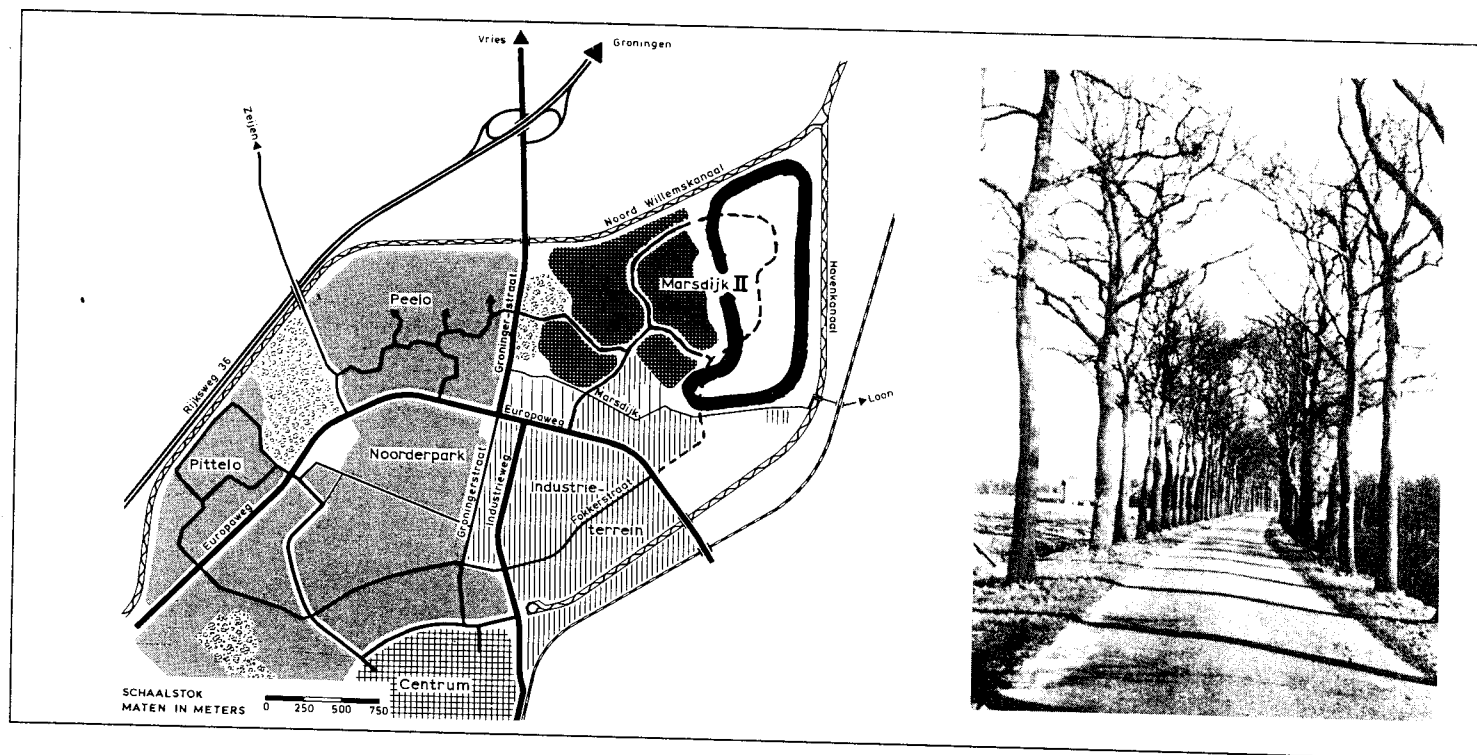




Bestemmingsplan Marsdijk II



B E S T E M M I N G S P L A N M A R S D I J K I I

Dienst VRM
Afd. Stedebouw
oktober 1991

toelichting

INHOUD

pagina

1.	INLEIDING	1
2.	ONDERZOEKSRESULTATEN	2
2.1.	Inleiding	2
2.2.	Planologisch beleid	3
2.3.	Studiegebied en structuurschetskader	6
2.4.	Bodem, waterhuishouding en landschap	7
2.5.	Oudheidkundige aspecten	19
2.6.	Bestaande infrastructuur	21
2.7.	Agrarische aspecten en eigendommen	23
2.8.	Omvang van het woongebied	24
2.9.	Woningbouwprogramma	27
2.10.	Groenvoorzieningen	37
2.11.	Sportvoorzieningen	39
2.12.	Basisonderwijs	41
2.13.	Sociaal-culturele en sociaal-medische voorzieningen	44
2.14.	Commerciële voorzieningen	45
2.15.	Overige voorzieningen	46
2.16.	Verkeer en vervoer	47
2.17.	Geluidshinder	52
2.18.	Bodemverontreiniging	53
2.19.	Energie-aspecten	54
2.20.	Sociale veiligheid	55
3.	INSPRAAK	55
4.	UITGANGSPUNTEN	56
5.	PLANBESCHRIJVING	60
5.1.	Inleiding	60
5.2.	De stedenbouwkundige opzet	60
5.3.	De juridische vorm van het bestemmingsplan	71
5.4.	De werkwijze bij de planvorming van deelplannen	73
6.	UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	74
7.	OVERLEG	74

1. INLEIDING

In 1986 is gestart met de bouw van woningen in het woongebied Marsdijk I.

Reeds in 1974 werd woningbouw in dit gebied voorzien bij de vaststelling door de gemeenteraad van de nota "Uitgangspunten voor het te voeren beleid inzake de ruimtelijke ordening".

In het Structuurplan 1980 werd dit beleidsuitgangspunt verder verfijnd en in 1982 nader uitgewerkt door middel van de vaststelling van het bestemmingsplan Marsdijk. Dit bestemmingsplan, dat het gehele gebied tussen de Groningerstraat, het Noord-Willemskanaal, het Havenkanaal en de Marsdijk, alsmede het zgn. Burchterrein omvatte, kon echter de goedkeuring van het college van Gedeputeerde Staten niet verwerven. In 1983 werd goedkeuring onthouden aan het gehele bestemmingsplan. Belangrijkste argumenten hiervoor waren een ongedekt financieel tekort op het plan en de lange looptijd ervan (door G.S. becijferd op 18 jaar).

Het oorspronkelijke plan werd daarna in twee gedeelten gesplitst. Het eerste gedeelte, het bestemmingsplan Marsdijk I, waarin 2.700 à 3.000 woningen waren gepland, werd op 17 september 1985 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

Naar het zich thans laat aanzien zal, tengevolge van een verdunning van de woningdichtheid, Marsdijk I ongeveer 2.500 woningen tellen, waarvan er thans 1200 gereed zijn.

Door deze verdunning, in samenhang met de voorspoedige realisering van deze woonwijk, wordt het noodzakelijk, dat reeds in 1992 gestart wordt met het bouwrijp maken van Marsdijk II.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is in februari 1990 een Uitgangspuntennota opgesteld. Hierover is in het voorjaar van 1990 inspraak gehouden (zie hfdst. 3). Op 21 juni 1990 stelde de gemeenteraad de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan vast (zie hfdst. 4).

Hoofdstuk 5 bevat de planbeschrijving, terwijl hoofdstuk 6 over de uitvoerbaarheid van het plan gaat. In hoofdstuk 7 tenslotte zijn de overlegresultaten ex artikel 10 BRO vermeld.

De omvang van het nieuwe woongebied is mede afhankelijk van het uiteindelijk al dan niet bebouwen van het Stoepveld. Hierop wordt o.a. in paragraaf 2.2. ingegaan. Wordt het Stoepveld wel meegenomen dan kunnen er ruim 2000 woningen in Marsdijk II worden gerealiseerd; is dat niet het geval dan bedraagt de plancapaciteit ongeveer 1.350 woningen.

Marsdijk I en II samen kunnen dan uiteindelijk 3.850 à 4.500 woningen tellen.

In principe dient voor de realisering van een woongebied met 2.000 of meer woningen in Drenthe een milieu-effect-rapport te worden opgesteld (conform Besluit milieu-effectrapportage).

De Regionaal Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne heeft echter desgevraagd, bij brief van 3 augustus 1988 meegedeeld, dat het onderhavige plan op grond van artikel 9 van eerdergenoemd besluit niet m.e.r.-plichtig is.

2. ONDERZOEKSRESULTATEN

2.1. Inleiding.

Ten behoeve van het eerdergenoemde bestemmingsplan Marsdijk, dat niet werd goedgekeurd, is uitvoerig planologisch onderzoek verricht.

Deze onderzoeksresultaten zijn verwoord in de "Onderzoeknota Marsdijk" die in november 1979 verscheen.

Deels zijn deze onderzoeksgegevens ook gebruikt bij de opstelling van het bestemmingsplan Marsdijk I en zijn ook nog bruikbaar ten behoeve van het planologisch onderzoek voor het onderhavige bestemmingsplan. Uiteraard zal een aantal gegevens geverifieerd c.q. geactualiseerd moeten worden, maar in hoofdlijnen is een vrij groot aantal gegevens nog bruikbaar, met name die ten aanzien van bodem en landschap, waterhuishouding, archeologie, infrastructuur, energie, groenvoorzieningen en enkele andere voorzieningen. Voor andere onderzoeksaspecten zoals ten aanzien van het wonen, de onderwijsvoorzieningen, verkeer en vervoer en geluidshinder moesten geheel nieuwe vooruitberekeningen worden gemaakt.

Bij de bepaling van het voorzieningenniveau, de verkeersstromen en de daarmee annexe geluidshinder is uitdrukkelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van Marsdijk I.

Een apart punt, dat ook z'n invloed op het onderzoek heeft, is de vraag waar de verdere uitbreiding van Assen na Marsdijk zal plaatsvinden. Indien dit in het Messchenveld gaat gebeuren zal dit ook bepaalde consequenties voor Marsdijk hebben (zie ook 2.2.).

Last but not least speelt uiteraard het al dan niet meenemen van het Stoepveld een rol in het onderzoek.

2.2. Planologisch beleid.

Voordat het feitelijke planonderzoek (par. 2.3. e.v.) werd verricht, is nagegaan hoe op rijks- en provinciaal niveau over de ontwikkeling van Assen wordt gedacht en wat hierover in de nieuwe Structuurschets van Assen staat.

Wat het rijksniveau betreft is met name de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening van belang. In de regeringsbeslissing over deze nota (deel d.) is sprake een ontwikkelingsperspectief voor het gebied Groningen-Assen-Drachten-Leeuwarden. Dit perspectief dient nader uitgewerkt te worden langs twee lijnen:

- de taakverdeling tussen Groningen en Leeuwarden
- de invulling van de driehoek Groningen-Assen-Drachten.

Bij het tweede punt gaat het met name om versterking van de functionele samenhang tussen de 3 genoemde kernen en om de benutting van de verscheidenheid aan vestigings- en woonmilieus in het gebied, zonder de kwaliteiten van het gebied als geheel aan te tasten. Ook dienen de ontwikkelingskansen van de luchthaven Eelde te worden benut.

Al direct na het verschijnen van deel a. (het beleidsvoornemen) van de Vierde Nota in maart 1988 is door de provinciale besturen van Drenthe en Groningen en de gemeentebesturen van Assen en Groningen op dit ontwikkelingsperspectief ingespeeld, met name door het uitbrengen van een drietal rapporten over de potenties en de toekomstmogelijkheden van het betrokken gebied, met een accent op de as Groningen-Assen.

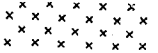
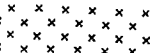
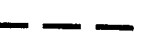
De regering heeft toegezegd te willen meewerken aan de uitwerking van het ontwikkelingsperspectief.

Uit het vorenstaande blijkt de belangrijke rol die Assen, ook in de komende jaren in Noord-Nederland op planologisch/economisch gebied zal spelen. Een rol die ook door de rijksoverheid wordt erkend.

Op provinciaal niveau is met name het streekplan van belang. Thans vigeert het streekplan Drenthe (1990). Daarin is Assen aangeduid als één van de vier "streekcentra" in Drenthe. "Het beleid wordt erop gericht dat de streekcentra voortdurend kunnen voldoen aan de reële vraag naar woonruimte, die daar optreedt. Er wordt naar gestreefd het aandeel van de streekcentra in de totale bevolking te versterken, dat wil zeggen dat zij een meer dan evenredig deel van de totale provinciale groei op kunnen vangen" (einde citaat).

Volgens het streekplan dient de woningvoorraad in Noord- en Midden-Drenthe in de periode 1-1-'90 tot 1-1-2000 met ruim 7.050 toe te nemen (excl. verandering leegstand en vervanging). Assen zal hiervan een belangrijk deel moeten realiseren.

Inspelend op de Vierde Nota van het rijk en op het nieuwe streekplan van de provincie verscheen in juli 1988 een gemeentelijke Structuurschets. Daarin wordt een toekomstbeeld van Assen geschetst, dat tot over de eeuwwisseling reikt. Verwacht wordt, dat Assen dan 54.000 à 57.000 inwoners zal tellen.

Bestaand	Toekomstig	
		Binnenstad
		HIC-sector, kantoren en dienstverlening
		Industrie- en bedrijventerreinen
		Sociaal - medische voorzieningen
		Woongebieden met bijbehorende voorzieningen
		Keuzemogelijkheden nieuwe woonlocaties
		Kazerne en oefenterreinen
		Nutsvoorzieningen
		Natuurgebieden en bossen
		Dagrecreatie en sportterreinen
		Verblijfsrecreatie
		Agrarisch gebied
		Extensieve landbouw (voornamelijk reservaats- en beheersgebieden)
		Begraafplaats
		Weg van nationale / regionale betekenis
		Belangrijke externe en interne wegverbinding
		Overige wegen van structureel belang

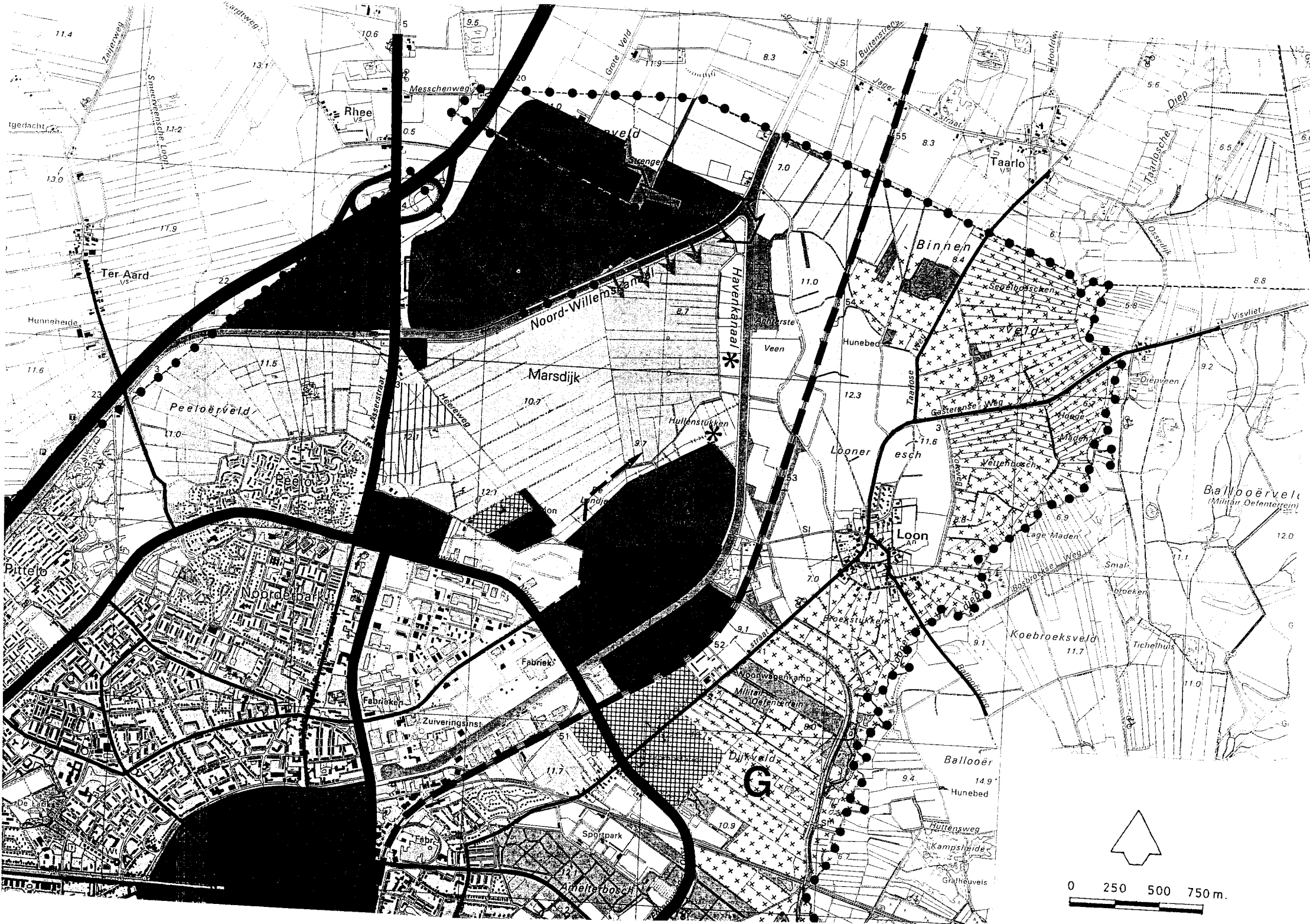
	Intercityspoorlijn + station
	Waterwegen en plassen
	Trop-polen
	Recreatiegraslanden
	Mogelijke locaties golfcourse
	Revitaliseringsgebieden binnenstad
	Mogelijke ontsluiting woonlocaties
	Grens landinrichtingsplan Laaghalerveen
	Gemeentegrens

De kaart brengt de toekomstplannen van de gemeente in beeld, zoals die verwoord zijn in de Structuurschets.

Die plannen zijn niet tot in detail uitgewerkt. Wel worden in grote lijnen de maatregelen geschetst die ervoor moeten zorgen dat er aan het begin van de volgende eeuw voldoende werk is, dat er genoeg huizen gebouwd kunnen worden en dat Assen een prettige stad blijft om in te wonen.

Met de Structuurschets wil het gemeentebestuur van Assen bovendien een invulling geven aan het beleid op het terrein van de Ruimtelijke Ordening zoals dat door het Rijk is verwoord in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening.

Juli 1988



Dit impliceert dat de woningvoorraad de komende 15 jaar met 3500 à 4500 zal moeten worden uitgebreid (excl. afbraak en vernieuwbouw.)

Deze woningbehoefte zal grotendeels in Marsdijk I en II moeten worden gerealiseerd.

Een belangrijk punt hierbij is de keuze voor het al dan niet bebouwen van het Stoepveld (zie kaart 1).

In de structuurschets staat hierover:

"Immers door Stoepveld niet te bebouwen maar deze woningen (het betreft 700 à 800 woningen) te realiseren in Messchenveld of Kloosterveen, kan beter worden voldaan aan de voorwaarde om in die gebieden in relatief korte tijd een eigen voorzieningenniveau op te bouwen.

Het Stoepveld zou, conform het Structuurplan 1980, een groene bufferfunctie tussen Marsdijk en het industrieterrein kunnen vervullen. Hierbij kan zowel aan een agrarische als aan een recreatieve bestemming worden gedacht.

Indien voor deze optie wordt gekozen, is de capaciteit van de eerdergenoemde bestemmingsplannen per 1 januari 1988 nog 4150. Bij een maximale behoefte aan 4500 woningen in de Structuurschetsperiode zal dus voor 350 woningen ruimte gevonden moeten worden vóór de eeuwwisseling. Daarvoor zijn de locaties Messchenveld of Kloosterveen in beeld".

De zojuist genoemde locaties liggen respectievelijk ten noorden van Marsdijk (deels in de gemeente Vries) en aan de westzijde van de stad (langs de Drentsche Hoofdvaart).

Bij beide locaties wordt gedacht aan een omvang van plm. 2500 woningen.

Ter voorbereiding van de keuze voor één van beide locaties is inmiddels een onderzoek gestart waarbij ook de vraagstelling m.b.t. het Stoepveld wordt betrokken.

In het onderhavige onderzoek wordt het Stoepveld meegenomen als onderdeel van het studiegebied, conform het raadsbesluit van 21 juni 1990. Met name m.b.t. de kwantitatieve aspecten (bv. aantal basisscholieren, winkelvloeroppervlakte, verkeersintensiteiten etc.) zal met beide varianten rekening worden gehouden.



LIGGING VAN HET STUDIEGEBIED

 studiegebied



0 250 500 750 m.

2.3. Studiegebied en
structuurschets-
kader.

Het plangebied omvat het gehele resterende gebied van het oorspronkelijke, niet goedgekeurde, bestemmingsplan Marsdijk, wat overblijft buiten Marsdijk I (zie kaart 2).

De westelijke begrenzing wordt bepaald door de oude markegrens van Peelo en Loon (= grens met bestemmingsplan Marsdijk I)

De noord- en oostgrens worden gevormd door respectievelijk het Noord-Willemskanaal en het Havenkanaal.

Aan de zuidzijde vormt de Marsdijk de begrenzing van het plangebied. Ter hoogte van de Rackethal is ook nog een klein gedeelte van het industrieterrein binnen de plangrens betrokken i.v.m. de ontsluiting van het toekomstige woongebied.

Vrijwel het gehele plangebied ligt in het Bestemmingsplan voor het buitengebied, dat bij Koninklijk Besluit van 19 maart 1976 onherroepelijk werd. Het gebied heeft een agrarische bestemming, zonder een eventuele toevoeging t.a.v. landschappelijke waarden of iets dergelijks.

Het zojuist genoemde gebiedje bij de Rackethal valt binnen het Bestemmingsplan Industrieterrein (goedgekeurd door G.S. op 27 november 1973). Het heeft deels de bestemming "industrie, handel en nijverheid" en deels "verkeersdoeleinden".

In de genoemde Structuurschets, die op 16 februari 1989 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat een aantal globale uitgangspunten voor het onderhavige plangebied, die hierna de revue zullen passeren (zie daarbij ook kaart 1).

a. In de schets wordt uitgegaan van de realisering van plm. 2200 woningen in Marsdijk II, waarvan 1450 in het Kleuvenveld en 750 in het Stoepveld. Bebouwing van het Stoepveld staat ter discussie (zie par. 2.2.).

b. De hoofdontsluiting zal plaatsvinden via een verlenging van de Fokkerstraat in noordoostelijke richting (via het industrieterrein).

- c. Er komt een "groene slagader" tussen Marsdijk I en Marsdijk II.
- d. Als alternatief voor woonbebouwing kan in het Stoepveld een golfcourse worden gecreëerd. (Recente ontwikkelingen hebben echter aangetoond, dat dit gebied te klein is voor de realisering van een volwaardige golfcourse, waarbij uitgegaan wordt van 18 holes).
- e. De mogelijkheid van "wonen aan het water" dient te worden uitgebuit. Het inbrengen van water in het woongebied vanuit het Noord-Willemskanaal wordt als een aantrekkelijke optie gezien.
- f. De beekdalgronden De Landjes, Hullenstukken, Achterste Veen, Hamelbroeken en De Messchen hebben evenals in het oorspronkelijke plan voor geheel Marsdijk, een agrarisch-recreatieve functie gekregen.
- g. De mogelijkheid dat een ontsluiting van een eventueel woongebied Messchenveld langs het Havenkanaal kan plaatsvinden (langs de west- of oostoever) is in de schets opgehouden. Wel wordt gewezen op de aanzienlijke negatieve milieu-effecten.

2.4. Bodem, waterhuishouding en landschap.

In deze paragraaf komen de factoren aan de orde, die geleid hebben tot de vorming van de huidige bodemkundige, waterhuishoudkundige en landschappelijke structuur van het plangebied. Voor een belangrijk deel vormen deze paragrafen een weergave van een in maart en april 1977 door drs. P.A.M. Claassen verricht onderzoek *).

Dit onderzoek omvat de uitkomsten van grondboringen, visuele verkenningen en literatuurstudies. De boringen (3 á 4 per ha) zijn verricht met een z.g. "spitsmuis" tot een diepte van 1.20 m. Door de Grontmij n.v. te De Bilt zijn enige aanvullende onderzoeken verricht.

Verder berust het materiaal dat in deze paragraaf is weergegeven op eigen onderzoeken, metingen etc. van gemeentelijke diensten.

*) Hpart Assen: "Fysisch-geografisch onderzoek Marsdijk", juni 1977.

Geo(morfo)logie en bodem

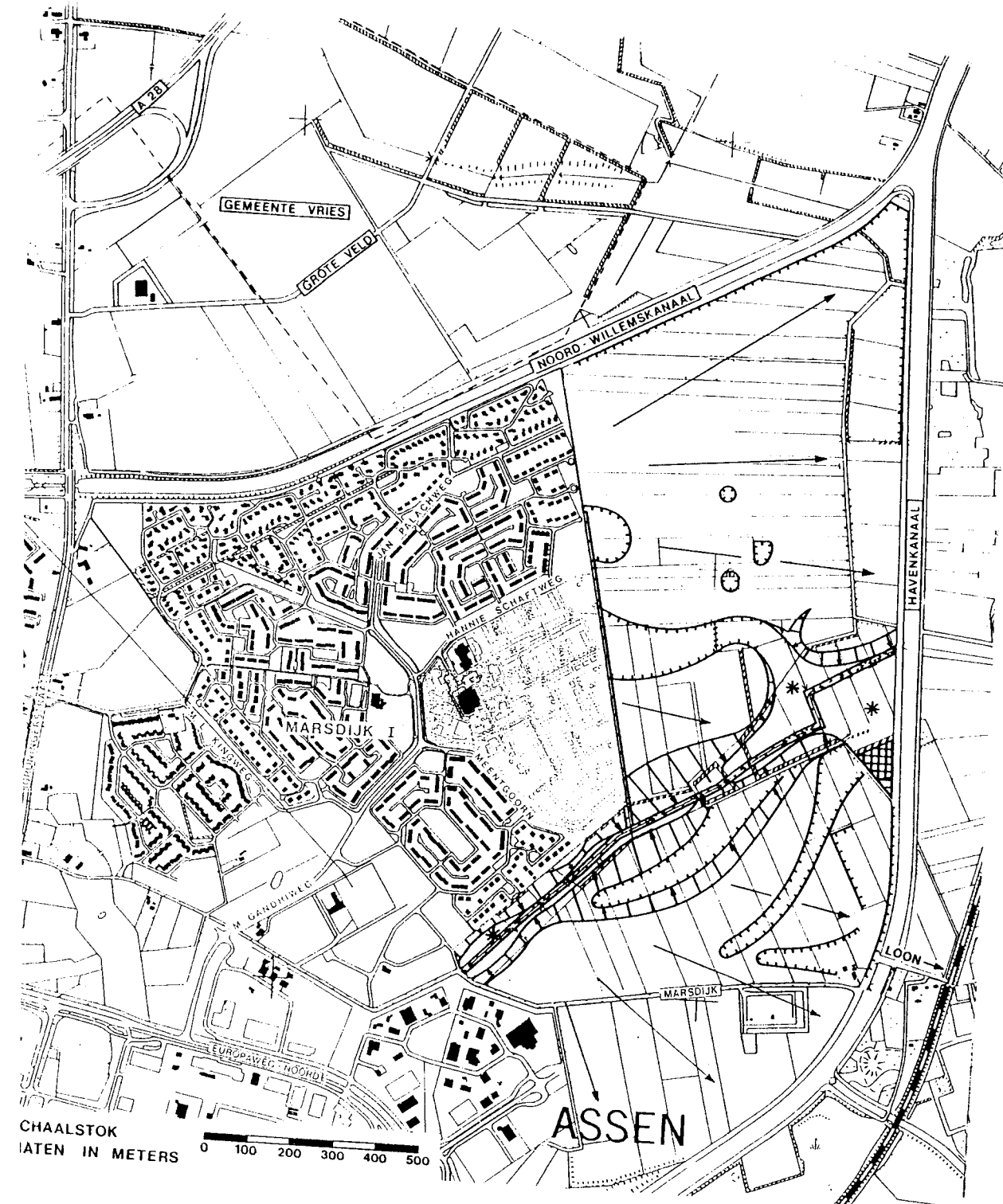
De ondergrond van het plangebied is voornamelijk gevormd in het Pleistoceen. Deze geologische periode wordt gekenmerkt door een afwisseling van ijstijden (glacialen) en warmere perioden (interglacialen). In één van de ijstijden, het Elsterien, werd door rivieren en smeltwater een bodempakket afgezet, dat de Formatie van Peelo is genoemd, omdat bij Peelo deze formatie voor het eerst is onderzocht, beschreven en gekarakteriseerd. Deze bodemlaag bestaat uit z.g. potklei en uiterst fijne lemige en sterk lemige zanden. De op het Elsterien volgende interglaciaal heeft hier weinig sporen achtergelaten. Dat kan niet gezegd worden van de daarop volgende ijstijd, het Saalien. In die periode ontstond het z.g. keileem, dat vooral in het zuidelijke deel van het Stoepveld vrij dicht aan de oppervlakte komt. In de laatste ijstijd werden t.g.v. zand- en sneeuwstormen dekzanden over het keileemlandschap gedeponeerd.

In de laatste fase van de ijstijden en in het Holoceen vond veenvorming plaats. In het plangebied heeft zich veen ontwikkeld in een aantal afvoerloze terreininzinkingen en in de beekdalen. Er is meer veen aanwezig geweest dan thans nog waarneembaar is. Door de plaatselijke bevolking is in de lange bewoningsgeschiedenis namelijk nogal wat veen gewonnen.

In het rapport van drs. Claassen is uitvoerig aandacht besteed aan de geomorfologische aspecten van het plangebied. Bij de geomorfologie gaat het om de huidige vorm van het aardoppervlak in relatie tot haar ontstaanswijze. Een belangrijke term hierbij is het begrip "reliëf".

In deze toelichting wordt volstaan met de opname van een tweetal kaarten (kaart 3 en 4) die grotendeels voor zichzelf spreken. Duidelijk manifesteert zich het onderscheid tussen de relatief hooggelegen plateaus van het Kleuvenveld en het Stoepveld en de lager gelegen beekdalgronden, met name in De Landjes en de Hullenstukken, die geomorfologisch van groot belang zijn.

Opmerkelijk is ook de zwakke helling van het plangebied als totaliteit van west naar oost.

