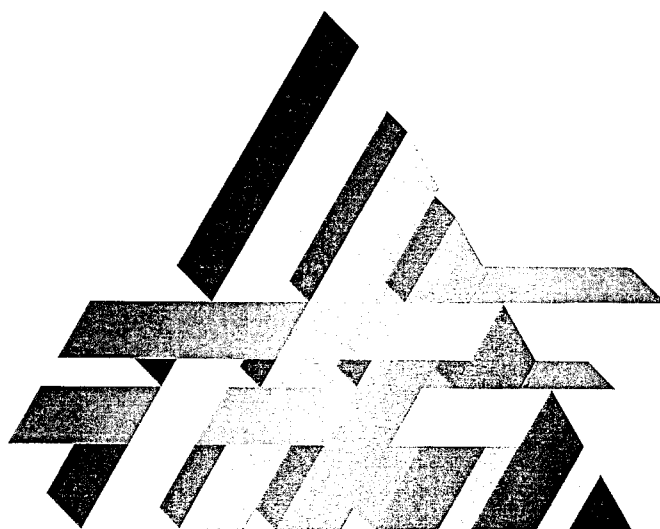




Dienst Ontwikkeling
Afdeling Bouwen en Wonen

Partiële herziening bestemmingsplan Marsdijk II - het Stoep 10

januari 2003



Partiële herziening ontwerpbestemmingsplan Marsdijk II ter inzage

Burgemeester en wethouders maken bekend dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10 ter inzage ligt. Het plan ligt vanaf 20 maart 2003 gedurende vier weken ter inzage bij de balie Bouwen en Stadsinrichting van het stadhuis, Noordersingel 33.

Tevens is het mogelijk het ontwerpbestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren in te zien. Als u van deze mogelijkheid gebruik wilt maken, kunt u een afspraak maken met de heer P. Bel, coördinator balie Bouwen en Stadsinrichting, telefoon 366911.

De woonwijk Marsdijk verkeert in een afrondende fase. Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, Het Stoep 10 en vormt daarmee een logische en in stedenbouwkundig opzicht verantwoorde afronding van het woongebied Het Stoep.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Marsdijk, de Andrej Sacharovweg en het beekdal van de Landjes. Het gebied heeft de vorm van een taartpunt, hetgeen invloed heeft gehad op de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Op basis van het 'moederplan' Marsdijk II zijn aan het gebied de nader uit te werken bestemmingen 'woon- en kantoordoeleinden' (het noordelijke deel) en de bestemming 'kantoor- en bedrijfsdoeleinden' (het zuidelijke deel) toegekend.

Om de realisering van woningbouw ter afronding van de woonwijk Marsdijk in planologische zin mogelijk te maken, is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met het respecteren van het waardevolle beekdallandschap, het handhaven van de karakteristieke bomenrij langs de Marsdijk en het inrichten van het woongebied als een 30km-zone.

Het plan voorziet in twee-onder-één-kapwoningen, 1 vrijstaande woning, rijwoningen en een cluster geschatte woningen/appartementen.

Vanwege de omstandigheid dat het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van 50 dB(A) van het industrieterrein, moet ontheffing van de maximaal toelaatbare grenswaarde worden aangevraagd. Verder wordt om ontheffing verzocht vanwege het wegverkeerslawaai van de Andrej Sacharovweg.

Gedurende bovengenoemde termijn heeft eenieder de mogelijkheid schriftelijk zienswijzen over de ontwerpplannen bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Deze kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 860, 9400 AV Assen. De gemeenteraad stelt degenen die tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, in de gelegenheid een nadere mondelinge toelichting te geven.

Geluidhinder rond Het Stoep 10

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend dat in het kader van de voorbereidende werkzaamheden van het ontwerpbestemmingsplan Het Stoep 10, onderzoek is verricht naar de te verwachten geluidhinder (verkeerslawaai, industriëslawaai).

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Marsdijk, de Andrej Sacharovweg en het beekdal van de Landjes.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken, dat de geluidsbelasting van de te bouwen woningen hoger is dan wettelijk is toegestaan.

De geluidsproductie wordt veroorzaakt door het verkeerslawaai op de Andrej Sacharovweg en de nabijheid van het industrieterrein.

Gedeputeerde Staten van Drenthe zijn bevoegd op een daartoe strekkend verzoek hogere grenswaarden vast te stellen, indien om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële redenen het niet mogelijk is de geluidsbelasting te reduceren.

Verder kan een hogere waarde slechts worden verleend in een aantal expliciet genoemde gevallen.

Burgemeester en wethouders hebben het voornemen een tweetal verzoeken bij het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe in te dienen.

De ontwerpverzoeken en de daarbij behorende stukken liggen vanaf 20 maart 2003 gedurende vier weken voor iedereen ter inzage bij de balie Bouwen en Stadsinrichting van het stadhuis.

