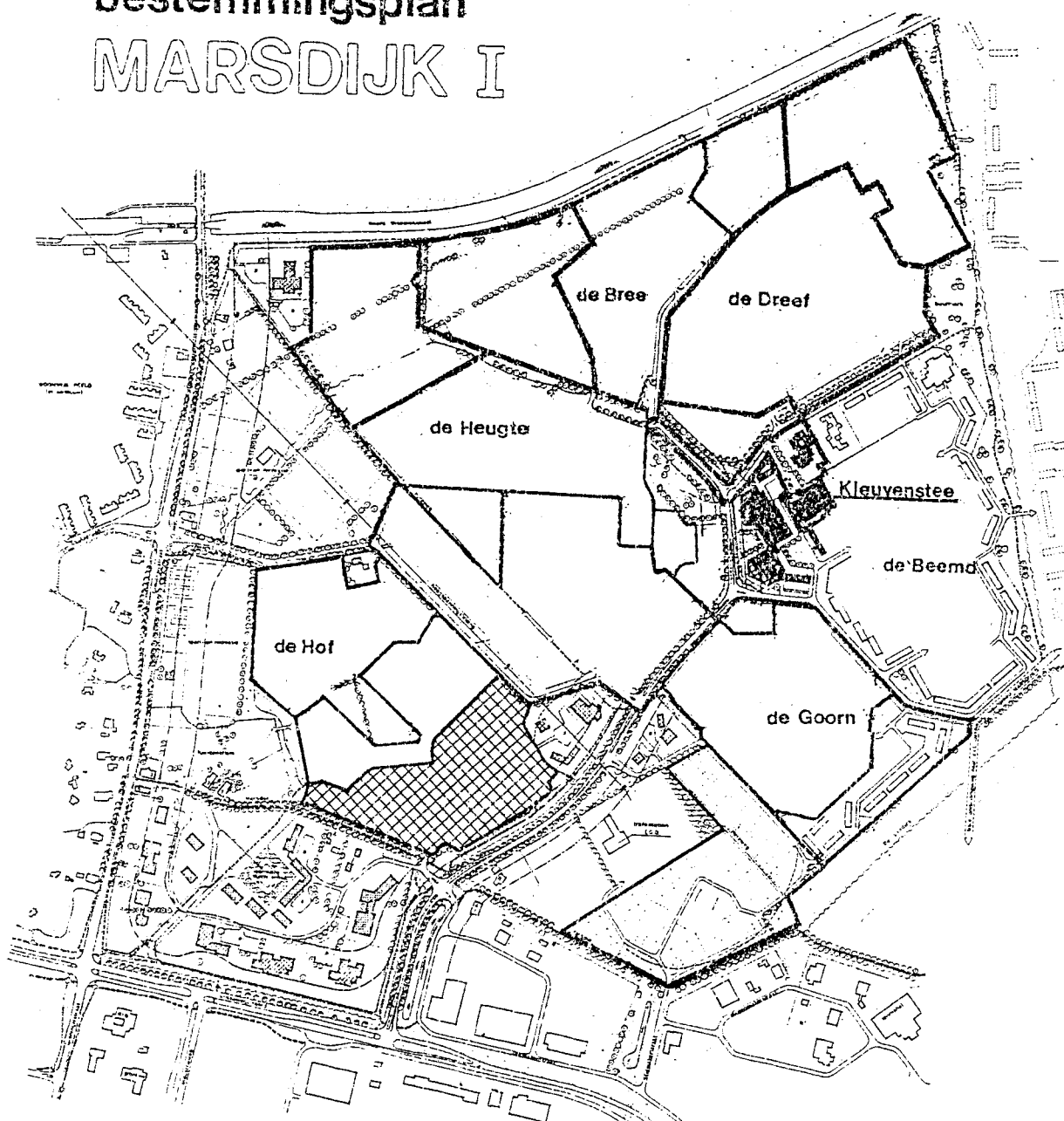


bestemmingsplan
MARSDIJK I



UITWERKINGSPLAN de Hof 3

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

Vastgesteld door Burgemeester en Wethouders

d.d.

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

d.d.

BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK I

Toelichting bij het uitwerkingsplan "de Hof 3", als bedoeld in artikel 21, lid 2 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Marsdijk I.
Het bestemmingsplan werd op 14 februari 1985 door de Raad vastgesteld en op 17 september 1985 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

1.1. INLEIDING

De uitwerking van de Hof 3 vindt plaats om de woonbuurt de Hof stedenbouwkundig af te ronden. De capaciteit bedraagt ongeveer 129 woningen in de vrije sector.

1.2. LIGGING EN BEGRENZING

Op tekening 1 is de ligging van de Hof 3 te zien in relatie met de Hof 1 en de Hof 2.

Het plan is per auto aan de zuidzijde bereikbaar vanaf de Mahatma Gandhieweg en aan de noord- en oostzijde vanaf de Martin Luther Kingweg.

Per fiets en te voet is het vanuit de richting stadscentrum bereikbaar via een vrijliggende route langs de Mahatma Gandhieweg en een ontworpen route via het burchtterrein. Vanuit de richting Peelo is een vrijliggende fiets-/wandelpad route langs het noordelijk deel van de Martin Luther Kingweg reeds gerealiseerd.

De noordwestgrens van het uitwerkingsplan valt samen met die van de Hof 2. Aan de oostzijde valt de grens samen met de Martin Luther Kingweg. De zuid-oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Mahatma Gandhieweg. Aan de zuidzijde vormt de bestaande Marsdijk de grens van dit uitwerkingsplan.

1.3. STEDENBOUWKUNDIGE VERKAVELING (zie tekening 1)

Voor het gehele gebied de Hof is reeds in 1987 een ruimtelijke structuur ontwikkeld die als randvoorwaarde fungeert voor de in meerdere fasen te ontwikkelen uitwerkingsplannen. De uitwerkingsplannen de Hof 1 en 2 zijn reeds nagevoegd geheel gerealiseerd. Het aantal daarin te realiseren woningen bedraagt totaal 215 stuks. Samen met het nu uit te werken deelplan de Hof 3 bedraagt de totale capaciteit van de Hof dus $\pm$ 344 woningen.

Het stedenbouwkundige beeld van de Hof wordt bepaald door een groepsgewijze situering van woningen, deels aan straten en deels aan pleinen en groen.

Daarbij wordt zoveel mogelijk naar een groepsgewijze gelijkvormige verschijningsvorm van de woningen gestreefd. Met andere woorden, aan weerszijden van een straat komen de zelfde typen woningen, evenzo komt dat voor rondom een plein of plantsoen.

Uitgangspunt voor het totaal concept is het creëren van een grote groene ruimte ("hof") rondom een bestaande fraaie eiken boomwal. De vier buurtontsluitingswegen, w.o. de Derkingehof en Kymmelhof zijn allen gericht op deze centrale groene ruimte.

Bij het binnen gaan van de buurt zorgen de bestaande bomen visueel voor herkenning van de plaats waar men zich bevindt.

Het beeld van de vier ontsluitingswegen wordt visueel versterkt door aanéengesloten bomenrijen aan één zijde.

Het gedeelte Derkingehof, gezien vanaf de noordelijke aansluiting met de Martin Luther Kingweg tot aan de centrale groene ruimte heeft een meer formele stedenbouwkundige verschijningsvorm door de hieraan gesitueerde twee onder 1 kapwoningen.

Dit beeld dient ook als uitgangspunt voor de Kymmelhof vanaf de Mahatma Gandhiweg. De woningen zijn met hun "gezicht" naar de straat gericht.

De beide buurtontsluitingswegen (w.o. de Derkingehof en Kymmelhof) vanaf het oostelijk gelegen deel van de Martin Luther Kingweg, hebben een meer informele opzet door de plaats van de garages gedeeltelijk en eventueel de te bouwen carports geheel voor de woning aan de wegzijde te projecteren.

De ontworpen woningen rondom de centrale groene ruimte hebben een goothoogte van 5,40 meter en staan ook met hun "gezicht" naar de straat gericht.

Het situeren van woningen met hun "gezicht" naar de openbare ruimte, met name wanneer het een belangrijke route betreft, bevordert de oriëntatie mogelijkheden en herkenbaarheid. De sociale veiligheid van de te volgen routes door het langzaam verkeer wordt hiermee eveneens versterkt.

