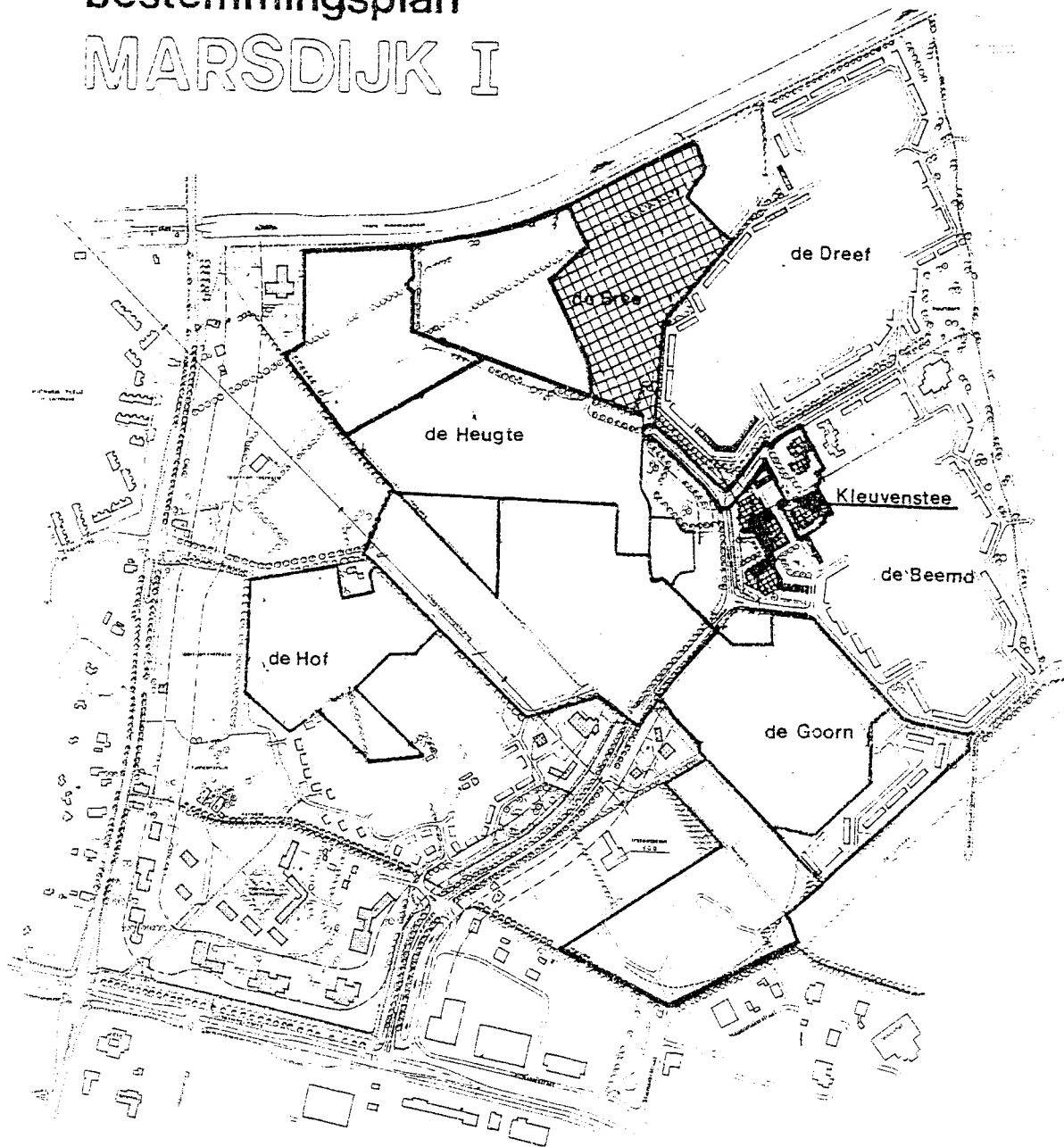


bestemmingsplan
MARSDIJK I



UITWERKINGSPLAN DE BREE 3

TOELICHTING

Vastgesteld door Burgemeester en Wethouders

VOORSCHRIFTEN

d.d.

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

PLANKAART

d.d.

[Handwritten signature]

BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK I

Toelichting bij het uitwerkingsplan de Bree 3, als bedoeld in artikel 21, lid 2 van de voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan Marsdijk I.

Het bestemmingsplan werd 14 februari 1985 door de Raad vastgesteld en op 17 september door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

1.1 Inleiding.

De realisering van een belangrijk deel van het woningbouw programma 1989 en de vraag naar vrije-sectorkavels maken de uitwerking van dit gedeelte van Marsdijk I nodig.