Gedurende deze termijn bestaat voor eenieder de gelegenheid eventuele opmerkingen schriftelijk aan het college kenbaar te maken.

Verder wordt op 25 maart 2003 bij de afdeling Milieu van de dienst Ontwikkeling in het stadhuis (kamer 4.20) een openbare hoorzitting gehouden, waarbij eenieder de gelegenheid wordt gegeven opmerkingen over het ontwerp-verzoek te maken.

Partiële herziening Marsdijk II, Stoep 10

Burgemeester en wethouders van Assen maken overeenkomstig artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bekend, dat het bij raadsbesluit van 19 juni 2003 vastgesteld bestemmingsplan Partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10 te Assen, met ingang vanaf 26 juni 2003 gedurende vier weken bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, voor iedereen ter inzage ligt.

Tevens is het mogelijk het bestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren in te zien. Als u van deze mogelijkheid gebruik wilt maken kunt u een afspraak maken met de heer P. Bel, coördinator balie Bouwen en Stadsinrichting, telefoon 366911.

De woonwijk Marsdijk verkeert in een afrondende fase. Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, Het Stoep 10 en vormt daarmee een logische en in stedenbouwkundig opzicht verantwoorde afronding van het woongebied Het Stoep.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Marsdijk, de Andrej Sacharovweg en het beekdal van de Landjes. Het gebied heeft de vorm van een taartpunt, hetgeen invloed heeft gehad op de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Op basis van het 'moederplan' Marsdijk II zijn aan het gebied de nader uit te werken bestemmingen 'woon- en kantoordoeleinden' (het noordelijke deel) en de bestemming 'kantoor- en bedrijfsdoeleinden' (het zuidelijke deel) toegekend.

Om de realisering van woningbouw ter afronding van de woonwijk Marsdijk in planologische zin mogelijk te maken is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met het respecteren van het waardevolle beekdallandschap, het handhaven van de karakteristieke bomenrij langs de Marsdijk en het inrichten van het woongebied als een 30km/uur zone.

Het plan voorziet in twee-onder-één-kap woningen, 1 vrijstaande woning, rijwoningen en cluster geschatte woningen/appartementen.

Gedurende voornoemde termijn kunnen, degenen die tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantoonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest, overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, schriftelijk bedenkingen inbrengen bij het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe, Westerbrink 1, 9405 BJ te Assen. Verder kan iedereen overeenkomstig artikel 27, tweede lid WRO schriftelijk bedenkingen inbrengen bij voornoemd college tegen de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Dienst Ontwikkeling
Afdeling Bouwen en Wonen

Partiële herziening bestemmingsplan Marsdijk II - het Stoep 10

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften
Plankaart nr. 33-02-31

Assen
Januari 2003

Vastgesteld in de vergadering van de raad van
de gemeente Assen d.d.

19.06.03, nr. 9

, voorzitter

Mw. D. van As - Kleijwegt

, griffier

A. Kloppenborg

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten
van Drenthe bij besluit van

10 september 2003

nr.

