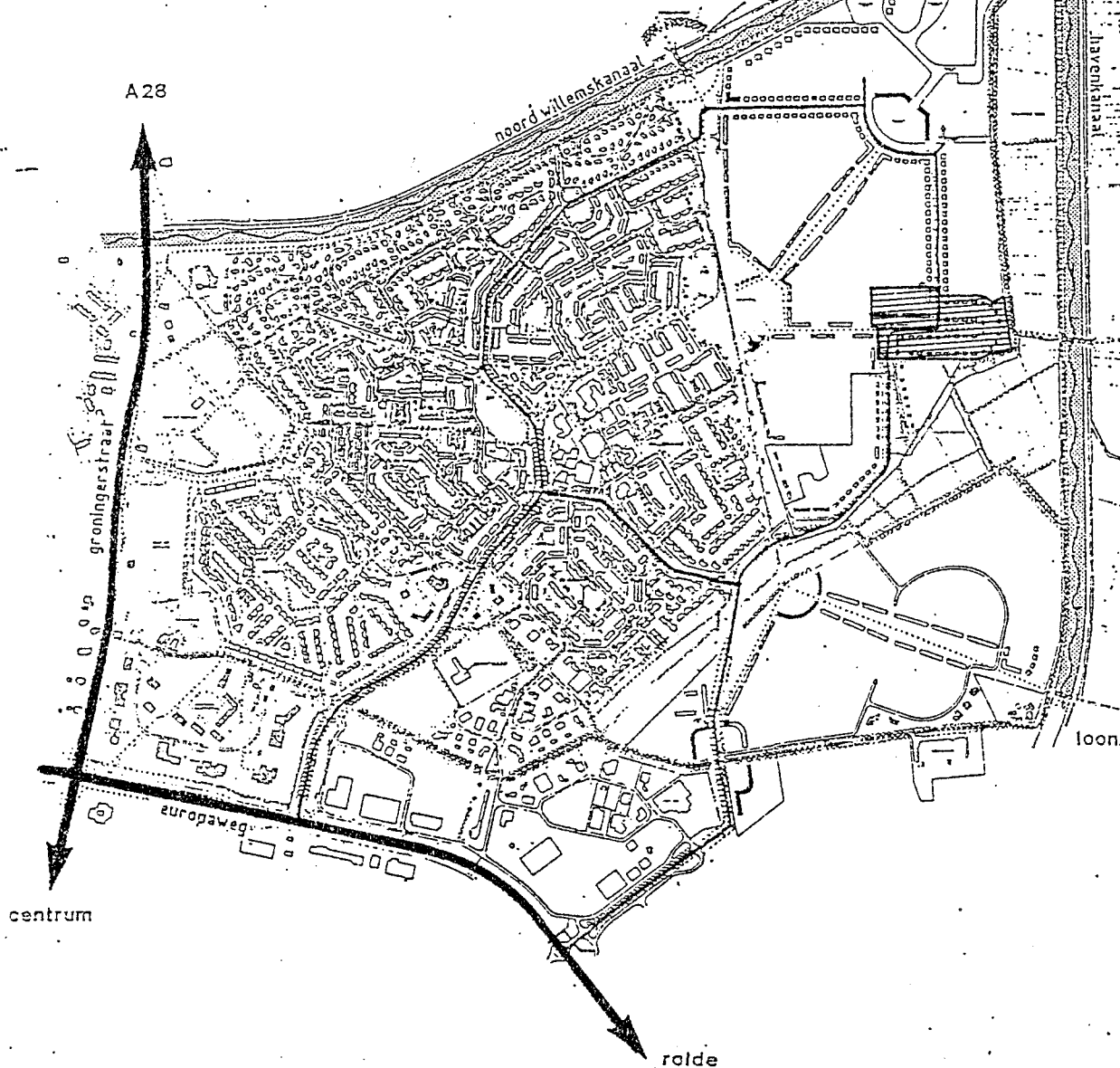


Bestemmingsplan

Marsdijk II



uitwerkingsplan De Hamel 2 / De Slagen 1

toelichting

voorschriften

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan De Hamel 2 en de Slagen 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.

