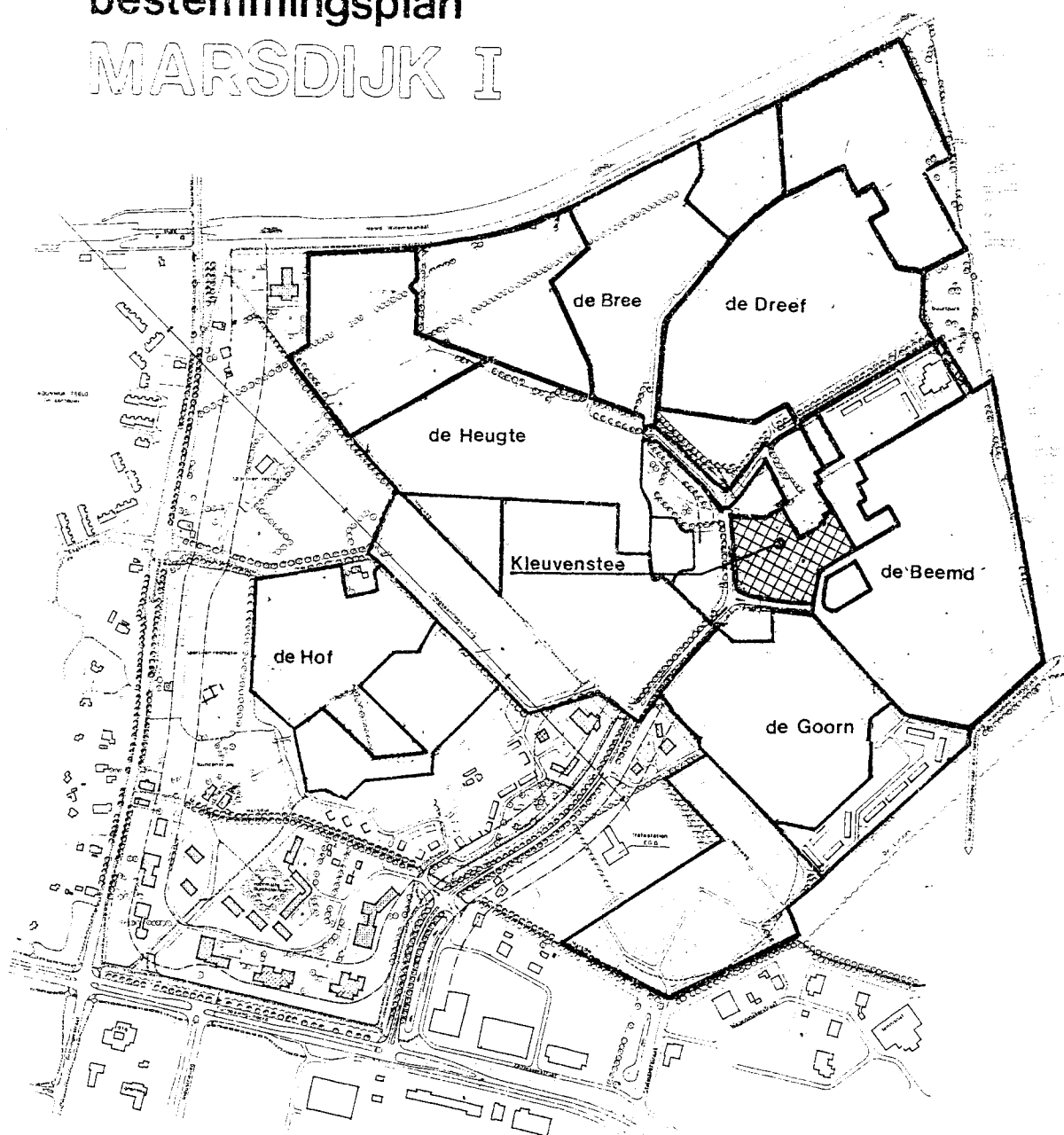


bestemmingsplan
MARSDIJK I



uitwerkingsplan Kleuvenstee 3

toelichting

vastgesteld door Burgemeester en Wethouders

d.d.

voorschriften

goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

d.d.

plankaart

BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK I.

