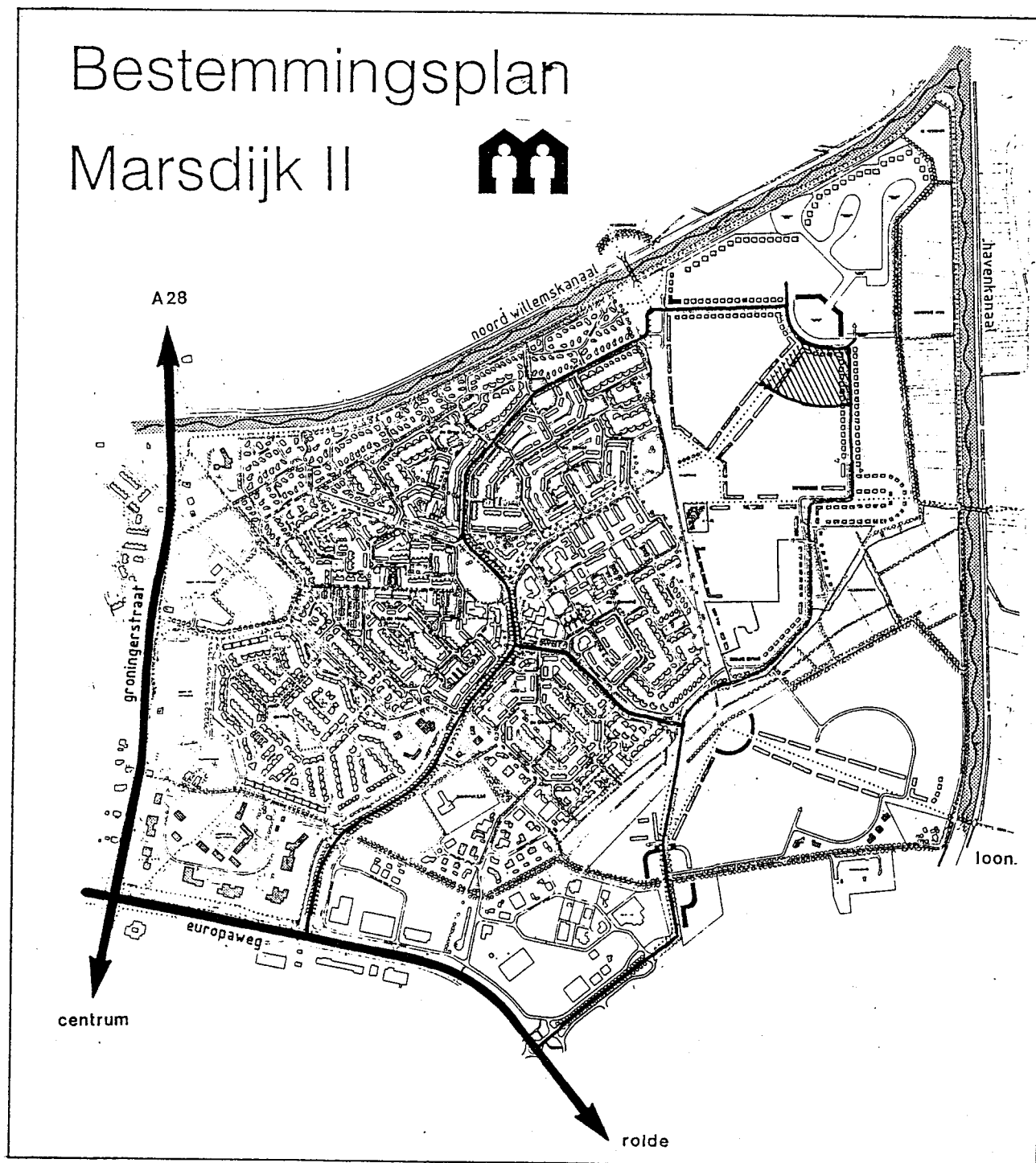


Bestemmingsplan

Marsdijk II



uitwerkingsplan De Slagen 3

toelichting

voorschriften

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan "De Slagen 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

In verband met het kunnen realiseren van 88 woningen door de Stichting Woningbeheer Assen in het woongebied Marsdijk II is het gewenst een gedeelte uit te werken van het plandeel "De Slagen". Het gaat hierbij om 41 woningen in een gestapelde bouwvorm en 47 eengezinswoningen.

1.2. Ruimtelijke structuur van Marsdijk II

De hoofdopzet 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 een 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. Dit kan door bijvoorbeeld enkelzijdige of dubbelzijdige licht gebogen of rechte bebouwingswanden. De zichtlijnen worden op de knooppunten versterkt door een stedebouwkundig en/of architectonisch accent.

