



Bestemmingsplan

Marsdijk II



uitwerkingsplan De Messchen 3

toelichting

voorschriften

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan "De Messchen 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

Voor het gehele plandeel "De Messchen" is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor $\pm$ 350 woningen.

De uitvoering hiervan vindt plaats in meerdere fasen.

Zo is ten behoeve van de uitgifte van kavels aan particulieren begin 1995 het uitwerkingsplan "De Messchen 1" ontwikkeld.

Het plan bevat 64 kavels voor vrijstaande- en twee onder eenkapwoningen.

Hierna werd het uitwerkingsplan "De Messchen 2" in procedure gebracht. Hier worden door Amstelland Vastgoed 91 twee onder eenkapwoningen gerealiseerd.

Voor een woontoren in 6 bouwlagen die ook door Amstelland Vastgoed gerealiseerd gaat worden wordt in verband met een afwijking van de toegestane bouwhoogte een afzonderlijke planologische procedure (artikel 19 W.R.O.) gevolgd.

Het uitwerkingsplan "De Messchen 3" bevat 43 kavels voor de vrije uitgifte aan particulieren. Hiervan zijn 12 kavels direct aan het water gesitueerd. Deze kavels zijn met een boot bereikbaar vanaf het Noord Willemskanaal.

1.2. Ruimtelijke structuur van Marsdijk II (afbeelding 1)

De ruimtelijke structuur van Marsdijk II wordt bepaald door een aantal "stedenbouwkundige gebaren". Via deze stedenbouwkundige 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.

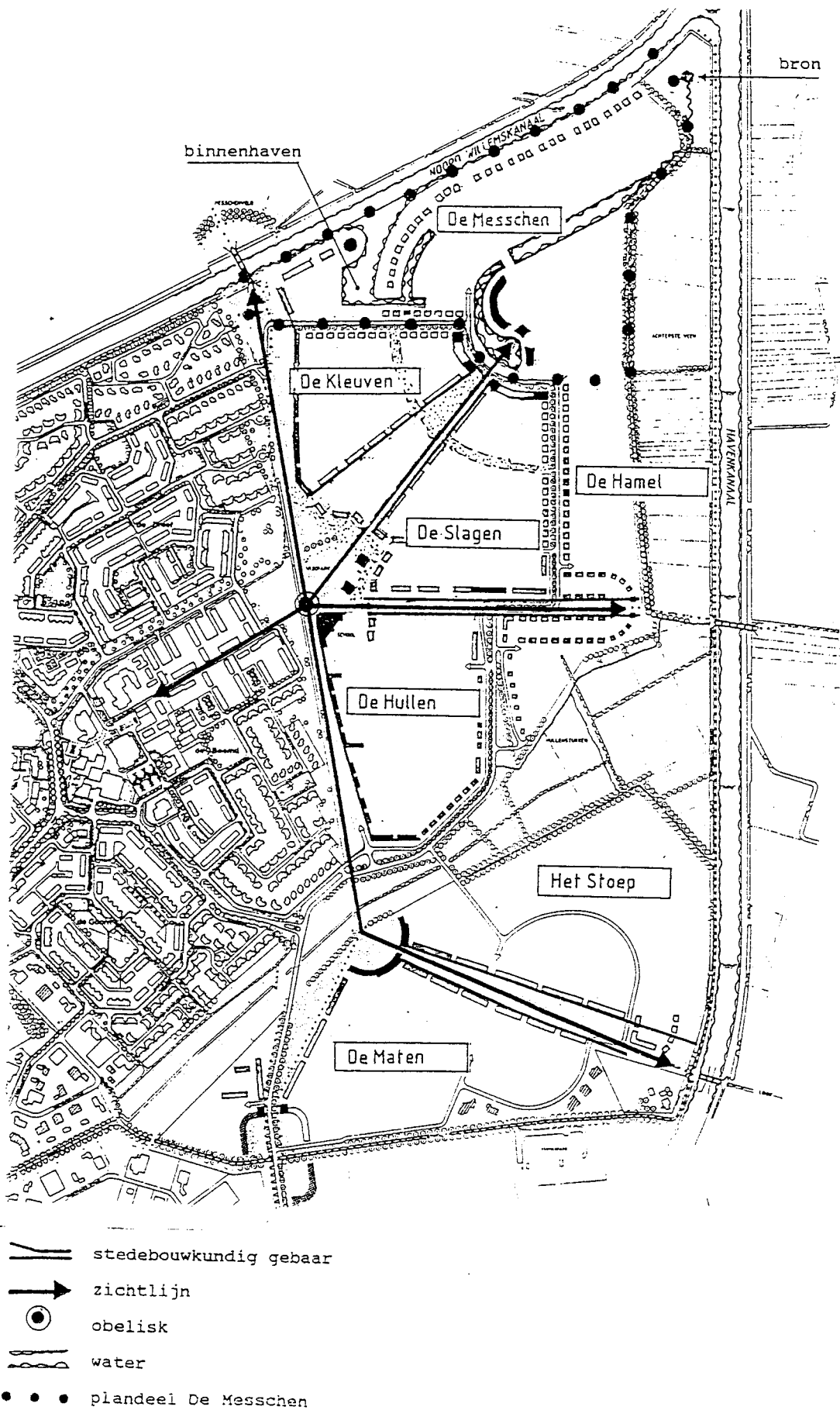
Ieder "stedenbouwkundig gebaar" krijgt een eigen gezicht. Dit kan door bijvoorbeeld enkelzijdige of dubbelzijdige lichtgebogen of rechte bebouwingswanden. De zichtlijnen worden op de knooppunten versterkt door een stedenbouwkundig en/of architectonisch accent.