Toelichting bij het uitwerkingsplan Kleuvenstee 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 1985 door gedeputeerde staten van Drenthe goedgekeurd.

1.1. INLEIDING.

Bij de start van de woningbouw in Marsdijk is als uitgangspunt gesteld dat bij ± 1500 opgeleverde woningen in de wijk de permanente winkelvoorzieningen moeten functioneren. Naar verwachting zullen eind 1991 1600 à 1700 woningen van de totaal te bouwen 2500 gereed zijn. Om tijdig met de bouw van het winkelcentrum te kunnen beginnen is de uitwerking van dit plandeel dus gewenst. Het winkelcentrum dat in de toekomst ook een functie zal krijgen voor de bewoners van Marsdijk II zal gefaseerd worden uitgevoerd.

In de eerste fase wordt $\pm 3790 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlak gerealiseerd. Voor een vergroting van het centrum ten behoeve van de bewoners van Marsdijk II wordt $\pm 1500 \text{ m}^2$ gereserveerd.

1.2. LIGGING EN BEGRENZING.

Het winkelcentrum is gesitueerd op de hoek van de Mahatma Gandhieweg en de Meentgoorn.

Het maakt deel uit van het gebied dat in het globaal bestemmingsplan bestemd is voor centrumvoorzieningen.

In dit gebied zijn reeds een openbare basisschool en een sporthal gerealiseerd. In ruimtelijke samenhang hiermee en met het winkelcentrum zijn in de directe nabijheid hiervan eveneens een kerkelijk centrum, een accommodatie voor kinderopvang en een medisch centrum geprojecteerd.

De grens van het uitwerkingsplan valt aan de west- en zuidzijde samen met de Mahatma Gandhieweg en de Meentgoorn.

Aan de noordzijde is het terreingedeelte waar een wijk-gebouw gerealiseerd zal worden buiten dit uitwerkingsplan gehouden omdat er in dit stadium nog onvoldoende bekend is omtrent de bouwvorm.

De oostelijke plangrens valt samen met het vigerende uitwerkingsplan voor de sporthal en de basisschool.

Om het ten zuidoosten van de sporthal ontworpen parkeerterrein te kunnen realiseren is dit eveneens in dit uitwerkingsplan opgenomen.

1.3. STEDEBOUWKUNDIGE OPZET (zie inrichtingsschets).

Voor het centrumgebied in z'n geheel, waarvan het winkelcentrum deel uitmaakt, zijn al in een vroeg stadium van de planvorming (1985) een aantal randvoorwaarden m.b.t. het stedenbouwkundige beeld opgesteld t.w.:

- De voorzieningen in het centrumgebied moeten een samenhangend geheel vormen waarbij men zoveel mogelijk via beschutte routes van het één naar het ander kan gaan.

- Het thema voor de uitwerking dient "ontmoeting" te zijn.
- Dit thema moet tot uitdrukking komen in het gebruik en de onderlinge situering van de gebouwen.
- Het moet tot uitdrukking komen in de openbare ruimten zoals voetgangersgebieden met pleinen en doorgangen die een verbindend loopnet vormen en aansluiting geven naar de belangrijkste fiets- en wandelroutes.
- De voetgangersgebieden moeten door hun opzet een intiem karakter hebben en zoveel mogelijk beschut wandelen mogelijk maken.
- Om de levendigheid binnen het centrum te versterken (met name ook in de avonduren) zal het wonen een geïntegreerd onderdeel hiervan moeten vormen.
- Het zal deels compact aan straten en pleinen en deels boven winkels en eventueel andere voorzieningen gesitueerd moeten worden.
- Het centrum zal van buitenaf duidelijk ervaren moeten kunnen worden met name vanaf de hoofdonthoudingsweg en de verzamelwegen.
- De vormgeving van het geheel moet gevarieerd en kleinschalig zijn waarbij met name gedacht wordt aan in hoogte varierende bouwmassa's met eventueel hellende daken.
- De ruimten voor parkeren moeten zoveel mogelijk van de van de hoofdwegen afgekeerde zijde van het centrum gesitueerd worden en verdeeld over meerdere plaatsen.
- De bevoorrading van de winkels moet vanaf de van de hoofdwegen afgekeerde zijde van het centrum plaats vinden.
- De parkeerterreinen moeten als berging voor auto's zo onopvallend mogelijk gesitueerd worden (evt. verdiept in combinatie met boombeplanting).
- Er moet zoveel mogelijk een scheiding zijn tussen het parkeren voor woningen en parkeren voor de centrumvoorzieningen.
- Het overige openbare verharde gebied moet een voetgangersdomein zijn waar men kan wandelen, zitten en verpozen.
- Voor kinderen zullen spelvoorzieningen aangebracht moeten worden.
- Er moet uitgegaan worden van een fase-gewijze uitvoering (ook i.v.m. eventueel Marsdijk II) waarbij iedere fase visueel een afgerond beeld moet zijn.

