

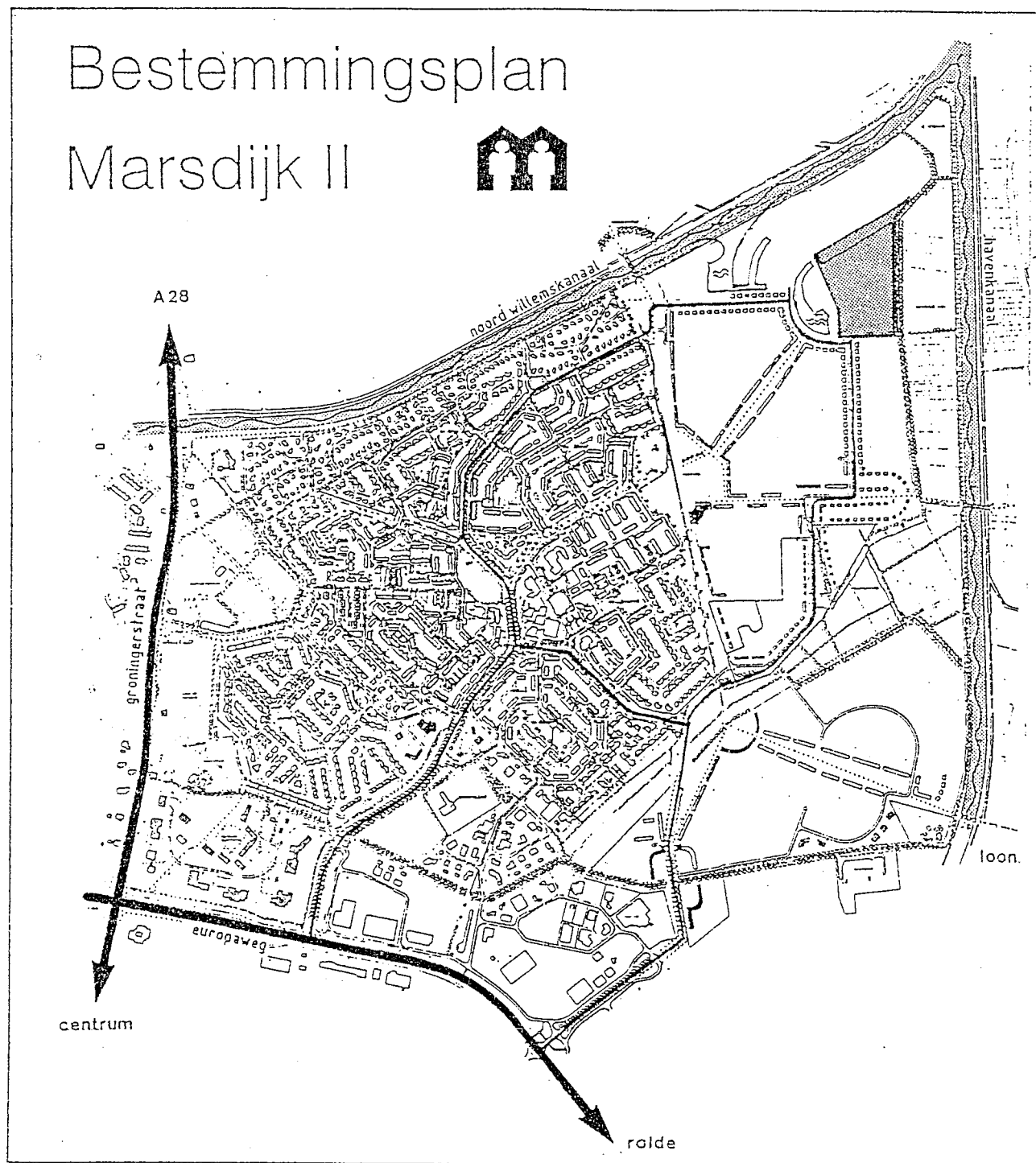
GEMEENTE
ASSEN



Dienst Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en
Milieu.
afdeling stedenbouw

Bestemmingsplan

Marsdijk II



uitwerkingsplan De Messchen 1

toelichting
voorschriften

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan "De Messchen 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 Messchen". Het gaat hierbij om 24 kavels voor twee onder één kap woningen en 40 kavels voor vrijstaande woningen. In totaal gaat het dus om 64 woningen.