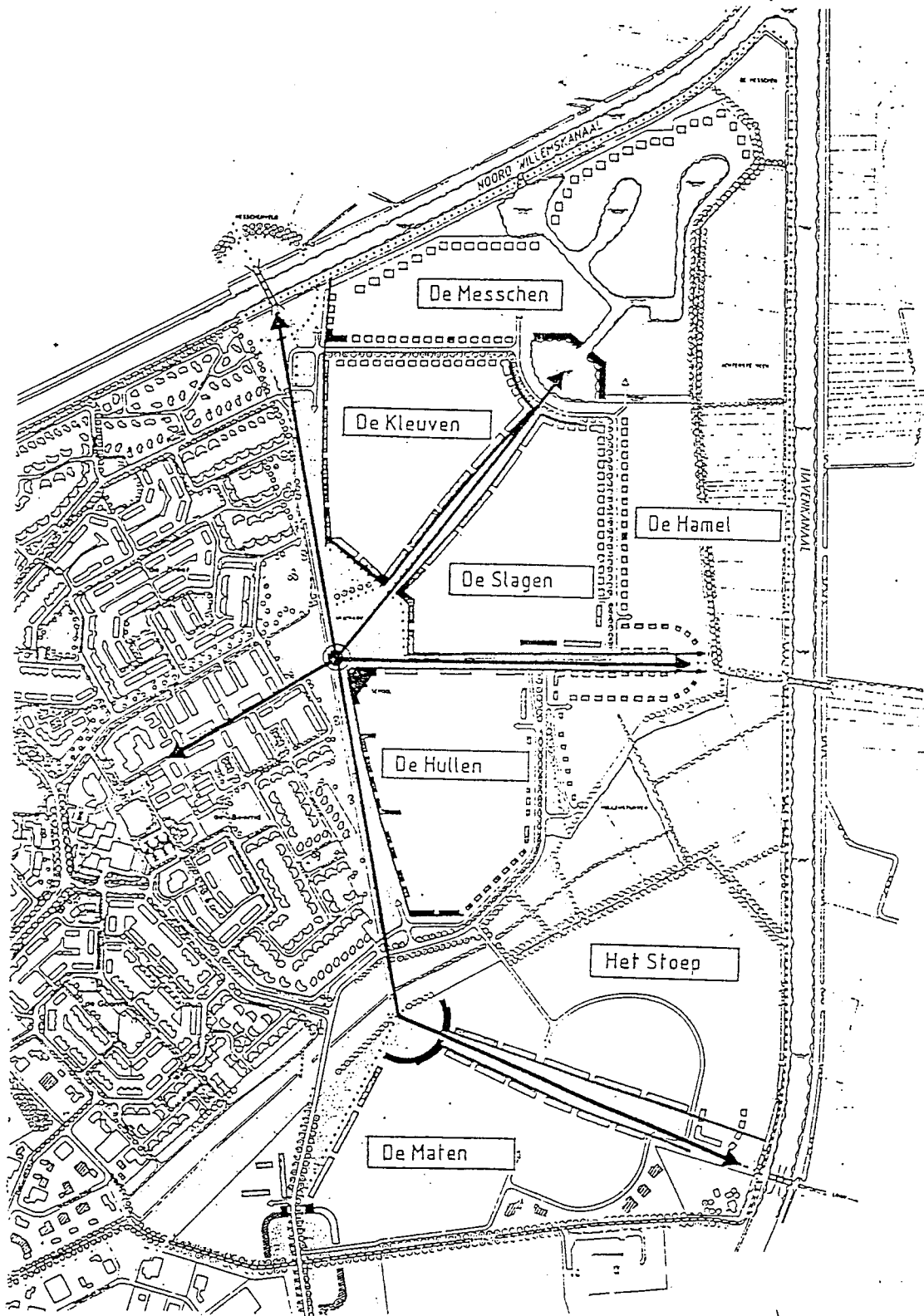
1.1. Inleiding

Om aan de vraag naar vrije sector kavels te kunnen voldoen is het gewenst hiervoor een gedeelte uit te werken van het plandeel De Hamel 2 en de Slagen 1. Het gaat hierbij respectievelijk om 42 vrijstaande woningen en 12 twee onder één kap kavels. Daarnaast zijn er 4 kavels die zich zowel voor vrijstaand als voor twee onder één kap lenen. In totaal gaat het dus om 58 woningen.

