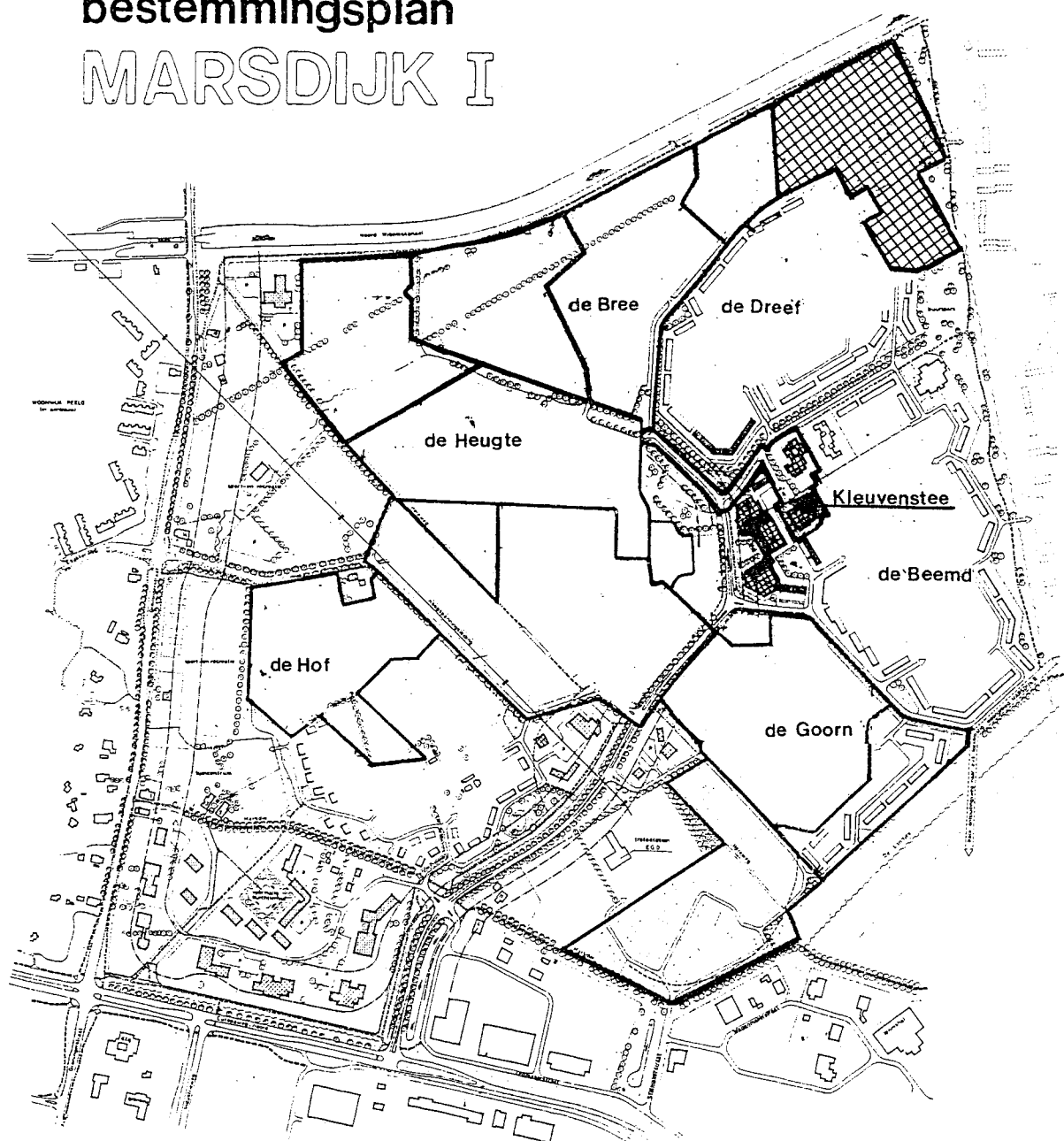


bestemmingsplan MARSDIJK I



uitwerkingsplan de Dreef 3 en 5

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 3 en 5, 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 uitwerking van deze plandelen vindt plaats om de realisering van vrijstaande en twee onder 1 kapwoningen, zowel dit jaar nog als in 1990, mogelijk te maken. Het gaat hierbij om de vraag naar individuele kavels en om bouw mogelijkheden voor een complexmatige uitvoering van twee onder 1 kapwoningtypes.

