de zijde van de voormalige Domeinweg, zal de oorspronkelijke watergang deels blijven bestaan en deels worden verlegd. Aan de oostzijde van het plangebied zal het water in verbinding worden gebracht met een waterpartij die uiteindelijk een verbinding tussen de noordoost hoek van Kloosterveen en de singel van Kloosterveste vormt. Alle waterpartijen zijn een onderdeel van het watersysteem van Kloosterveen. De twee appartementengebouwen tegenover de twee rotondes komen daarmee in het water te staan. De woningen die aan de randen van het plangebied liggen, komen tegenover de brede waterpartijen of brede groenstroken te liggen.

Op bijgaande tekening (**kaart 2**) is de stedenbouwkundige opzet van het plan weergegeven.

IV. RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT

IV.1 Beeldkwaliteit voor de woningen

Voor de woningen langs de ontsluitingswegen geldt dat deze een stevige wand moeten vormen. Dit is een doorzetting van het principe om een hoge wand langs de ontsluitingswegen met een breed profiel te creëren.

Tegenover de Kloosterveste worden rijen woningen geplaatst met de uitstraling van "herenhuisen". Deze woningen vormen een onderdeel van de "cirkel" rondom de Kloosterveste.

Rondom het bos komen verschillende type woningen, die allen op verschillende stedenbouwkundige ruimten aansluiten.

In het midden van het plangebied rondom het groene hof moeten de aanliggende woningen een duidelijke wand vormen. De twee clusters in het midden van het hof worden hierbinnen als "incidenten" geplaatst.

Op **kaart 3** is de beeldkwaliteit voor de woningen weergegeven, welke hieronder toegelicht wordt.

A. Wonen langs de ontsluitingsroute

De woningen langs de rand van de buurt maken deel uit van de belevingsruimte langs de ontsluitingsroutes van Kloosterveen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de oostelijke route welke richting de Kloosterveste gaat en de noordelijke route waar de ingang van de buurt zich bevindt.

Voor de woningen langs de oostzijde geldt dat zij het eerste aanzicht van de buurt vormen, vanaf de tweede hoofdontsluiting. Ter plaatse van de rotonde splitst de ontsluitingsweg zich in twee richtingen, naar de Kloosterveste en de wijk.

Het geheel wordt geaccentueerd met een appartementengebouw dat recht tegenover deze rotonde staat, vóór de overige bebouwing.

A1

Het appartementengebouw is in het water geplaatst waardoor het een heel eigen karakter krijgt en de bezoeker als het ware verwelkomt. Het gebouw kan enigszins worden opgetild, i.v.m. een parkeerkelder, en wordt vervolgens maximaal 6 verdiepingen hoog met een maximale hoogte van 19 meter. Om een eentonig gebouw te voorkomen wordt er variatie in de gevel aangebracht middels variatie in raampartijen, materiaalgebruik en/of variatie in openheid/geslotenheid van de gevel. Het gebouw wordt in een donker rode steen uitgevoerd met deels contrasterende kleuren en/of materialen.

A2

De woningen achter het appartementengebouw flankeren het appartementengebouw en ter versterking van de wandvorming worden hier geschakelde woningen toegepast. De woningen worden maximaal 11 meter hoog met een hellend dak. Door te variëren in de lengte van de bouwblokken en door te spelen met de architectuur en de grootte van de dakvlakken kunnen doorgangen en eindwoningen worden geaccentueerd. Om te voorkomen dat in de straat alleen maar auto's zouden komen te staan is gekozen voor een parkeeroplossing op het achterterrein van de woningen. Daarbij is het van belang dat een goede en duurzame invulling van het achterterrein wordt ontwikkeld. Waarbij veel aandacht aan de beeldkwaliteit wordt gegeven om vooral een sociaal veilige situatie te creëren. Voor de kleurstelling van de woningen is voor een heldere rode kleur gekozen, welke voor maximaal ca. 30 % wordt gecombineerd met een contrasterende kleur en een grijs dak.

A3

In de overgang van de oostzijde naar de noordzijde van het plan wordt een tweede appartementen gebouw gesitueerd. Ook deze komt tegenover een rotonde te staan en wordt in het water geprojecteerd. Dit gebouw wordt minder groot dan de eerste. Wel kan ook hier een parkeerkelder worden ondergebracht, waardoor het gebouw deels kan worden opgetild. Totaal mag het gebouw maximaal 16 meter hoog worden. Om een eentonig gebouw te voorkomen wordt er variatie in de gevel aangebracht middels variatie in raampartijen, materiaalgebruik en/of variatie in openheid/ geslotenheid van de gevel. Het gebouw wordt in een helder rode kleur uitgevoerd met voor maximaal 40% een contrasterende kleur en/of materiaal.