1.2 Ruimtelijke structuur van Marsdijk II

De hoofdropzet van Marsdijk II wordt bepaald door een aantal "stedebouwkundige gebaren" (zie afbeelding 1). Via deze stedebouwkundige ruimtes zijn een aantal 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 Messchen, naar het beekdalgebied en naar het centrumgebied De Kleuvenstee. Ieder "stedebouwkundig gebaar" krijgt een eigen gezicht. De zichtlijnen worden op de knooppunten versterkt door een stedebouwkundig en/of architectonisch accent.

In het uitwerkingsplan vindt de beëindiging en begeleiding van de zichtlijn in de richting van het Havenkanaal plaats.



-  Stedebouwkundig gebaar
-  Zichtlijn
-  Obelisk
-  water

1.3 Ruimtelijke kwaliteit van uitwerkingsplan "De Hamel" 2 en de "Slagen 1"

Voor de buurt is in samenhang met het plandeel "De Hullen" een proefverkaveling ontworpen die dient als basis voor de na te streven ruimtelijke kwaliteit (zie afbeelding 2). Deze kwaliteit is van belang om een prettige en herkenbare leefomgeving te garanderen voor de buurt.

Om deze kwaliteit te bereiken zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd:

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

De ruimtelijke kwaliteit zal kunnen ontstaan door genoemde uitgangspunten bij de verdere planontwikkeling te betrekken. De uitgangspunten worden hieronder nader toegelicht (zie afbeelding 3).

1- De stedenbouwkundige opzet is eenvoudig, herkenbaar en voorstelbaar.

Als onderdeel van de totale stedenbouwkundige structuur vormt het plan de beëindiging van een zichtlijn vanaf de eerder genoemde obelisk naar het Havenkanaal. De na te streven "gesloten" boogvorm vormt een overgang tussen dit plandeel en het groene stroomdalgebied voor voetgangers en fietsers. Tegelijkertijd is het de beëindiging van de zichtlijn. De zichtlijn wordt begeleid door woningen. Twee plekken onderbreken de lijn: een verkeersknooppunt ter plaatse van de hoofdonthutingsweg en een ellipsvormig buurtparkje.

2- De beeldvorming van de openbare buitenruimte is van belang voor de manier waarop bewoners en bezoekers de buurt ervaren.

Dit kan bereikt worden door de stedenbouwkundige opzet en de architectuur elkaar te laten ondersteunen, met de volgende middelen:

- Kleurgebruik:

Het gebruik van kleuren heeft een grote invloed op de beeldkwaliteit. Om te voorkomen dat de stedenbouwkundige uitgangspunten bij de uitwerking resulteren in een kakofonie van kleuren wordt een onderscheid gemaakt in twee kleuren: lichte en donkere kleuren. Dit houdt niet in dat een lichte kleur wit en een donkere kleur zwart is. Het betekent slechts dat de kleuren samenhang moeten vertonen wanneer ze door de "oogharen" waargenomen worden;

- massaverhoudingen:

De verhoudingen van de massa's is van groot belang voor de kwaliteit van de stedenbouwkundige opzet. Aan de relatie tussen de verschillende massa's moet aandacht geschonken worden tijdens het ontwerp van de verschillende plannen om deze harmonisch op elkaar aan te laten sluiten;

- dakhellingen en richtingen:

Ook door de dakhellingen en dakrichtingen op elkaar af te stemmen ontstaat een zekere mate van samenhang. Wanneer deze samenhang er niet is, is ook hier het risico van het ontstaan van een onrustig beeld niet denkbeeldig;

- goot- en nokhoogtes:

De goot- en nokhoogtes moeten evenals de voorgaande punten op elkaar afgestemd worden. Dat betekent niet dat alles hetzelfde hoeft te worden, maar slechts dat er goed nagedacht moet worden over de plaats van het individuele bouwwerk ten opzichte van de omliggende bebouwing.

De voorgaande instrumenten dienen uitdrukkelijk niet om een saaie monotone buurt te creëren, maar juist om voor de verschillende bouwers met hun uiteenlopende bouwplannen en ideeën een kader te scheppen voor het laten ontstaan van een buurt met een eigen identiteit in al zijn verscheidenheid.

Er is een vergelijking met de historisch gegroeide binnenstad te maken. Ook hier is binnen een verscheidenheid aan vormen een samenhang ontstaan, in kleur, massaverhoudingen, dakhellingen en richtingen en goot- en nokhoogtes. In de binnenstad zijn echter ook op sommige plaatsen ontsierende bouwwerken verzeind die zich van de gegeven verhoudingen tussen de hiervoor omschreven middelen niets aantrekken en zich daardoor direct onderscheiden.

