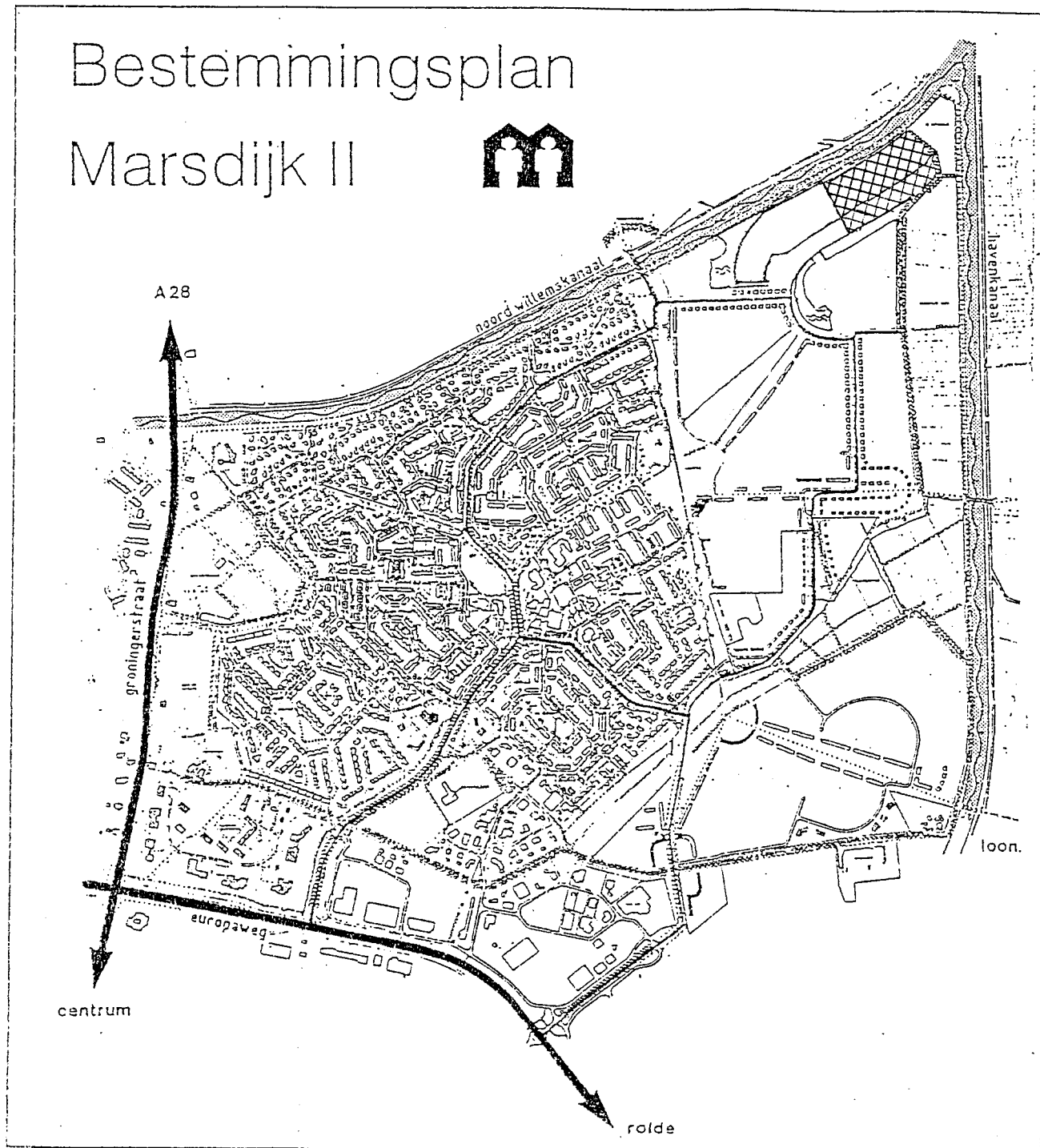




Bestemmingsplan

Marsdijk II



uitwerkingsplan De Messchen 4

toelichting

voorschriften

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan "De Messchen 4" 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.