A4

Aansluitend op het appartementengebouw wordt voor de noordelijke zijde van het plangebied een wand gevormd. De ontsluitingsweg heeft een breed profiel en moet als zodanig worden voorzien van een stevige wand. Deze wordt middels rijenwoningen ontwikkeld, waarbij aan de straatzijde een hoge gevel van 3 bouwlagen wordt gevormd. Totaal zal het geheel maximaal 11 meter hoog worden. Bij de entree van de buurt en bij overige doorgangen worden de hoekwoningen verbijzonderd en verhoogd om een poortwerking te accentueren. Om te voorkomen dat in de straat alleen maar auto's zouden komen te staan, is gekozen voor een parkeeroplossing op het achtererf van de woningen. Daarbij is het van belang dat een goede en duurzame invulling van het achterterrein wordt ontwikkeld. Waarbij veel aandacht aan de beeldkwaliteit van het straatje wordt gegeven om vooral ook een sociaal veilige situatie te creëren.

Aansluitend op het appartementengebouw is ook voor de woningen een rode bakstenen gekozen welke met voor maximaal ca. 40 % in een contrasterende kleur wordt gecombineerd en met een grijs dak.

B. Wonen langs de Vestesingel

In tegenstelling tot de woningen in Kloostertuinen, Kloosterlanen en Kloosterhaven aan de Vestesingel tegenover de Kloosterveste waar twee-onder-een-kap- woningen zijn ontwikkeld, worden in Kloosterhoven herenhuizen gebouwd in rijen. Er is hier voor een ander type woning gekozen in verband met de beleving van de "cirkel" en de invulling van de "overkant" van de Vestesingel. Een ander type woning geeft een onderbreking van de eenheid van beleving van de Vestesingel. Daarnaast is tegenover Kloosterhoven een "park" gepland, waardoor een breder profiel gaat ontstaan. Hierdoor verdient het de voorkeur om een stedelijker karakter langs de Vestesingel te ontwikkelen. De herenhuizen krijgen een maximale bouwhoogte van ca. 11 meter. Hierbij kan een souterrain tbv. het parkeren onder de woning worden gesitueerd. Daarboven komen twee woonlagen en een eventuele derde verdieping kan voor maximaal 50 % worden bebouwd. Het geheel wordt met een plat dak afgedekt.

Op de erfscheiding voor de woningen langs, worden lage muurtjes gemaakt, die de gehele Vestesingel rond loopt.

De herenhuizen krijgen een strakke uitstraling met een "Dudok" stijl. Ze worden daarbij uitgevoerd in een donkerrode steen met voor maximaal ca. 30% een contrasterende kleur. Ter plaatse van de fietsdoorsteek tussen Kloosterveste en Kloosterhoven worden de woningen verbijzonderd, ter versterking van de poortfunctie.

C. Wonen rond het bosje

De woningen rondom het bosje sluiten aan op verschillende stedenbouwkundige ruimten. Hierdoor krijgen ze elk een andere beeldkwaliteit.

C1

De woningen aan de noordzijde liggen halverwege de ontsluitingsweg. Aan weerszijden sluiten ze aan op rijen woningen. Ter onderbreking van die rijen is hier gekozen voor een type vrijstaand geschakeld. Qua uitstraling vormen ze wel een eenheid met de naast gelegen woningen, door ook hier voor een hoge gevelwand van 3 bouwlagen, maximaal 11 meter, te kiezen.

Voor wat betreft de kleurstelling is hier gekozen voor een overgang van kleuren, welke aan weerszijden voorkomen. Als basis dient een heldere roodbruine steen gecombineerd met een geelbruine steen, afgedekt met een grijs dak.

C2

De woningen aan de westzijde van het bosje liggen aan de ingang van kloosterhoven, en worden als patio's uitgevoerd. Dit worden woningen van 1 bouwlaag met voor maximaal 30% een tweede bouwlaag. Totaal mag het geheel maximaal 7 meter hoog worden. De patio's worden voorzien van een plat dak. De woningen worden in verschillende kleuren uitgevoerd. Een groot deel wordt in een donkere bruin/ rode steen uitgevoerd en gecombineerd met andere kleuren en/ of materialen.

