

Dienst Ontwikkeling

**BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN I
EN BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN II**

-UITWERKINGSPLAN -WONINGBOUW- KLOOSTERGAARDE -

Inhoud:
Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Assen
2 mei 2005

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

	blz.
I. INLEIDING	7
II. LIGGING EN ONTSLUITING KLOOSTERGAARDE	8
III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9
IV. DE BEELDKWALITEIT	11
IV.I Richtlijnen voor de beeldkwaliteit	11
IV.II Beeldkwaliteit van de woningen	13
IV.III Architectonische toevoegingen en verbijzondering	20
IV.IV Erfafscheidingen	21
IV.V Inrichting Openbare Ruimte	22
IV.VI Inrichting binnengebieden achter woningen	24
IV.VII Groenstroken	26
V. NUTSVOORZIENINGEN	27
VI. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES	28
 VOORSCHRIFTEN	 32
 BIJLAGE 1: TEKENINGEN	
BIJLAGE 2: 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 de bestemmingsplannen Kloosterveen I en II, en betreft alleen woningbouw.

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. Kloosterveen II is vastgesteld op 20 februari 2003 door de gemeenteraad van Assen en op 26 augustus 2003 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

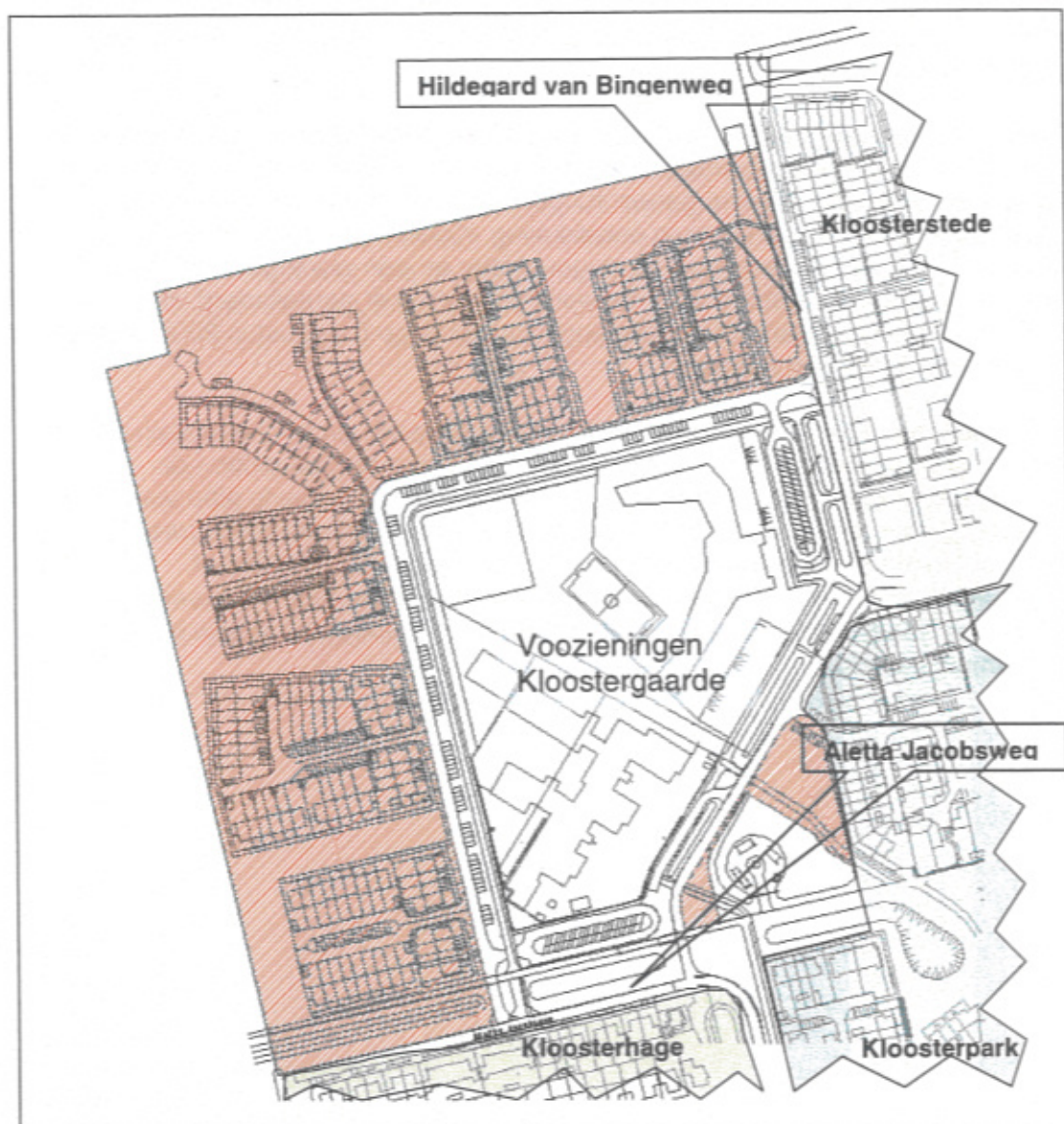
De ontwikkeling van Kloosterveen is gestart met de eerste twee buurten aan de zuidzijde van de Drentse Hoofdvaart. De woonwijk wordt aan de noordzijde van de Drentsche Hoofdvaart verder ontwikkeld. Vrijwel geheel Kloosterveen I is reeds ontworpen. Het centrum, de Kloosterveste is eveneens in ontwikkeling. Kloostergaarde is de laatste buurt en wordt ontwikkeld in twee delen, een voorzieningencluster en een woningbouwcluster. Het onderhavige plan beslaat het gebied waar de woningbouw wordt gerealiseerd. Het uitwerkingsplan ten behoeve van het voorzieningencluster is op 5 augustus 2004 vastgesteld door het College van B&W van Assen.

