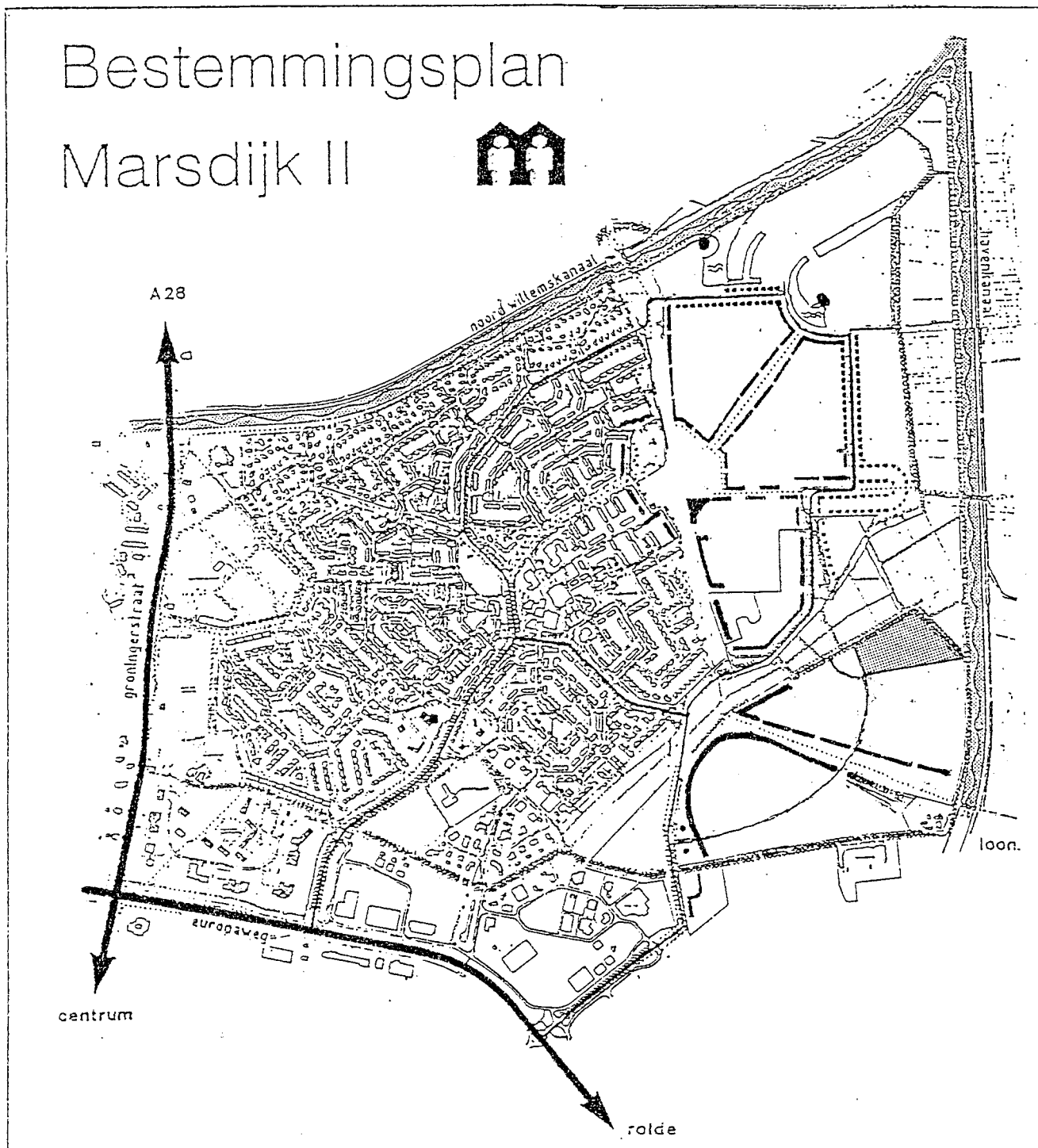




Bestemmingsplan

Marsdijk II



UITWERKINGSPLAN HET STOEP 1A

toelichting

voorschriften

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan "Het Stoep 1A", 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 Inleiding

Voor het gehele plandeel "Het Stoep" (voormalig Stoepveld), gelegen in de wijk Marsdijk II is een stedenbouwkundig schetsontwerp ontwikkeld voor $\pm$ 800 woningen. De uitvoering hiervan vindt plaats in meerdere fasen.