C3

De woningen aan de oostzijde van het bosje komen aan een fietsroute te liggen met uitzicht op het bosje. Hier worden een tiental twee-onder-een-kap- woningen gerealiseerd. De woningen worden voorzien van een zadeldak waarvan de nokrichting haaks op de straat wordt gericht. Op deze manier worden vijf losse blokken gesitueerd van elk twee lagen met kap waarvan de maximale hoogte ca. 9 meter bedraagt. Door de situering van de woningen aan een fietspad, komen er geen auto's en dus geen garages aan de straat. De ontsluiting vindt aan de achterzijde van de woningen plaats, alwaar ook de garage wordt gesitueerd. Daarbij is het van belang dat een goede en duurzame invulling van het achterterrein wordt ontwikkeld. Waarbij veel aandacht aan de beeldkwaliteit wordt gegeven om vooral ook een sociaal veilige situatie te creëren. De woningen worden in een donker gele steen uitgevoerd, met voor maximaal 50 % een contrasterende kleur. De daken worden in grijs uitgevoerd.

C4

Ten zuiden van het bosje komen een vijftal bouwblokken die de ruimte tussen het grote groene hof en Kloosterpark opvullen. In het verlengde van de patiowoningen komt een bouwblok, van overwegend één bouwlaag hoog. Hierin komen enkele senioren woningen en enkele units ten behoeve van bijzondere woonvormen. Ter plaatse van de bijzondere woonvorm-units wordt de bebouwing op drie plaatsen verhoogd met ca. 1 meter ten behoeve van licht inval in het gebouw voor maximaal 25% van het dakoppervlak. Daarnaast komt er voor maximaal 15 % van het dakoppervlak een extra verdieping op het gebouw. Het bijzondere aan deze verdieping is dat deze ca 1,5 meter aan de zijkant van het gebouw uitsteekt. Het gehele gebouw wordt van een plat dak voorzien. De overige vier bouwblokken worden twee aan twee geplaatst. De noordelijke twee blokken komen tegenover het bosje te liggen, aan een voetpad en waterpartij. De zuidelijke twee blokken komen langs de ingang naar het grote hof te liggen. Alle vier de blokken worden in twee bouwlagen met hellend dak uitgevoerd, totaal met een maximum van 9 meter hoog. Ook hier is gekozen voor parkeren op het achterterrein, waarbij ook hier de invulling duurzaam en sociaal veilig moet zijn. De vijf blokken worden in roodbruine stenen uitgevoerd, met voor maximaal 30 % een contrasterende kleur.

D. Wonen aan het hof

De woningen aan het hof vormen gezamenlijk de wanden en moeten daarmee een herkenbare uitstraling hebben en een sterk geheel vormen. Door de maat van het hof (ca. 180 bij 200 meter) is de hoogte en de geslotenheid van de wand maatgevend voor de manier van ervaren van de ruimte. Daarom is gekozen voor rijen woningen met een hellende dak, waarbij een hoge gevel van drie bouwlagen aan de hof zijde is gesitueerd. De maximale bouwhoogte is ca. 11 meter. Door toepassing van overeenkomende kleuren en hoogte wordt voor eenheid gezorgd in de wand, welke opgebouwd is uit verschillende type woningen. Op bijzondere punten, zoals bij hoekwoningen, (fiets)doorgangen e.d. worden accenten in de architectuur, door middel van extra bouwhoogte en/of een tweezijdige oriëntatie aanbevolen. Daarnaast wordt de eenheid versterkt door toepassing van een laag muurtje langs de voortuinen van de woningen. Hiermee wordt de overgang van privé naar openbaar versterkt. De kleuren voor de woningen worden uitgevoerd in warme/ donker rode baksteen en voor maximaal ca. 40 % een contrasterende kleur. Voor het dakvlak wordt grijs toegepast.