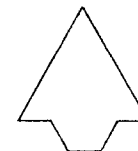
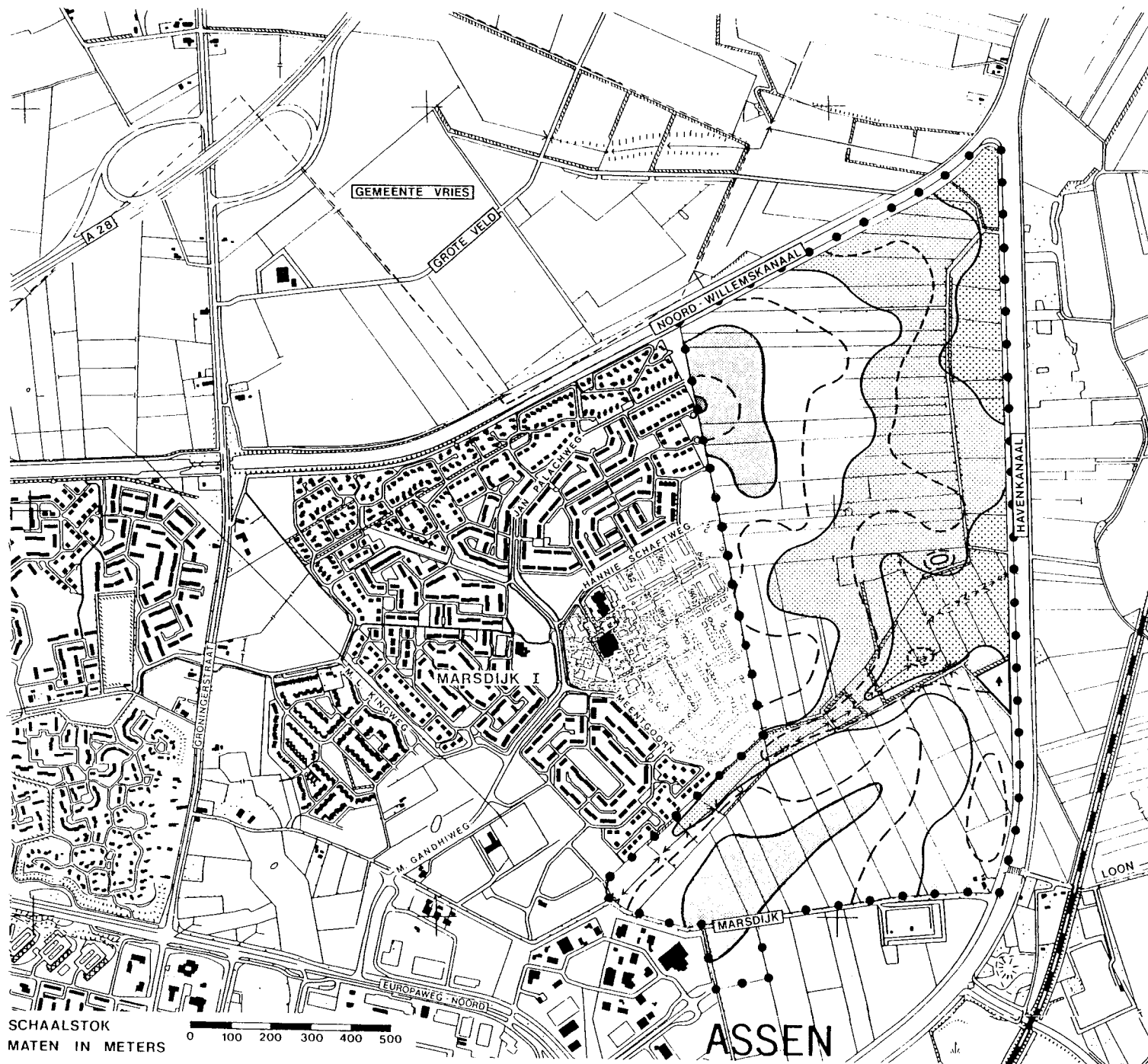


eenheid	reliëfklasse	morfografie		max. voorkomende hoogteverschillen tot-in m.	hellingen van	morfogenese				
		macro- reliëf	microreliëf			vormbe- palend agens			ouder- dom	
						wind	water	landijs	Pleistoceen	Holoceen
	vrij vlak reliëf max. voorkomende hoogteverschillen van 0,5 tot 5 m. steilste hellingen tussen 15' en 30'	zeer zwakke glooiing	vrij vlak terrein	5	0-15'	▼	▼	o	▼	▼
			depressies	1	0-30'	▼	▼	▼	▼	▼
			afvoerloze depressies	1,5	0-30'	▼	▼	▼	▼	▼
	vrij vlak reliëf max. voorkomende hoogteverschillen van 1 tot 2,5 m. steilste hellingen tussen 15' en 3°	glooiing	glooiing met kleine onregel- matigheden	2,5	30'-3°	▼	▼	▼	▼	▼
*			dal- bodem	vrij vlak terrein met kleine on- regelmatig- heden	0,5	0-30'	▼	▼	▼	▼

- ▼ dominerende kracht of tijd van vorming
o niet dominerende kracht

- houtwallen
 wallen (zonder hout)
 steilranden
 opgehoogd terrein, tot 1,5 m. boven de omgeving
 opgehoogd terrein, van 1,5 tot 4 m. boven de omgeving

(naamgeving i.v.m.
ontstaan)



-  7 - 8 m. boven N.A.P.
-  8 - 9 " " "
-  9 - 10 " " "
-  10 - 11 " " "
-  11 - 12 " " "
-  halve meter hoogtelijn
-  opgehoogd terrein (niet gekarteerd)
-  • • grens van het studiegebied

SCHAALSTOK
MATEN IN METERS

0 100 200 300 400 500

ASSEN

HOOGTELIJNENKAART



-  zwarte enkeerdgronden
-  beekeerdgronden
-  ijzerpodzolgronden
-  laarpodzolgronden
-  veldpodzolgronden
-  gooreerdgronden
-  dam- en moerpodzolgronden
-  broekeerdgronden
-  madeveengronden
-  opgehoogd terrein (niet gekarteerd)
- • grens van het studiegebied

BODEMKAART

Voor de planvorming zijn geomorfologische en hoogtegegevens van direct belang:

- a. Belangrijke hoogteverschillen in het terrein kunnen aantrekkelijke aanknopingspunten voor de stedenbouwkundige vormgeving bieden.
- b. De gegevens zijn van belang voor de kennis van de waterhuishouding in het plangebied.
- c. Vooral in de min of meer geaccidenteerde overgangsgebieden treft men vaak ekologisch interessante situaties aan, die aanknopingspunten bieden voor landschapsbeheer en landschapsbouw.
- d. Sommige geomorfologische elementen hebben een zodanige waarde dat ze het bewaren c.q. inpassing in het plangebied waard zijn.

Voor de bodemkartering van Marsdijk is gebruik gemaakt van de z.g. bodemklassificatie van De Bakker en Schelling (Wageningen, 1966).

Bij de klassificatie is de bodem ingedeeld in orden, suborden, groepen en subgroepen. Er worden 5 orden onderscheiden:

1. veengronden
2. podzolgronden
3. brikgronden
4. eerdgronden
5. vaaggronden

In het plangebied zijn met name de categorieën 2 en 4, en in mindere mate 1, van belang.

De podzolgronden worden gekenmerkt door het voorkomen van een zg. uitspoelingslaag en een inspoelingslaag d.w.z. dat bepaalde stoffen uit de bovengrond (A-horizont) ten gevolge van neerslag etc. in een lagere bodemlaag (B-horizont) weer neerslaan. Die stoffen kunnen bv. humus of ijzer zijn.

De podzolgronden in Marsdijk behoren alle tot de suborde van de hydropodzolgronden.

Bij deze gronden zit de humus als een dun laagje om de zandkorrels geplakt (z.g. amorfe humus); ook kunnen ijzerverbindingen aangetroffen worden. De ondergrond bestaat in alle gevallen uit zand; in het Stoepveld komt binnen 80 cm onder het maaiveld keileem voor.

De eerdgronden hebben een duidelijk ontwikkelde donkere bovengrond.

Deze gronden worden gekenmerkt door een laag van, veelal opgebracht, humeus materiaal.

De eerdgronden in Marsdijk behoren tot de suborden dikke eerdgronden en hydro-eerdgronden. Bij de eerstgenoemde suborde is de donkere bovengrond dikker dan 50 cm. De hydro-eerdgronden danken hun humeuze bovengrond (< 50 cm dik) aan hun natte ligging.

Ook bij deze gronden bestaat de ondergrond uit zand. De naam veengronden spreekt voor zich en zal hier niet nader worden toegelicht.

In het plangebied treft men 9 verschillende bodemtypen aan. Het gaat om subgroepen uit het systeem van De Bakker en Schelling; ze staan op kaart 5 afgebeeld. De bodemtypen zijn in het rapport Claassen uitvoerig besproken.

De waarde van de bodemgegevens blijkt vooral in samenhang met andere bodemaspecten zoals hoogteligging, waterhuishouding etc. Uit combinaties van de afzonderlijke gegevens kunnen geschiktheidskaarten worden vervaardigd die van groot belang zijn voor de planvorming.

Waterhuishouding

Voor wat het aspect waterhuishouding betreft zijn met name 3 zaken van belang:

- a. de huidige afwatering
- b. de grondwaterstanden
- c. de toekomstige riolering

In de huidige afwatering van het plangebied speelt het Havenkanaal een belangrijke rol. Alle waterlopen in dit gebied monden direct of indirect op dit kanaal uit. Het waterpeil van het kanaal ligt op 6.62 m + N.A.P.



- ~~~~~ waterleidingen van het waterschap Drentse Aa
- ~~~~~ overige van belang zijnde waterlopen
- stuw
- * peilbuis
- ⓑ enkele belangrijke duikers
- ▼ lozingspunt riolering
- • grens van het studiegebied

SCHAALSTOK
MATEN IN METERS

0 100 200 300 400 500

ASSEN

De belangrijkste waterlopen zijn aangegeven op kaart 6. Ze kunnen globaal als volgt worden ingedeeld:

1. De leidingen van het Waterschap Drentse Aa.
Via deze leidingen wordt al het water van het plangebied afgevoerd; zij regelen tevens de grondwaterstand. Dit is vooral belangrijk voor in de nabijheid gelegen houtwallen. In hoofdzaak zullen deze watergangen als open leidingen gehandhaafd dienen te blijven. In het kader van het onderzoek naar de grondwaterstanden wordt tevens onderzocht in hoeverre deze waterleidingen steeds water bevatten. Indien ze het gehele jaar door watervoerend zijn, kan overwogen worden hier en daar verbredingen aan te brengen hetgeen ook uit stedenbouwkundig oogpunt aantrekkelijk kan zijn. Opmerkelijk is nog dat de meeste van de bedoelde watergangen door de landschappelijk aantrekkelijkste delen van het plangebied lopen (De Landjes en Hullenstukken). Als zodanig dient extra aandacht aan de handhaving van deze watergangen te worden geschonken.
2. Bermsloten.
Langs de Marsdijk, de beheerswegen langs de kanalen en langs enkele onverharde wegen in het plangebied komen bermsloten voor. T.b.v. de drooglegging en ontwatering van deze wegen dienen ze gehandhaafd te blijven. Ze zijn ook van belang voor de begroeiing in de wegbermen (bomen en struiken).
3. Overige waterlopen.
Overige waterlopen (sloten en greppels) nabij te handhaven bomen en houtwallen moeten gehandhaafd blijven. Waterlopen die een functie vervullen voor de afwatering kunnen gehandhaafd blijven of vervangen worden door een andere doeltreffende ontwatering. De lozingspunten van het watergangenstelsel in het gebied op de kanalen in de vorm van duikers zijn op kaart 6 met de letters A t/m C aangeduid.

- Duiker A (Ø 500 mm, b.o.k.: 6.27 m + N.A.P.)
Via deze duiker worden kleine hoeveelheden water afgevoerd. Voor het plangebied kan deze duiker een bijdrage leveren in de afvoer van water.
- Duiker B (Ø 1000 mm, b.o.k.: 5.82 m + N.A.P.).
Door middel van deze duiker zal het overgrote deel van Marsdijk via de waterlossing van het Waterschap Drentse Aa blijven lozen.
- Duiker C (Ø 500 mm, b.o.k.: 7.30 m + N.A.P.)
Deze duiker voert het water uit de noordelijke bermsloot langs de (weg) Marsdijk af naar het Havenkanaal.

Vanuit diverse gezichtspunten is het van belang een goed inzicht te hebben in de huidige grondwaterstanden. Deze worden bepaald door de afwateringsmogelijkheden en de waterdoorlatendheid van de bodem. De laagste grondwaterstand is bepalend voor de aanwezigheid van blijvend open water in het plangebied.

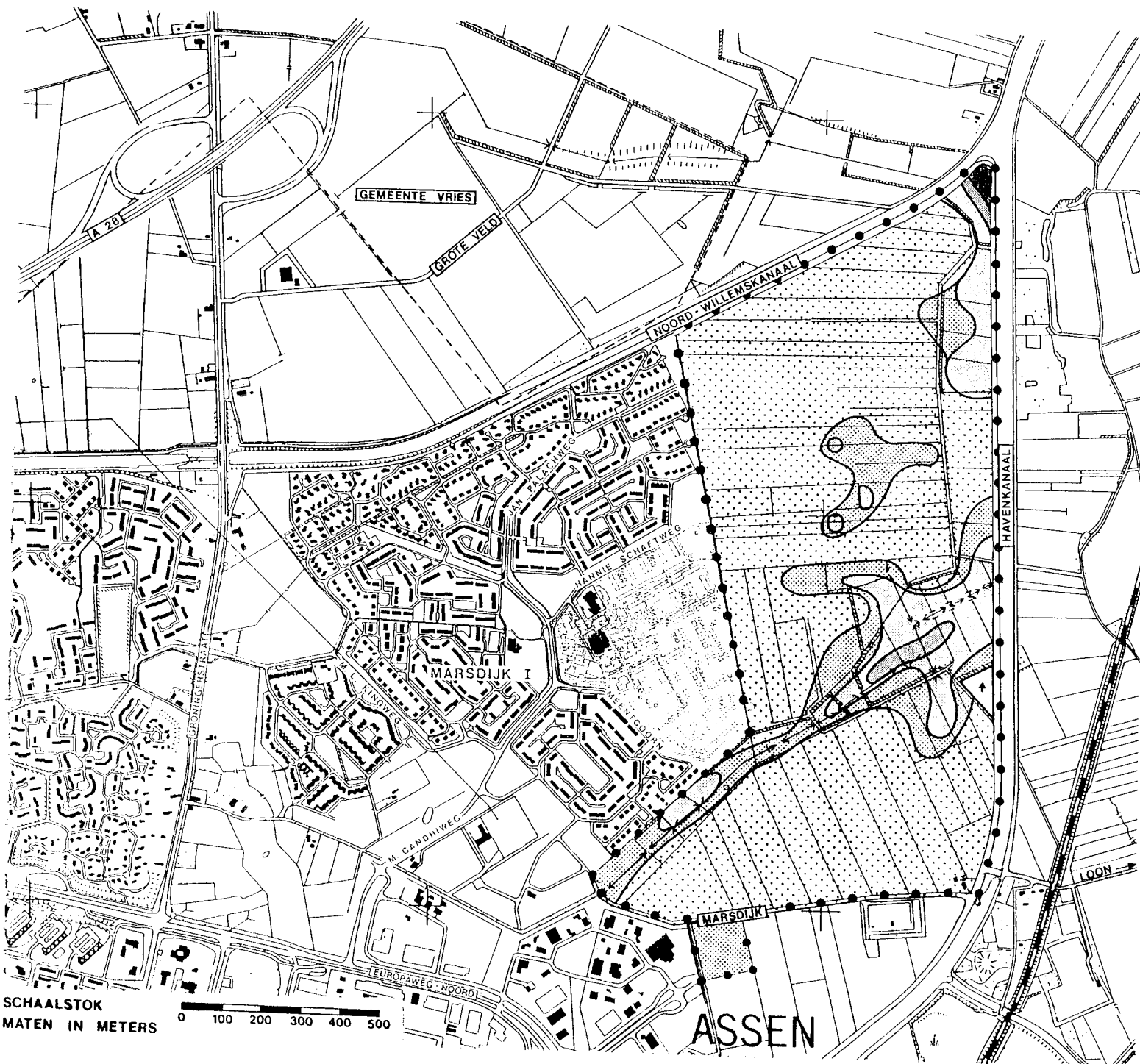
De hoogste grondwaterstand is maatgevend met betrekking tot het aanleggen van verdiepte wegtracé's, de groenvoorzieningen etc. Een belangrijke randvoorwaarde is de waterstand in het Havenkanaal i.v.m. de daarmee in open verbinding staande waterlopen. Opgemerkt dient te worden dat het eventueel verlagen van de grondwaterstand met grote zorgvuldigheid dient te gebeuren in de buurt van te sparen bomen en houtwallen; deze zijn vaak zeer gevoelig voor grondwaterstandsverlagingen.

De op kaart 7 aangegeven, grondwatertrappen zijn bepaald tijdens de veldwaarnemingen t.b.v. het eerdergenoemde fysisch-geografisch onderzoek door drs. Claassen.

Het was in die periode (voorjaar 1977) vrij nat. De grondwaterstanden in de boorgaten en de terreinkenmerken vormden de belangrijkste aanknopingspunten voor de bepaling van de grondwatertrappen.

In het gehele plangebied daalt de laagste grondwaterstand tot meer dan 1.20 m beneden het maaiveld, behalve in het uiterst noordoostelijk deel van het gebied. Hier komen grondwaterstanden binnen 1.20 m beneden maaiveld voor. (Gt *) 1 en 2)

*) Gt = Grondwatertrap



Gt	1	2	3	4	5	6
GHG	< 40	< 80	< 40	< 60	< 80	> 80
GLG	< 120	< 120	> 120	> 120	> 120	> 120

- Gt = grondwatertrap
- GHG = gemiddelde hoogste grondwaterstand
- GLG = gemiddelde laagste grondwaterstand
- ↑ opgehoogd terrein (niet gekarteerd)
- • grens van het studiegebied

GRONDWATERTRAPPENKAART

De hoogste grondwaterstand varieert van minder dan 0.40 m tot meer dan 0.80 m beneden het maaiveld. De relatief lagere terreingedeeltes zoals het beekdal (thans de waterleiding van het Waterschap Drentse Aa) en de depressies kennen de hogere grondwaterstanden (Gt 3 en 4).

De overige terreingedeelten variëren in grondwaterstand tussen 0.60 m resp. meer dan 0.80 m beneden maaiveld (Gt 5 en 6).

In het zuidelijk deel van het Stoepveld langs de weg de Marsdijk komt zanderige keileem voor, soms tot een dikte van slechts enkele decimeters. De aanwezigheid van dit keileem heeft echter geen ongunstige invloed op de grondwaterstand (Gt 6).

Om een beter inzicht te krijgen in de fluctuaties in de grondwaterstanden zijn reeds in 1979 ten behoeve van het vooronderzoek van het (niet goedgekeurde) bestemmingsplan Marsdijk een 11-tal peilbuizen in dit studiegebied geplaatst.

De waterstanden zijn in de periode van april 1979 tot september 1981 opgenomen. De resultaten stemmen overeen met hetgeen hierboven is vermeld uit het onderzoek van drs. Claassen.

Aangezien het plangebied tevens het Stoepveld omvat en hier destijds geen peilbuizen zijn gesitueerd is in april 1989 in dit gebied nog een 5-tal peilbuizen geplaatst. Tezamen met de 7 nog intact zijnde peilbuizen van 1979 wordt de grondwaterstand van deze 12 peilbuizen over de periode april 1989 tot 1 januari 1992 maandelijks geregistreerd.

De resultaten zullen worden ingebracht in de uitvoering van het bestemmingsplan (zie kaart 6).

Zoals blijkt uit de Structuurschets voor de gemeente Assen (zie kaart 1) is het de bedoeling om de beekdalen (= Gt 1, 2, 3 en 4) niet te bebouwen.

Daaruit kan voorlopig de conclusie worden getrokken, dat in het woongebied (=Gt 5 en 6) slechts incidenteel voorzieningen nodig zullen zijn voor het verlagen van de grondwaterstanden t.b.v. wegen en bebouwing.

Riolering

Gelet op de voor- en nadelen van soorten rioleringssystemen is voor dit plangebied gekozen voor het gemengde stelsel. De keuze is gebaseerd op:

- lagere investeringen en onderhoudskosten
- rioolbeheersoverwegingen
- minder ruimtebeslag
- geen noodzaak tot grondwaterstandverlaging van het overgrote deel van het gebied, zodat geen regenwaterriool nodig is.

Slechts op plaatsen waar een noodzaak tot grondwaterstandverlaging aanwezig is, kan een korte schoonwaterriolering uitsluitend voor dit doel worden aangelegd.

Indien overstorten gaan lozen op het oppervlaktewater van de waterleiding van het Waterschap Drentse Aa, moet worden overwogen vuilreducerende overstorten toe te passen. Overstorten die rechtstreeks lozen op het Havenkanaal hoeven niet noodzakelijkerwijze van vuilreducerende voorzieningen te worden voorzien.

De droogweerafvoer (d.w.a.) en het regenwater uit het plangebied moeten via de rioolstelsels van het bestemmingsplan Marsdijk I, het industrieterrein ten noorden van de Europaweg en de Fokkerstraat worden afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie. De afvoercapaciteit van het riool in de Fokkerstraat is al grotendeels benut door genoemde gebieden. Er resteert nog een capaciteit van 42,3 l/sec voor het plangebied.

Het plangebied is op te delen in twee grote woongebieden n.l.:

- ten noorden van de waterleiding van het Waterschap Drentse Aa - het Kleuvenveld
- ten zuiden van deze waterleiding van de Drentse Aa - het Stoepveld.

Voor beide gebieden gelden de navolgende uitgangspunten:

Kleuvenveld : maximaal 1400 woningen

Stoepveld : " 700 woningen

gemiddelde woningbezetting 3,0 inw./woning

d.w.a. " 12 l/inw./uur

afvoer naar de zuivering: 3 x d.w.a.

Uit het Kleuvenveld wordt afgevoerd:

$$\frac{1400 \times 3 \times 12 \times 3,0}{3600} = 42,0 \text{ l/ sec.}$$

Uit het Stoepveld wordt afgevoerd:

$$\frac{700 \times 3 \times 12 \times 3,0}{3600} = 21,0 \text{ l/sec.}$$

Af te voeren uit het totale gebied 63,0 l/sec.

Gelet op de beschikbare afvoercapaciteit van de riolering in de Fokkerstraat, groot 42,3 l/sec., moet de conclusie volgen dat niet al het rioolwater door dit riool kan worden afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie.

Wel is het mogelijk het afvalwater van het Kleuvenveld via de Fokkerstraat te transporteren. De consequentie is dat het afvalwater van het Stoepveld afzonderlijk via een rioolpersgemaal naar de zuiveringsinstallatie moet worden afgevoerd. Voor de fasering van dit gehele plan heeft het geen nadelige gevolgen.

Open water

Open waterpartijen in woongebieden zullen aan bepaalde eisen moeten voldoen:

- ze dienen het overstortwater tijdelijk te kunnen bergen
- er moet een redelijk constant waterpeil aanwezig zijn
- er moet voldoende waterdiepte aanwezig zijn
- om het water te beleven moet de waterspiegel niet te ver beneden het maaiveld zijn gelegen. Ook voor een doelmatig ruimtegebruik is dit gewenst
- er moet een redelijke doorstroming in het water aanwezig zijn.

Rekening houdend met deze eisen en de aanwezigheid van een constant waterpeil van 6,62 m + N.A.P. in het Havenkanaal, zijn de laag gelegen gebieden langs de waterleiding van het Waterschap Drentse Aa bij uitstek geschikt voor waterpartijen. Deze kunnen worden ingepast in het aanwezige aantrekkelijke landschap. Omdat deze relatief laaggelegen gebieden grenzen aan woongebieden, kan overwogen worden hier waterpartijen te creëren, die in de woongebieden indringen. Op die wijze kan een woongebied ontstaan, dat ook bereikbaar is voor recreatievaartuigen met aanlegmogelijkheden bij particuliere woningen.

Een vergelijkbare mogelijkheid doet zich voor in het noord-oosten van het plangebied (zie hoofdstuk 5).

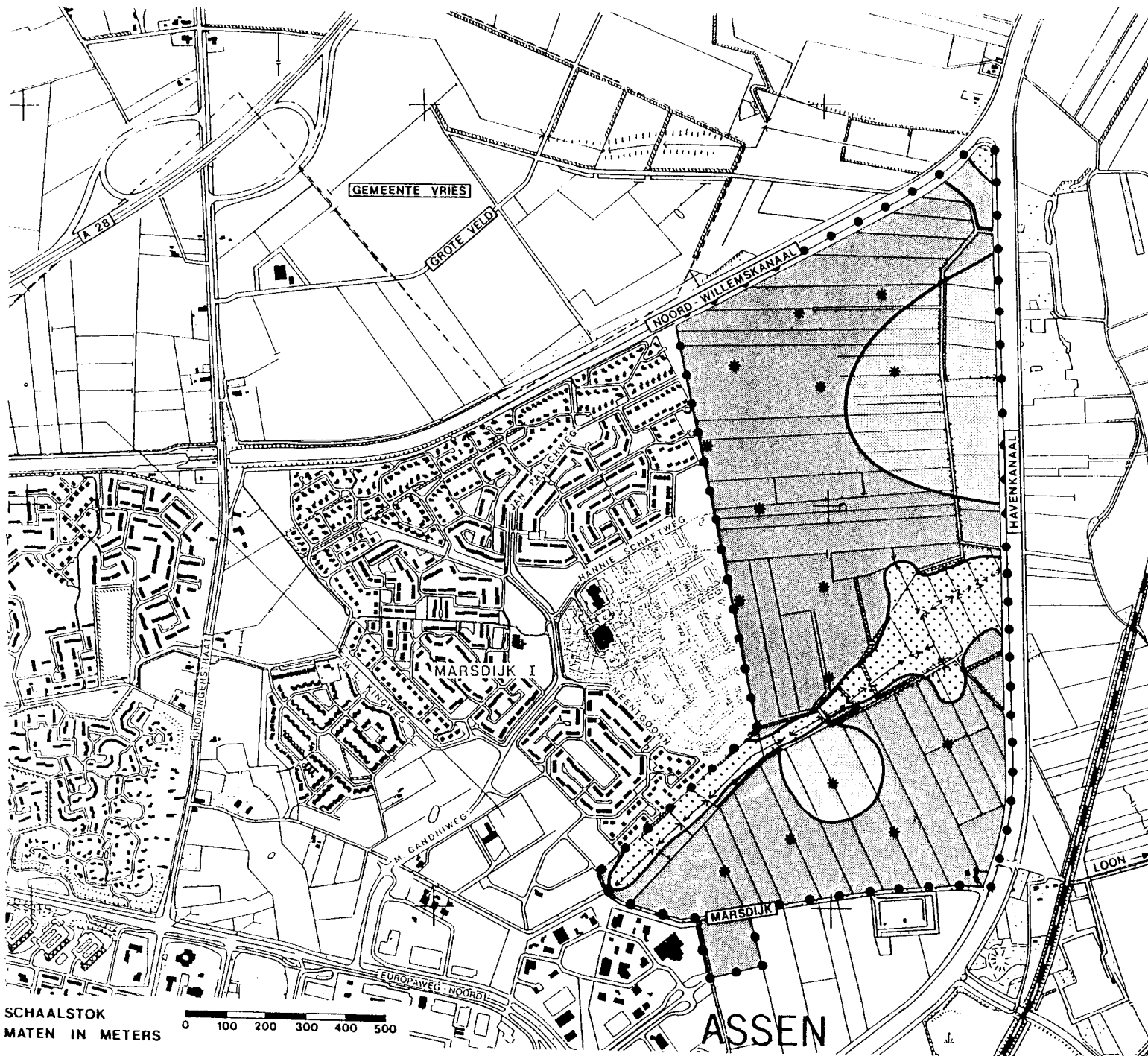
In eerstgenoemde situatie moeten voorzieningen worden getroffen voor de in de dijk van het Havenkanaal aanwezige NAM-leiding (zie kaart 11).

Aangezien in het hooggelegen deel van het plangebied in de zomer de grondwaterstand tot ver beneden het maaiveld daalt, is de aanleg van waterpartijen daar niet mogelijk.

Ook kunnen waterpartijen niet op een natuurlijke wijze worden doorgespoeld, zodat geen overstortwater in waterpartijen kan worden geborgen. Het overstortwater moet daarom rechtstreeks naar het Havenkanaal worden afgevoerd.

Draagkracht

In het rapport Claassen is aandacht geschonken aan de draagkracht van de bodem. Omdat de waardering in het rapport Claassen op beperkte gegevens berust (éénmalige opname grondwaterstand, beperkte boordiepte), worden deze gegevens hier niet meer vermeld, mede omdat daarna door de Grontmij nader onderzoek is verricht m.b.t. de draagkracht.



- zeer goede draagkracht
- goede draagkracht
- matige draagkracht
- * sonderingspunt
- grens van het studiegebied

SCHAALSTOK
MATEN IN METERS

0 100 200 300 400 500

ASSEN

DRAAGKRACHT VAN DE BODEM

KAART 8

Door deze maatschappij zijn in geheel Marsdijk 32 middelzware sonderingen uitgevoerd tot een maximale drukkracht van 40 kN en tot op een diepte van ca. 10 meter. De dichtheid van de sonderingen bedraagt 1 per 7 hectare (zie kaart 8).

Voor de beoordeling van de sondeergegevens is aangenomen dat in het toekomstige woongebied laagbouw zal worden gerealiseerd. Uit de resultaten van de sonderingen is een relatieve geschiktheidskaart t.a.v. de draagkracht gemaakt, waarbij de gronden in 3 groepen zijn onderverdeeld n.l. (zie kaart 8):

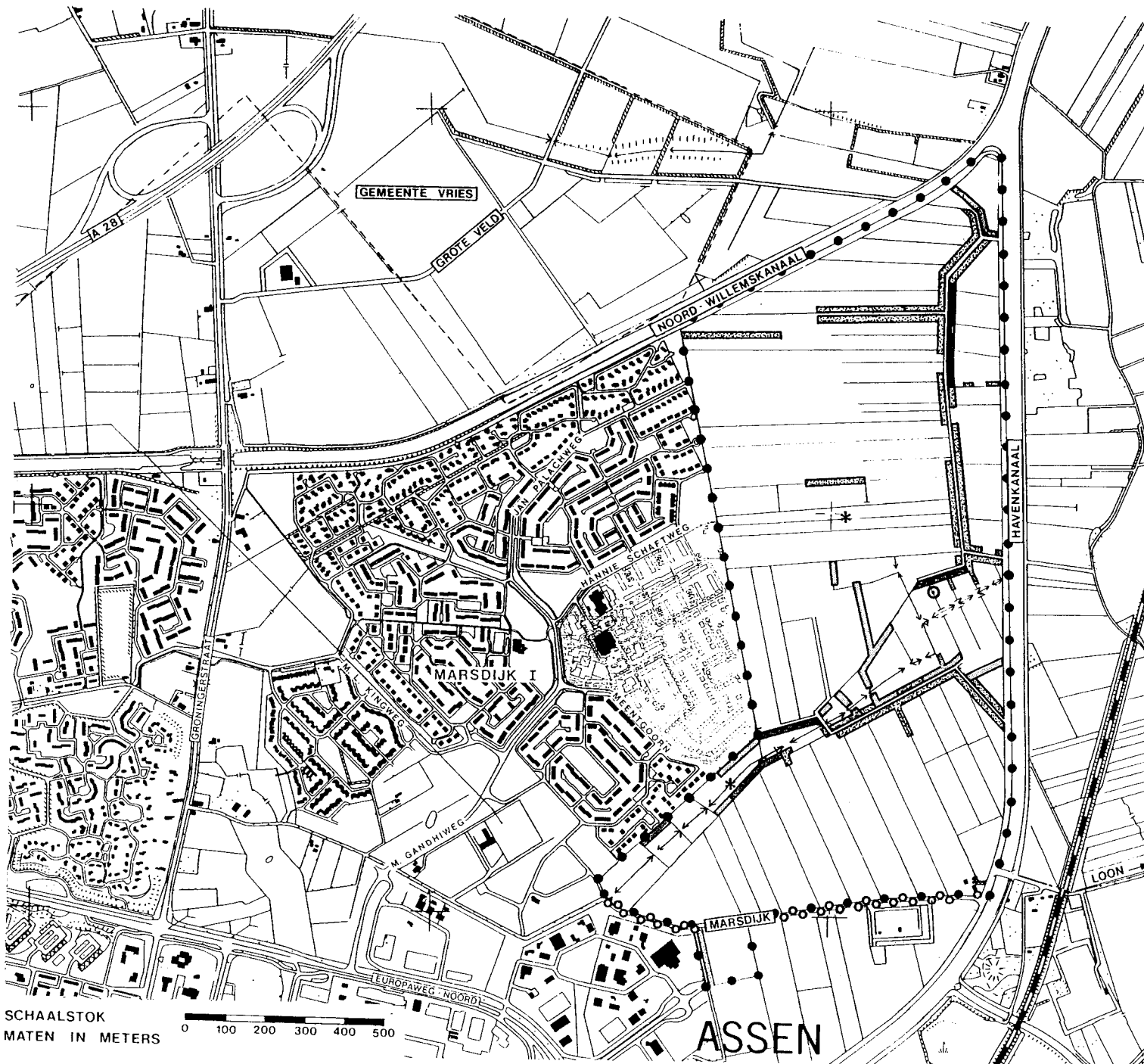
- A. gronden met een zeer goede draagkracht;
- B. gronden met een goede draagkracht;
- C. gronden met een matige draagkracht.

In groep A zal als regel op staal gefundeerd kunnen worden. In groep B zal ook op staal gefundeerd kunnen worden; mogelijk zijn plaatselijk verbeteringen noodzakelijk. In sommige gevallen zal op 2 à 3 m lange palen moeten worden gefundeerd. In groep C wordt een grillige bodemgesteldheid aangetroffen met draagkrachtige lagen op verschillende diepten. Deze gebieden vallen echter vrijwel geheel buiten het te bebouwen gebied. Zowel t.a.v. groep C als het onder groep B vallende gebied langs het Havenkanaal dient nog opgemerkt te worden, dat het in dat geval om conclusies gaat die gebaseerd zijn op slechts enkele sonderingen. In de toekomst zullen t.b.v. concrete bouwplannen meer sonderingen moeten worden uitgevoerd.

Het landschap

Het visuele landschap vindt z'n basis in de bodem, die door samenstelling, waterhuishouding en reliëf bepalend is voor de wisseling van openheid en beslotenheid. Deze afwisseling wordt voornamelijk bepaald door het wel of niet voorkomen van begroeiing.

