

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan "Het Stoep 5,6,7 en 8", 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 120 kavels voor twee onder één kap woningen en 134 rijenwoningen. Daarnaast wordt een aantal woningen in een afwijkende vorm gerealiseerd. In totaal gaat het in dit plan om 254 woningen (dit is exclusief de afwijkende 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.

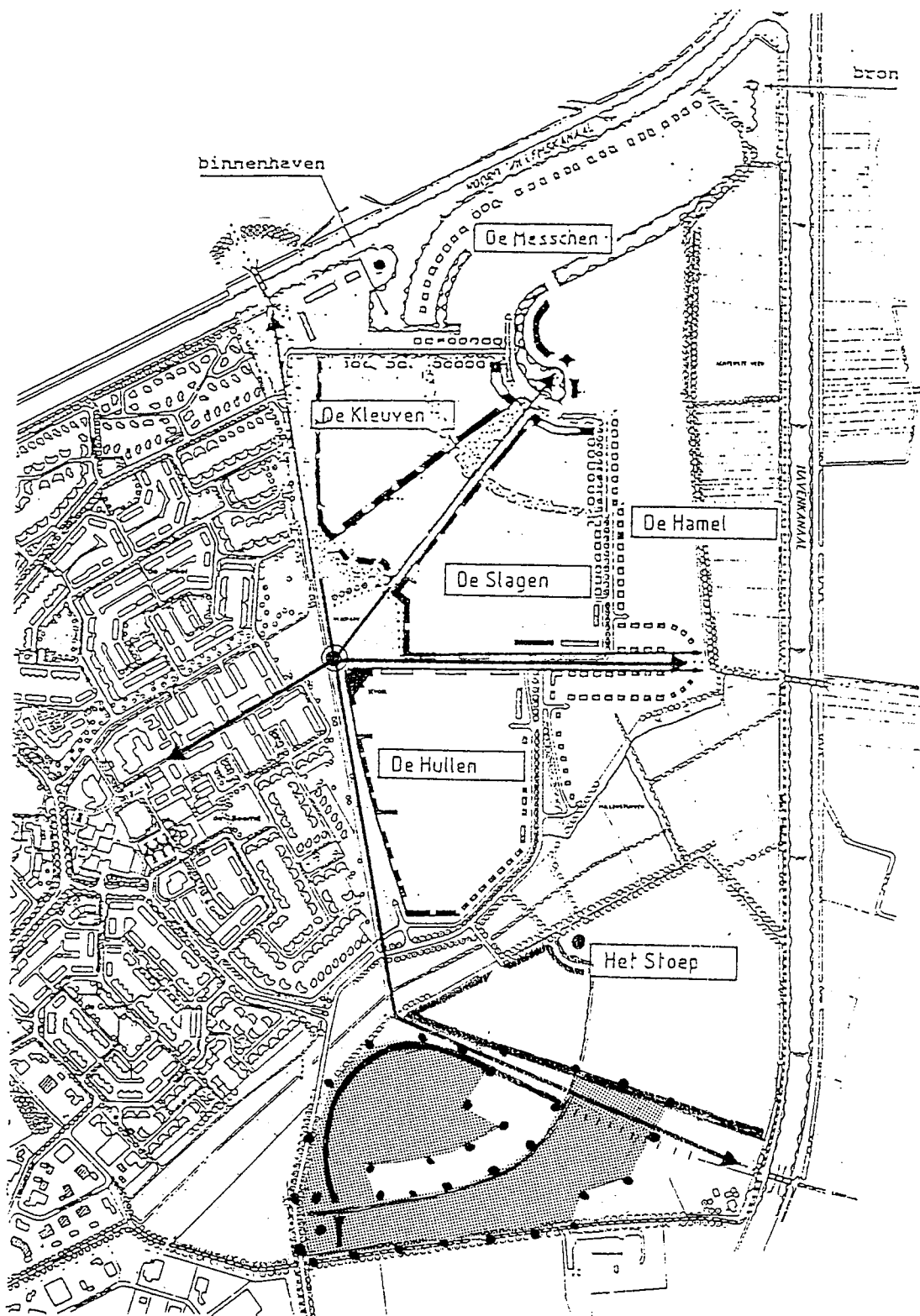
Iedere "stedenbouwkundige ruimte" krijgt een eigen gezicht. Dit kan door bijvoorbeeld enkelzijdige, dubbelzijdige, licht gebogen of rechte bebouwingswanden te gebruiken. Hierbij worden de zichtlijnen op knooppunten versterkt door een stedenbouwkundig en/of architectonisch accent (landmark).