In dit uitwerkingsplan vindt een deel van de begeleiding van de zichtlijn plaats tussen het wijkpark en de waterbuurt "De Messchen".

1.3. Uitgangspunten verkaveling "De Slagen" en "De Hullen"

Om een goede samenhang te verkrijgen tussen de verschillende plandelen is voor het gehele gebied "De Slagen" en "De Kleuven" een stedebouwkundige verkaveling ontworpen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit gehanteerd:

- 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.
- 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.
- Herkenningpunten 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.

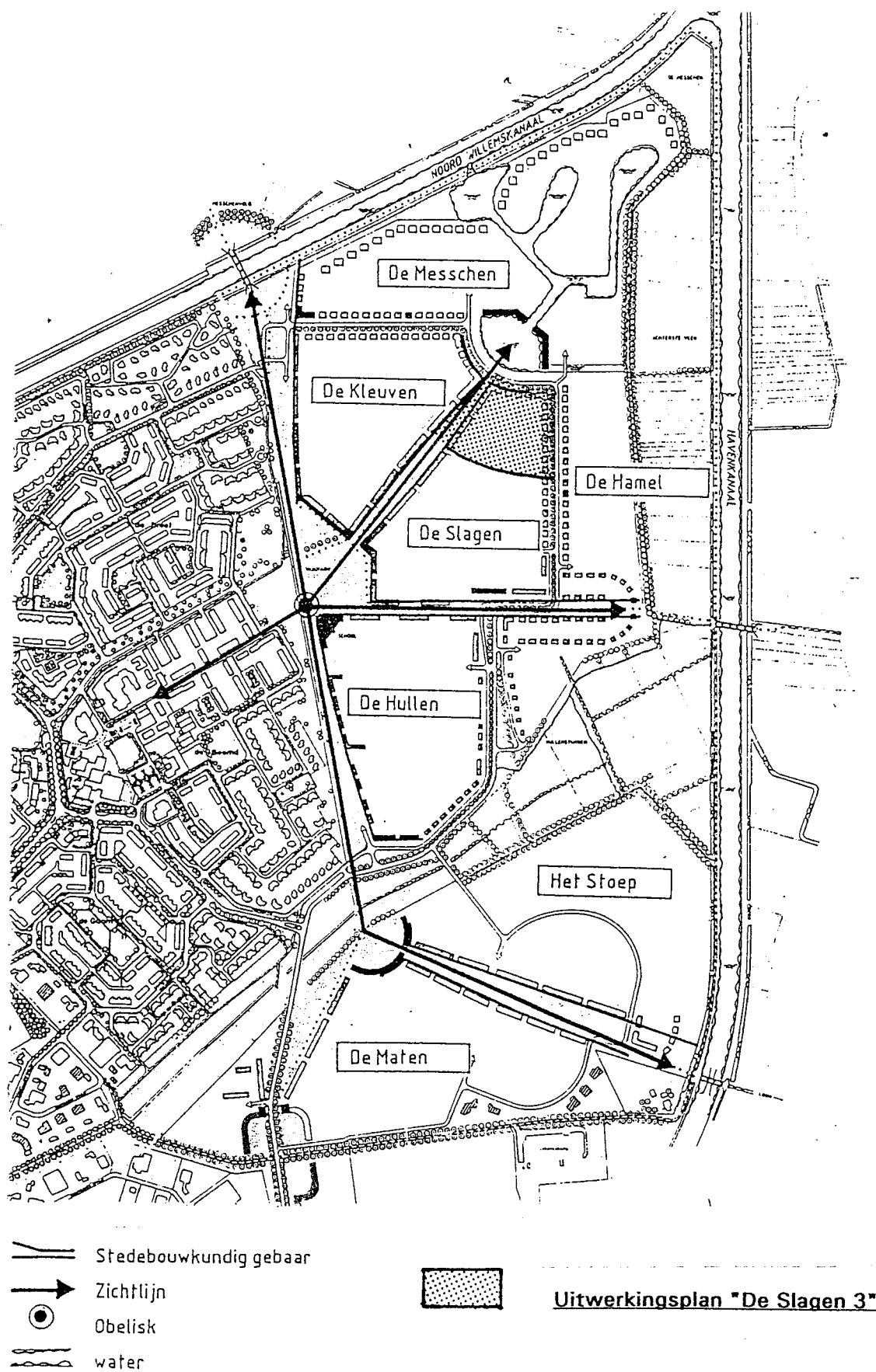
Bij de stedebouwkundige opzet zijn de randen van zowel "De Kleuven" als "De Slagen" voor een belangrijk deel bepaald door de zichtlijn naar de fiets/voetgangersbrug over het N.W. kanaal en de zichtlijn naar de waterbuurt "De Messchen".