Om aan de vraag naar vrije sector kavels te kunnen voldoen is het gewenst een volgende fase van "Het Stoep" uit te werken. Het gaat hierbij om 31 kavels voor vrijstaande en 4 kavels voor twee onder één kap woningen. In totaal gaat het in dit plan dus om 35 woningen.

2 Ruimtelijke structuur van Marsdijk II (afbeelding 1)

De ruimtelijke structuur van Marsdijk II wordt bepaald door een aantal "stedenbouwkundige ruimtes". Deze ruimtes vormen een stelsel van zichtlijnen die een gezamenlijk snijpunt hebben in het wijkpark. Vanaf dit punt, dat gemarkeerd wordt door een kunstobject (bijvoorbeeld een obelisk), zijn vergezichten mogelijk in de volgende richtingen: naar het Noord-Willems Kanaal, de waterbuurt "De Messchen", het beekdalgebied "De Hullenstukken" en het centrumgebied "De Kleuvenstee". Vanuit het beekdal, nabij de Meentgoorn is eveneens een zichtlijn ontworpen naar de brug over het Havenkanaal richting Loon.

Iedere "stedenbouwkundige ruimte" krijgt een eigen gezicht. Dit kan door bijvoorbeeld enkelzijdige, dubbelzijdige lichtgebogen of rechte bebouwingswanden te gebruiken. Hierbij worden de zichtlijnen op knooppunten versterkt door een stedenbouwkundig en/of architectonisch accent (landmark).

3 Stedenbouwkundige opzet van "Het Stoep" (afbeelding 2)

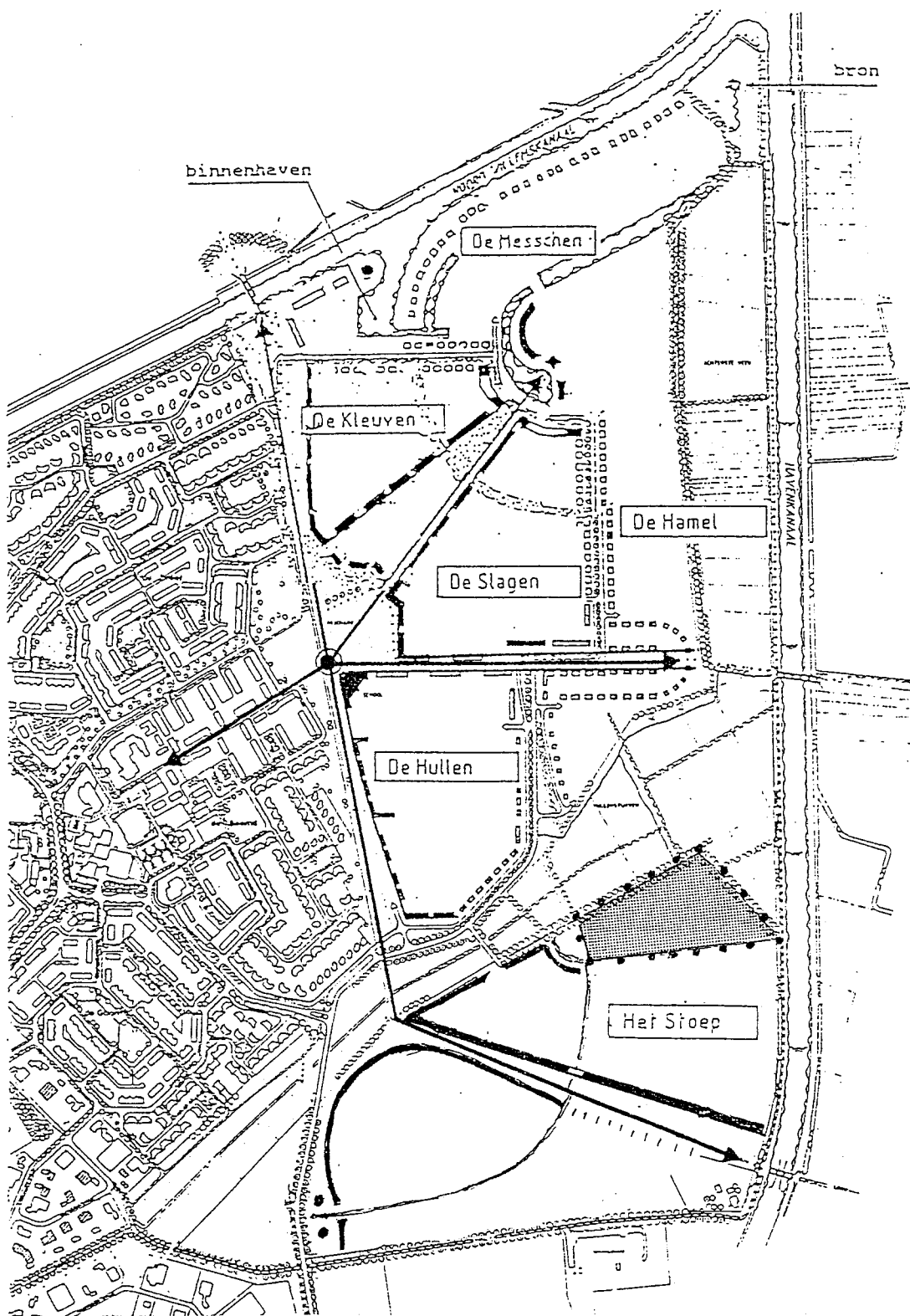
Het plandeel "Het Stoep" is gelegen in het zuidoostelijk deel van de wijk Marsdijk II. Het ligt ingesloten tussen het beekdal "De Hullenstukken", het Havenkanaal, de oude verbindingsweg naar Loon (Marsdijk) en de Andrej Sacharovweg.