Het uitwerkingsplan ligt voor het overgrote deel in Kloosterveen I en voor een klein deel in Kloosterveen II. Aan het 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. Ook in het bestemmingsplan Kloosterveen II is aan dit deelgebied de bestemming "Stadswoonwijk nader uit te werken" toegekend, en dient overeenkomstig de procedure regels ex. art.10 nader te worden uitgewerkt.

II. LIGGING EN ONTSLUITING KLOOSTERGAARDE

Rondom het voorzieningencluster Kloostergaarde worden de laatste 157 woningen gerealiseerd binnen de eerste fase van Kloosterveen en een klein deel in Kloosterveen II. De verbindingsweg, die bij de ontwikkeling van de voorzieningen wordt gerealiseerd, biedt aansluiting op de Aletta Jacobsweg en de Hildegard van Bingenweg. Deze verbindingsweg vormt de ontsluiting voor de nieuw te ontwikkelen woningen. Deze weg is planologische geregeld binnen het uitwerkingsplan Kloosterveen I - voorzieningencluster kloostergaarde.

De woningen liggen aan de west- en noordzijde van de verbindingsweg. Op kaart 1 is te zien hoe de buurt is gesitueerd binnen de grenzen van Kloosterveen I en ten opzichte van de overige reeds gerealiseerde buurten.



Kaart 1: Situering van de woonbuurt Kloostergaarde.

III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De noordwest hoek van Kloosterveen vormt een belangrijke drager van het recreatieve wandelpaden stelsel, de "public footpathes". 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, richting 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. Dit public footpath wordt door de wijk heen "geslingerd" en verandert daarbij van vorm, schaal en inrichting. De inrichting van de gebieden aansluitend op het public footpath worden anders benaderd dan de reguliere woonbuurten in Kloosterveen. Beginnend met Kloosterpark, gevolgd door Kloostergaarde, geven alleen de namen al aan dat "groen", "verblijf" en "ruimtelijke beleving" de basis ingrediënten zijn voor de ontwikkeling van deze buurten. De invullingen van zowel de woningbouw als de voorzieningen worden als clusters benaderd om de openbare ruimte er omheen meer ruimte te geven.

Daarmee is de verbijzondering van de buurt ook direct versterkt. Naast de verschillende functies vormt ook het groen de basis van het recreatiestelsel. Kaart 2 geeft een overzicht van de groene zones en het toekomstige wandelpadenstelsel



Kaart 2: Groene zones en recreatieve wandel- en fietsroutes

De stedenbouwkundige opzet voor de woningen is ingepast binnen de randvoorwaarden van bovenstaande groenstructuur (landschappelijke structuur). De woningen worden in een zestal clusters gegroepeerd en ontsloten. De clusters liggen als enclaves in het groen en worden ontsloten vanaf de "verbindingsweg" die rondom de voorzieningen ligt. De clusters variëren in grootte van 25 tot 35 woningen. Elk cluster krijgt een eigen uitstraling, vorm en kleur. Daarmee ontstaan verschillende identiteiten, als kleine boomgaardjes op zich, binnen de Kloostergaarde.

De eigenschap van een boomgaard is herkenbaar als "een omsloten stuk grond beplant met fruitbomen die in een stramen zijn geplaatst". Voor de woningen is gekozen voor een stramen van rijen binnen een groene haag.

Tussen de "boomgaard-woningen" ontstaan open ruimten welke als boomgaardjes worden ingericht. Deze boomgaardjes vormen een onderdeel van de public footpaths.

Op kaart 3 is de stedenbouwkundige structuur weergegeven.



