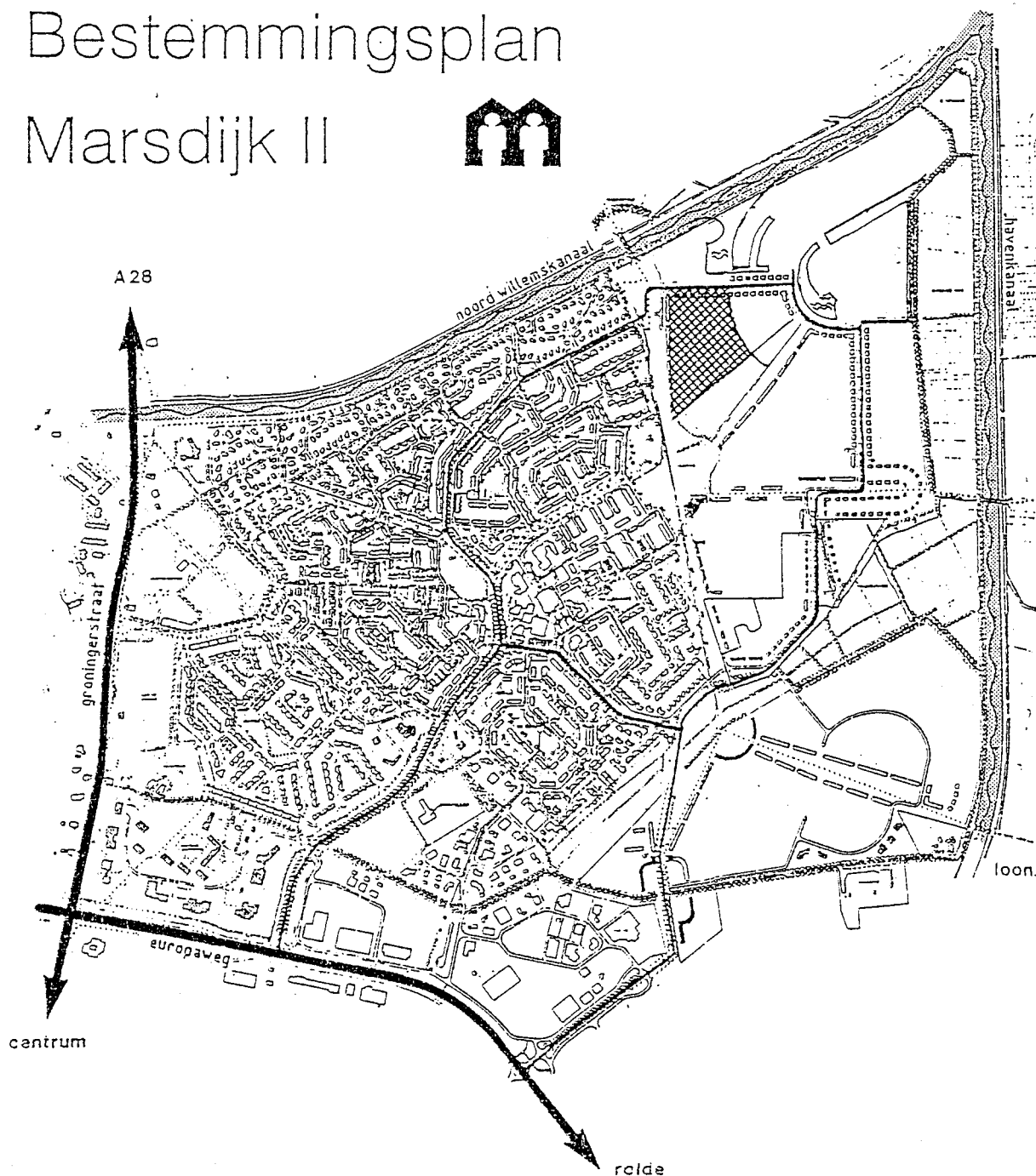


Bestemmingsplan Marsdijk II



Uitwerkingsplan De Kleuven 1

toelichting
voorschriften

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan "De Kleuven 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

In verband met het kunnen realiseren van het bouwprogramma 1995 is het nodig om een volgend deel van het plandeel "De Kleuven" uit te werken.
Het gaat hierbij om 160 koopwoningen in de vrije sector.