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 (de 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. Hierdoor ontstaat het beeld van een "groene singel".



-  stedenbouwkundige ruimte
-  zichtlijn
-  obelisk
-  water
-  plandeel "Het Stoep 5,6,7 en 8"



Deze twee stedenbouwkundige elementen zijn de ruimtelijke dragers van het Stoepveld. In de verschillende uitwerkingsplannen worden deze twee dragers verder vormgegeven.

De wegenstructuur in het plan is overzichtelijk en eenvoudig van opzet. Het plangebied wordt ontsloten via de Stoepveldsingel die op haar beurt aansluit op de Andrej Sacharovweg. De verschillende woonstraten sluiten vervolgens aan op deze Stoepveldsingel.

De routes voor het langzaam verkeer vallen grotendeels samen met de rijweg. Op een beperkt aantal plaatsen zijn echter doorsteken gemaakt voor voetgangers en fietsers naar de randen van het plan, zodat het beekdal "De Hullenstukken" een functie krijgt in relatie tot de woningen die daarachter gelegen zijn.

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

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.

4 Beeldkwaliteit "Het Stoep 5,6,7 en 8" (afbeelding 3)

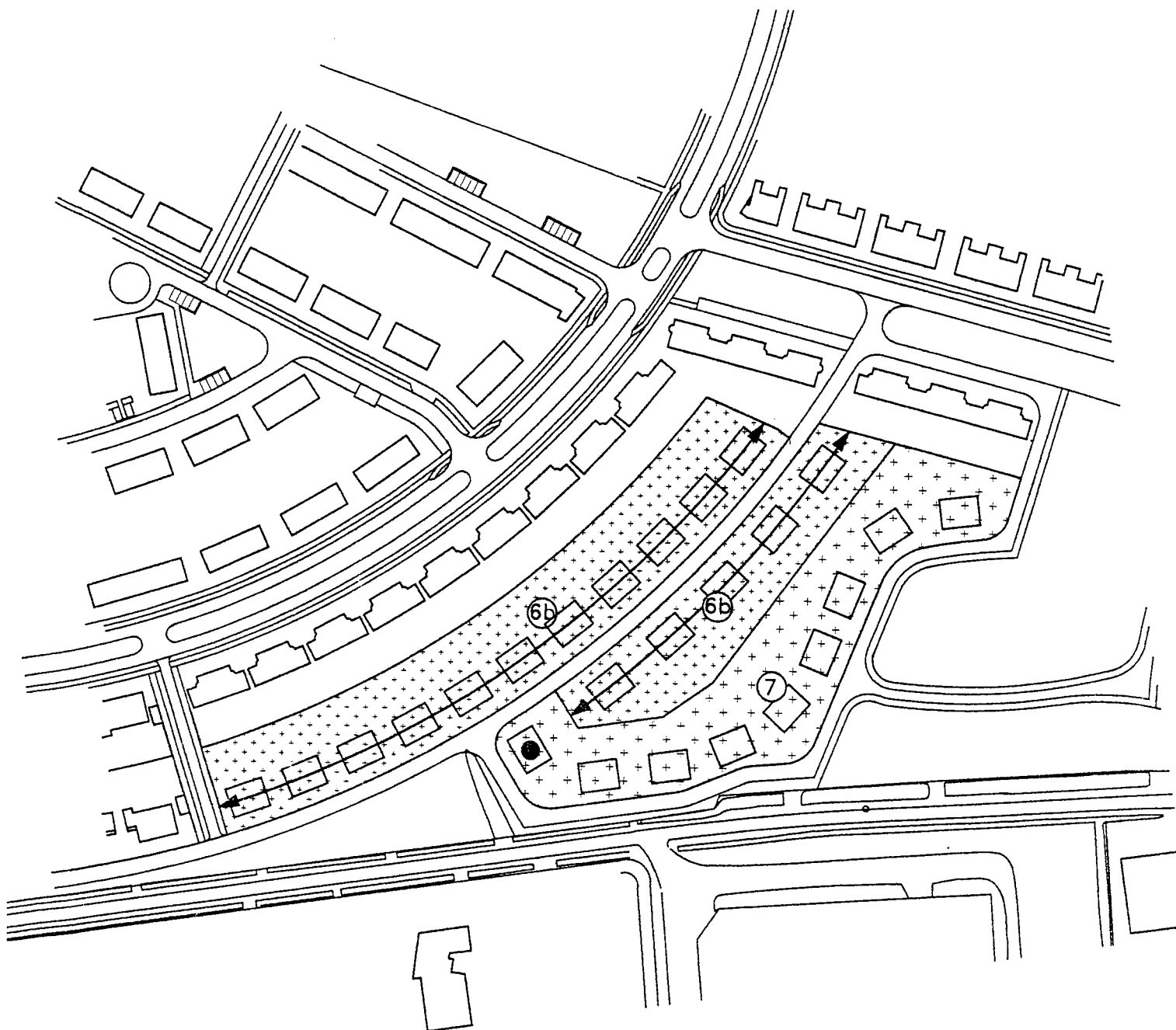
4.1 inleiding

Vanuit de hoofdopzet 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 5,6,7 en 8" is in nauwe relatie ontworpen met de randen van het plangebied. Daarnaast is de, centraal door het gebied gelegen, Stoepveldsingel van groot belang voor de na te streven samenhang in het ruimtelijk beeld. Puntsgewijs worden de verschillende randen van het plangebied toegelicht:

- aan de **westzijde** wordt het uitwerkingsplan begrensd door een zeer belangrijke hoofdonthoudingsweg voor de wijk Marsdijk, de Andrej Sacharovweg. Vanaf deze weg wordt het Stoepveld, middels de Stoepveldsingel, ontsloten;
- aan de **noordzijde** van het plangebied vormt het waardevolle beekdalgebied "De Hullenstukken" de begrenzing van het plan. Dit beekdalgebied wordt omsloten door oude houtwallen waartussen een recreatief voetpad gelegen is;
- aan de **noord-oostzijde** vormt de groene long, die in het verlengde is gelegen van de Meentgoorn, tezamen met een reeds gerealiseerde straatwand (bestaande uit rijenwoningen met een hoge goot aan de straatzijde) de begrenzing van het plan;
- aan de **oostzijde** van het plan zijn vrijstaande woningen gepland;
- aan de **zuidzijde** is de oude verbindingsweg van Peelo naar Loon, de Marsdijk, gelegen.



6b- de woningen, gelegen langs de Marsdijk (particuliere uitgifte)

- * kaprichting evenwijdig aan de straat
- * gevelsteen: rood
- * kap: zwart/antraciet
- * situering: met voorgevel in rooilijn
- * hoogte: een of twee bouwlagen met kap

7 - de woningen, gelegen aan de oostgrens van het plan (particuliere uitgifte)

- * geen stedenbouwkundige eisen m.b.t. kaprichting
- * gevelsteen: geen stedenbouwkundige eisen
- * kap: rood
- * situering: situering in rooilijn niet verplicht
- * hoogte: een of twee bouwlagen met kap