De hoofdopzet van "Het Stoep" wordt bepaald door de volgende stedenbouwkundige elementen:

- Een groenzone (zichtlijn) die, vanuit het beekdal nabij de Meentgoorn, diagonaal door het gebied loopt, in de richting van de brug over het Havenkanaal (zie afbeelding 1).
- De hoofdontsluitingsweg (Stoepveldsingel) vanaf de Andrej Sacharovweg. Deze weg bestaat uit twee smalle rijbanen, gescheiden door een groene middenberm, waardoor het beeld van een "groene singel" ontstaat.

Deze twee stedenbouwkundige elementen zijn de ruimtelijke dragers van de wijk. In de verschillende uitwerkingsplannen worden deze twee dragers verder vorm gegeven.

De wegenstructuur in het plan is overzichtelijk en eenvoudig van opzet. Het plangebied wordt ontsloten via een aansluiting op de Stoepveldsingel en een aansluiting op de Parelstoep. De routes voor het langzaam verkeer vallen samen met de rijweg. Op een tweetal plaatsen is een (recreatieve) verbinding gemaakt voor voetgangers naar de houtwal die onderdeel uitmaakt van het beekdal-landschap "De Hullenstukken". Hierdoor krijgt het beekdal een sterke functie, ook voor de woningen die met hun tuinen niet direct op het beekdal georiënteerd zijn.



-  stedenbouwkundige ruimte
-  zichtlijn
-  obelisk
-  water
-  plandeel 'Het Stoeper 1A'

De verschillende routes zijn zoveel mogelijk binnen het zicht van de woningen ontworpen. Met betrekking tot sociale onveiligheid zijn dan ook weinig problemen te verwachten.

Via een smalle weg door het beekdal-landschap "De Hullenstukken" is een aansluiting op de Andrej Sacharovweg gemaakt. Deze verbindingsweg is gelegen in het smalste deel van het beekdal en wordt begeleid door bomen om zo het karakter van het beekdal zo min mogelijk aan te tasten.

4 Beeldkwaliteit "Het Stoep 1A" (afbeelding 3)

4.1 inleiding

Vanuit de hoofdpzets zoals die is beschreven in paragraaf 3 wordt de beeldkwaliteit voor dit uitwerkingsplan nader omschreven. Het gaat hierbij om uitgangspunten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van de openbare ruimte.

4.2 situering

Het ruimtelijk beeld van "Het Stoep 1A" wordt in hoge mate bepaald door de directe ligging van het gebied aan het waardevolle beekdal-landschap "De Hullenstukken". Aan de noord- en oostzijde wordt het uitwerkingsplan begrensd door houtwallen die onderdeel uitmaken van dit landschap. Centraal tussen de bomenrijen van deze houtwallen loopt een recreatief voetpad.

Aan de zuidzijde vormt een reeds gerealiseerde straatwand van twee onder één kapwoningen (met een hoge goot aan de straatzijde) de begrenzing. Ook aan de westzijde wordt aangesloten op twee onder één kap (school-)woningen, met een hoge goot, die reeds gerealiseerd zijn.