Kaart 3: Stedenbouwkundige structuur

IV. DE BEELDKWALITEIT

Het uitwerkingsplan Woningbouw Kloostergaarde heeft betrekking op ontwikkeling van de laatste buurt uit Kloosterveen I. Kloostergaarde wordt ontwikkeld in twee delen, een voorzieningcluster en een woningbouwcluster.

Doel beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan is een instrument ten behoeve van de (beeld)kwaliteitszorg voor de gebouwde omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte. Het is bedoeld als praktisch hulpmiddel voor ontwerpers en (toekomstige) eigenaren en bewoners van de buurt. Het bevat eisen, richtlijnen en criteria voor gebouwen (massa, positionering op de kavel, architectonische expressie), inrichting van percelen (gebruik, bestrating, beplanting) en de inrichting van de openbare ruimte. Het bevat tevens de criteria op basis waarvan de welstandsbeoordeling zal plaatsvinden.

Opzet beeldkwaliteitplan

Na een korte beschrijving van het plangebied worden achtereenvolgens de beeldkwaliteiten van de woningen in de verschillende woningclusters (boomgaarden) beschreven, de openbare ruimte en de erfafscheidingen.

IV.1 Richtlijnen voor de beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van woonmilieus wordt gevormd door de kwaliteit van de woonomgeving. Deze woonomgeving bestaat uit de combinatie van woningen en de openbare ruimte. De beeldkwaliteit is van belang voor de wijze waarop bewoners en bezoekers de buurt beleven.

Opzet van de buurt

Het plangebied bestaat uit een aantal elementen: een ontsluitingsweg voor de woningen, de voorzieningen en een zestal woonclusters. De beeldkwaliteit voor de buurt wordt door deze elementen bepaald en kan aan deze elementen worden afgelezen. Elk element krijgt een eigen beeldkwaliteit. Daarnaast gelden er verschillende beeldkwaliteitseisen die voor alle woningen gelden. Met behulp van referentiebeelden worden beeldkwaliteitseisen ondersteund en verduidelijkt.

Beeldkwaliteit per element:

De woningen in Kloostergaarde zijn verdeeld in een zestal clusters. De bedoeling is dat de clusters verschillende boomgaarden verbeelden.

Net zoals boomgaarden in hun verschijningsvorm onderling kunnen verschillen, zo zal de variatie tussen de verschillende woningen in architectuur en kleur tot uitdrukking worden gebracht.



De clusters zullen in kleurstelling van elkaar verschillen. Er wordt door het plan heen gebruik gemaakt van een basiskleur (50%), als ware het de stamkleur¹ van de bomen in de boomgaard. Daarnaast wordt er gebruikt gemaakt van een, per cluster verschillend, tweede kleur, als bloesem van de bomen. Het wordt niet voorgeschreven de kleurverdeling gelaagd uit te voeren (zelf bepalen).

De woningen aan de ontsluitingsweg worden uitgevoerd met een dakvorm welke een hoge wand creëert, een lessenaarskap is daarvoor een goed uitgangspunt. De daarachter liggende woningblokken vormen een uit elkaar getrokken grid van woningen met een zadeldak. De afwijkende blokken hierin worden plat of met een afwijkende kapvorm uitgevoerd (tekening 1 in de bijlagen).



De blokken aan de randen (1^e en 6^e) van de buurt wijken het minst af van het oorspronkelijke (recht toe recht aan) grid. De afwijking wordt naar binnen in de buurt steeds groter, met als climax de wijd uitwaaiende blokken in de noordwest hoek.

Algemene beeldkwaliteitseisen:

Voor alle woningen die met twee zijden grenzen aan het openbaar gebied geldt een tweezijdige oriëntatie-plicht. In de uitstraling en aan de openheid van de gevel moet extra aandacht worden besteed (eventuele openingen vormen als het ware de ogen in de gevel (tekening 1 in de bijlage).

De maximale bouwhoogte voor de woningen is 11 meter. Voor de aan- en bijgebouwen op het achtererf geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, die verhoogd mag worden tot ten hoogste de hoogte van de begane grond verdieping van het hoofdgebouw.

Ter plaatse van de sterren op tekening 1 in de bijlage, worden extra verbijzonderingen gevraagd, zoals tweezijdige oriëntatie, erkers of verplaatsing van de voordeur.

¹ Als referentiekleur voor de basiskleur van de bakstenen zijn bij de afdeling bouw-en woningtoezicht monsters te zien.

IV.II Beeldkwaliteit van de woningen

Boomgaarden

De woningen zijn verdeeld in een aantal woonclusters ook wel de boomgaarden genoemd. De nummers bij de woning typen komen overeen met de nummers op de tekening hieronder, de kleuren van de woningen worden op tekening 2 en de kleuren van de daken worden op tekening 3 weergegeven zie ook de tekeningen in de bijlagen.