Schaal 1:2000

● zie 5.7
 ←→ nokrichting

AFBEELDING 4

Beeldkwaliteitplan particuliere kavels
 (zie paragraaf 5.6 en 5.7)

4.3 herkenbare buurten

Om buurten met een eigen karakter te krijgen zijn een aantal verschillende woninggroepen gedefinieerd (zie afbeelding 3 en 4), 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 onderhavige plan zijn zeven verschillende woninggroepen te onderscheiden:

- 1 - de eerste groep woningen is gelegen nabij de entree van de Stoepveldsingel. Op deze plek markeren een tweetal woongebouwen de entree van de Stoepveldsingel. De gebouwen functioneren ruimtelijk als poortwachters van de Stoepveldsingel. Deze woningen worden in nauwe ruimtelijke samenhang met de daarachter liggende rijenwoningen ontworpen en gerealiseerd;
- 2 - de tweede groep woningen is direct achter de hierboven beschreven torentjes gelegen en grenst aan het voormalig beekdal-landschap "De Hullenstukken". De woningen zijn hier zo gesitueerd dat het karakter van het beekdal zoveel mogelijk versterkt wordt. De groene long die in het verlengde van de Meentgoorn ligt wordt middels de wijze waarop de woningen verkaveld zijn (in een boogvorm) op duidelijke wijze het plangebied in getrokken;
- 3 - de derde groep woningen is gelegen aan de Stoepveldsingel. Deze singel krijgt een royaal profiel van 30 meter. De klassieke, groene uitstraling hiervan draagt in sterke mate bij aan de herkenbaarheid en vindbaarheid van de afzonderlijke buurten;
- 4 - de vierde groep woningen omsluit de groene ruimte die gevormd wordt door de hieronder omschreven woningen;
- 5 - de vijfde groep woningen is gelegen in het groene hart aan de noordzijde van de Stoepveldsingel;
- 6 - de zesde groep woningen is hoofdzakelijk gelegen langs de oude weg de "Marsdijk";
- 7 - de zevende groep woningen is gelegen tussen de hierboven beschreven twee onder één kapwoningen en de vrijstaande woningen aan de oostzijde van het plangebied.

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 is de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen van groot belang. Zo zal voor de vuilniscontainer een oplossing bedacht moeten worden, waardoor deze uit het zicht, achter de voorgevelrooilijn komt te staan. Ook op plaatsen waar achtertuinen direct grenzen aan de openbare ruimte zijn bouwkundige maatregelen noodzakelijk om het directe zicht op de achtertuinen te voorkomen. Ook door het aanbrengen van bijvoorbeeld een groenstrook is dit effect te bereiken. Daarnaast moeten de dakvlakken van de woningen schoon blijven, voorzover deze zichtbaar zijn vanaf de openbare straat. Hiermee wordt voorkomen dat vanaf de openbare straat een veelvoud aan elementen als dakkapellen en afvoerpijpjes zichtbaar zijn. Pas wanneer deze elementen de stedenbouwkundige en architectonische eenheid van de woningen niet verstoren, is het toepassen hiervan op het dakvlak mogelijk.

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

Om te komen tot openbare ruimten met een eigen karakter is een indeling gemaakt in zeven verschillende gebieden (zie 4.3). Deze gebieden moeten een duidelijke relatie krijgen in vormgeving en betekenis voor de openbare ruimte:

1. de woningen, gelegen aan de entree van de Stoepveldsingel;
2. de woningen, gelegen aan de buitenrand van het plan (langs het beekdallandschap en de groene long);
3. de woningen, gelegen aan de Stoepveldsingel;
4. de woningen, rondom het "groene hart";
5. het "groene hart" centraal in het plan;
6. de woningen, gelegen langs de Marsdijk;
7. de woningen, gelegen aan de oostgrens van het plan.