4.3 herkenbare buurten

Om buurten met een eigen karakter te krijgen zijn een aantal verschillende woninggroepen gedefinieerd (zie afbeelding 3), die elk een andere betekenis voor de openbare ruimte hebben. Uitgangspunt is dat de woningen de structuur van de wegen en het groen ondersteunen.

In het plan zijn drietal openbare ruimtes te onderscheiden:

- de eerste belangrijke openbare ruimte is het voormalig beekdal-landschap "De Hullenstukken". Voor de beeldkwaliteit van de woningen langs dit karakteristieke gebied staat het handhaven en versterken van het karakter van dit beekdal voorop;
- de volgende openbare ruimte die van belang is voor dit plandeel is de Stoepveldsingel, die met zijn klassieke, groene uitstraling in sterke mate aan de herkenbaarheid en vindbaarheid van de afzonderlijke buurten bijdraagt. In dit uitwerkingsplan vindt de beëindiging van deze singel plaats;
- de derde (semi-) openbare ruimte is de driehoekige ruimte die ontstaat door het asymmetrische straatprofiel aan de Parelstoep. Het profiel wordt ruimer in de richting van het Havenkanaal. Op de plaats waar de aansluiting van de woonstraat op de Parelstoep komt, wordt een bijzondere hoekwoning gesitueerd. Deze woning wordt in twee richtingen georiënteerd en vervult daarmee een functie in de beëindiging van deze driehoekige ruimte.

5. kleur, massa en materiaalgebruik

De beeldvorming van de openbare buitenruimte is van groot belang voor de manier waarop bewoners en bezoekers de buurt ervaren. Met name aan de openbare zijde wordt veel zorg besteedt aan de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen. Zo moet voor de vuilniscontainer een oplossing bedacht worden, waardoor deze uit het zicht, achter de voorgevelrooilijn komt te staan. Daarnaast moeten de dakvlakken van de woningen schoon blijven, voorzover deze zichtbaar zijn vanaf de openbare straat. Dit betekent dat voorkomen wordt dat vanaf de openbare straat een veelvoud aan elementen als dakkapellen en afvoerpijpjes zichtbaar zijn.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt met behulp van richtlijnen met betrekking tot onder meer kleur, dakvorm, dakrichting, goothoogtes, bouwhoogtes en bouwvolumes de relatie in vormgeving en betekenis te versterkt.

Om te komen tot openbare ruimten met een eigen karakter is een indeling gemaakt in verschillende gebieden. Deze gebieden moeten een duidelijke relatie krijgen in vormgeving en betekenis voor de openbare ruimte:

- 1- De woningen, gelegen langs het beekdal-landschap;
- 2- De woningen, centraal gelegen tussen de Parelstoep en de woningen langs het beekdal-landschap;
- 3- De woningen, gelegen aan het eind van de Stoepveldsingel.

De drie gebieden die nu worden toegelicht kunnen moeten in samenhang met afbeelding 3 gelezen worden.

5.1 de woningen, gelegen langs het beekdal-landschap

De kleurstelling van de woningen langs het beekdal is afgeleid van de donkere, bruine kleuren die van nature in het landschap voorkomen. De gevels van de woningen langs het beekdal kunnen in kleurstelling variëren van donkerrood tot bruin. Het dakvlak van deze woningen moet om dezelfde reden een donkere uitstraling (zwart of antraciet) krijgen.

De houtwal, die onderdeel is van het beekdal-landschap, wordt beschermd. De woningen waarvan de achtertuinen grenzen aan de houtwal moeten met de voorgevel in de rooilijn gebouwd worden. Hierdoor blijft de afstand van de achtergevels van afzonderlijke woningen ten opzichte van de houtwal zo groot mogelijk. Door de rooilijn op slechts vijf meter uit de kant van de weg te leggen wordt dit effect nog eens versterkt.

Ook qua bouwmassa moeten de woningen ondergeschikt zijn aan de houtwal. De samenhang in het straatbeeld ontstaat door de goothoogte, die maximaal drie meter bedraagt, en de nokhoogte, die maximaal 9 meter is. De kap kan zowel loodrecht op de rooilijn als evenwijdig daaraan geplaatst worden.