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 Kleuven"

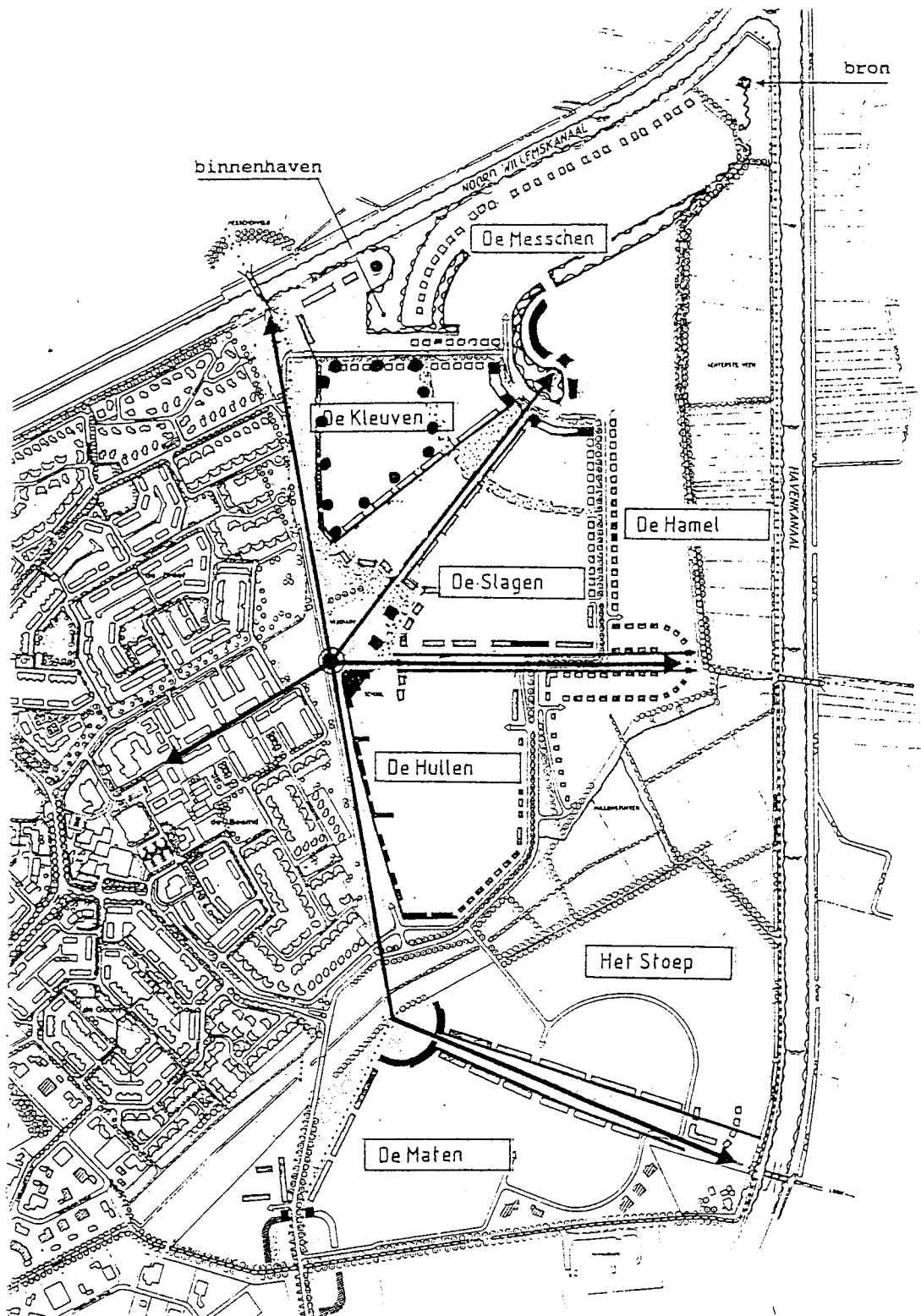
Om een goede samenhang te verkrijgen tussen de verschillende plandelen is voor het gehele gebied "De Slagen" en "De Kleuven" een stedebouwkundige verkaveling ontworpen (zie afbeelding 2).

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.
- Herkenningspunten op knooppunten door vorm, bouwmasa 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



- stedenbouwkundig gebaar
- zichtlijn
- obelisk
- water
- plandeel De Kleuven 1

begrenzing van deze verkaveling.

Tussen de beide plandelen is een wigvormige ruimte gelegen die door de specifieke stedenbouwkundige invulling een duidelijk groene relatie tussen het wijkpark en de waterbuurt heeft gekregen. 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".

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 wijkverzamelweg
- 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 verzamelfunctie. 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.