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

5.1 De woningen, gelegen aan de entree van de stoepveldsingel

Aan het begin van de Stoepveldsingel is een tweetal woontorentjes geprojecteerd die de entree van de Stoepveldsingel markeren. Deze torentjes vormen gezamenlijk met de rijenwoningen die hier direct achter gelegen zijn de poort naar de Stoepveldsingel. Qua bouwvolume worden de twee torentjes relatief slank. Hierdoor wordt het uitzicht op de daarachter gelegen wand met rijenwoningen zo weinig mogelijk belemmerd. De parkeerplaatsen die nodig zijn voor deze woningen worden zoveel mogelijk uit het directe gezichtsveld, gezien vanaf de openbare weg en vanuit de woningen, gerealiseerd. Dit effect is onder andere te bereiken door het geheel of gedeeltelijk verdiept aanleggen van deze parkeerplaatsen.

De kleurstelling van de twee torentjes contrasteert met de bebouwingswand die hier direct achter gelegen is. De kleurstelling van deze rijenwoningen sluit op haar beurt aan op de lichte kleuren met donkere daken die voor de woningen aan de noordzijde van de betreffende woningen gehanteerd wordt. Ter plaatse van de entree van de Stoepveldsingel is het verbijzonderen van de hoekwoningen van belang. De bouwhoogte van de rijenwoningen mag maximaal 10 meter bedragen. De torentjes mogen hoger worden.

5.2 De woningen, gelegen aan de buitenrand van het plan (langs het beekdallandschap en de groene long);

De woningen die langs het beekdallandschap "De Hullenstukken" gelegen zijn, worden opgericht in twee bouwlagen met kap. In de bouwstrook worden zowel twee onder één kap woningen als rijenwoningen gebouwd. De rijenwoningen worden voorzien van een kap waarvan de nok evenwijdig aan de straat is georiënteerd. De twee onder één kap woningen hebben de kap juist loodrecht op de straat. Om in dit deel de stedenbouwkundige samenhang te kunnen bereiken zijn erker-achtige uitbouwen aan beide woningtypen gemaakt. Daarnaast dragen de kleurstelling, de kapvorm en de goothoogte van de projectmatig te realiseren woningen aan een samenhangend straatbeeld bij. De lichte kleuren van de gevels van de woningen die gelegen zijn aan deze rand sluiten aan op de kleuren die zijn toegepast in het plandeel "Het Stoep 4".

Daar waar de Stoepveldsingel de groene long kruist, krijgt de groene long, ruimtelijk gezien, primaat ten opzichte van de Stoepveldsingel.

5.3 De woningen, gelegen aan de Stoepveldsingel;

De woningen langs de Stoepveldsingel ondersteunen het royale karakter van deze singel. De twee onder één kap woningen waarvan de rooilijn consequent de boogstraal van de Singel volgt worden gerealiseerd in twee bouwlagen met kap. In de architectonische uitstraling (klassiek) ondersteunen de woningen aan de Stoepveldsingel het royale karakter van deze Singel.

5.4 de woningen, rondom het "groene hart";

Het centrale gebied dat gelegen is aan de noordzijde van de Stoepveldsingel wordt omsloten door een bebouwingswand, bestaande uit relatief smalle rijenwoningen. Door de lichte kleuren van de geordende wand die door deze woningen gevormd wordt, zal het contrast met het "groene hart", dat centraal gelegen is tegenover deze woningen versterkt worden.

De bebouwingswand is reeds ingezet in het uitwerkingsplan "Het Stoep 4". De woningen in dit project worden dan ook in dezelfde lichte kleur met donkere kap voortgezet. Ook de bouwhoogte die is gehanteerd in "Het Stoep 4" wordt in deze wand voortgezet.

Voor de woningen is een voetpad ontworpen. Parallel hieraan ligt een strook verharding waarin parkeerplaatsen worden aangelegd. Op regelmatige afstand worden in deze parkeerstrook bomen geplant.

5.5 het "groene hart" centraal in het plan;

Het groene hart is gelegen centraal in het plangebied aan de noordzijde van de Stoepveldsingel. De groene sfeer wordt bereikt door de woningen qua oriëntatie los te maken van de bebouwingswand die het project omsluit. Hierdoor ontstaan een aantal groene ruimtes in het plan.

