

Bestemmingsplan

Marsdijk II



Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan De Hullen 3 en De Hamel 1, als bedoeld in artikel 15, lid 1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Marsdijk II.
Het bestemmingsplan werd 23-1-'92 door de Raad vastgesteld en op 7-4-'92 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

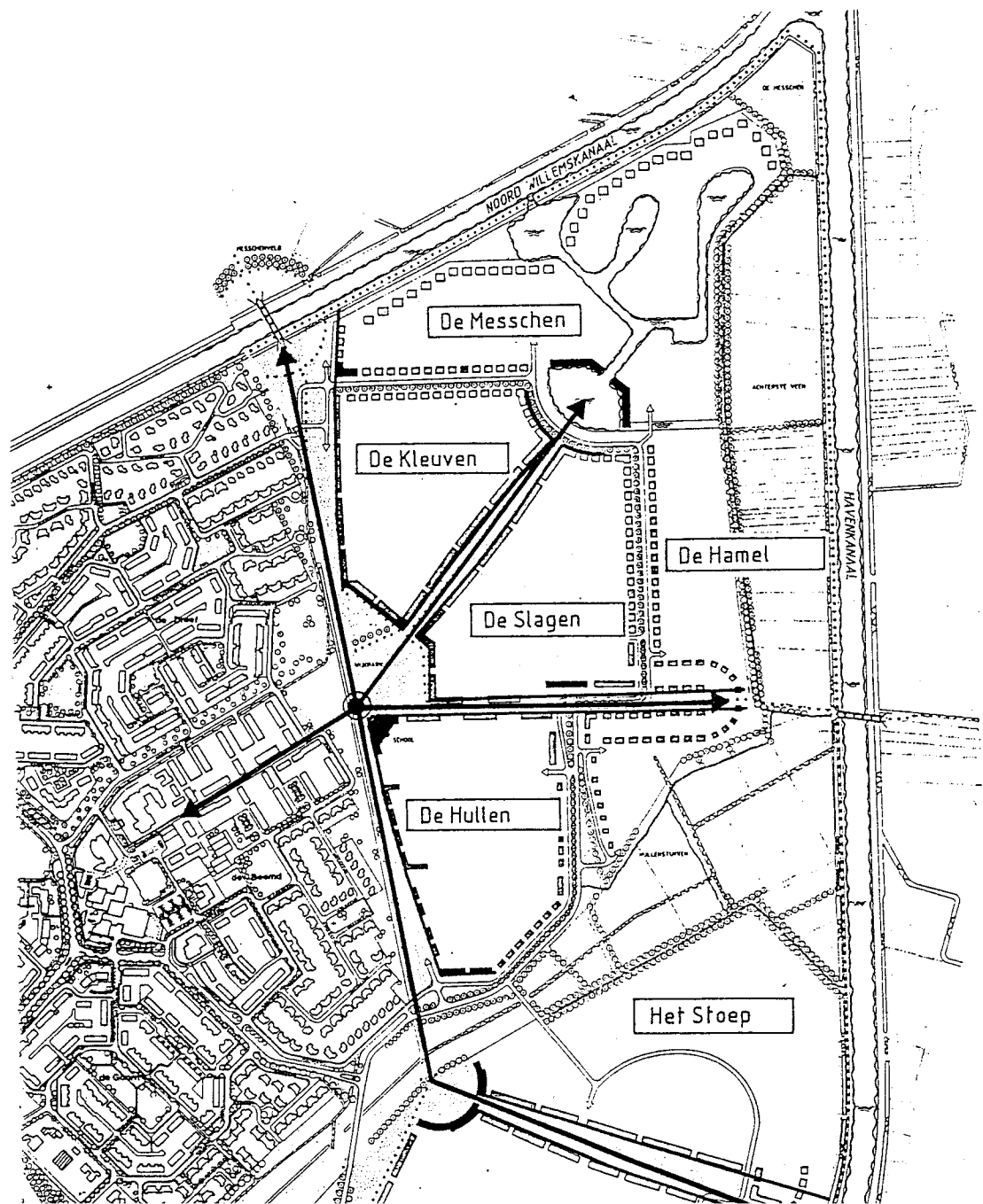
1.1. Inleiding

Om tijdig aan de vraag naar vrije sector kavels te kunnen voldoen is het gewenst hiervoor een gedeelte van de Hullen en een gedeelte van de Hamel uit te werken. Het betreft hier de realisering van een ontwerp bouwplan van 44 woningen en de vrije uitgifte van 52 kavels aan particulieren.

