

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

	blz.
I. INLEIDING	7
II. LIGGING EN ONTSLUITING KLOOSTERGAARDE	8
III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9
IV. RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT (GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTE)	14
V. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES	16
VOORSCHRIFTEN	17
BIJLAGE 1 plankaart	

I. INLEIDING

De ontwikkeling van de woonwijk Kloosterveen gaat gestaag door. De woonwijk wordt in verschillende buurten ontworpen en per buurt planologisch geregeld. Dit uitwerkingsplan valt in het bestemmingsplan Kloosterveen I, en betreft een voorzieningencluster.

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. Naast het bestemmingsplan Kloosterveen I is er ook een bestemmingsplan Kloosterveen II opgesteld, dit plan omvat de 2^e fase van de woonwijk en zal circa 1950 woningen omvatten.

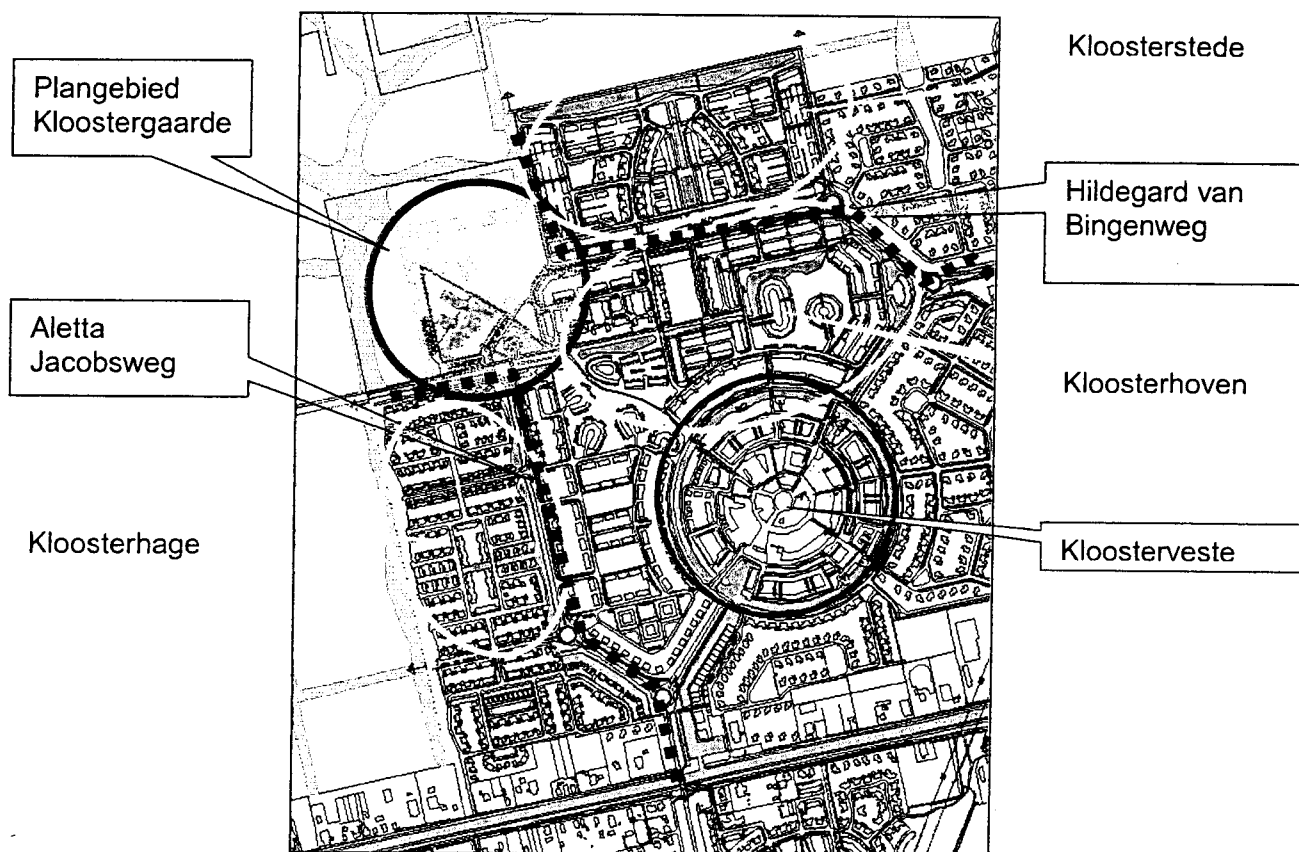
De ontwikkeling van Kloosterveen is gestart met de eerste twee buurten aan de zuidzijde van de Drentse Hoofdvaart. De woonwijk Kloosterveen wordt aan de noordzijde van de Drentse Hoofdvaart verder ontwikkeld. Vrijwel geheel Kloosterveen I is reeds ontworpen, voor het centrum, de Kloosterveste, is een uitwerkingsplan in voorbereiding. Kloostergaarde is het laatste cluster, welke ontwikkeld wordt, dat wordt in twee delen gedaan. Het onderhavige plan beslaat het gebied waar verschillende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Er zal een tweede uitwerkingsplan komen waarin woningen zullen worden gerealiseerd.

Aan dit deelgebied is in het bestemmingsplan Kloosterveen I de bestemming "Stadswoonwijk 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 aangegeven.