Kaart 4: de verschillende boomgaarden.

Boomgaard 1

De eerste cluster is gesitueerd grenzend aan de buurt Kloosterhage. In de kleurstelling wordt hier ook aansluiting bij gezocht. Het parkeren voor de woningen vindt centraal plaats aan de achterzijde van de woningen op een binnenhofje met bomen. De woningen in blok nummer 3 zullen in de gevel onderling verspringen om de lengte te breken en de verscheidenheid te vergroten.



1. rijen/lessenaar:



basis kleur:
tweede kleur:
aantal lagen:
dakvorm:

dakkleur:

bruinpaars
warm donker rood
2 lagen met kap
lessenaarskap, hoge zijde aan de
straatkant of blok met twee hoge
hoekwoningen met ertussen een
zadeldak
rood

2. rijen/zadeldak:



basis kleur:
tweede kleur:
aantal lagen:
dakvorm:
dakkleur:

bruinpaars
warm donker rood
2 lagen met kap
zadeldak
antraciet grijs/zwart

3. rijen/afwijkend:



basis kleur:
tweede kleur:
aantal lagen:
dakvorm:

dakkleur:

bruinpaars
warm donker rood
2/3 lagen
plat afgedekt of afgedekt met
combinatie kapvorm van zadel en plat
of afwijkende vorm
antraciet grijs/zwart



Referentie blok 1



referentie blok 2

Boomgaard 2

De tweede cluster woningen steekt diep het public footpath in en zal, vanuit de wandelzone, als herkenningspunt functioneren.

Het parkeren voor de woningen vindt centraal plaats aan de achterzijde van de woningen en wordt geheel door woningen omsloten. Ongeveer de helft van de woningen heeft een parkeerplaats op eigen achtererf. De kleur van de woningen contrasteert sterk met het eerste cluster.



4. rijen/lessenaar:



basis kleur:
tweede kleur:
aantal lagen:
dakvorm:

bruinpaars
warm oker geel
2 lagen met kap
lessenaarskap, hoge zijde aan de
straatkant of blok met twee hoge
hoekwoningen met ertussen een
zadeldak
rood

dakkleur:

5. rijen/zadeldak:



basis kleur:
tweede kleur:
aantal lagen:
dakvorm:
dakkleur:

bruinpaars
warm oker geel
2 lagen met kap
zadeldak
antraciet grijs/zwart

6. rijen/afwijkend:



basis kleur:
tweede kleur:
aantal lagen:
dakvorm:

bruinpaars
warm oker geel
3 lagen
plat afgedekt of afgedekt met
combinatie kapvorm van zadel en plat
of afwijkende vorm
antraciet grijs/zwart

dakkleur:



referentie: blok 4



referentie: verbijzondering



referentie: afwijkende vorm

Boomgaard 3

De derde cluster woningen vormt het cluster vlak voor de diagonaal. Het parkeren hiervoor vindt plaats aan de achterzijde van de woningen. De kleurstelling is afwijkend ten opzichte van het vorige blok. De woningen van blok 9 scherent naar buiten zodat een vrij zicht op het public footpath ontstaat.



7. rijen/lessenaar:



basis kleur:
tweede kleur:

aantal lagen:
dakvorm:

dakkleur:

bruinpaars
terracotta
(oranje)

2 lagen met kap
lessenaarskap, hoge zijde aan de
straatkant of blok met twee hoge
hoekwoningen met ertussen een
zadeldak
rood

8. rijen/zadeldak:



basis kleur:
tweede kleur:
aantal lagen:
dakvorm:
dakkleur:

bruinpaars
terracotta (oranje)
2 lagen met kap
zadeldak
antraciet grijs/zwart

9. rijen/afwijkend:



basis kleur:
tweede kleur:
aantal lagen:
dakvorm:

dakkleur:

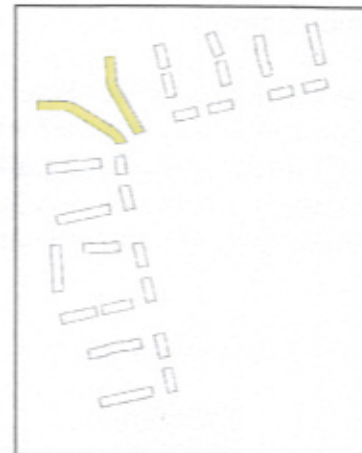
bruinpaars
terracotta (oranje)
3 lagen
plat afgedekt of afgedekt met
combinatie kapvorm van zadel en plat
of afwijkende vorm
antraciet grijs/zwart



Referentie: blok 9

Boomgaard 4

De vierde cluster woningen is een bijzonder cluster welke in de wandelroute ligt. De woningen hebben een hoge voorgevel, staan op een donkere plint en hebben een lichte bovenbouw. De woningen krijgen een stevige uitstraling. Parkeren vindt plaats in de plint, die ruimte biedt aan 2 parkeerplaatsen per woning. De percelen worden aan de achterzijde aangeaard. De achtertuinen liggen daardoor ongeveer 2 tot 3 meter hoger dan de andere woningen in de buurt. De woningen aan het begin en het eind van het blok dienen als markante gebouwen in het oog te springen.