Binnen het plangebied komen 3 landschapseenheden voor, die door hun onderlinge relatie en tegenstelling een grote variatie bieden.



-  gesloten wal
-  open wal
-  bosplantsoen en erfbeplanting
-  spontane begroeiing langs sloten, greppels en wegen
-  straatbomen
-  solitaire bomen
-  dobbe
-  grens van het studiegebied

gestileerde
aanduidingen

SCHAALSTOK
MATEN IN METERS

0 100 200 300 400 500

De volgende eenheden kunnen worden onderscheiden:

- a. het relatief hooggelegen vlakke gebied
 - b. de glooiing van de beekdalen
 - c. het relatief laaggelegen vlakke gebied (z.g. dalbodems).
- Op kaart 3 zijn deze eenheden duidelijk te herkennen.

Het relatief hoog gelegen, vrij vlakke gebied Kleuvenveld en Stoepveld was vroeger een uitgestrekt heideveld dat tot de marke van Loon behoorde. De oude markegrens tussen Loon en Peelo is in de vorm van een belangrijke ontwateringssloot en langs de zuidzijde van De Landjes (zie kaarten 6 en 10) nog in het terrein herkenbaar. Een belangrijk kenmerk van het gebied is het vrijwel ontbreken van begroeiing (zie kaart 9). In het gebied komen twee "dobben" (met water gevulde terreininzinking) voor, die op kaart 9 zijn aangeduid.

Het hoge vlakke deel wordt doorsneden door twee landschapseenheden die elkaar opvolgen n.l. de glooiing van de beekdalen en het daartussen gelegen vlakke gebied. Te zamen vormen ze een beekdal waarvan de hoofdrichting zuidwest-noordoost door het plangebied ligt.

Landschappelijk gezien is het beekdal De Landjes van bijzonder belang voor het plangebied, met name als "voedingsgroen" voor de groenstructuur in het toekomstige woongebied.

De boomwallen van De Landjes en de Hullenstukken vinden een voortzetting in noordelijke richting langs het Achterste Veen en de Hamelbroeken in de vorm van spontane begroeiing en een houtwal langs de onverharde weg, evenwijdig aan het Havenkanaal.

Dit kanaal is gegraven in een van nature laaggelegen stroomgebied dat aan de westzijde door de zojuist genoemde beplanting en aan de oostzijde door enkele bosgebiedjes wordt begrensd en als zodanig landschappelijk-visueel een eenheid vormt. Ruimtebepalend in het landschap is voorts de eikenbeplanting langs de Marsdijk.

In het plangebied komen thans nog fraaie en waardevolle boombe-groeiingen voor, die bij de realisering van een woongebied van grote betekenis kunnen zijn als z.g. voedingsgroen. Bij nauwkeu-rige beschouwing blijkt, dat de kwaliteit van het totaalbeeld beter is dan de kwaliteit van de onderscheiden bomen. Veel ervan zijn beschadigd door veevraat, aftrappen van wallen, branden en vuilstort. Voor de toekomstwaarde van de boomwallen als ruimte-lijk zeer waardevolle elementen is het van groot belang dat ze op een juiste wijze worden onderhouden.

T.a.v. de groenelementen heeft geen waardering plaatsgevonden. Een uitgangspunt dient te zijn dat alle beplanting zoveel moge-lijk gehandhaafd blijft, vooral in en langs de beekdalen.

Het ligt voor de hand dat bij het creëren van nieuwe groenstruc-turen in het plangebied aangehaakt wordt op de bestaande groene-lementen.

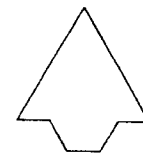
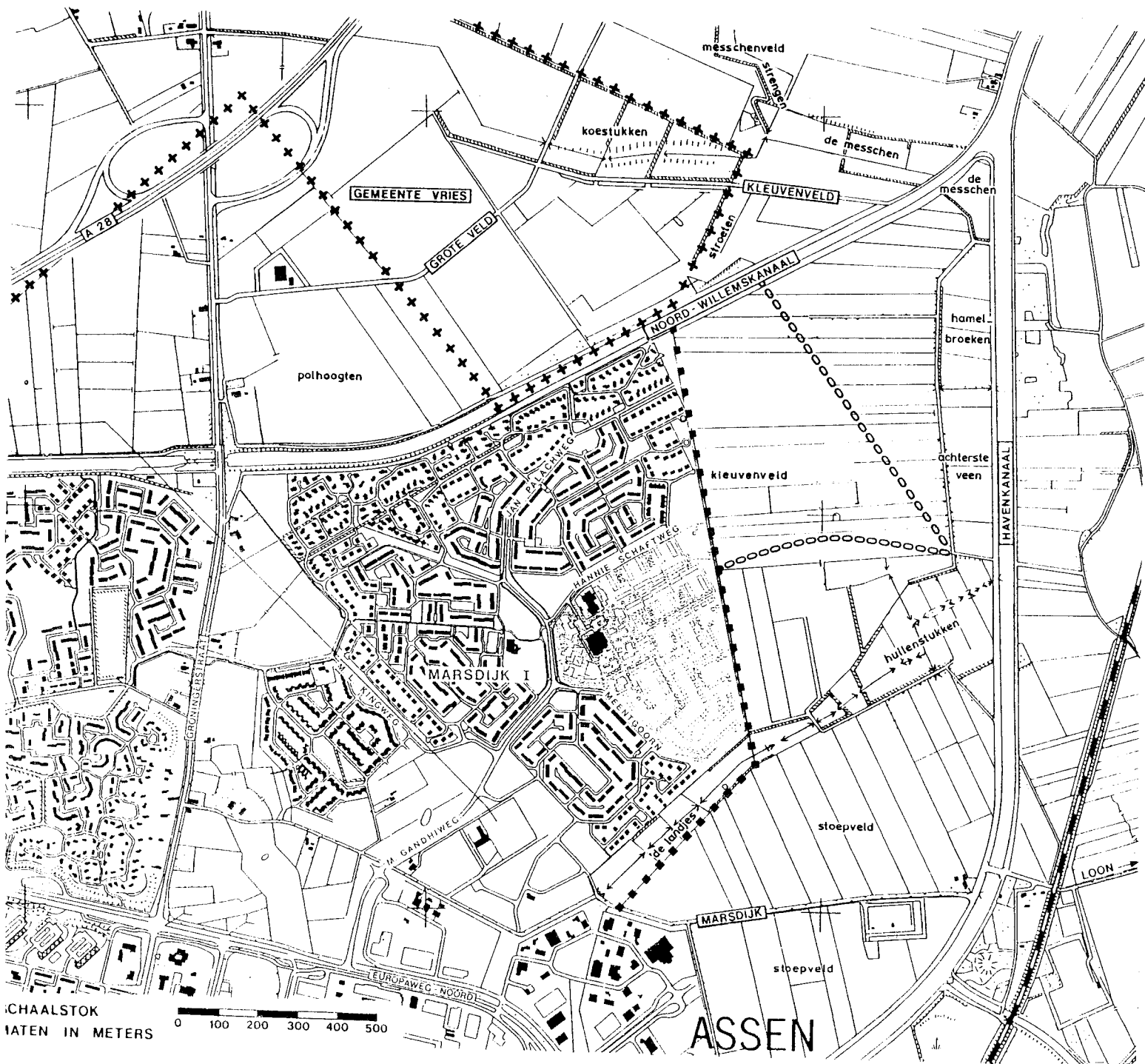
Hierbij kan ook gedacht worden aan herstel, versterking en uit-breiding van de houtwallen in het gebied. Tevens kunnen deze groenelementen bepalend zijn voor het creëren van aantrekkelijke loop- en fietsroutes in de groenzones, met name in de beekdalen.

2.5 Oudheidkundige aspecten.

Met betrekking tot de archeologische aspecten is contact opgeno-men met het Biologisch Archaeologisch Instituut (B.A.I.) van de Rijksuniversiteit te Groningen. Sinds 1977 worden door dit insti-tuut opgravingen verricht in Peelo en Marsdijk.

Volgens het B.A.I. was de situatie op het Kleuvenveld vroeger ongunstig voor bewoning. Deels was het vrij drassig en de bodem bevat veel erosiemateriaal van de keileem. Sporen en vondsten van vroegere bewoning zijn daar niet bekend en ook niet te verwach-ten.

Uit analyses van luchtfoto's is gebleken, dat zich op het Stoep-veld sporen van celtic fields bevinden. Deze zijn vergelijkbaar met hetgeen in 1983-84 op het Kléuvenveld (deels) is onderzocht. Het B.A.I. vindt, dat e.e.a. in Peelo voldoende is onderzocht en is niet van plan in het Stoepveld een systematisch onderzoek te entameren.



- ++ gemeentegrens
- grens tussen de marken van Peelo en Loon
- ooo oude routes over de heide

Het B.A.I. heeft verzocht, dit instituut wel in te schakelen als zich onverwacht sporen en vondsten voordoen, die een nader onderzoek wenselijk maken. Dit is in het recente verleden in het gebied Peelto - Marsdijk ook verschillende malen gebeurd.

Zoals vermeld, behoorde het grootste deel van het plangebied tot de marke van het esdorp Loon (alleen De Landjes behoorde bij Peelto).

Eeuwenlang werden de esdorpen bewoond door een, economisch vrijwel op zichzelf staande, gemeenschap van boeren.

Vier elementen vormden de onmisbare basis van dit agrarische landschap n.l. de es (bouwland), de madegronden (weiland), de heide en het bos.

De heide en in mindere mate de groengronden in het beekdal leverden het voedsel voor de onmisbare mestproducenten: de schapen en runderen.

Voor het bemesten van de esgronden was men volledig aangewezen op natuurlijke producten.

In de negentiende en twintigste eeuw werd het eeuwenoude cultuurpatroon plotseling doorbroken door een aantal maatschappelijke en technologische ontwikkelingen.

De heidevelden werden overbodig, aangezien men niet meer afhankelijk was van natuurlijke meststoffen. Veel houtwallen werden geslecht na de uitvinding van het prikkeldraad.

In het begin van de 20e eeuw werd met de ontginning van de uitgestrekte heidevelden begonnen.

In grote lijnen voltrok de ontginning zich als volgt:

- westelijk deel Kleuvenveld: ca. 1900-1925 (thans Marsdijk I)
 - oostelijk deel Kleuvenveld: tussen 1920 en 1930 } studie-
 - Stoepveld : tussen 1920 en 1925 } gebied
- Enkele kleine stukjes werden pas later ontgonnen.

Vooraf in het laatste decennium hebben zich enkele ontwikkelingen voltrokken die min of meer duidelijk zichtbaar zijn in het landschap, zoals dat zich nu manifesteert:

- a. een optimalisering van het agrarisch gebruik, resulterend in een forse vergroting van de percelen;
- b. de realisering van de omlegging van het Noord-Willemskanaal;
- c. de uitbouw en verbreding van een gedeelte van het in 1861 aangelegde Noord-Willemskanaal tot het gemeentelijke Havenkanaal.

Door het Nedersaksisch Instituut van de Rijksuniversiteit te Groningen zijn de veldnamen in het plangebied geïnventariseerd. Deze namen zijn weergegeven op kaart 10. Deze veldnamen geven informatie m.b.t. de occupatie en de cultuurhistorie van het gebied en kunnen bij de verdere planontwikkeling gebruikt worden bij de naamgeving van planonderdelen en straten.

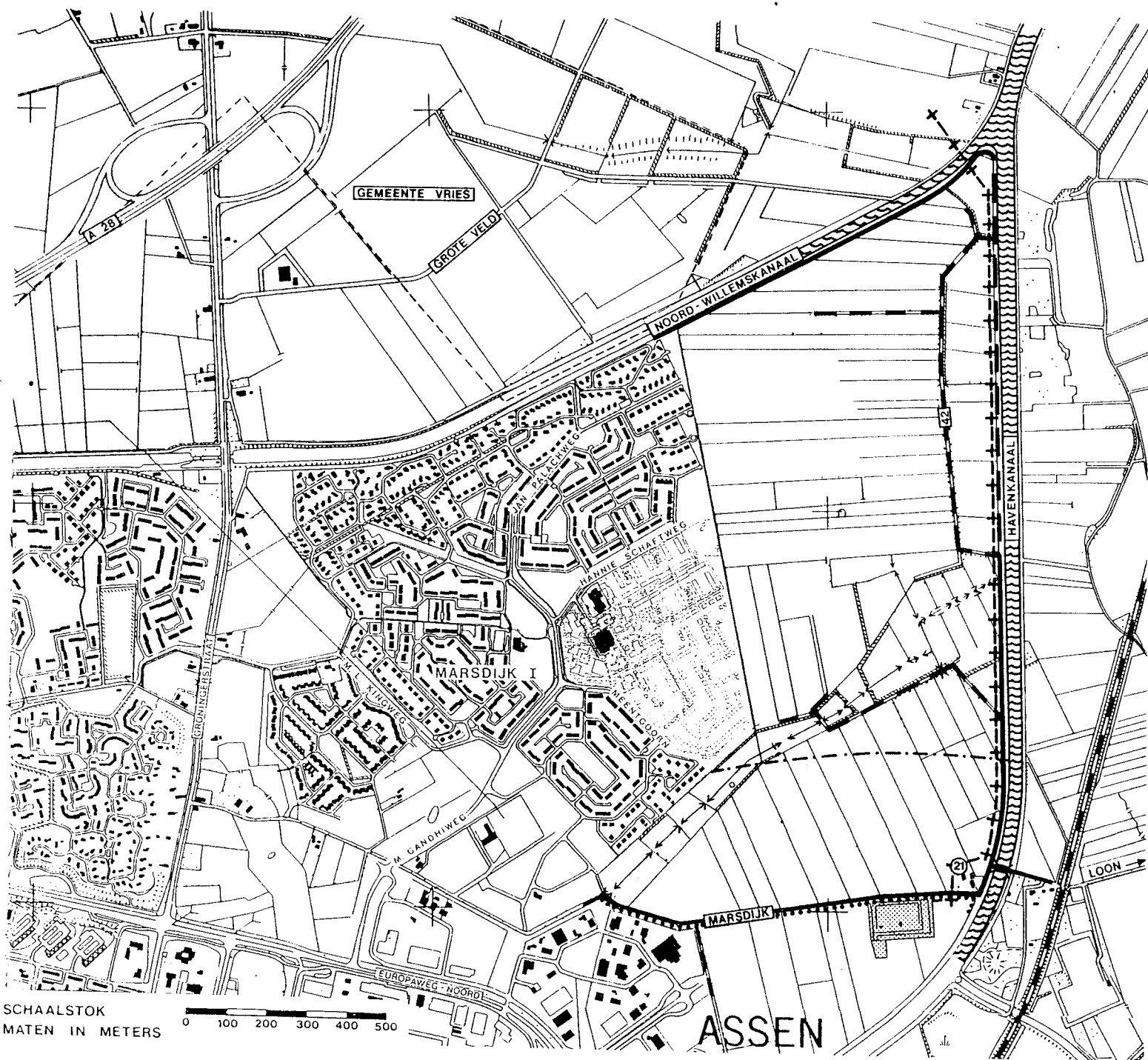
2.6 Bestaande infrastructuur.

Onder de infrastructuur wordt hier verstaan: de gebouwde en aangelegde omgeving. Hieronder vallen gebouwen, wegen, kanalen, leidingen etc. Bij het ontwerpen van bebouwingsplannen etc. dient met deze zaken rekening te worden gehouden. Sommige elementen vormen zelfs een beperkende randvoorwaarde zoals b.v. de aanwezigheid van een gasleiding.

In het plangebied komt slechts één bebouwd perceel voor, nl. de boerderij Marsdijk 21 (kaart 11).

De belangrijkste verharde weg is de Marsdijk (quartaire weg 44) in het zuidelijke deel van het studiegebied. Sinds de realisering van de Mahatma Gandiweg in Marsdijk I is echter de verbindingsfunctie tussen Peelo en Loon verbroken. Deze, van een fraaie boombeplanting voorziene, weg zal als fietsroute gehandhaafd blijven.

Langs het Noord-Willemskanaal en het Havenkanaal ligt een beheersweg, die ook een ontsluitingsfunctie voor de landbouw heeft. M.u.v. een gedeelte ter lengte van 1 km langs het Havenkanaal is deze weg verhard.



- verharde weg
- - half-verharde en/of onverharde weg met eventueel wegnummer
- hoogspanningskabel 10 kv (E.G.D.)
- kanaal
- ②1 huisnummer
- ▨ aardgaslocatie (buiten studiegebied)
- + - + gasleiding (N.A.M.)
- - - grens verbodzone diepe boringen, dieper dan 15 m.

SCHAALSTOK
MATEN IN METERS

ASSEN

BESTAANDE INFRASTRUCTUUR
EN BELEMMERINGEN

Deze weg vervult ook steeds meer een recreatieve functie n.l. als fietsroute en als toevoerweg voor hengelaars. Verder komen in het gebied nog enkele onverharde en half-verharde wegen voor, die van belang zijn voor de planvorming (zie kaart 11).

Zowel de noord- als de oostzijde van het plangebied worden begrensd door kanalen. Aan de noordzijde gaat het om een gedeeltelijke omlegging van de Drentsche Hoofdvaart en het Noord-Willemskanaal, die in 1970 voor de scheepvaart werd opengesteld. (Het oude kanaaltracé in de binnenstad werd in hetzelfde jaar voor de scheepvaart gesloten). Het omgelegde kanaalgedeelte is rijkeigendom.

Het gedeelte van het oude Noord-Willemskanaal tussen de Industrieweg en de nieuwe omlegging werd verbreed en uitgediept en functioneert thans als het gemeentelijke Havenkanaal. Het werd in 1974 voor de scheepvaart opengesteld.

Uit tellingen blijkt, dat, hoewel de totale omvang van de scheepvaart niet opzienbarend is, er toch een flinke groei van de scheepvaart op het Noord-Willemskanaal heeft plaatsgevonden. Deze toename komt geheel op rekening van de pleziervaart. In 1987 passeerden ruim 2350 pleziervaartuigen de sluis bij Peeloo (1201 opvaart en 1154 afvaart).

Aan de oostzijde van het plangebied (langs de beheersweg van het Havenkanaal) ligt een gasleiding van de NAM (zie kaart 11). Bij de verdere planuitwerking zal met deze leiding en de daaruit voortvloeiende beperking van het grondgebruik rekening moeten worden gehouden.

Op kaart 11 is een lijn aangegeven, ten zuiden waarvan het verboden is dieper te boren dan 15 meter. Dit verbod is door Provinciale Staten ingesteld met het oog op bescherming van de ondoordringende laag boven de bodemlagen waaruit drinkwater wordt gewonnen (pompstation WMD aan de Lonerstraat).

2.7 Agrarische aspecten en eigendommen

Er worden t.a.v. de agrarische aspecten 3 deelgebieden onderscheiden:

- Kleuvenveld : overwegend weiland in relatief kleine percelen, oorspronkelijke eigenaren, overwegend uit Loon;
- Beekdalgebied : laaggelegen wei- en hooilanden, oorspronkelijke eigenaren veelal uit Loon
- Stoepveld : deels bouwland, deels weiland, oorspronkelijke eigenaren uit Loon en oostelijk daarvan gelegen dorpen.

Blijkens gegevens uit het Structuurplan 1980 zijn de gronden voor het merendeel geschikt tot zeer geschikt voor akker- en weidebouw; alleen het oostelijk deel van het beekdalgebied heeft een kwalificatie "matig geschikt" gekregen.

Het totale plangebied omvat 130 hectare; hiervan was op 20 januari 1989 ongeveer 85% gemeente-eigendom.

Agrarisch gezien heeft de ontwikkeling van het bestemmingsplan uiteraard consequenties.

De nog te verwerven gronden zijn in eigen gebruik of in pacht bij ondernemers met bedrijfsgebouwen buiten het gebied. In deze gevallen zal het gaan om areaal-verkleining.

Bij aankoop van de grond alsmede bij de pachtafkopen (ook van de reeds eerder gekochte gronden) zal zoveel mogelijk met de belangen van de eigenaren c.q. pachters rekening worden gehouden. Mocht bij de onderhandelingen de wens gaan in de richting van compensatie door middel van vervangende grond, dan dient, zoveel als mogelijk, met deze wens rekening te worden gehouden.

Van de tot voor kort als éénheid in eigen gebruik zijnde agrarische opstallen met grond (Marsdijk 21) is thans het schuurgedeelte alsmede de bijbehorende grond in gebruik bij een agrarisch bedrijf buiten het gebied.

Voor de overige gebruikers (pachters op jaarbasis) binnen het gebied, betekent realisering van het plan areaal-verkleining, in één geval oplopend tot ruim 12 ha. Het gaat echter in al deze gevallen om beëindiging van het gebruik van in het verleden gedane aankopen op basis van volledige schadeloosstelling.

2.8 Omvang van het woongebied.

Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van bijna 130 ha. Hiervan komt 29,6 ha sowieso niet in aanmerking voor woonbebouwing. Het gaat daarbij om het eerdergenoemde beekdal (De Landjes, Hullenstukken, Hamelbroeken etc.) en een klein gedeelte van het industrieterrein, dat bij de planvorming wordt betrokken in verband met de ontsluiting van Marsdijk II (gebieden B en D op kaart 12).

De deelgebieden, die in principe wel voor bebouwing in aanmerking komen zijn:

- het Kleuvenveld, bruto 62,54 ha (gebied A)
- het Stoepveld , bruto 34,04 ha (gebied C)

Van deze bruto-oppervlaktes dienen eventuele wijkvoorzieningen, hoofdontsluitingswegen, de hoofdgroenstructuur etc. te worden afgetrokken, om tot netto-oppervlaktes te komen.

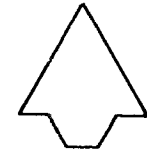
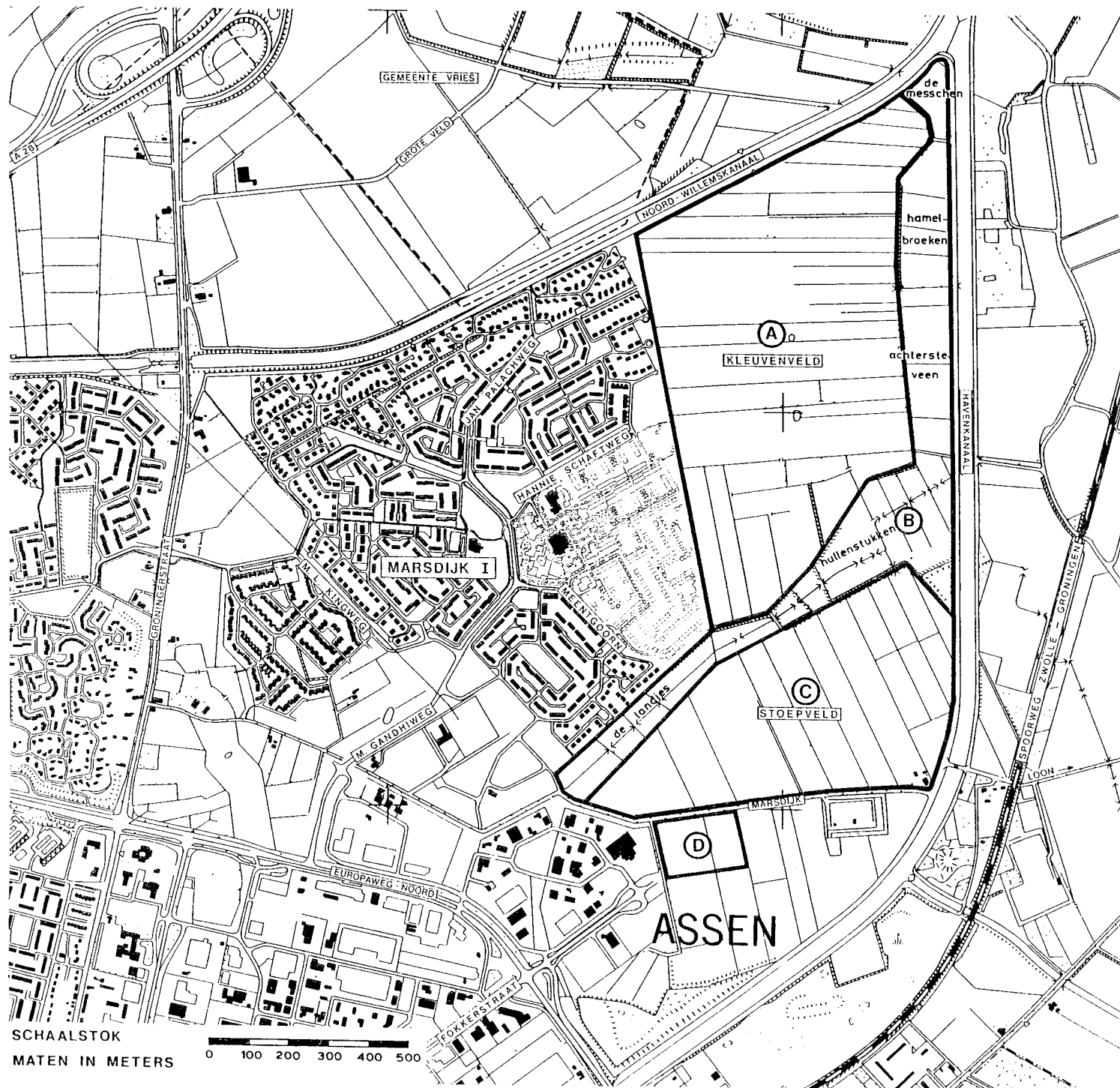
Op grond van enkele eerste ontwerpstudies voor dit plan wordt er voorshands vanuit gegaan, dat in gebied A ongeveer 10 ha en in gebied C ongeveer 8 ha van de bruto-oppervlakte moet worden afgetrokken ter bepaling van de netto-oppervlaktes (= woningen + tuinen, buurtstraten, buurtgroen etc.).

Met behulp van meer gedetailleerde onderzoeksgegevens en verdere ontwerpstudies zullen deze aannames worden getoetst en eventueel worden bijgesteld.

Op grond van het vorenstaande wordt de netto-oppervlakte van het deelgebied Kleuvenveld voorshands bepaald op 52,5 ha en van het Stoepveld op 26 ha.

Ter bepaling van het aantal woningen in Marsdijk II is een analyse verricht van de in Marsdijk I gerealiseerde en ontworpen woningbouw (voorzover thans min of meer definitief bekend).

Wordt deze woningbouw uitgesplitst naar "dunne" (= enkele en dubbele woningen) en "dichte" (= rijenwoningen) bebouwing, dan blijkt qua oppervlakte bijna 54% tot de eerste categorie te behoren en ongeveer 46% tot de tweede groep.



- ☐ (A) kleuvenveld
☐ (B) beekdal
☐ (C) stoepveld
☐ (D) gedeelte industrieterrein

De vraag is nu hoe deze verhoudingscijfers in Marsdijk II zullen liggen. Gezien de economische ontwikkeling is het niet onmogelijk, dat de oppervlakte voor de realisering van "dunne bebouwing" relatief nog zal toenemen. Als verhoudingscijfer zou dan kunnen worden uitgegaan van 60 : 40 (variant I). Om ook de gevolgen van een ontwikkeling in tegenovergestelde richting in beeld te krijgen, zou als variantberekening uitgegaan kunnen worden van een verhouding 50 : 50 (variant II). In de volgende paragraaf wordt in programmatische zin op de woningdifferentiatie ingegaan.

Becijferd is, dat de gemiddelde netto-dichtheid van de "dunne" bebouwing in Marsdijk I 20 woningen per hectare bedraagt en die van de "dichte" bebouwing 33.

Worden vorenstaande gegevens gecombineerd tot 2 varianten voor Kleuvenveld en Stoepveld, dan ontstaat het volgende beeld:

Variant I.

Kleuvenveld	52,5 ha x 0,6 x 20 won./ha =	630 woningen
	52,5 ha x 0,4 x 33 won./ha =	693 "
Stoepveld	26,0 ha x 0,6 x 20 won./ha =	312 "
	26,0 ha x 0,4 x 33 won./ha =	343 "
		<u>1978</u> woningen

Variant II.

Kleuvenveld	52,5 ha x 0,5 x 20 won./ha =	525 woningen
	52,5 ha x 0,5 x 33 won./ha =	866 "
Stoepveld	26,0 ha x 0,5 x 20 won./ha =	260 "
	26,0 ha x 0,5 x 33 won./ha =	429 "
		<u>2080</u> woningen

Samenvattend wordt voor de planning in Marsdijk II uitgegaan van de volgende afgeronde woningaantallen:

- Marsdijk II excl. Stoepveld: 1300 à 1400 woningen
- Marsdijk II incl. Stoepveld: 1950 à 2100 woningen

Een ander belangrijk gegeven in het kader van deze paragraaf is de gemiddelde woningbezetting, die in Marsdijk II verwacht wordt.

Zowel landelijk, als provinciaal, als gemeentelijk is dit verhoudingscijfer de laatste decennia steeds verder gedaald.

In Assen als geheel bedroeg de "zuivere" gemiddelde woningbezetting *) per 1-1-'82 nog 2,65, in 1989 was dit cijfer gedaald tot 2,44.

In een aantal "nieuwe" woongebieden in Assen was de situatie per 1-1-'89 als volgt:

- Noorderpark I,	930 won.,	start woningb.:'68,	g.w.b.:	2,71
- Pittelo	, 1400 "	" " "	:'70,	" : 3,00
- Baggelhuizen	, 1520 "	" " "	:'73,	" : 2,98
- Peelo	, 2815 "	" " "	:'79,	" : 2,81
- Marsdijk I	, 610 "	" " "	:'87,	" : 2,98

Uit deze cijfers blijkt, dat in "nieuwe" woongebieden de g.w.b. nog lange tijd vrij hoog kan zijn nl. 2,7 à 3,0.

Het is moeilijk te voorspellen hoe dit cijfer zich in Marsdijk II zal ontwikkelen.

In 't algemeen wordt nog een verdere daling van de gemiddelde woningbezetting verwacht. In het structuurplan 1980 werd voor Assen als geheel uitgegaan van een daling tot wellicht 2,25 in het jaar 2000. Diverse maatschappelijke ontwikkelingen zullen hieraan debet zijn (o.a. individualisering).

Zoals uit bovenstaand overzichtje blijkt, kan in recente woongebieden de g.w.b. 0,25 à 0,55 hoger liggen dan het gemeentelijke cijfer. Omstreeks 2000 zou dit neerkomen op een g.w.b. in recente woongebieden van 2,50 à 2,80. Omdat de start van de woningbouw in Marsdijk II naar verwachting in 1993 zal plaatsvinden wordt voor een situatie 10 à 15 jaar later (stabiel voorzieningenniveau) uitgegaan van een g.w.b. van 2,60.

Het aantal inwoners van Marsdijk II kan dan als volgt wordt geraamd (afgeronde cijfers):

- Marsdijk II excl. Stoepveld: 3400 à 3650
- Marsdijk II incl. Stoepveld: 5100 à 5500

*) d.w.z. excl. bevolking in inrichtingen, tehuizen etc.

2.9. Woningbouwprogramma.

Inleiding

Rond 1992/1993 zal de eerste woningbouw in Marsdijk II moeten plaatsvinden. Dat is grofweg 2 à 3 jaar eerder dan was voorzien in de toelichting op het bestemmingsplan Marsdijk I (zie pag. 53 van die toelichting).

Bij de aanvang van Marsdijk I is er een duidelijke trendbreuk waarneembaar van meer koopwoningen en minder huurwoningen. De geplande verhouding plm. 60% huur- en plm. 40% koopwoningen is in 1989 reeds veranderd in 35% huur- en 65% koopwoningen.

Eén en ander heeft gevolgen voor de bebouwingsdichtheid en woningbouwcapaciteit van het bestemmingsplan Marsdijk I. Er zullen in Marsdijk I aanzienlijk minder woningen worden gebouwd dan was gepland.

Landelijke trends

In zijn "Verkenning van de Nederlandse economie" (1989) komt het Centraal Planbureau (C.P.B.) tot de verwachting dat de teruggang in investeringen in woningen twee procent per jaar zal zijn. Het C.P.B. richt zich daarbij overigens geheel op de bouwprognoses zoals deze zijn becijferd in de nota: "Volkshuisvesting in de negentiger jaren" (1988) van de staatssecretaris van Volkshuisvesting.