II. LIGGING EN ONTSLUITING KLOOSTERGAARDE

In de noordwest hoek van Kloosterveen I, aansluitend op Kloosterhage en Kloosterstede wordt Kloostergaarde gesitueerd. De Aletta Jabosweg en de Hildegard van Bingenweg buigen beide af, alvorens de nieuwe buurt benaderd wordt. Vanaf beide wegen wordt een ontsluiting op het plangebied gerealiseerd voor gemotoriseerd verkeer. Zie kaart 1. Vanuit de omliggende woongebieden worden verschillende fietsverbindingen gerealiseerd. Waarbij de fietsroutes uitkomen op een, om het plangebied heen gelegen fietspad. Binnen het plangebied komt geen autoverkeer, zodat een veilig binnengebied ontstaat voor wandelaars en fietsers.

De nadruk van de functies in het gebied komen te liggen op "Maatschappelijke doeleinden". Hiervoor is gekozen omdat naast de clustering van alle voorzieningen in Kloosterveste het noodzakelijk blijkt een tweede gebied te realiseren waar enkele functies, anders dan wonen, ook mogelijk zijn. In dit geval gaat het primair, om onderwijs voorzieningen en levensbeschouwende voorzieningen.

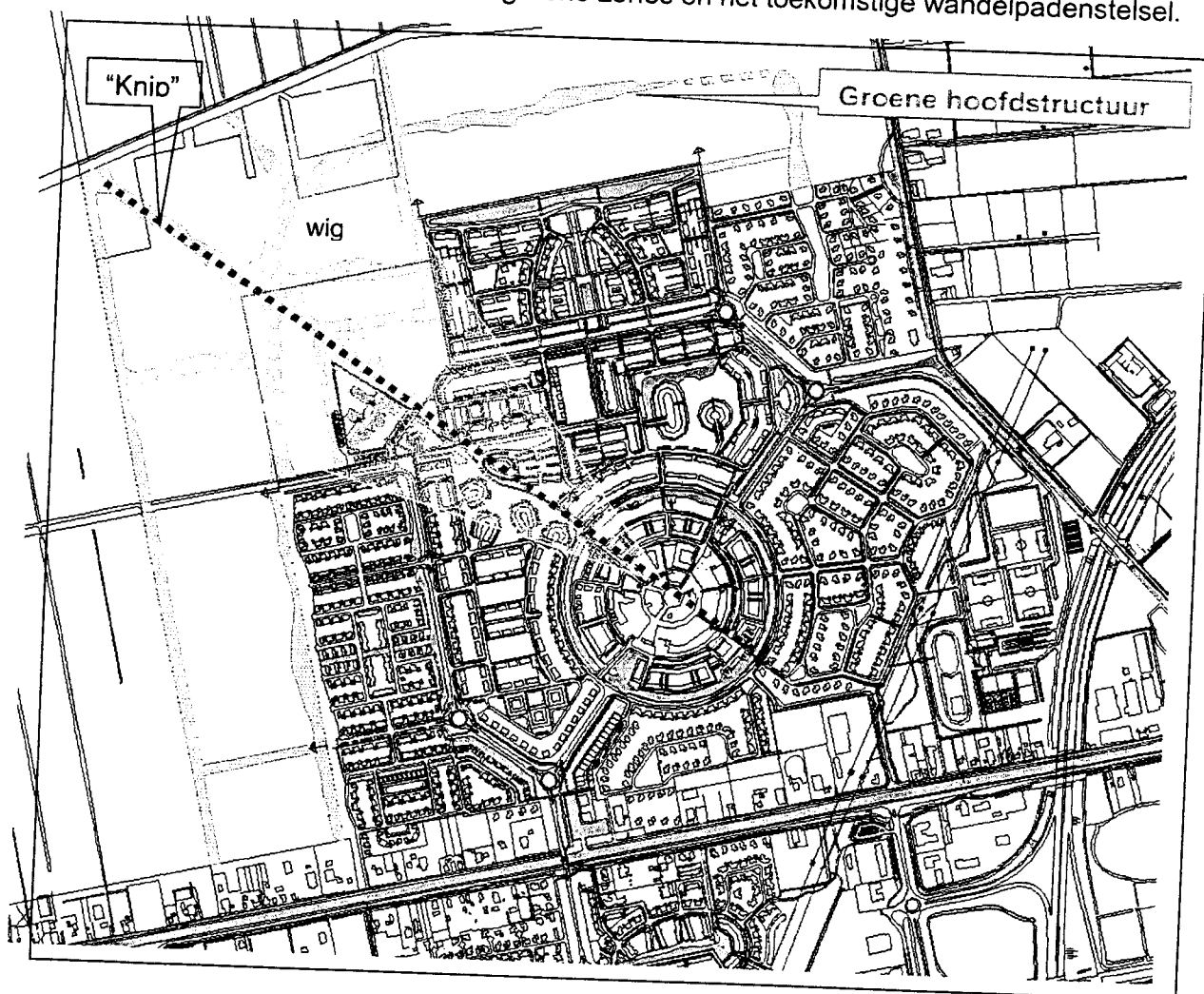


Kaart 1: Situering van de buurt

III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De noordwest hoek van Kloosterveen vormt een belangrijke drager van het recreatieve wandelpaden stelsel, de "public footpaths". Het stelsel loopt op verschillende manieren door en om Kloosterveen en vormt daarmee de grenzen van de verschillende woonbuurten.