1.2. LIGGING EN BEGRENZING

Op tekening 1 is de ligging van beide plandelen aangegeven in relatie met de direkte omgeving. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door het Noord Willemskanaal, aan de oost- en zuidzijde is het, in het globaal bestemmingsplan geprojecteerde, groenelement de begrenzing van deze plandelen. Aan de westzijde valt de grens van de Dreef 3 samen met het uitwerkingsplan de Bree 4 en die van de Dreef 5 valt samen met het nog uit te werken plandeel de Dreef 4.

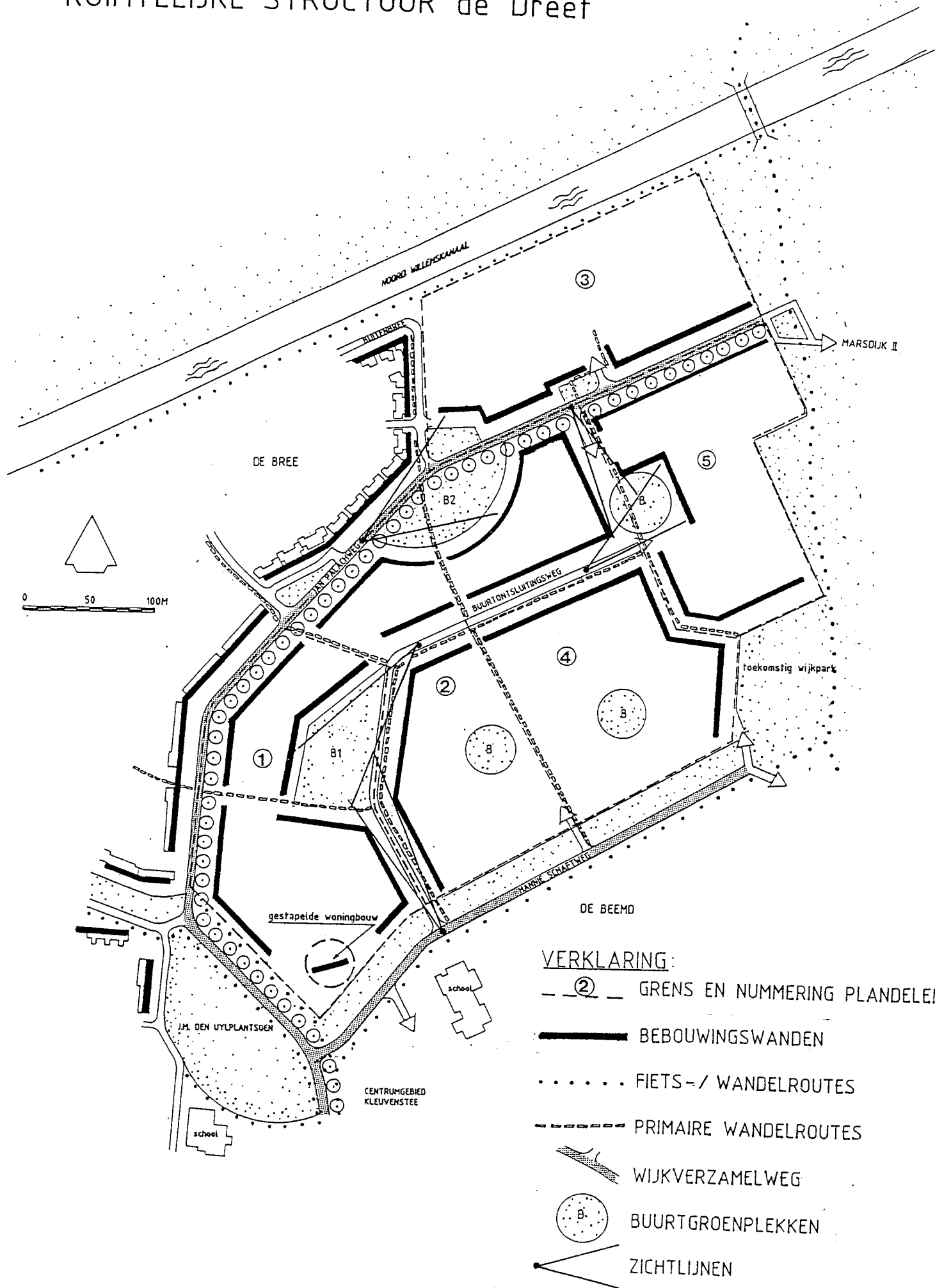
1.3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR (zie tekening 1)

