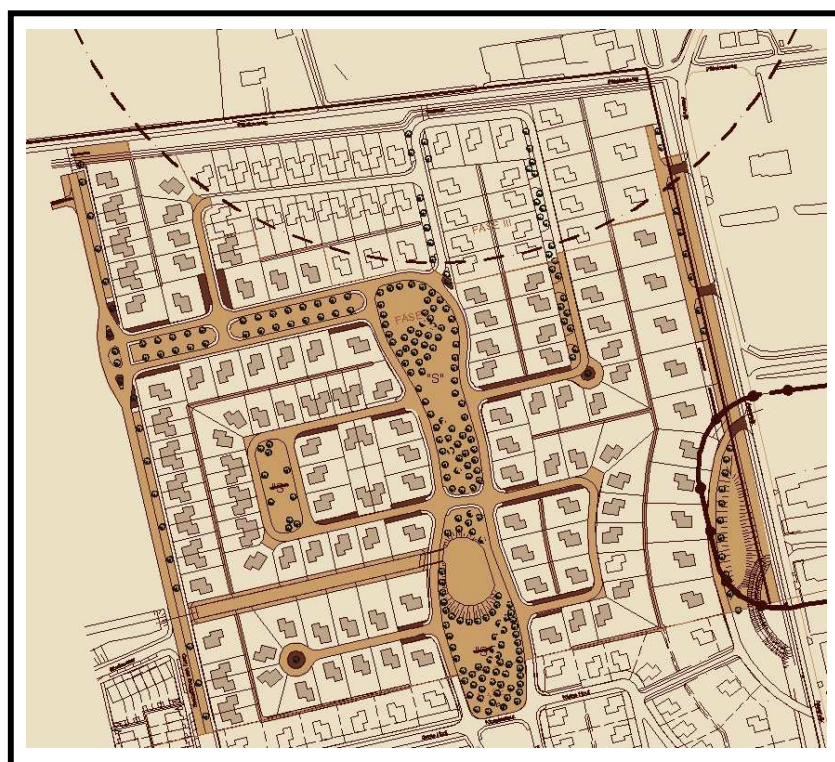


Dienst Ontwikkeling
Afdeling Bouwen & Wonen

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN II

-UITWERKINGSPLAN KLOOSTERHOUT II-



Dienst Ontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN II

-UITWERKINGSPLAN KLOOSTERHOUT II-

Inhoud:
Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Assen
oktober 2005

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

	blz.
I. INLEIDING	5
II. LIGGING EN ONTSLUITING	6
III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	7
III.I Milieuzonering	9
III.II Parkeren	9
IV. RICHTLIJNEN VOOR DE BEELDKWALITEIT V/D WONINGEN	10
IV.I Type Groen	11
IV.II Type Rood	12
IV.III Type Geel	13
V. RICHTLIJNEN VOOR DE OPENBARE RUIMTE	15
V.I Westrand	16
V.II Noordrand	16
V.III De Brink	16
V.IV Open plekken	17
VI. GELUIDHINDER	18
VII. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES	19
VOORSCHRIFTEN	20
BIJLAGE 1 plankaart	

I. INLEIDING

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

Kloosterveen II richt zich op de bouw van ca. 1950 woningen als tweede fase van de in ontwikkeling zijnde woonwijk aan de westzijde van Assen. De eerste fase (Kloosterveen I) omvat circa 3500 woningen welke grotendeels zijn gerealiseerd of in uitvoering zijn.

De ontwikkeling van Kloosterveen is gestart met twee buurten aan de zuidzijde van de Drentse Hoofdvaart. Het vervolg van de woonwijk is en wordt aan de noordzijde van de Drentse Hoofdvaart ontwikkeld. De woonwijk, tot nu toe, is in buurten van ca. 350 woningen ontwikkeld. Centraal gelegen komt de Kloosterveste waarin de verschillende voorzieningen, zoals scholen, winkels, zorginstellingen ed., worden gecombineerd. In de tweede fase wordt de ontwikkeling van woonbuurten voortgezet.

