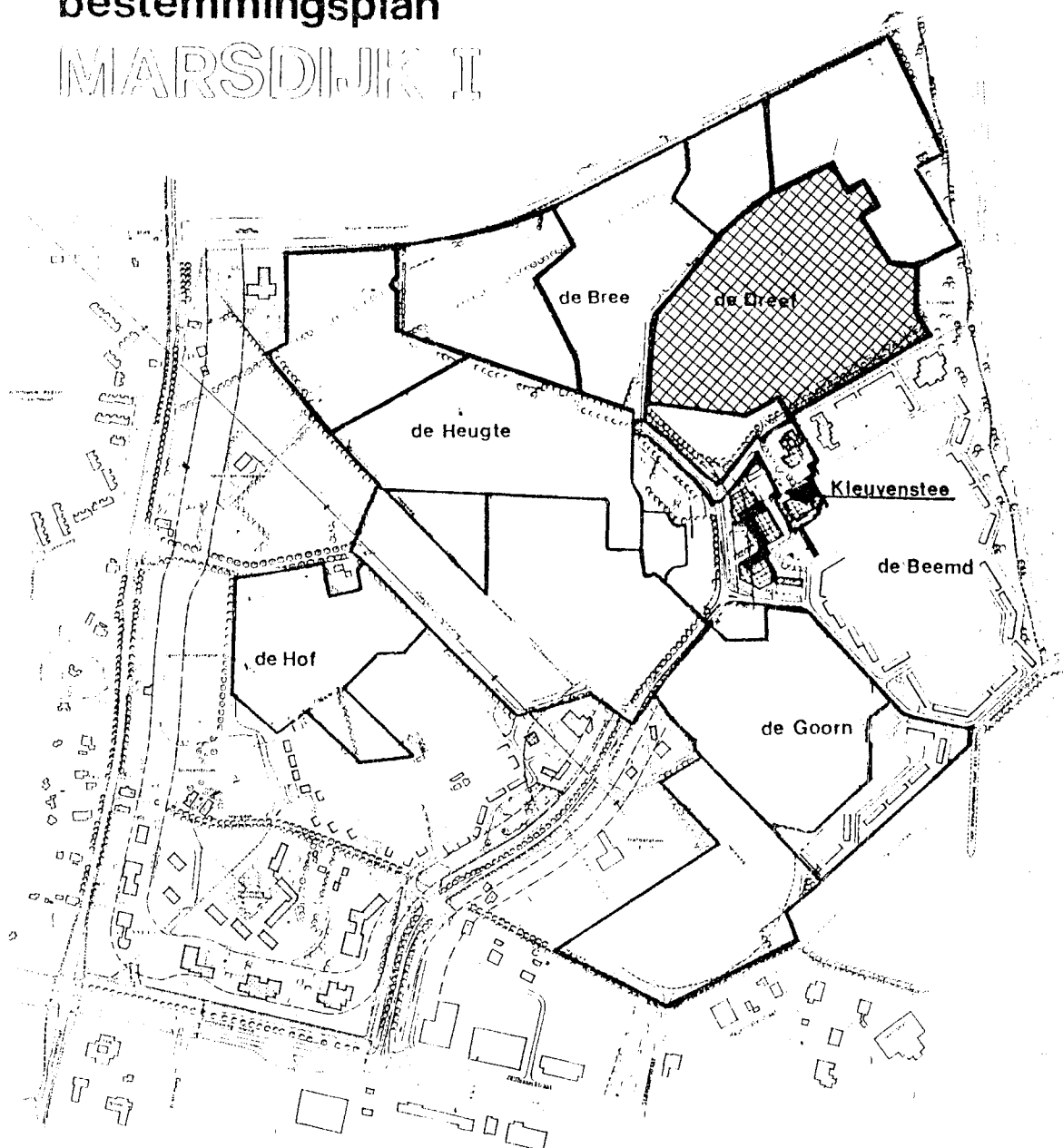


bestemmingsplan MARSDIJK I



uitwerkingsplan de Dreef 1,2 en 4

toelichting

voorschriften

plankaart

vastgesteld door Burgemeester en Wethouders

d.d.

goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

d.d.

BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK I

Toelichting bij het uitwerkingsplan de Dreef 1, 2 en 4 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 1985 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

1.1. INLEIDING

In verband met het kunnen realiseren van woningwetwoningen en premiewoningen zowel dit jaar als in 1990 en 1991 is de Dreef 1, 2 en 4 nader uitgewerkt.