12W/A11/2003005974

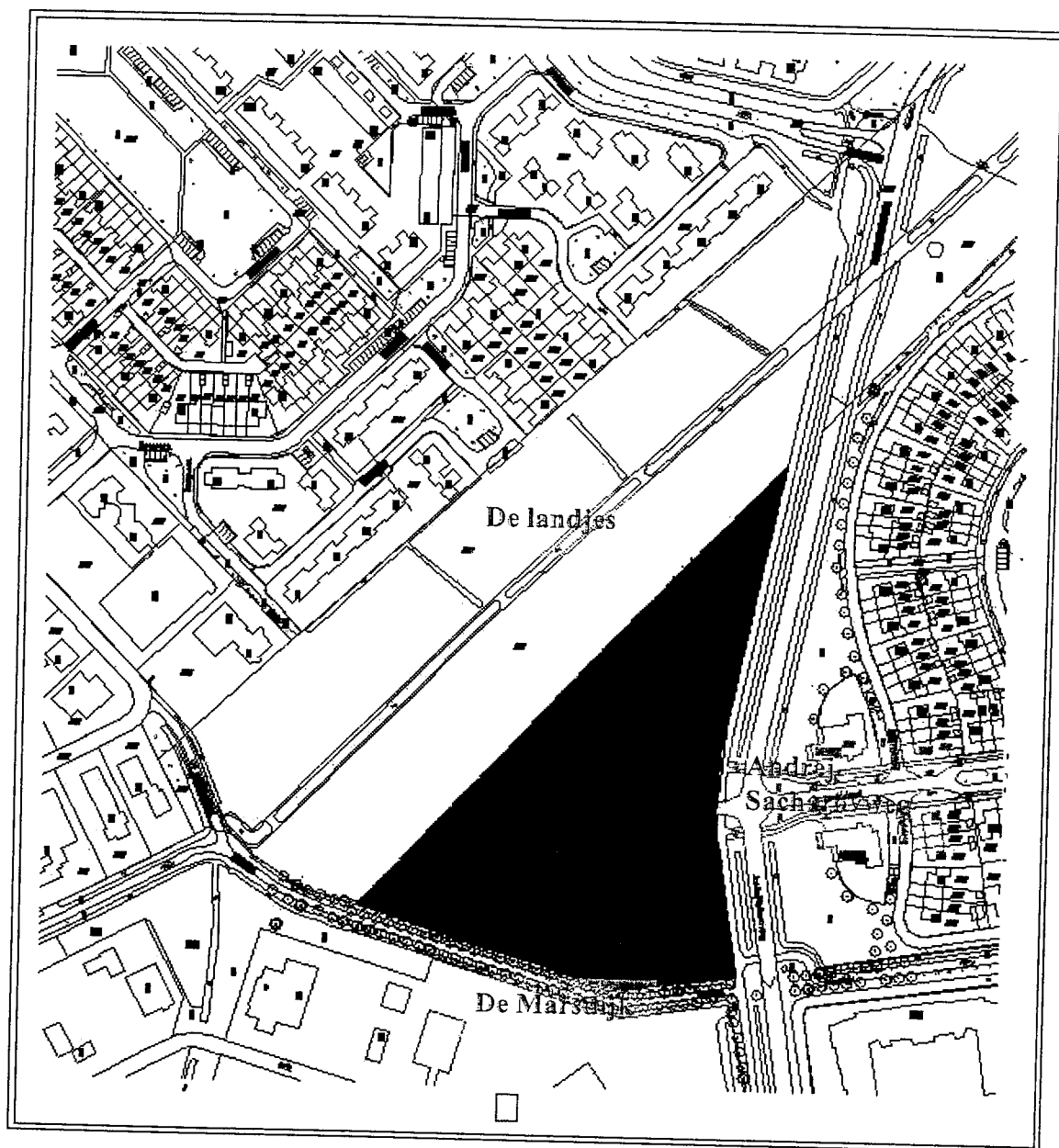
P/O 



Inhoudsopgave

1	Inleiding	
1.1	Doel	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan en begrenzing	5
1.3	Motivatie	5
1.4	Doel	6
2	Beschrijving plangebied	
2.1	Algemeen	9
2.2	Milieuaspecten	9
2.3	Archeologisch Onderzoek	11
2.4	Verbodzone diepe boringen	11
3	Stedenbouwkundige opzet	
3.1	Uitgangspunten	13
3.2	Stedenbouwkundige plan voor "Het Stoep 10"	13
3.3	De Landjes	14
4	Richtlijnen voor de beeldkwaliteit	15
5	Financiële uitvoerbaarheid	17
6	Inspraak en overleg	19

Afbeelding 1: Plangebied "het Stoep 10"



1 Inleiding

1.1 Doel

De partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II heeft betrekking op een gebied ten noorden van de Marsdijk en ten westen van de Andrej Sacharovweg (zie afbeelding 1). In het bestemmingsplan Marsdijk II is het noordelijke deel van dit gebied bestemd voor woon- en kantordoeleinden. Het zuidelijke deel heeft een bestemming voor kantoor- en bedrijfsdoeleinden. Dit zuidelijke deel ligt binnen de geluidszone rond het industrieterrein. Inmiddels is gekozen voor woningbouw in het hele gebied (zie par.1.3), zodat een goede aansluiting kan ontstaan op het overige woongebied Het Stoep.

Vanwege de wijziging in functie is een partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II noodzakelijk voor het zuidelijke deel. Vanwege de samenhang binnen het gebied is er voor gekozen de gehele driehoek te herzien.

Doel van onderhavig bestemmingsplan is om de wijk Marsdijk op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze af te ronden middels het bouwen van circa 45 woningen in Het Stoep 10.

1.2 Vigerend bestemmingsplan en begrenzing

Het vigerende bestemmingsplan Marsdijk II (afbeelding 2) is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 1992 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 april 1992.

Het plangebied heeft in het plan Marsdijk II de volgende bestemmingen:

- woon- en kantordoeleinden, artikel 11 W.R.O.;
- kantoor- en bedrijfsdoeleinden, artikel 11 W.R.O.