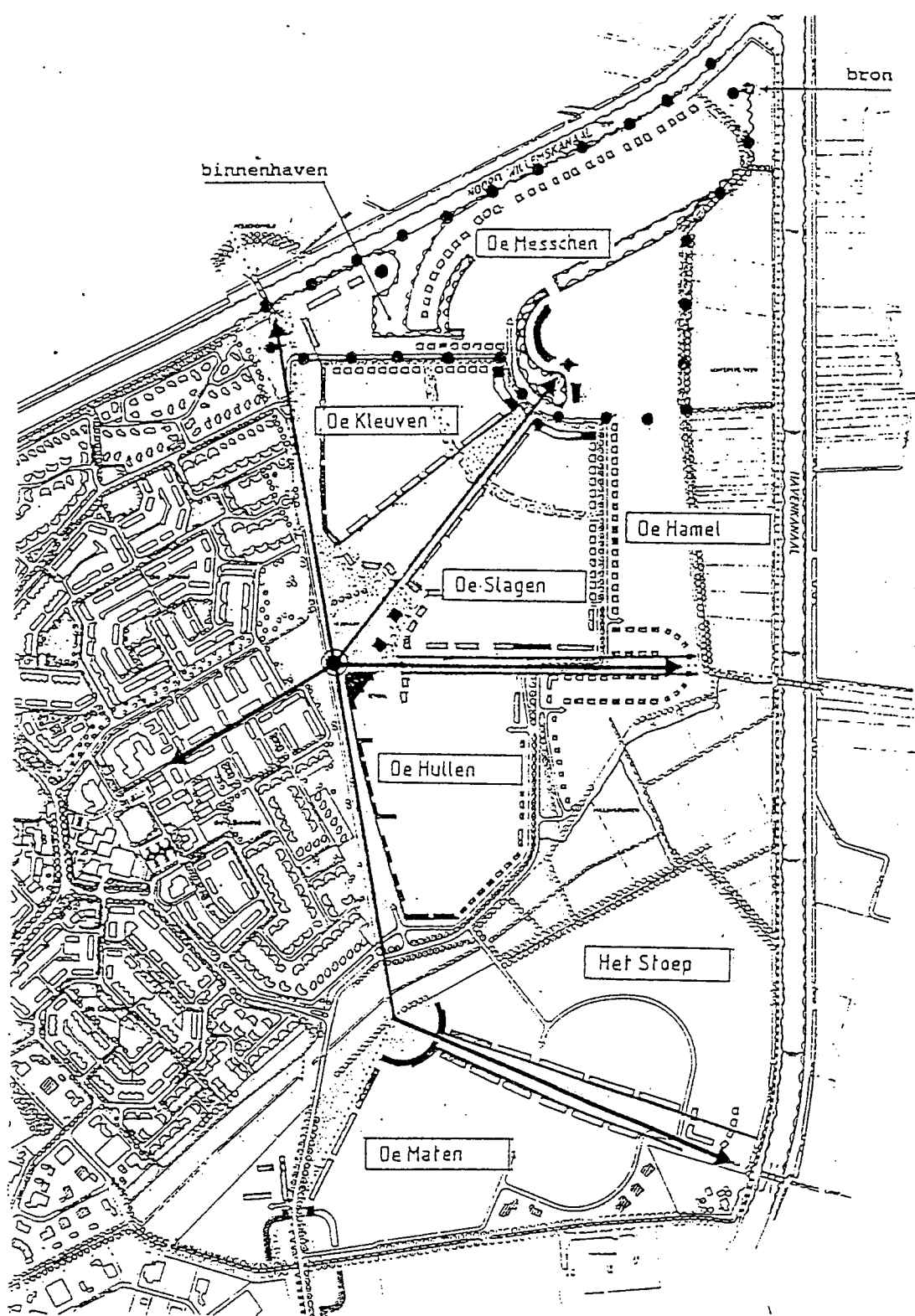
De uitvoering hiervan vindt plaats in meerdere fasen. Zo ontstaat een gedifferentieerd, maar toch samenhangend plandeel, voor een gedeelte projectmatig gerealiseerd door Amstelland Vastgoed en kavels voor de vrije uitgifte.