E. Wonen in het hof

De woningen worden in twee clusters midden in het hof gesitueerd. De clusters vormen elk een klein hof op zich. Totaal betreft het ca. 50 woningen welke een uitgebreid woonprogramma op de begane grond krijgen. Hierdoor kunnen de woningen laag blijven, maximaal 2 bouwlagen hoog, en met een plat dak afgedekt worden. Het totaal zal maximaal 8 meter hoog worden. De twee clusters zijn niet even groot en krijgen dus elke een eigen uitstraling. Het grootste van de twee clusters is ovaal van vorm en ligt deels aan het water. Een deel van de woningen hier krijgen een terras aan het water en een deel aan het openbaar groen. Het kleine cluster is rond van vorm en ligt geheel in het groen. De terrassen komen ook hier aan het openbare groen te liggen. Beide clusters krijgen voor het gemotoriseerde verkeer één toegang en daarnaast nog een brede wandeltoegang. Hierdoor wordt de intimiteit vergroot. Voor het parkeren worden deels voorzieningen op eigen erf gemaakt en deels openbare parkeerplaatsen gecreëerd. De terrassen aan de achterzijde worden door een laag tuinmuurtje omgeven, dit muurtje vormt bij de waterzijde de "kademuur" en geeft de scheiding tussen privé en openbaar aan. In tegenstelling tot de wand van het grootste hof, welk donker rood is, worden hier de clusters aan de buitenzijde in helder rode bakstenen uitgevoerd, en voor maximaal ca. 30 % met een lichte kleur gecombineerd.

Beeldkwaliteit voor de woningen



: Wonen langs de ontsluitingsroute

Appartementen,
Max. 19 meter hoog,
Donkere steen met deels een
contrasterende kleur,
Grijs dak,
Gevarieerde gevel indeling,
Parkeerkelder onder het gebouw.



: Wonen langs de ontsluitingsroute

Geschakelde woningen,
Max. 11 meter hoog,
Rode steen, met voor max. 30%
contrasterende kleur,
Grijs dak,
Lessenaarsdak, goot aan de straatzijde,
Parkeren op het achterterrein.



: Wonen langs de ontsluitingsroute

Appartementen,
Max. 16 meter hoog,
Rode steen, met voor max. 40 %
contrasterende kleur,
Grijs dak,
Gevarieerde gevel indeling,
Parkeerkelder onder het gebouw.



: Wonen langs de ontsluitingsroute

Geschakelde woningen,
Max. 11 meter hoog,
rode steen, met voor max. 40 %
contrasterende kleur,
Lessenaarsdak, met goot aan de
achterzijde,
Grijs dak,
Parkeren op het achterterrein.



B

: Wonen langs de Vestesingel

Geschakelde heren huizen,
Max. 11 meter hoog,
rode steen, met voor max. 30%
contrasterende kleur,
plat dak, "Dudock-achtige stijl",
Lage muurtjes voor de woning langs,
Derde verdieping voor max. 50%
van het dakvlak.



: Wonen rond een bosje

Vrijstaand geschakelde woningen,
Max. 11 meter hoog,
Rode en geelbruine steen gecombineerd,
Lessenaarsdak, met goot aan de
achterzijde,
grijs dak.



C2

: Wonen rond een bosje

Patiowoningen,
Max. 1 bouwlaag hoog en voor max. 30%
tot 7 meter hoog,
rood/ bruine steen met deels
contrasterende kleur,
Plat dak.



C3

: Wonen rond een bosje

Twee-onder-een-kap woningen,
Max. 9 meter hoog,
Gele steen, met voor max. 50 % een
contrasterende kleur,
Zadeldak, nok haaks op de weg,
Grijs dak,
Parkeren op het achterterrein.



C4

: Wonen rond een bosje

* Vier blokken met geschakelde woningen,
Max. 9 meter hoog,
rood/bruine steen, met voor max. 30%
een contrasterende kleur,
Zadeldak, nok evenwijdig aan de weg,
Parkeren op het achterterrein.
* Een blok met geschakelde woningen tbv.
bijzondere woonvormen en senioren,
Max. 1 bouwlaag hoog, en voor max. 40%
tot 7 meter hoog,
rood/bruine steen, met voor max. 30%
een contrasterende kleur,
Plat dak



D

: Wonen aan het hof

Geschakelde woningen,
Max. 11 meter hoog,
Warme/donkere rode steen, met voor
max. 40% een contrasterende kleur,
Lessenaarsdak, met goot aan de
achterzijde,
Grijs dak,
Lage muurtjes voor de woning langs,
Deels parkeren op het achterterrein,



E

: Wonen in het hof

Twee clusters geschakelde woningen,
Max. 8 meter hoog,
Heldere terra/ rode steen met voor max.
30% een contrasterende kleur,
Plat dak,
Lage muurtjes voor de woning langs,