De verwachte daling die volledig voor rekening komt van de nieuwbouw steekt scherp af tegen de stijging in de woningbouw tussen 1985 en 1989 van 25%. Het C.P.B. voorspelt dat de landelijke uitbreidingsvraag ondanks enige verdere individualisering in de eerste helft van de jaren negentig zal terug lopen als echo op de abrupte geboortedaling met meer dan 25% tussen 1969 en 1975. Overigens blijft het aantal huishoudens groeien o.a. omdat de levensverwachting van mensen langer is geworden.

Overeenkomstig de genoemde nota "Volkshuisvesting" wordt het aantal gesubsidieerde woningen verder verminderd met bijna 40% tussen 1989 en 1994.

Volgens dezelfde nota zal de gesubsidieerde bouw in absolute aantallen woningen dalen van 70.500 in 1989 naar 40.000 in 1999 (pag. 119 ontwerp-nota).

Door het C.P.B. wordt verwacht dat het in de laatste jaren sterk toegenomen aantal ongesubsidieerde woningen zich kan handhaven op het in 1989 te bereiken niveau van landelijk 35.000 woningen. Daarbij gaat het C.P.B. ervan uit, dat de groei van de reële inkomens zich de komende jaren voortzet (vooral die van de bovenmodale inkomens) en dat de rente op termijn iets zal dalen.

Regionale en plaatselijke ontwikkelingen

Ongetwijfeld zullen de landelijke tendenzen invloed hebben op de lokale situatie van de gemeente Assen.

Om de plaats die de gemeente Assen inneemt als centrumgemeente in de regio Noord-en Midden Drenthe te handhaven, is het noodzakelijk mee te werken aan een grotere bouwproductie in de vrije sector.

Daarnaast zal, niet alleen om continuïteitsredenen i.v.m. de werkgelegenheid in de bouwnijverheid, maar ook, mede om de plaats die onze gemeente in de driehoek Groningen-Assen-Drachten inneemt, de woningbouw in de vrije sector in al zijn geledingen optimaal moeten worden benut. Bedoelde driehoek manifesteert zich steeds meer als één woningmarkt. Op dit moment neemt het aandeel vrije sector woningen in de plattelandsgemeenten in dit gebied sneller toe dan in de stedelijke kernen.

Tevens dient onze gemeente het nodige te bieden om suburbane ontwikkelingen zoveel mogelijk tegen te gaan en zal zo voor alle doelgroepen in onze samenleving de nodige differentiatie in planaanbod en woonmilieu moeten worden aangeboden om de concurrentiepositie ten opzichte van de omliggende gemeenten te handhaven c.q. te kunnen aangaan.

Voor de bepaling van de totale woningbehoefte is uitgegaan van de "Regionale bevolkings- en woningbehoefte vooruitberekening" (1988) opgesteld door het bureau Hpart te Assen. In het rapport worden 3 x 2 scenario's aangegeven voor een bevolkingsprognose en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Door de Regionale Commissie Volkshuisvesting is gekozen voor de zgn. variant 2b.

Dit betekent de volgende aannames voor de positieve migratie saldi:

1988 - 1992 jaarlijks 367 migranten;

1993 - 1996 jaarlijks 288 migranten;

1997 - 2001 jaarlijks 250 migranten.

Bij deze berekening is er nog een te bouwen behoefte van jaarlijks:

544 woningen in de periode 1993 - 1996 en

460 woningen in de periode 1997 - 2001.

Bij de variant 1b met een vast positief migratie saldo van 100 personen op jaarbasis zijn de woningbehoefte cijfers:

380 woningen in de periode 1993 - 1996 en

315 woningen in de periode 1997 - 2001.

De laatste 5 jaren (1984 tot en met 1988) zijn er in onze gemeente gemiddeld jaarlijks 445 nieuwbouwwoningen gereed gekomen.

De verwachting is gewettigd, dat een bouwvolume van ca. 350 woningen in de periode 1993 - 1996 haalbaar moet zijn en in de periode 1997 - 2001 een gemiddelde jaarproductie van 300 à 250 woningen.

In het bestemmingsplan Marsdijk II zal jaarlijks ongeveer 85 à 90% van deze behoefte gerealiseerd moet worden. In afgeronde getallen betekent dit een jaarproductie van 300 woningen in de periode 1993 - 1996 en 250 à 200 woningen in de periode 1997 - 2001. Voor de rest van de behoefte is nog bouwcapaciteit aanwezig buiten het bestemmingsplan Marsdijk II.

Financieringssoorten

Op basis van de huidige meerjaren-contingenten is bekend dat het gesubsidieerde bouwvolume voor onze gemeente afneemt van 243 woningen in 1989 naar 130 woningen in 1992, bijna een halvering van de gesubsidieerde bouw in vier jaar.

Na 1992 zal de gesubsidieerde sector jaarlijks met nog 2 à 3% dalen tot 1999.

Gesubsidieerde sector

Eén en ander betekent dat in de periode 1993 - 1999 de gesubsidieerde contingenten dalen van 130 eenheden naar 110 contingents-eenheden.

Van deze gesubsidieerde contingentseenheden zal de verdeling ongeveer als volgt zijn:

sociale huursector	35%	(42	gem. aantal)
premie koopsector	45%	(54	" ")
beleggers	6%	(7	" ")
overige	14%	(17	" ")
		100%	(120)*

In 1992 is het de bedoeling van het rijk om de sociale huur- en premiekoop-sector samen te voegen tot sociale sector en uitwisselbaar te maken, en de beleggerssector en de overige gesubsidieerde sector (vrije sector met éénmalige bijdrage) in de toekomst alleen te reserveren voor stadvernieuwingsgebieden in z.g. rechtstreekse gemeenten.

Voor de premiehuurwoningen is het reeds op dit moment onmogelijk, gezien de kleine aantallen, een project op basis van alleen gemeentelijk contingent te realiseren. Hiervoor is samenwerking op provinciale schaal nodig tussen o.a. de HEMA gemeenten en de provincie om in één keer, op meerjarenbasis, een project van ca. 30 woningen in deze sector van de grond te tillen. Beleggers zijn namelijk nauwelijks geïnteresseerd in projecten met een kleinere omvang.

Vrije sector

Er is een duidelijke stijging waarneembaar van de ongesubsidieerde bouw. Het aantal opgeleverde vrije sector woningen (inclusief met éénmalige bijdrage) is in onze gemeente gestegen van 117 woningen in 1984 naar 316 in het topjaar 1988. In 1989 zijn er 179 vrije sector woningen opgeleverd.

* Een marginaal deel van de gesubsidieerde sector zal nog buiten Marsdijk worden gerealiseerd in de sector vervangende nieuwbouw.

Op basis van het eerdergenoemde te realiseren bouwschema van 300 woningen in het onderhavige gebied tussen 1993 - 1996 betekent dit dat in de vrije sector minimaal 180 woningen op jaarbasis zouden moeten worden gerealiseerd in dezelfde periode.

In verband met de voortgaande daling van het gesubsidieerde contingent, wordt uitgegaan van afgerond 200 ongesubsidieerde woningen op jaarbasis in die periode.

Na deze periode is het de verwachting dat dit aantal met 50 à 100 woningen zal afnemen. Overigens is de realisering van koopwoningen erg afhankelijk van de macro-economische ontwikkeling en de hoogte van de rente. Hiermee wordt de bouw van deze woningen erg afhankelijk van de renteschommelingen en men zal steeds voldoende capaciteit aan kavels op het juiste moment in de etalage moeten hebben om op de gevoeligheid hiervan in te spelen.

Woningtypen en woonmilieus.

Hiervoor zijn reeds de geplande bouwvolumes op jaarbasis aangegeven.

De verwachtingen van de aantallen woningen per financieringssector zijn in de hierna volgende tabel op jaarbasis weergegeven. In navolging van de trendontwikkeling zoals die is geschetst in de rijksnota "Volkshuisvesting in de jaren negentig", is voor dit gebied een verschil gemaakt in de mogelijke productie aan woningen tussen de jaren 1993 tot en met 1996 en daarna.

Voor de periode 1993 tot en met 1996 is uitgegaan van een productie van ongeveer 300 woningen. Voor de periode er na, 1997 tot en met 1999 c.q. 2000 is uitgegaan van een gemiddelde productie van 225 woningen in dit gebied.

Uiteraard is het wenselijk de daling van de productie, uit continuïteitsoverwegingen zo vloeiend mogelijk te laten verlopen.

Uitgangspunt is het creëren van een goed woonklimaat en een hoogwaardig woonmilieu. De aantrekkelijkheid van het kopen en huren van woningen wordt aanzienlijk verhoogd door het leveren van hoogwaardige woonmilieus. Het ontwikkelen van woningen en de jaaromzet zal daar mede afhankelijk van zijn. Kwaliteit wordt daarbij steeds belangrijker dan kwantiteit.

Dit laat zich de laatste jaren vertalen in o.a. een trendmatige ontwikkeling van lagere bebouwingsdichtheden. In dit gebied worden eengezinswoningen gewenst en verwacht, zoals rijen- c.q. geschakelde woningen, twee onder één kap woningen en alleenstaande woningen.

De verdeling van deze behoefte is mede gebaseerd op de trend van afgelopen 4 à 5 jaar.

Het aantal vrije sector woningen in de geplande jaarproducties laat de afgelopen jaren een relatieve en absolute toename zien. Het is deze woningbouwsector, waarbij de gemeente in tegenstelling tot rijkscontingenten, haar eigen beleid kan maken en uitvoeren.

In de hierna volgende tabel is voor de komende perioden uitgegaan van een relatief vrijwel constant aandeel in de jaarproductie.

Om voldoende toekomstwaarde aan de vrije sectorwoningen mee te geven is het eerdergenoemde hoogwaardige woonmilieu noodzakelijk.

Voor iedere aangeduide woningcategorie is in de volgende tabel voor de bebouwingsdichtheid uitgegaan van twee grenzen, een onder- en bovengrens. Op deze wijze zijn verschillende kwaliteitsniveaus en scenario's mogelijk. Bij voorbeeld een scenario met "hoge" bebouwingsdichtheden, een scenario met gemiddelde dichtheden. Op deze wijze wordt inzicht verkregen in de bandbreedte en mogelijke flexibiliteit die aanwezig is voor het woongebied betreffende de totale capaciteit aan woningen en indicaties voor de kwaliteit van de toekomstige woonvlekken.

De praktijk heeft geleerd (zie het bestemmingsplan Peelo en Marsdijk I), dat de keuze van één rekenmodel altijd, in verband met veranderende behoeften en inzichten, wordt achterhaald en teveel als dogma kan worden ervaren.

Voor het aantonen van de economische haalbaarheid zal echter een keuze moeten worden gemaakt voor een rekenmodel om tot een exploitatie berekening te kunnen komen.

Indien wordt uitgegaan van de hierboven omschreven aantallen en financieringssoorten kan worden gekomen tot een volgende verdeling van type-indelingen:

	dichtheden in won./ha	1993	1994	1995	1996	1997/2000 per jaar
<u>rijen c.q. geschakelde bouw</u>						
sociale huursector	33	45	45	40	40	35
premie koopsector	25 à 30	55	55	50	50	40
vrije sector huur/koop (incl.v.s.+)	25 à 30	30	40	40	50	30
<u>twee onder één kap</u>						
premie huur	20 à 25	-	40	-	40	20
vrije sector huur (incl.v.s.+)	20 à 25	50	-	50	-	30
vrije sector koop (incl.v.s.+)	20 à 25	80	90	80	90	50
<u>alleenstaande woningen</u>						
- kleine kavel (<400m ²)	15 à 20}					
- middel (400 à 600 m ²)	15 à 20}	40	30	40	30	20
- groot (> 600 m ²)	10 à 20}					
		300	300	300	300	250/200

Anders samengevat:

	per jaar in de periode 1993-1996		per jaar in de periode 1997-2000	
	%	aantallen	%	aantallen
- huurwoningen	30 à 40%	95 à 125	38 à 46%	85 à 115
- koopwoningen	70 à 60%	205 à 175	62 à 54%	140 à 110

Bij een gegeven woningbouwterreinoppervlak kunnen de consequenties bij de verschillende scenario's voor de capaciteitsomvang worden berekend.

De capaciteit uitgedrukt in aantal woningen is bij de verschillende scenario's als volgt:

A: bij het gemiddelde scenario ongeveer 1900 woningen.

B: bij het "hoge" scenario ongeveer 2070 woningen.

(Deze aantallen sporen grotendeels met de in de vorige paragraaf becijferde plancapaciteit).

Bij de eerder genoemde jaaromzetten betekent dit dat men theoretisch "uitgebouwd" kan zijn in dit gebied in het jaar 2000 of 2001.

Ieder scenario zal daarbij een andere kwaliteitsniveau van woonmilieu uitdrukken.

Dit betekent dat qua woonomgeving naast het in Marsdijk reeds aanwezige standaardbegrip van wonen aan het groen een grote variatie aan woonmilieus dient te worden geboden. Daarbij kan naast het wonen aan water bij het kanaal, eventueel worden gedacht aan een vijver zoals b.v. in het Amelterhout of het wonen aan een gezamenlijk te beheren tuin, e.d.

Daarbij kan worden verwezen naar de visie, die is neergelegd in het rapport "Perspektief in het wonen" (1988) ten behoeve van de ontwikkeling van de driehoek Groningen-Assen-Drachten. Daarin zijn voorbeelden genoemd van gebieden met een hoogwaardig woonmilieu zoals b.v. Meerwijck in Hoogezand-Sappemeer. Aan een dergelijk woonmilieu blijkt behoefte te zijn in de categorieën alleenstaande en de duurdere twee onder één kap-woningen. Een aantal doelgroepen wordt daarmee in de Asser samenleving vastgehouden, terwijl een aantal hoogwaardige vestigers zich hier kunnen thuis voelen.

Eén en ander is van belang als vestigingsplaatsfactor voor bedrijven met hun directies en stafleden.

Verhouding laagbouw - gestapelde bouw	Betreffende de verhouding laagbouw gestapelde bouw is het duidelijk, dat er slechts minimale behoefte is aan gestapelde bouw. De plaats waar eventuele gestapelde bouw zou moeten plaatsvinden zal dan ook zeer aantrekkelijk moeten zijn voor de toekomstige bewoners en investeerders.
Woonwagenstandplaatsen	In het kader van het provinciale woonwagenplan, deel II, dient er ruimte te worden geschapen voor ongeveer 10 woonwagenstandplaatsen in dit gebied. De plaatsen dienen zorgvuldig te worden gekozen en geïntegreerd in de te ontwerpen woongebieden. Het is wellicht gewenst dit aantal te spreiden over 2 x 5 verzamelplekken.
Doelgroepen	Voor de modale en beneden modale inkomens zijn op jaarbasis tussen de 45 en 35 sociale huurwoningen gepland. Op basis van de huidige trend van de stichtingskosten en daarbij behorende bijdragen van het rijk is het de vraag of gezien de huuruitkomsten deze inkomensgroepen nog wel een huis in Marsdijk II kunnen betalen. Immers aan de bijdrage via de individuele huursubsidie wordt ook steeds meer en meer gesleuteld. De beneden modale inkomens zullen steeds meer zijn aangewezen op woningen die op basis van doorstroming vrij komen. Indien het te bouwen aantal woningen afneemt zullen ook echter de mogelijkheden om door te stromen afnemen. Het is nu al duidelijk, dat het aantal vergrijzende huishoudens zal toenemen. Zo zal het aantal zelfstandig wonende oudere huishoudens, volgens landelijke prognoses, tussen 1988 en 2000 toenemen met 56%. ("Ouderen huisvesting op regionaal niveau"), 1989, tabel 3.1.; het betreft hier de huishoudens ouder dan 55). Daarbij valt op, dat uit het verhuisgedrag van oudere huishoudens is af te leiden dat: - oudere huishoudens voornamelijk naar een gewone of een bejaardenwoning verhuizen; - oudere huishoudens geen voorkeur vertonen voor een woning met een kleine woonkamer, maar juist het tegendeel; liever wil men een iets grotere woonkamer hebben;

- oudere huishoudens graag beneden of in bovenwoningen met een lift wonen.

Daarbij scoren woningen met 3 of 4 kamers nog erg hoog. Overigens worden de woningvoorkeuren van ouderen ook bepaald door de inkomenssituatie en de persoonlijke voorkeur. Ten aanzien van de woonomgeving zijn er eventueel belangrijke kenmerken te noemen, zoals gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen als winkels, haltes openbaar vervoer en eventueel gezondheids- en dienstencentrum.

Stichtingskosten differentiatie

Bij zowel huurwoningen als de koopwoningen is een goede spreiding van stichtingskosten noodzakelijk om aan de behoefte in alle geledingen te kunnen voldoen. In de vrije sector kan en dient ook onderscheid te worden gemaakt in stichtingskostensegmenten voor zowel huur- als koopwoningen. Vrije sector woningen behoeven niet per definitie altijd allemaal de duurste woningen te zijn.

Op basis van het huidige prijspeil, 1990, is een onderscheid te maken in de volgende stichtingskostensegmenten:

- | | | |
|----|----------------------|------------------------------|
| a. | stichtingskosten tot | f 110.000,-- |
| b. | " | " f 132.000,-- |
| c. | " | " f 162.000,-- |
| d. | " | " f 200.000,-- |
| e. | " | " f 250.000,-- |
| f. | " | vanaf f 250.000,-- en hoger. |

Binnen het segment f 132.000,-- - f 162.000,-- kan voor een goede nuancering naar de vragersmarkt een nadere differentiatie, voor het slagen van juiste "markt" aanbiedingen, nuttig en noodzakelijk zijn.

Voor de indeling van de segmenten zijn voor een groot deel de maximale stichtingskostengrenzen aangehouden van de gesubsidiëerde woningen. Uiteraard kunnen stichtingskosten niet los worden gezien van een correcte prijs / kwaliteits-verhouding per te ontwikkelen woning.

Het stichtingskosten segment tot f 110.000,-- heeft betrekking op de sociale huursector in rijenbouw.

Het segment tot f 132.000,-- betreft rijenbouw in de premiekoopsector en de vrije sector-huur en -koop.

Voor de twee onder één kap woning moet worden gedacht aan stichtingskosten tot f 162.000,-- in de premiehuur respectievelijk gedeeltelijk in de vrije sector huur. De twee onder één kap vrije sector koop vindt plaats in zowel de categorie stichtingskosten tot f 162.000,--, als tot f 200.000,-- en een enkele keer tot f 250.000,--. De alleenstaande woningen hebben stichtingskosten vanaf f 250.000,--.

2.10 Groenvoorzieningen.

Van groot belang voor de leefbaarheid en de geleding van het woongebied zijn de groenvoorzieningen.

Voor de onderbouwing van de groenbehoefte in Marsdijk II is primair gekozen voor een globale analyse van de groenvoorzieningen in de Asser woongebieden Pittelo, Baggelhuizen, Peelo en Marsdijk I.

Becijferd is, dat in de meest recente woongebieden in Assen (Pittelo, Baggelhuizen en Peelo) de oppervlakte groen per woning varieert van 90 tot 96 m² p.w. Bij deze berekening zijn bijzonderheden zoals stroken langs rijkswegen, moeras, Roege Stuk, geluidswallen etc. niet meegerekend.

In het bestemmingsplan Marsdijk I is uitgegaan van een groennorm van 100 m² per woning.

Deze norm is als volgt opgebouwd:

- | | | | | |
|----|-----------------------------|---|-------------------|------------|
| a. | blokgroen (detailstructuur) | : | 40 m ² | per woning |
| b. | buurt- en wijkgroen | : | 40 m ² | " " |
| c. | bermen langs hoofdstructuur | : | 20 m ² | " " |

Deze uitgangspunten hebben dus betrekking op het groen in het woongebied.

Zoals o.a. geconcludeerd kan worden uit par. 2.4. (landschappelijke aspecten) zijn de al reeds aanwezige randvoorwaarden voor een aantrekkelijke groenstructuur in Marsdijk II gunstig.

Zowel bij de vaststelling van het oorspronkelijke bestemmingsplan Marsdijk ("Groot Marsdijk") als bij de vaststelling van de Structuurschets is besloten het oude stroomdal van De Landjes-Hullenstukken-Achterste Veen-Hamelbroeken-De Messchen (zie kaart 10) niet te bebouwen. In de Structuurschets zijn deze gebieden aangeduid als "recreatiegraslanden" (zie kaart 1). In hoofdstuk 5 zal nader op dit begrip worden ingegaan.

Ook aan de noordzijde kunnen in de "watersfeer" aantrekkelijke elementen ontstaan, die de belevings- en recreatieve waarden van het woongebied aanzienlijk kunnen verhogen (zie eveneens hoofdstuk 5).

Het vorenstaande samenvattend en daarbij in acht nemend de betrekkelijk smalle en langgerekte vorm van het woongebied met veel randlengte (= veel groenbeleving) wordt voor Marsdijk II uitgegaan van een "groennorm" van 80 à 90 m² per woning binnen het woongebied (alle 3 categorieën gezamenlijk).

Een apart vraagstuk is hoe het groen over het woongebied verdeeld zou kunnen worden.

In het navolgende zal eerst worden ingegaan op de begrippen buurtpark en wijkpark.

Bij een buurtpark dient gedacht te worden aan een parkje van 1 à 3 ha. Zo'n park dient binnen een looptijd van 5 à 8 minuten bereikbaar te zijn. Veelal wordt voor de loopafstand uitgegaan van een straal van 400 m hemelsbreed, ook wordt wel een wegafstand van 300-750 meter genoemd.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de inhoudelijke aspecten van zo'n parkje en op de situatie in Marsdijk II.

Een wijkpark dient minimaal 5 en maximaal ongeveer 20 ha groot te zijn en dient binnen 8 à 18 minuten bereikbaar te zijn. In de literatuur wordt veelal een hemelsbrede afstand van 800 meter genoemd; de wegafstand kan in dat geval oplopen tot ongeveer 1200 meter. Het spreekt voor zich dat een wijkpark van groter kaliber is dan een buurtpark.

Van een wijkpark kan dan ook alleen sprake zijn voor Marsdijk I en II als geheel. In het bestemmingsplan Marsdijk I is het westelijke deel van het noord-zuid gerichte wijkpark opgenomen; in het onderhavige plan dient het resterende deel te worden opgenomen. Op deze wijze kan in het hart van "Groot Marsdijk", op de oude markegrens (zie kaart 10), een groenelement van enig formaat ontstaan.

Wat de groenstructuur betreft is in het bestemmingsplan Marsdijk I al gekozen voor het principe van de "gebundelde spreiding". Dit impliceert het creëren van "groene lopers of slagaders" door de wijk met hier en daar "verdikkingen" in de vorm van een speelplek, een buurtparkje of het wijkpark. Dit principe zal in Marsdijk II worden voortgezet (zie hoofdstuk 5).

Van groot belang voor de leefbaarheid in het woongebied is ook de hoeveelheid groen in de directe woonomgeving: het blok- of detailgroen. Hieronder wordt verstaan: de groenvoorzieningen binnen de afzonderlijke woonbuurtjes zoals begeleidingsgroen, overhoeken, bermen langs voetpaden en woonstraten, speelgelegenheid voor de kleine kinderen (peuters en kleuters), bloemperken etc. Dit groen wordt meegerekend bij het bepalen van de netto woningdichtheid.

2.11 Sportvoorzieningen.

In paragraaf 2.11 van de toelichting bij bestemmingsplan Marsdijk I (vastgesteld febr.'85) is uitvoerig ingegaan op de behoefte aan sportaccommodaties voor zowel Marsdijk I en II als voor de gehele gemeente. Een en ander heeft geresulteerd in de reservering van gronden in Marsdijk I voor veldsporten en tennis, alsmede van de realisering van een sporthal.

In een notitie van de DSSR d.d. 5 september 1983, die mede ten grondslag heeft gelegen aan zojuist genoemde plantoelichting, werden toen de volgende ontwikkelingen voorzien:

- stagnatie in de groei van het aantal leden van sportverenigingen

- toenemende belangstelling voor binnensporten
- intensivering van het gebruik van de bestaande buitensportvoorzieningen

Deze ontwikkelingen hebben zich in versterkte mate doorgezet; een aantal andere ontwikkelingen in de behoefte aan sportdeelname heeft zich daarbij gevoegd:

- afname van het aantal jeugdige sporters en een toename van het aantal oudere sportdeelnemers (ontgroening-vergrijzing)
- een sterk groeiende behoefte aan deelname aan individueel gerichte sporten.

Het vorenstaande heeft geleid tot een herbezinning met betrekking tot het beleid aangaande, met name de buitensportaccommodaties.

Dit beleid is o.a. verwoord in de Nota Sport 1989-1994, die in november 1989 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit impliceert, dat in Marsdijk II geen sportvelden of tenniscomplexen zullen worden geprojecteerd.

De geprojecteerde sportvelden in Marsdijk I zullen worden betrokken in een studie naar de behoefte aan veldsportaccommodaties in de gemeente als geheel, waarbij ook herverkaveling in beeld is.

De geprojecteerde tennisbanen kunnen een functie vervullen voor een eventuele nieuwe tennisvereniging (Peelo-Marsdijk).

De behoefte aan meer kleinschalige voorzieningen in de woonwijk in casu in Marsdijk II zal, naar verwachting, blijven groeien.

Te denken valt voor de jeugd aan verharde voorzieningen voor b.v. voetbal, tennis, basketbal, fietscross en skate-boarding en voor de ouderen aan voorzieningen van b.v. tennis, minigolf en jeu de boule.

Gedacht wordt aan het creëren van een aantal multi-functionele openbare voorzieningen, waar deze activiteiten kunnen worden beoefend. Hiervoor dient 3 à 5 hectare in het plan te worden gereserveerd binnen de geprojecteerde groenstructuur (zoals in Engeland veel plaatsvindt).

Voor de behoefte aan binnensporten behoeven geen nieuwe accommodaties te worden gerealiseerd. De bestaande sporthal Marsdijk en de nabijgelegen Rackethal voorzien hierin voldoende.

2.12 Basisonderwijs

In deze paragraaf wordt een aantal vooruitberekeningen gepresenteerd met betrekking tot de behoefte aan voorzieningen voor het basisonderwijs in Marsdijk II. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden naar een situatie inclusief c.q. exclusief Stoepveld, naar piek- en stabiele fase en naar dominatie.

Vooropgesteld dient te worden dat het opstellen van een prognose voor een geheel nieuwe woonwijk nogal speculatief is.

Ten aanzien van diverse variabelen zullen aannames moeten worden gedaan, die later getoetst en eventueel bijgesteld zullen moeten worden.

De cijfers die in deze paragraaf gehanteerd worden zijn voornamelijk ervaringscijfers uit de meest recente woongebieden in Assen: Noorderpark, Pittelo, Baggelhuizen, Peelo en Marsdijk I. Deze kengetallen geven de beste indicatie van wat er t.z.t. in Marsdijk II verwacht kan worden.

Als "ingang" voor de vooruitberekeningen is de variabele "aantal leerlingen per 100 woningen" gekozen, met name omdat er nog geen demografische gegevens over de wijk voorhanden zijn.

In Assen als geheel bedroeg dit verhoudingscijfer begin 1989 : 24

In de recente nieuwbouwwijk Peelo heeft dit verhoudingscijfer zich ontwikkeld van 36 per 1-1-'82 tot 43 per 1-1-'89. De eerste woningen in deze wijk kwamen gereed in 1979. Dit betekent dus dat 9 jaar na het gereedkomen van de eerste woningen uit elke 100 woningen in deze wijk gemiddeld 43 basisscholieren komen (Peelo telt thans 2812 woningen).

In een drietal andere woonwijken in Assen is de situatie als volgt:

Noorderpark I	start bouw: 1968	930 woningen	23 l.l./100 won.
Pittelo	" " : 1970	1400	" 39 "
Baggelhuizen	" " : 1974	1520	" 39 "

Uit deze cijfers blijkt, dat ongeveer 15 à 20 jaar na de start van deze woongebieden het aantal basisscholieren globaal gesproken tussen de 20 en 40 leerlingen per 100 woningen kan liggen. De zojuist genoemde cijfers van Peelo wijzen ook in die richting.

Het bedoelde verhoudingscijfer in Marsdijk I bedroeg in september 1988 - 54 en in juni 1989 - 43.

Omdat thans nog niet de helft van het aantal geplande woningen gereed is en de wijk nog grotendeels in opbouw is, hebben deze cijfers voor prognosedoeleinden thans nog een beperkt karakter.

Ook in de wijk Peelo deden zich in de aanvangsfase forse fluctuaties voor in dit kengetal: 1-1-'80 90, 1-1-'81 52 en 1-1-'82 36; daarna kwam er meer lijn in de reeks: 33-35-40-42-43. Hoe groter de basisgetallen zijn hoe veel te minder wordt het verhoudingscijfer bepaald door allerlei kleine toevalligheden.

Voor de vooruitberekeningen wordt, mede gezien het vorenstaande uitgegaan van de volgende aannames:

- aantal woningen: incl. Stoepveld 1950 à 2100
excl. " 1300 à 1400
- leerlingen per 100 woningen: piekfase 40 à 45
stabiele fase 25 à 30 *)
- denominatie percentages (gebaseerd op huidige ervaringscijfers)
 - * openbaar 50%
 - * prot. christelijk 35%
 - * gereformeerd 10%
 - * rooms-kath. en vrije school 5%

Doorrekening van deze cijfers leidt tot de volgende prognose van het aantal basisscholieren in Marsdijk II:

Piekfase, incl. Stoepveld

- | | | | |
|-------------------------------|-----------|----------------|-----------|
| * openbaar | 390 à 475 | 1.1. = 14 à 17 | werkklok. |
| * prot.-christelijk | 275 à 330 | 1.1. = 10 à 12 | werkklok. |
| * gereformeerd | 80 à 95 | 1.1. = 4 | werkklok. |
| * rooms-kath. en vrije school | 40 à 50 | 1.1. = 2 à 3 | werkklok. |

*) = ongeveer 15 à 20 jaar na start woningbouw

Piekfase, excl. Stoepveld

* openbaar	260 à 315 l.l.	= 9 à 11	werkklok.
* prot.-christelijk	180 à 220 l.l.	= 6 à 8	werkklok.
* gereformeerd	50 à 65 l.l.	= 3	werkklok.
* rooms-kath. en vrije school	25 à 35 l.l.	= 2	werkklok.

Stabiele fase, incl. Stoepveld

* openbaar	245 à 315 l.l.	= 9 à 11	werkklok.
* prot.-christelijk	170 à 220 l.l.	= 6 à 8	werkklok.
* gereformeerd	50 à 65 l.l.	= 3	werkklok.
* rooms-kath. en vrije school	25 à 35 l.l.	= 2	werkklok.

Stabiele fase, excl. Stoepveld

* openbaar	165 à 210 l.l.	= 6 à 7	werkklok.
* prot.-christelijk	115 à 150 l.l.	= 5 à 6	werkklok.
* gereformeerd	35 à 40 l.l.	= 2	werkklok.
* rooms-kath. en vrije school	15 à 20 l.l.	= 2	werkklok.

Uit deze becijferingen blijkt, dat er in de stabiele fase alleen ten aanzien van het openbaar en prot.-chr. basisonderwijs in Marsdijk II sprake kan zijn van "volwaardige" basisscholen, hoewel dit bij een planontwikkeling zonder het Stoepveld al marginaal is.

Met betrekking tot de andere denominaties zal de opvang van de berekende behoefte in de bestaande accommodaties elders opgevangen kunnen worden of kan naar een oplossing in samenhang met Peelo en Marsdijk I worden gezocht (met name t.a.v. het gereformeerd onderwijs).

Qua terreinoppervlakte dient in de stabiele fase rekening gehouden te worden met(excl. resp. inclusief Stoepveld):
 2100 à 3350 m² voor het openbaar basisonderwijs } inclusief
 2150 à 2650 m² voor het prot.-chr. basisonderwijs } speellokaal

Voor de opvang van de piekfase (noodlokalen) dient daarenboven te worden gereserveerd (eveneens excl. resp. incl. Stoepveld):
 600 à 1050 m² voor het openbaar basisonderwijs } exclusief
 300 à 750 m² voor het prot.-chr. basisonderwijs } speellokaal

Voor wat het gymnastiekonderwijs betreft zijn de betreffende scholen aangewezen op de sporthal in de Kleuvenstee. Ten behoeve van het gymonderwijs buiten dient een combinatie met de groenstructuur in de wijk te worden nagestreefd (b.v. in een buurtparkje).