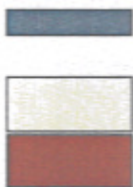
10 9, rijen/lessenaar:

basis kleur:
tweede kleur:

bruinpaars
licht pleisterwerk, hout of
plaatmateriaal (geen baksteen)

aantal lagen:
hoogte gevel:

3 lagen met dakopbouw
de voorgevel dient minimaal 10 meter
hoog te zijn (evt. met terug liggende
zolder verdieping)

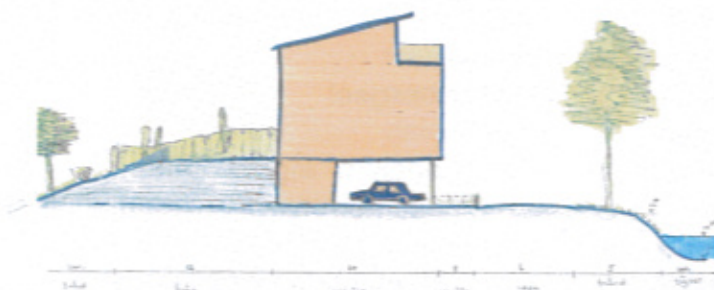


dakvorm:

plat afgedekt of afgedekt met
afwijkende kapvorm of lessenaarskap
met hoge zijde aan de straatkant of
een combinatie

dakkleur:

antraciet grijs/zwart



dwarsdoorsnede



referentie:
verbijzondering aan de voorzijde



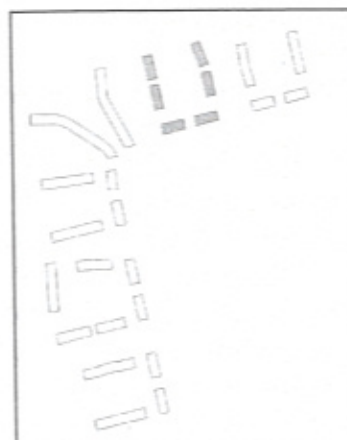
Referentie: terras aan achterzijde



referentie: lessenaarsdak

Boomgaard 5

De vijfde cluster woningen bestaat uit woningen met grotere kavels. Het parkeren hiervoor vindt plaats op eigen erf, hiervoor worden 2 parkeerplaatsen aangelegd achter de woning. Middels een pergola constructie wordt het binnengebied voorzien van een groene uitstraling.



11 10. rijen/lessenaar:



basis kleur:
tweede kleur:

aantal lagen:

dakvorm:

dakkleur:

bruinpaars
warm oker
geel

2 lagen
met kap

lessenaarskap, hoge zijde aan de
straatkant of blok met twee hoge
hoekwoningen met ertussen een
zadeldak

rood

12 11. rijen/zadeldak:



basis kleur:
tweede kleur:

aantal lagen:

dakvorm:

dakkleur:

bruinpaars

warm oker geel

2 lagen met kap

zadeldak

antraciet grijs/zwart

13 12. rijen/afwijkend:



basis kleur:

tweede kleur:

aantal lagen:

dakvorm:

dakkleur:

bruinpaars

warm oker geel

3 lagen

plat afgedekt of afgedekt met
combinatie kapvorm van zadel en plat
of afwijkende vorm

antraciet grijs/zwart



Referentie: blok 11

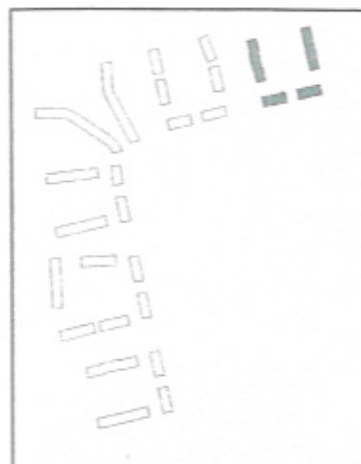


referentie: blok 13

Boomgaard 6

Voor het zesde en laatste cluster woningen is weer, in kleurstelling, gezocht naar de aansluiting met de 'bestaande' buurt Kloosterstede.

Het parkeren hiervoor vindt centraal plaats aan de achterzijde op een binnenhofje met bomen.