Het uitwerkingsplan Kloosterhout II is een vervolg op de buurt Kloosterhout I, gelegen in Kloosterveen I en sluit aan de zuidzijde op Kloosterhout I aan. Gezamenlijk vormen zij de buurt Kloosterhout.

Er zal in de toekomst een Kloosterhout III worden ontwikkeld. Dit deel omvat het laatste deel tot aan de Pittloseweg. De reden dat dit deel nu niet in het uitwerkingsplan is meegenomen ligt in het feit dat er nu een milieucontour overheen ligt. Binnen die contour mag geen woonbestemming worden gerealiseerd.

Aan dit deelgebied is in het bestemmingsplan Kloosterveen II 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.10 van het bestemmingsplan Kloosterveen II is uitgewerkt.

II. LIGGING EN ONTSLUITING

Kloosterhout II komt ten noorden van Kloosterhout I en ten westen van de Asserwijk te liggen. Het vormt de noordoostelijke hoek van Kloosterveen II. Vanaf de Carry van Bruggenweg wordt Kloosterhout II ontsloten. Via de centrale brink komen de buurten samen.

De Carry van Bruggenweg komt uit op de Hildegard van Bingenweg. Vanaf hier wordt de wijk via de toekomstige tweede hoofdontsluiting bereikbaar, of kan het centrum de Kloosterveste worden bereikt. De woningen gelegen aan de Asserwijk worden rechtstreeks op de Asserwijk ontsloten.



Kaart

1: situering van de buurt Kloosterhout II.

De plangrens van het uitwerkingsplan Kloosterhout II is als volgt bepaald:

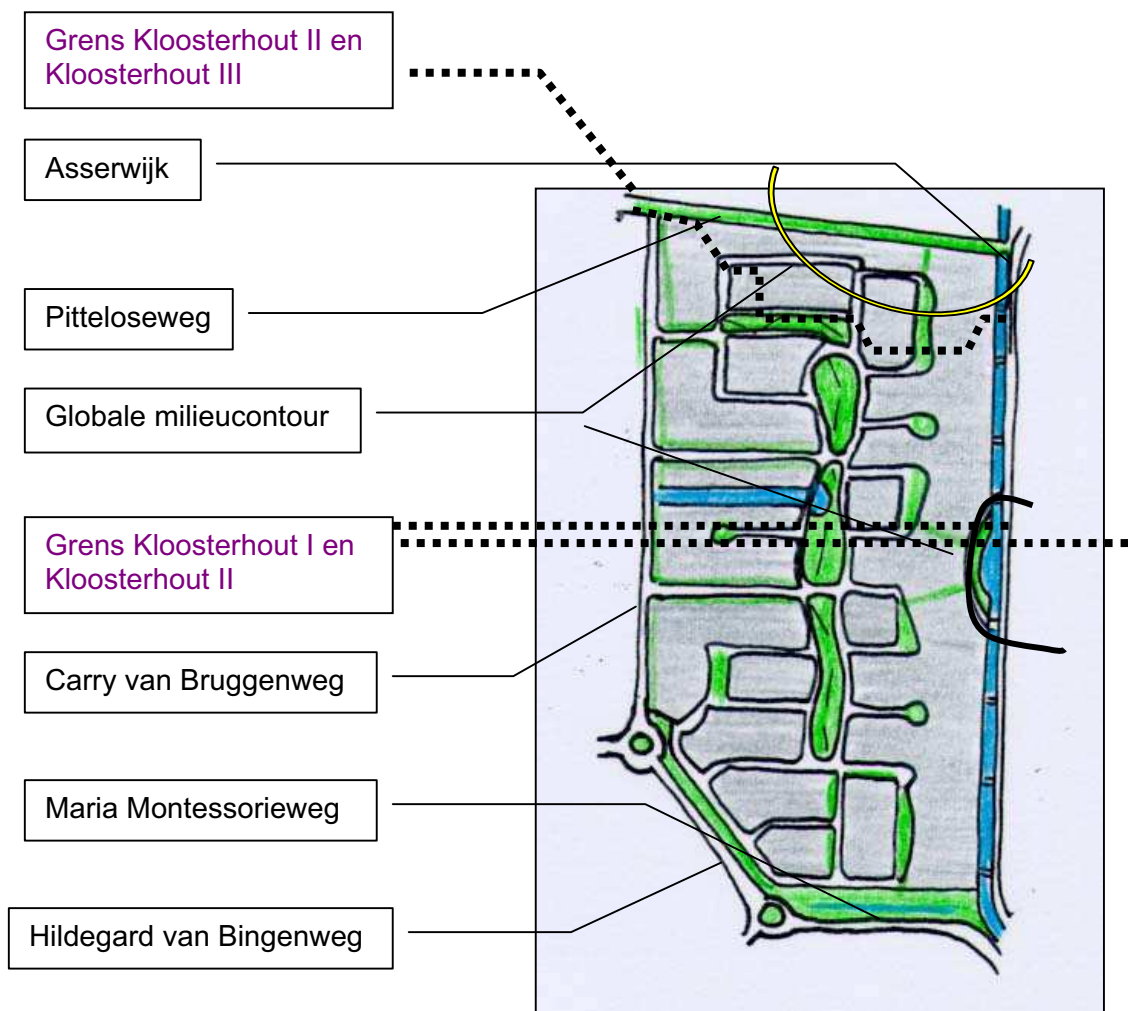
- de westzijde grenst aan de Carry van Bruggenweg die vanaf de rotonde van de Hildegard van Bingenweg naar het noorden loopt, tot de Pitteloseweg;
- de noordzijde wordt grotendeels door een milieucontour begrensd;
- de oostzijde grenst aan de Asserwijk;
- de zuidzijde sluit aan op Kloosterhout I;