**2.13 Sociaal-culturele
en sociaal-medische
voorzieningen.**

Zoals vermeld in de toelichting bij het bestemmingsplan Marsdijk I (pag. 36 e.v.) zullen de belangrijkste voorzieningen, ook voor Marsdijk II, worden geconcentreerd in het centrumgebied in Marsdijk I (Kleuvenstee). Met de dimensionering van de terreinen en de gebouwen is daarmee rekening gehouden. Op dit moment zijn er plannen voor een multifunctioneel centrum, een filiaal van de openbare bibliotheek en ruimte voor kinderopvang. In het multifunctioneel centrum komt ook ruimte voor het kruiswerk, het maatschappelijk werk en de gezinsverzorging. Een medisch centrum is in ontwikkeling en aan de totstandkoming van een kerkelijke accommodatie wordt momenteel gewerkt.

Marsdijk I zal naar verwachting bij de voltooiing tussen de 6500 en 7000 inwoners tellen.

Voor de verdere bepaling van het voorzieningenniveau zal er rekening mee moeten worden gehouden, dat hier nog minimaal 3400 en maximaal 5500 inwoners van Marsdijk II bij komen. Een flexibele opzet van de voorzieningen in de Kleuvenstee is daarom noodzakelijk.

Het vorenstaande sluit niet uit, dat ook in Marsdijk II verspreide voorzieningen gerealiseerd moeten kunnen worden. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan kinderopvang (ruimteclaim plm. 1800 m²) en aan solitaire vestigingen op (para)medisch gebied (tandarts, fysiotherapeut etc.). Het bestemmingsplan dient hiertoe mogelijkheden te bieden.

(Zie ook par. 2.13 en 2.14 plantoelichting Marsdijk I).

2.14 Commerciële voorzieningen

Ook de commerciële voorzieningen in Marsdijk I en II zullen geconcentreerd worden in de Kleuvenstee. Bij de bepaling van de ruimtebehoefte voor winkels in dit centrumgebied is al rekening gehouden met de behoefte aan winkelvloeroppervlakte vanuit Marsdijk II (zie pag. 40 van de plantoelichting bij het bestemmingsplan Marsdijk I).

Voor Marsdijk I werd in het bestemmingsplan uitgegaan van een bruto-vloeroppervlakte van ca. 2000 m² (excl. bankfilialen, horeca etc.). Een recente actualisering van de toen gemaakte berekeningen komt uit op 2150 m² b.v.o. (incl. diensten).

De toevoeging van Marsdijk II zal uiteraard gevolgen hebben voor het geprojecteerde winkelcentrum. Deze effecten kunnen als volgt worden gekwantificeerd:

Op basis van de gegevens uit par. 2.8. van deze nota wordt uitgegaan van minimaal 3500 en maximaal 5300 inwoners in Marsdijk II (= gemiddelden van de berekende inwonertallen exclusief en inclusief Stoepveld).

Voor de koopkrachtbinding wordt van de volgende percentages uitgegaan: food 65% - non-food 20%.

De bestedingen omstreeks 1995 worden als volgt geraamd:

- food	f 2.730,--	per hoofd van de bevolking
- non-food	f 4.271,--	"

Verder wordt uitgegaan van de volgende normatieve vloerproductiviteiten:

- food	f 12.000,--	per m ² b.v.o.
- non-food	f 5.500,--	"

Tenslotte wordt rekening gehouden met een toevoeging van 20% van de berekende b.v.o. ten behoeve van bankfilialen, horeca etc. (diensten).

Doorrekening van deze variabelen resulteert in 1275 à 1925 m² additionele b.v.o. in de Kleuvenstee ten gunste van de realisering van woningbouw in Marsdijk II.

Het winkelcentrum zou dan uiteindelijk een omvang van 3425 à 4075 m² b.v.o. dienen te hebben.

Het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen kan geraamd worden op 125 à 150. Verder dient uiteraard rekening te worden gehouden met voetgangersgebied, ruimte voor laden en lossen etc. Ervaringscijfers leren, dat de bebouwde oppervlakte bij dit soort winkelcentra veelal ongeveer 35 à 40% uitmaakt van de totaaloppervlakte. In het bestemmingsplan Marsdijk I is voor het vorenstaande voldoende ruimte gereserveerd.

Gezien de uiteindelijke omvang van het winkelcentrum, gelet op de relatief beperkte brancheringsmogelijkheden en de wens om een zo hoog mogelijke binding te genereren (met name voor de speciaalzaken) dient overwogen te worden een tweede supermarkt in het centrum op te nemen (qua prijs en assortiment complementair aan de dan reeds gevestigde supermarkt).

Het vorenstaande dient de mogelijkheid van een incidentele vestiging (b.v. een boetiek aan huis) in Marsdijk II niet uit te sluiten. In eerdere bestemmingsplannen werd daartoe de mogelijkheid geboden, door te bepalen, dat maximaal 1% van het aantal woningen mede als horecabedrijf of als winkel mag worden ingericht en gebruikt.

2.15 Overige voorzieningen.

Bij de overige voorzieningen gaat het om bepaalde diensten en openbare nutsvoorzieningen.

Voor wat Marsdijk II betreft gaat het om:

- een PTT-agentschap. Dit zal in het winkelcentrum De Kleuvenstee worden ondergebracht (noodvoorziening is reeds aanwezig)
- één gasregelstation
- 6 à 7 transformatorhuisjes (400 kVA)
- een aantal telefooncellen

Bij de planopzet dient hiermee rekening te worden gehouden.

2.16 Verkeer en vervoer

Motorisch verkeer

Voor het motorisch verkeer zijn, in het kader van deze uitgangspuntennota, met name de volgende punten van belang:

- a. de externe ontsluiting van het plangebied
- b. de interne ontsluiting van het plangebied.

Alvorens expliciet op de ontsluiting in te gaan worden eerst wat algemene aspecten aan de orde gesteld.

Het is voor de verkeersafwikkeling van groot belang dat er een duidelijke hiërarchie in het wegstelsel bestaat.

Vaak wordt de volgende indeling gehanteerd:

- | | |
|------------------------|----------------|
| 1. Autosnelweg | 5. Buurtstraat |
| 2. Stadsautoweg | 6. Woonstraat |
| 3. Wijkverzamelweg | 7. Woonerf |
| 4. Buurtverzamelstraat | 8. Woonpad |

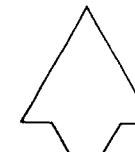
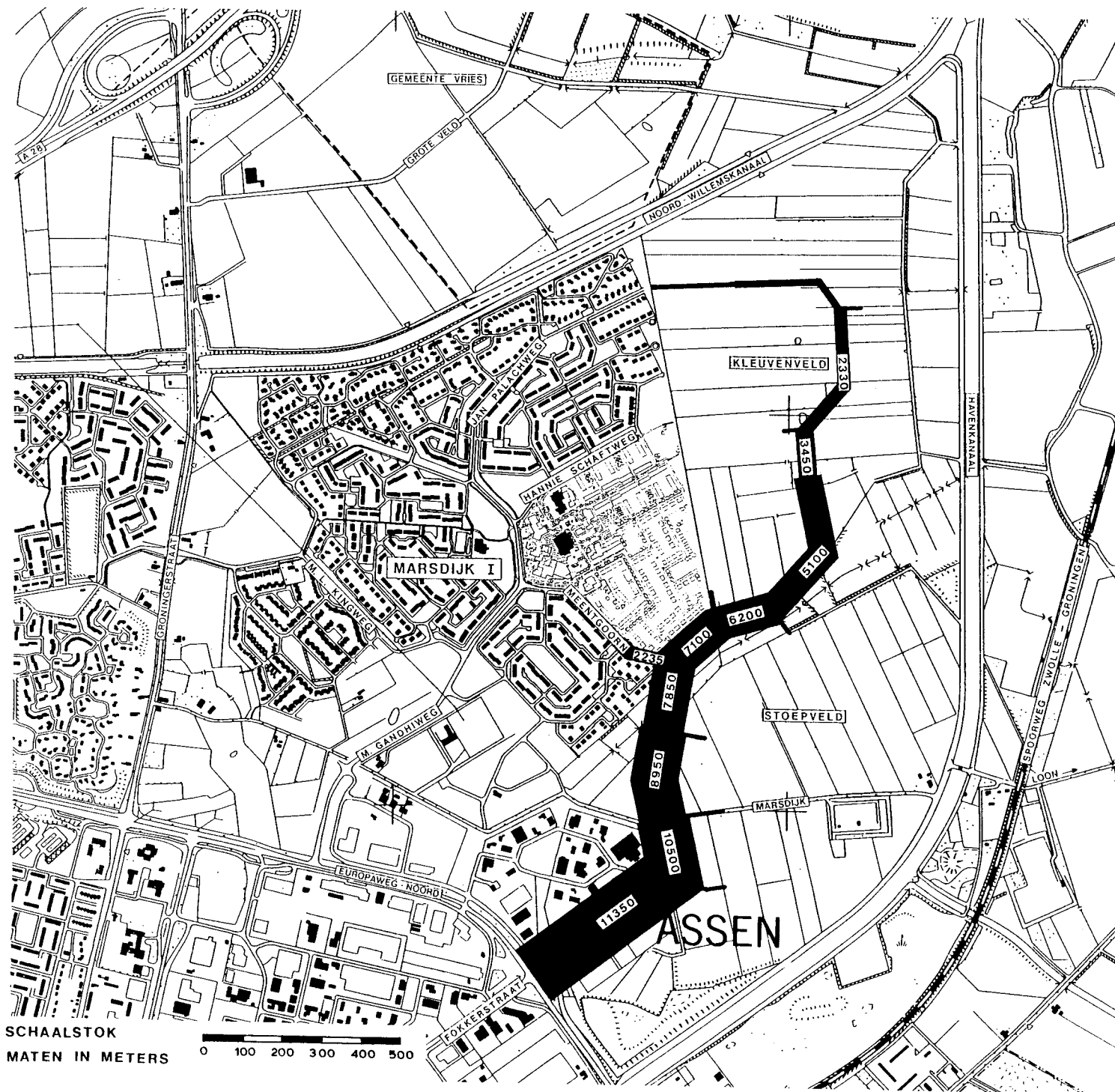
Bij deze indeling neemt de verkeers- c.q. stroomfunctie van de wegen van 1 naar 8 af en neemt omgekeerd de erffunctie toe.

De verkeers- of stroomfunctie heeft betrekking op het geleiden van het verkeer, terwijl bij een straat met een erffunctie het accent meer op parkeren, laden en lossen en toegang tot de bebouwing ligt.

Het karakter van een weg wordt met name door de functie en de verkeersintensiteiten bepaald.

Nabij het studiegebied hebben de Groningerstraat en de Industrieweg thans een belangrijke functie als in- c.q. uitvalsweg. De Groningerstraat vormt als zodanig een verbinding tussen rijksweg A 28 en het stedelijke wegennet van Assen, terwijl de Industrieweg een verbinding vormt tussen het stedelijk wegennet en de binnenstad.

De belangrijkheid van deze verbindingen blijkt duidelijk uit de gemeten verkeersintensiteiten.



5100 aantal pae's per etmaal per werkdag

Daarnaast heeft de Europaweg een duidelijke functie als verzamelweg. De functie van wijkverzamelwegen kan als volgt worden omschreven:

1. Leiden het verkeer van het externe wegennet naar de wijken (woongebieden, centrum, industriegebied)
2. Vormen verbindingen voor intensieve relaties tussen de wijken.

De hoofdontsluiting van het woongebied Marsdijk II dient in deze hiërarchie d.m.v. buurtverzamelstraten plaats te hebben.

Zoals vermeld zijn bij het bepalen van het karakter van een weg de verkeersintensiteiten van belang. Voor wat het aantal autoritten per inwoner betreft zijn recente onderzoekgegevens uit Assen zelf beschikbaar (Pittelo, Noorderpark, Peelo en Baggelhuizen). Dit cijfer varieert tussen 1,3 en 1,7 ritten per inwoner per etmaal. Omgerekend per woning, rekening houdende met de gemiddelde woningbezetting per buurt, komt de ritproductie dan neer op 4,3 à 5,1 ritten per etmaal.

Voor het bestemmingsplan Marsdijk I is destijds uitgegaan van een gemiddelde ritproductie van 4,7 ritten per woning per etmaal. Uit de vergelijking met de onderzoeksgegevens blijkt deze ritproductie overeen te komen met de huidige ritproductie van de wijk Peelo.

De laatste jaren is de verkeersmobiliteit aanzienlijk toegenomen. Dat geldt met name voor de doorgaande wegen. Uit recente onderzoeksgegevens blijkt daarvan in de woonwijken zelf nog geen sprake te zijn.

Desondanks wordt het reëel geacht om voor Marsdijk II een hogere gemiddelde ritproductie aan te houden, n.l. 5,2 ritten per woning. Bij 1950 à 2100 woningen in dit woongebied zal de ritproductie volgens het vorenstaande ca. 10.140 à 10.920 autoritten per etmaal bedragen.

Voor de berekening van de verkeersintensiteiten op de verschillende wegvakken in Marsdijk II is van 2020 woningen uitgegaan (zie kaart 13).

Tevens is rekening gehouden met de relaties met Marsdijk I. Berekeningen geven aan, dat de verkeersintensiteit op de Europaweg-Noord op het wegvak tussen Fokkerstraat en Mahatma Gandhiweg ongeveer 15.000 en op het wegvak tussen Fokkerstraat en Lonerstraat ongeveer 12.000 zal worden. Op de Fokkerstraat zal de intensiteit ongeveer 10.000 bedragen.

Op basis van deze berekening kan de volgende classificatie worden opgesteld:

- rijksweg A 28	:	autosnelweg
- Groningerstraat	:	stadsautoweg
- Europaweg-Noord	:	wijkverzamelweg
- Fokkerstraat	:	wijkverzamelweg
- Hoofdontsluiting woon- gebied Marsdijk II	:	wijkverzamelweg/buurtverzamel- straat

Vorengenoemde berekeningen dienen als basis voor de dimensionering van de hoofdwegen in het woongebied en voor de beoordeling van de geluidshinder (zie par. 2.17).

Externe ontsluiting van het woongebied

In het niet goedgekeurde bestemmingsplan Marsdijk ("Groot Marsdijk") lag het accent qua ontsluiting voor het gehele woongebied op wat nu de Mahatma Gandhiweg is. Hierop werd destijds een maximale verkeersintensiteit van 17.500 m.v.t./etm. verwacht. De "verlengde Fokkerstraat" had in deze opzet meer de functie van een secundaire ontsluitingsweg.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Marsdijk I, en later bevestigd in de Structuurschets, is besloten beide plandelen (Marsdijk I en II) elk een eigen externe ontsluiting te geven. Dit gebeurt met name om de verwachte verkeersintensiteiten beter te spreiden, zowel binnen de woonwijk als op de Europaweg.

Interne ontsluiting van het woongebied

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Marsdijk I is de interne ontsluiting uitgebreid bestudeerd. Uiteindelijk is gekozen voor een tangvorm-systeem gecombineerd met een ringsysteem.

Het tangsysteem zorgt voor een duidelijke hoofdontsluitingsweg naar de verschillende woonbuurten. Vervolgens wordt in de woonbuurt de buurtstraat als ring aangelegd. Vanaf deze ring worden tenslotte nog korte woonstraten aangelegd. Deze structuur is overzichtelijk en zorgt voor een goede bereikbaarheid.

Ten behoeve van de duidelijkheid wordt voor Marsdijk II hetzelfde ontsluitingssysteem voorgestaan. Daarbij is als uitgangspunt gesteld dat beide woongebieden samen als één totale wijk moeten functioneren. De weggebruikers moeten daarom duidelijk zichtbaar van het ene naar het andere woongebied kunnen rijden. Dit kan worden bereikt door de beide hoofdontsluitingswegen onderling met een ringverbinding te koppelen (zie voor de uitwerking hiervan hoofdstuk 5).

Openbaar vervoer

Voor Marsdijk is met name het lokale busvervoer (stadsdienst) van belang.

De werkgroep "Integras" heeft in 1985 de problematiek van het lokale openbaar vervoer in Assen in samenhang met de relatie Assen-Groningen bestudeerd. Daarbij waren de belangrijkste uitgangspunten van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, dat met beperkte financiële middelen een voldoende voorziening wordt geboden en dat doublures worden weggenomen.

Het resultaat van deze studie is, dat de wijk Marsdijk I thans rechtstreeks door de stadsdienst met lijn 4 wordt ontsloten.

De route gaat vanaf het station via Zuidersingel- Weiersstraat- Thorbeckelaan- Groningerstraat- Martin Luther Kingweg- busbaan- Mahatma Gandhieweg- Martin Luther Kingweg en terug naar het station.

Deze lijn kan qua lijnvoering ook Marsdijk II bedienen. Op de hoek Groningerstraat-Martin Luther Kingweg is speciaal een keerpunt aangelegd voor het openbaar vervoer. Hierdoor is een directe aansluiting van de stadsdienst op de interlokale lijnen 51 naar Eelde/Groningen en 52 naar Haren/Groningen mogelijk.



- interlokale lijndienst 51 en 52
- stadsdienst lijn 4
- oooo geprojecteerde uitbreiding stadsdienst lijn 4

Voor de beoordeling van de kwaliteit van een openbaar vervoer-voorziening in een woonwijk gelden de volgende criteria:

- goed : een gebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer indien zich binnen een afstand van 400 m een bushalte bevindt, die met een hoge frekwentie (halfuurdienst of meer) bediend wordt.
- matig : een gebied is matig bereikbaar indien zich binnen een afstand van 400 m een bushalte bevindt, die wordt bediend met een lage frekwentie (uurdienst of minder) of indien er sprake is van een hoge frekwentie, maar de afstand tot de bushalte 400 - 600 m bedraagt.
- slecht : de overige gebieden zijn slecht bereikbaar.

Tot slot kan worden opgemerkt dat de interne wegenstructuur voor het openbaar vervoer van groot belang is. Deze structuur dient zodanig te zijn, dat bussen zonder veel moeite een (van te voren bepaalde) route door het woongebied kunnen rijden. Op kaart 14 is de te verwachten lijnvoering aangegeven.

Langzaam verkeer

Voor de externe ontsluiting zijn met name de fietspaden door Marsdijk I, langs de Groningerstraat en langs het Noord-Willems- en Havenkanaal, alsmede de Marsdijk van belang. Zowel voor het woon-werkverkeer (inclusief scholieren) als voor het recreatieve verkeer dient bij het ontwerpen van een fietspadennet bij deze bestaande paden aansluiting te worden gezocht.

Voor de interne ontsluiting dient veel aandacht te worden geschonken aan een veilig en overzichtelijk systeem en aan de ligging van die routes in een gevarieerde en interessante omgeving.

Eén en ander betekent, dat langs de hoofdontsluitingsweg vrijliggende fietspaden moeten worden aangelegd. In sommige gevallen kan die route worden gecombineerd met de aanleg van een parallelweg. In combinatie met de afname van de verkeersintensiteiten zullen verderop in het woongebied de (brom)fietsers gebruik kunnen maken van de routes voor het gemotoriseerde verkeer.

De aantrekkelijke groene randzônes langs dit woongebied moeten via fiets-en wandelroutes goed bereikbaar worden gemaakt. Datzelfde geldt ook voor het buitengebied, het Messchenveld en het dorp Loon. Door de aanleg van brugverbindingen kunnen hier aantrekkelijke routes worden gecreëerd.

Voor de voetgangers moeten langs de drukke routes vrijliggende voetpaden worden aangelegd. In combinatie met de afname van de verkeersintensiteiten moeten voetgangers in de woonstraten gebruik maken van de weg.

De oversteekmogelijkheid op de Europaweg- Noord verdient bijzondere aandacht. Temeer daar het hier een volledige kruising betreft met intensief autoverkeer, moet hier worden gedacht aan beveiliging door een verkeerslichtenregeling. Deze regeling geldt zowel voor het langzame verkeer als het autoverkeer. Bovendien zal langs de Fokkerstraat een vrijliggend fietspad worden aangelegd.

2.17. Geluidshinder.

In het onderhavige studiegebied dient aandacht te worden geschonken aan 3 soorten geluidshinder:

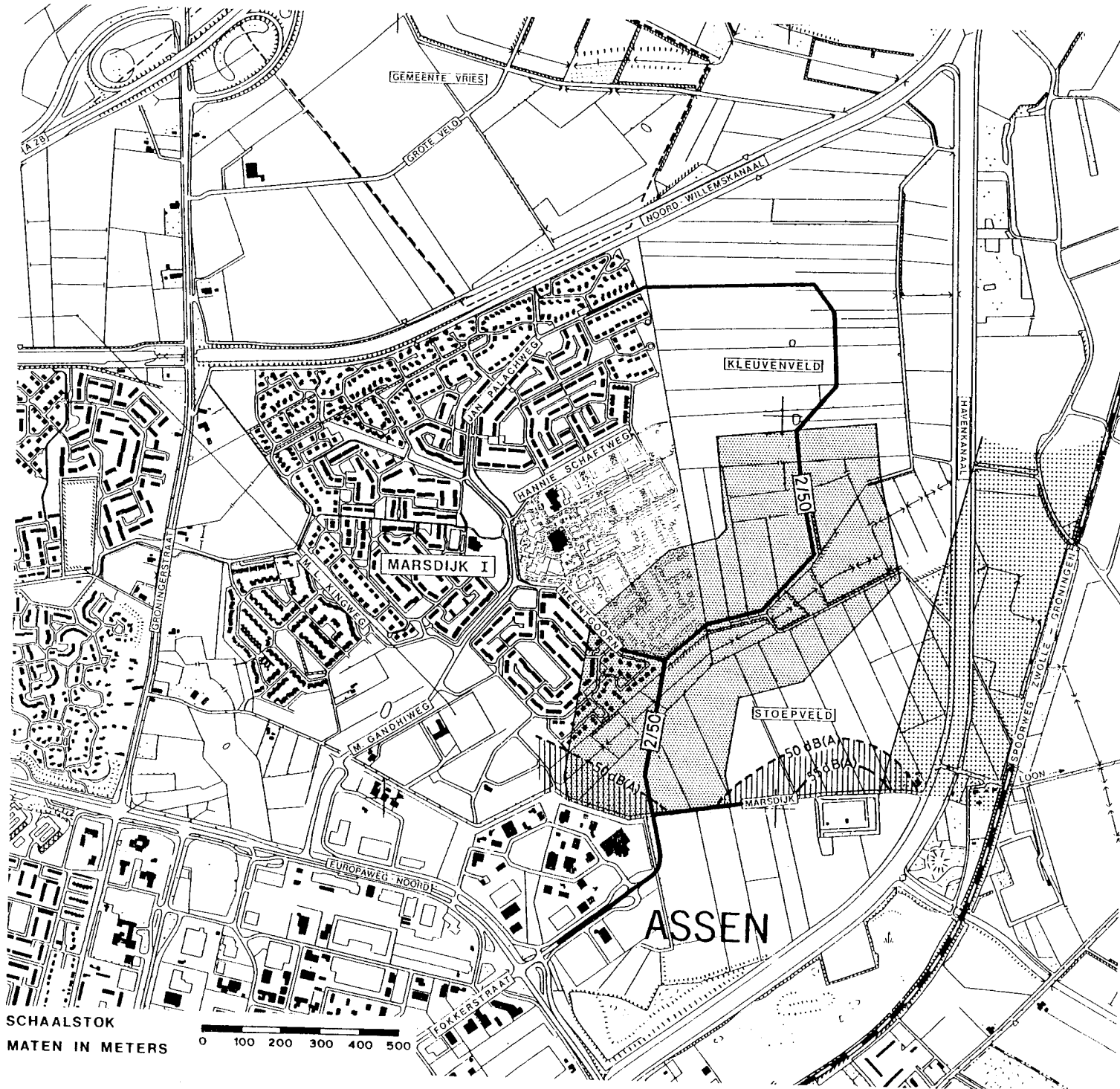
- a. industrieverkeerslawaaï
- b. railverkeerslawaaï
- c. verkeerslawaaï

Industrielawaaï

De gemeenteraad van Assen heeft op 21 augustus 1986 een geluidszone rondom het Industrierrein vastgesteld conform art. 53 van de Wet Geluidhinder. Dit zonebesluit is op 6 januari 1987 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

Zoals blijkt uit kaart 15 vallen enkele delen van Stoepveld binnen de 50 resp. 55 dB(A)-contouren van het genoemde zonebesluit.

Indien besloten wordt binnen het gebied van ten hoogste 55 dB(A) woningbouw te realiseren zal hiervoor een gemotiveerde ontheffingsaanvraag moeten worden ingediend. Zie verder over deze materie hoofdstuk 5.



ZONERING VERKEER

aantal rijstroken
maximumrijdsnelheid

geluidshinderzone wegverkeer

geluidshinderzone railverkeer

ZONERING INDUSTRIETERREIN

geluidshinderzone met 50 en 55 dB(A)
etmaalwaardecontouren

Railverkeerslawaaï

De zuid-oostelijke hoek van het Stoepveld valt binnen de 300 meterzone, waarbinnen aandacht moet worden geschonken aan het railverkeerslawaaï t.g.v. de aanwezigheid van de spoorlijn Assen-Groningen (zie kaart 15). Berekend is *), dat op 175 m afstand van de spoorlijn de voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A) niet wordt overschreden. Railverkeerslawaaï vormt dus geen beletsel voor woningbouw in het Stoepveld.

Verkeerslawaaï

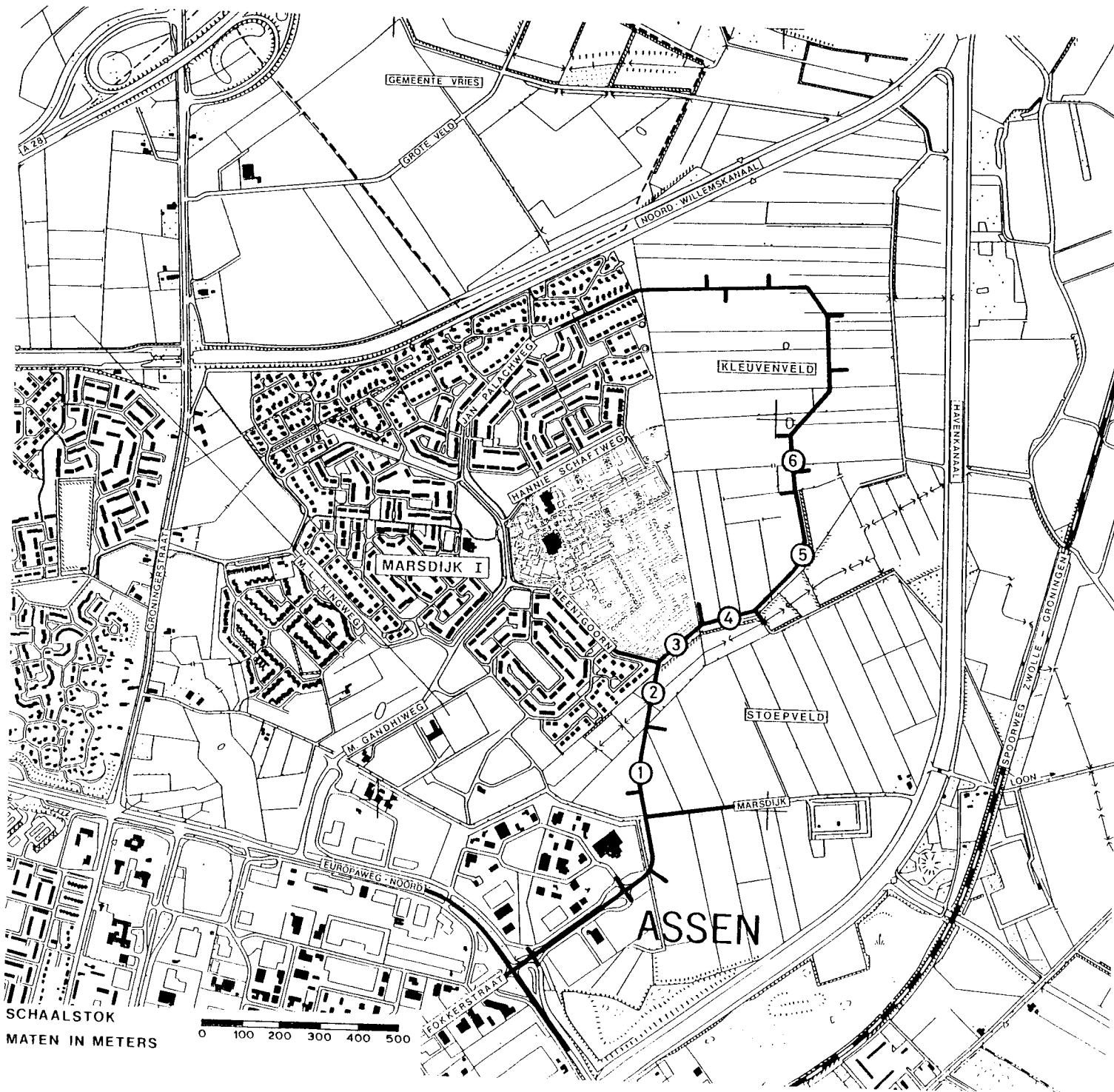
De hoofdontsluitingsweg van Marsdijk II is, gezien de verwachte verkeersintensiteiten (zie par. 2.16), in het kader van de Wet Geluidhinder grotendeels zoneplichtig. Uitgaande van twee rijstroken en van een maximum snelheid van 50 km per uur, moet binnen een zone van 200 m ter weerszijden van deze weg aandacht worden geschonken aan het verkeerslawaaï (zie kaart 15). Op basis van kaart 13 en uitgaande van een aantal wegvakken (zie kaart 16) zijn de 50 en 55 db(A)-contouren langs de hoofdontsluitingsweg berekend *). In hoofdstuk 5 wordt op de stedenbouwkundige consequenties hiervan ingegaan.

2.18 Bodemverontreiniging

Door Ingenieursbureau "Oranjewoud" B.V. is een indicatief- en aanvullend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd in het bestemmingsplangebied. Het doel hiervan was na te gaan of er uit milieukundig oogpunt belemmeringen bestaan voor de toekomstige bestemming van woningbouw.

Locaties die steeds een agrarische functie hebben gehad, kunnen in principe verontreinigd zijn met (residuen van) bestrijdingsmiddelen en zware metalen (meststoffen; bestrijdingsmiddelen). In het gebied zijn twee voormalige boerenerven en een slibdepot bekend. Het bemonsteringsprogramma is hierop aangepast. Uit een onderzoek is gebleken, dat in het grootste deel van het totale gebied, het deel waar woningen en tuinen zijn gepland, noch analytisch, nog zintuiglijk verontreinigingen zijn aangetoond. Er zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig voor de realisatie van de voorgenomen bestemming.

*) zie het Akoestisch onderzoek d.d. 10 januari 1990 van de afdeling BWT-M van de Dienst VRM



⑥ — wegvak met nummer

2.19 Energie-aspecten.

Een belangrijk aspect, waarin ook de ruimtelijke ordening en de woningbouw een bijdrage kunnen leveren, is het zuinig omgaan met energie en dan met name met energie uit fossiele brandstoffen. Zowel om economische redenen (schaarste, eindigheid) als vanuit milieu-overwegingen (luchtverontreiniging etc.) is energiebesparing noodzakelijk. Dit kan met name door:

- a. verlaging van de energiebehoefte
- b. gebruik van duurzame energiebronnen
- c. efficiënter gebruik van fossiele energie

Voorzover relevant voor een woongebied als Marsdijk II wordt hierna in het kort op deze punten ingegaan.

ad a. Verlaging van de energiebehoefte kan o.a. worden bewerkstelligd door het bouwen van energiezuinige woningen, door een stedenbouwkundig plan waarbij een optimale passieve benutting van zonne-energie mogelijk is, door de realisering van windbeschutting en door een beperking van de vervoersbehoefte met motorische voertuigen (fietsvriendelijk plan).

ad b. Hierbij moet met name gedacht worden aan de actieve benutting van zonne- en windenergie. In het eerste geval gaat het vooral om zonne-collectoren en zonneboilers. Hierbij zijn zowel kleinschalige als meer grootschalige vormen denkbaar (b.v. een collectieve voorziening). Het gebruik van windenergie is in Drenthe nog niet erg aangeslagen. Ook in het bestemmingsplan Marsdijk I zijn mogelijkheden daartoe geopperd, maar tot nu toe nog niet benut. Deze optie dient ook in Marsdijk II open te blijven. Van geval tot geval, voorzover deze zich aandienen, dienen de ruimtelijke implicaties te worden gezien.

ad c. Bij deze categorie gaat het o.a. om het gebruik van industriële afval- en restwarmte, warmte-krachtkoppeling, stadsvernieuwing, het benutten van aardwarmte etc. De mogelijkheden hiertoe in Marsdijk worden zeer beperkt geacht. Wel kan in individuele panden gebruik worden gemaakt van verwarmingsinstallaties met een hoog rendement; dat is zinvolle besparing van fossiele energie. Met het vorenstaande dient bij de verdere planvorming rekening te worden gehouden.