Aan de Martin Luther Kingweg (oostzijde) vindt een herhaling van het ruimtelijk beeld plaats zoals in de Hof 1 en 2 aan die zijde ontwikkeld is.

Deze groepsgewijze situering aan een driehoekige ruimte, waarbij de nokrichting loodrecht op de straat gericht is, levert een bijzonder aantrekkelijk visueel beeld op.

Aan de Mahatma Gandhiweg zullen woningen met een hoge gootlijn gerealiseerd worden met hun "gezicht" naar de straat en de fietsroute gericht.

Op een min of meer inpandig gelegen terreinsituatie aan de Onstahof in het zuid-westelijk plandeel zullen een gering aantal bungalow's gerealiseerd worden.

Door de geringe bouwhoogte van deze woningen ten opzichte van de omgeving wordt het groene karakter op deze plekken versterkt.

Op de plankaart zijn de gebieden aangegeven met een arcering waar eventuele uitbreiding van de woning mag plaatsvinden. Daarbij is afzonderlijk aangegeven waar bouwwerken met een open constructie (carport) opgericht mogen worden.

Bij een aantal hoekpercelen is een goede mogelijkheid om ook een kantoor- en/of praktijkruimte op te richten al of niet in combinatie met aanbouw en/of bijgebouw.

Deze plekken zijn goed bereikbaar van buitenaf en kunnen eventueel tot een verbijzondering van de situatie leiden.

1.4. VERKEERSTECHNISCHE ASPECTEN

De overzichtelijke ontworpen verkeersstructuur in de Hof wordt versterkt door het profiel van de ontworpen wegen. De buurt ontsluitingswegen, w.o. de Derkingehof en de Kymmelhof hebben aan één zijde een vrijliggend voetpad. De overige wegen hebben een erfkarakter. Het profiel is in alle situaties een bol gestrate klinkerweg met aan weerszijde een molgoot.

Het parkeren vindt op eigen erf bij de woningen plaats. Voor het bezoek zijn verspreid over de buurt een aantal extra parkeerplaatsen ontworpen.

De breedte van de buurtontsluitingsstraten is zodanig ontworpen dat er zo nodig geparkeerd kan worden door bezoekers.

1.5. GROENASPECTEN

De grote centrale groene ruimte is geschikt voor verschillende recreatieve activiteiten door de verschillende leeftijdsgroepen. Op verschillende andere groenplekken in de buurt kunnen voorzieningen aangelegd worden voor peuters en kleuters. De groenelementen die aan de randen zijn gelegen, zijn door het bomenplan verbonden met het centrale groenelement.

De oppervlakte groen per woning bedraagt in de Hof bijna 41 m².

1.6. GELUIDSASPECTEN WEGVERKEER

Aan de zuid-oostzijde ligt het uitwerkingsplan voor een deel binnen de wettelijke geluidszone van de Mahatma Gandhiweg.

Op tekening 1 is de lijn aangegeven waar een geluidsbelasting van 50 dB(A) optreedt.

Deze lijn is aan de hand van de standaardrekenmethode I (conform art. 102 van de Wet geluidhinder) vastgesteld in het bestemmingsplan Marsdijk I.

Uit de ligging van de lijn blijkt dat de woningen in dit uitwerkingsplan gelegen zijn buiten de lijn waar de geluidsbelasting 50 dB(A) bedraagt.

1.7. GELUIDSASPECTEN TRANSFORMATORSTATION

In het begin van 1984 is een onderzoek ingesteld naar de geluidsemissie van het 110/10 KV transformatorstation, waarin tevens een 10 KV distributiestation is ondergebracht. In hoofdstuk 2.6 van de toelichting bij het globaal bestemmingsplan is de zgn. 50 dB(A) contour als etmaalwaarde van de huidige bedrijfssituatie weergegeven. In het kader van het overleg ex. artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bestond er verschil van mening over het geluidsonderzoek dat destijds was uitgevoerd. Op 22 juni 1984 zijn door het Energiebedrijf Groningen-Drenthe en de gemeente gezamenlijk nieuwe geluidsmetingen verricht.