Het uitwerkingsplan "De Messchen 4" bevat 37 kavels voor de vrije uitgifte aan particulieren, en daarnaast 22 kavels die projectmatig worden gerealiseerd. In totaal gaat het dus om 59 woningen.

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 zichtlijnen 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.



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

1.3 Stedebouwkundige 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 stedebouwkundige 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.

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 gestart. 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 fietswandelpad 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 ontwerpvrijheden voor de te bouwen woningen overhouden zonder tot verstoringen te leiden.

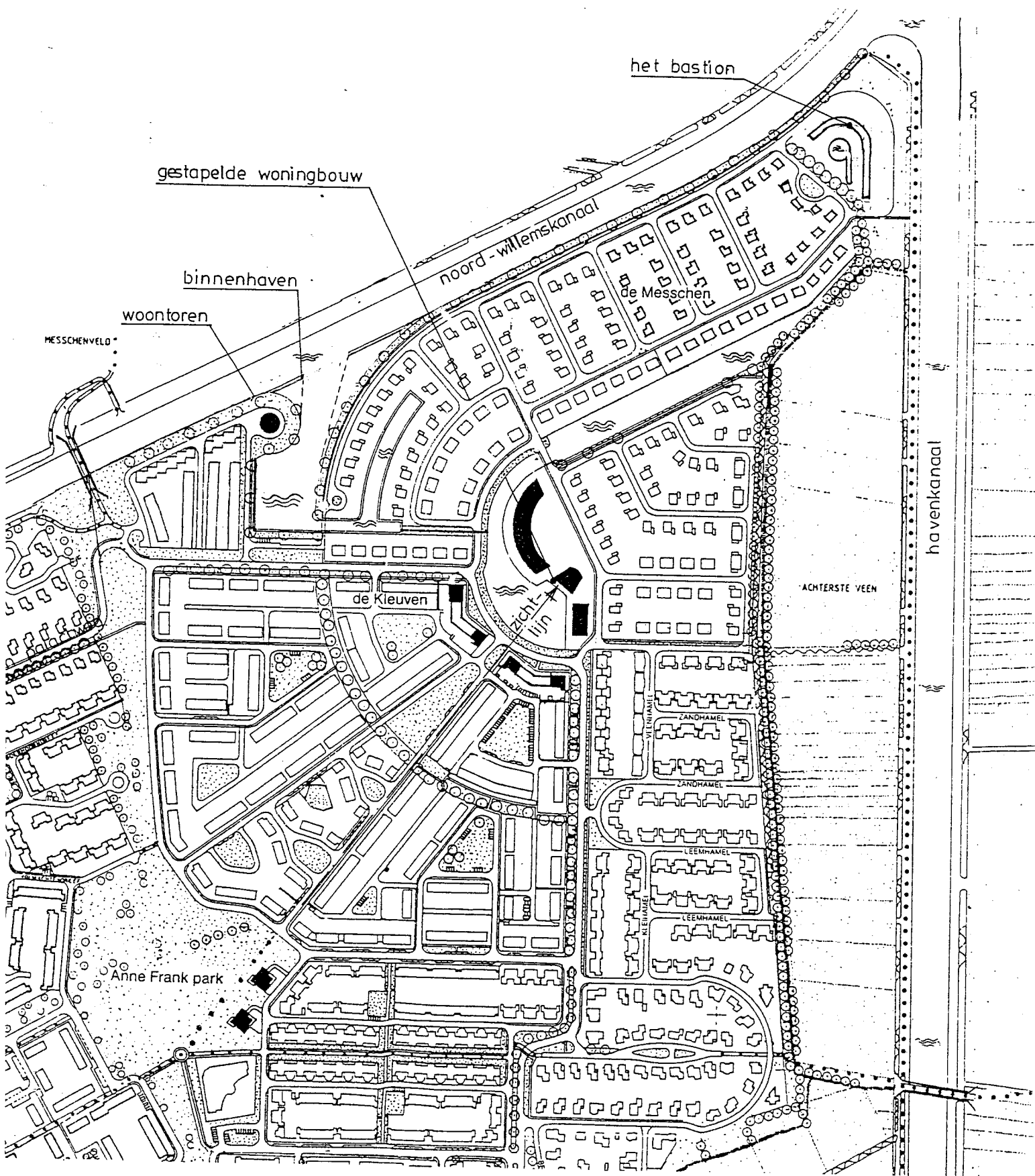
Wel wordt door middel van architectonische spelregels bij de te maken uitwerkingsplannen voor deze rand gestreefd naar een hoge visuele belevingswaarde. Daarmee draagt zij bij aan de woonkwaliteit en de herkenbaarheid van de waterbuurt en haar onderdelen.