III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Kloosterhout II is het vervolg van de stedenbouwkundige opzet van Kloosterhout I. De centraal gelegen brink zal daarom worden voortgezet naar het noorden. De langgerekte groenstrook waar de woningen omheen worden gesitueerd wordt daarmee afgemaakt. Ook de rand met woningen op extra grote kavels langs de Asserwijk zal worden doorgezet.

Hiermee zullen Kloosterhout I en II gezamenlijk één buurt gaan vormen. De ene ontsluiting Van Kloosterhout ligt in het eerste deel, de tweede ontsluiting van de buurt wordt in Kloosterhout II gerealiseerd.

Op onderstaand figuur is in een schets te zien hoe Kloosterhout I, II en III één buurt zullen gaan vormen (deze schets is reeds in het uitwerkingsplan Kloosterhout I getoond). De brink zal in het noordwesten aansluiting vinden in het systeem van de Public footpathes (publieke voetpaden) dat door geheel Kloosterveen gaat lopen.



Figuur 1: Schets geheel Kloosterhout

De stedenbouwkundige structuur van Kloosterhout II is aangegeven op **kaart 2**.

Als steeds terugkerende structuur is de invulling van buurten met elk een eigen identiteit ontworpen. Kloosterhout II is gebaseerd op een “brink”; het centrum van de buurt. Hier omheen zal een ontsluitingsstraat lopen. Op deze brink komen de straten uit waaraan verschillende vrijstaande en dubbele woningen zijn gesitueerd. Door de korte straten ontstaan kleine buurtjes, die onderling een “sociale binding” vormen. Bovendien geven ze op verschillende plaatsen ruimte voor kleine speelplekken.

De ontsluiting van Kloosterhout II vindt plaats middels een brede “laan” waaraan een aantal vrijstaande woningen worden gesitueerd. Deze laan sluit enerzijds aan op de brink en vormt anderzijds een onderdeel van het gehele publieke wandelcircuit door Kloosterveen.