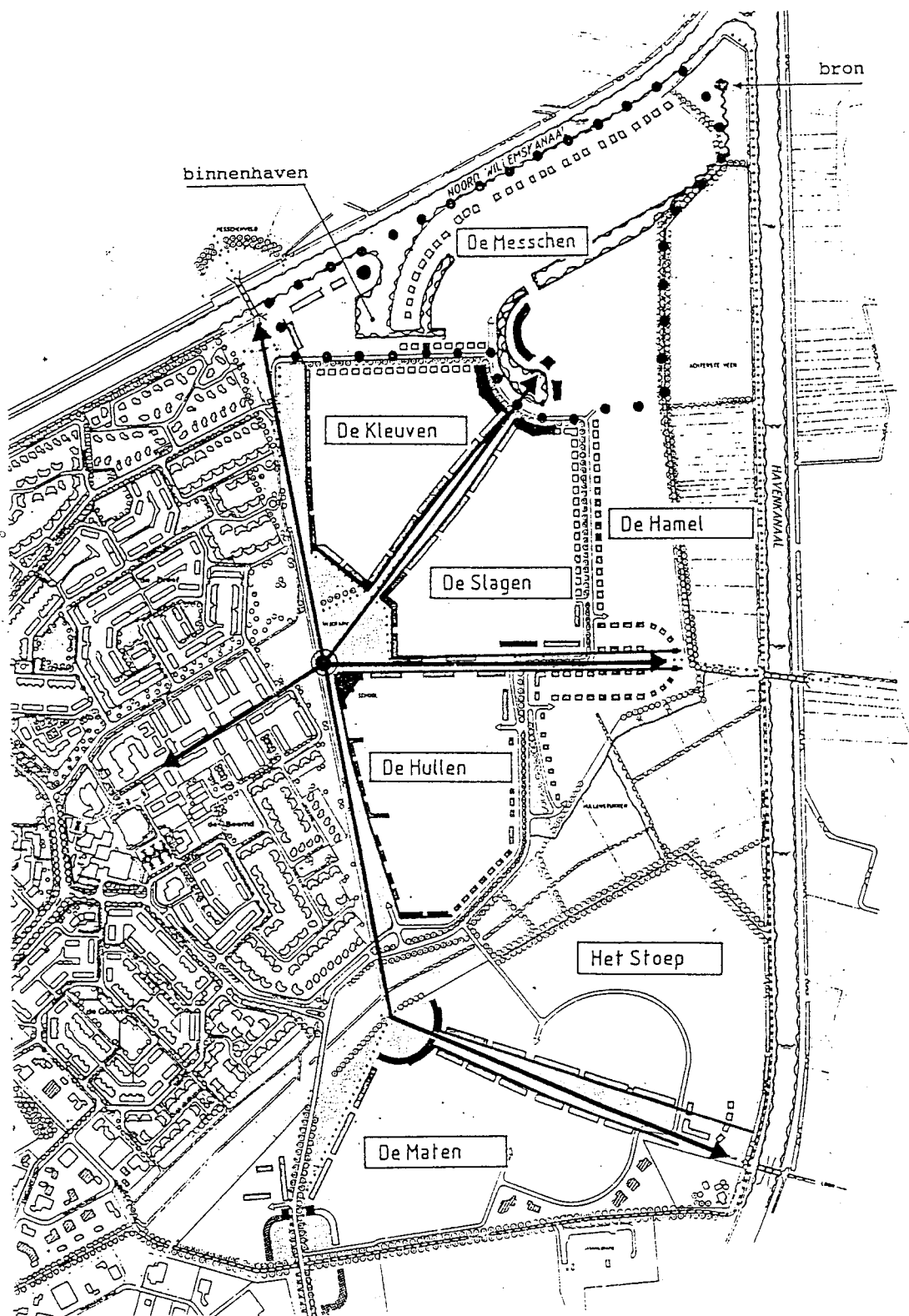
1.2 Ruimtelijke structuur van Marsdijk II in samenhang met "De Messchen"

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.

Het plandeel "De Messchen" is gelegen in het noordoostelijk deel van de wijk. Het gebied ligt ingesloten tussen het Noord-Willemskanaal en het Havenkanaal. Aan de andere zijde wordt het begrensd door de centrale groenstrook tussen Marsdijk I en Marsdijk II, de wijkverzamelweg (verlengde Jan Palachweg) en de oost verlopende grens met de woonbuurt "De Hamel".