Het woningbouwprogramma heeft met name betrekking op de realisering van premie A en C woningen.

De woningwetwoningen voor 1989 zullen, voor wat Marsdijk betreft, gerealiseerd worden in het goedgekeurde uitwerkingsplan de Goorn I.

1.2 Ligging en grens van het uitwerkingsplan.

Het gebied de Bree 3 ligt aan de noordzijde van de wijk nabij het Noord-Willemskanaal, welke tevens de grens vormt van het uitwerkingsplan.

Aan de westzijde vormen het reeds gerealiseerde woonplan de Heugte 1 en het in uitvoering zijnde gedeelte de Bree 2 de grens van dit uitwerkingsplan.

Aan de oostzijde is de grens bepaald door een geprojecteerde buurtontsluitingsweg, die zowel de Bree 3, als het nog te ontwikkelen plangedeelte de Bree 4 zal ontsluiten.

De bereikbaarheid van buitenaf vindt plaats via de Jan Palachweg, die als wijkverzamelweg verbinding heeft met de Mahatma Gandhiweg, de hoofdontsluitingsweg van Marsdijk

1.3 Stedebouwkundige opzet (zie verkavelingsschets)

De stedebouwkundige verkaveling van de Bree 3 is vanuit een structuurgedachte voor de gehele Bree ontworpen. Het in dit stadium nog niet bekend zijn van het woningbouwprogramma voor het resterende deel (de Bree 4) is aanleiding dit gedeelte buiten dit uitwerkingsplan te laten en te zijner tijd daarvoor een afzonderlijke uitwerkingsprocedure te starten.

De bestaande fraaie eiken boomwal is een belangrijk uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur van de buurt.

De ontworpen buurtontsluitingswegen maken een optimale visuele beleving van deze boomwal mogelijk.

Bij het binnengaan van de buurt via deze wegen komt de boomwal visueel al gauw in het zicht van de weggebruiker.

Ook de twee ruime groene plekken nabij de boomwal dragen bij tot een aantrekkelijke beleving hiervan.

In het centrum van de buurt is een driehoekig gevormde groene plek ontworpen die begrensd wordt door bebouwingsranden met dubbele woningen aan de noordwestzijde en rijenwoningen aan de zuidoostzijde.

Vanaf deze plek zijn enkele straten aangetakt, die naar meer informele woonsituaties leiden, te weten in het westelijk plan-deel een erfstraat en in het oostelijk plandeel een groen pleintje.

De hoofdrichting van de geprojecteerde woningen sluit voor een belangrijk deel aan bij de gekozen richting in de Bree 2.

De kavelrichting, die in het landschap aanwezig is, is hiervoor ondermeer de aanleiding.

De stedebouwkundige wens, om de richting van het trace van de Jan Palachweg te versterken met een bebouwingswand, is aanleiding voor de ontworpen bouwrichting van de in de nabijheid van deze weg geprojecteerde woningen.

1.5 Verkeersaspecten

Langs de buurtontsluitingswegen en buurtwegen zijn voor voetgangers afzonderlijke voetpaden ontworpen. Enkele hiervan afgeleide straatjes, die geen deel uitmaken van het doorgaand buurtverkeer, hebben meer een erfkarakter en zijn tevens bestemd voor voetgangersgebruik.

Vanuit de Bree 3 is in oostelijke richting een voetgangersverbinding ontworpen, die in de toekomst via het nog te ontwikkelen woongebied de Dreef verbinding krijgt met de school en sporthal in het centrumgebied.

Aan de kanaalzijde zijn enkele verbindingen vanuit de buurt met de bestaande route langs het N.W. kanaal voor fietsers en voetgangers ontworpen.

Van de 167 in het plan ontworpen woningen kan bij 145 woningen geparkeerd worden op eigen erf.

Hiervan is bij 95 rijenwoningen de mogelijkheid aanwezig een garage en/of carport op te richten.

Daarnaast zijn er nog ruim 60 openbare parkeerplaatsen geprojecteerd.

Deze zijn bestemd voor de 22 rijenwoningen, waar geen mogelijkheden aanwezig zijn voor parkeren op eigen erf en voor bezoekers aan de buurt van buitenaf.

De parkeerplaatsen voor bezoekers zijn verspreid in de woonomgeving ontworpen.

De totale parkeercapaciteit bedraagt op deze wijze ongeveer 1,22 parkeerplaats per woning.