1.4 Beeldkwaliteit "De Messchen 4"

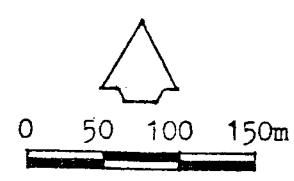
Vanuit de hoofdopzet zoals die beschreven is in paragraaf 1.3 is de beeldkwaliteit in dit uitwerkingsplan verder uitgewerkt waarbij de volgende aspecten zijn betrokken.

1. Het stedebouwkundig beeld van "De Messchen 4" 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 patio-woningen. Aan de noordoostzijde vindt de beëindiging plaats met een gebogen bebouwingswand nabij de kanaalsplitsing.

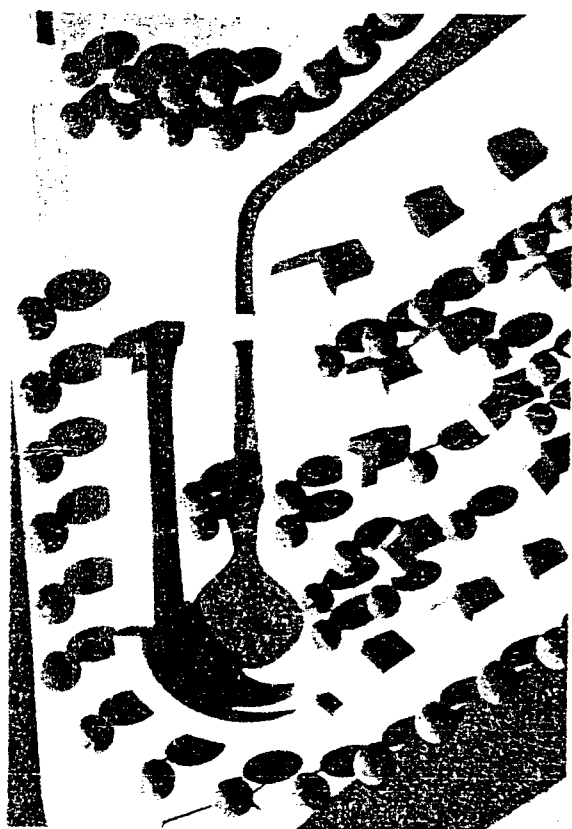
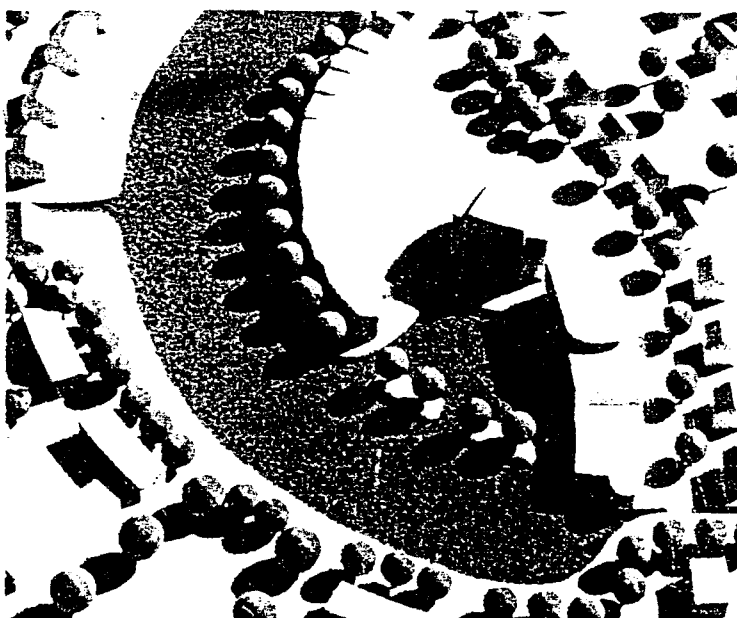
Langs het Noord-Willemskanaal wordt vanaf de kanaalsplitsing tot aan de afbuiging van het kanaal naar de aanleghaven een wandvormig karakter nagestreefd met een minimum gevelhoogte van 6.50 meter. Hiermee ontstaat visueel een samenhangend beeld naar het aangrenzende landschap.