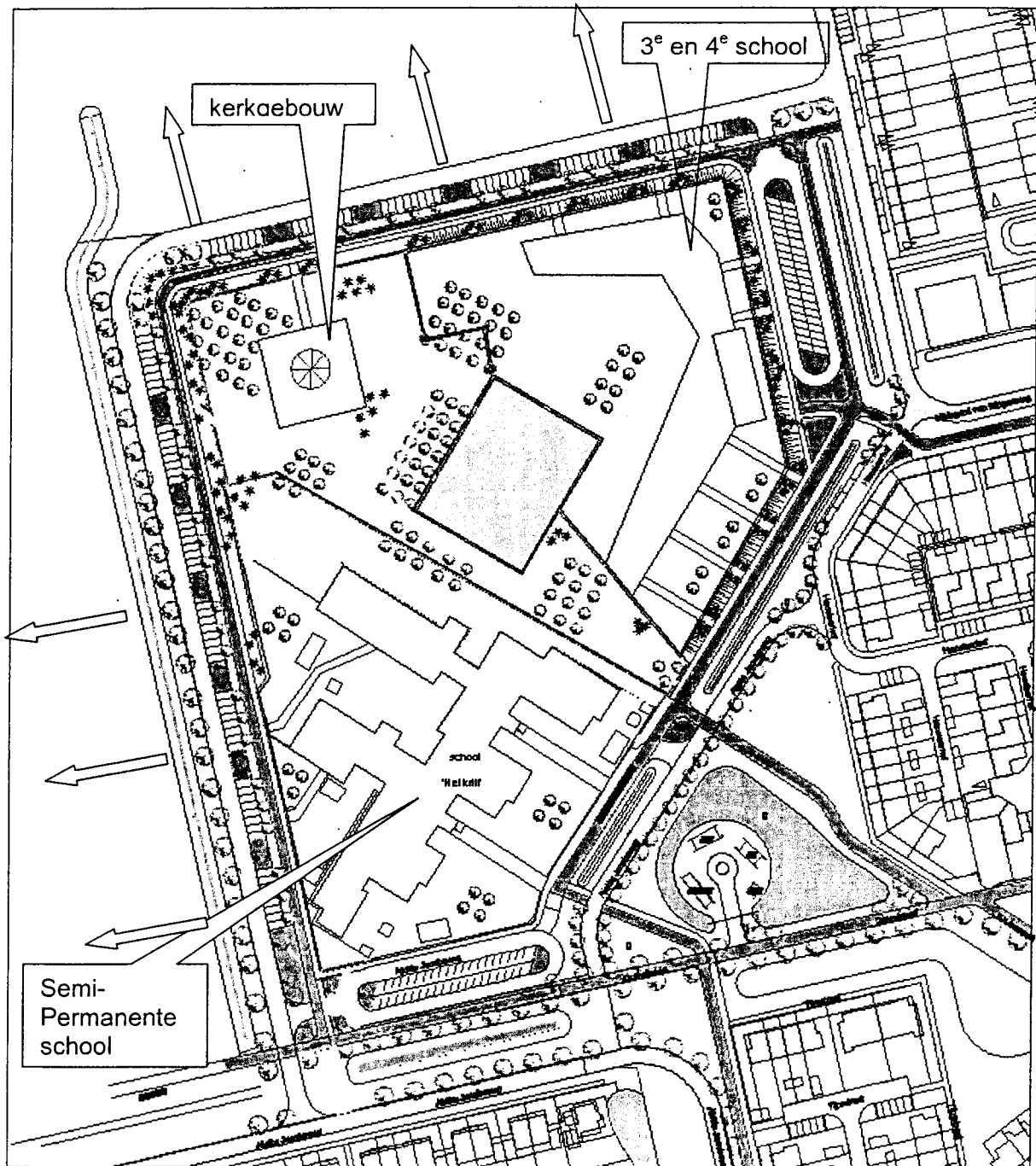
Het wandelpad dat van noordwest naar zuidoost, naar de Kloosterveste, gaat lopen vormt een groene wig de woonwijk in. Deze wig vormt ook de grens tussen de twee ontsluitingsgebieden van Kloosterveen. Daarmee vormt het een "knip" in de wijk. Kloostergaarde ligt dus in de "knip". Daarmee is de verbijzondering van de buurt ook direct versterkt. Naast de afwijkende functie ook nog eens een groene basis van het recreatiestelsel. In de toekomst zal in een rand rondom deze "scholen-boomgaard" heen, een "boomgaard van woningen" worden gerealiseerd. Kaart 2 geeft een overzicht van de groene zones en het toekomstige wandelpadenstelsel.