1.6 Bebouwingsdichtheid en plancapaciteit

In het globaal bestemmingsplan Marsdijk I heeft het gedeelte plangebied ten noorden van de boomwal een bebouwingsdichtheid van max 25 woningen per hectare.

In het uitwerkingsplan is dit bijna 13 woningen per hectare geworden.

Het overige deel, gelegen tussen de boomwal en de Jan Palachweg, heeft een bebouwingsdichtheid van max. 35 woningen per hectare.

De stedenbouwkundige opzet in het uitwerkingsplan heeft geleid tot een dichtheid van bijna 30 woningen per hectare.

Deze ruimere opzet is een gevolg van een gewijzigd programma van eisen met betrekking tot de verschillende woning-categorieën. Toenemende vraag naar kavels voor enkele dubbele woningen was ondermeer de aanleiding hiervoor.

In het plangebied kunnen totaal 167 woningen opgericht worden in de volgende categorieën:

rijen woningen	117
vrijstaand en twee onder een kap	31
vrijstaand, bungalowtype	19

De rijenwoningen zijn in het uitwerkingsplan in zoveel mogelijk aaneen gesloten bouwstroken geprojecteerd, om bij eventuele nog optredende wijzigingen in de bouwplannen flexibel te kunnen handelen.

De voorschriften met betrekking tot bijvoorbeeld het max. aantal aaneen te bouwen woningen en verdere aanvullende bepalingen, die in het globaal bestemmingsplan Marsdijk I vermeld staan, blijven voor de realisering zonder meer van kracht.

1.7 Economische haalbaarheid

Uit de toetsing van dit uitwerkingsplan, met de exploitatie opzet Marsdijk I, blijkt dat het plan economisch haalbaar is. (zie economische haalbaarheid)

Assen, augustus 1988.



Provincie Drenthe

Circ. /

Schiel. Bg, Gomm. 1
V. 28.

ASSEN: 18 oktober 1988

Nummer: 41/RG/A25/88-14.738

Dienst: RG

Afdeling: GP

Uw brief van: 16 september 1988

Onderwerp: Uitwerkingsplan De Bree 3
van het Bestemmingsplan
Marsdijk I

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente
Assen

No. 88101027	
CODE -1731.212	
GEM.	
20 OKT. 1988	
GEZ.	
Ben. doc.	Ben. doc.
A2.	

Geacht college,

Hierbij doen wij u een afschrift toekomen van ons besluit van 11 oktober 1988, nummer RG/A25/88-14.738, houdende onze goedkeuring van uw besluit van 6 september 1988 tot vaststelling van het Uitwerkingsplan De Bree 3 van het Bestemmingsplan Marsdijk I (artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening).

Een exemplaar van uw besluit en de daarbij behorende plankaart en voorschriften, voorzien van het bewijs van goedkeuring, treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

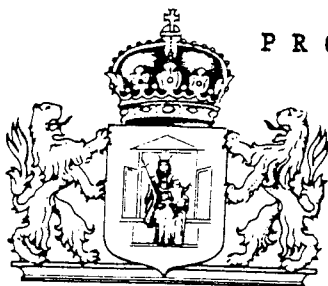
G. G. Oude, voorzitter
[Signature], griffier

Bijlage(n):
bw/coll.

Telefaxnummer:
0592053456

kopie: - stedenbouw
- L/G
- bwt + m

26 oktober 1988



PROVINCIE DRENTH E

Assen: 11 oktober 1988
Nummer: RG/A25/88-14.738
Dienst: RG
Afdeling: GP

VERZONDEN 18 OKT. 1988

Onderwerp: Uitwerkingsplan De Bree 3 van het Bestemmingsplan Marsdijk I

Gedeputeerde staten van Drenthe;

gezien het door burgemeester en wethouders van Assen op 16 september 1988, onder nummer 88090270, ter goedkeuring ingezonden en op 19 september 1988 ingekomen besluit van dat college van 6 september 1988 tot vaststelling van het Uitwerkingsplan De Bree 3 van het Bestemmingsplan Marsdijk I (artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening);

mede gelezen de daaromtrent uitgebrachte adviezen van de Provinciale planologische commissie (Commissie Afwijking bestemmingsplannen van 29 september 1988 en van de inspecteur van de volkshuisvesting in Drenthe van 5 oktober 1988, nummer 1005002;

overwegende dat in artikel 21 van de van het Bestemmingsplan Marsdijk I - goedgekeurd bij besluit van dit college d.d. 17 september 1985, nummer 23/12.569, afdeling 1 - deel uitmakende voorschriften aan burgemeester en wethouders is opgedragen onder andere het onderhavige plangedeelte uit te werken met inachtneming van in die voorschriften opgenomen bepalingen;

dat de onderhavige uitwerking geacht kan worden binnen deze bepalingen te zijn gebleven;

dat dit college zich ook overigens met deze uitwerking kan verenigen;

gelet op artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

BESLUITEN:

Artikel 1

Voormeld besluit van burgemeester en wethouders goed te keuren.