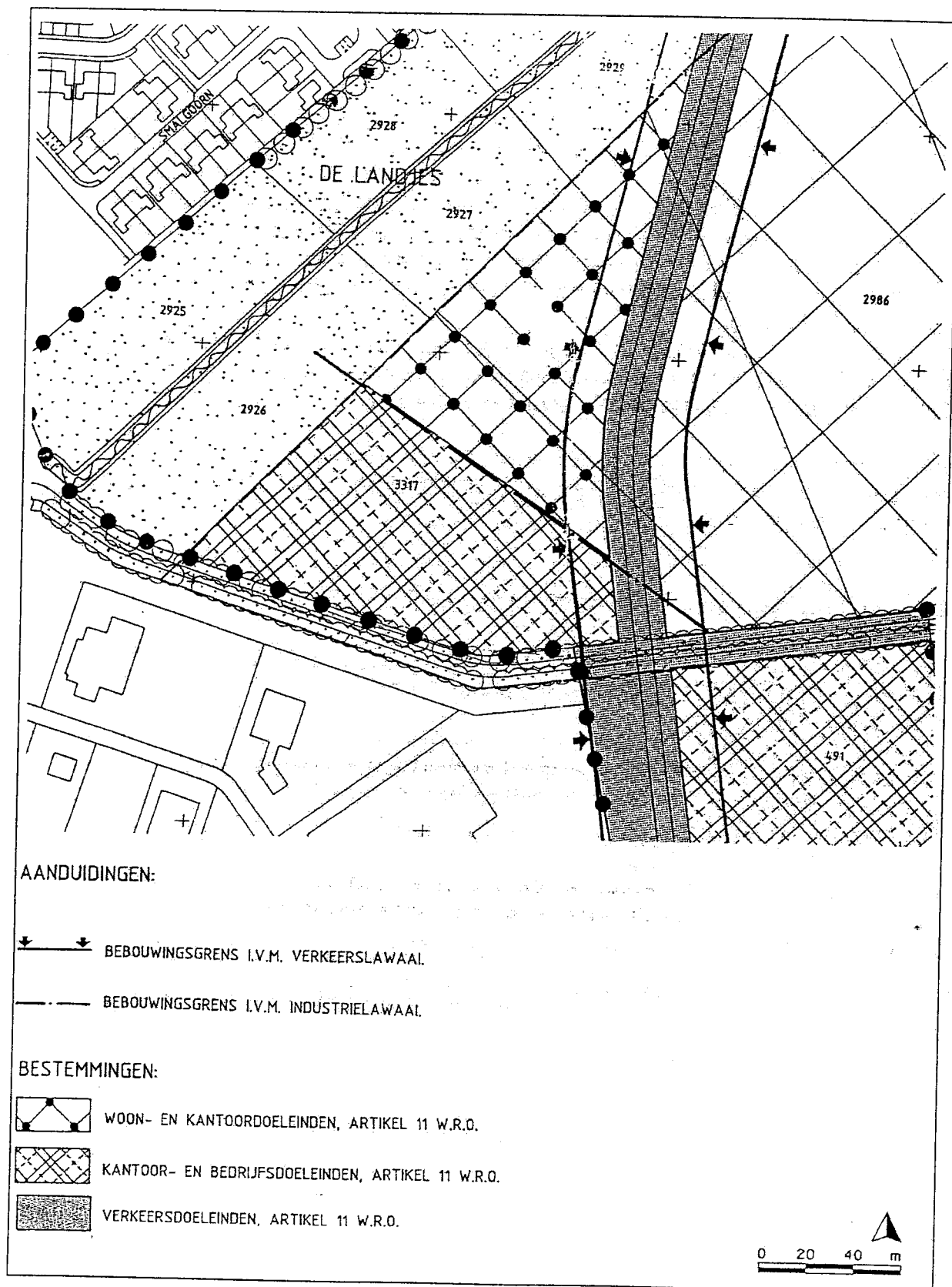
De begrenzing van het plan wordt aan de westzijde gevormd door het beekdal van De Landjes en aan de oostkant door de Andrej Sacharovweg. De zuidgrens van het plan wordt bepaald door de Marsdijk. Het gebied loopt in het noorden in een punt.

De omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit woongebied. Een uitzondering hierop vormt de zuidkant. Aan de overzijde van de weg Marsdijk liggen een kleinschalig bedrijfsterrein en de "Rackethal".

1.3 Motivatie

In het vigerende bestemmingsplan Marsdijk II is het noordelijke deel van dit gebied bestemd voor woon- en kantordoeleinden en het zuidelijke deel voor kantoor- en bedrijfsdoeleinden. In het noordelijk deel is woningbouw, na wijziging artikel 11 W.R.O., toegestaan.

In het zuidelijk deel mogen kantoren en bedrijfsgebouwen met eventueel bijbehorende bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Blijkens de plantoelichting (blz 72) werd bij de vaststelling van Marsdijk II ook gedacht aan de realisering van tennisbanen in dit gebied, in aansluiting op de activiteiten in de Rackethal. Maximaal de helft van dit zuidelijk deel mag voor sportdoeleinden aangewend worden.