Kaart 2: Groene zones en recreatieve wandelroutes

Even als alle overige buurten in Kloosterveen heeft ook Kloostergaarde een eigen stedenbouwkundige uitstraling. Door de "groene" basis en de verschillende individuele bouwwerken, is er voor gekozen om het gebied als een boomgaard te benaderen. Door het rechthoekige karakter van het plangebied ligt daar de basis voor een boomgaard. Een

boomgaard is altijd omheind, dat zal hier in de vorm van hagen worden toegepast. De gebouwen zullen als elementen in het vlak geplaatst worden, de gaarde. Tussen de gebouwen kan vrij gewandeld worden. Daarmee zijn alle gebouwen van alle kanten te benaderen. Om een volledig beeld van de boomgaard te krijgen zal tussen de gebouwen door een stramien van bomen worden geplant, als ware het een echte boomgaard. De bomen zullen niet alleen voor een groen karakter zorgen maar ook de nodige schaduw op de schoolpleinen geven. Het is niet de bedoeling het gehele "schoolplein" te verhardenen, juist grasvelden en opgaandstruikgewas zijn een toevoeging die het recreatieve karakter ondersteunen.



Kaart 3: Stedenbouwkundige inrichting

De onderwijsvoorzieningen in het gebied bestaan uit twee, semi- permanente scholen, die gezamenlijk het schoolconcept “de Brede school” vormen. Daarnaast worden nog nieuwe, definitieve, scholen gerealiseerd. Ook wordt er de mogelijkheid open gehouden voor een kerkgebouw.

De functies zijn allen autonoom en worden op verschillende momenten in de week gebruikt. Daarmee kan enige spreiding van bezoekers ontstaan.

Ten behoeve van de functies en de hedendaagse vervoersmogelijkheden is het noodzakelijk rekening te houden met een hoeveelheid verkeersbewegingen tijdens de begin en eindtijden van de scholen per dag. Bij de ontwikkeling van het gebied is een verkeerszone rondom het voorzieningencluster gesitueerd. Hierin kunnen ontsluitingsroutes, fietspaden, parkeervoorzieningen en wandelpaden worden aangelegd. Waarbij op verkeerskundig vlak is uitgezocht hoe een optimale verkeerssituatie zou kunnen ontstaan. Hierbij zal aan de voetganger en de fietser, wat voor het merendeel kinderen zijn, veel aandacht worden geschonken. Veiligheid staat hierbij voorop.

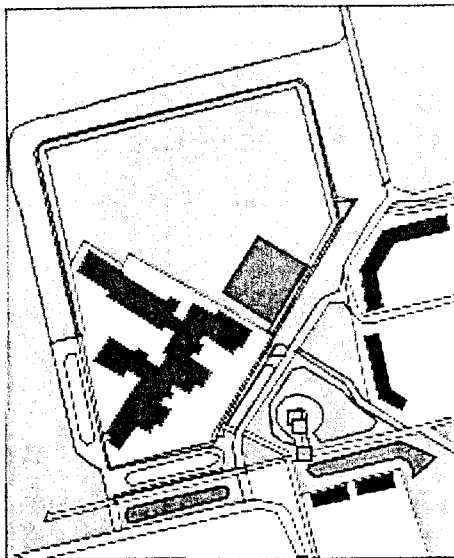
Het plangebied is een gebied in ontwikkeling. Daarmee wordt bedoeld dat, niet na de bouw van de scholen en de kerk de ontwikkeling gereed is. Er zal een gefaseerde opbouw van de buurt gaan ontstaan, die in de komende twintig jaar voor een deel van functie zal veranderen.

Naast de bestemming Maatschappelijke doeleinden is er in dit plangebied ook een bestemming Gemengde doeleinden opgenomen.

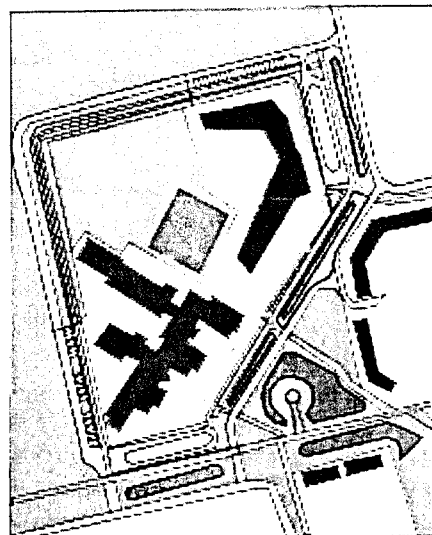
In het voorgaande is gesproken over een semi- permanente school. Het betreffen hier het Sterrenschip en het Krijt, welke gaan verhuizen nadat de definitieve locaties in de Kloosterveste is opgeleverd. Echter dan zal nog niet het gehele bouwwerk worden afgebroken. Voor een nieuwe woonwijk in ontwikkeling geldt een grote stijging van het aantal kinderen in de woonwijk. Volgens verschillende prognoses zal pas medio 2020 de piek in het aantal schoolgaande kinderen worden bereikt. De scholen, welke in de Kloosterveste worden gerealiseerd, zullen nooit zo groot worden dat ook de piek situatie kan worden opgevangen. Dit geldt tevens voor de (definitieve) scholen die in Kloostergaarde wordt gerealiseerd. Daarom worden de huidige semi- permanente lokalen gehandhaafd tot de leerlingenpiek is geweest. Alle scholen kunnen dan gebruik maken van deze lokalen. Wel zal een deel, aan de achterzijde, al worden afgebroken nadat de 3^e en 4^e school wordt opgeleverd. Na de oplevering van de school in Kloosterveste zal nogmaals een deel worden afgebroken.