13. rijen/lessenaar:



basis kleur:
tweede kleur:

aantal lagen:
dakvorm:

dakkleur:

bruinpaars
warm donker
rood

2 lagen met kap
lessenaarskap, hoge zijde aan de
straatkant of blok met twee hoge
hoekwoningen met ertussen een
zadeldak
rood

14. rijen/afwijkend:



basis kleur:
tweede kleur:
aantal lagen:
dakvorm:

dakkleur:

bruinpaars
warm donker rood
3 lagen

plat afgedekt of afgedekt met
combinatie kapvorm van zadel en plat
of afwijkende vorm
antraciet grijs/zwart

15. rijen/zadeldak:



basis kleur:
tweede kleur:
aantal lagen:
dakvorm:
dakkleur:

bruinpaars
warm donker rood
2 lagen met kap
zadeldak
antraciet grijs/zwart



Referentie: blok 14

IV.III Architectonische toevoegingen en verbijzondering

Aan de architectuur worden geen eisen gesteld ten aanzien van stijkenmerken. Wel wordt aandacht gevraagd voor de manier waarop de gevels ingericht worden. Met name om lange eentonige gevelwanden te voorkomen. Hieronder worden enkele voorbeelden getoond. Uiteraard is dit geen eindige lijst. Afhankelijk van het ontwerp zijn vele andere vormen en alternatieven mogelijk.



Erkers, (op de begane grond of de verdieping)



Dakkapellen



oriëntatie entree



Verdraaiing van de dakvlakken, richting, vorm



Reliëf in de gevel met behulp van opvallende raamconstructies



verbijzondering van de hoeken

De basismaterialen voor de woningen zijn bakstenen en dakpannen, waarbij wordt opgemerkt dat in bijzondere gevallen de toepassing van bijzondere materialen en dus ook kleuren kan worden overwogen. Indien dat een toegevoegde waarde aan de woningen en het straatbeeld geeft.

Met betrekking tot pijpen e.d. die door het dak voeren, geldt dat deze aan de achterzijde van de dakvlakken komen en gebundeld dienen te zijn.

Per woning moet rekening worden gehouden met drie afvalcontainers elk van ca. 60x60cm. Indien ze aan de voorzijde van de woningen worden geplaatst, zal hiervoor een goede bouwkundige oplossing moeten worden gevonden.



variatie in raamopeningen

IV.IV Erfafscheidingen

Voor de woningen aan de ontsluitingsweg dient een gemetselde erfafscheiding van circa 60 cm op eigen terrein te worden aangelegd. Rood aangegeven op kaart.



(kaart staat in de bijlagen, tekening 4)

De andere woningen in de clusters krijgen in overeenstemming met de afscherming van boomgaarden een groene afscheiding (groen aangegeven op de kaart).

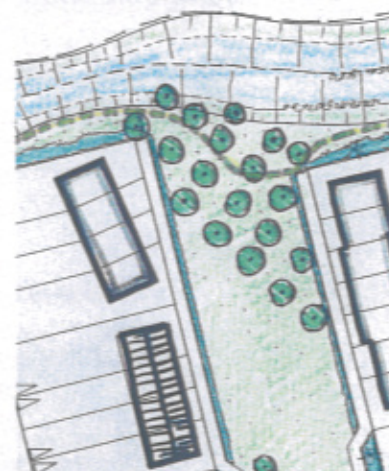
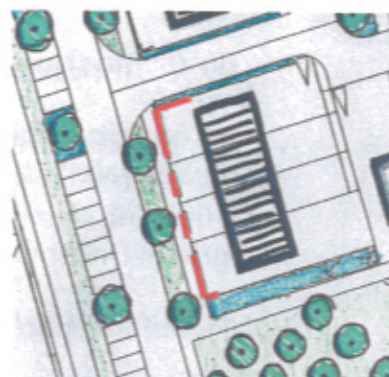
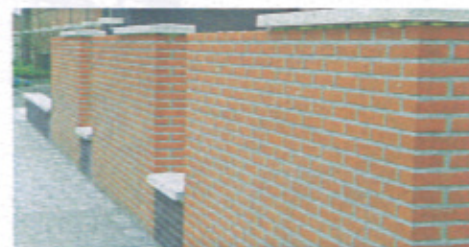
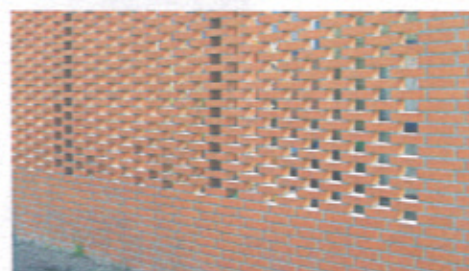
Op de plaatsen waar een voetpad voor de woningen loopt wordt een 50 cm hoge groene haag geplaatst aan de zijde van het openbaar groengebied. Dit versterkt het beeld als hoort het voetpad bij de woning.