Afbeelding 2: Bestemmingsplan Marsdijk II

Dit zuidelijk deel valt binnen de geluidszone rondom het industrieterrein, die op 6 januari 1987 door GS is goedgekeurd. Ook wegverkeerslawaaï vanaf de Sacharowweg is hier aan de orde.

Oorspronkelijk zou ook in het gebied ten oosten van het onderhavige gebied een vrij fors bedrijventerrein gerealiseerd worden. Door het verdwijnen van de aardgaslocatie aan de Marsdijk waren er geen belemmeringen meer om daar woningen te bouwen, hetgeen inmiddels is gebeurd (Het Stoep 5, Het Stoep 9, etc).

Het hele Stoep, met uitzondering van het onderhavige gebied, is inmiddels bebouwd met woningen. Het ligt, om stedenbouwkundige redenen voor de hand, ook de "laatste punt" van Het Stoep voor woningbouw te bestemmen. Zoals gemeld, is in het noordelijk deel woningbouw mogelijk. Op die manier wordt het gehele gebied Het Stoep een mooi afgerond woongebied als laatste fase van Marsdijk II.

Voor diverse vormen van kleinschalige bedrijvigheid, al dan niet gecombineerd met wonen, zijn inmiddels op een adequate manier goede alternatieve locaties ontwikkeld, zoals aan De Borgstee, het Peelerpark, Esakkerweg en binnenkort Messchenveld. Er bestaat thans geen behoefte meer om het onderhavige gebied als terrein voor kantoren en bedrijven.

1.4 Leeswijzer

In dit plan wordt op beknopte wijze ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Vervolgens worden het stedenbouwkundig ontwerp en de richtlijnen voor de beeldkwaliteit beschreven. Tot slot wordt aandacht besteed aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van overleg en inspraak.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt relatief hoog en is vrij vlak. Het hoge vlakke deel wordt aan de westkant doorsneden door de glooiing van het beekdal (De Landjes). Een belangrijk kenmerk van het gebied is het vrijwel ontbreken van begroeiing. Een uitzondering hierop vormt de waardevolle eikenbeplanting langs de Marsdijk en een enkel bosje in het gebied. De draagkracht van de bodem is zeer goed.

Landschappelijk gezien zijn het beekdal De Landjes en de beplanting langs de Marsdijk van bijzonder belang.

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van de Europaweg Noord, de belangrijkste ontsluitingsroute van de diverse wijken van Assen.

2.2 Milieuaspecten

Industrielawaai

Het plangebied valt grotendeels binnen de invloed van de 50 dB(A) zone van het industrieterrein, welke door de gemeenteraad van Assen op 21 augustus 1986 is vastgesteld en op 6 januari 1987 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe. Deze zone is vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan Marsdijk II.

In december 2001 is de geluidbelasting van het industrieterrein opnieuw berekend. Op de bestemmingsplankaart is de 50 en de 55 dB(A) lijn aangegeven. Voor de bouw van de woningen in het gebied is een ontheffing tot maximaal 55 dB(A) nodig. Voor het verkrijgen van ontheffing zal de daarvoor benodigde procedure worden gevolgd (zie blz. 28 K-V).

Wegverkeerslawaaai

In het bestemmingsplan Marsdijk II is langs de Andrej Sacharovweg een lijn aangegeven die, vanwege wegverkeerslawaaai, niet mag worden overschreden met geluidsgevoelige bebouwing.

In februari 1991 is door Provincie Drenthe een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Marsdijk II voor de bouw van 272 woningen en een gebouw voor maatschappelijke doeleinden. Plangebied het Stoep 10 valt hierbinnen.

In januari 2003 is een herberekening gemaakt voor de geluidbelasting van de Andrej Sacharovweg in het jaar 2013. Het resultaat hiervan is, dat de geluidsbelasting, op een afstand van 21 meter uit het hart van de weg, 55 dB(A) is. Voor de bouw van de woningen binnen de geluidzone zal ontheffing aangevraagd moeten worden, de daarvoor benodigde procedure zal worden gevolgd. De nieuwe ontheffing is noodzakelijk omdat de eerder verleende ontheffing is verleend voor de toen geldende bestemming.

Bodemonderzoek

In april 1990 is voor het hele gebied van het bestemmingsplan Marsdijk II, 1^e fase een indicatief onderzoek verricht naar mogelijke verontreiniging van de bodem (rapport Oranjewoud nr.19475-06529 van april 1990).

Uit dit onderzoek bleek dat het deel waar woningen en tuinen zijn gepland zintuiglijk noch analytisch verontreinigingen zijn aangetoond, waardoor er geen belemmeringen aanwezig zijn de voorgenomen bestemming te realiseren.

In verband met de voorgenomen bestemmingswijziging en de verstreken tijd sinds het onderzoek uit 1990 alsmede de gewijzigde normstelling m.b.t.

bodemkwaliteitseisen is in januari 1999 de bodem in het plandeel Het Stoep 10 opnieuw onderzocht naar het mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging (rapport Tauw nr. 3695999 van januari 1999). Ook uit dit onderzoek blijkt dat er geen verontreiniging is aangetroffen.