Binnen het uitwerkingsplan kunnen 130 woningen worden gerealiseerd. Er zullen 36 dubbele en 94 vrijstaande woningen worden gebouwd.



Aan de oostzijde van het plangebied komt een 10-tal vrijstaande woningen, die niet op de brink maar rechtstreeks op de Asserwijk worden ontsloten. Deze woningen zijn op royale kavels van meer dan 1000 m² gesitueerd.

De kavels horen stedenbouwkundig gezien bij de buurt maar hebben fysiek weinig relatie met Kloosterhout. Ze worden met de voorzijde van de woning naar de Asserwijk gesitueerd en via een gezamenlijk weg en een drietal bruggen op de Asserwijk ontsloten.

Voor het wandel- en fietsverkeer is halverwege Kloosterhout een verbinding tussen de Asserwijk en de buurt gemaakt (Kloosterhout I).

III.I Milieuzonering

Als gevolg van de milieuzonering over het noordelijk deel van Kloosterhout kan dit deel niet worden uitgewerkt ten behoeve van een woonbestemming. Een milieuzonering (stankcirkel) is een zonering rond een (agrarisch) bedrijf waarvoor een milieuvergunning is afgegeven.

Daarom is er voor gekozen om het noordelijk deel buiten dit uitwerkingsplan te laten vallen. Dit houdt onder meer in dat pas na het vervallen van de milieucontour de eventuele derde fase uitgewerkt kan worden (conform de huidige schetsen). Binnen de derde fase kunnen in de toekomst nog 22 dubbele en 24 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

III.II Parkeren

Als parkeernorm wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor alle woningen (binnen het plan) geldt dat de auto's op eigen erf geparkeerd dienen te worden. Door de soort woningen (2/1-kap en vrijstaand) met diepe voortuinen is er ruimte voor twee auto's op eigen erf. Het bezoekers parkeren wordt opgelost door incidenteel te parkeren op de weg. Er worden alleen langs de oostzijde van de Carry van Bruggenweg parkeerstroken in het groen (à la de Caro van Eyckweg) aangelegd.

De inritten die een groenstrook kruisen, worden (per twee inritten gezamenlijk) uitgevoerd met grasroosters. Hiermee wordt het groene karakter van de groenstroken gewaarborgd.

IV. RICHTLIJNEN VOOR DE BEELDKWALITEIT VAN DE WONINGEN

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.

Richtlijnen voor alle woningen

Voor het plangebied Kloosterhout geldt een grote vrijheid ten aanzien van uitstraling van de woningen. Hiermee wordt deels voldaan aan de wens om particulieren zelf te laten bepalen wat voor uitstraling en soort woningen zij willen laten bouwen. Dit houdt in dat verschillende type woningen kunnen worden gebouwd en dat daarmee de belevingswaarde een meer persoonlijk karakter krijgt. Niet voor alle woningen geldt deze vrijheid. Voor twee zones zijn specifieke beeldkwaliteitseisen geformuleerd. De zones waarvoor wel beeldkwaliteitseisen gelden (Groen en Rood) vormen belangrijke dragers van het plangebied, waarvoor een hoogwaardige kwaliteit vereist wordt. Aan deze woningen wordt de uitstraling van Kloosterhout afgelezen. Voor alle woningen die aan twee wegen zijn gelegen geldt een tweezijdige oriëntatie-plicht. In de uitstraling en aan de openheid van de gevel moet extra aandacht worden besteed.

De beeldkwaliteit voor de woningen in Kloosterhout II is opgedeeld in drie kwaliteitszones.

- Groen: beeldkwaliteit bij de entree van de buurt
- Rood: beeldkwaliteit rondom de brink
- Geel: beeldkwaliteit voor de overige gebieden.