Het centrale thema "water" is ingegeven door de ligging tussen de beide kanalen. De ruimtelijke structuur van de waterbuurt wordt bepaald door de groene as vanuit het zuidwesten (tevens zichtlijn), alsmede de hoofdontsluitingen en een waterpartij, die in een vloeiende beweging het centrale hoofdpunt omvat. Dit centrale hoofdpunt wordt begeleid door een cirkelvormige gestapelde woonbebouwing. Bij de splitsing van de kanalen is een bastionvorm geïntroduceerd, die de richtingen van de kanalen oppakt.

Hierbinnen is een bron gelegen die de centrale waterpartij voedt. Verder is een binnenhaven gecreëerd, gekoppeld aan het Noord-Willemskanaal, die door een kleine woontoren wordt geleid. Tussen deze hoofdwaterstructuren zijn tevens overloopverbindingen gedacht.



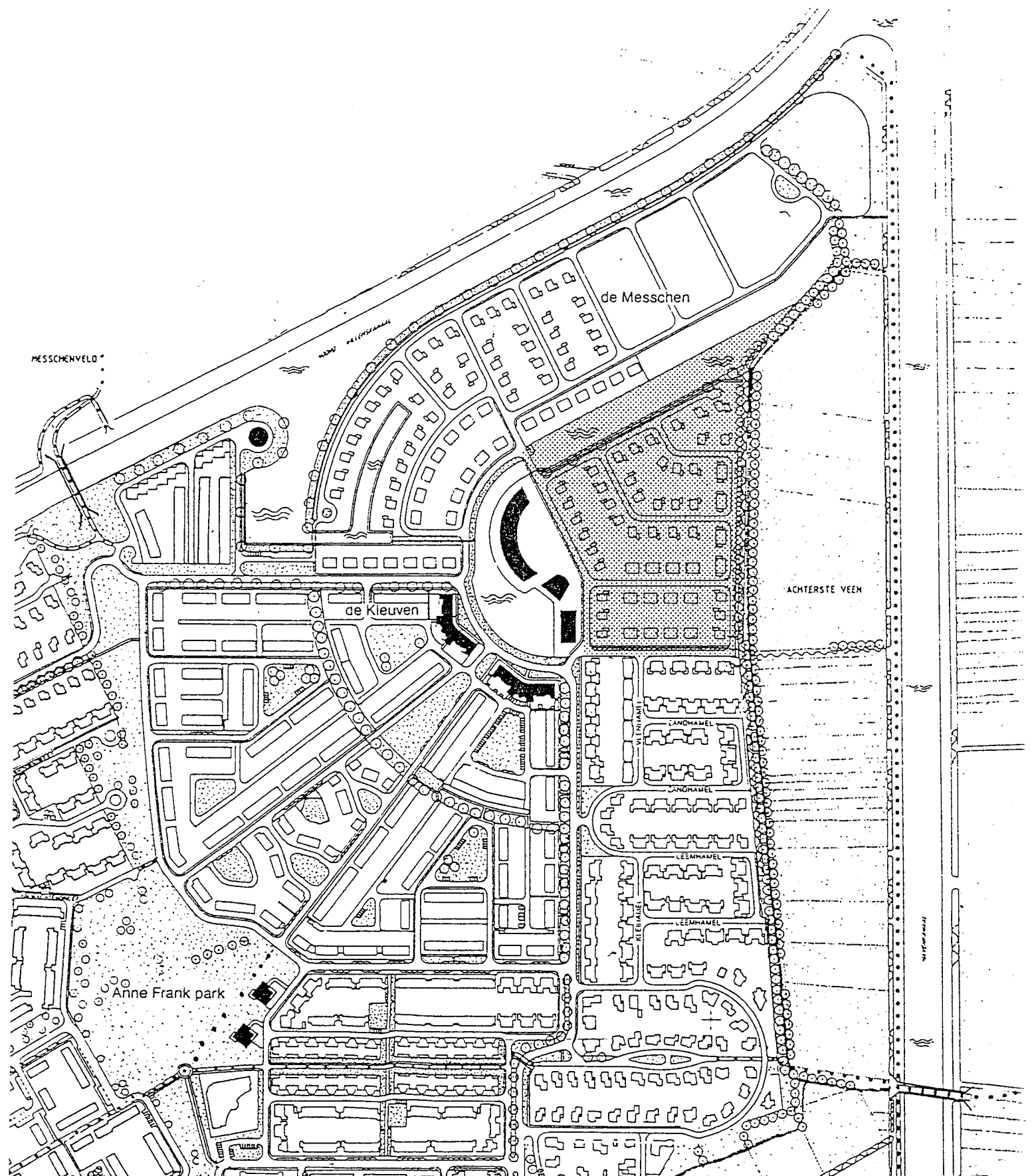
-  stedenbouwkundig gebaar
-  zichtlijn
-  obelisk
-  water
-  plandeel De Messchen