1.2. LIGGING EN BEGRENZING

Op tekening 1 is de ligging van de Dreef 1, 2 en 4 te zien in relatie met de aansluitende planomgeving.

Aan de noord- en westzijde valt de grens samen met de Jan Palachweg en aan de oostzijde vormt het reeds uitgewerkte plandeel de Dreef 5 de grens.

Aan de zuidzijde is de grens bepaald door de Hannie Schaftweg. Nabij de aansluiting van de Hannie Schaftweg met de Jan Palachweg is een terreingedeelte buiten dit uitwerkingsplan gehouden. Hier kunnen een aantal gestapelde woningen gebouwd worden, waarvan de juiste situering en bouwvorm in dit stadium nog niet bekend zijn.

1.3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Voor de plandelen de Dreef 1, 2 en 4 is de ruimtelijke structuur, zoals die aangeven is op tekening 1, de stedenbouwkundige randvoorwaarde bij de uitwerking van deze plandelen. Het laat de onderlinge samenhang van deze delen zien en eveneens met de Dreef 3 en 5. In het gebied de Dreef zullen totaal 498 woningen gebouwd kunnen worden waarvan er reeds 103 in het uitwerkingsplan de Dreef 3 en 5 geprojecteerd zijn.

In het resterende deel kunnen nog gebouwd worden:

- de Dreef 1 50 gestapelde woningen
 90 woningwetwoningen (rijen)
- de Dreef 2 128 premiewoningen (rijen)
- de Dreef 4 127 premiewoningen (rijen)

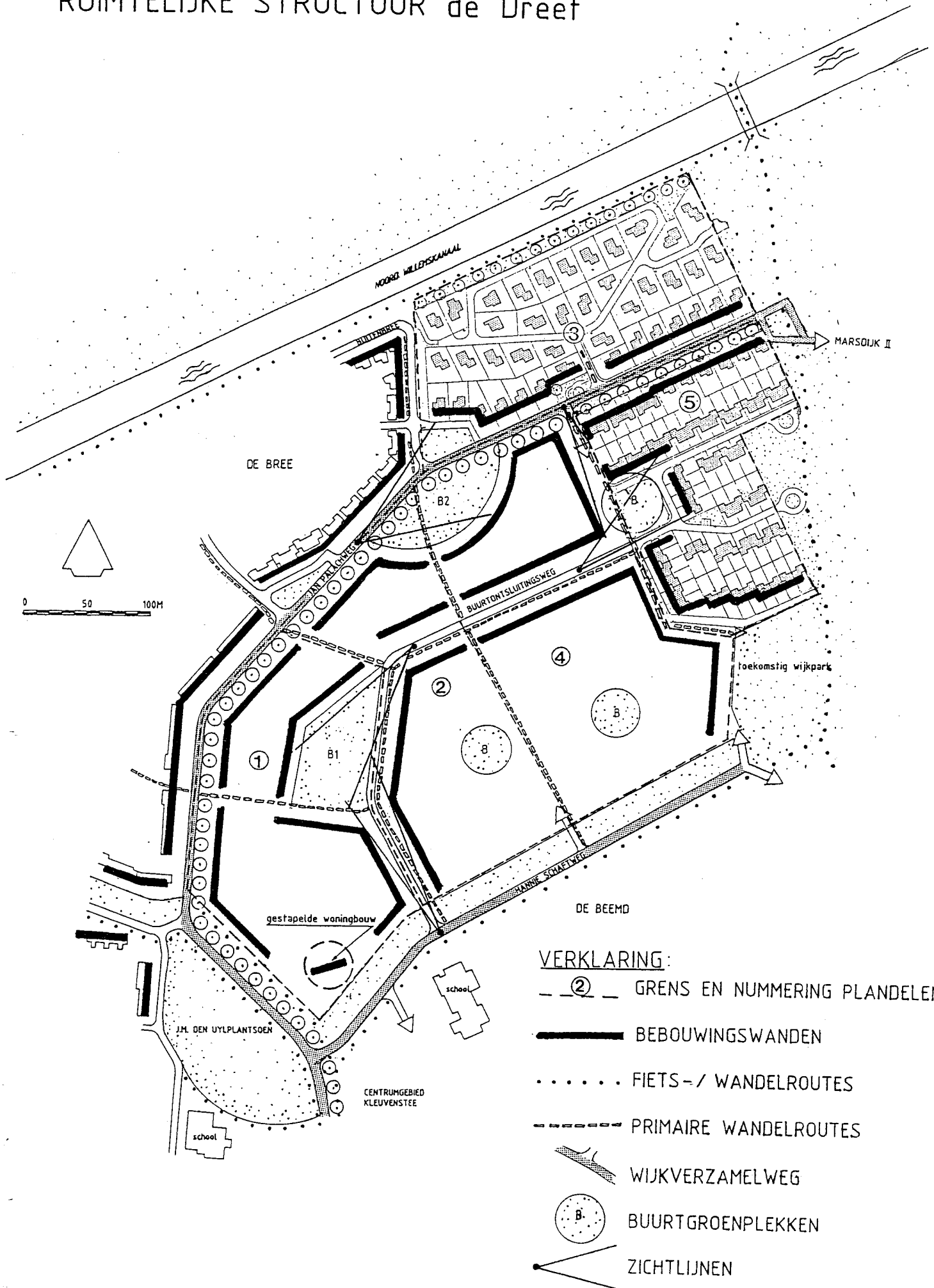
Het gebied voor dit uitwerkingsplan is in het globaal bestemmingsplan aangegeven voor woondoeleinden met een maximum bebouwingsdichtheid van 35 won/ha. In het uitwerkingsplan is een bebouwingsdichtheid ontworpen van 33,9 won/ha.