Het te bouwen winkelcentrum past voor een groot aantal aspecten binnen deze randvoorwaarden

Boven de winkels zijn een tweetal woonflats ontworpen in 4 bouwlagen. Op iedere verdieping bevinden zich 3 ruime woonapartementen.

De dagwinkels zijn bereikbaar vanaf een overdekt winkelplein terwijl een bank en café een toegang aan resp. de Mahatma Gandhiwegzijde en de sporthalzijde krijgen.

De supermarkt is aan de zuidoostzijde geprojecteerd in de nabijheid van het parkeerterrein.

De bevoorrading van ondermeer de supermarkt vindt plaats via een afzonderlijke bedieningsstraat aan de zijde van de Meentgoorn. De overdekte ruimte voor de bevoorrading wordt aan de straatzijde afgeschermd met een glazen bouwmuur.

Voor de bewoners van de appartementen zijn in de directe nabijheid van het woongebouw eigen parkeerplaatsen ontworpen.

De verschijningsvorm van het winkel-wooncomplex zal voornamelijk licht van kleur zijn nl. betonsteen wit met op enkele plaatsen zoals lift/trappenhuis, basement en muurdammen een accentuering met betonsteen antraciet.

Deze kleurkeuze geeft een samenhang te zien met de nabijgelegen sporthal (grijs) en het te bouwen kerkelijk centrum (wit).

De buitenruimte (ontmoetingspleinen) zal uitgevoerd worden in een vlak plaveisel met een bruine tint

De nadere detaillering van de pleinen met zitmuurtjes, groenperken en kleurige spelvoorzieningen voor peuters en kleuters zullen de lichte kleuren van de centrumbebouwing accentueren.

De richting van de muurtjes zullen de te volgen looprichtingen in het openbare gebied zoveel mogelijk benadrukken. Ook de parkeerterreinen zullen ingericht worden met groen en op visueel belangrijke plekken zullen muurtjes het "blik" voor een deel aan het oog onttrekken. Vanaf de Meentgoorn gezien zal een in vorm variërende muur in combinatie met groen het visuele beeld aan die zijde gaan verfraaien.

1.4. SOCIALE VEILIGHEIDSASPECTEN.

Bij het ontwerp voor het winkelcentrum hebben de volgende aandachtspunten m.b.t. het zich veilig voelen in en rondom het centrum een belangrijke rol gespeeld:

- Wonen boven winkels waardoor er met name ook in de avonduren meer levendigheid en ook sociale controle aanwezig is.
- De toegangen naar de centrale hal van de flatgebouwen en de bergingen zijn overzichtelijk aan de straatzijde gesitueerd.
- Het overdekte winkelplein zal vanwege z'n besloten karakter buiten de sluitingstijden voor het publiek afgesloten worden.
- De entree van de sporthal bevindt zich aan het buitenplein waardoor hier vaak veel mensen vertoeven.
- Een cafe in het winkelcentrum en het sporthalrestaurant zijn aan de looproutes gelegen waardoor toezicht op deze routes mogelijk is.
- De aan te leggen groenvoorzieningen op het buitenplein en rondom het centrumgebied zullen overzichtelijk zijn en het zicht niet belemmeren, dus geen hoog opgaand struikgewas.
- De halte voor het openbaar vervoer aan de Meentgoorn is ontworpen binnen het zicht van de aan de overzijde van de straat staande woningen.
- Een goede verlichting van de buitenruimte zal een belangrijke bijdrage leveren aan het zich veilig voelen.