Groen Gevelkleur: hoofdkleur licht rood,
Dakkleur: antraciet grijs
Dakvormen: schilddak, waarbij de nok-
lijn parallel aan de weg loopt
Twee lagen met kap
Twee-zijdige oriëntatie verplicht



Geel Gevelkleur en materiaal: variabel
Dakkleur: variabel
Dakvormen: vrij
Twee-zijdige oriëntatie verplicht



Rood Gevelkleur: hoofdkleur bruin-rood,
Dakkleur: koper rood
Dakvormen: noklijn haaks op de weg
Twee lagen met kap
Twee-zijdige oriëntatie verplicht

Kaart 3: beeldkwaliteit van de woningen

IV.1 Type Groen. Beeldkwaliteit bij de entree

Vanaf de Carry van Bruggenweg wordt de buurt Kloosterhout ontsloten. Hier staat een aantal dubbele en vrijstaande woningen in aansluiting op het eerste deel van Kloosterhout. De uitstraling van deze vrijstaande woningen is maatgevend voor de beleving. De woningen bestaan uit een



rijke architectuur.

De openbare ruimte waar de woningen aan gesitueerd zijn, is breed en open van karakter, daarmee vraagt de ruimte om een begrenzing. Door de woningen in "twee lagen met kap" uit te voeren, krijgt die ruimte een duidelijke begrenzing



Voor dit type geldt dat ze qua gevelkleur, materiaal, dakvorm en dakkleur samenhang moeten tonen, met een tijdloze uitstraling. Hier geldt dat het geheel uit een heldere opbouw van de massa en een hoogwaardige detaillering moet bestaan en waarbij duurzame materialen worden toegepast. Een *helder/ licht rode gevel voor het merendeel in baksteen uitgevoerd met een antraciet* grijze pan voor het dak* vormen vervolgens een samenhang voor de westrand.

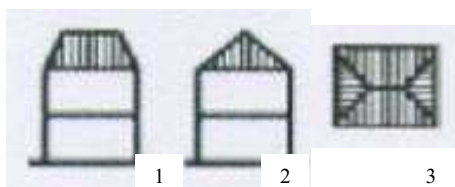


Voor de woningen geldt dat de voorgevel in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens moet worden opgericht. Daarbij is het niet verplicht dat de voordeur in de voorgevel geplaatst moet zijn.

In de voorschriften is aangegeven hoe het hoofdgebouw gesitueerd moet worden met de daarbij behorende afstanden tot de perceelsgrenzen. De maximale bouwhoogte van 11 meter is in de voorschriften aangegeven, met een *minimale goothoogte van 5 meter*. Voor de dakvormen worden zogenoemde schilddaken of punt daken voorgeschreven, waarbij de noklijn parallel aan de weg loopt. De entree van de buurt wordt daarmee gemarkeerd. Zie de bijgaande voorbeeldschetsen waarop enkele basis principes zijn aan gegeven. De bouwplannen moeten voor toetsing naar de welstandcommissie.



**als referentiekleur voor de antraciet grijze dakpan en de helderlicht rode bakstenen zijn bij bouw- en woning toezicht monsters te zien.*



- 1: straatzijde
- 2. zijkant
- 3. dakaanzicht

Voorbeeld van een schilddak.

IV.II Type Rood. Beeldkwaliteit rondom de brink

De brink in Kloosterhout wordt omringd door vrijstaande woningen. Het vormt een prominent en herkenbaar geheel, waar alle wegen op uit komen. De woningen zijn gericht op de brink en vormen de wand. Door de uitstraling, kleurgebruik en dakvorm kan eenheid,

helderheid en duidelijkheid worden geschapen in de beleving van de brink. Als architectuurtypering is ook



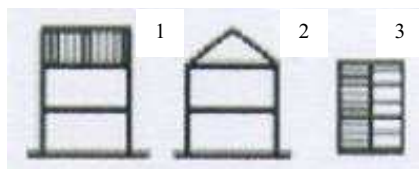
hier gekozen voor een rustige architectuur met een tijdloze uitstraling. Het geheel dient uit een heldere opbouw van de massa en een hoogwaardige detaillering te bestaan met toepassing van duurzame materialen.