3- Woninggroepen met een eigen karakter door middel van architectuur en kleur geven een emotionele binding.

Een clustering in woningtypen met een eigen karakter is in dit gebied moeilijk te realiseren. In het gebied zullen namelijk grotendeels particuliere bungalows gebouwd worden.

Om toch een herkenbare buurt te krijgen is een indeling gemaakt in gebieden die overeenkom-

sten met betrekking tot hun vormgeving en hun betekenis voor de openbare ruimte hebben. Voor deze gebieden zijn een aantal aandachtspunten aangegeven (afbeelding 3).

- 4- De thema's buitenruimten moeten een "eigen" beeld krijgen door profiel en inrichting hiervan.

In de buurt bevinden zich twee openbare buitenruimten. Deze ruimten hebben beide een andere functie:

- a: De eerste buitenruimte is het verkeersknooppunt met de wijkontsluitingsweg. Dit knooppunt zal vier duidelijke wanden moeten krijgen. Deze wanden dienen licht van kleur te zijn en donkere dakvlakken te hebben. Ook de dakrichtingen zijn van belang voor de vormgeving van het pleintje. Ze zorgen ervoor dat de wanden steenachtig overkomen.
Voor de inrichting van dit plein wordt gedacht aan een bushalte met een rustpunt (ontmoetingsplaats).
- b: Deze openbare ruimte wordt gevormd door tien woningen die alle met de kap evenwijdig aan de rooilijn liggen. De woningen kunnen op deze wijze een relatie aangaan en worden als het ware naar de grond toegetrokken en bij de groene ruimte betrokken.
Voor de inrichting van deze plek wordt gedacht aan een groene speelplek voor kinderen.

- 5- Continuïteit in hoofdroutes langzaam en gemotoriseerd verkeer.

Het fiets- en voetgangersverkeer kan door dit plan zijn weg vinden naar het dorp Loon via een brug voor langzaam verkeer over het Havenkanaal. Het binnengebied wordt ontsloten middels een keerlus en het buitengebied door een weg die het plangebied omsluit.

- 6- De verkaveling moet de structuur van groen en wegen ondersteunen.

Tussen de wijkontsluitingsweg en de secundaire weg loopt een bomenrij. Ter plaatse van het knooppunt wordt deze bomenrij voortgezet aan de zijde van de secundaire weg.

De zichtlijn wordt ondersteund door bomen die op iets grotere afstand van elkaar zijn gesitueerd. Ter plaatse van de tweede buitenruimte ontstaat een groene wereld, waar mogelijkheden zijn voor kinderen om te spelen. Aan het einde van deze as vindt een verdichting plaats van het groen en gaat zo over in het landschap.

- 7- Herkenningpunten op knooppunten door vorm, bouwmassa en architectuur.

Er zijn in de structuur enkele punten die fungeren als herkenningpunt:

- De wanden van de buitenruimte ter plaatse van het verkeersknooppunt (afbeelding drie, gebied 3);
- De entree van het gebied (de ronde boog), en dan voornamelijk de twee woningen die gesitueerd zijn direct aan deze entree (afbeelding drie gebied 8);
- De twee vrijstaande kavels (afbeelding drie gebied 6) aan het begin van de boog waar hoger gebouwd mag worden.

- 8- Met het oog op de sociale veiligheid moeten de routes voor langzaam verkeer zoveel mogelijk binnen het zichtpunt van de woningen ontworpen worden.

In dit uitwerkingsplan zullen met betrekking tot sociale onveiligheid weinig problemen te verwachten zijn met betrekking tot de sociale onveiligheid. Er zijn namelijk geen ongecontroleerde situaties.

1.4 Geluidsaspecten wegverkeer

Aan de westzijde ligt een deel van het uitwerkingsplan binnen de wettelijke geluidszone van de wijkverzamelweg (Andrej Sacharovweg). 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 geluidhinder) 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 verleend aan het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe d.d. 8 februari 1991, betreffende het verzoek van de gemeente Assen om een hogere grenswaarde dan 50 dB(A) voor de woningen gelegen aan de wijkverzamelweg. Het betreft in dit plandeel slechts twee vrijstaande woningen aan de zijde van de Hamel 2. Akoestische maatregelen zullen worden getroffen aan de relevante gevels van de woningen waar een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) optreedt.