3. Groen en water invulling

Voor het openbaar groen is een groenplan gemaakt. Het grote hof, welke de basis vormt van het plangebied, dient een eenduidige vormgeving te krijgen. Dit wordt op natuurlijke wijze ontworpen en onderhouden. Op **kaart 4** is de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte aangegeven. Daarop is te zien dat naast groen ook verschillende waterpartijen in het gebied aanwezig zijn. Het water vervult een belangrijk rol ten aanzien van het waterbeheer in Kloosterveen. Alle hemelwater afvoeren van de woningen worden op de waterpartijen aangesloten, het zogenaamde gescheiden rioolsysteem. De verschillende waterpartijen staan met elkaar en met omliggende waterpartijen in verbinding.

Het Kreupelhout- bosje wordt enigszins uitgedund en er komt een wandelpad door heen, welke de verbinding tussen het Kloosterpark en de noordelijk gelegen buurten met elkaar verbindt. Ook komt er een watergang langs te lopen die uiteindelijk een verbinding maakt met het ten noorden gelegen woonbuurtje.

Voor de beplanting is gekozen om langs de rand van het grote hof een rij zuilvormige bomen te planten van de tweede categorie (+/- 8 tot 10 meter). Deze vormen net als de bebouwing een wand. Binnen in het hof kunnen hier en daar groepjes of solitaire bomen van verschillende groottes en in verschillende soorten worden geplant. Tevens zullen op diverse plaatsen struiken en hagen worden geplant, bijvoorbeeld rondom parkeervakken, en rondom de clusters in het hof. Binnen het hof worden ruimten gecreëerd ten behoeve van speelvoorzieningen.

Langs de wegen en fietspaden die naar het hof toelopen komen bolvormige bomen van de tweede categorie te staan (+/- 12 tot 15 meter). Hiermee wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in de beleving van de verschillende ruimten.

Langs de oostelijke ontsluitingsweg komen aan de overkant van de straat (dit valt binnen het plan Kloosterlanen) bomen te staan. Aan de zijde van Kloosterhoven is vanwege het talud geen ruimte voor bomen hier zal gras worden ingezaaid. Dit is geen bezwaar daar het water op deze manier beter beleefd kan worden.

Langs de noordelijke ontsluitingsweg komen in het verlengde van de eerdere plannen dezelfde bomen te staan. Aan de overzijde is een grote groen strook gepland, waarop de woningen uitzicht krijgen.

Bij de kleine open plekken tussen de bebouwing wordt kleinschalig groen aangelegd, welke een groen beeld aan de ruimte geeft maar geen gesloten karakter vormt.

Met betrekking tot de verlichting van het plangebied moet worden voldaan aan het politiekeurmerk. Dit betekent dat langs de ontsluitingswegen ca. 6 meter hoge lichtmasten komen. Deze worden binnen het bomen plan gepast en om de ca. 25 meter geplaatst. In de achterwegen en bij het grote hof komen 4 meter hoge masten met een paaltop armatuur, welke in de andere buurten ook worden toegepast.

IV.II Beeldkwaliteit voor de openbare ruimte

1. Parkeeroplossingen

Voor de buurt is een parkeernorm van 1,5 vastgesteld. Dit houdt in dat er in totaal ca.530 parkeerplaatsen gecreëerd moeten worden. Gezien het grote aantal rijen zou dat betekenen dat er veel parkeerplaatsen in het openbaar groen zouden komen, iets wat geen goede belevingswaarde geeft. Voor de appartementen is aangegeven dat deze een parkeerkelder onder het gebouw moeten realiseren met minimaal 1 parkeerplaats per appartement. Daarnaast moeten op het eigen terrein nog extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd om aan de norm te kunnen voldoen. Voor de woningen langs de Vestesingel is eveneens gekozen voor een parkeersouterrain onder elke woning. De extra parkeerplaatsen kunnen in het openbare gebied langs de weg worden gesitueerd.