Twee elementen in de fasering zijn moeilijk in te schatten wanneer die zullen plaats vinden. Dat is enerzijds de aanwezigheid van de verbindingroute die in fase 2 kan worden gerealiseerd. Ook de route van de bus door Kloosterveen is nog onzeker. Op dit moment wordt ervan uitgegaan dat deze op termijn via de nu aanwezig verbinding tussen de Aletta Jacobsweg en de Hildegard van Bingenweg zal gaan lopen. Echter hierover beslist de provincie.

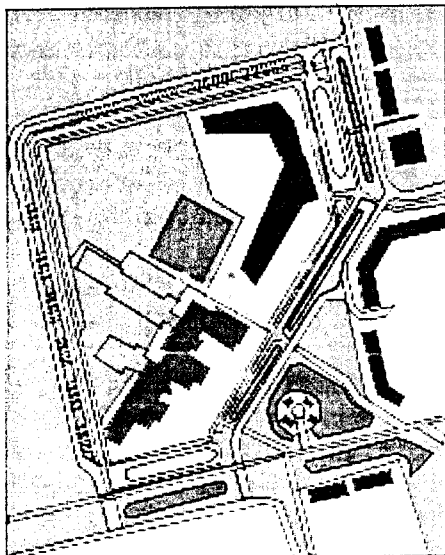
Middels een aantal kaartjes zijn de verschillende fases die in de komende jaren kunnen gaan ontstaan weergegeven.



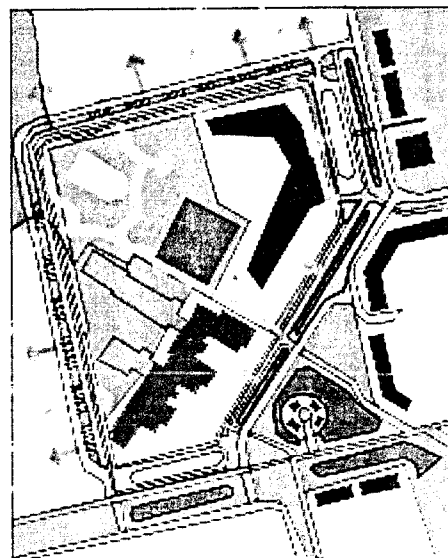
Fase 1:
De huidige situatie, met het semi- permanenteschoolgebouw en een speelveld.



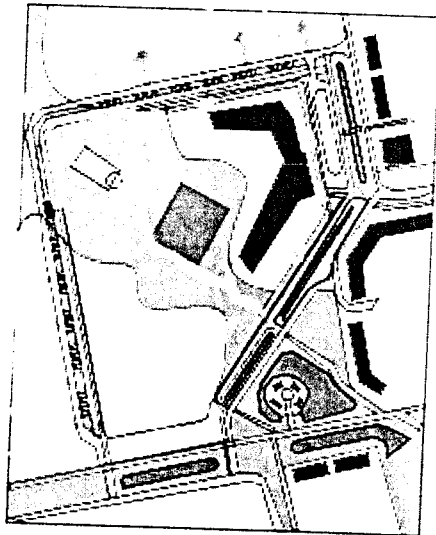
Fase 2:
De 3^e en 4^e school gerealiseerd. Waarbij een fietsroute en nieuwe verbinding route wordt aangelegd en het speelveld wordt verplaatst. Tevens zullen enkele parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.



Fase 3:
Vanuit Kloosterstede wordt een fietsverbinding gerealiseerd, en de eerste delen van de semi- permanente scholen worden afgebroken. De bouw van de kerk is mogelijk en extra parkeervoorzieningen worden aangebracht.



Fase 4:
De woonwijk rondom het voorzieningen cluster wordt gerealiseerd. Waarbij meer verbindingen rondom de scholen voor wandelaars en fietsers worden gerealiseerd. De reeds aanwezige parkeerplaatsen zullen ook voor de woningen worden gebruikt. De toren zal een hoogte accent worden Van max. 24 meter.
(de bouwblokken zijn fictief van vorm)