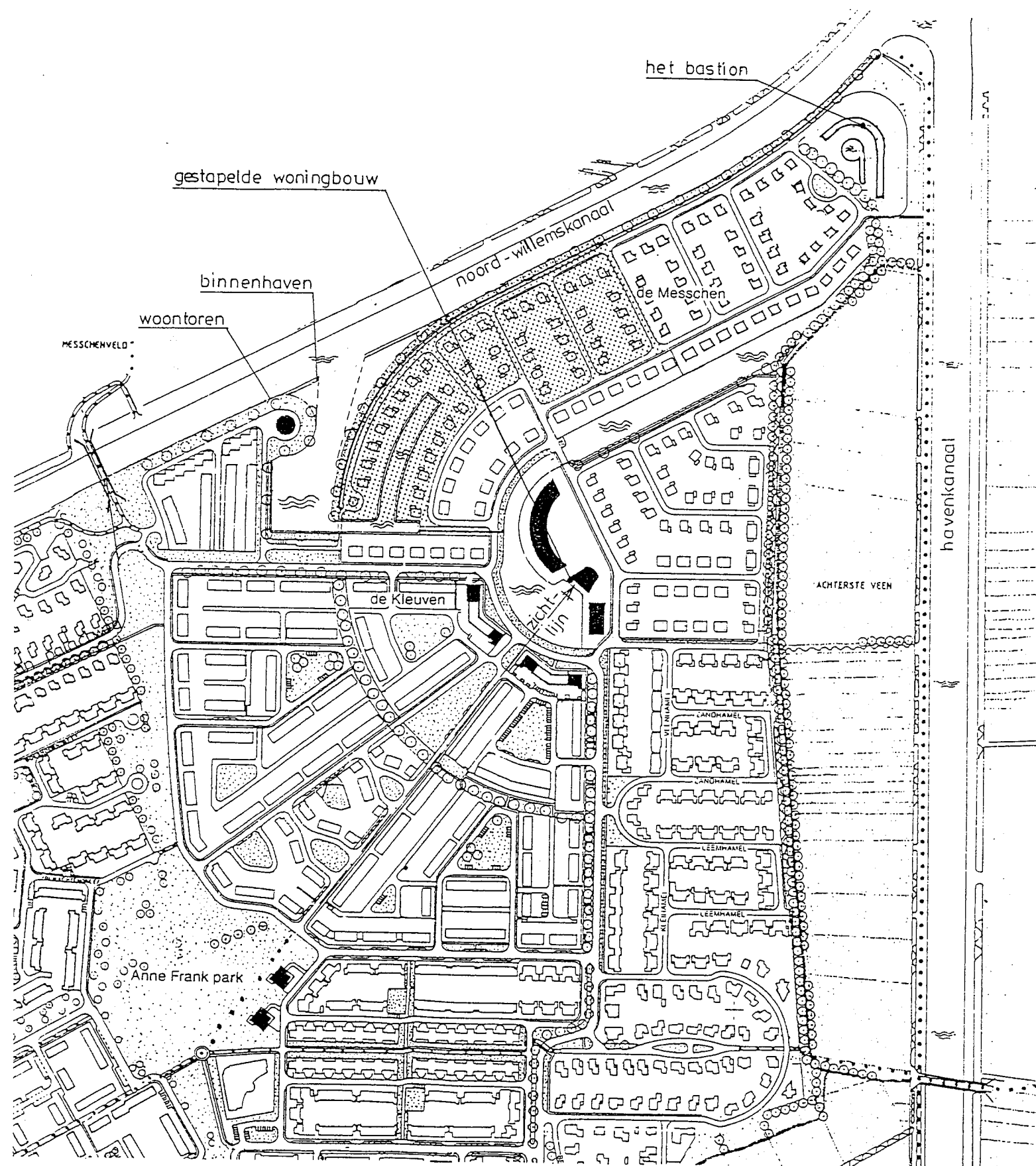
1.3. Stedenbouwkundige opzet van "De Messchen" (afbeelding 2 en 3)