De rapportage over deze metingen met de bijbehorende conclusies is behalve door het E.G.D. en de gemeente ook geaccepteerd door Prov. Waterstaat van Drenthe en de Inspectie Volksgezondheid. Uit de rapportage blijkt dat de geluidscontour voor 50 dB(A) etmaalwaarde bij maximaal geforceerde koeling van de transformatoren aanzienlijk groter uitvalt dan oorspronkelijk verwacht. Een en ander is opgelost door het vervangen van totaal 10 relatief luidruchtige ventilatoren door 40 geluidsarme ventilatoren.

In de nacht van 31 augustus - 1 september 1987 zijn metingen verricht door het E.G.D. en de gemeente Assen. De resultaten hiervan leiden tot de conclusie dat het geluidsnivo van 50 dB(A) niet zal worden overschreden bij de gevels van de aan de zijde van het trafostation geprojecteerde woningen (zie tekening 1).

1.8. ECONOMISCHE ASPECTEN

In de eerdere toetsing van "de Hof 1" met de exploitatie opzet van Marsdijk I is dit gebied al opgenomen. De nu voorliggende uitwerking past binnen de toen gestelde normen. De economische haalbaarheid is daardoor nog steeds aanwezig.

Assen, februari 1992.

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

Provinciebus
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon
(05920) 6 55 55
Telefax
(05920) 6 57 77

No. 92060126		
CODE - 1-731-212		
GEMEENTE ASSEN		
- 2 JUNI 1992		
GEZ.	[Handwritten signature]	
Beh. door	Datum	Plaats
AZ		

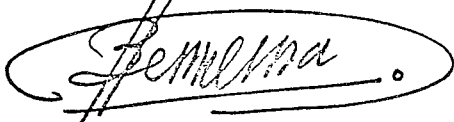
Assen, 1 juni 1992
Ons kenmerk 22/RG/A17/92-4.640
Behandeld door de heer C. Schaafsma
Uw kenmerk 92040096
Onderwerp: Plan tot gedeeltelijke uitwerking van het bestemmingsplan
"Marsdijk I"; gemeente Assen

Geacht college,

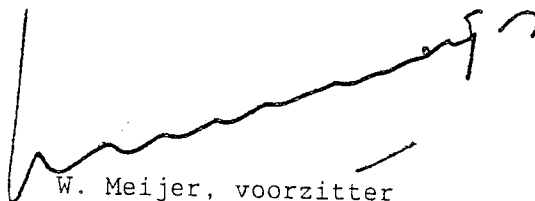
Hierbij doen wij u onze beslissing, d.d. 26 mei 1992, kenmerk RG/A17/92-4.640, op uw besluit van 6 april 1992 tot nadere uitwerking van het bestemmingsplan "Marsdijk I" toekomen.
Een exemplaar van uw besluit, de plankaart en de voorschriften, voorzien van het bewijs van onze beslissing, treft u hierbij aan.
In dit verband maken wij een opmerking over de discrepantie die kan ontstaan tussen de voorgestane ruimtelijke structuur de Hof, tekening 1, februari 1992, en de uitwerkingskaart. Diverse hoekoplossingen worden in de eerstgenoemde visie ruimer voorgesteld dan in de uitwerkingskaart is aangegeven. De ruimer opgestelde structuurvisie heeft onze voorkeur.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,



P. Bennema, loco-griffier



W. Meijer, voorzitter

Bijlage(n): div.
gh/coll. 8k

Afschrift aan:

- de inspecteur ruimtelijke ordening te Groningen
- de hoofdinspecteur-directeur volkshuisvesting en bouwnijverheid te Assen

Op 07/6/92 kopie gezonden aan: *

* 8 gedeputeerde

* 2/9

* CT

* R.W. J. M.