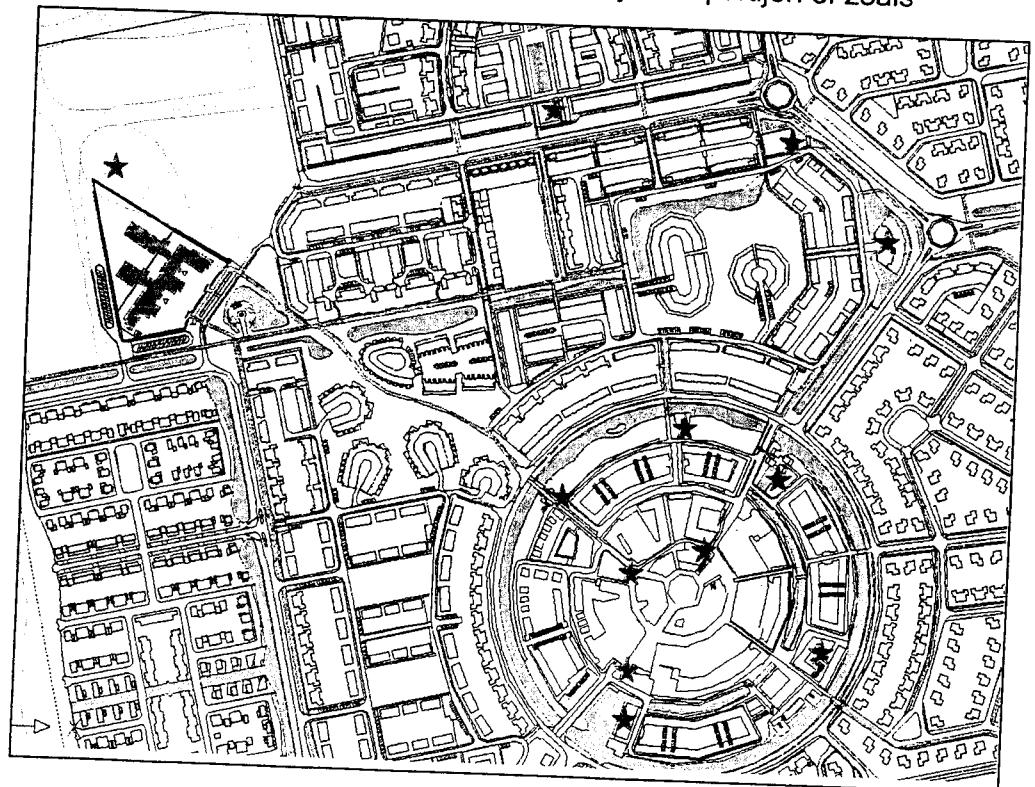


Fase 5:

De piek van leerlingen is geweest en de semi-permanente lokalen zijn niet meer nodig. Het geheel zal worden afgebroken en er zullen woningen voor terug komen. Hiermee zal de groenzone van het public footpath een prominente uitstraling krijgen. De verbindingroute in de noordwesthoek is weer opgeheven. (de bouwblokken zijn fictief van vorm)

Binnen de bestemming past ook de mogelijkheid voor de bouw van een kerk. Naast de realisatie van een kerk in de Kloosterveste is er vraag naar nog een tweede gebouw ten behoeve van religie. In Kloostergaarde is er voor gekozen de bouw van een kerk mogelijk te maken. Onder voorwaarde dat het een duidelijk herkenbare toren krijgt, die daarmee een hoogte element vormt te midden van de wandelroutes in Kloosterveen.

De bebouwing in Kloosterveen wordt voor het merendeel in grondgebonden woningen uitgevoerd waardoor van laagbouw gesproken kan worden. Bij de ontwikkeling van Kloosterveen is er van uitgegaan dat hogere bebouwing voornamelijk in het centrum wordt gerealiseerd, maar dat op bijzondere locaties in de woonwijk ook hogere bebouwing kan worden gerealiseerd. Daarmee worden, entrees van buurten, nabij waterpartijen of zoals hier nabij een kruispunt in het wandelstelsel aangeduid. De gekozen locatie ligt ook in de "knip" van het primaire public footpath. De kerk zal daarmee van beide zijden worden benaderd.



Kaart 4:
locatie
hoogte elementen

IV. RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT (GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTE)

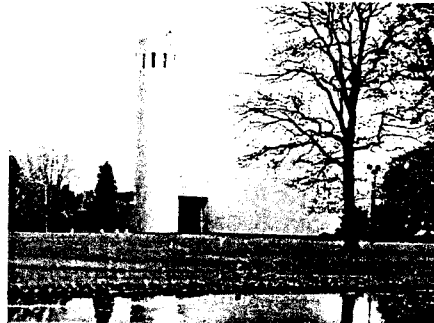
Bijzondere functies

Door de afwijkende functies in het gebied wordt de beleving van het gebied anders geïnterpreteerd. De groene basis, van de public footpathes vormt een belangrijke landschappelijke waarde voor de ruimte. Deze vraagt kwalitatief hoge ruimtelijke eisen waaraan de verschillende bouwkundige elementen moeten voldoen.

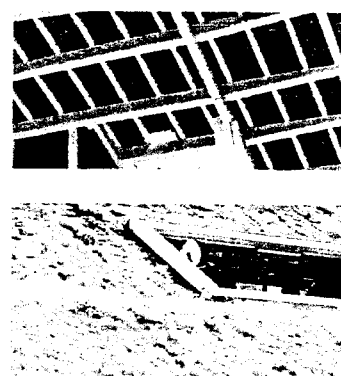
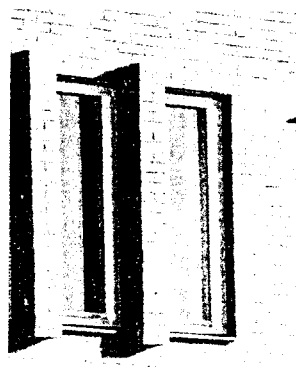
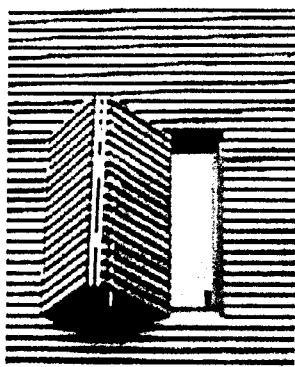
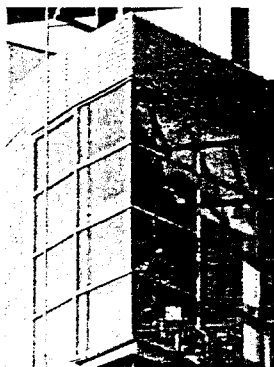
Voor een onderwijsinstelling geldt dat voor de herkenbaarheid van het bouwwerk, de toegankelijkheid, bereikbaarheid en de multifunctionaliteit van grote waarde zijn. Dit kan tot uiting komen door in de architectuur in te spelen op de hedendaagse veranderingen in het onderwijs met individuele ontplooiingsmogelijkheden. De architectuur moet daarbij aangeven dat het hier een bijzondere, openbare functie betreft.