Ecologische stedenbouw en duurzaam bouwen

Uitgangspunt is een gesloten grondbalans; grond uit Het Stoep 10 blijft in het plangebied en wordt niet naar elders afgevoerd.

De woningen moeten voldoen aan de eisen die in het Nationaal Basispakket Duurzaam Bouwen zijn gesteld.

Water

Het plan wordt aan de noordzijde begrensd door een, in een groenstrook (genoemd "De Landjes") gelegen, schouwbare waterloop 1-106 van het Waterschap Hunze en Aa's met een bodempeil van ca. 7.70 m+ N.A.P. Deze waterloop is watervoerend en transporteert continu grondwater af van de bovenstroomsgelegen percelen.

In het plangebied komt de grondwatertrap VI voor. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) > 80 cm onder het maaiveld voorkomt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) onder de 1.20 m optreedt. Het bodemtype is geclassificeerd als Veldpodzolgrond. *(Bron: Fysisch-geografisch onderzoek Marsdijk.)*

Zonder extra voorzieningen zal een voldoende duurzame drooglegging van de infrastructuur mogelijk zijn. Dit is gebaseerd op het hoogteverschil tussen de gemeten aanwezige gemiddelde maaiveldhoogte van ca. 10.00 m + N.A.P. ten opzichte van het waterpeil in de waterloop, het door grondboringen bepaalde, geringe leemvoorkomen en de bijbehorende grondwatertrap.

Voor de kavels gelegen op de geringe leemvoorkomens kan de eventueel door de particulier aan te brengen drainage op het door de gemeente aan te leggen regenwaterriool aangesloten worden. Ten behoeve van beheer en handhaving wordt via een afscheidingsput op het riool geloosd. Rechtstreekse lozingen op oppervlaktewater dienen boven de waterspiegel plaats te vinden.

Het regenwaterstelsel zal ontworpen worden op basis van de, in het GRP 2001-2004 vastgestelde ontwerpbeurt met een maximale capaciteit van 80 l/sec/ha (bui Eelde T=2). Aanvullend criterium dient hierbij de waking (waterstand tot aan maaiveld) 20 cm te zijn. Vanwege de beperkte omvang van het plan wordt ervoor gekozen om de retentievoorziening buiten het plan te realiseren. Derhalve zal het oppervlaktewater via de aanwezige bermsloten en het aan te brengen regenwaterstelsel afgevoerd

worden naar de waterloop van het waterschap. Deze waterloop zal in het kader van de herinrichtingsplannen van "De Landjes" een ruimer profiel krijgen zodat de benodigde retentie wordt gerealiseerd. Tevens zullen door de aanpassing van het profiel van de waterloop de biodiversiteit en de ecologische waarde toenemen.

De verharding van de infrastructuur zal in open elementen worden uitgevoerd. Dit bevordert de infiltratie (vasthouden) van de neerslag. Het overschot aan hemelwater zal via een regenwaterriool en bermsloten naar de waterloop worden afgevoerd. Het vuilwater zal gescheiden worden afgevoerd op het vrijvervalriool gelegen op de hoek Marsdijk-Mastmakersstraat.

In de drinkwatervoorziening zal door de waterleiding maatschappij Drenthe (WMD) worden voorzien.

2.3 Archeologisch Onderzoek

In november 2000 is archeologisch onderzoek gedaan naar de locatie Het Stoep 10. Hierin is geconstateerd dat de bodem weinig verstoring vertoont. Vooral in de omgeving van het op het perceel aanwezige bosje is nog een vrij gave podzol aanwezig. Eventuele archeologische sporen zouden nog in goede staat kunnen verkeren. Van het terrein zijn echter geen vondsten bekend, maar de vele archeologische ontdekkingen die in de omgeving zijn gedaan, manen tot voorzichtigheid.

Op grond van de archeologische waarden in de directe omgeving moet tijdens, en na, de bouw voorzichtig met de bodem van het terrein omgegaan worden. Indien er bij het bouwrijp maken bodemvlakken worden getrokken, is het gewenst om tijdens deze werkzaamheden archeologische waarnemingen uit te voeren. De provinciaal archeoloog dient op de hoogte te worden gesteld over het tijdstip en de precieze aard van de uit te voeren werkzaamheden.

2.4 Verbodzone diepe boringen

Het gebied valt binnen de verbodzone diepe boringen.

Dit gebied is aangegeven op het provinciaal omgevingsplan. Hier moet rekening worden gehouden met de natuurlijke bescherming van de aanwezige kleilagen. Er geldt een verbod op het doorboren van deze kleilagen.