Aan de noord- en oostzijde vormt het trace van de wijkverzamelweg (Alexander Dubceckweg) de begrenzing van deze verkaveling.

Tussen de beide plandelen is een wigvormige ruimte ontworpen die door de specifieke stedebouwkundige invulling een duidelijk groene relatie tussen het wijkpark en de waterbuurt zal krijgen.

Ongeveer halverwege wordt deze wigvormige ruimte doorsneden door een gebogen groenstrook die aan de noordzijde een verbinding krijgt met de waterbuurt en aan de oostzijde met de buurt "De Hamel".

DE RUIMTELIJKE STRUKTUUR



Vanuit deze hoofdgedachte zijn een vijftal plandelen ontstaan. Het stratenpatroon kenmerkt zich door een helder overzichtelijk systeem waarbij de woningen nagenoeg in alle gevallen met hun "gezicht" naar de straat gericht zijn.

Bij de beeldvorming van de openbare buitenruimten is gestreefd naar woonplekken met een typisch eigen verschijningsvorm. Zo komen in dit gebied de volgende woonsituaties voor:

- wonen aan de wijkzamelweg
- wonen aan een groenzone
- wonen aan een woonstraat
- wonen aan een groen plein
- wonen aan het water

Bewoners en bezoekers kunnen hierdoor iedere specifieke woonsituatie duidelijk ervaren. Wat eveneens bevorderlijk is voor de oriëntatie voor bezoekers.

Uitgangspunt is dat de eerder genoemde vijf plandelen een op elkaar afgestemde architectuur en kleurgebruik krijgen.

In het gebied zijn een viertal ruime groene buitenruimtes te onderscheiden die door hun afmeting geschikt zijn voor de aanleg van diverse spelvoorzieningen.

De gebogen groenzone heeft door zijn vorm en inrichting met een dubbele bomenrij een belangrijke visuele betekenis en daarnaast als wandelroute een aantrekkelijke functie.

De buitenruimte aan de westrand heeft een parkkarakter en heeft aan de zuidzijde een directe relatie met het wijkpark en aan de noordzijde met het buitengebied, via de fiets- voetgangersbrug.

Aan de noordoostzijde is een buitenruimte ontworpen waarin een waterpartij gelegen is.

Het gebied wordt voor het gemotoriseerd verkeer op een vijftal plaatsen vanaf de wijkverzamelweg ontsloten. Van deze vijf is de Egelslag reeds aanwezig. Drie van deze straten hebben een bescheiden verzamel functie. Er zijn geen doodlopende straten ontworpen.

Langs eerdergenoemde straten zijn voetpaden aanwezig die zorgdragen voor een logische voortzetting van routes vanuit aangrenzende woongebieden.

De situering van de woningen ondersteunt de richting van het groen en de wegen op nagenoeg alle plekken. Dit is ook van belang voor de sociale veiligheid. De voetpaden liggen hierdoor zoveel mogelijk binnen het zichtpunt van de woningen, wat de sociale veiligheid ten goede komt.

In het gebied is een opvallend stedenbouwkundig herkenningspunt ontworpen nabij de overgang naar de waterbuurt in de vorm van woningen in een gestapelde bouwvorm. De aanwezige ronding in het wegtracé wordt ter plaatse versterkt door de geknikte bouwvorm.

1.4. Uitwerkingsplan "De Slagen 3"

Het uitwerkingsplan is ontworpen binnen de eerder genoemde stedenbouwkundige hoofdgedachte en uitgangspunten. Het buurtje wordt ontsloten via 2 aantakkingen op de wijkverzamelweg. Vanaf deze aantakkingen komt men op een groen binnenplein. De randen van dit binnenplein worden gevormd door bergingen die onderling verbonden zijn met een pergolaconstructie.