De organisatie in de gebouwen moet een heldere intergratie zijn van de verschillende functies in het gebouw. Een sporthal en de multifunctionele ruimten zijn bijvoorbeeld centraal in het gebouw gesitueerd, zodat beide scholen optimaal gebruik van deze functies kunnen maken.

De ligging van de bouwwerken zijn zodanig dat ze van alle zijden zijn te benaderen en "in het groen" liggen. Dit houdt automatisch in dat de gebouwen aan alle zijden een entree/ gezicht krijgen.



Met betrekking tot de materialisering en de kleuren wordt aansluiting op het natuurlijke karakter van de omgeving gevonden. Dit houdt in het toepassen van duurzame materialen bijvoorbeeld; hout en groendaken (sedem). In aanvulling op de Asserschool is metselwerk eveneens aan de orde. Met betrekking tot kleurgebruik is een toepassing van rode, bruine, oranje en overige natuurlijke tinten aan te bevelen.



Foto's:
Mogelijk toe te passen materialen

Toekomstige woonfuncties

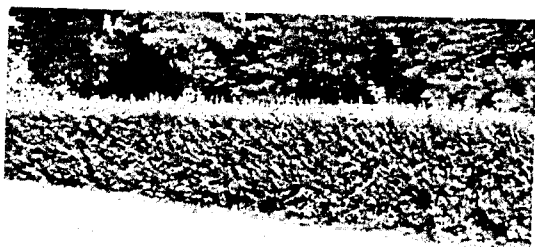
Met betrekking tot de nieuwe woningbouw kan nog geen uitspraak over de architectuur en de daarbij behorende uitstraling worden gedaan. Er zal vermoedelijk pas over 15 tot 20 jaar gebouwd gaan worden. Tegen die tijd zal er vermoedelijk een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied in voorbereiding zijn. Bovendien zullen de opvattingen omtrent architectuur, uitstraling en omgevingsbeleving wellicht gewijzigd zijn. Ook het aantal woningen is niet bekend. Binnen de voorschriften is aangegeven dat niet hoger dan 12 meter gebouwd mag worden, hiermee zijn grondgebonden woningen en kleine gestapelde woonblokken mogelijk. Mocht in een eerder stadium gestart worden met woningbouw dan zal een apart beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, conform het welstandsbeleid.

Groenvoorzieningen

Het public footpath vormt de basis van het plangebied. Vanuit de Kloosterveste zal een pad in noordwestelijke richting gaan lopen. Dit public footpath zal op sommige plaatsen ook als fietsroute in gebruik zijn. Ter plaatse van de scholen is het in eerste instantie wandelgebied waarop sommige plaatsen de fiets te gast is. Tussen de scholen wordt een speelveld aangelegd. Zo kunnen tijdens en na schooltijd kinderen op een verantwoorde manier buiten spelen.

Het public footpath sluit ten noordwesten van Kloostergaarde aan op de andere in Kloosterveen lopende public footpaths (zie kaart 2). Zo kunnen vanuit verschillende richtingen zowel de Kloosterveste als de groene recreatiegebieden rondom Kloosterveen wandelend bereikt worden. Ze zullen grotendeels in halfverharding worden uitgevoerd om het natuurlijke aspect te handhaven. Dat houdt ook in dat de verlichting op sommige plaatsen minimaal zal zijn. Dit moet dan gecompenseerd zijn met een andere veilige route in de directe omgeving.

Bij de ontwikkeling van de woningen zal de vormgeving van het public footpath worden gehandhaafd en in aansluiting worden versterkt.



Rondom de gebouwen, bij kopgevels ed., komen groenstroken met laag of hoger opgaand groen. Het groen draagt bij aan het recreatieve karakter van het gebied.

Rondom het totale plangebied en op essentiële plaatsen in het gebied komen blokhagen, ter versterking van het boomgaard-idee.

Nutsvoorziening

Binnen het gebied zal een trafo-kast worden geplaatst. De kast heeft een omvang van ca. twee bij twee m2 en zal ca 1,5 meter hoog worden. De kast bedient niet alleen het plangebied Kloostergaarde maar ook een deel van de omgeving.

V. 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 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 overlast.

Indien een sloot grenst aan een perceel is de eigenaar daar mede-eigenaar van. 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 duurzaamheidsprincipe is een gesloten grondbalans. Alle grond blijft in principe in de wijk.

In plaats van autogebruik wordt fietsen en wandelen gestimuleerd. De auto heeft op twee plaatsen toegang, 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 zo veel mogelijk in de buurt voorkomen. Op enkele kruisingen worden in de bestrating ronde verhogingen of plateaus gelegd.