Voor het gebied de Dreef is de ruimtelijke structuur, zoals die aangegeven is op tekening 1, een stedenbouwkundige randvoorwaarde bij de uitwerking van de deelplannen 1 t/m 5. Het laat de samenhang zien van de verschillende planaspecten onderling en de relatie hiervan met de aangrenzende plandelen. Totaal zullen in het gebied 498 woningen gebouwd worden, verdeeld over de volgende plandelen:

- de Dreef 1 50 gestapelde woningen
 90 woningwet woningen (rijen)
- de Dreef 2 128 premie woningen (rijen)
- de Dreef 3 41 vrijstaande woningen (bungalowtype)
- de Dreef 4 127 premie woningen (rijen)
- de Dreef 5 62 vrijst. en twee onder 1 kapwoningen

Het gebied is in het globaal bestemmingsplan bestemd voor woondoeleinden met een bebouwingsdichtheid van max. 35 won/ha. Bij het realiseren van deze dichtheid zou de capaciteit $\pm$ 590 won. kunnen bedragen. De gewijzigde vraag echter naar meer vrijstaande en twee onder 1 kapwoningen leidt tot een ruimere verkaveling en een geringere capaciteit. Met name de Dreef 3 en 5 zijn nu aangewezen voor vrijstaande en twee onder 1 kapwoningtypes. De bebouwingsdichtheid bedraagt, met deze gewijzigde opzet, ruim 29 won/ha. Ten aanzien van de ruimtelijke structuur worden hierna de verkeersaspecten, de groenaspecten en de visuele aspecten nader toegelicht en vervolgens wordt de stedenbouwkundige verkaveling van de Dreef 3 en 5 beschreven.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR de Dreef



verkeersaspecten

De verkeersafwikkeling van de Dreef 1, 2, 4 en 5 vindt voornamelijk plaats via een ontworpen buurtontsluitingsweg. Deze buurtontsluitingsweg is aan de zuidzijde verbonden met de Hannie Schaftweg en aan de noordzijde met de Jan Palachweg. De verbinding met de Jan Palachweg is enigzins moeilijk gemaakt via een tracé rondom een buurtplantsoen.

De reden hiervoor is om een gewenste dosering van de verkeersintensiteiten te bevorderen via de belangrijkste wijkverzamelwegen in de wijk. Bij de stedenbouwkundige opzet van de gehele wijk Marsdijk is namelijk een verkeerskundig ontsluitingssysteem ontworpen waarbij de geluidshinder, als gevolg van de verkeersafwikkeling, zoveel mogelijk beperkt wordt voor de bewoners van de wijk.

Het plandeel de Dreef 3 wordt ontsloten vanaf de Jan Palachweg, die in de toekomst een secundaire verbinding krijgt met Marsdijk II.

Naast de eerder genoemde buurtontsluitingsweg heeft de Dreef nog enkele secundaire verbindingen met de Hannie Schaftweg en Jan Palachweg.

Vanuit het ten noorden van de Jan Palachweg gelegen woongebied (de Bree) zijn door de Dreef korte wandelroutes ontworpen naar het centrumgebied in de wijk waar ondermeer de scholen, sporthal en winkelvoorzieningen gesitueerd zijn. Eveneens zijn korte verbindingen ontworpen naar het toekomstige wijkpark. Vanuit een oogpunt van sociale veiligheid zijn deze routes veelal aanliggend gecombineerd met buurtstraten waar eveneens aan gewoond wordt.

groenaspecten

De groenstructuur binnen de Dreef is ontworpen in ruimtelijke samenhang met de reeds in het globale plan bepaalde hoofdgroenstructuur. Deze groenelementen in het globale plan zijn voornamelijk gelegen langs de randen van de Dreef.

Aan de noordzijde is het open landschap met het Noord-Willemskanaal kenmerkend en aan de oostzijde ontstaat een ruimtelijk groene relatie van het wijkpark met het eerder genoemde open landschap. Aan de zuidzijde van de Dreef is een groene verbinding ontworpen tussen het J.M. den Uyl-plantsoen en het wijkpark aan de zuidoostzijde.

Langs de Jan Palachweg is aan de zuidzijde hiervan een aan-ééngesloten bomenrij geprojecteerd waarmee de functie en de herkenbaarheid van deze wijkverzamelweg benadrukt wordt. In het woongebied de Dreef zijn twee buurtgroenplekken met ruime afmetingen ontworpen (B1 en B2) ten behoeve van sport en spelbeoefening voor de verschillende leeftijdsgroepen. Deze plekken zijn gelegen in of nabij de dichtst bebouwde woonomgeving. Daarnaast zijn verspreid over het gebied nog een drietal kleinere buurtgroenplekken ontworpen die kunnen voorzien in speelvoorzieningen voor de jongere leeftijdsgroepen.

