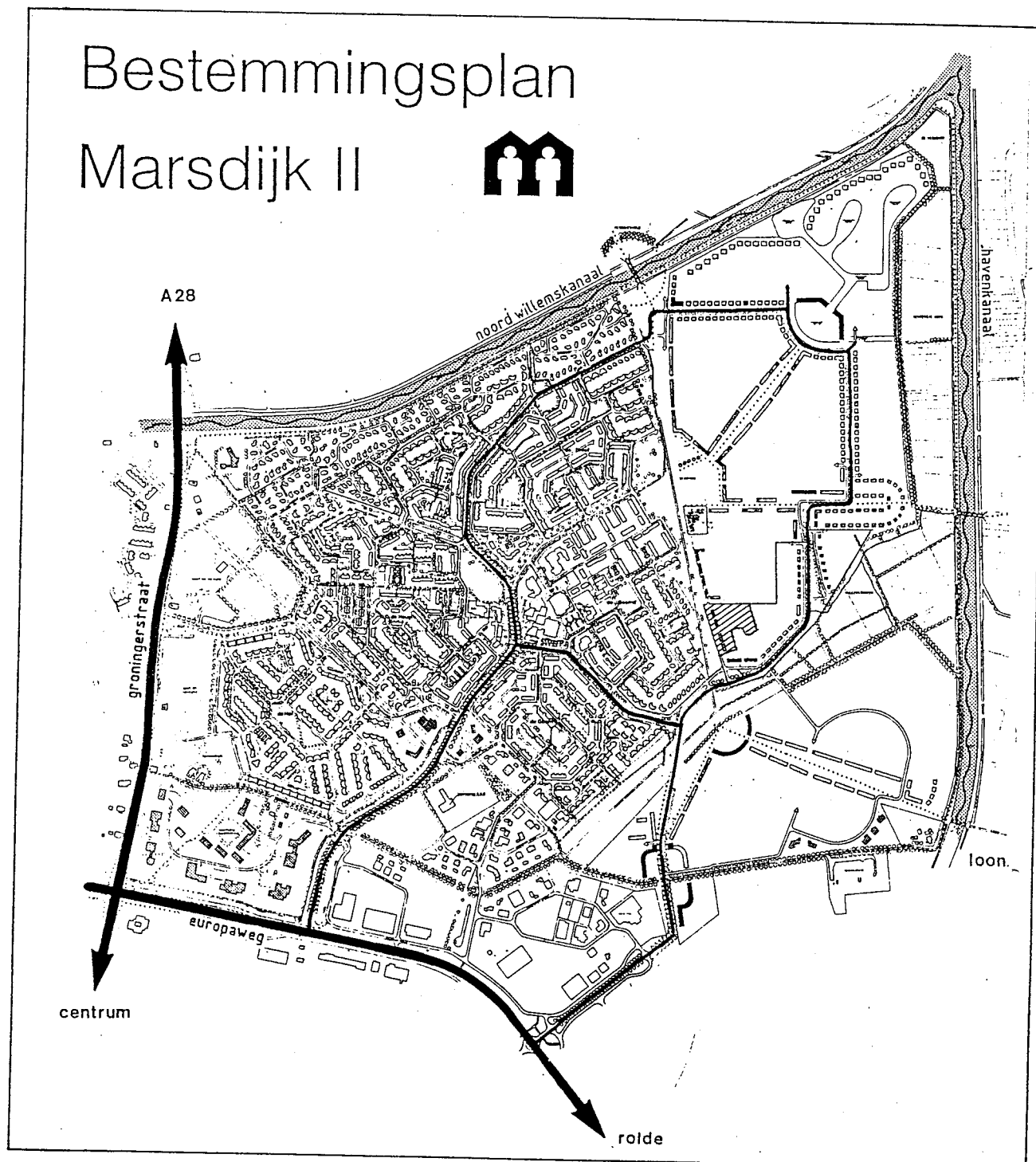




# Bestemmingsplan Marsdijk II



uitwerkingsplan De Hullen 1

toelichting

voorschriften

## GEMEENTE ASSEN.

### Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan "De Hullen 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

In de wijk Marsdijk I was begin 1992 wat betreft de bebouwingmogelijkheden voor 2 onder één kapwoningen in de vrije-sector weinig capaciteit meer aanwezig.

Omdat het globale bestemmingsplan "Marsdijk II" nog niet was goedgekeurd werd voor het gebied "De Hullen I" een art. 19 WRO procedure gevolgd.

Dit plan omvat 32 woningen en de daarbij behorende inrichting van de openbare ruimte. Veel tijd gaat echter verloren met het moeten publiceren van elk ingediend bouwplan. Om hier een eind aan te maken is besloten het gebied "De Hullen I" als uitwerkingsplan door Burgemeester en Wethouders vast te laten stellen.

Burgemeester en wethouders kunnen dan zonder publicatie de bouwvergunningen verlenen.

#### 1.2 Stedebouwkundig concept van Marsdijk II (zie ruimtelijke structuur).

De hoofdopzet van het nieuwe woongebied wordt bepaald door een aantal stedebouwkundige assen waarvan het onderlinge snijpunt ligt in het wijkpark.

Vanaf dit snijpunt zijn er zichtlijnen ontworpen in de richting van respectievelijk het N.W. kanaal, de waterbuurt, De Messchen, het Havenkanaal en de woonbuurt De Maten, allen gelegen in Marsdijk II.

Vanaf het snijpunt is eveneens een zichtlijn via De Beemd naar het centrumgebied "De Kleuvenstee" in Marsdijk I waarneembaar.

De ruimtelijke begrenzing van deze assen wordt in Marsdijk II gevormd door licht gebogen bebouwingswanden.