2.20 Sociale veiligheid.

De bijzondere aandacht die de laatste jaren is ontstaan voor het onderwerp (sexueel) geweld tegen mensen heeft ook geleid tot een kritische beschouwing van het ruimtelijk beleid. De indeling van de ruimte kan sociale onveiligheid in de hand werken. Hoewel het probleem (sexueel) geweld zeer complex is en niet op te lossen is met ruimtelijke maatregelen alleen, kunnen ze wel preventief werken en onveiligheidsgevoelens verminderen. Om vorenstaande redenen heeft de gemeenteraad in mei 1989 een aantal uitgangspunten met betrekking tot de sociale veiligheid vastgesteld. Ieder plan, dat op ruimtelijke inrichting betrekking heeft, dient aan deze uitgangspunten getoetst te worden.

Voor wat Marsdijk II betreft gaat het met name om:

- de sociale veiligheid rondom de woning
- de situatie rondom woningblokken
- de situering van telefooncellen en brievenbussen
- de sociale veiligheid met betrekking tot groenvoorzieningen
- aspecten die met verkeer en vervoer te maken hebben (veilige routes, situeringabri's etc.)

Voor meer details worden verwezen naar de vastgestelde uitgangspunten.

Bij de verdere uitwerking in concrete woningbouwplannen dient met deze uitgangspunten rekening te worden gehouden.

3. INSPRAAK

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan verscheen in februari 1990 de "Uitgangspuntennota Marsdijk II". Behalve een uitvoerige uiteenzetting van het verrichtte onderzoek, was hierin ook een aantal uitgangspunten voor de planopzet geformuleerd.

In een afzonderlijk hoofdstuk was weergegeven hoe deze uitgangspunten vertaald zouden kunnen worden tot een schetsontwerp voor de nieuwe woonwijk, als een soort proeve van uitwerking. Aan de verschijning van de nota is op grote schaal bekendheid gegeven o.a. door de verspreiding van een huis-aan-huis-bulletin in Marsdijk I en Loon. Op 12 maart 1990 werd in de openbare basisschool De Marskramer te Marsdijk een inspraakavond gehouden, die bezocht werd door plm. 80 belangstellenden. De voorgestane planvorming werd positief ontvangen. (Van deze bijeenkomst is een verslag beschikbaar). Tot 17 april 1990 werd gelegenheid gegeven tot het indienen van schriftelijk reacties. Hiervan is door 5 personen/instanties gebruik gemaakt. Een samenvatting van de reacties plus het commentaar hierop is gevoegd bij het voorstel voor de raadsvergadering van 21 juni 1990 (agenda nr. 3). Noch hetgeen is opgemerkt tijdens de inspraakavond, noch de schriftelijke reacties hebben de gemeenteraad aanleiding gegeven de uitgangspunten, zoals geformuleerd in de Uitgangspuntennota, bij te stellen.

4. UITGANGSPUNTEN

Zoals vermeld in het vorige hoofdstuk, is voor het onderhavige plan eerst een aantal uitgangspunten geformuleerd, die na inspraak en vaststelling door de gemeenteraad, het bestuurlijke kader voor de verdere planvorming zouden vormen. Op 21 juni 1990 heeft de gemeenteraad de volgende 23 uitgangspunten vastgesteld, die vervolgens vertaald zijn in het onderhavige bestemmingsplan, waarvan hfdst. 5 de planbeschrijving weergeeft.

De uitgangspunten luiden als volgt:

1. De karakteristieke terreinvormen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven, met name de hoogteverschillen.
2. Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met de verschillen in bodemgesteldheid en grondwaterstanden o.a. met het oog op de aanwezige houtwallen.
3. Het rioleringsstel zal grotendeels als gemengd stelsel worden uitgevoerd. Op plaatsen, waar een noodzaak tot grondwaterstandsverlaging aanwezig is, kan een korte schoonwaterriolering worden aangelegd, uitsluitend voor dat doel. Voor de afvoer van dit water dient zoveel mogelijk van reeds bestaande waterlopen gebruik te worden gemaakt.
4. De bestaande groen- en landschapselementen dienen zoveel mogelijk te worden gespaard en in het toekomstige woongebied te worden verweven.

- Het oude stroomdal De Landjes-Hullenstukken-Achterste Veen-Hamelbroeken-De Messchen wordt niet bebouwd. Dit gebied krijgt een agrarisch-recreatieve functie.
5. Bij de planvorming dienen de bestaande bebouwing, de wegen, de waterlopen en de leidingen belangrijke uitgangspunten te zijn.
 6. De bruto-woningdichtheid in Marsdijk dient tussen de 20 en 22 woningen per hectare te liggen. De oppervlakte van het bruto-woongebied (incl. Stoepveld) bedraagt 96,5 ha. In dit woongebied kunnen minimaal 1950 en maximaal 2100 woningen worden gebouwd. (Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,6 betekent dit dat het inwonertal van Marsdijk II 5100 à 5500 zal bedragen (incl. Stoepveld)).
 7. Het woningareaal dient overeenkomstig het in par. 2.9 van de Uitgangspuntennota weergegeven woningbouwprogramma te worden gerealiseerd.
 8. De woningbouw in Marsdijk II dient nagenoeg geheel uit laagbouw te bestaan.
Op stedenbouwkundig markante plekken dienen mogelijkheden gecreëerd te worden voor woningbouw in meerdere woonlagen.
 9. In de buitenranden van het woongebied dient, om een landelijk karakter te bewerkstelligen, gestreefd te worden naar een netto-bebouwingsdichtheid van niet meer dan 25 woningen per hectare. In het overige, meer stedelijke gedeelte van het woongebied, dient de netto-bebouwingsdichtheid niet meer dan 35 woningen per hectare te bedragen.
 10. Er moet gestreefd worden naar de vorming van herkenbare woonbuurtjes van 50 à 150 woningen.
 11. Er dient gestreefd te worden naar een hoge belevingswaarde van de woonomgeving o.a. door aanwezigheid van groen en (vaar)water, uitzichtmogelijkheden, afwisseling in de bebouwing en verschillende gebruiksmogelijkheden van de buitenruimten.
 12. Bij de bepaling van de totale hoeveelheid "nieuw" groen in het woongebied (hoofdgroenstructuur, bermen en detailgroenstructuur) wordt uitgegaan van 80 à 90 m² per woning.
 13. De groenstructuur dient een duidelijke samenhang te hebben met de ad 4 bedoelde stroomdalgronden en met de groenelementen in Marsdijk I.

14. In het hart van "Groot Marsdijk" (I en II) dient een wijkpark te worden ontwikkeld met een oppervlakte van ca. 7 ha.
15. Er behoeft geen rekening te worden gehouden met een ruimteclaim ten behoeve van veldsporten. In de groenstructuur dienen mogelijkheden te worden geschapen voor de realisering van kleinschalige openbare buitensportvoorzieningen.
16. Voor de sociaal-culturele, sociaal-medische en commerciële voorzieningen is Marsdijk II primair aangewezen op de centrumvoorzieningen in De Kleuvenstee (Marsdijk I). Bij de dimensionering van dat centrum is daar al rekening mee gehouden.
Dit sluit niet uit, dat in Marsdijk II ook enkele verspreide voorzieningen gerealiseerd moeten kunnen worden. Hierbij wordt o.a. gedacht aan kinderopvang en solitaire vestigingen op (para)medisch gebied.
Ook voor het incidenteel mede inrichten van een woning tot een kleine winkel, een praktijkruimte of een ambachtelijk bedrijfje dienen in het plan mogelijkheden te worden gecreëerd.
17. De hoofdontsluiting voor het motorisch verkeer dient via de te verlengen Fokkerstraat op de Europaweg-Noord te worden aangesloten. Tevens dient er een min of meer ondergeschikte verbinding met de Jan Palachweg in Marsdijk I te worden gemaakt.
18. De interne wegenstructuur van "Groot Marsdijk" dient in verband met de overzichtelijkheid uiteindelijk een lusvorm te krijgen.
19. Bij de planvorming dient uitgegaan te worden van goede bedieningsmogelijkheden door het openbaar vervoer i.c. de stadsbus en de taxi.
20. Voor het langzaam verkeer (brom-/fietsers en voetgangers) dient gestreefd te worden naar de realisering van een overzichtelijk en veilig routenet, dat korte en logische verbindingen heeft.
21. Er dienen voor het langzaam verkeer aantrekkelijke verbindingen met het aangrenzende landelijk gebied te worden gerealiseerd met behulp van brugverbindingen over de kanalen.
22. Bij de planvormen moet rekening worden gehouden met milieuaspecten zoals zuinig energieverbruik, tegengaan van geluidshinder en sanering van eventuele vervuilde bodems.

23. Bij de planvorming en de latere uitwerking daarvan in meer gedetailleerde woningbouwplannen dient rekening te worden gehouden met de, door de gemeenteraad in mei 1989 vastgestelde uitgangspunten met betrekking tot de sociale veiligheid.

In afwachting van de besluitvorming over de locatiestudie Kloosterveen-Messchenveld heeft de gemeenteraad op 21 juni 1990 tevens besloten Stoepveld voorshands geheel mee te nemen in de planvorming voor Marsdijk II. De definitieve beslissing over de invulling van dit gebied kan dan in een later stadium worden genomen.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Inleiding

In de planbeschrijving wordt aandacht besteedt aan de volgende aspecten:

- de stedenbouwkundige opzet van het woongebied;
- de juridische vorm van het bestemmingsplan;
- de werkwijze bij de planvorming van deelplannen.

Ten aanzien van het eerste aspect wordt voortgebouwd op de onderzoeksresultaten uit hoofdstuk 2 en de door de gemeenteraad gekozen uitgangspunten voor de planvorming uit hoofdstuk 3.

Bij de juridische vorm wordt ingegaan op de gekozen planmethodiek voor de plankaart en de bestemmingsplanvoorschriften.

Vervolgens zal nader toegelicht worden hoe de werkwijze is bij de verdere planvorming voor de fasegewijs te realiseren woningbouwplannen.

Bij dit bestemmingsplan behoort een stedenbouwkundig basisplan waarin het planconcept vertaald is.

In het basisplan zijn een aantal kwaliteiten aangegeven die uitgangspunt zijn bij de verdere uitwerking van deelplannen.

De stedenbouwkundige relatie met een eventuele woonlocatie Mes-schenveld blijft in deze beschrijving beperkt tot een aandachts-pijl op de kaart (zie ook par. 2.2.).

5.2. De stedenbouwkundige opzet

5.2.1 Algemeen

Reeds in 1985 bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Marsdijk I, is rekening gehouden met een toekomstig woongebied Marsdijk II om een goede stedenbouwkundige samenhang tussen beide delen mogelijk te maken.

Een stedenbouwkundig concept voor de te bereiken plankwaliteit Marsdijk II kreeg in dat stadium echter weinig of geen aandacht.

Allereerst zal nu een toelichting gegeven worden op de volgende planfacetten:

- het landschap als thema voor het ontwerp
- de groenvoorzieningen
- het verkeer

- wegverkeerslawaaï
- het wonen
- de scholen en andere voorzieningen de kantoren- en bedrijfsdoeleinden
- de bestaande bebouwing

Daarna zal een korte karakteristiek van het planconcept van "groot" Marsdijk beschreven worden.

5.2.2 Het landschap als thema voor het ontwerp



De kwaliteiten van het bestaande landschap, waarin een oorspronkelijk beekdal met fraaie boomwallen is gelegen, zijn gebruikt als thema voor het planconcept.

Het is ontwerpuitgangspunt bij de keuze van het tracé voor de verkeersontsluiting, de plaats en de vorm van de groenvoorzieningen en de situering van woningen.

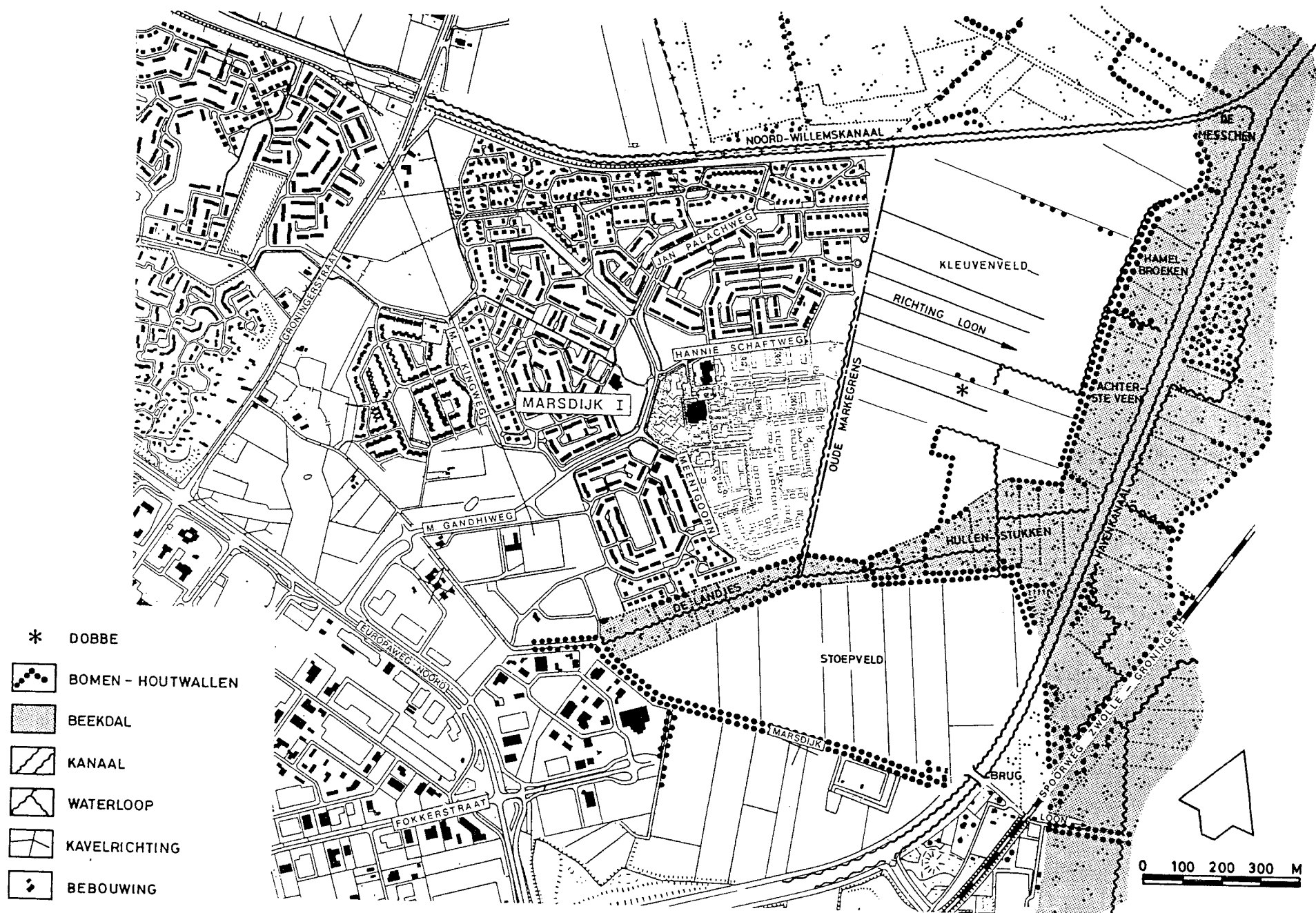
Het gebruik en het onderhoud van het beekdal zal extensief plaatsvinden om het natuurlijk karakter zoveel mogelijk te behouden. Hierbij kan gedacht worden aan weides voor schapen, paarden etc. en aan plukweiden. Op enkele plaatsen zullen ook speelvelden ingericht kunnen worden.

Het gebied zal eveneens ontsloten worden door halfverharde fiets- en wandelpaden, waarvan het beloop als landweg in het gebied terug te vinden is.

De fraaie eikenbeplanting langs de huidige Marsdijk blijft vanzelfsprekend gehandhaafd.

Met uitzondering van een boomwal ten noorden van de Hullenstukken is er op de vrij vlakke delen van het Kleuvenveld en het Stoepveld weinig opgaande vegetatie van enige betekenis aanwezig. Kenmerkend voor het landschapstopografie van het Kleuvenveld is wel dat de perceelsgrenzen in dit gedeelte gericht zijn naar het dorp Loon.

In het woongebied Marsdijk I, waar ze vanaf het Kleuvenveld gericht zijn op de buurtschap Peelo was dit een stedenbouwkundige aanleiding voor de richting van veel woningblokken. In Marsdijk II zal dit principe voortgezet worden waardoor ook dit woongebied een eigenheid krijgt die een verwantschap heeft met het onderliggende landschap.



5.2.3 De groenvoorzieningen

Uitgangspunt voor de structuur en de vorm van de toegevoegde groenvoorzieningen is, dat vanuit het woongebied een duidelijke visuele relatie gelegd wordt via zichtlijnen met het beekdalgebied en het open landschap langs het Noord Willemskanaal en het Havenkanaal.

Het ontworpen wijkpark op de grens van Marsdijk I en II nabij de Hannie Schaftweg is als beginpunt genomen voor de groenstructuur. De noord-zuid gerichte groenzone volgt de historische markegrens tussen Peelo en Loon.

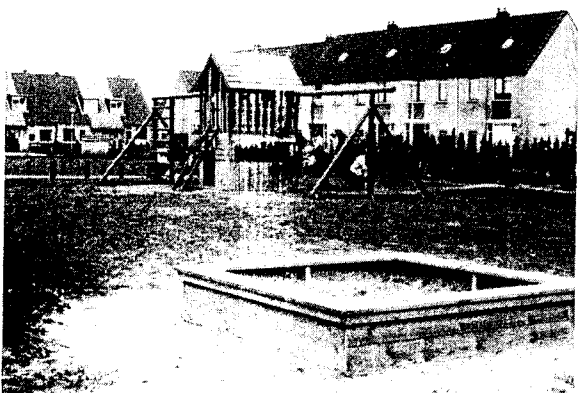
Vanaf het beekdalgebied De Landjes en Hullenstukken is een groenzone ontworpen die via een herkenbare visuele zichtlijn naar de brug over het Havenkanaal nabij het dorp Loon leidt.

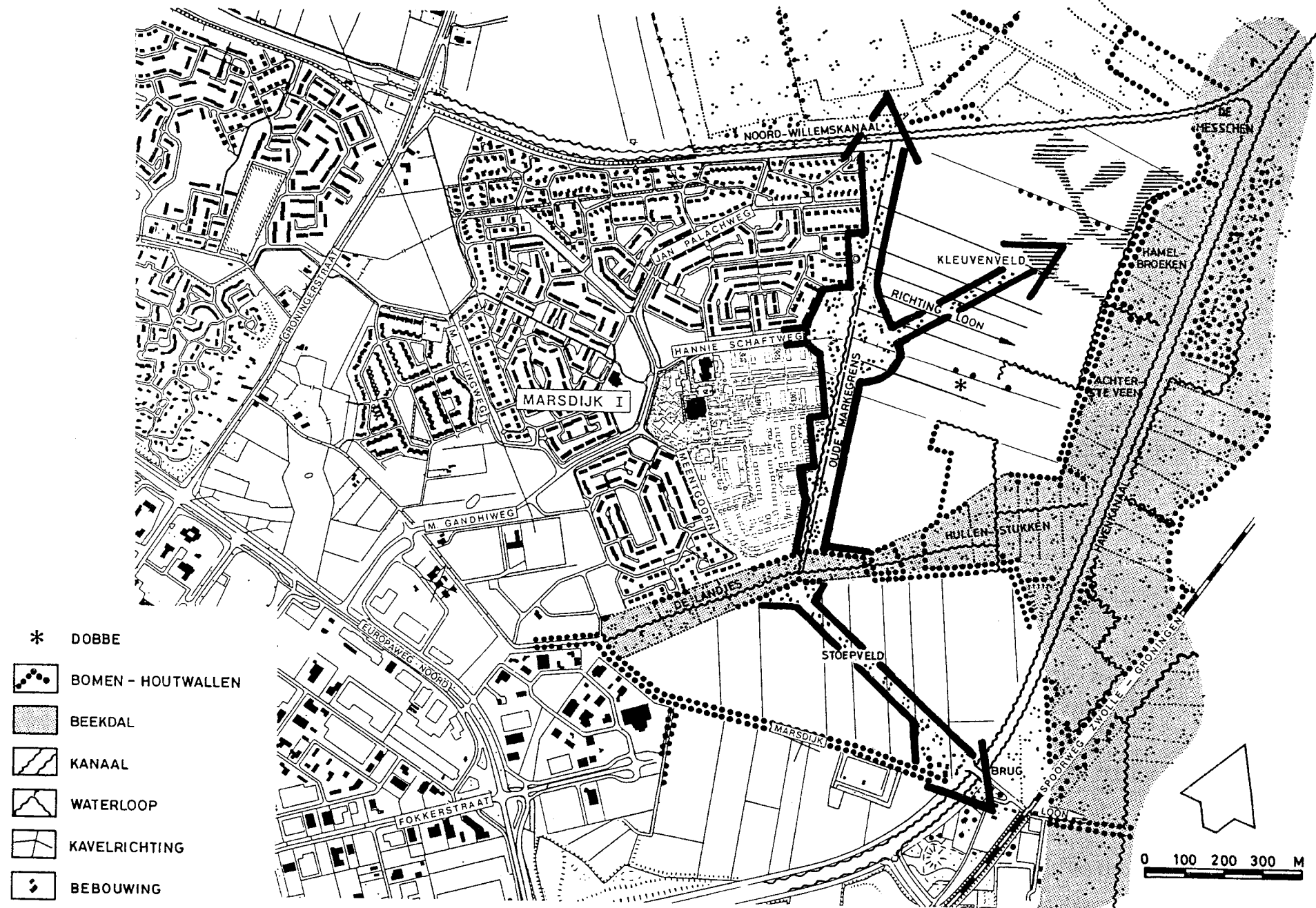
In het noordoostelijk deel van het plangebied wordt een nieuw landschappelijk element toegevoegd namelijk waterpartijen binnen de woonomgeving, die een open (vaar)verbinding zal hebben met het Noord Willemskanaal.

De plaats hiervan is gebaseerd op de lage ligging van dit terreingedeelte en de als het ware landschappelijke verankering hiervan met de splitsing van het Noord Willemskanaal en het Havenkanaal. De richting en breedte van de waterpartijen zullen een belangrijke bijdrage leveren aan nieuwe zichtlijnen binnen het woongebied.

Het wijkpark met zijn uitlopers met een oppervlakte van plm. 7 ha biedt ruime mogelijkheden voor de aanleg van trap- en speelvelden, een rolschaatsbaan, hellingen in het terrein om af te glijden met een slee, een avontuurlijke speelplek, wandelpaden enz.

De in de woonbuurten aan te leggen groenvoorzieningen zal voornamelijk gebruiksgroen zijn en worden geconcentreerd in plekken die variëren in grootte van 3500 - 5000 m² per buurt van ongeveer 300 à 350 woningen. Hier kunnen diverse speelvoorzieningen worden ingericht voor zowel grote als kleine kinderen.





Het totaal aan oppervlakte groenvoorzieningen op wijk- en buurt-niveau, maar exclusief het beekdalgebied, zal 80 à 90 m² per woning bedragen.

De samenstelling van het beplantingsassortiment in het gebied bestaat voornamelijk uit inheemse boomsoorten. Die zal ook in de nieuwe groenvoorzieningen toegepast worden. Aanwezige verschillen in bodemgesteldheid zullen ook zichtbaar worden door aanplant van inheemse min of meer bodembedekkende heesters en struiken.

5.2.4 Het verkeer

Auto en motor.

Om de verkeersintensiteiten van Marsdijk I en II zoveel mogelijk te spreiden voor het autoverkeer is, uit een oogpunt van verkeersveiligheid en milieuaspecten (verkeerslawaai), Marsdijk II aangetakt op de Europaweg Noord ter plaatse van de aansluiting met de Fokkerstraat. Deze aantakking zorgt voor een goede bereikbaarheid van het stadscentrum en van andere bestemmingen binnen en buiten de stad.

Uitgangspunt voor de interne wegenstructuur van Marsdijk II is een helder en overzichtelijk systeem in samenhang met Marsdijk I en dat inspeelt op het thema landschap.

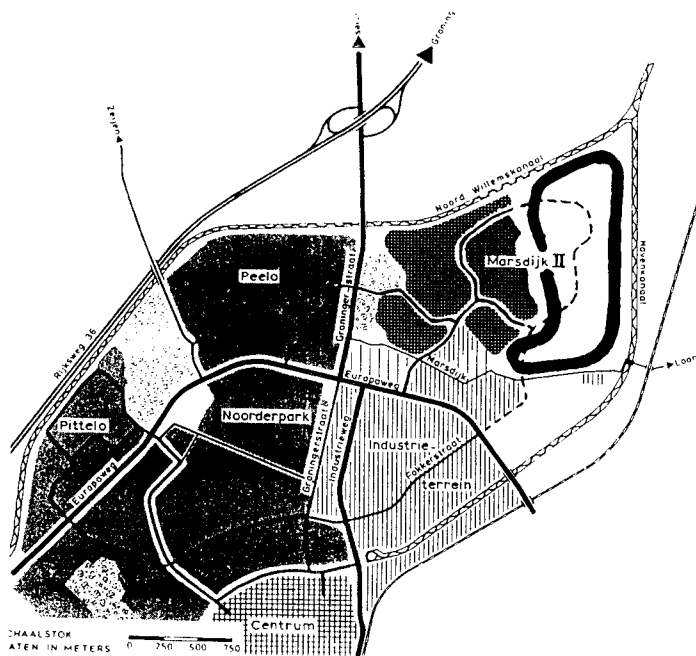
Het eerste aspect heeft geleid tot een lusvormige wijkverzamelweg die een verbinding krijgt met de wijkverzamelweg in Marsdijk I.

Het tweede aspect betreft de ligging van het tracé voor een deel langs de rand van het beekdal De Landjes en Hullenstukken.

Daarbij maakt de bestaande boomwal deel uit van de berm. Samen met de zichtmogelijkheden naar het fraaie aangrenzende beekdal zal dit gedeelte van wijkverzamelweg een hoge belevingswaarde bieden aan zowel de weggebruikers als aan de bewoners van de hieraan te bouwen woningen.

Halverwege de Hullenstukken volgt het tracé de boomwal in noordelijke richting.

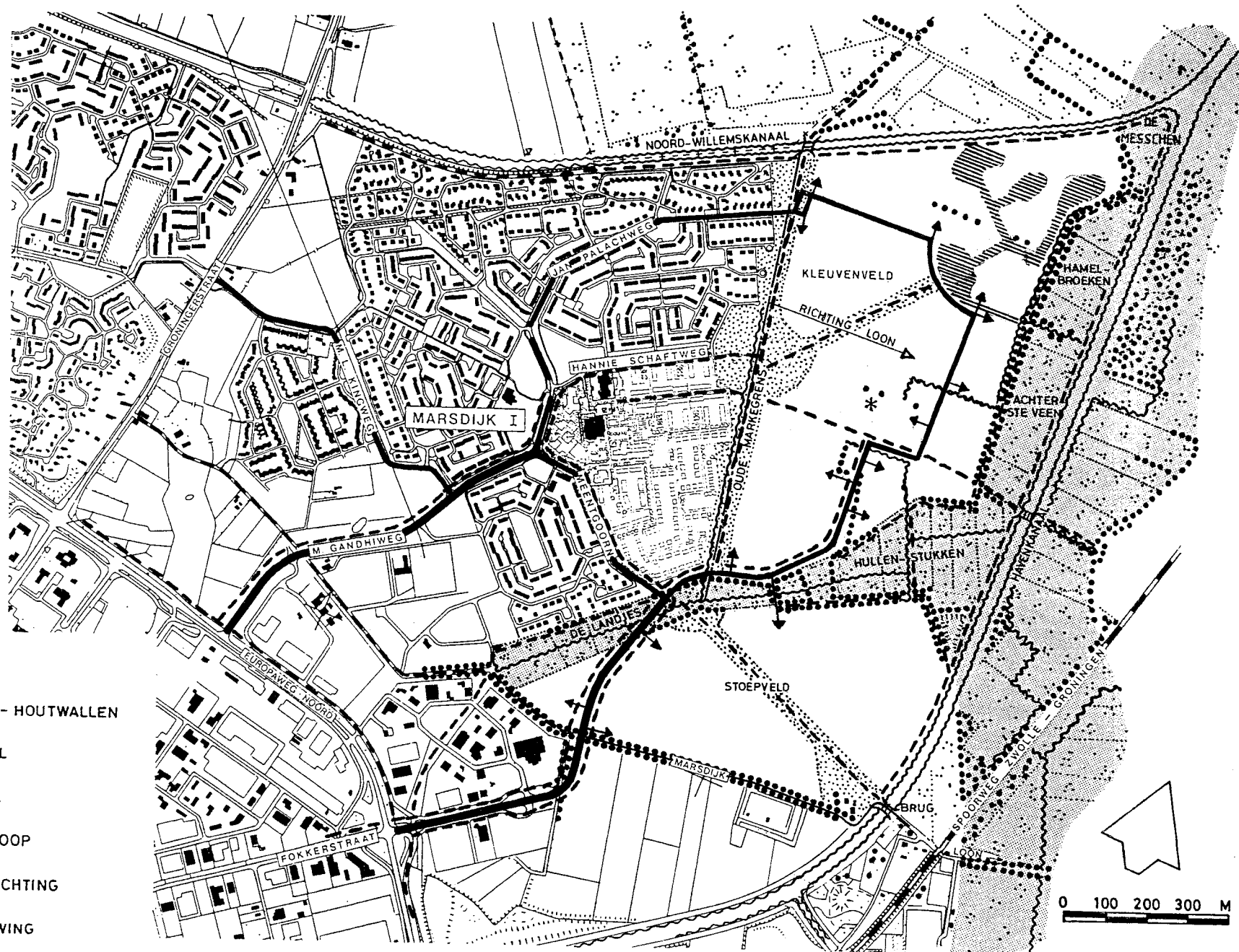
Aan het einde van de boomwal zijn, mede als gevolg van een dobbe en een natte veenplek in het terrein, een tweetal opeenvolgende wendingen in het tracé ontworpen. Nabij de locatie voor de waterbuurt, die vanaf het tracé zichtbaar zal zijn, buigt het tracé in de westelijke richting om vervolgens aan te sluiten op de Jan Palachweg in Marsdijk I.



- * DOBBE
-  BOMEN - HOUTWALLEN
-  BEEKDAL
-  KANAAL
-  WATERLOOP
-  KAVELRICHTING
-  BEBOUWING

-  WIJKONTSLUITINGSWEG
-  WIJKVERZAMELWEG
-  BUURTONTSLUITING

-  FIETS- EN WANDELROUTES
-  TOEGEVOEGD GROEN EN WATER
-  BRUG





Om de rust in Marsdijk I zoveel mogelijk te waarborgen zal ter plaatse van de doorsnijding van de groenzone tussen beide woongebieden een verkeerstechnische hindernis worden aangelegd. Deze hindernis moet het autoverkeer ontmoedigen om deze route te kiezen als uitvalsweg naar bestemmingen buiten het woongebied. De buurtontsluitingswegen zijn schematisch in de schets aangegeven en zullen uit een oogpunt van verkeersduidelijkheid en oriëntatiemogelijkheid veelal als lussen worden uitgevoerd. De keuze van de lusvormige wijkverzamelweg heeft een hogere verkeersintensiteit op die weg tot gevolg maar leidt tot verkeersluwe woonbuurten.

De bestaande Marsdijk zal voorlopig als wegverbinding naar het dorp Loon gehandhaafd blijven. De geringe breedte van dit fraaie weggetje kan, als de verkeersdrukke teveel toeneemt, aanleiding zijn deze af te sluiten voor het autoverkeer. Een nieuw tracé via het industrieterrein aan de zuidzijde van de Marsdijk behoort dan echter tot de mogelijkheden. Het tracé van de ontworpen verlengde Fokkerstraat volgt na het passeren van de Rackethal een bestaand landbouwweggetje met fraaie opgaande beplanting. Deze beplanting zorgt voor een aantrekkelijke aankleding van dit deel van het tracé. Het weggetje zal als fiets-/wandelpad een functie krijgen in de route van het woongebied naar de kruising Europaweg-Noord met de Fokkerstraat.