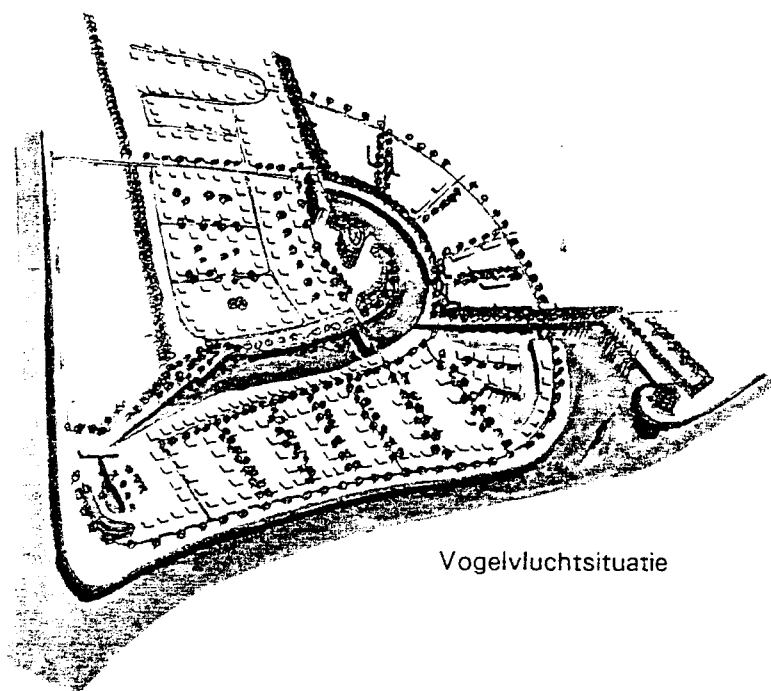
-  ontworpen verkaveling
-  gestapelde woonvorm
-  groenvoorzieningen
-  wegen



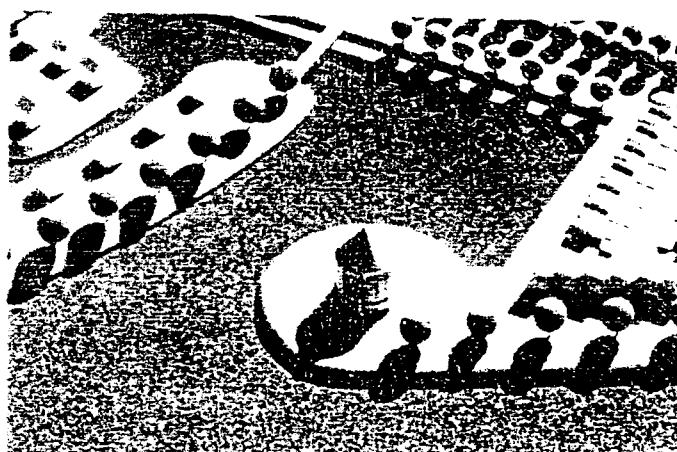
Centraal gesitueerde gestapelde
bebouwing