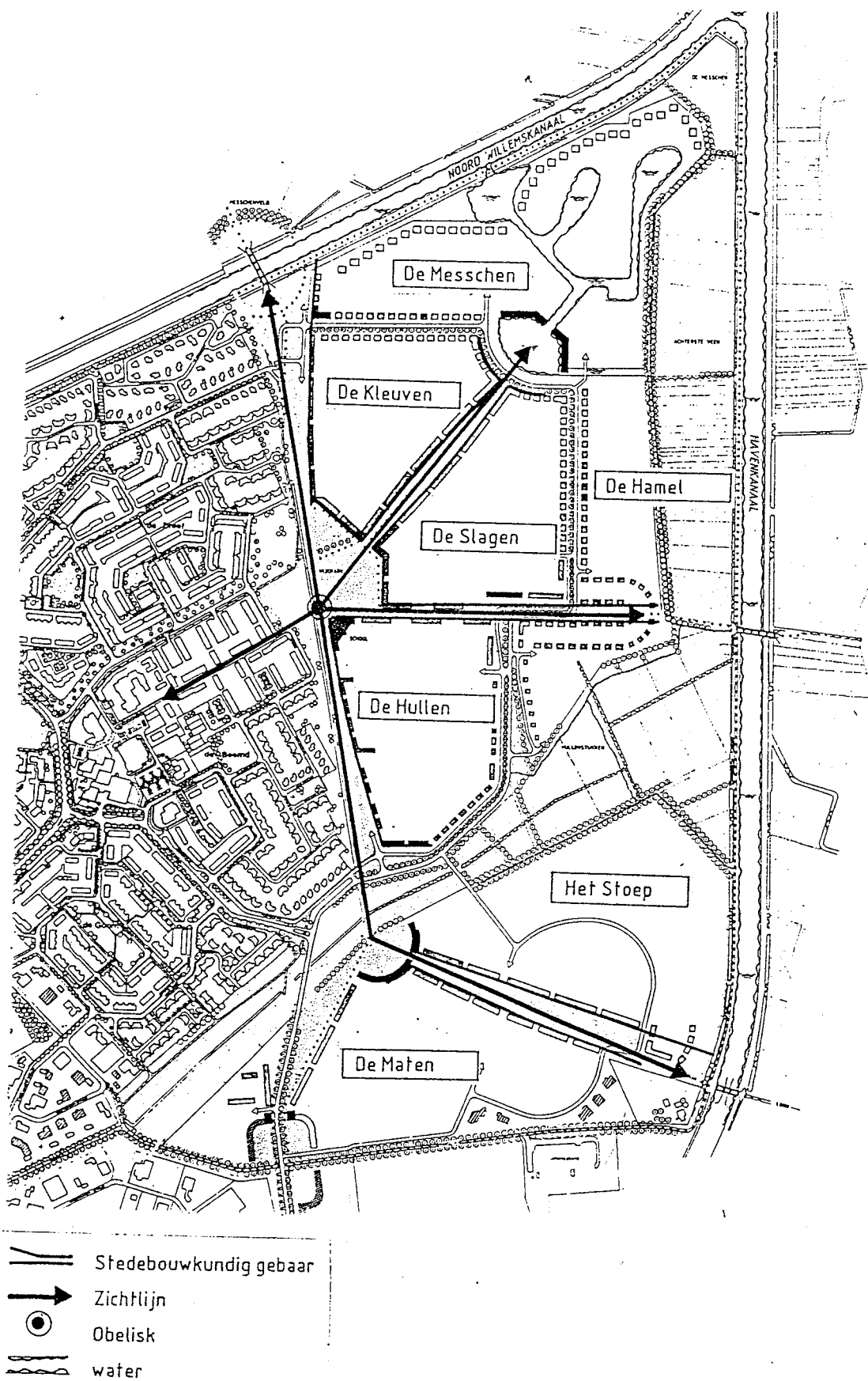
De zichtlijnen worden versterkt door een stedebouwkundig en/of architectonisch accent die op een knooppunt gelegen zijn.

#### 1.3 Verkaveling buurt De Hullen

Voor de buurt De Hullen is een stedebouwkundige proefverkaveling ontworpen waarbij de volgende ontwerputgangspunten gehanteerd zijn.

- De stedebouwkundige 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.

# DE RUIMTELIJKE STRUKTUUR



- 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 zichtpunt van de woningen ontworpen worden.

#### 1.4 Het bouwplan

Het plan voor de 32 woningen is ontworpen binnen de hierboven weergegeven stedenbouwkundige gedachte.

Aan de westzijde zijn 14 woningen met een hoge gootlijn aan de straat gesitueerd die als straatwand de aangrenzende groenstructuur ondersteund. Vanuit deze woningen is, in verband met de sociale veiligheidsaspecten, een goed zicht mogelijk op de in het aangrenzende groen geprojecteerde wandelroute en aan te leggen speelvoorzieningen.

In oostelijke richting zijn 18 woningen (senioren type) met een lage gootlijn gesitueerd. Omdat de nokrichting hiervan loodrecht op de straat geplaatst is wordt het individuele karakter van deze woningen aan de straatzijde versterkt.

Ter verbijszondering van een tweetal stedenbouwkundige markante straathoeksituaties is de mogelijkheid aanwezig daar een kantoor of praktijkruimte bij de woning op te richten. De opzet van het plan heeft geleid tot de volgende woonkarakteristieken.

- wonen aan de buurtontsluitingsweg en groenzône (westzijde)
- wonen aan de buurtstraat met een ruim profiel en bomenrij (noordzijde)
- wonen aan een erfstraat zonder trottoir (zuidzijde)
- wonen aan een driehoekig plantsoen (oostzijde)

Bij alle woningen is een garage/stallingsplaats voor een auto aanwezig.

Assen, oktober 1993.