Ten aanzien van de ruimtelijke structuur van de gehele Dreef worden hierna de verkeersaspecten, de groenaspecten en de visuele aspecten nader toegelicht en vervolgens wordt de stedenbouwkundige verkaveling van de Dreef 1, 2 en 4 beschreven.

verkeersaspecten

De verkeersafwikkeling van de Dreef vindt voornamelijk plaats via een ontworpen buurtontsluitingsweg. Deze is aan de zuidzijde verbonden met de Hannie Schaftweg en aan de noordzijde met de Jan Palachweg. De verbinding met de Jan

RUIMTELIJKE STRUCTUUR de Dreef



Het parkeren is er op gericht het zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken althans gezien vanaf de openbare weg. Gestreefd wordt naar een zo groot mogelijk aantal parkeerplaatsen op eigen erf in alle woonsituaties. De locaties van de vrijstaande- en twee onder 1 kapwoningen (de Dreef 3 en 5) zijn aan de noord- en oostzijde gesitueerd. Het open karakter van deze categorie versterkt de harmonieuze overgang van buitenaf (open landschap en groen) met de randzônebebouwing. Binnen het woongebied worden de ontworpen groene ruimtes visueel begrensd met bebouwingswanden van de hieraan gesitueerde woningen. Door de onderling verschillende vorm en afmetingen van deze ruimtes ontstaan er gevarieerde plekken in de woonomgeving. Het introduceren van zichtlijnen vanuit verschillende richtingen naar deze plekken levert een belangrijke bijdrage t.b.v. de oriëntatie en herkenbaarheid voor bezoekers.

1.4. STEDEBOUWKUNDIGE VERKAVELING de Dreef 1, 2 en 4 (zie tek.2)

De woningwetwoningen zijn in de Dreef 1 gesitueerd en de premiewoningen in de Dreef 2 en 4.

Het visuele beeld in de woonomgeving binnen deze deelplannen wordt vooral bepaald door aan de straat en aan groene buurtplekken gesitueerde rijenwoningen.

In navolging van de verkavelingsrichting elders in de wijk is ook in dit deel van de wijk de huidige kavelrichting in het landschap aanleiding geweest voor de bouwrichting van de woningblokken. Op plekken waar het stedenbouwkundig voorkeur heeft de richting te ondersteunen van wegen en groene ruimtes is van de huidige kavelrichting afgeweken. Met name is dit het geval langs grote delen van de Jan Palachweg en de ontworpen groene buurtplekken in het plangebied. De Jan Palachweg, de ontworpen buurtontsluitingsweg maar eveneens de buurtplekken krijgen hiermee een eigen herkenbaar gezicht. In de visuele beleving is de Jan Palachweg ter plaatse van het knooppunt met de Buitenbree verruimd.