De woningen moeten op relatief grote afstand uit de perceelsgrenzen gebouwd worden, zodat de achterliggende houtwallen vanaf de openbare straat zichtbaar blijven.

uitzonderingen

- Op afbeelding 3 is aangegeven dat de woning, gelegen op het meest noordoostelijke perceel, meer vrijheden krijgt met betrekking tot haar situering. Deze woning mag gebouwd worden met een hogere goot, wanneer daar architectonisch danwel stedenbouwkundig een betere oplossing door ontstaat.
- De drie kavels die parallel gelegen zijn aan de Parelstoep moeten, in aansluiting op de vrijstaande woningen gelegen langs het Havenkanaal, in twee bouwlagen met kap gebouwd worden. De twee hoekwoningen moeten specifiek ontworpen worden op de bijzondere situatie omdat ze in twee richtingen georiënteerd zijn.
- Voorzover de woningen aan een voetpad gelegen zijn zal ook deze zijde van de woning als voorgevel gezien moeten worden. Dit betekent dat er oplossingen gevonden moeten worden waardoor er geen elementen als schuttingen geplaatst worden in de voortuinen.

5.2 De woningen, centraal gelegen tussen de Parelstoep en de woningen langs het beekdal-landschap

De kleur van de gevels van de woningen in deze strook moet contrasteren met de donkere kleur van de woningen die grenzen aan het beekdal-landschap. De gevel zal dan ook in een lichte kleur steen opgetrokken moeten worden. Het dak wordt rood. Door de rode kleur van de daken horen de woningen bij elkaar, terwijl ze ruimtelijk los komen te liggen van de omgeving. De woningen vormen zo een driehoekig "eiland" in het noord-oosten van het Stoepveld.

Doordat in dit binnengebied geen kwetsbare houtwal aanwezig is kunnen de woningen hier dichter op elkaar gebouwd worden. De samenhang in het straatbeeld ontstaat door de goothoogte, die maximaal drie meter bedraagt, en de nokhoogte, die maximaal 9 meter is.

Voor wat betreft de kaprichting geldt dat de woningen die gelegen zijn aan de Parelstoep met de kap loodrecht op de rooilijn gebouwd moeten worden, met de voorgevel in de rooilijn. Door deze oriëntatie van de woningen krijgt de driehoekige openbare ruimte aan de Parelstoep duidelijk gevormde wanden. De woningen die met de rug naar de Parelstoep gekeerd zijn mogen zowel loodrecht op de rooilijn georiënteerd worden als evenwijdig hieraan. Wel blijft voor deze woningen gelden dat ze met de voorgevel in de rooilijn geplaatst moeten worden.

uitzonderingen

- De woning die gelegen is in de meest westelijke punt heeft drie voorkanten. Deze woning heeft voor wat betreft de situering meer mogelijkheden. Deze woning hoeft niet met de voorgevel in de rooilijn gebouwd te worden. Daarnaast mag deze woning, vanwege haar bijzondere ligging op de hoek, hoger gebouwd worden en eventueel met een plat dak of bijzondere kapvorm afgedekt worden. Randvoorwaarde is daarbij echter wel dat deze woning moet beschikken over drie voorkanten.
- De woning die aan de oostkant van dit pand gebouwd wordt, moet met de voorgevel in de rooilijn aan de Parelstoep gesitueerd worden. De achterkant van deze woning moet eveneens als voorkant behandeld worden.

5.3 De woningen, gelegen aan het eind van de Stoepveldsingel

De woningen aan het eind van de Stoepveldsingel moeten, als eindpunt van deze laan, in dezelfde lichtgele steen gebouwd worden als de (school-)woningen die hier reeds gerealiseerd zijn. De bouwhoogte, kapvorm en kaprichting moeten eveneens identiek zijn aan de naastgelegen schoolwoningen. Dit geldt ook voor de rode kleur van de kap.

De vier twee onder één kap woningen krijgen dezelfde bestemming als de reeds gerealiseerde twee onder één kap woningen en kunnen derhalve ook gebruikt worden als schoolwoning.



DIENT ONTWIKKELING
Postbus 860, 9400 AW ASSEN
Noordersingel 33, tel.: 0592-366911
fax: 0592-366231

15/1/97

PUBLICATIE

Uitwerkingsplan Het Stoep 1a Marsdijk II

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend dat bij besluit van 15 oktober 1996 het uitwerkingsplan Het Stoep 1a 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 Het Stoep 1a 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen.

Voorts delen zij mee dat het besluit in werking treedt daags na afloop van de beroepstermijn, 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, 15 januari 1997

† Burgemeester en wethouders voornoemd,

, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

, secretaris

A.C. de Bruin