Voor de woningen langs de ontsluitingsroute en rondom het bos is gekozen voor parkeren op het eigen erf, achter de woning. Hierdoor ontstaan geen smalle achterpaden, maar achterwegen waar tuin en parkeerplaats op uitkomen. Sommige tuinen zijn zo breed dat daar zelfs twee parkeerplaatsen op het eigen erf kunnen worden gerealiseerd. Op deze manier hoeven alleen enkele bezoekers parkeerplaatsen in het openbaar gebied te worden gecreëerd. Om te voorkomen dat de achterwegen een rommelige uitstraling krijgen is gekozen voor het mee ontwerpen van deze ruimte door de architect. Dit betekent onder meer eenheid in de bestrating, goede verlichting, eenheid in erfscheidingen en eenheid in de vorm en uitstraling van de bergingen, carports en garages. Voor wat betreft de kleuren wordt aansluiting gezocht bij de kleuren die voor de woningen zijn toegepast.

2. Erfafscheidingen zij- en achterkant

Voor een heldere eenduidige afscherming van de privé-tuinen welke aan de openbare ruimte grenzen, is besloten voor een architectonisch en bouwkundige oplossing. Elke zij- of achtertuin die aan de openbare ruimte grenst dient hiervan te zijn voorzien (dit is ook op kaart 2 te zien). Alleen voor smalle achterpaden geldt dit niet. De erfscheidingen sluiten aan op de bebouwing en/ of op de muurtjes die bij sommige woningen langs de voorzijde van de woningen lopen. De erfscheidingen hoeven niet geheel dicht te zijn, enkele openingen worden aangeraden in verband met de veiligheid (politiekeurmerk) en met het maken van een meer gevarieerdere uitstraling.

V. GELUIDHINDER

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de ontsluitingsweg van Kloosterveen, voor dit wegvak geldt een bebouwingsvrije zone van 26 meter tussen de twee rotondes in en 9 meter voor het vervolg naar het westen toe (hart van de weg) waarbinnen geen woningen gebouwd mogen worden. Door de opbouw van weg- parkeren- fietspad- trottoir- tuin worden de woningen zodanig gesitueerd dat ze ruim buiten deze zone komen te liggen.

Langs de oostzijde van het plangebied loopt de toegangsweg naar de Kloosterveste, hiervoor geldt een geluidszone van 11 meter vanaf het hart van de weg, ook hier liggen de woningen ruim buiten deze zone. De wegen *in* het plangebied worden allen een 30 km gebied, en hebben als zodanig geen bebouwingsvrije zone.

Geconcludeerd kan worden dat de woningen binnen de voorkeurs grenswaarde, die in de Wet op de Geluidhinder is gesteld, liggen.

VI. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

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

In principe wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden in het woongebied middels sloten, vijvers en waterpartijen, "alle sloten en vijvers in de wijk Kloosterveen worden in overleg met het waterschap Reest en Wieden aangelegd". Na een regenbui wordt het dakwater gebufferd, hierdoor vindt geen versnelde afvoer plaats. Het overschot wordt gelijkmatig afgevoerd naar de 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.

Pas na toestemming van het waterschap mag iets gewijzigd worden aan of in de nabijheid van de waterpartijen. Het waterschap Reest en Wieden controleert minimaal één keer per jaar alle waterpartijen in het beheersgebied.

Een ander uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Waarbij als principe geldt dat alle grond in de wijk blijft.

In plaats van de auto wordt fietsen en wandelen gestimuleerd. Het gemotoriseerde verkeer kan de buurt Kloosterpark op twee punten binnen rijden en via hetzelfde punt weer verlaten. Voor de fietsers en de voetgangers daarentegen zijn er wel meerdere mogelijkheden. De hele buurt wordt ingericht als 30 km gebied, volgens de principes van 'duurzaam veilig'. Lange rechtstanden worden in de wegen voorkomen. Midden op de kruisingen worden in de bestrating (ronde) verhogingen opgenomen. Op enkele kruisingen van wegen komen plateaus.

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 2002 op een waarde van 0,8 gesteld.



DIENT ONTWIKKELING

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

Afd. BW
Nr. ONT/2002-8128

Onderwerp: vaststelling uitwerkingsplan
"Kloosterhoven" in het bestemmingsplan Kloosterveen I

Burgemeester en wethouders van Assen,

overwegende, dat het bestemmingsplan "Kloosterveen I" is vastgesteld bij raadsbesluit van 20 februari 1997, nummer 8, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe bij besluit van 16 september 1997, nummer 6.1/9702698, 1e afdeling;