Deze verruiming in de Dreef is via een groenzône langs de Buitenbree verbonden met het Noord- Willemskanaal. In het zuidelijk deel van het plangebied nabij het centrumgebied is een terrein gereserveerd voor woningen in gestapelde bouwvorm. Daarbij kan gedacht worden aan een bouwvorm met wisselende bouwhoogte echter met een maximum van 4 bouwlagen. Deze bouwvorm accentueert de noordzijde van het nabijgelegen centrumgebied en benadrukt stedenbouwkundig de aansluiting van de Hannie Schaftweg met de Jan Palachweg. Binnen het plangebied zijn de volgende woonkarakteristieken ontworpen:

- wonen aan de Jan Palachweg (levendig straatbeeld)
en buurtontsluitingsweg
- wonen aan buurtgroenplekken (uitzicht op groen, spelen
en het wijkpark en verkeer)
- wonen aan de Hannie Schaftweg (uitzicht op groen en tuin-
gericht)
- wonen aan straten met erf- (veelzijdig gebruik, spelen
karakter maar ook verkeer)



gemeente
assen

DIENT VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN
MILIEU

POSTBUS 860, 9400 AW ASSEN
TELEFOON: 05920 - 66911

AAN
het college van Gedeputeerde Staten
van Drenthe,
Westerbrink 1,
9405 BJ ASSEN.

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

ASSEN,

Ald. Az

Toestel: 564 No 89070003

Datum 3 juli 1989.

Onderwerp: uitwerkingsplan "De
Dreef 1, 2 en 4",
Marsdijk I.

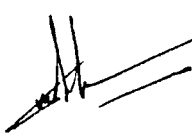
Verz. d.d.: 3/7

Geacht college,

Hierbij doen wij u in drievoud ter goedkeuring toekomen ons besluit van
30 juni 1989 tot vaststelling van het uitwerkingsplan "De Dreef 1, 2 en 4"
in het bestemmingsplan Marsdijk I.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Assen,

 , burgemeester
J. W. MASMAN

 , secretaris
C.M. Kuikman, i.s.

Typ:

Bijl.



gemeente
assen

DIENT VOLKSHUISVESTING, RUIMTE-
LIJKE ORDENING EN MILIEU

Postbus 860 9400 AW ASSEN
Tel. 05920 - 66911

Afd. Az
Nr. 89070003.

ASSEN, 30 juni 1989.

Onderwerp: vaststelling uitwerkingsplan
"De Dreef 1, 2 en 4", Marsdijk I.

Burgemeester en wethouders van Assen;

overwegende, dat het bestemmingsplan Marsdijk I is vastgesteld bij raadsbesluit van 14 februari 1985, nummer 7, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe bij besluit van 17 september 1985, nr. 23/12.569, 1e afdeling;

dat de uitwerking van dit plan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ingevolge artikel 21 van de voorschriften bij genoemd bestemmingsplan is opgedragen aan hun college;

dat ter uitvoering van deze aan hun college opgedragen taak, ingaande 16 juni 1989 gedurende veertien dagen op de afdeling algemene zaken van de dienst Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, voor belanghebbenden een ontwerp van de uitwerking van het plandeel "De Dreef 1, 2 en 4" ter inzage heeft gelegen zulks na voorafgaande openbare bekendmaking, mede inhoudende de mededeling van de mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van bezwaren gedurende bovenvermelde termijn tegen dit ontwerp;

dat van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

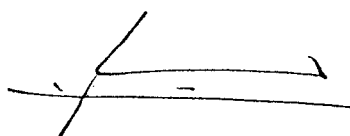
gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

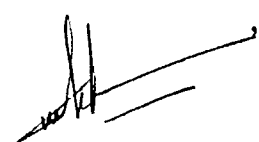
b e s l u i t e n :

vast te stellen het uitwerkingsplan "De Dreef 1, 2 en 4" van het bestemmingsplan Marsdijk I, een en ander zoals in de van dit besluit deeluitmakende plankaart en planvoorschriften nader is vervat.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

Met verzoek om goedkeuring in
3 voud ingezonden aan
Gedeputeerde Staten van Drenthe
d.d. 3 juli 1989

, burgemeester
J.W. MASMAN

, secretaris
C.M. Kui



Provincie Drenthe

ASSEN: 18 augustus 1989

Nummer: 33/RG/A28/89-10.197

Dienst: RG

Afdeling: GP

Uw brief van: 3 juli 1989

Onderwerp: Uitwerkingsplan "De Dreef
1, 2 en 4"

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

Geacht college,

Hierbij doen wij u onze beslissing van 15 augustus 1989, nummer RG/A28/89-10.197, op uw besluit van 30 juni 1989 tot uitwerking van het Bestemmingsplan "Marsdijk I" toekomen.
Een exemplaar van uw besluit, de plankaart en de voorschriften, voorzien van het bewijs van onze beslissing treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, voorzitter

, griffier

Bijlage(n): *clv*
jb/collw

Telefaxnummer:
05920-53456

hopie :- studebouw
- bwt/m
- grondzaken
- gr (Haaeyema)