1.2 Ruimtelijke structuur

De hoofdopzet van Marsdijk II wordt bepaald door een aantal "stedebouwkundige gebaren". Via deze stedebouwkundige ruimtes zijn een aantal visuele zichtlijnen in het plan ontworpen die een gezamenlijk snijpunt hebben in het wijkpark. Vanaf dit punt, dat gemarkeerd zal worden door een obelisk of ander kunstobject, zijn vergezichten mogelijk naar diverse richtingen zoals naar het N.W. kanaal, naar de waterbuurt de Meschen, naar het beekdalgebied en naar het centrumgebied De Kleuvenstee. Ieder "stedebouwkundig gebaar" krijgt een eigen gezicht. Dit kan door bijvoorbeeld enkelzijdige of dubbelzijdige lichtgebogen of rechte bebouwingswanden. De zichtlijnen worden op de knooppunten versterkt door een stedebouwkundig en/of architectonisch accent.

DE RUIMTELIJKE STRUKTUUR



1.3 Verkavelingsschets

Voor de buurt de Hullen in zijn totaliteit en de Hamel gedeeltelijk is een proefverkaveling ontworpen waarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd zijn.

- De stedenbouwkundige opzet moet eenvoudig, herkenbaar en voorstelbaar zijn.
- De beeldvorming van de openbare buitenruimte is van belang voor de manier waarop bewoners en bezoekers de buurt ervaren.
- Woninggroepen met een eigen karakter door middel van architectuur en kleur geven een emotionele binding.
- De thema's buitenruimten moeten een "eigen" beeld krijgen door profiel en inrichting hiervan.
- Continuïteit in hoofdroutes langzaam en gemotoriseerd verkeer.
- De verkaveling moet de structuur van groen en wegen ondersteunen.
- Herkenningspunten op knooppunten door vorm, bouwmassa en architectuur.
- Met het oog op de sociale veiligheid moeten de routes voor langzaam verkeer zoveel mogelijk binnen het zicht punt van de woningen ontworpen worden.

Het reeds uitgewerkte bouwplan voor de 44 woningen is gesitueerd aan de parallelweg langs de wijkverzamelweg. Het vormt de ruimtelijke begrenzing van het aangrenzend beekdal.

Nabij de buurttoegangsweg naar de Hullen zijn 3 bouwblokken met elk 4 woningen gesitueerd. De bouwmassa en de architectuur brengen de gewenste stedenbouwkundige verbijzondering van deze plek tot stand.

De overige twee onder één kapwoningen van dit bouwplan bestaan uit dwarskapwoningen met en zonder erker. Voor de kleur van het complex is gekozen voor een lichtgele gevelsteen met orange-rode dakpannen.

Uitzondering hierop vormen de 3 eerdergenoemde bouwblokken waarvan de dakpannen een lichtgrijze kleur hebben. Deze combinatie sluit aan op het aansluitende complex reeds goedgekeurde woningen waarvan de gevels uitgevoerd worden met een witte breuksteen en een lichtgrijze pan.

Op deze wijze ontstaat er een evenwichtige fraaie overgang van de buurt naar het beekdal.

De verkaveling van de Hamel 1 betreft een 20 tal vrijstaande woningen die hoofdzakelijk een verschijningsvorm krijgen van een semi-bungalowtype.