Het bastion nabij de kanaalsplitsing



Vogelvluchtsituatie



Binnenhaven met 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 verzeid 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. Daarnaast zullen projectmatig een aantal twee onder één kap woningen gebouwd worden. 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

5. Continuïteit in hoofdroutes langzaam en gemotoriseerd verkeer. Het plangebied wordt voor het verkeer ontsloten middels twee wegen die afgetakt worden van de Dubceckweg. 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 zicht 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.

ven. 6/12 '95

PUBLICATIE

BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK II

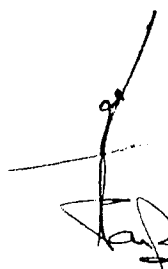
Ontwerp-uitwerkingsplan "De Messchen 4" ten behoeve van de bestemming wonen.

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat op de afdeling algemene zaken van de dienst Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, Abel Tasmanplein 1 te Assen, ingaande 8 december 1995 gedurende een termijn van twee weken voor belanghebbenden ter inzage ligt, het ontwerp-uitwerkingsplan "De Messchen 4" ten behoeve van de bestemming wonen van het bestemmingsplan Marsdijk II.

Gedurende genoemde termijn kunnen belanghebbenden eventueel bedenkingen tegen dit ontwerp-uitwerkingsplan schriftelijk aan hun college kenbaar maken.

ASSEN, 4 december 1995.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

 , burgemeester
Mw. D. van As-Kleijwegt
 , secretaris
A.C. de Bruin

1. Aanplakken in de hal van het Stadhuis.
2. Afschrift aan:
 - Gedeputeerde Staten van Drenthe;
 - Inspectie Ruimtelijke Ordening, Stationsweg 3b, 9726 AC Groningen;
 - afd. stedenbouw;
 - afd. landmeetkunde en grondzaken;
 - afd. civiel techniek;
 - afd. algemene zaken;
 - afd. bossen en plantsoenen;
 - afd. bwt/m.

PUBLICATIE

UITWERKINGSPLAN DE MESSCHEN 4
BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK II

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend dat bij besluit van 11 januari 1996 het uitwerkingsplan De Messchen 4 van het bestemmingsplan Marsdijk II, is vastgesteld.

Bij besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan Marsdijk II is aangegeven dat uitwerkingsplannen geen goedkeuring behoeven, indien geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

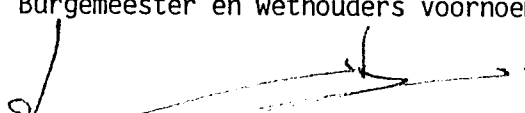
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, lid 8, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), is het besluit ter vaststelling van het uitwerkingsplan De Messchen 4 ter kennisgeving aan het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe toegezonden.

Op grond van artikel 11, lid 9, WRO kunnen belanghebbenden, tegen het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan gedurende een termijn van zes weken, met ingang van de dag na de dag van deze bekendmaking ervan, beroep bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State instellen.

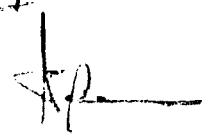
Voorts delen zij mee dat het besluit in werking treedt daags na afloop van de be-
roepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij
de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend.
In dat geval treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

ASSEN, 17 januari 1996.

Burgemeester en wethouders voornoemd,


, burgemeester

Mw. D. van As-Kleijwegt


, secretaris

A.C. de Bruijn