Aan de zijkanten van de woningen, waar geen voetpad is gesitueerd, wordt een groenstrook gemaakt.

De zijtuinen van de woningen aan de entrees naar de achtergebieden worden afgeschermd met een haag van minimaal 1,80 meter hoog. (staan in openbaar gebied).



Bij de overige zij/achterkanten van de woningen, die aan de openbare ruimte grenzen (geel aangegeven), worden gemetselde erfafscheidingen aangebracht die met de woningen zijn meeontworpen, met een groene rand naar de openbare ruimte. De erfafscheidingen mogen deels openingen hebben, maar grote openingen moeten worden vermeden in verband met gewenste privacy van bewoners. De constructies beginnen minimaal vanaf de achtergevel.



Groene boomgaarden

Elk cluster krijgt een eigen uitstraling, vorm en kleur. Daarmee ontstaan woningen met verschillende identiteiten die samen allemaal kleine boomgaardjes op zichzelf vormen, binnen de buurt Kloostergaarde.

De eigenschap van een boomgaard is herkenbaar als "een omsloten stuk grond beplant met vruchtbomen die in een stramen zijn geplaatst". Voor de woningen is gekozen voor een stramen van rijen binnen een groene haag.

Tussen de "boomgaardwoningen" ontstaan open ruimten die als boomgaardjes worden ingericht. Deze boomgaardjes sluiten aan op de hoofdstructuur van de public footpaths. Het public footpath dringt tussen de "boomgaardwoningen" de buurt binnen.



Om variatie tussen de woningclusters te bewerkstelligen is differentiatie tussen de clusters nodig. Die diversiteit wordt ook toegepast binnen de groene boomgaarden. Elke boomgaard wordt een plek waar de bewoners zich mee kunnen identificeren en waar ze zich thuis kunnen voelen.

De toegepaste boomsoorten variëren per boomgaard. Het thema fruitbomen zal hierbij de boventoon voeren. Vanwege de groene haagafscherming langs het voetpad worden ook deze boomgaarden omsloten aan twee zijden.

IV.VI Inrichting binnengebieden achter woningen

De kwaliteit en de beleving van de binnengebieden achter de woningen wordt in hoge mate bepaald door de wijze waarop een groot aantal elementen wordt weergegeven. Hierbij moet gedacht worden aan de parkeeroplossingen, het gebruik van verschillende bestratingen, de toegepaste groenstructuren, de plaatsen van de afvalcontainers, etc.

De verschillende boomgaarden (woningen) zijn zo ontworpen dat ook de binnengebieden hiervan elk een verschillend karakter zullen krijgen. Hieronder worden richtlijnen voor de binnengebieden van de verschillende boomgaarden weergegeven:

Boomgaard 1

Het parkeren vindt hier centraal plaats in een parkeerstrook met bomen. De parkeerplaatsen verspringen ten opzichte van elkaar; er zijn steeds 2 plaatsen gecombineerd. Achter op het erf van de woningen worden de bergingen gesitueerd. De containers zijn niet zichtbaar vanaf het binnengebied; een (stenen muur) constructie met gaas en gaasdeur zorgt voor afscherming. Hierin is ook een personendoorgang opgenomen. De percelen die met de zijanten naar het binnengebied zijn gesitueerd krijgen een groene haag als erfafscheiding.



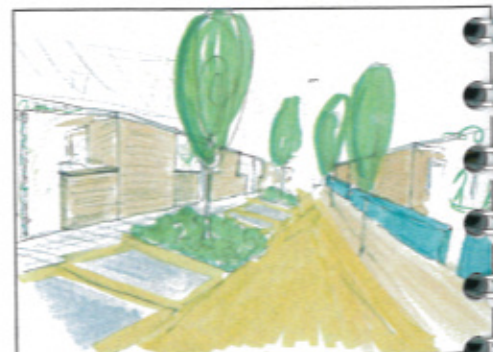
Boomgaard 2

Parkeren vindt zowel plaats op eigen terrein als in het openbaar gebied. Voor de woningen die geen parkeerplaats op eigen terrein hebben geldt weer dat de containers niet zichtbaar zijn vanaf het binnengebied; een (stenen muur) constructie met gaas zorgt voor de afscherming. Bij de woningen waarbij achter op het perceel geparkeerd wordt, vindt dit plaats tussen de bergingen. De percelen die met de zijanten naar het binnengebied zijn gesitueerd krijgen een groene haag als erfafscheiding.