1.3 Ruimtelijke kwaliteit van uitwerkingsplan "De Messchen 1"

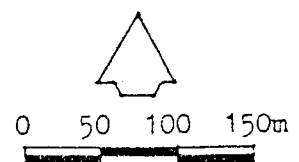
Voor de buurt is in samenhang met het overig deel van "De Messchen" een proefverkaveling ontworpen (zie afbeelding 2) die dient als basis voor de na te streven ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit is van belang om een prettige herkenbare leefomgeving te garanderen voor de buurt.

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 Messchen 1
-  ontworpen verkaveling
-  gestapelde woonvorm
-  groenvoorzieningen
-  wegen



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 Messchen I" is de strook die in het verlengde van de Hamel 3 is gelegen. In de ruimtelijke uitwerking vormt het gebied dan ook een voortzetting van dit plandeel in noordelijke richting.

Aan de oostzijde van "De Messchen I" is het landschappelijk waardevol gebied langs het Havenkanaal gelegen. Tegen dit landschap zal een wandvormig karakter nagestreefd worden als voortzetting van de wand die gerealiseerd wordt in plandeel "de Hamel 3". In het onderhavige plandeel echter wordt deze wand gerealiseerd middels vrijstaande woningen die met de kap loodrecht op de rooilijn staan.

Aan de westzijde is het gebied gelegen aan een in de volgende fase te realiseren woongebouw dat het centrum vormt van de Waterbuurt, zoals reeds is vermeld. Achter dit woongebouw wordt eveneens het beeld van een gesloten wand nagestreefd van vrijstaande woningen met een hoge gootlijn en de kap evenwijdig aan de rooilijn.

Ook aan de noordzijde sluit het plandeel aan op de in de volgende fase te realiseren Waterbuurt. Echter hier vindt de afscheiding plaats middels een waterpartij. De bebouwing aan de noordzijde van deze waterpartij is echter op een geheel andere wijze gesitueerd aan dit water.

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. Zo worden in het zuidelijk gedeelte van dit plandeel drie stroken met twee onder één kap woningen gerealiseerd die langzaam in goothoogte afnemen en zo een vloeiende overgang moeten vormen naar de achterliggende vrijstaande woningen (Zie afbeelding 3).

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 verzezen 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 en twee onder één kap woningen 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 geen bijzondere openbare buitenruimte. Wel is het gebied in de directe nabijheid gelegen van het landschappelijk waardevol gebied langs het Havenkanaal gelegen waardoor interessante uitloopmogelijkheden aanwezig zijn voor de toekomstige bewoners.

- 5- Continuïteit in hoofdroutes langzaam en gemotoriseerd verkeer.
Het plangebied wordt voor het verkeer ontsloten middels een weg die afgetakt wordt van de Dubcekweg.

- 6- De verkaveling moet de structuur van groen en wegen ondersteunen.
Dit uitgangspunt is nadrukkelijk gehanteerd, zoals blijkt uit afbeelding 3.

- 7- Herkenningspunten op knooppunten door vorm, bouwmassa en architectuur.
Er zijn in dit deelplan een drietal plekken gesitueerd waar bijzondere architectonische eisen gesteld kunnen worden. Deze aanvullende eisen kunnen betrekking hebben op het kleurgebruik, de kapvorm of de hoofdmassa. Ook bestaat voor deze plekken de mogelijkheid om vrijstelling te krijgen om een hogere of lagere goothoogte te hanteren, eventueel in combinatie met het gebruik als kantoor of praktijkruimte.

- 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.