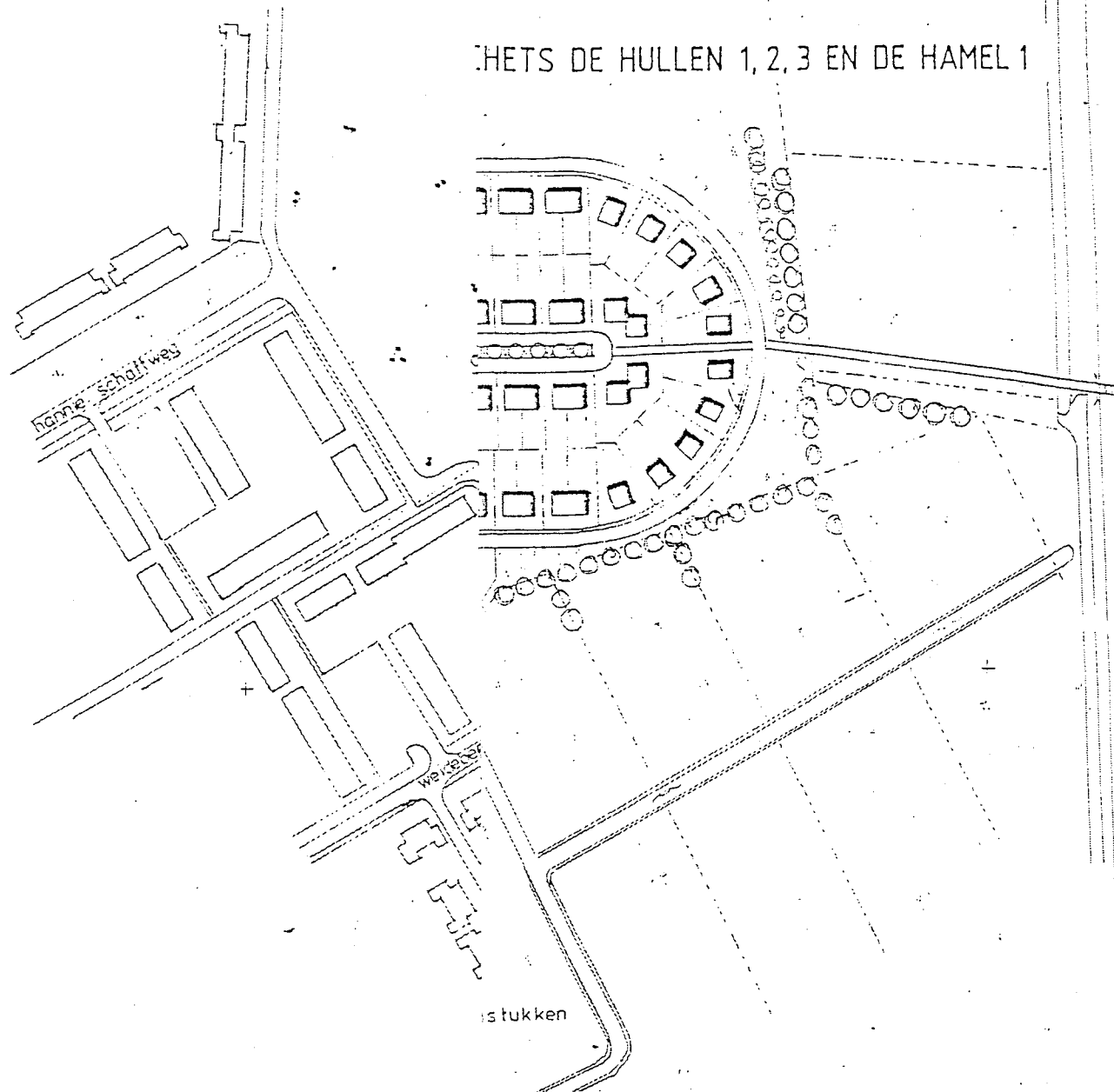
De maximum goothoogte is namelijk bepaald op 4.50 meter. De openheid van deze nabij het beekdal gelegen lokatie wordt versterkt doordat iedere woning (incl.garage ed.) tenminste 3.00 meter uit de perceelsgrens moet blijven.

Aan de rand van het beekdal zijn een tweetal lokaties gelegen die zowel stedenbouwkundig als architectonisch een uitdaging moeten zijn voor de daar te realiseren woningen. In de voorschriften is een vrijstelling opgenomen voor een hogere goothoogte (6 meter) en een vrijstelling voor een afwijkende kapvorm waardoor er ruimte is voor vernieuwende architectuur. Het is gewenst om met name bij de woningen, die gesitueerd zijn aan de zijde van de wijkverzamelweg eenzelfde nokrichting, bij voorkeur loodrecht op deze weg, toe te passen om een rustig samenhangend beeld te bevorderen. Omtrent de kleur van dit buurtje wordt gestreefd naar een evenwichtig beeld waarbij grote contrasten uitgesloten worden.

1.4 Geluidsaspecten wegverkeer

Aan de zuidoostzijde ligt een deel van het uitwerkingsplan binnen de wettelijke geluidszone van de wijkverzamelweg. Op de verkavelingsschets zijn de geluidscontouren aangegeven waar een geluidsbelasting van 55 dB (A) optreedt. Deze contouren zijn aan de hand van de standaardrekenmethode 1 (conform art.102 van de Wet Geluidshinder) vastgesteld in het globaal bestemmingsplan Marsdijk II. De uitgangspunten met betrekking tot de geluidsbelasting zijn in dit stadium van de wijkopbouw niet veranderd. Op 11 maart 1991 heeft de Minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer goedkeuring

HETS DE HULLEN 1, 2, 3 EN DE HAMEL 1



ARING

plandeel de Beemd

ontworpen verkaveling

openbare basisschool

groenvoorzieningen

bestaande hame