Boomgaard 3

In dit binnengebied vindt het parkeren aan één zijde van de weg plaats. De tussenwoningen krijgen geen parkeren op eigen erf. Er wordt op openbaar gebied een groene haag aangebracht voor de bergingen. De containers zijn niet zichtbaar vanaf het binnengebied; een (stenen muur) constructie met gaas en gaasdeur zorgt voor afscherming. Middels een andere kleur verhardingsmateriaal wordt de verharding opgedeeld. De parkeerplaatsen worden om de 5 plaatsen onderbroken door een plantvak met een zuilvormige boom. De percelen die met de zijanten naar het binnengebied zijn gesitueerd krijgen een groene haag als erfafscheiding.



Boomgaard 4

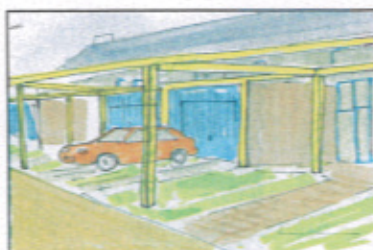
Bij deze woningen is niet echt sprake van een binnengebied. De tuinen van de woning liggen verhoogd ten opzichte van de groenzone. Het talud wordt een halve meter doorgetrokken. Omdat het niveauverschil

circa 2,5 meter is ten opzichte van de omringende groenstrook worden er hier geen schuttingen geplaatst. Inkijk is er dankzij het niveauverschil niet. Het talud zal worden beplant.



Boomgaard 5

Het betreffen hier woningen met twee parkeerplaatsen op eigen terrein achter op het perceel. Om te voorkomen dat een al te stenig en met auto's afgeladen binnengebied ontstaat wordt de ruimte opgedeeld door een houten pergolaconstructie die begroeid kan worden.



Boomgaard 6

Het parkeren vindt hier centraal plaats in twee parkeerstroken met om de vijf plaatsen bomen. Achter op het erf van de woningen worden de bergingen gesitueerd. De containers zijn niet zichtbaar vanaf het binnengebied; een (stenen muur) constructie met gaas en gaasdeur zorgt voor afscherming.



IV.VII Groenstroken

Langs de kopzijden van de woningblokken wordt ruimte gereserveerd voor openbaar groen (plantsoen) waarbij een gevarieerde groene ruimte gaat ontstaan. Op enkele plekken is de ruimte te smal, daar zal het plantsoen door hagen worden ingevuld.



Groenstroken langs de kopzijden van de woningen.



Hagen bij entree woonclusters.



Smalle groenstroken.



Haag langs trottoir.

Voor het straatparkeren worden parkeerhavens aangelegd, waarbij het parkeren en de weg op één niveau liggen en het trottoir enkele centimeters hoger.

Voor de woningen komen, langs het trottoir, losse groene hagen in de boomgaard te staan, waarmee het trottoir als het ware bij de voortuin gaat horen.

V. Nutsvoorziening

Een trafo ligt in het noord-westenlijke deel van het plangebied, aan het begin van het woonblok binnen een groen perk. De trafo is goed bereikbaar, maar ligt zoveel mogelijk uit aan het zicht worden onttrokken door de omliggende beplanting.

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeer en milieuhinder

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

VI. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

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

In principe wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden in het woongebied middels sloten en andere waterpartijen. Alle sloten en vijvers in de wijk 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. Binnen dit plangebied worden geen sloten op achtererven van de woningen aangelegd, daar dat niet mogelijk is. Middels een buizen systeem wordt het water van de bouwkavels, wegen en het groen naar de nabijgelegen waterpartijen gebracht. Voor eventuele grote hoeveelheden regenwater worden op twee locaties "laagten" aangebracht die een enkele maal per jaar met water vol kunnen lopen.

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'. Op enkele kruisingen worden in de bestrating ronde verhogingen of plateaus opgelegd.

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 Duurzame Stedenbouw en het Nationale Pakket Woning en Nieuwbouw is opgenomen. Het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001, is door de gemeente en verschillende partijen die in het ontwikkel- en bouwproces zijn betrokken, waaronder bouwers is ondertekend. Het 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 2006 een waarde van 0,8 hebben. Gelet op de te realiseren ambitieniveau's zoals opgenomen in het convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001 zal deze nog verder kunnen worden aangescherpt (verlaagd). Dit heeft extra consequenties voor de woningontwerpen, met behulp van de Maatlat (maatregellijst) is de EPN te berekenen. Te zijner tijd zal er ook een energietabel worden ingevoerd.

In het kader van de de bestemmingsplannen Kloosterveen I en II heeft archeologisch onderzoek plaats gevonden. Binnen het plangebied zijn geen elementen gevonden die nader onderzoek verdienen.

Bijlagen

Tekeningen

1: Dakvormen



2: Kleuren woningen



3. Kleuren daken



4: Erfafscheidingen