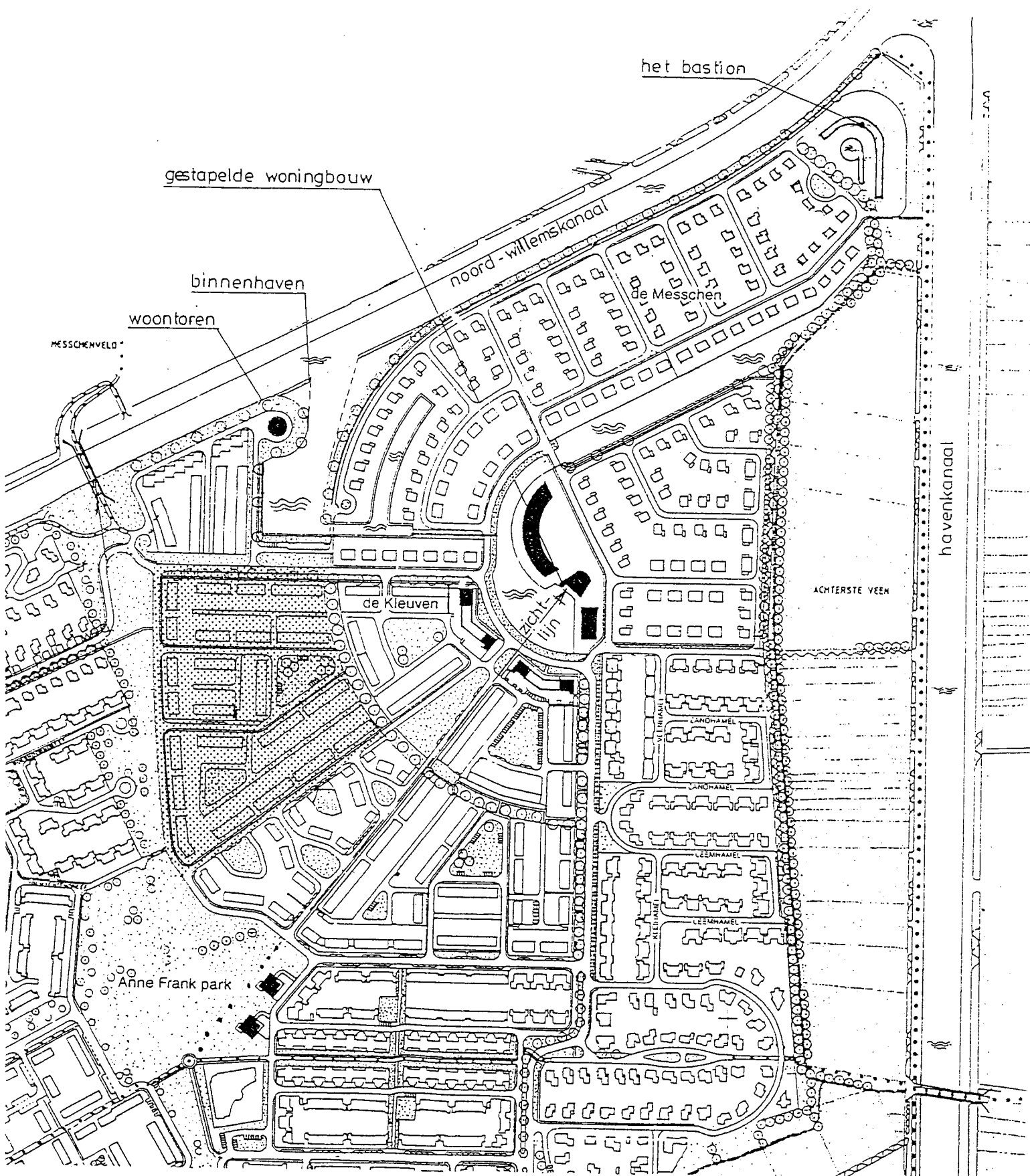
In het gebied is een opvallend stedenbouwkundig herkenningspunt ontworpen nabij de overgang naar de waterbuurt in de vorm van woningen in een gestapelde bouwvorm. De aanwezige ronding in het wegtracé wordt ter plaatse versterkt door de geknikte bouwvorm.

1.4. Uitwerkingsplan "De Kleuven 1"

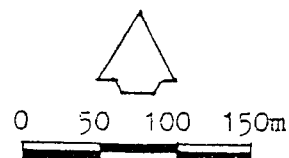
De stedenbouwkundige verkaveling is ontworpen binnen de hiervoor aangegeven hoofdgedachte en uitgangspunten.

Een groot deel van de woningen is gesitueerd aan de Alexander Dubcekweg, de Vlinderkleuven en de Libelkleuven. Aan de Libelkleuven zijn woningen met een gevelhoogte van ± 9.00 meter gesitueerd. Deze forse bebouwingswand begeleidt de zichtlijn vanaf het wijkpark in de richting van de waterbuurt.

Het overige deel van de buurt wordt ontsloten via de Spinkleuven en Krekelkleuven die samenkomen op een groene buurtplek. Op deze ruime plek kunnen speelvoorzieningen voor de diverse leeftijdsgroepen gerealiseerd worden.



-  De Kleuven 1;
-  ontworpen verkaveling
-  gestapelde woonvorm
-  groenvoorzieningen
-  wegen



Het parkeren voor de bewoners is bijna voor alle woningen op eigen erf ontworpen namelijk aan de achterzijde van de woningen die bereikbaar zijn via een binnenstraatje.

De hieraan gesitueerde buitenbergingen worden onderling door een boeiplank verbonden zodat visueel een samenhangend beeld ontstaat. In combinatie hiermee kan er gelijktijdig danwel in een later stadium een carport gerealiseerd worden. Met deze wijze van autostalling wordt bereikt dat aan de straatzijde het visuele beeld niet overheerst wordt door geparkeerde auto's van bewoners.

Op meerdere markante hoeksituaties is het mogelijk een kantoor- en/of praktijkruimte te realiseren in de aanbouw.