Artikel 2

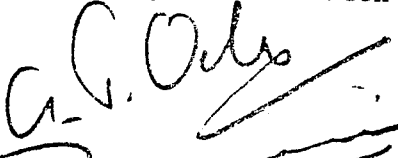
Vorenstaande beslissing te vermelden op alle exemplaren van het besluit van burgemeester en wethouders en de daarbij behorende plankaart en voorschriften en één exemplaar van elk van die stukken, vergezeld van een afschrift van dit besluit, te doen toekomen een burgemeester en wethouders van Assen.

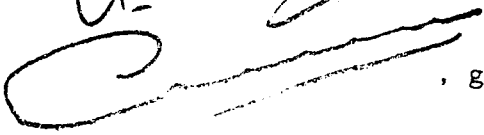
Artikel 3

Afschrift van dit besluit te doen toekomen aan:

- a. de Provinciale planologische commissie (Commissie Afwijking bestemmingsplannen)
- b. de inspecteur van de volkshuisvesting te Assen
- c. de inspecteur van de ruimtelijke ordening te Groningen.

Gedeputeerde staten voornoemd,


G. J. Oude, voorzitter


, griffier

bw/coll. 

Telefaxnummer:
0592053456

KAVEL NR.	GEWENGD	RIOLERING GESCHEIDEN	RW LOZING OP SLOOT	RW LOZING OP RIOL	SCHOON OP SLOOT	DRAINAGE WONING AANGERADEN
118	X					
119	X					
120	X					
121		X	X		X	
122		X	X		X	
123		X	X		X	
124		X	X		X	
125		X	X		X	
126		X	X		X	
127		X	X		X	
128		X	X		X	
129		X	X		X	
130		X	X		X	
131		X	X		X	
132		X	X		X	
133		X	X		X	
134		X	X		X	
135		X	X		X	
136		X	X		X	
137		X			X	
138		X		X		
139		X		X		
140	X			X		
141		X	X		X	
142		X	X		X	
143		X	X		X	
144		X	X		X	
145		X	X		X	
146		X	X		X	
147		X	X		X	
148		X	X		X	
149		X	X		X	
150		X	X		X	
151		X	X		X	
152		X	X		X	
153		X	X		X	
154		X	X		X	
155		X	X		X	
156		X	X		X	
157		X	X		X	
158		X	X		X	
159		X	X		X	
160		X	X		X	
161		X	X		X	
162		X	X		X	
163		X	X		X	
164		X	X		X	
165		X	X		X	
166		X	X		X	
167		X	X		X	

AANSLUITING
RIOL PER KAVEL
1310.00
excl BTH

#VALUE! ASSEN 06 september
JANSEN
afd CT

KAVEL NR.	GEMENGD	RIOLERING GESCHEIDEN	RW LOZING OP SLOOT	RW LOZING OP RIJOL	SCHOUW OP SLOOT	DRAINAGE WONING AANGERADEN
118	X					
119	X					
120	X					
121		X		X		
122		X		X	X	
123		X		X	X	
124		X		X	X	
125		X		X	X	
126		X		X	X	
127		X		X	X	
128		X		X	X	
129		X		X	X	
130		X		X	X	
131		X		X	X	
132		X		X	X	
133		X		X	X	
134		X		X	X	
135		X		X	X	
136		X		X	X	
137		X		X	X	
138		X		X	X	
139		X		X	X	
140	X			X	X	
141		X		X	X	
142		X		X	X	
143		X		X	X	
144		X		X	X	
145		X		X	X	
146		X		X	X	
147		X		X	X	
148		X		X	X	
149		X		X	X	
150		X		X	X	
151		X		X	X	
152		X		X	X	
153		X		X	X	
154		X		X	X	
155		X		X	X	
156		X		X	X	
157		X		X	X	
158		X		X	X	
159		X		X	X	
160		X		X	X	
161		X		X	X	
162		X		X	X	
163		X		X	X	
164		X		X	X	
165		X		X	X	
166		X		X	X	
167		X		X	X	

AANSLUITING
RIJOL PER KAVEL
/410,00
excl BTW

ASSEN 06 september 1988
JANSEN
afd CT