

Bestemmingsplan

Marsdijk II



uitwerkingsplan De Hamel 3

toelichting

voorschriften

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan De Hamel 3, 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

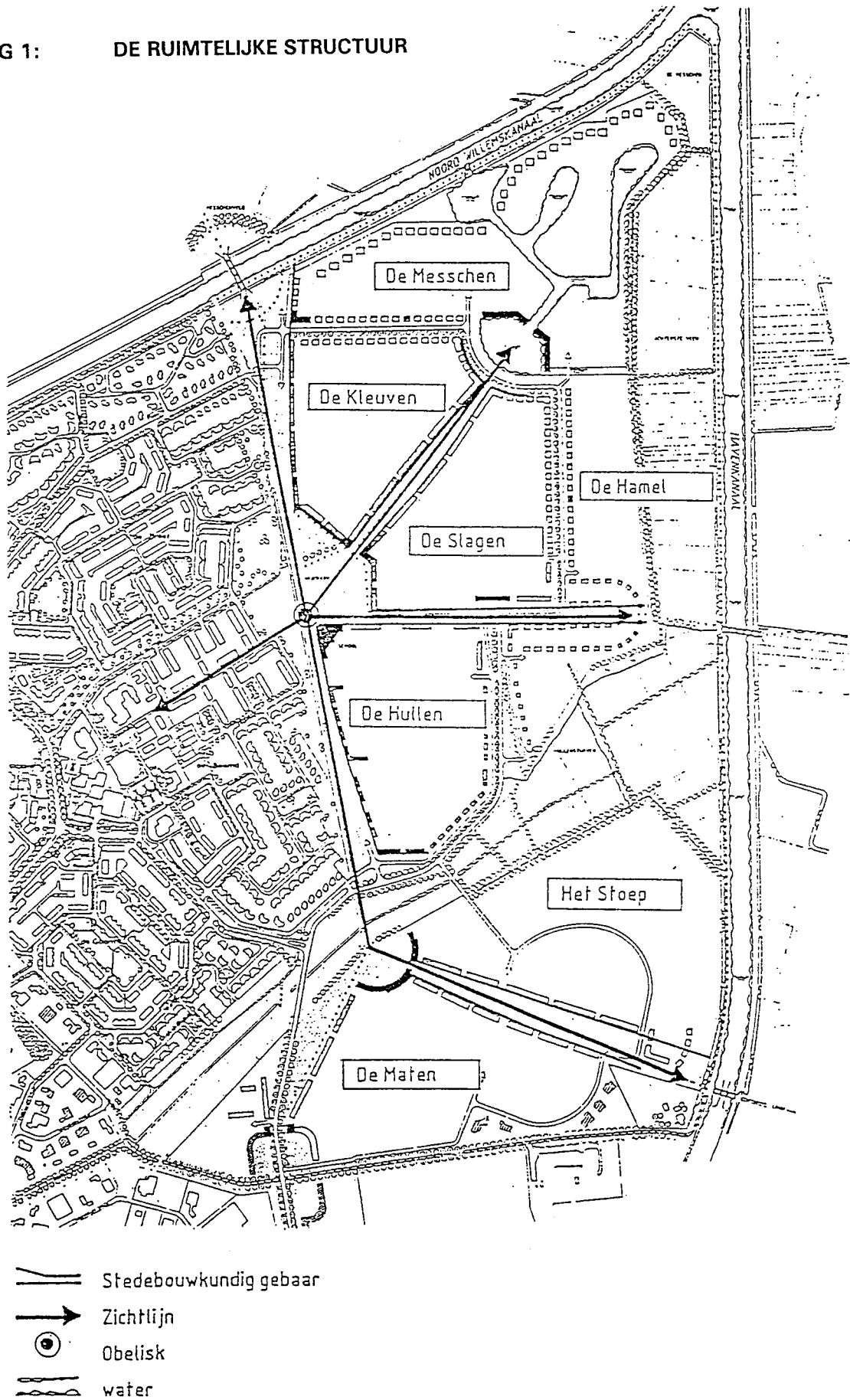
Om aan de vraag naar vrije sector kavels te kunnen voldoen is het gewenst hiervoor het laatste deel uit te werken van het plandeel De Hamel. Het gaat hierbij respectievelijk om 118 kavels voor twee onder één kap woningen met een hoge gootlijn, 30 kavels voor twee onder één kap woningen met een lage gootlijn en 7 kavels voor vrijstaande woningen. In totaal gaat het dus om 155 woningen.