Het plandeel "De Messchen" is gelegen in het noordoosten van Marsdijk II. Het 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".

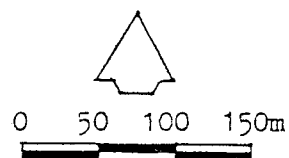
Bij de stedenbouwkundige opzet voor "De Messchen" is gekozen voor het thema "water". Dit centrale thema is ingegeven door de ligging tussen de beide kanalen.

De ruimtelijke structuur van de waterbuurt wordt bepaald door de groene as vanuit het zuidwesten (tevens zichtlijn vanuit het wijkpark) 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. Op deze woonbebouwing is ook de zichtlijn vanuit het wijkpark gericht.

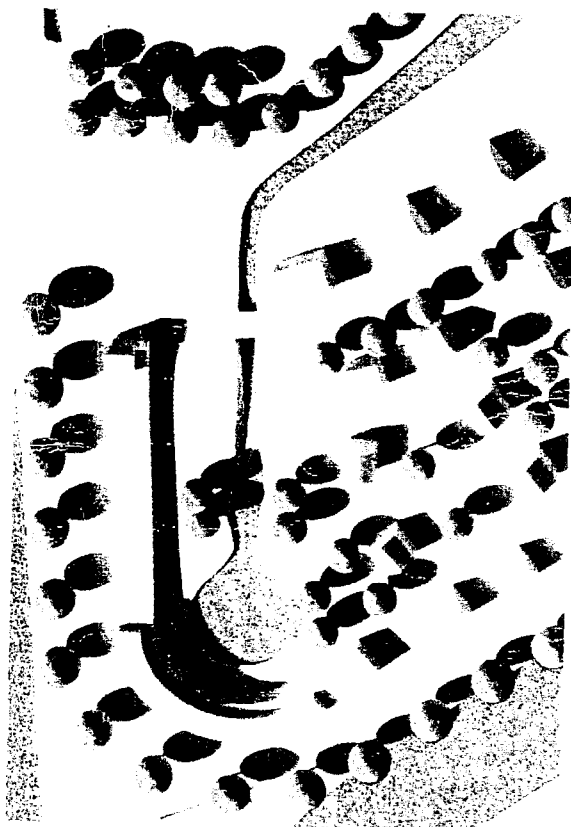




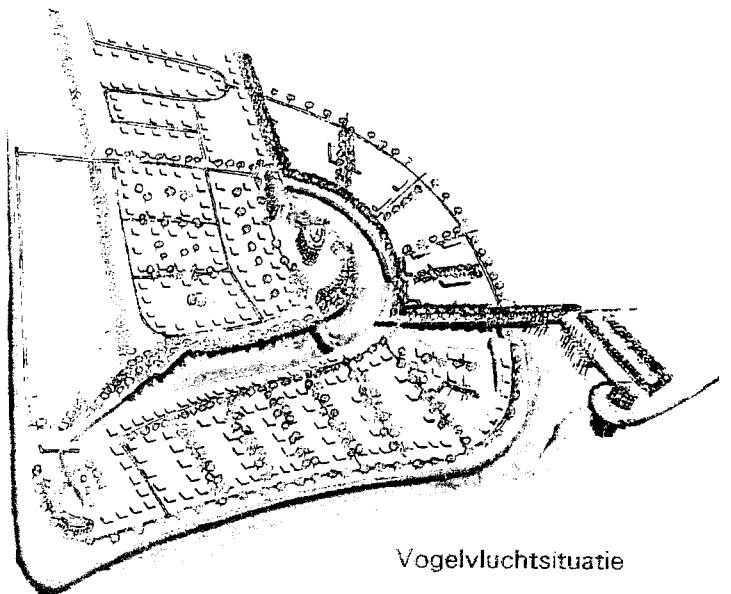
-  De Messchen 3
-  ontworpen verkaveling
-  gestapelde woonvorm
-  groenvoorzieningen
-  wegen



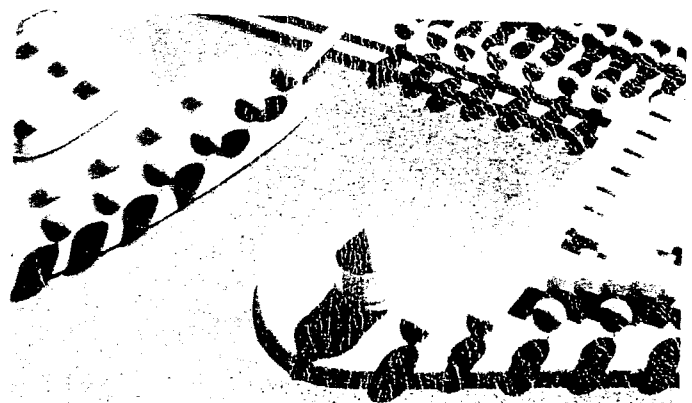
Centraal gesitueerde gestapelde
bebouwing



Het bastion nabij de kanaalsplitsing



Vogelvluchtsituatie



Binnenhaven met woontoren

Bij de splitsing van de kanalen is een bastionvorm geïntroduceerd, die de richting van beide kanalen oppakt.

Hierbinnen is een bron gelegen die de centrale waterpartij voedt. Om deze bastionvorm te kunnen realiseren is een herziening van het globale bestemmingsplan Marsdijk II nodig. De huidige bestemming is namelijk "agrarisch gebied met landschappelijke en recreatieve waarde".

Verder is aan het Noord-Willemskanaal een binnenhaven gecreëerd die gezien vanaf dit kanaal wordt ingeleid door een cirkelvormige woontoren in 6 woonlagen.

Vanaf de bron is dus een krachtig vormgegeven hooggelegen brede watersingel ontstaan die via een overloop uitmondt in de aanleghaven op kanaalniveau. Deze hoofdstructuur van het water heeft ook in sterke mate de wegenstructuur bepaald. Ook heeft het een nieuw beloop van het huidige fiets-wandelpad langs het Noord-Willemskanaal tot gevolg. Wandelaars en fietsers worden om de binnenhaven geleid en kunnen hun weg vervolgen via een fiets/voetgangersbruggetje over een smal binnenkanaaltje. Via een parallel aan het kanaal geprojecteerde woonstraat en daarnaast gelegen vrijliggend wandelpad bereikt men vervolgens de kanaalsplitsing.

