

**Dienst Stadsontwikkeling
Afdeling Ruimtelijke Plannen**

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN II

-UITWERKINGSPLAN KLOOSTERHOUT III-



Dienst Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN KLOOSTERVEEN II

-UITWERKINGSPLAN KLOOSTERHOUT III-

Inhoud:
Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Assen
april 2007

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

	blz.
I. INLEIDING	7
II. LIGGING EN ONTSLUITING	8
III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9
III.I Parkeren	11
IV. RICHTLIJNEN VOOR DE BEELDKWALITEIT V/D WONINGEN	12
IV.I Type Rood	14
IV.II Type Geel	15
V. RICHTLIJNEN VOOR DE OPENBARE RUIMTE	16
V.I Noordrand	17
V.II De Brink	17
V.IV Oostrand	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 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 III is een onderdeel van de buurt Kloosterhout II, welke aan sluit op Kloosterhout I. Gedrieën vormen zij de buurt Kloosterhout.

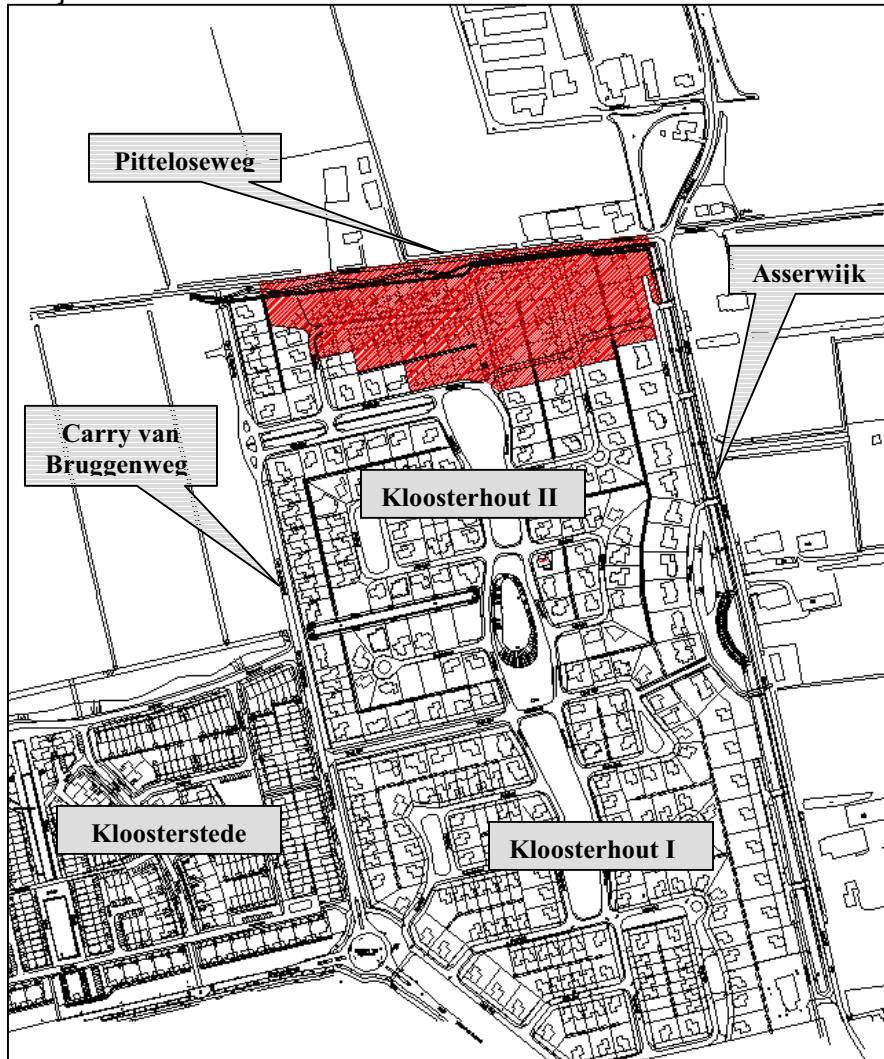
Kloosterhout III omvat het laatste deel tot aan de Pitteloseweg. De reden dat dit deel later wordt ontwikkeld ligt in het feit dat er tot voor kort een milieucontour over het terrein lag. Binnen die contour mocht geen woonbestemming worden gerealiseerd. Nu de milieucontour geheel is opgeheven kan in dit deel verder woningbouw worden ontwikkeld.