Lis aug. '89

Provinciehuis
Westerbrink 1
respondentie-adres
Postbus 122
9400 AC Assen
Tel. 05920-55544
ex 53944 pbdr nl

No. 89080664		
CODE 4-31.212		
GEMEENTE ASSEN		
21 AUG. 1989		
GEZ.		
Dep. secret.	Datum	Par.
AR		
STB		
CT		



PROVINCIE DRENTH E

Assen: 15 augustus 1989

Nummer: RG/A28/89-10.197

Dienst: RG

Afdeling: GP

VERZONDEN 18 AUG. 1989

Onderwerp: Uitwerkingsplan "De Dreef 1, 2 en 4" in het Bestemmingsplan "Marsdijk I"

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN DRENTH E INZAKE HET UITWERKINGSPLAN "DE DREEF 1, 2 EN 4" VAN DE GEMEENTE ASSEN

Bij brief van 3 juli 1989, nummer 89070003, ingekomen op 4 juli 1989, hebben burgemeester en wethouders van Assen hun besluit van 30 juni 1989 tot uitwerking van het op 14 februari 1985 door de raad van de gemeente Assen vastgestelde en bij besluit van ons college van 17 september 1985, nummer 23/12.569, afdeling 1, goedgekeurde Bestemmingsplan "Marsdijk I" ter goedkeuring ingezonden.

Omtrent deze uitwerking is advies uitgebracht door de Werkcommissie Afwijking Bestemmingsplannen op 28 juli 1989, en door de inspecteur van de volkshuisvesting van 28 juli 1989, nummer 0728005.

Ingevolge de van het Bestemmingsplan "Marsdijk I" deel uitmakende voorschriften moeten burgemeester en wethouders het onderhavige gedeelte van het plan uitwerken met inachtneming van de in die voorschriften genoemde regelen. De uitwerking is binnen deze regelen gebleven.

Ons college kan zich verenigen met deze uitwerking.

Beslissing

Gedeputeerde staten van Drenthe;

gelet op artikel 11/van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUITEN:

het besluit van burgemeester en wethouders van Assen goed te keuren.

Gedeputeerde staten voornoemd,

, voorzitter

, griffier

Het parkeren is voor een belangrijk deel aan het oog onttrokken omdat bij een groot percentage woningen geparkeerd kan worden op de van de openbare weg afgekeerde zijde van het erf. Bij de 90 woningwoningen is dit om kostprijs-technische redenen alleen mogelijk bij 18 hoekwoningen. In het overige deel van het plan kan bij 228 woningen geparkeerd worden op eigen erf. Samen met de 198 ontworpen openbare parkeerplaatsen bedraagt de parkeercapaciteit 1,28 parkeerplaats per woning.

Op de verkavelingsschets zijn vanuit de Bree door de Dreef de belangrijkste looproutes aangegeven naar het centrumgebied in de wijk, waar ondermeer de scholen en overige wijkvoorzieningen zijn geprojecteerd.

Op het uitwerkingsplan zijn de gedeelten van de erven met een arcering aangegeven waar eventuele aanbouwen en bijgebouwen opgericht mogen worden. Eveneens zijn diverse goed bereikbare locaties aangegeven waar bouw mogelijkheden zijn voor het oprichten van een kantoor- en/of praktijkruimte in de aanbouw. De verbijzondering die hiervan meestal een gevolg is bij deze hoekpanden versterken het aantal herkenbare plekken in de woonomgeving. Binnen de gearceerde gebieden zijn eveneens mogelijkheden aanwezig voor het oprichten van aangepaste woonruimte voor minder validen. Op de plankaart zijn afzonderlijk de plekken aangegeven waar een carport opgericht mag worden.

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

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

1.5. GELUIDSASPECTEN WEGVERKEER

Aan de zuidzijde ligt het plangebied voor een deel binnen de wettelijke geluidszone van de Jan Palachweg.

De lijn waar een belasting van 50 dB(A) optreedt is op tekening 2 aangegeven. Deze lijn is aan de hand van de standaard rekenmethode 1 (conform art. 102 van de Wet Geluidhinder) vastgesteld in het globaal bestemmingsplan Marsdijk I. Uit de ligging van deze lijn op de verkavelingsschets blijkt dat deze niet overschreden wordt door de ontworpen woningen.

1.6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Uit de economische haalbaarheid blijkt dat het uitwerkingsplan voor wat betreft de oppervlakte en financiële toetsing voldoet aan de uitgangspunten in de exploitatie opzet Marsdijk I (zie nota "Economische haalbaarheid")