De woningen zullen worden uitgevoerd in een *bruin rode gevel* en een *koperrood dak**, waarvan de noklijn haaks op de weg is gericht. De richting van de noklijn bepaalt hiermee het vrijstaande karakter van de woningen. Varianten op het zadeldak, zoals de mansardekap zijn mogelijk, mits de richting haaks op de weg is gesitueerd. Voor de woningen geldt dat de voorgevel in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens moet worden opgericht. Daarbij is het niet verplicht dat de voordeur in de voorgevel geplaatst moet zijn. In de voorschriften is aangegeven hoe het hoofdgebouw gesitueerd moet worden met de daarbij behorende afstanden tot de perceelsgrenzen.

De maximale bouwhoogte van 11 meter is in de voorschriften aangegeven, met een *minimale goothoogte van 5 meter*. De bouwplannen moeten voor toetsing naar de welstandcommissie.

**als referentiekleur voor de koper rode dakpan en de bruin rode bakstenen zijn bij bouw- en woning toezicht monsters te zien.*



1. zijkant
2. straatzijde
3. dakaanzicht

voorbeeld van een zadeldak

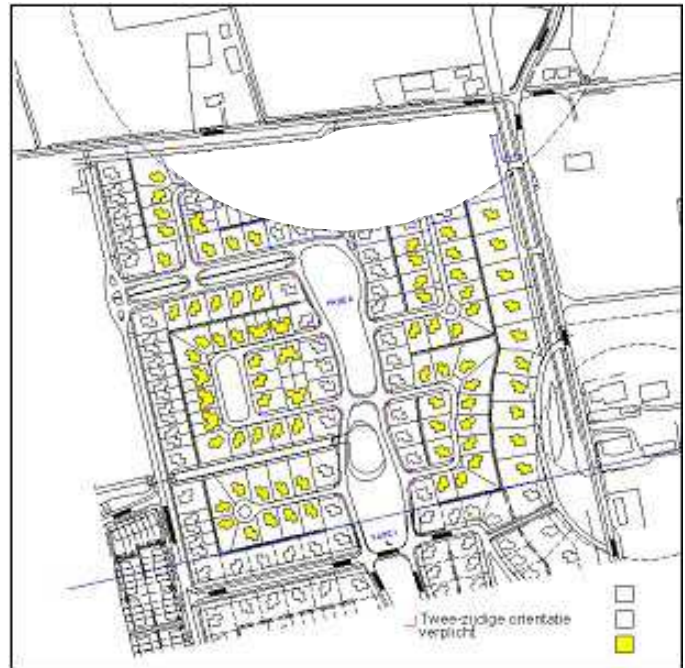
IV.III Type Geel. Beeldkwaliteit voor de overige gebieden

Voor de overige woningen geldt vrijheid van architectuur, uitstraling en materiaal van de woning. Zowel woningen van één als twee bouwlagen met of zonder kap zijn toegestaan. Voor deze woningen geldt dat de voorgevel in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens moet worden opgericht. Daarbij is het niet verplicht dat de voordeur in de voorgevel geplaatst moet zijn.

In de voorschriften is aangegeven hoe het hoofdgebouw gesitueerd moet worden met de daarbij behorende afstanden tot de perceelsgrenzen.

De maximale bouwhoogte van 11 meter is in de voorschriften aangegeven.

Kleuren en dakvormen zijn vrij.



De bouwplannen moeten voor toetsing naar de welstandcommissie.

V. RICHTLIJNEN VOOR DE OPENBARE RUIMTE

In het uitwerkingsplan is ervoor gekozen om de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte aan te geven. De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte en het uiterlijk van de woningen bepalen gezamenlijk het karakter van Kloosterhout.