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 III komt ten noorden van Kloosterhout I en II, ten westen van de Asserwijk en zal tot aan de Pitteloseweg lopen. Het vormt de noordoostelijke hoek van Kloosterveen II. Vanaf de Carry van Bruggenweg wordt Kloosterhout III 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 in uitvoering zijnde 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 III.

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

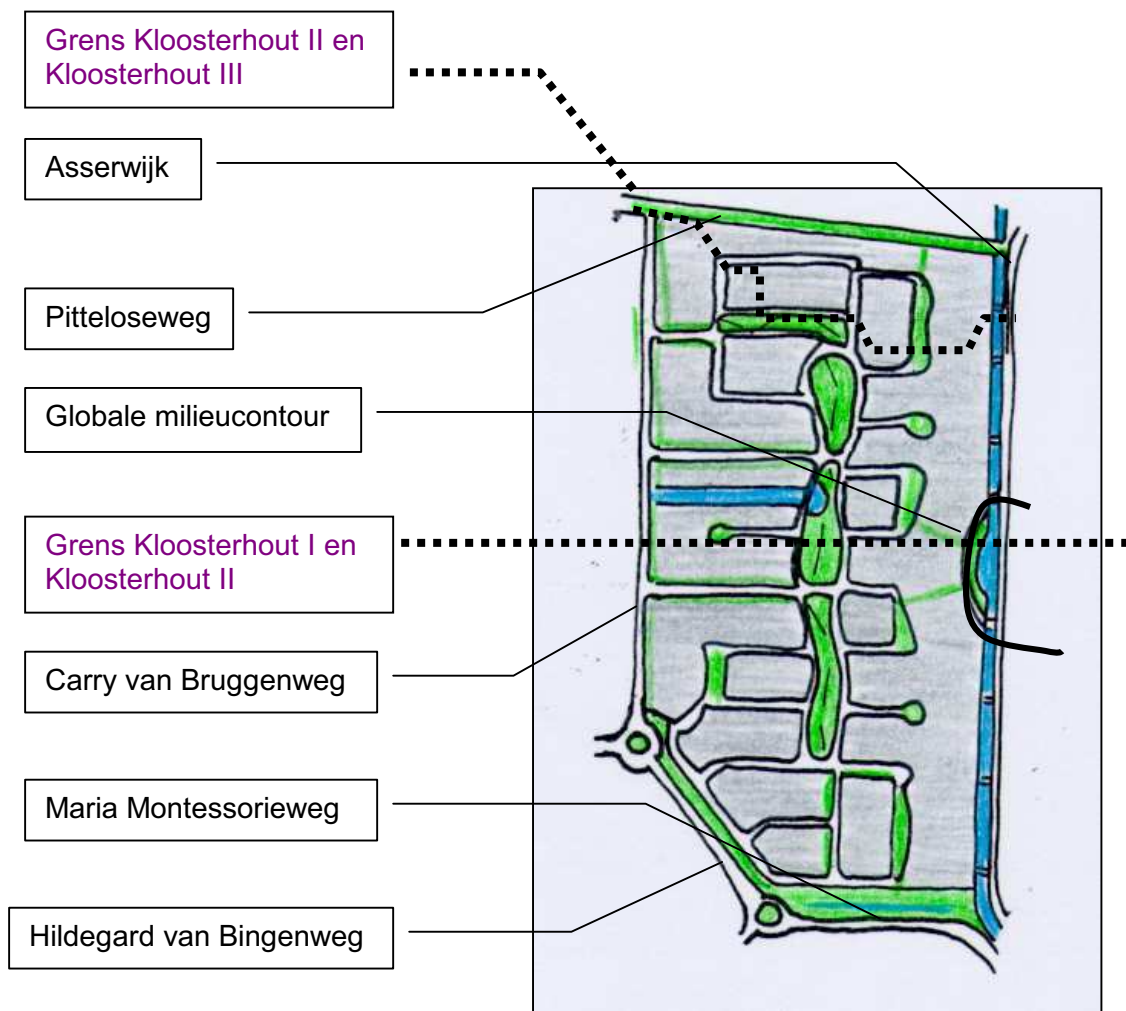
- de westzijde grenst aan de Carry van Bruggenweg die vanaf de rotonde van de Hildegard van Bingenweg naar het noorden loopt, tot de Pitteloseweg;
- de noordzijde wordt door de Pitteloseweg begrensd;
- de oostzijde grenst aan de Asserwijk;
- de zuidzijde sluit aan op Kloosterhout II;