De oppervlakte groen in de Dreef bedraagt bijna 39 m² per woning.

De aanmerkelijk ruimere verkavelingsopzet, ondermeer als gevolg van de wijziging van de Dreef 3 en 5 in vrijstaande en twee onder 1 kapwoningen, maken de geringe vermindering van de voorgeschreven 40 m² per woning stedenbouwkundig aanvaardbaar. Hierbij is gebruik gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid door B. en W. die aangegeven is in de voorschriften ,behorende bij het globaal bestemmingsplan Marsdijk I.

visuele aspecten

Visueel zal het beeld van de Dreef voornamelijk bepaald worden door naar de straat gerichte woningen. Dit beeld zal men aantreffen zowel bij de vrijstaande en twee onder 1 kapwoningen als bij de rijenbouw. 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 zoals eerder vermeld, aan de noord en oostzijde gesitueerd. Het open karakter van deze categorie versterkt de harmonieuze overgang van buitenaf (open landschap en groen) naar de randzonebebouwing. 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 3 en 5 (zie tek. 2)

De verkaveling van de Dreef 3 betreft 41 vrijstaande woningen waarvan de maximum goothoogte 4,50 meter mag bedragen (bungalowtype). De openheid van de verkaveling wordt versterkt omdat bij iedere woning min. 3,00 meter onbebouwd zal blijven tussen de woning en de naastgelegen perceelsgrens. De onbebouwde ruimte tussen de woningen onderling bedraagt hiermee dus minimum 6,00 meter. Binnen deze afstand is het mogelijk 6 m² te bebouwen ten behoeve van een dierenverblijf, een plantenkas e.d. Het bebouwingspercentage voor iedere kavel bedraagt maximum 25% van de perceelsoppervlakte. Bij de entree van deze buurt vanaf de Jan Palachweg is een vergroting van de openbare ruimte (groen) ontworpen om de toegangsweg visueel te accentueren. Het tracé van het lusvormige ontsluitingsweggetje is aan de noordoostzijde visueel gericht op een mogelijk in de toekomst te maken fiets/wandelbrug over het Noord-Willemskanaal. Het gedeelte van dit ontsluitingsweggetje dat een afwijkende richting heeft ten opzichte van de hieraan ontworpen woningen levert een gevarieerd visueel straatbeeld op. Langs de zijde van het Noord-Willemskanaal zijn een aantal woningen gesitueerd die uitzicht hebben op het aan de overzijde van het kanaal gelegen fraaie landschap.

Het stedenbouwkundige beeld van de Dreef 5 wordt gekenmerkt door voornamelijk twee onder 1 kapwoningen. Een aantal vrijstaande woningen zijn gesitueerd aan de Jan Palachweg. De richting van de verkaveling speelt, evenals die in de Dreef 3, in op de huidige kavelrichting in het landschap. Het aan de oostzijde gelegen groen dringt op diverse plekken de buurt binnen.

Vanuit de buurt ontstaan er visueel zichtlijnen naar deze groene randzone. In de Dreef 5 zijn 6 vrijstaande en 56 twee onder 1 kapwoningen geprojecteerd. De maximum goot-hoogte bedraagt voor alle woningen in dit plandeel 6,00 meter. De bebouwingsdichtheid van de Dreef 3 en 5 bedraagt 17,5 won/ha.

Op een aantal plaatsen zijn mogelijkheden aanwezig een kantoor en/of praktijkruimte op te richten in de aanbouw. De keuze is op deze plekken gevallen omdat ze goed bereikbaar zijn van buitenaf en omdat een eventuele verbijzondering van deze hoekpanden leidt tot een afwisselend beeld in de buurt.

De aaneengesloten bomenrij langs de Jan Palachweg bepaald ook in dit plangebied het karakter van deze weg als wijk-verzamelweg.

Bij iedere woning, in zowel de Dreef 3 als de Dreef 5 kan geparkeerd worden op eigen erf. Daarnaast zijn in de Dreef 5 nog enkele openbare parkeerplaatsen geprojecteerd in de omgeving van locaties waar een kantoor en/of praktijkruimte opgericht mag worden en waarvoor wat extra parkeerbehoefte verwacht mag worden.

1.5. 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, juni 1989.