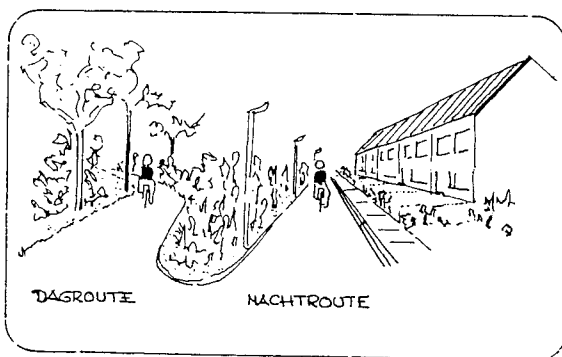
Voetgangers en brom-/fietsers.

Uit een oogpunt van verkeersveiligheid is, evenals in Marsdijk I, voor de bewoners van Marsdijk II een groot aantal autovrije routes ontworpen voor fietsers en voetgangers. Een deel van de navolgende routes hebben eveneens een belangrijke bovenwijkse functie.

- Een route voor fietsers die voor een groot deel langs de wijkverzamelweg ligt en gecombineerd is met een parallelweg. Deze route voert vanuit Marsdijk II via de verlengde Fokkerstraat naar ondermeer het industrieterrein en het stadscentrum.



- Een voortzetting van een route centraal door Marsdijk I en II vanaf de Hannie Schaftweg in oostelijke richting naar het Achtersteveen. Deze route verbindt de woonbuurten op het Kleuvenveld met het centrumgebied Kleuvenstee.
- Een route die vanaf het Stoepveld naar het centrumgebied leidt sluit aan op de Meentgoorn. Voor de inwoners van het dorp Loon vormt deze route via de brug over het Havenkanaal eveneens een aantrekkelijke mogelijkheid om het centrumgebied in Marsdijk te bereiken.
- Een noord-zuid gerichte route die via het wijkpark en langs de oude markegrens loopt. Deze route heeft zowel een functie voor de bereikbaarheid van woonbuurten onderling als wel een recreatieve functie.
Vanaf de wijkverzamelweg kan men dan via deze route en een ontworpen brugverbinding over het Noord Willemskanaal, het Messchenveld bereiken. Vervolgens kan men de recreatieve routes in het buitengebied volgen.
- Via de reeds aanwezige recreatieve routes langs het Noord-Willemskanaal en het Havenkanaal kan men eveneens de ontworpen brugverbinding over het Noord Willemskanaal en het Havenkanaal bereiken.



Sociale veiligheidsaspecten.

Bij het vormgeven van de hoofdroutes voor fietsers en voetgangers hebben sociale veiligheidsaspecten een belangrijke rol gespeeld. In het plan, maar ook erbuiten richting stadscentrum zijn geen tunnels gedacht. Er is wel gestreefd naar alternatieve routes die naar dezelfde bestemming leiden. Gaat men overdag b.v. vanuit Marsdijk II (Kleuvenveld) naar het centrumgebied Kleuvenstee, dan is het mogelijk een meer recreatieve groene route te volgen. Gaat men 's avonds, dan is het mogelijk (zonder omwegen) een route te volgen via straten met aangrenzende woningbouw. De routes voor wandelaars en fietsers zullen zoveel mogelijk gecombineerd worden om een zo intensief mogelijk gebruik te bevorderen.

Het creëren van straatgerichte woonsituaties, groenelementen niet als onveilig situeren en de vormgeving vanuit een menselijke maat zullen mede bijdragen tot een sociaal veilige woonomgeving.

In samenhang met het verbeteren van het huidige onaantrekkelijke stedenbouwkundig beeld van gedeelten van de Fokkerstraat zullen visuele- en sociale veiligheidsaspecten de nodige aandacht krijgen bij de aanleg van een vrijliggend fietspad richting binnenstad (zie ook paragraaf 5.2.10).

Openbaar vervoer.

Het tracé van de lusvormige wijkverzamelweg die Marsdijk II met I verbindt via de Jan Palachweg is een aantrekkelijke route voor de stadsdienst.

Met uitzondering van een klein gedeelte van het Stoepveld liggen alle woonbuurten binnen een afstand van 400 meter van een bushalte. In nader overleg met de vervoersmaatschappij zal de meest doelmatige lijnvoering en de juiste plaats van de bushaltes vastgesteld worden.

5.2.5 Wegverkeerslawaaï

De gekozen verkeersstructuur in combinatie met het gewenste stedenbouwkundige beeld van de wijkverzamelweg zijn aanleiding geweest om voor 150 eengezinswoningen en 100 woningen in een gestapelde bouwvorm langs deze weg, ontheffing te vragen voor een hogere grenswaarde voor het wegverkeerslawaaï. Daarnaast is ontheffing gevraagd voor 22 eengezinswoningen die reeds geprojecteerd zijn in het uitwerkingsplan De Beemd in Marsdijk I. Zonder ontheffing naar een hogere waarde (55 dB(A)) zal de afstand tussen de woningen ter weerszijden van de weg moeten variëren van 60 tot 110 meter.

Het creëren van dergelijke grote openbare ruimten zal de onderlinge stedenbouwkundige samenhang tussen de verschillende woonbuurten zeer negatief beïnvloeden. Daarnaast zijn deze grote openbare ruimten ter weerszijden van deze weg vanuit sociaal veiligheidsoogpunt niet acceptabel. Vandaar dat ontheffing is aangevraagd. Bij de definitieve plantoelichting zal nader ingegaan worden op de ontheffingsaanvraag.

5.2.6 Het wonen



Ruimtelijk beeld.

De woningen die in Marsdijk II gerealiseerd zullen worden kunnen onderverdeeld worden in vrijstaande, twee onder één kap woningen, rijen c.q. geschakelde woningen en gestapelde woningen.

Het aandeel gestapelde woningen zal gering zijn waardoor het ruimtelijk beeld voornamelijk wordt bepaald door laagbouwoningen. De woningen die in een gestapelde bouwvorm gerealiseerd zullen worden zijn gesitueerd op plekken die een stedenbouwkundig/architectonisch accent behoeven zoals nabij het wijkpark en nabij de hoofdentree's naar de woonbuurten. Evenzo zullen de belangrijkste hoofdroutes voor het langzaam verkeer met een stedenbouwkundig/architectonisch accent verduidelijkt worden, op visueel markante plekken. In het noordoostelijk plangedeelte zal een woongebouw in meerdere bouwlagen de splitsing van het Noord Willemskanaal met het Havenkanaal markeren.

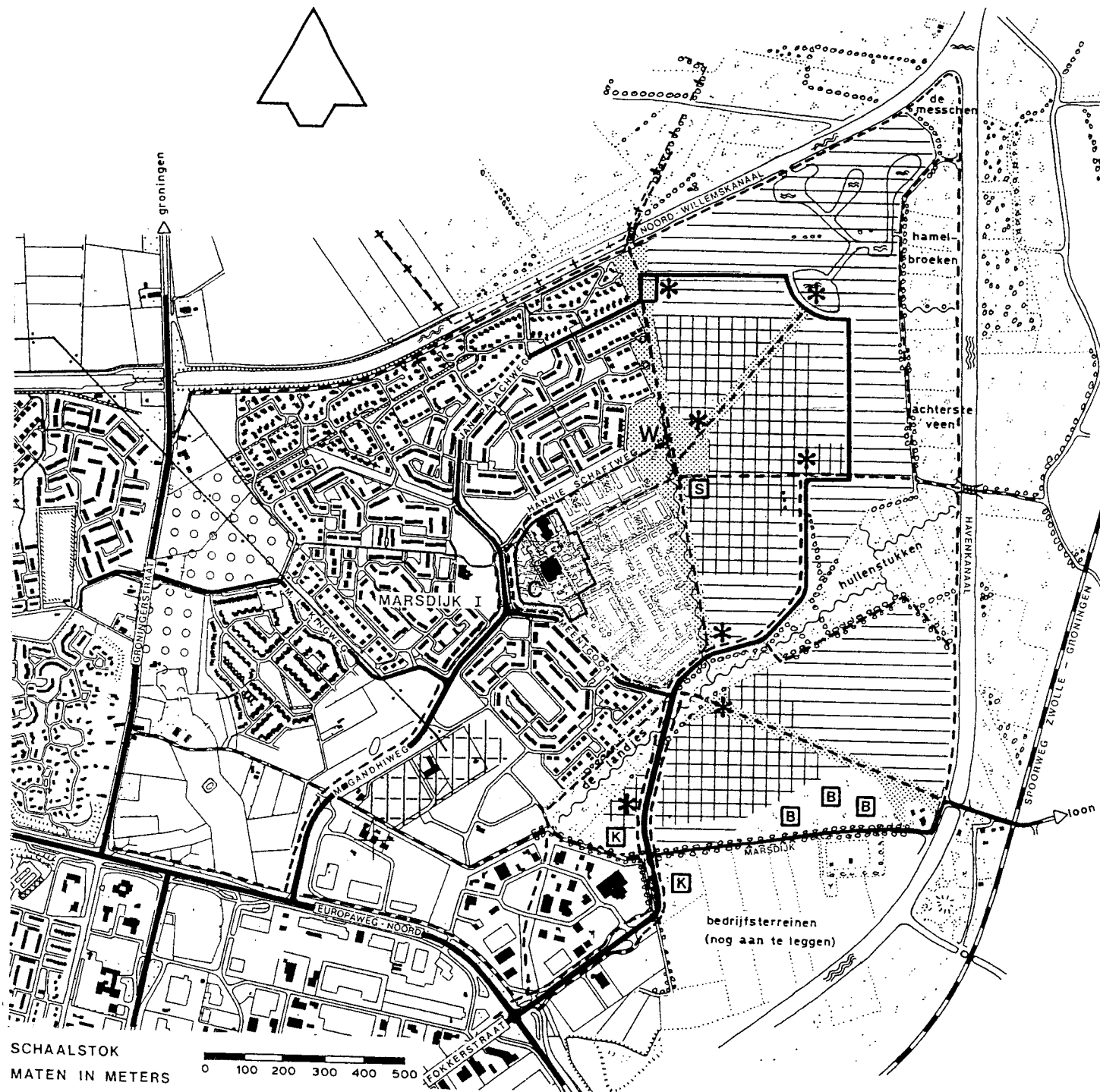
Ten zuiden van De Landjes nabij de bestaande Marsdijk wordt de entree van de wijk geaccentueerd door een gestapelde woonvorm, al of niet in combinatie met kantoren.

De vrijstaande en twee onder één kap woningen zullen in hoofdzaak aan de noord en oostrand gerealiseerd worden. Via deze overgangszone naar hogere dichtheden (rijenbouw) vloeit het landschap op een harmonieuze wijze het woongebied binnen.

De richting van de woonbebouwing zal zoveel mogelijk de oorspronkelijke perceelgrenzen volgen die ook uitgangspunt waren bij de realisering van Marsdijk I. Deze bouwrichting voor de woningen heeft gezien de gunstige bezonning ook goede mogelijkheden voor de toepassing van passieve zonne-energie.

Uitzondering op deze bouwrichting zijn de plekken langs de wijkverzamelweg. De richting van de weg wordt ondersteund door parallel hieraan gesitueerde woningen.

Deze continu toe te passen ontwerpvisie geeft een heldere samenhang te zien tussen de woonbuurten onderling. Het benadrukt aan deze weg eveneens de openbare ruimte in de woonomgeving en bevordert de herkenbaarheid en sociale veiligheid voor bewoners en bezoekers van de wijk.



BEBOUWINGSZONERING

- gemiddeld 25 won./ha.
- gemiddeld 35 won./ha.
- S scholen
- K kantoor- en bedrijfsbebouwing
- B bedrijfsbebouwing
- * plek met stedenbouwkundig/architectonisch accent

SCHAALSTOK
MATEN IN METERS

0 100 200 300 400 500

GEM. ASSEN DIENST V.R.M. AFD. STEDEBOUW

RUIMTELIJK BEELD

KAART 20

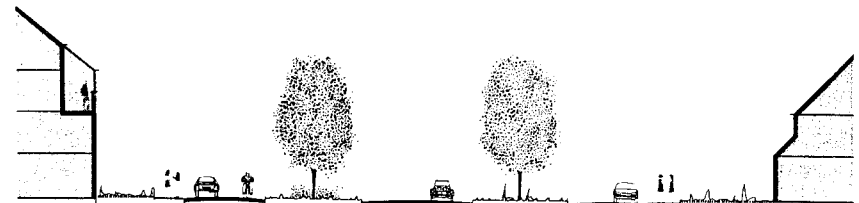
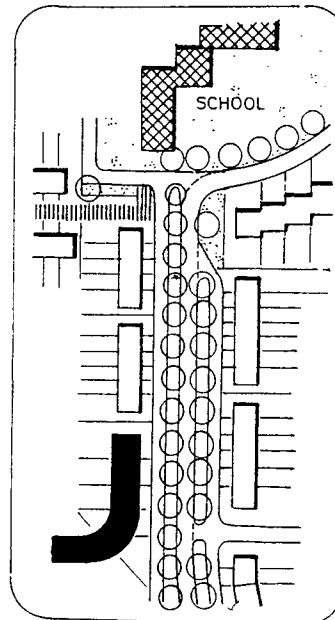
Kwaliteit woonmilieu's.

In dit stadium van de planvorming zijn de volgende woonmilieu's te onderscheiden:

- wonen aan de wijkverzamelweg
- wonen aan een groengebied
- wonen aan het landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- wonen aan een stedelijke straat
- wonen aan het water

Aan de hand van illustraties zijn de kenmerken voor iedere situatie genoemd.

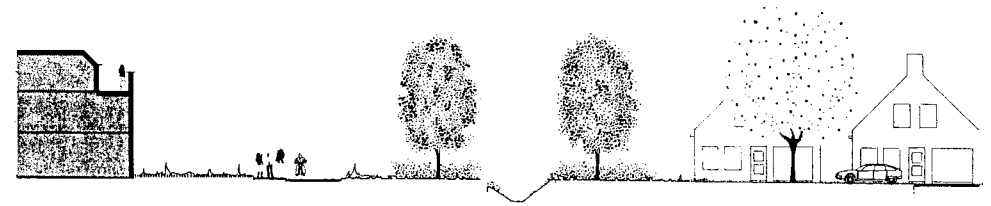
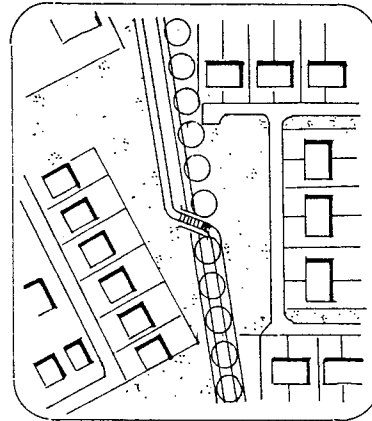
Wonen aan de wijkverzamelweg



KENMERKEN:

- de voorgevels zijn naar de weg gericht
- er is door de verschillende verkeers-activiteiten op die weg een levendig straatbeeld
- de achtertuin ligt aan de stille zijde van de woning

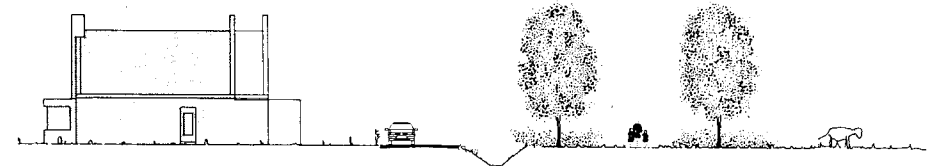
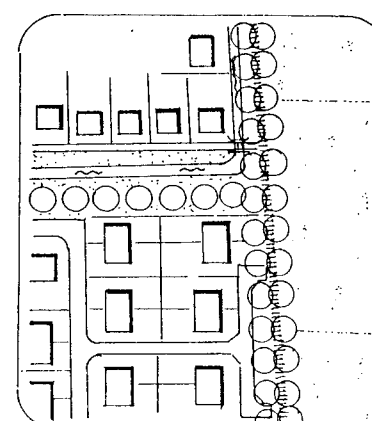
Wonen aan een groengebied



KENMERKEN:

- voorgevels zijn naar de straat en het openbare groengebied gericht
- rustige woonomgeving met activiteiten van spelende kinderen, wandelaars en fietsers

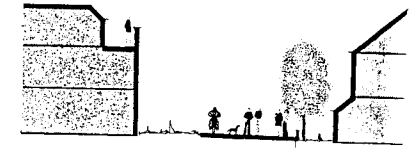
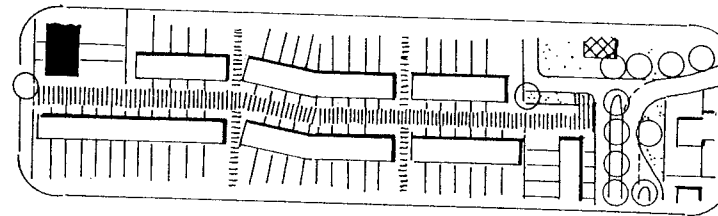
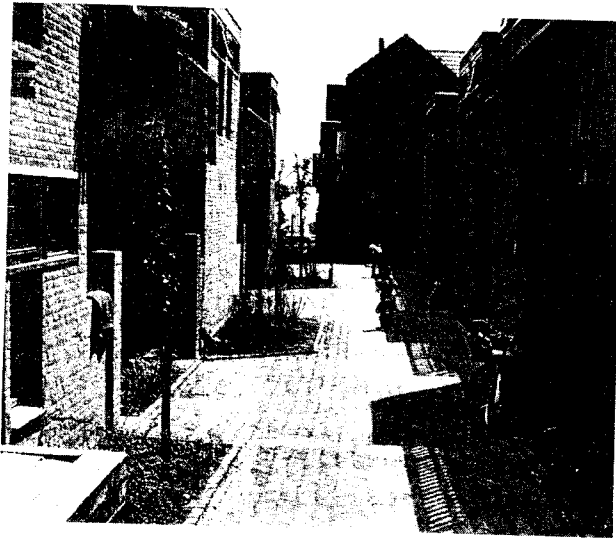
Wonen aan het landschappelijk waardevol agrarisch gebied



KENMERKEN:

- het wonen is gericht op het landschap
- de woonomgeving is verkeersarm
- er zijn mogelijkheden voor het gadeslaan van dieren in het landschappelijke weidegebied

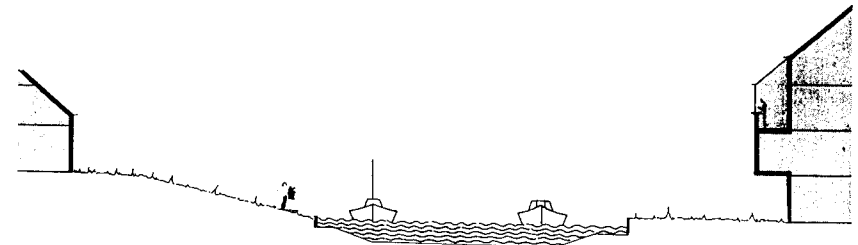
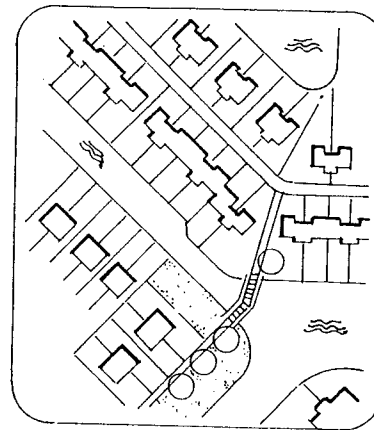
Wonen aan een stedelijke straat



KENMERKEN:

- het wonen is gericht op de autovrije straat
- het straatbeeld wordt bepaald door fietsers, voetgangers en spelende kinderen

Wonen aan het water



KENMERKEN:

- wonen aan een straat met tuinen die grenzen aan het water
- er zijn op en aan het water speelmogelijkheden voor kinderen
- een deel van de woningen is met een boot bereikbaar



5.2.7 Scholen en overige voorzieningen

Verkaveling woonbuurten.

Bij de verkaveling van de woonbuurten zullen geometrische straatpatronen een belangrijk ontwerp-uitgangspunt zijn.

Eenvoud en overzichtelijkheid staan hierbij voorop. De wijze van parkeren, vooral wanneer het gaat om "zo dicht mogelijk bij de woning" bepaalt mede de kwaliteit van het woonmilieu.

Vooraf bij parkeren op eigen erf zijn de kaveloppervlakte en de wijze van wonen, tuin- of straatgericht, van groot belang. Uitgangspunt bij woonsituaties als "wonen aan de straat" is dat er geen auto's in de voortuin geparkeerd worden.

De in dit woongebied te realiseren openbare basisschool is gesitueerd nabij het wijkpark.

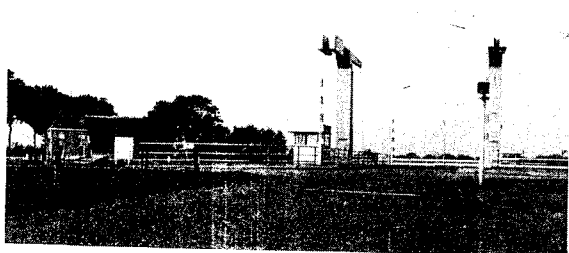
Zij ligt eveneens aan de hoofdroute voor het langzaam verkeer. Buiten de voor deze school benodigde terreinoppervlakte (plm. 3500 m² in de stabiele fase) is er nog ruimte voor mogelijk kleinschalige maatschappelijke voorzieningen. Totaal is er 1 hectare voor deze voorzieningen bestemd. Ten behoeve van het protestants christelijk onderwijs in dit woongebied zal de huidige school in Marsdijk I uitgebreid worden. De keuze van de plek voor trafostations en een gasregelstation zal bij de verdere planvorming van de woonbuurten plaatsvinden. De inpassing in de directe woonomgeving speelt hierbij namelijk een belangrijke rol.

5.2.8 De kantoren- en bedrijfsdoeleinden

Ten noorden en oosten van de Rackethal zijn een tweetal terrein bestemd voor kantoor- en bedrijfsdoeleinden. De bouwhoogte hiervan mag ten hoogste 16,5 meter bedragen.

Deze plekken zijn visueel van grote betekenis voor de entree naar Marsdijk II. Een representatieve uitstraling van deze gebouwen, in samenhang met de nog te realiseren bedrijfsbebouwing aan de verlengde Fokkerstraat, is uitgangspunt bij de uitgifte van deze terreinen.

Aan de Marsdijk nabij de aardgaswinlocatie is een terrein gereserveerd voor kleinschalige bedrijfsdoeleinden. De keuze voor deze bestemming is enerzijds min of meer het gevolg van de geluidzone in verband met het industrielaawaai, en anderzijds het gevolg van de grote vraag naar dit soort bedrijfsterreinen. (zie ook kaart 15)



5.2.9 De bestaande bebouwing

Ten aanzien van soort, karakter en schaal van de bebouwing (bouwhoogte max. 6.00 m) moet gedacht worden aan een voortzetting van hetgeen in Marsdijk I ten zuiden van het E.G.D. trafostation wordt gerealiseerd. Na beëindiging van de gaswinactiviteiten en het vaststellen van een nieuw zonebesluit is het via een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid mogelijk dit terrein of gedeelten hiervan ook te bestemmen voor woningbouw.

Het betreft de bestaande (woon)boerderij aan de Marsdijk nabij de brug over het Havenkanaal. Het karakteristieke beeld hiervan, met name gezien vanuit de richting Loon is met een ruim bijbehorend erf ingepast in het plan. Om dit beeld te behouden is het gewenst de hoofdvorm van de boerderij te handhaven.

5.2.10 Karakteristiek "groot" Marsdijk



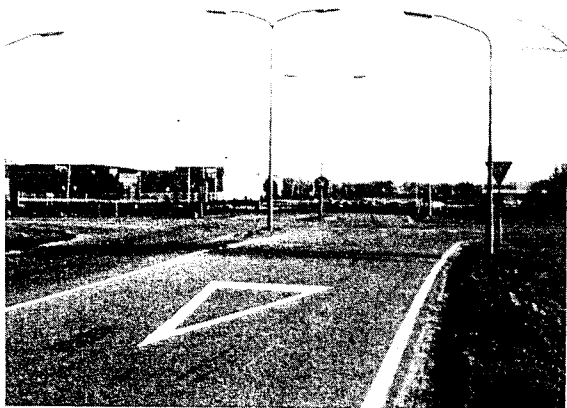
De woongebieden Marsdijk I en II die in de toekomst "groot" Marsdijk zullen vormen is voor Asser begrippen een grote stadswijk met plm. 12.000 inwoners.

Het behoud van de bestaande landschapselementen zoals het beekdalgebied leveren veel fiets- en wandelmogelijkheden op voor zowel de inwoners van Marsdijk als voor recreatieve fietsers uit overige delen van Assen. Dit wordt versterkt door de routes die via bruggen over het Noord Willemskanaal en het Havenkanaal verbonden worden met de recreatieve routes in het "parkachtig" buitengebied.

Aan de lusvormige wijkverzamelweg die de wijk op twee plaatsen verbindt met de Europaweg Noord ligt een lint van woonbuurten. De sfeer van de wijkverzamelweg kan omschreven worden als een groene weg met tenminste aan één zijde een aaneengesloten bomenrij met hieraan gesitueerde woningen die met hun "gezicht" naar de straat gericht staan.

Aan de binnenzijde van de lus ligt een aantal woonbuurten als een krans om het wijkpark.

Het water in het noordoostelijk deel van de wijk en de te verfraaien oevers langs het Noord Willemskanaal zullen een waardevolle toevoeging aan het woonmilieu in de wijk geven.



5.3. De juridische vorm
van het bestemmings-
plan

De woningdichtheid zal variëren van ongeveer 25 won/ha tot 35 won/ha en voornamelijk uit laagbouw bestaan. De winkels en andere wijkvoorzieningen zijn gebundeld in het centrumgebied De Kleuvenstee.

Dit levendige hart van de wijk is stedenbouwkundig herkenbaar door de woningen boven de winkels in 5 bouwlagen.

Het openbaar vervoer kan Marsdijk via de wijkverzamelweg "goed" bedienen. Voor het langzaam verkeer zijn in verband met sociale veiligheid fraaie dagroutes door een groene omgeving mogelijk alswel nachtroutes via een meer stedelijke omgeving.

De enigszins perifere ligging van de wijk ten opzichte van de bestaande stad heeft tot gevolg dat de routes naar de wijk te weten Groningerstraat, Industrieweg en Fokkerstraat bijzondere stedenbouwkundige aandacht vragen. Versmalling van het bebouwingsprofiel van met name de Industrieweg en de Fokkerstraat door middel van toegevoegde bebouwingsmogelijkheden en visuele herinrichting van het wegprofiel zal uitgangspunt zijn voor een veilige route naar Marsdijk.

Voor de juridische vormgeving van het plan is gekozen voor een combinatie van een globaal bestemmingsplan, met nader door burgemeester en wethouders uit te werken bestemmingen en gedetailleerde bestemmingen. De nader door burgemeester en wethouders uit te werken bestemmingen zijn "Woondoeleinden", "Woon- en Kantoordoeleinden", "Kantoor- en Bedrijfsdoeleinden", "Bedrijfsdoeleinden", "Groenvoorzieningen" en "Verkeersdoeleinden".

De structuur- en kwaliteitsbepalende elementen zijn in het stedenbouwkundige basisplan en de toelichting gewaarborgd. De goede ervaringen met de globale planmethodiek, opgedaan in de woongebieden Peelo en Marsdijk I, hebben tot deze keuze geleid. Het toetsen van bouwplannen aan het uitwerkingsplan, ook als de woonbuurt reeds gerealiseerd is, levert een belangrijke bijdrage aan de direct afleesbare rechtszekerheid voor de bewoners.

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" is een bebouwingsdichtheid bepaald van gemiddeld 30 woningen per hectare. Deze gemiddelde dichtheid maakt een flexibiliteit mogelijk ten aanzien van incidentele plekken voor een hoge en lage dichtheids categorie.

De maximum bouwhoogte voor de gebouwen is bepaald op 12.00 meter. Een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders naar een bouwhoogte van 16,5 meter laat incidenteel mogelijkheden open voor architectonische-/stedebouwkundige accenten op markante plekken in het woongebied.

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" is één hectare mede bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Deze voornamelijk voor scholen aangewezen terreinen kunnen op deze wijze te zijner tijd zorgvuldig ingepast worden in de woonomgeving.

Voor de uit te werken bestemming "Woon- en Kantoordoeleinden" voor een terrein grenzend aan De Landjes is een bouwhoogte van maximum 16,5 meter bepaald. Van het bouwperceel mag ten hoogste 40% bebouwd worden.

Bij de realisering van gestapelde woningen zullen in verband met het verkeerslawaaï, na een bouwhoogte van 6 meter de daaropvolgende bouwlagen minimaal 10 meter verder uit de weg gebouwd moeten worden.

Voor de twee terreinen nabij de Rackethal die bestemd zijn voor "Kantoor- en Bedrijfsdoeleinden" mag 40% van het bouwperceel bebouwd worden. De bouwhoogte mag ten hoogste 16,5 meter bedragen. De vestiging van categorie A-inrichtingen is uitgesloten. Bij deze bestemming is voor 50% van de oppervlakte een vrijstelling opgenomen voor de eventuele realisering van enkele tennisbanen (relatie met Rackethal). Voor het terrein nabij de aardgaswinlocatie aan de Marsdijk is een bouwhoogte van 6 meter en een bebouwingspercentage van 80% bepaald. Een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders geeft de mogelijkheid dit terrein of delen hiervan in de toekomst eventueel aan te wenden voor woningbouw.

De gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" hebben een openbare functie. Binnen dit groen is o.a. de aanleg van speelvoorzieningen en de aanleg van fiets- en wandelpaden en waterlopen mogelijk.

In de uitgangspunten is bepaald dat er 80 - 90 m² groen per woning aangelegd moet worden. Naast het groen binnen de hoofdstructuur betekent dit dat er nog gemiddeld 40 m² per woning in de directe woonomgeving aangelegd zal worden.





5.4. De werkwijze bij de planvorming van deelplannen

De bestemming "Verkeersdoeleinden" heeft de aanleg van een groot deel van de wijkverzamelweg ten doel. Het tracé van het overige deel van deze weg zal in samenhang met de uit te werken plannen voor de woonbuurten vastgesteld worden.

Voor de strook grond langs het Noord Willemskanaal en het Havenkanaal en het beekdalgebied zijn gedetailleerde bestemmingen opgenomen. Evenzo geldt dit voor de bestaande "woon"boerderij aan de Marsdijk en de strook grond ter weerszijden van de gastransportleiding.

In het stedenbouwkundig basisplan, die deel uitmaakt van de toelichting bij het bestemmingsplan, zijn een groot aantal plankwaliteiten vastgelegd. Deze kwaliteiten zijn uitgangspunt bij de planvorming van deelplannen voor de diverse woonbuurten.

Zij vormen dus de leidraad bij de uitwerking van plannen door opdrachtgevers en architecten.

Door de verwachte afname van de projectgroottes neemt het aantal deelplanarchitecten toe.

Alvorens met opdrachtgevers en architecten te onderhandelen wordt een proefverkaveling gemaakt waarin de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten voor de woonomgeving vastgelegd worden.

Het maken van proefverkavelingen voor alle woonbuurten wordt in dit planstadium achterwege gelaten, gezien de tijd die er ligt tussen nu en de daadwerkelijke realisering van de verschillende buurten. Deze flexibele aanpak maakt het mogelijk slagvaardig in te spelen op mogelijke verschuivingen in het verdere verloop van het planproces.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN.

De maatschappelijke noodzakelijkheid van het plan is uitvoerig in de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting aangetoond.
Uit de exploitatie-opzet blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7. OVERLEG.

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro'85 is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie van Drenthe;
2. Eerstaanwendend-Ingenieur der Genie;
3. Directeur-Generaal van Energie;
4. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
5. Zuiveringsschap Drenthe;
6. Waterschap Drentse Aa;
7. Recreatieschap Noord- en Midden Drenthe;
8. Stichting Woningbeheer Assen;
9. N.V. Regas;
10. N.V. Nederlandse Gasunie;
11. Electriciteitsbedrijf voor Groningen en Drenthe (E.G.D.);
12. N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe;
13. P.T.T. Nederland;
14. N.V. Nederlandse Spoorwegen;
15. N.V. Drentse Vervoersmaatschappij (D.V.M.);
16. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

Voor het commentaar op deze reacties zie bladzijde 86 e.v.