III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Kloosterhout III is het vervolg van de stedenbouwkundige structuur van Kloosterhout I en II. Het raakt aan de zuidzijde de centraal gelegen brink. 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, II en III gezamenlijk één buurt vormen. De eerste ontsluiting Van Kloosterhout ligt in het eerste deel, de tweede ontsluiting van de buurt wordt in Kloosterhout III gerealiseerd.

Op onderstaand figuur is in een schets te zien hoe Kloosterhout I, II en III één buurt zullen gaan vormen. De brink zal in het noordwesten aansluiting vinden in het systeem van de landschappelijke routes dat door geheel Kloosterveen gaat lopen.



Figuur 1: Schets geheel Kloosterhout

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

Als steeds terugkerende structuur is de invulling van buurten met elk een eigen identiteit ontworpen. Kloosterhout 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 III 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 dit uitwerkingsplan kunnen 46 woningen worden gerealiseerd. Er zullen 22 dubbele en 24 vrijstaande woningen worden gebouwd.

Opmerking: de vrijstaande woning in het uiterste noordwesten was al bestemd in Kloosterhout II, echter daar lag een deel van het kavel binnen de milieuzonering en had daar beperkte bouw mogelijkheden. Nu de milieuzonering is opgeheven kan een volwaardig bouwvlak op het kavel worden gelegd. Deze woning telt alsdan ook niet mee in de telling van het totaal aantal woningen.



Kaart 2: Stedenbouwkundige structuur

Aan de oostzijde van het plangebied komt een 3-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 tweetal 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 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 (valt niet binnen dit plan).

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 een zone zijn specifieke beeldkwaliteitseisen geformuleerd. De zone waarvoor wel beeldkwaliteitseisen gelden (Rood) vormt een belangrijke drager van het plangebied, waarvoor een hoogwaardige kwaliteit vereist wordt. De brink wordt hiermee voltooid. 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 III is opgedeeld in twee kwaliteitszones.

- Rood: beeldkwaliteit rondom de brink
- Geel: beeldkwaliteit voor de overige gebieden.



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



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 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.

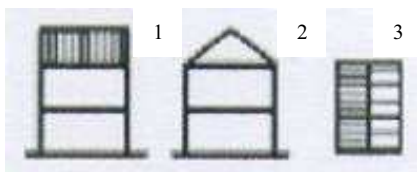


De woningen zullen worden uitgevoerd in een *bruin rode gevel* en een *koperrood dak**, waarvan de noklijn haaks op de weg is gericht. De richting van de noklijn bepaalt hiermee het vrijstaande karakter van de woningen. Varianten op het zadeldak, zoals de mansardekap zijn mogelijk, mits de richting haaks 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.II 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.

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 belangstellenden al bij de koop van een kavel een beeld over het uiterlijk van hun toekomstige woonomgeving.



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 inkiijk in tuinen verkleind.

Uitwerkingsplan Kloosterhout III - KloosterveenII

V.I De Noordrand

De noordrand wordt gevormd door de Pitteloseweg die de grens is tussen het wonen en het buitengebied. De voormalige milieuzonering heeft gezorgd voor een tijdelijk, grillige rand van Kloorthout II, deze zal nu opgeheven worden en de wijk voltooien. In het verlengde van de brink zal een voet-/fietspad de Pitteloseweg verbinden.



V.II De brink

Het hart van de buurt wordt gevormd door de brink, die in Kloosterhout I is gestart en in Kloosterhout III 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. Begeleitend 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 Kloosterhout naar Kloosterstede 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 landschappelijk route 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 landschappelijk route, dat naar de naastgelegen buurt door loopt. Het vormt ook tevens de entree van de buurt. Kloosterhout III beeindigt de brink aan de noordzijde.

V.III De Oostrand

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

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. Geluidhinder speelt aldus geen rol bij de bouw van de woningen in onderhavig plan.

De Asserwijk is binnen de bebouwde komen 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 III. Het geluid kent echter een tonaal karakter, hetgeen hinder kan veroorzaken.

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.