1.2 Ruimtelijke structuur van Marsdijk II

De hoofdpzetz 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.

Het uitwerkingsplan is gelegen aan de oostelijke zijde van Marsdijk II, tussen de wijkontsluitingsweg (Andrej Sacharovweg) en het landschappelijk waardevol gebied langs het Havenkanaal.

AFBEELDING 1: DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR



1.3 Ruimtelijke kwaliteit van uitwerkingsplan "De Hamel 3"

Voor "De Hamel 3" is in samenhang met het plandeel "De Slagen" en de "Kleuven" 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- Herkenningpunten 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.

Het plan "De Hamel 3" is de strook die ingeklemd is tussen de Andrej Sacharovweg en het landschappelijk waardevol gebied langs het Havenkanaal.

Aan de oostzijde van de wijkontsluitingsweg (Andrej Sacharovweg) zal een begeleidingswand gevormd worden door de twee onder één kap woonbebouwing.

Halverwege deze wand, op de plek waar een groene singel vanuit het plandeel "De Slagen" het gebied insteekt, is een opening opgenomen naar het achterliggende gebied. Ter plaatse van deze opening steekt een bouwblok, dat architectonisch een bijzonder buurtje met een groen karakter vormt door de wand, waardoor het achterliggende gebied waarneembaar is vanaf de wijkontsluitingsweg. Achter de eerdergenoemde begeleidingswand langs de Andrej Sacharovweg zijn een aantal buurtjes gesitueerd met twee onder één kapwoningen die, door het zich versmallende dwarsprofiel een relatie hebben met het Havenkanaal middels een trechtervormige ruimte.

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.

In het gebied zullen grotendeels particuliere bungalows gebouwd worden, met ieder een eigen architectuur en een eigen uitstraling. Om toch een herkenbare buurt te krijgen is een indeling gemaakt in gebieden die overeenkomsten 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 bevindt zich een bijzondere openbare buitenruimte. Deze buitenruimte is gelegen aan de Andrej Sacharovweg, op de plek waar de opening in de wand zich bevindt.

Ter plaatse van deze opening is het achterliggende gebied waarneembaar, doordat de rooilijn van de twee onder één kap kavels afbuigt naar dit gebied toe.

Het blok dat door de wand steekt wordt architectonisch bijzonder uitgevoerd met lage goothoogtes. Er ontstaat hierdoor een samenhang met het groene voorgebied aan de Andrej Sacharovweg. De ruimte zal in het plangebied een groen karakter krijgen.

- 5- Continuïteit in hoofdroutes langzaam en gemotoriseerd verkeer.

Het plangebied wordt voor het verkeer ontsloten middels drie wegen die aansluiten op de hoofdontsluitingsweg. De middelste van deze drie wegen ligt in het verlengde van de groene singel die door het deelgebied De Slagen loopt.

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

De groene singel van het plangebied "De Slagen" vindt zijn einde in het plangebied "De Hamel 3". Het bouwblok dat op deze plek door deze opening steekt vormt door zijn landelijke karakter met lage gootlijnen het eind van deze singel. De open ruimte voor deze plek vormt een groene plek in de wand van de Andrej Sacharovweg.

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

Er is in de structuur één plek die fungeert als herkenningpunt, te weten de open ruimte in het verlengde van de singel uit het plandeel de Slagen;

- 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.