Door richtlijnen voor de openbare ruimte aan te geven krijgen de bewoners bij de koop van een kavel een beeld over het uiterlijk van hun toekomstige woonomgeving.



kaart 4: beeldkwaliteit openbare ruimte

Voor de bestrating is gekozen voor een betonklinker in een geelachtige tint. De trottoirs worden in standaard 30x30 tegels uitgevoerd, waarbij een opsluitband tussen trottoir en straat voor de scheiding zorgt. Bij de erfafscheidingen, die aan de openbare ruimte grenzen, worden groenstroken aangelegd. Middels inplanting van verschillende soorten beplanting worden deze zijanten netjes afgewerkt, en wordt inkijk in tuinen verkleind.

In het plangebied komen vier soorten verblijfsgebieden voor:

De westrand;
De noordrand;
De brink;
De open plekken.

V.I De westrand

De uitstraling van de westrand wordt vanuit Kloosterhout I voortgezet. Het vormt de grens tussen twee buurten en vanaf deze rand is de entree voor de buurt georganiseerd. Vanaf de Hildegard van Bingenrotonde volgt eerst de entree voor het eerste deel van Kloosterhout. Middels een “bruggetje” wordt de tweede helft van Kloosterhout zichtbaar. Het water verbindt Kloosterstede met Kloosterhout.

De verbreding van de weg met een middenberm geeft de entree van Kloosterhout II aan. Deze entree is verbijzonderd omdat hier ook één van de publieke voetpaden wordt gekruist.

De weg komt uiteindelijk uit op de Pitteloseweg, die op termijn zal worden ingericht als een fietspad.

Aan de oostzijde van de weg wordt tussen de kavels en de weg een brede grasberm gelegd die middels graskeien ook gebruikt kan worden voor parkeren en inritten, hiermee krijgt het geheel een groen aanzicht.



V.II De noordrand

De uiteindelijke noordrand vormt de grens tussen wonen en buitengebied, waarbij de Pitteloseweg de grens vormt. De noordrand voor Kloosterhout II wordt gevormd door de milieuzonering van een boerderij in de omgeving. Omdat alleen hele kavels verkocht kunnen worden, in verband met de bouwmogelijkheden, is de grens een grillig gevormde rand geworden. Deze rand vormt een tijdelijke grens die pas later afgebouwd zal worden. De ruimte tussen Kloosterhout II en de Pitteloseweg zal met gras ingezaaid worden tot dat bekend wordt wat voor toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn. Vanaf de brink zal een voet-/fietspad de Pitteloseweg verbinden.

V.III De brink

Het hart van de buurt wordt gevormd door de brink, die in Kloosterhout I is gestart en in Kloosterhout II wordt voortgezet. De uitstraling hiervan is daarmee mede bepalend voor de beleving van de buurt. Kenmerken voor een brink zijn de vele bomen, groot en klein, gras en voor Drenthe herkenbaar de verschillende zwerfkeien.

De bomen kunnen zowel solitair als in rijen worden geplant. Belangrijk is, dat er zichtlijnen ontstaan die verrassende doorkijkjes opleveren. De bomen zullen qua grootte variëren van eerste tot derde orde (ca 5 tot 20 meter). Van noord naar zuid zal een wandelpad worden aangelegd. Met behulp van extra grote (50x50) tegels wordt deze informele route gecreëerd. Op knikpunten komen middels “bouwkundige elementen”,



folies, zichtlijnen samen. Op deze punten worden zitelementen geplaatst om te genieten van de omgeving. De folies zullen worden begroeid met verschillende soorten beplanting (klimop). Op open plekken op de brink blijft plaats om te spelen. Begeleidend langs het pad zullen bloembollen tijdens het voorjaar het gebied kleuren.

In het middelste deel van de brink wordt een vijver aangelegd. Die in verbinding staat met het water dat vanuit Kloosterstede naar Kloosterhout loopt. De vijver heeft een ronde vorm die doet denken aan de “blusvijver” zoals die vroeger op brinken voorkwam.

Aan de oostzijde zal tussen vijver en weg een smal pad in de vorm van een steiger, plankier worden aangelegd zodat het publieke voetpad doorgang kan vinden over de brink.