3 Stedenbouwkundige opzet

3.1 Uitgangspunten

In het plan is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- het op een verantwoorde manier afronden van Het Stoep;
- het respecteren van het waardevolle beekdallandschap;
- het handhaven en respecteren van de karakteristieke bomenrij langs de Marsdijk;
- het inrichten van het woongebied als 30-km/uur gebied.

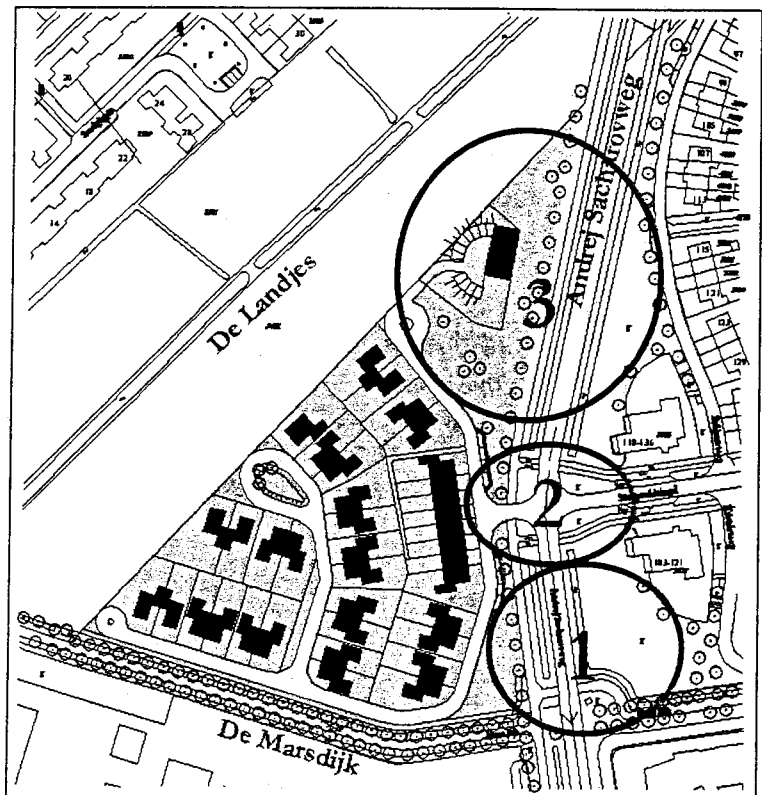
3.2 Stedenbouwkundig plan voor "Het Stoep 10"

Het gehele plangebied wordt projectmatig uitgevoerd, en bestaat uit 28 twee-onder-één-kap woningen, 1 vrijstaande woning, 8 rijen-woningen en een cluster geschakelde woningen/appartementen.

Stedenbouwkundige vorm

Samen met de Mahatma Ghandiweg en de Martin Luther Kingweg vormt de Andrej Sacharovweg de entree van de wijk Marsdijk. Komende vanaf de rotonde in de Europaweg Noord manifesteert de wijk zich allereerst met bedrijven, waarna, na het passeren van de bomenrij langs de Marsdijk, de woonwijk zich opent met een weidse blik op het beekdal (De Landjes).

Gaande over de Andrej Sacharovweg in noordelijke richting zijn er vanaf de bomenrij drie belevingsmomenten. Allereerst wordt er een groene kamer ervaren, gevormd door de open ruimte aan de rechterzijde voor de appartementen aan de Stoepveldsingel en de open ruimte aan de linkerzijde voor de geprojecteerde terugliggende woningen. Het tweede belevingsmoment vindt plaats bij het passeren van de entrees van de buurten. Een vernauwing van het profiel van de openbare ruimte versterkt de entree van de buurten. Het laatste belevingsmoment treedt op na het passeren van de beide entrees, het beekdal opent zich weer, de open ruimte kan worden ervaren. Gedurende de drie belevingsmomenten blijft het gebouw in de punt van het gebied het oriëntatiepunt.



Het woonblok bij de entree van de buurt heeft, om de entree te versterken, een hoge gevel van 9 meter, de overige woningen krijgen een gevel van maximaal 6 meter (2 verdiepingen met kap).

De rest van het gebied wordt hoofdzakelijk ingericht met twee-onder-één kap woningen (eventueel deels te vervangen door vrijstaande woningen).

Duurzaam veilig

In het kader van het Duurzaam veilig-beleid wordt het plangebied ontwikkeld als verblijfsgebied. Binnen het verblijfsgebied geldt een maximale verkeerssnelheid van 30 km/u. In het gebied worden geen verkeersdrempels aangelegd.

Bereikbaarheid en groenstructuur

Het gebied wordt aan de oostkant ontsloten via de Andrej Sacharowweg en aan de zuidkant via de Marsdijk (te voet en per fiets).