VERZONDEN 01 JUNI 1992

Assen, 26 mei 1992

Ons kenmerk RG/A17/92-4.640

Behandeld door de heer C. Schaafsma

Onderwerp: Uitwerkingsplan "de Hof 3" van het bestemmingsplan "Marsdijk I"

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN DRENTHE INZAKE HET UITWERKINGSPLAN
"DE HOF 3" VAN HET BESTEMMINGSPLAN "MARSDIJK I" VAN DE GEMEENTE ASSEN

Bij brief van 6 april 1992, ingekomen op 7 april 1992, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Assen hun besluit van 6 april 1992, Afdeling AZ, nummer 92040096, tot nadere 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 goedgekeurde bestemmingsplan "Marsdijk I" ter goedkeuring ingezonden. Het betreft de uitwerking van de "de Hof 3" en vindt plaats om de woonbuurt in de Hof stedenbouwkundig af te ronden. De capaciteit bedraagt ongeveer 129 woningen in de vrije sector.

Omtrent deze uitwerking is een advies uitgebracht door de Werkcommissie Afwijking Bestemmingsplannen op 24 april 1992 en door de inspecteur van de volkshuisvesting op 15 mei 1992, nummer 920515001.

Ingevolge artikel 21 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Marsdijk I" moeten burgemeester en wethouders het onderhavige gedeelte van het plan nader 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

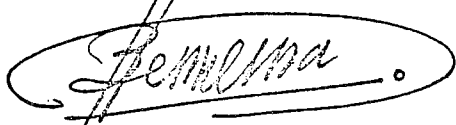
Gedeputeerde staten van Drenthe;

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

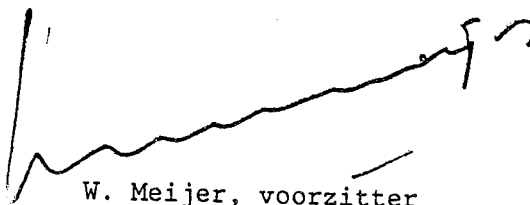
BESLUITEN:

het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Assen van 6 april 1992 tot vaststelling van het uitwerkingsplan "de Hof 3" van het bestemmingsplan "Marsdijk I" goed te keuren.

Gedeputeerde staten voornoemd,



P. Bennema, loco-griffier



W. Meijer, voorzitter

gh/coll. SK

Afschrift aan:

- de inspecteur ruimtelijke ordening te Groningen
- de hoofdinspecteur-directeur volkshuisvesting en bouwnijverheid te Assen



Afd. Az
Nr. 92040096.

ASSEN, 6 april 1992.

Onderwerp: vaststelling uitwerkingsplan
"de Hof 3".

Burgemeester en wethouders van Assen;

overwegende, dat het bestemmingsplan "Marsdijk I" is vastgesteld bij raadsbesluit van 14 februari 1985, nr. 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 6 maart 1992 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 Hof 3" 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;

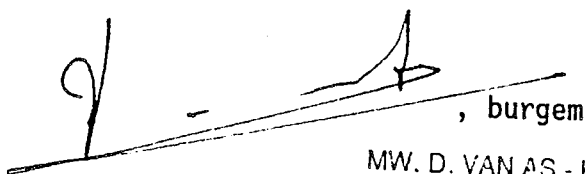
dat van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

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

b e s l u i t e n :

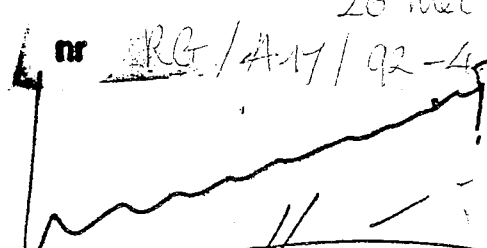
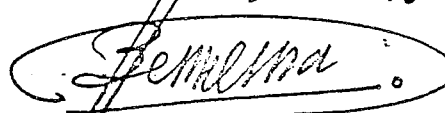
vast te stellen het uitwerkingsplan "de Hof 3" van het bestemmingsplan "Marsdijk I", een en ander zoals in de van dit besluit deel uitmakende plankaart en planvoorschriften nader is vervat.

Burgemeester en wethouders voornoemd,


, burgemeester
MW. D. VAN AS - KLEIJWEGT

, secretaris
J. DE LANG

GOEDGEKEURD door gedeputeerde Staten
van Drenthe bij besluit van

26 mei 1992
nr. RG/A17/92-4640

, voorzitter

, griffier