Aan de noordzijde buigt de brink naar het westen en gaat over in een groen pad. Deze strook vormt de verbinding met een ander publiek voetpad, dat naar de naastgelegen buurt door loopt. Het vormt ook tevens de entree van de buurt.

V.IV De open plekken

Naast de brink komen er drie kleine open plekken voor in Kloosterhout II. De ene zal worden ingericht om te spelen, met o.a. gras en enkele kleine bomen, van de tweede of derde orde (ca. 5 tot 10 meter). De andere twee zijn te klein voor spelen, hier zal alleen plantsoen komen, omdat het meer keerlussen voor het verkeer zijn. Op **kaart 4** in aangegeven waar speelplekken kunnen worden ingericht.

Bij een beperkt aantal groenplekken lopen inritten door het groen heen. Om het groene karakter te behouden, en eventueel voor wat extra speelruimte, is gekozen voor een gecombineerde inrit, uitgevoerd in grasroosters. Daarmee krijgt het groen een groter belang toegekend dan de “auto” die als “gast” gebruik van het groen mag maken.

Voor de kavels aan de oostzijde worden bruggen gemaakt, om de verbinding met de Asserwijk te realiseren.

De beplanting langs de Asserwijk blijft, voor zover mogelijk, behouden. Zicht vanaf de Asserwijk op de woningen is een uitgangspunt.



VI. GELUID- 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 geluidzonering niet nodig.

Voor de omliggende wegen zijn tijdens de planologische procedure voor het bestemmingsplan Kloosterveen I hogere waarden aangevraagd en verleend door Gedeputeerde Staten. Binnen Kloosterveen II vallen geen wegen die een hogere geluidswaarde overschrijden.

De Asserwijk komt binnen de bebouwde kom te liggen, waarbij de maximumsnelheid voor het deel ten noorden van de A28, wordt teruggebracht tot maximaal 50 km/uur. Hierdoor zijn er geen beperkende maatregelen voor de nieuwe bebouwing nodig, welke op voldoende afstand van de weg komt te liggen.

Aan de Asserwijk is een transformator- en schakelstation gesitueerd. Rond het station is een geluidszone vastgesteld. Aan de westzijde van het station bestrijkt het geluid een zone tot het wegvak Asserwijk en blijft daarmee net buiten het plangebied Kloosterhout II. Het geluid kent echter een tonaal karakter, hetgeen hinder kan veroorzaken.

Aan de Asserwijk 48 en 50 zijn twee agrarisch bedrijven gesitueerd (kippen/ akkerbouw). Deze hebben een milieuzone (zonering t.b.v. stank overlast) van respectievelijk 100 en 50 meter. In het uitwerkingsplan is hiermee rekening gehouden met de afstand van de woonbebouwing tot aan het bedrijf.

Aan de Zwarteweg 2 zit eveneens een agrarisch bedrijf(kippen) met een milieuzonering van 240 meter. De woonbebouwing zoals in het stedenbouwkundig plan gesitueerd, valt deels binnen deze milieuzonering. Binnen die milieucontour is het niet toegestaan om woonbestemmingen op te richten. Daarom is besloten om op termijn, bij het opheffen van de milieucirkel, een uitwerkingsplan Kloosterhout III te ontwikkelen. Hierin zal het laatste deel voor wonen planologisch gerealiseerd kunnen worden. De woonbestemmingen binnen het uitwerkingsplan Kloosterhout II vallen daarom buiten de milieuzonering.

VII. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

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

In principe wordt het water zo lang mogelijk vastgehouden in het woongebied 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 capaciteitsproblemen. Zou de sloot er niet zijn, dan zou de kans groot zijn dat na een hevige regenbui de kruipruimten onder de huizen onder water komen te staan.

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 in de toekomst (als Kloosterhout III ook gerealiseerd is) 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 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 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 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 het bestemmingsplan Kloosterveen II heeft archeologisch onderzoek plaats gevonden. Binnen het plangebied zijn geen elementen gevonden die nader onderzoek verdienen.