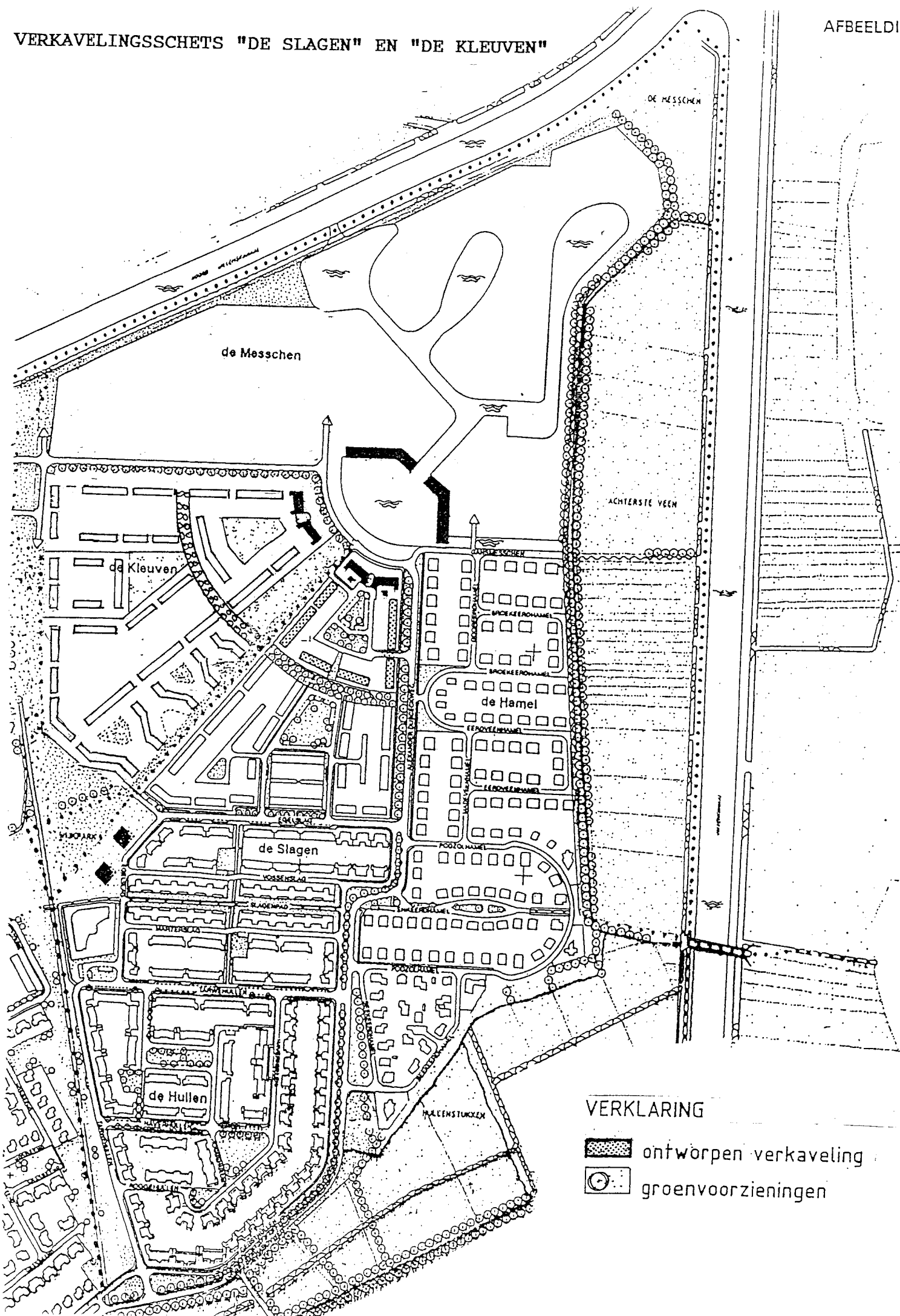
Het parkeren van auto's door de bewoners vindt plaats tussen de bergingen. Aan de noordzijde van het plein is een woongebouw in vijf woonlagen ontworpen. De bewoners hiervan hebben aan de noordzijde uitzicht op een waterpartij. Ten behoeve van het parkeren van de bewoners hiervan zijn aan de randen van het groene binnenplein parkeervoorzieningen geprojecteerd.

In het overige deel van het groengebied kunnen speelvoorzieningen voor diverse leeftijdsgroepen gerealiseerd worden. De eengezinswoningen hebben als dakvorm een lesse-naarskap waarvan de hoge zijde naar de openbare ruimte (veelal de straat) gericht is.

Het eerderevermelde woongebouw in 5 bouwlagen wijkt af van de in de voorschriften van het bestemmingsplan Marsdijk II hiervoor aangegeven max. bouwhoogte van 12.00 meter. In artikel 3 lid 2 van deze voorschriften is echter de mogelijkheid aangegeven voor

VERKAVELINGSSCHETS "DE SLAGEN" EN "DE KLEUVEN"

AFBEELDING 2



burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen tot een bouwhoogte van 16.50 meter, met dien verstande, dat vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. Bij schrijven van 28 maart 1994 hebben zij bericht geen bezwaar te hebben.