1.5. GELUIDSASPECTEN WEGVERKEER.

Het winkelcentrum met de bovenwoningen liggen, ingevolge de Wet geluidhinder, binnen de geluidszône van de Mahatma Gandhiweg. Op de plankaart van het globaal bestemmingsplan is de grenslijn der bebouwing in verband met het verkeerslawaaï voor het bouwen van woningen vastgesteld (55 dB(A)) en de zône waar geen gebouwen voor religie, cultuur, onderwijs, opvoeding en recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid opgericht mogen worden. Deze zône is op het uitwerkingsplan aangegeven.

Daarnaast is in artikel 6, lid 1, onder f, van de bijbehorende voorschriften bepaald dat na 2 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 6 meter de woningen op geen kleinere afstand dan 10 meter vanuit de "grenslijn der bebouwing in verband met het verkeerslawaaï" mogen worden opgericht. Deze afstanden zijn aan de hand van de standaard rekenmethode 1 (conform art. 102 van de Wet geluidhinder) vastgesteld en op de inrichtingsschets aangegeven.

1.6. 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 1990.

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

Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon
(05920) 5 55 44
Telefax
(05920) 5 34 56

BD		
No. 90080667		
CODE 1731.212		
21 AUG. 1990		
GEZ.		
Beh. door		

Assen, 20 augustus 1990
Ons kenmerk 33/RG/A24/90-9.607
Behandeld door de heer H.D. Westerhof
Onderwerp: Uitwerkingsplan "Kleuvenstee 3" van het bestemmingsplan
Marsdijk I

Geacht college,

Hierbij doen wij u een afschrift toekomen van ons besluit van 14 augustus 1990, kenmerk RG/A24/90-9.607, houdende de goedkeuring van uw besluit van 6 juli 1990 tot vaststelling van het uitwerkingsplan "Kleuvenstee 3" in het bestemmingsplan Marsdijk I (artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Een exemplaar van uw besluit en de daarbij behorende plankkaart en voor-
schriften, voorzien van het bewijs van goedkeuring, treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

H. van Aalderen, griffier

H. Weidgraaf, wnd. voorzitter

Bijlage(n):
jr.coll.3

kopie: - Stedebouw
- L/G
- bwb/m
- ar (Haayema)
24/8/90



Assen, 14 augustus 1990

VERZONDEN 20 AUG. 1990

Ons kenmerk RG/A24/90-9.607

Behandeld door de heer H.D. Westerhof

Onderwerp: Uitwerkingsplan "Kleuvenstee 3" van het bestemmingsplan Marsdijk I

Gedeputeerde staten van Drenthe;

gelezen het door burgemeester en wethouders van Assen op 12 juli 1990 onder nummer 90070427 ter goedkeuring ingezonden en op 16 juli 1990 ingekomen besluit van dat college van 6 juli 1990 tot vaststelling van het uitwerkingsplan "Kleuvenstee 3" in 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 9 augustus 1990 en van de inspecteur van de volkshuisvesting in Drenthe van 31 juli 1990, nummer 730005;

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 binnen deze bepalingen is 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

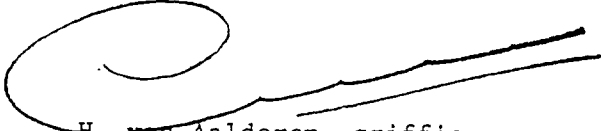
Vorenstaande beslissing te vermelden op alle exemplaren van het besluit van burgemeester en wethouders en de daarbij behorende plankkaart en voorschriften en een exemplaar van elk van die stukken, vergezeld van een afschrift van dit besluit, te doen toekomen aan burgemeester en wethouders van Assen.

Artikel 3

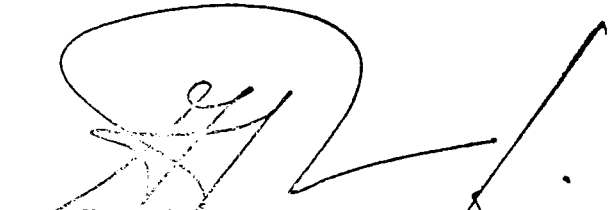
Afschrift van dit besluit te doen toekomen aan:

- 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,



H. van Aalderen, griffier



H. Weidgraaf, wnd. voorzitter

jr.coll.3