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

dat ter uitvoering van deze aan hun college opgedragen taak, ingaande 11 april 2002 gedurende twee weken voor belanghebbenden een ontwerp van het uitwerkingsplan "Kloosterhoven" ter inzage heeft gelegen zulks na voorafgaande openbare kennisgeving, mede inhoudende de mededeling van de mogelijkheid tot het schriftelijk inbrengen van bedenkingen gedurende bovenvermelde termijn tegen dit ontwerp;

dat van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

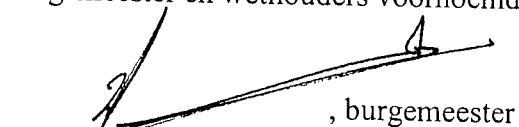
gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t e n :

vast te stellen het uitwerkingsplan "Kloosterhoven" van het bestemmingsplan Kloosterveen I, een en ander zoals in de van dit besluit deel uitmakende plankaart en planvoorschriften nader is vervat.

ASSEN, 24 mei 2002

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders voornoemd,



, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt



, secretaris
W.H. Gispen l.s.

PUBLICATIE

Uitwerkingsplan "Kloosterhoven" van het bestemmingsplan Kloosterveen I

24-15 mei 2002
Burgemeester en wethouders van de gemeente Assen maken bekend dat bij besluit van 15 mei 2002 het uitwerkingsplan "Kloosterhoven" van het bestemmingsplan Kloosterveen I, is vastgesteld.

Bij besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan "Kloosterveen I" is aangegeven dat uitwerkingsplannen geen goedkeuring behoeven, indien geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is het besluit ter vaststelling van het uitwerkingsplan "Kloosterhoven" ter kennisgeving aan het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe toegezonden.

Op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht stellen zij met ingang van **30 mei 2002** eenieder gedurende een termijn van zes weken in de gelegenheid tegen dit besluit een bezwaarschrift in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

U dient het bezwaarschrift te zenden aan het college van burgemeester en wethouders van Assen, Postbus 860, 9400 AW te Assen. Tevens kunt u gedurende voornoemde termijn de President van de Arrondissementsrechtbank, Postbus 30009 RA te Assen verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Assen, 27 mei 2002

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Assen,

, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

, secretaris

W.H. Gispen l.s.



DIENST ONTWIKKELING

College van Gedeputeerde Staten van Drenthe
Westerbrink 1
9405 BJ ASSEN

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Afd.: BW

Tst.: 6245

Ons kenmerk:

Nr.: ONT/2002-8130

Assen,

Datum: 24 mei 2002

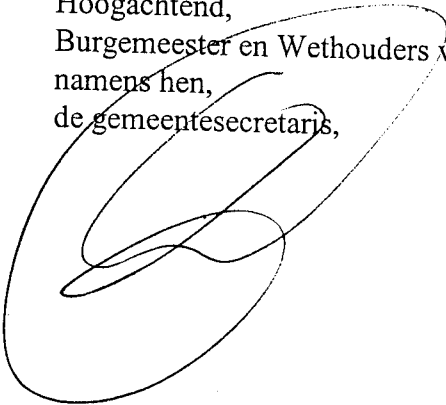
Verz. dd. **28 MEI 2002**

Onderwerp: Uitwerkingsplan "Kloosterhoven"

Geacht college,

Hierbij doen wij u ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter kennisneming toekomen ons besluit van ²⁴~~15~~ mei 2002, tot vaststelling van het uitwerkingsplan "Kloosterhoven" in het bestemmingsplan "Kloosterveen I".

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Assen,
namens hen,
de gemeentesecretaris,


W.H. Gispen i.s.

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.

Inspectie V.R.O.M.
Regio Noord
Postbus 30020
9700 RM GRONINGEN

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Afd.: BW

Tst.: 6245

Ons kenmerk:

Nr.: ONT/2002-8129

Assen,

Datum: 24 mei 2002

Onderwerp: uitwerkingsplan "Kloosterhoven"

Verz. dd.: 28 MEI 2002

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doen wij u een afschrift toekomen van ons besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan "Kloosterhoven", in het bestemmingsplan "Kloosterveen I".

Tijdens de termijn van tervisielegging zijn tegen het uitwerkingsplan geen bedenkingen ingebracht. In verband hiermee behoeft het uitwerkingsplan gelet op het bepaalde in artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, geen goedkeuring van het College van Gedeputeerde Staten van Drenthe.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Assen,
namens hen,
de gemeentesecretaris,

W.H. Gispen i.s.

DIENST ONTWIKKELING

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

Bezoekersadres:

Noordersingel 33, 9401 JW Assen
Teleex 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.