De woningen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en aan de afspraken in het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001 waarin onder meer het Nationaal Pakket Woningbouw Nieuwbouw is opgenomen. Het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001, dat door de gemeente en vele bouwers is ondertekend, is daarmee een uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woonwijk en is richtinggevend voor de mogelijke woningontwerpen. In het Nationaal Pakket Woningbouw Nieuwbouw staan maatregelen opgenomen die het comfort verhogen, het binnenklimaat verbeteren, de levensduur van de woning verlengen en die energie en water besparen.

Voor wat betreft het onderdeel energie zal om aan de wettelijke Energie Prestatie Norm (EPN) te kunnen voldoen een zongericht ontwerp toegepast moeten worden. De EPN zal op 1 januari 2003 een waarde van 0,8 hebben en gelet op de te realiseren ambitieniveaus zoals opgenomen in het convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001 zal deze nog verder worden aangescherpt (verlaagd). Dit heeft extra consequenties voor de woningontwerpen.

In het kader van het bestemmingsplan Kloosterveen I is archeologische onderzoek gedaan. Het onderzoek heeft geen aanleiding gegeven tot een nadere bestudering van het gebied.

Met betrekking tot de Flora en fauna kan gesteld worden dat het gebied een akkerlandgebied is. Deze wordt tot vlak voor de bouw nog als zodanig gebruikt. Mede door de reeds enige jaren aanwezige bouwwerkzaamheden in de directe omgeving is de aanwezigheid van bijzondere flora en fauna niet aan de orde.

PUBLICATIE

Bestemmingsplan Kloosterveen I

Ontwerp-uitwerkingsplan "Voorzieningencluster Kloostergaarde"

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend dat op het Stadhuis, bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen, ingaande **24 juni 2004** gedurende een termijn van twee weken voor belanghebbenden ter inzage ligt, het ontwerp-uitwerkingsplan "Voorzieningencluster Kloostergaarde" van het bestemmingsplan "Kloosterveen I". Onderhavig plan vormt een ontwerp-uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO.

Het ontwerp-uitwerkingsplan Voorzieningencluster Kloostergaarde vormt de volgende buurt in de in aanbouw zijnde woonwijk Kloosterveen. Het gebied omvat de ruimte tussen de Aletta Jacobsweg en de Hildegard van Bingenweg. Het ligt in het verlengde van het aan te leggen public footpath welke vanuit de Kloosterveste naar het noordwesten gaat lopen. De woningen in Kloosterpark, en het Kruidenpad zijn een aanzet tot dat pad.

Het plan heeft betrekking op de bouw van een derde en vierde school, een kerkgebouw en de voorlopige handhaving van de huidige scholen. Voor de toekomst, na de oplevering in Kloosterveste, wordt de mogelijkheid gegeven om op de locatie van de huidige scholen, woningbouw te realiseren. In het bestemmingsplan Kloosterveen I is aan dit deel, de bestemming Stadswoonwijk (artikel 3) nader uit te werken toegekend.

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. Voorts is tegen betaling van € 2,20 een exemplaar bij de balie Bouwen en Stadsinrichting te kopen.

Assen, 21 juni 2004

Burgemeester en wethouders van Assen,



, burgemeester

G.J. Piek I.B.

, secretaris

W.H. Gispen I.s.





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

PUBLICATIE

Bestemmingsplan Kloosterveen I Ontwerp-partieel heruitwerkingsplan "Kloosterkade"

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend dat op het Stadhuis, bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen, ingaande **20 augustus 2004** gedurende een termijn van twee weken voor belanghebbenden ter inzage ligt, het ontwerp-partieel heruitwerkingsplan "Kloosterkade" van het bestemmingsplan "Kloosterveen I".

Dit partieel heruitwerkingsplan houdt een wijziging in van de plankaart, ter plaatse van een 10-tal kadewoningen aan de Meerval, uitkijkend op de Vesterotonde en de A. Jacobsrotonde.

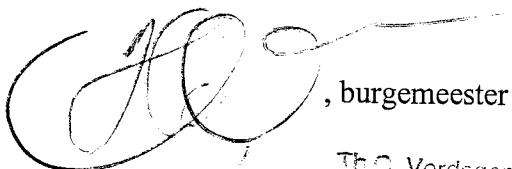
Het oorspronkelijk uitwerkingsplan Kloosterkade is gemaakt op basis van verschillende woningontwerpen. Hierdoor zijn redelijk strakke bestemmingsvlakken rondom de woningen gelegd.

Echter ten behoeve van deze 10 woningen wordt een gewijzigd woningontwerp voorgelegd. Voor dit ontwerp is het niet mogelijk gebleken om binnen de grenzen van het uitwerkingsplan te blijven, qua bouwvlak

Gedurende genoemde termijn kunnen belanghebbenden eventueel bedenkingen tegen dit ontwerp-partieel heruitwerkingsplan schriftelijk aan het college kenbaar maken. De bedenkingen kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 860, 9400 AW Assen.

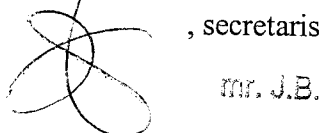
ASSEN, 19 augustus 2004

'Burgemeester en wethouders van Assen,



, burgemeester

Th.O. Verdegem I.B.



, secretaris

mr. J.B. Mencke