Een belangrijk deel van de complexmatig te bouwen woningen door Amstelland worden gebruikt om de waterstructuur door middel van een beheersbare en passende architectonische vormgeving een duurzame meerwaarde te geven. Ook de bijzondere plekken in de waterstructuur zoals bij de aanleghaven en de centrale waterpartij zal door een bijzondere architectuur van de gestapelde woonbebouwing op deze wijze versterkt worden.

Deze gekozen structuur betekent dat de vrije kavel woningen vooral op het Noord-Willemskanaal en het beekdal gericht zijn. Deze structuur is zo krachtig dat de vrije kavels voldoende ontwerp vrijheden voor de te bouwen woningen overhouden zonder tot verstoringen te leiden.

Wel wordt door middel van architectonische spelregels bij de te maken uitwerkingsplannen voor deze rand gestreefd naar een hoge visuele belevingswaarde. Daarmee draagt zij bij aan de woonkwaliteit en de herkenbaarheid van de waterbuurt en haar onderdelen.

1.4. Beeldkwaliteit "De Messchen 3"

Vanuit de hoofdropzet zoals die beschreven is in hoofdstuk 1.3 is de beeldkwaliteit in dit uitwerkingsplan verder uitgewerkt waarbij de volgende aspecten zijn betrokken.

1. Het stedenbouwkundig beeld "De Messchen 3" maakt deel uit van een langgerekte bebouwingszone langs het Noord-Willemskanaal. Aan de westzijde vindt de beëindiging hiervan plaats, nabij de ontworpen aanleghaven met z'n specifieke woonvormen zoals een woontoren en geschakelde patiowoningen. Aan de noordoostzijde vindt de beëindiging plaats met een gebogen bebouwingswand nabij de kanaalsplitsing.

Langs het Noord-Willemskanaal wordt vanaf de kanaalsplitsing tot aan de afbuiging van het kanaal naar de aanleghaven een wandvormig karakter nagestreefd met een minimum gevelhoogte van 6.50 meter. Hiermee ontstaat visueel een samenhangend beeld naar het aangrenzende landschap.

Vanaf de afbuiging van het kanaal richting haven is er sprake van een minder formele wand. Hier kunnen verschillende bungalowachtige type woningen in 1 of meer bouwlagen gebouwd worden. Ze hebben echter als vormprincipe gemeen dat de begane grond bouwlaag overwegend (min. 60%) plat afgedekt moet zijn.

De meer individuele bouwmassa van iedere woning vormt een contrast met het meer gelijkvormige architectuurbeeld van de geschakelde woningen aan de overzijde van de haven.

De te verwachten variërende bouwhoogtes benadrukken eveneens de hoogte van de nabijgelegen woontoren.

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, dakrichtingen en andere dakvormen:
Ook door de dakhellingen, dakrichtingen en andere dakvormen 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 ondenkbeeldig;
 - Goot- en bouwhoogtes:
De goot- en bouwhoogtes 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 uit 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 vrijstaande 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 4).
4. De thema's buitenruimte moeten een "eigen" beeld krijgen door profiel en inrichting hiervan. In het plan kunnen verschillende buitenruimten onderscheiden worden te weten:
- specifieke woonstraatjes met een profiel van ± 16.00 a 17.00 meter
 - groen en water aan de zijde van het Noord-Willemskanaal
 - bevaarbaar binnenwater aan de zijde van de binnentuinen.

5. Continuïteit in hoofdroutes langzaam en gemotoriseerd verkeer. Het plangebied wordt voor het verkeer ontsloten middels twee wegen die afgetakt worden van de Dubcekweg. De wegenstructuur is overzichtelijk en eenvoudig van opzet.
De routes voor het langzaam verkeer vallen overwegend samen met de rijweg.
Langs de kanaalzijde is een wandelpad ontworpen die een rondwandeling mogelijk maakt.
6. De verkaveling moet de structuur van groen en wegen ondersteunen.
Dit uitgangspunt is nadrukkelijk gehanteerd, zoals blijkt uit afbeelding 4.
7. 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. Er zijn namelijk geen ongecontroleerde situaties.