Via het secretariaat van de Commissie voor gemeentelijke bestemmingsregelingen werden reacties van de volgende instanties ontvangen:

17. Ministerie van Economische Zaken
Rijksconsulentschap Drenthe d.d. 13 december 1990.

Inhoud reactie

1. Medegebruik van woningen voor winkel en bedrijf.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat 1% van de op te richten woningen mede (50% van de inhoud) mag worden ingericht of gebruikt voor horecabedrijven en/of winkel en ambachtelijk bedrijf. Een dergelijke benadering is ongewenst. Uitoefening dient plaats te vinden op de daartoe in het bestemmingsplan aangegeven locaties. Dit uit overwegingen van concentratie van activiteiten (voor detailhandel binnen het distributie planologisch kader en het voorkomen van hinder voor omwonenden). Geen bezwaren zijn er tegen uitoefening van aan huis gebonden z.g.n. vrije beroepen zoals advocaat, notaris en arts. Commerciële dienstverlening als banken, uitzendbureaus en reisbureaus dienen als centrumvoorzieningen te worden beschouwd.

2. Omvang en branchering winkelcentrum.

Voor de bepaling van de uiteindelijke omvang van het wijkwinkelcentrum en concrete invulling (branchering) is nader distributie-planologisch onderzoek nodig. Van belang is ook vast te stellen welke functies het wijkwinkelcentrum heeft in de totale distributiestructuur van Assen.

3. Verbindingen met Loon.

Voor de inwoners van Loon is een goede verbinding voor zowel automobilisten als fietsers met het winkelcentrum nodig.

4. Realisering station Assen Noord.

In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de mogelijke realisatie van een station "Assen Noord".

Reactie gemeente
M.b.t. 1.

Voor de versterking van de levendigheid en de visuele belevingswaarde in een woonbuurt is het een verrijking wanneer er kleinschalige activiteiten plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld verkoop "eigen producten": kleding, kaarsen, kunst etc. Een vestiging van een winkel of een ambachtelijk bedrijfje in een gedeelte van een woning kan plaatsvinden na een door burgemeester en wethouders hiervoor verleende vrijstelling. De vrijstellingsbevoegdheid is bedoeld om voor iedere situatie een juiste afweging te maken, waarbij aspecten als bereikbaarheid, mogelijke hinder voor de omwonenden en detailhandel binnen het distributie planologisch kader aan de orde komen. De wetgever laat zondermeer de vestiging van een kantoor- of praktijkruimte in een gedeelte van de woning toe. De vestiging van commerciële dienstverlening van banken, uitzendbureaus en reisbureaus kunnen alleen in het wijkwinkelcentrum plaatsvinden.

M.b.t. 2.

Dit aspect valt eigenlijk buiten dit bestemmingsplan. In Marsdijk I is ruimte in de Kleuvenstee gereserveerd. Tezijnertijd is nader onderzoek in overleg met de eigenaar winkelcentrum wellicht nuttig.

M.b.t. 3.

Voor zover de inwoners van Loon gebruik wensen te maken van de voorzieningen in het wijkwinkelcentrum is de verbinding via de bestaande Marsdijk, de hoofdontsluitingsweg en de Meentgoorn voor automobilisten de kortste route en voor de fietsers is vanaf de brug over het Havenkanaal via het woongebied het Stoepveld een afzonderlijke fiets-/wandelaroute ontworpen.

M.b.t. 4.

De mogelijke realisatie van een station "Assen Noord" zou kunnen plaatsvinden nabij de onderdoorgang van de weg naar Loon met de spoorlijn Assen-Groningen. De onder 3 genoemde routes vormen een korte verbinding met deze locatie.

18. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Drenthe.

Inhoud reactie

Er wordt in het plan onvoldoende aandacht besteed aan de overgang stad/buitengebied aan de noordrand van het plangebied.

De volgende argumenten pleiten voor een goede overgang.

- De forse schaal en omvang van het plangebied in relatie tot het aangrenzende landschap.
- Het door middel van bebouwing versterken van de "harde" overgang in relatie tot de "harde" begrenzing die het Noord-Willemskanaal reeds vormt.
- De recreatieve functie van de kanaalzone.

In verband met deze overgang zou dat ook tot uitdrukking moeten komen in de voorschriften met betrekking tot de hoogte van de gebouwen die grenzen aan het buitengebied.

Reactie gemeente

Op het stedenbouwkundig basisplan dat deel uitmaakt van de toelichting bij dit bestemmingsplan is een mogelijke verkaveling van de noordrand aangegeven. Hierbij is sprake van een in breedte variërende overgangszone tussen het buitengebied en de aangrenzende bebouwing.

Door Rijkswaterstaat directie Drenthe worden in dit planstadium schetsplannen ontwikkeld voor een milieuvriendelijke inrichting van de oevers van het Noord-Willemskanaal ter plaatse van Marsdijk I en II. De ontwikkeling van deze plannen vindt plaats in goed overleg met de gemeente. Naast het recreatieve aspect krijgt ook de visuele overgang van stad/landschap de nodige aandacht.

Aan de rand van het buitengebied zullen voornamelijk vrijstaande- en twee onder 1 kapwoningen het beeld bepalen. Deze categorie kenmerkt zich door een gemiddeld lage goot- danwel bouwhoogte. In de te ontwikkelen uitwerkingsplannen zullen genoemde hoogten een juridische vorm krijgen.

19. Rijkswaterstaat directie Drenthe.

Inhoud reactie

Verzocht wordt om de zuidelijke kanaaldijk langs Mardijk II, die in eigendom is bij het Rijk buiten de begrenzing van het ontwerp bestemmingsplan te laten.

Reactie gemeente

Bedoelde kanaaldijk ligt momenteel in het van kracht zijnde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Assen en heeft de bestemming "Verkeersdoeleinden". Er is een zo ruim mogelijke flexibiliteit nagestreefd in de juridische planbegrenzing. De huidige bestemmingsregeling "Verkeersdoeleinden" kan namelijk een beperking vormen bij de nadere stedenbouwkundige planuitwerking van de waterbuurt in het noordoostelijk gedeelte van het plangebied, vandaar dat kanaal en dijk nu ondergebracht zijn in de bestemming "waterstaatkundige doeleinden".

20. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
Inspectie Noord.

Inhoud reactie.

1. Het plan verdient waardering in zijn aanpak.
2. Het gebied binnen de geluidshinderzone van de gaswinlocatie aan de Marsdijk, dat bestemd is voor kantoor- en bedrijfsdoeleinden vormt een vreemd element binnen de structuur van het totale plan.
De constructie om via een wijzigingsprocedure het mogelijk te maken woningbouw in dit gebied te realiseren wordt ongewenst geacht.
Bij een ontwikkeling van kantoren en bedrijven in dit gebied wordt een structureel beter passende ontwikkeling met woningen onmogelijk gemaakt.
Gekozen zou er moeten worden voor realisering van de woonbestemming na beëindiging van de gaswinlocatie-activiteiten.

Er zou vooralsnog kunnen worden volstaan met een op het huidige gebruik afgestemde bestemming of een bestemming gericht op gebruik als uitloopgebied voor het aangrenzende woongebied, te zijner tijd te wijzigen in de bestemming woondoeleinden.

3. Spreiding van de bestemming waarin ook kantoren zijn begrepen over een groot aantal locaties leidt tot een zekere onderlinge concurrentie waardoor het gevaar groot is dat essentiële locaties niet of veel moeilijker van de grond komen. Gewezen wordt op de mogelijkheden die het stationsgebied bij een verdere ontwikkeling hiervan biedt. In dit kader wordt opgemerkt dat Assen met zijn intercitystation hoog scoort bij het locatiebeleid (A-locatie). Het vorenstaande zou in ieder geval moeten leiden tot het weren van kantoren bij de gaswinlocatie aan de Marsdijk.
4. Geconstateerd wordt dat de voorschriften van de bestemmingen woon- en kantoordoeleinden en kantoor- en bedrijfsdoeleinden ter weerszijden van de ontsluitingsweg niet kloppen.

Reactie gemeente

M.b.t. 2.

Een gecombineerde invulling van dit gebied met kantoren en bedrijven is stedenbouwkundig zeker aanvaardbaar. Het vormt als het ware een overgangsgebied van het ten zuiden van de Marsdijk gelegen industrieterrein naar het woongebied Stoepveld. Bij de eventuele invulling zal sprake zijn van kleinschalige niet voor het woonmilieu hinderlijke bedrijvigheid.

Hierbij kan gedacht worden aan een ontwikkeling zoals nu plaatsvindt in Marsdijk I ten zuidwesten van de woonbuurt De Goorn. De bouwhoogte is bepaald op maximum 6.00 meter. Juist de wijzigingsprocedure maakt slagvaardig inspelen op toekomstige ontwikkelingen mogelijk.

M.b.t. 3.

Gezien de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit gebied voor wat betreft de schaal en bouwmassa (maximum bouwhoogte 6.00 meter) is een concurrentie met locaties zoals Europaweg/Groningerstraat en het te ontwikkelen stationsgebied en omgeving niet te vrezen.

M.b.t. 4.

Deze constatering is juist. De vermelde bouwhoogte in de voorschriften is voor deze locaties van toepassing.
De plankaart zal aangepast worden.

21. Directie van de Volkshuisvesting in de provincie Drenthe.

Inhoud reactie

A. Capaciteit bevolkingsomvang/woningbehoefte.

Geconstateerd wordt dat de verschillende prognoses van Gemeente, Provincie en Rijk/C.B.S. ten opzichte van elkaar een afwijkend beeld opleveren met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling. Doordat het Rijk van een aanmerkelijk gematigder ontwikkeling uitgaat, liggen hier toch wel grote risico's met name omdat het merendeel van de benodigde woningen in de ongesubsidieerde sector zal moeten worden gerealiseerd. Door de (grotere) dominantie van de vrije sector wordt de invloed van concurrerende locaties ook gevoeliger dan wel groter. Dit kan locaties betreffen in geheel Noord-Drenthe, omdat hier niet echt sprake is van een restrictief ruimtelijk ordeningsbeleid. Ook binnengemeentelijk kan er spanningsveld tussen diverse bouwlocaties ontstaan.

B. Planinhoudelijk.

In de uitgangspunten is aangegeven dat het "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" een agrarisch-recreatieve functie zal krijgen. Hierdoor is het onderscheid tussen privé (agrarisch gebruik voor het weiden van vee/graswinning) en openbaar gebied (recreatief; plukweiden) onduidelijk.
Het verdient aanbeveling om vroegtijdig een beeld te hebben van de functie, inrichting en met name het beheer van dit gebied. Hiermee kan worden voorkomen dat er een (overgangs)gebied ontstaat waarvan de aanblik wordt overheerst door allerlei soorten opstallen, afrasteringen etc., waardoor een verpauperde indruk ontstaat.

De op kaart 18 van de plantoelichting aangegeven in west-oostrichting lopende groenzone zou als structurelement op de plankaart of tenminste op het "stedebouwkundige basisplan" aangegeven moeten worden.

Naast het gebruiksgroen dat geconcentreerd zal worden in clusters van ca 3.500 à 5.500 m² is het vanuit het oogpunt van (visueel) contact met/vanuit de woning en een veilige bereikbaarheid gewenst, dat er ook (kleinere) speelgelegenheden aangelegd worden in directe nabijheid van de eigen woning.

Aandacht wordt gevraagd voor het aspect veiligheid bij het idee van "wonen aan het water". Ook in visuele zin zal het grote hoogteverschil tussen het kanaalpeil (6,62 + N.A.P.) en het bestaande maaiveld (8.70 à 9.70 + N.A.P.) goed opgelost dienen te worden, daar anders de beoogde effecten niet goed tot uitdrukking komen.

Door voor een tang- danwel lusvormig verkeersontsluitingssysteem te kiezen, wordt inherent gekozen voor een hogere verkeersintensiteit op deze ontsluitingsweg. Aandacht is gewenst voor die situaties waar andere verkeerssoorten deze ontsluitingsweg zullen kruisen.

Er wordt een parkeervorm van 1,2 parkeerplaats per woning gehanteerd. Niet duidelijk is voor welk parkeersysteem gekozen is en op welke wijze het parkeren in de planopzet geïntegreerd wordt. Mede in relatie tot de sociale veiligheid zouden relatief kleine overzichtelijke en vanuit de woning visueel controleerbare parkeergelegenheden de voorkeur verdienen. Een parkeer- en stallingsmogelijkheid voor de wat grotere voertuigen ontbreekt.

C. Financiële haalbaarheid.

Gevraagd wordt, of het geraamde tekort niet al te voorzichtig begroot is en hoe groot de veiligheidsmarges zijn.

Het lijkt onjuist in deze exploitatie, ondanks de financiële voorziening, een te zware wissel op de toekomst te nemen.

- De volgende punten worden ter discussie gesteld om het tekort te reduceren:
- de lasten van het landschappelijk waardevolle agrarisch gebied.
 - de geraamde 50% opbrengst van OBG terreinen, in relatie tot de omvang van deze bestemming.
 - de kosten van werken buiten het plan.
 - de niet terug te vragen b.t.w.

Zal er geen gewijzigd opbrengstenbeeld ontstaan als gevolg van een gewijzigde vraag. Daarbij wordt gesteld dat dit kan betekenen, dat er een ruime opzet voor dit plan zal ontstaan met minder kavels.

Met de becijferde kavelprijzen kan ingestemd worden.

Niet duidelijk is hoe de besluitvorming betreffende de bebouwing van het Stoepveld zal plaatsvinden.

REACTIE GEMEENTE

A. CAPACITEIT BEVOLKINGSOMVANG/WONINGBOUWBEHOEFTE

Het Rijk gaat blijkbaar uit van de Primos-prognoses, zoals die gepubliceerd zijn in de Maandstatistiek van de bevolking (C.B.S.) van november 1990.

Al sinds jaar en dag vallen deze prognoses voor Assen veel te laag uit! Inwonertallen die voor over 10 jaar worden geraamd worden veelal al binnen 2 à 3 jaar bereikt.

Bedoelde prognose raamt het inwonertal van Assen per 1-1-'95 op 51.400, terwijl halverwege dit jaar de 50.500 reeds is gepasseerd. Vermoedelijk wordt de raming van 1995 al volgend jaar bereikt!

Ook de raming voor 2000 (52.600 inw.) lijkt voorshands veel te laag. De laatste prognose van de provincie gaat uit van 56.100 inwoners in 2004.

Een recente prognose van bureau Hpart biedt het volgende beeld:

2000	54.700 à 56.000
2005	55.300 à 57.250

Gezien deze toekomstverwachtingen en uitgaande van het feit dat Marsdijk II duidelijk gefaseerd kan worden (deel Kleuvenveld en deel Stoepveld) is er op dit moment geen enkele reden om Stoepveld een "niet-woonbestemming" te geven.

B. PLANINHOUDELIJK

Ten aanzien van het "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" wordt een beheer voorgestaan waarbij het natuurlijk karakter zoveel mogelijk behouden blijft. Het gebruik en het onderhoud van het gebied zal extensief zijn.

Voorkomen zal worden dat het gebied visueel verstoord wordt door allerlei soorten opstallen en afrasteringen.

Voor het oprichten van schuilstallen, melkstallen e.d. is om bovengenoemde reden een vrijstelling van burgemeester en wethouders benodigd. Deze vrijstelling wordt niet eerder verleend dan nadat de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie hierover advies heeft uitgebracht.

Voor het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffende, is een aanlegvergunning vereist.

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning niet wanneer de voorgenomen werken en werkzaamheden de landschappelijke waarden zullen aantasten.

De west-oost lopende groenzone is op het "stedebouwkundig basisplan" aangegeven.

In de nabijheid van de eigen woning worden, in overleg met de buurtbewoners, specifieke speelvoorzieningen aangelegd voor de jongste leeftijdsgroepen.

Aspecten met betrekking tot de veiligheid bij het idee "wonen aan het water" zullen, evenals visuele aspecten ten aanzien van de belevingswaarde van het water, bij de uitwerking de nodige aandacht krijgen.

Daar waar andere verkeerssoorten de ontsluitingsweg van Marsdijk II kruisen, zal bij de uitwerking aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheidsaspecten.

Ten aanzien van het parkeersysteem kan opgemerkt worden dat voor iedere woonkarakteristiek een daarbij passende oplossing gekozen wordt.

Uitgangspunt hierbij is dat de parkeervoorzieningen het straatbeeld visueel niet zullen overheersen. Het systeem zal variëren van individuele parkeervoorzieningen op eigen erf tot openbare kleinschalige voorzieningen in de directe woonomgeving. Bij parkeren op eigen erf, wordt het parkeren in de voortuin bij een straatgericht woningtype niet toegestaan.

Gezien de woningcategorieën die in Marsdijk II gerealiseerd gaan worden, zal het "parkeren op eigen erf" voor een groot deel het beeld gaan bepalen.

C. FINANCIËLE HAALBAARHEID.

De grondexploitatie is gebaseerd op reële uitgangspunten. Zoals in de inleiding is gesteld, ontstaat het geraamde tekort voor een belangrijk deel door de renteverliezen als gevolg van de "noodgedwongen" vroegtijdige verwervingen vanaf 1978.

De grootte van de veronderstelde veiligheidsmarges zijn niet aan te geven. De oppervlakte en hoeveelheidsnormen zijn tot nu toe toereikend en bieden de mogelijkheid tot een ruime opzet. Voor wat betreft de kostenkant blijken de in het plan Marsdijk I gehanteerde eenheidsprijzen voor de civieltechnische werken vaak ruim voldoende. Voor wat betreft de nodige apparaatskosten is nu een reëlere raming gemaakt, dan de tot nu toe gehanteerde norm van 19%. Ook de renteberekening is op basis van de dynamische eindwaarde-berekening reëler. Voor wat betreft de opbrengsten is een uitgifteschema aflopend van 300 - 200 woningen per jaar gedurende 8 jaar vrij optimistisch. De gehanteerde kavelprijzen hebben hetzelfde niveau als die in Marsdijk I. Naar financieringsvorm ontwikkelen de sociale huur, de premiekoop en de premiehuur sector zich op dit moment wat moeizamer dan de vrije sector koop.

De vrees voor een te zware wissel op de toekomst is ongegrond aangezien - zoals gemeld - sinds 1984 in het grondbedrijf al een voorziening getroffen is in verband met de gestegen boekwaarde in dit complex.

Betreffende de ter discussie gestelde mogelijkheden om het berekende tekort aanzienlijk te reduceren valt het volgende op te merken:

- De verwerving en de inrichting van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zal gefinancierd worden vanuit het fonds bovenwijkse voorzieningen. Zodoende zal dit gebied geen nadelige invloed hebben op het resultaat. Overigens betekent het handhaven van dit gebied een belangrijk element in de ruimtelijke ordening van dit plan.
- De ingebouwde 50% buffer op de OBG-terreinen is nodig om de moeizame afzet van dergelijke terreinen op te vangen. Bovendien ontstaat de mogelijkheid om alternatieven te ontwikkelen. Overigens betekent de 50% niet dat slechts de helft van deze terreinen verkoopbaar wordt geacht.
- In gezamenlijk overleg tussen de diverse disciplines is een lijst opgesteld van buiten het plan uit te voeren werken die ten laste van dit plan dienen te komen. Het betreft een aantal fietspaden, fietsbruggen, riolering, aanpassen van het kruispunt Europaweg en bijkomende kosten.
- Het opvoeren van een bedrag in verband met niet terugvorderbare b.t.w. is gelet op de interpretatie van de fiscus een noodzaak. De administratieve inrichting van de grondexploitatie zal hierop niet van invloed zijn.

Het blijft moeilijk een juist opbrengstenbeeld te vormen voor een plan met een looptijd van ca. 10 jaar. Maar op dit moment zijn de gekozen uitgangspunten, gebaseerd op de ervaring zoals deze in Marsdijk I is opgedaan, bepalend. De volgende verhoudeningen geven daar een beeld van:

koop / huur	68%	32%	
soc. huur / premie huur / vs. huur	15%	8%	9%
premie koop / vs. koop	18%	50%	
rijen / halfvrijstaand / vrijstaand	46%	43%	11%

De financieringsvorm beïnvloedt deels de woningdichtheid. De vrije sector vraagt grotere kavels. Maar met name de bouwvorm bepaalt de dichtheid. Halfvrijstaande- en vrijstaande woningen vragen meer ruimte dan rijenbouw.

De gemiddelde dichtheid in Marsdijk I was in de grondexploitatie geraamd op 33 won./ha., maar zal nu uitkomen op 27 won./ha. (meer vrije sector koop en minder rijenbouw). De grondexploitatie van Marsdijk II komt nu uit op een gemiddelde van 25 won./ha. Een ruimere opzet is qua ruimtebeslag ook niet verdedigbaar.

In de grondexploitatie is uitgegaan van het in één stroom bebouwen van Kleuvenveld en Stoepveld.

22. Landbouwschap.
Gewestelijke Raad voor Drenthe.

Geen opmerkingen.

23. Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Geen opmerkingen.

24. Provincie Drenthe.
Dienst Verkeer en Waterstaat.

Geen opmerkingen.

Commentaar reacties 2 tot en met 16 (zie bladzijde 74).

Van de onder 3, 9, 12 en 13 genoemde instanties is geen reactie ontvangen.
De onder 2, 10 en 11 genoemde overlegpartners hebben meedegeeld dat het bestemmingsplan hen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van op- of aanmerkingen.

4. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Inhoud reactie

Naar aanleiding van de te verwachten archeologische waarden in het gebied tussen de Beemd, de Hullenstukken en het Stoepveld wil de afdeling prehistorie van het Drents Museum graag tijdig worden geïnformeerd over het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden. Tijdens de uitvoeringswerkzaamheden kan dan controle plaatsvinden.

Reactie gemeente

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor eerdergenoemd gebied zal de gemeente het Drents Museum in kennis stellen van het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden.

5. Zuiveringsschap Drenthe.

Inhoud reactie

Nagegaan dient te worden of het nog aan te leggen rioolstelsel in Marsdijk II past in het rioleringsplan voor Assen.
Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot het maken van op en/of aanmerkingen.

Reactie gemeente

Het Zuiveringsschap Drenthe zal door middel van een ontwateringsplan worden geïnformeerd. Het rioolstelsel wordt gebaseerd op de uitgangspunten in het rioleringsplan voor Assen.

6. Waterschap Drentse Aa.

Inhoud reactie

Enige waterstaatswerken (waterleiding of keursloot) zijn niet in het plan opgenomen. Er wordt op gewezen dat door wijziging in het waterlopenplan geen schade mag ontstaan voor de overige belanghebbende gronden. Verder wordt aandacht gevraagd voor de keurbepalingen met betrekking tot de afstand van de bebouwing en de beplanting tot de waterstaatswerken en deze zonodig op te nemen in de bestemmingsplanvoorschriften.

Reactie gemeente

Het Waterschap Drentse Aa zal door middel van een ontwateringsplan worden geïnformeerd.

Met de betreffende keurbepaling omtrent afstand van de bebouwing en de beplanting zal bij verdere uitwerking van deelplannen rekening worden gehouden.

Wijzigingen in waterstaatswerken zullen vooraf met het waterschap worden besproken.

7. Recreatieschappen Drenthe
Recreatieschap Noord en Midden Drenthe.

Inhoud reactie

Het bestemmingsplan geeft als zodanig geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gezien de omvang van groot Marsdijk (ca. 4.000 woningen) wordt aandacht gevraagd voor de aanleg van wandelpaden voor een korte wandeling aansluitend op een groter wandelpadennet en aan fietspaden voor een korte fietstocht aansluitend op het provinciale fietspadennet.

Genoemde aspecten zullen ook zeker een rol spelen in de naar verwachting dit jaar op te stellen ontwikkelingsvorm voor de stadsrandzone Assen.

Reactie gemeente

De hoofdroutes voor wandel- en fietspaden zijn reeds vermeld op het stedenbouwkundige basisplan en in de toelichting.
Bij de verdere uitwerking van deelplannen voor de directe woonomgeving zullen de korte wandel-/fietsroutes aansluitend op de hoofdroutes de nodige aandacht krijgen.

8. Stichting Woningbeheer Assen.

Inhoud reactie

De Stichting Woningbeheer Assen verwijst naar de reactie die zij gegeven heeft op 30 september 1988 op de structuurschets Assen en de reactie van 10 april 1990 op de nota uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.
Inhoudelijk is het volgende van belang voor dit bestemmingsplan.

De S.W.A. is van mening, dat de mogelijkheden om in de sociale sector te bouwen voor de doelgroep minder draagkrachtigen volstrekt onvoldoende zijn.
Dat er op voorhand rekening wordt gehouden met afnemende contingenten vindt de S.W.A. onjuist. Zij huldigt het standpunt, dat het bouwen van de verschillende woningtypes moet worden afgestemd op de vraag en niet op de (toevallige) subsidiestromen van het rijk.

De S.W.A. acht de genoemde aantallen sociale huurwoningen in principe te laag. Zij zou gelet op de vraag toch tenminste 200 woningen per jaar moeten kunnen bouwen. In de eerste plaats in de binnenstad, daarna in Marsdijk II.
De mogelijkheden daartoe worden echter betwijfeld.

De S.W.A. spreekt de wens uit, dat de gemeente primair een beleid gaat voeren, waarbij na 1992 de subsidies grotendeels ten goede komen aan de sociale huursector.

Tot slot vraagt men om handhaving van de kavelprijzen voor sociale woningbouw in Marsdijk II op het huidige niveau.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is zo goed mogelijk de te verwachten ontwikkeling van o.a. de gesubsidieerde sociale sector aangegeven. Dat deze aantallen gelet op de huidige behoeften volstrekt onvoldoende zijn, is een constatering die ook van gemeentewege wordt onderschreven. De contingenten gesubsidieerde woningbouw zouden meer en beter op de vraag moeten worden afgestemd. Getracht zal worden om zoveel mogelijk contingenten in deze sector te bemachtigen. De gemeente is echter afhankelijk van zowel het rijks- als het provinciaal beleid in deze en dient daar bij haar planning rekening mee te houden.

Het bij voortduring bouwen van sociale huurwoningen in de binnenstad is onmogelijk. Hiervoor is eenvoudigweg op den duur geen ruimte. Bovendien zal ook in de binnenstad de nodige differentiatie in financieringsvormen moeten plaatsvinden voor de verschillende doelgroepen in onze samenleving. Het beleid is erop gericht, dat ook in Marsdijk II een behoorlijk aantal woningen voor ouderenhuishoudens wordt gebouwd.

Het aantal sociale sectorwoningen voor de gehele provincie Drenthe bedraagt voor 1991 totaal 446 contingenten (Assen: 80). Dit aantal zal de komende jaren dalen. De vraag van 200 sociale sector contingenten voor de gemeente Assen is dan ook niet reëel.

Het is niet gewenst om in dit kader vooruit te lopen op het na 1992 door de gemeente te voeren beleid met betrekking tot de sociale huursector. Voorshands wordt uitgegaan van continuïteit van beleid. Met de bouw van goedkope vrije sector huurwoningen zal dan ook in dit plan wellicht rekening moeten worden gehouden.

Jaarlijks vindt er met de S.W.A. overleg plaats over o.a. de kavelprijzen in deze sector. Uitgangspunt zal daarbij zijn de onlangs overeengekomen kavelprijs voor deze categorie.

14. Nederlandse Spoorwegen.

Inhoud reactie

Het onderzoek van de Nederlandse Spoorwegen naar de haalbaarheid van een nieuw station Assen-Marsdijk heeft helaas niet tot positieve resultaten geleid.

Het feit dat in de directe omgeving van een mogelijke stationlocatie, nabij de weg naa Loon en de spoorweg Zwolle-Groningen, geen woningbouw is gepland heeft tot deze conclusie geleid. De verwachtingen omtrent het aantal treinreizigers in de toekomst, als uitsluitend de wijk Marsdijk (en eventueel de wijk Messchenveld) is gebouwd, zijn laag; wellicht niet meer dan 400.

Het bestemmingsplan zou zodanig moeten worden ingericht dat in een later stadium van een logische opbouw sprake zou zijn, wanneer alsnog tot opening van een station Assen-Marsdijk zou worden besloten.

Zij pleiten ervoor dat de woningdichtheid in Stoepveld zo groot mogelijk wordt en dat ook het terrein ten zuiden van het Stoepveld voor woningbouw kan worden benut.

Geconstateerd wordt dat het plan Marsdijk II goed ontsloten zal worden voor fietsers ook in de richting van een mogelijke stationslocatie als daartoe in een later stadium toch zou worden besloten.

Reactie gemeente

Zowel in de structuurschets voor Assen als in dit ontwerp bestemmingsplan zijn aan de oostzijde de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van het aangrenzende buitengebied bepalend geweest voor de grens van Marsdijk II.

Het al of niet realiseren van een woonwijk Messchenveld is in dit stadium nog in studie binnen het kader van een locatieonderzoek voor nieuwe woongebieden.

Het planconcept voor groot Marsdijk dat een verdichting van de woonbebouwing naar het centrum van de wijk laat zien, zal als stedenbouwkundig uitgangspunt niet gewijzigd worden.

De mogelijkheden om in de toekomst in het Stoepveld een grotere bebouwingsdichtheid te realiseren, is in het plan begrensd tot gemiddeld 30 won./ha.
Het ten zuiden van het Stoepveld gelegen terrein heeft een industriebestemming. De aardgaswinlocatie vormt daar ook een belemmering voor woningbouw.

15. N.V. Drentse Vervoer Maatschappij.

Inhoud reactie

Het is gewenst dat in het stedenbouwkundig ontwerp looproutes van en naar halteplaatsen van het openbaar vervoer worden opgenomen.

Om de uiteindelijke kwaliteit van het openbaar vervoer te bepalen is het gewenst in een vroeg stadium de ligging van de halteplaatsen te bepalen.

Reactie gemeente

Bij de verdere uitwerking van deelplannen voor de woonomgeving zullen de looproutes naar de halteplaatsen nader bepaald worden.

Ten aanzien van de ligging van de halteplaatsen zal in een vroeg stadium overleg gepleegd worden met de D.V.M.

16. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

Inhoud reactie

De bestemming "Strook voor gastransportleiding" inclusief de planvoorschriften geeft geen reden tot het maken van opmerkingen.

Onder de aandacht wordt gebracht dat in de betreffende strook momenteel een gastransportleiding is aangelegd.

Met de eigenaren van de grond is een zakelijk recht van opstal voor onbepaalde tijd afgesloten voor een strook van 4 meter ter weerszijden van de leiding.

De gaslocatie ten zuiden van de Marsdijk is momenteel buiten productie. Afhankelijk van onderzoeken die in 1991 zullen plaatsvinden zullen de toekomstige productieplannen voor deze locatie verder uitgewerkt worden.

Indien besloten wordt de reeds aanwezige gasbehandelingsfaciliteiten weer op te starten dan is het gewenst uit veiligheids- en milieutechnische (geluid)overwegingen rekening te houden met de situering van kantoren ten noorden van de Marsdijk.

Bij de verdere uitwerking van het voor kantoren- en bedrijfsdoeleinden bestemde gebied is nader overleg gewenst.

Reactie gemeente

Bij de verdere planontwikkeling van het Stoepveld en met name het gebied dat bestemd is voor "kantoor- en bedrijfsdoeleinden" zal tijdig met de Nederlandse Aardolie Maatschappij overleg worden gepleegd.

Naar aanleiding van het mondeling overleg met de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen op 20 september 1991 vinden de navolgende aanvullingen c.q. wijzigingen plaats.

m.b.t. 2 De bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte.

Aan bevordering van de doorstroming en het aanpasbaar bouwen voor ouderen zal in de Volkshuisvestingsnota aandacht besteed worden.

m.b.t. 3 Planopzet.

a. Hoofdstructuur.

Het gebied ten noorden van de gaswinlocatie wordt bestemd voor bedrijfsdoeleinden. De plankaart, toelichting en de voorschriften zijn aangepast. In directe relatie hiermee is de opmerking onder e. Algemeen en de opmerking over de voorschriften en plankaart artikel 5, lid 3, sub a) beantwoord.

m.b.t. c Groenstructuur.

Bij de uitwerking van deelplannen langs het N.W-kanaal zal vroegtijdig overleg gevoerd worden met de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie en Rijkswaterstaat betreffende de overgang stad-landschap.

m.b.t. d. Voorzieningen.

Voorafgaand aan de realisering van de 2e fase van het winkelcentrum zal overleg gepleegd worden met ondermeer de rijksconsulent Economische Zaken.

m.b.t. 4 Voorschriften. (Artikel 3, Lid 1, sub f.)

De bouwhoogte binnen de bestemming woondoeleinden is bepaald op maximaal 12 meter. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen tot maximaal 16.50 meter nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.