De kopwoningen van dit project worden verbijzonderd. Deze woningen zijn zowel met hun voorgevel als met hun zijgevel naar de openbare weg gekeerd. Deze woningen worden architectonisch in twee richtingen georiënteerd. Belangrijk is in dit gebied dat de ruimte aan de straatzijde (tussen de kopwoningen) als voortuin behandeld wordt. Om dit te bereiken zijn verschillende ruimtelijke maatregelen genomen. Inkijk in de achtertuinten van de woningen wordt voorkomen door carports te realiseren. Deze carports vormen in combinatie met de bergingen (die uitgebreid kunnen worden tot garage) en een groenstrook voor de kopwoningen een ruimtelijke eenheid. Deze elementen vormen daarnaast een poort over het achterpad. Hierdoor wordt het karakter van dit pad meer besloten;

5.6 de woningen, gelegen langs de Marsdijk (zie afbeelding 4);

De woningen, die gelegen zijn langs de Marsdijk, worden ontsloten middels een eenzijdig bebouwde straat. De woningen aan de westzijde van de fiets- voetgangers doorsteek naar de Stoepveldsingel worden projectmatig gerealiseerd in één bouwlaag met kap. De kaprichting van deze woningen is evenwijdig aan de straat. De gevelsteen is rood en de kleur van het dakvlak zwart/antraciet.

De woningen gelegen aan de oostzijde van de reeds genoemde doorsteek worden uitgegeven aan particulieren. De ruimtelijke relatie met de zojuist beschreven projectmatig te realiseren woningen ontstaat door dezelfde kleuren voor de gevel en het dakvlak te gebruiken. Daarnaast is ook de nokrichting van deze twee onder één kap-woningen evenwijdig aan de straat. Deze woningen hoeven echter niet te worden opgericht in dezelfde bouwhoogte. Zowel één als twee bouwlagen met kap is toegestaan.

5.7 de woningen, gelegen aan de oostgrens van het plan (zie afbeelding 4);

De oostelijk gelegen woningen krijgen de meeste vrijheid voor wat betreft de beeldkwaliteit. Deze woningen vormen de overgang naar de vrijstaande woningen die in het zuidoostelijke deel van het Stoepveld gerealiseerd worden. De samenhang in dit gebied wordt bereikt door het consequent toepassen van een rood dakvlak. Verder worden geen beeldkwaliteitseisen gegeven voor wat betreft de bouwhoogte en nokrichting van de woningen.

De twee onder een kap woning die gelegen is aan de groene ruimte tegen de Marsdijk (aangegeven middels een stip op afbeelding 4) verdient vanwege haar bijzondere situering extra aandacht. De uitstraling van deze woning is namelijk van belang voor het karakter van de groene ruimte die tegen de Marsdijk gelegen is. De woning zal vormgegeven moeten worden als begrenzing van deze openbare ruimte.

Assen, november 1996



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

cen. 11/3 97.

PUBLICATIE

Uitwerkingsplan "Het Stoep 5, 6, 7 en 8"
Bestemmingsplan Marsdijk II

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend dat Gedeputeerde Staten bij besluit van 11 februari 1997, nr. RG/A7/9700903, hun besluit van 9 januari 1997 tot vaststelling van het uitwerkingsplan "Het Stoep 5, 6, 7 en 8" van het bestemmingsplan Marsdijk II hebben goedgekeurd. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, lid 8, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), is het besluit ter goedkeuring aan het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe toegezonden.

Op grond van artikel 11, zesde lid, WRO kunnen belanghebbenden, tegen het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe inzake de goedkeuring, 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 van Gedeputeerde Staten inzake goedkeuring 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, 12 maart 1997

Burgemeester en wethouders voornoemd,

l. burgemeester

G.J. Eerland l.b.

, secretaris

A.C. de Bruin