In het gebied komt een weg die zorgt voor de ontsluiting van de woningen. Langs deze weg kan geparkeerd worden en tevens zullen hieraan de speelterreinen worden gelegd. Als parkeernorm wordt uitgegaan van 1,4 parkeerplaats per woning. Voor de twee-onder-één-kap woningen, de eindwoningen en de vrijstaande woningen geldt dat de auto op eigen erf geparkeerd dient te worden. Door terugliggende garages is er ruimte voor twee auto's op eigen erf. Voor het blok woningen zijn langspaarkeerplaatsen aangelegd. Het bezoekersparkeren wordt opgelost door te parkeren op de weg.

Tussen de Andrej Sacharowweg en de nieuwe woonbuurt komt een groenstrook, welke zorgt voor een groene inbedding in de omgeving. De woonbuurt wordt omsloten door het beekdal, de groenstrook en de eikbeplanting aan de Marsdijk.

Sociale veiligheid

Er wordt gestreefd naar een goede verlichting van donkere plekken, zodat deze niet als sociaal onveilig worden ervaren. Het bouwen van woningen die niet inbraakgevoelig zijn, wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.

De vier woningen die aan het beekdal gesitueerd zijn krijgen, mede vanwege de sociale veiligheid, ook een voorgevel richting het beekdal.

3.3 De Landjes

Het gebied De Landjes, gelegen buiten het plangebied, zal op een beperkt aantal punten toegankelijk zijn voor voetgangers. Er zullen verbindingen gemaakt worden tussen Het Stoep en de Smalgoorn door middel van natuurlijke voetpaden. Het beekdal zelf zal worden opgewaardeerd door herstel van het oude karakter.

4. Richtlijnen voor de beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit binnen het plangebied Het Stoep 10 worden in deze toelichting richtlijnen gegeven voor de te realiseren woningen. Het gehele plangebied wordt projectmatig uitgevoerd, en bestaat uit 28 twee-onder-één-kap woningen, 1 vrijstaande woning, 8 rijen-woningen en een cluster geschakelde woningen/appartementen.

Binnen Het Stoep 10 zijn de volgende clusters woningen te onderscheiden: (A) Twee-onder-één-kap woningen/vrijstaande woningen, (B) rijenwoningen aan de Andrej Sacharowweg en tenslotte (C) een cluster geschakelde woningen/appartementen. Op de kaart op de volgende pagina staan de clusters weergegeven. Hieronder volgt een korte toelichting op het nagestreefde bebouwingsbeeld per cluster.

Op de locaties waar zijtuinen aan het openbare gebied grenzen zorgt een groene beplanting voor de afscheiding en het vermindert de inblik in de tuinen.

(A) Twee-onder-één-kap woningen/vrijstaande woningen

De twee-onder-één-kap woningen die hun voorzijde richting de Andrej Sacharowweg hebben, vormen samen met de woningen aan de Koraalstoep en de Briljantstoep de wanden en begrenzingen van de openbare ruimte richting de Andrej Sacharowweg. De kaprichting van deze woningen is evenwijdig aan de weg.

De andere twee-onder-één-kap woningen vormen het binnengebied van het plan, en zijn in kleurstelling gelijk aan de woningen richting de Andrej Sacharowweg. De woningen worden 2 verdiepingen hoog en afgedekt met een kap.

De kleurstelling van de woningen wordt aangepast op de bestaande woningen aan de Koraalstoep en de Briljantstoep. De gevels bestaan uit een rood/bruin genuanceerde gebakken steen, de kap wordt met een blauw/donkergrijs gebakken pan uitgevoerd.

Met een symbool op de kaart is aangegeven op welke locaties bijzondere aandacht moet worden geschonken aan tweezijdige oriëntatie. Op deze manier wordt gereageerd op de specifieke ligging van de woningen aan het beekdal en komt het ook ten goede aan de sociale veiligheid. Het is de bedoeling dat de aangegeven woningen twee voorgevels hebben, één naar de straat en één naar het beekdal. De aanbouwen aan de tweede voorgevel dienen een primaire woonfunctie te hebben. Een serre/erker-achtige constructie met openheid naar 2 kanten. In de voorschriften is hiervoor een vrijstelling opgenomen om de bouw van erkers of serres tot aan de voorgevel mogelijk te maken.

(B) Rij woningen aan de Andrej Sacharowweg

Samen met de beide appartementengebouwen aan de Stoepveldsingel vormt de rij geschakelde woningen het tweede belevingsmoment aan de Andrej Sacharowweg. Door een vernauwing van het profiel van de openbare ruimte worden de entrees van de beide buurten benadrukt.

De rij woningen wordt voorzien van een lessenaarsdak waarbij de goot aan de achterzijde van de woningen is gesitueerd. Doordat de hoge zijde van de woningen aan de voorkant ligt, wordt de vernauwing in het profiel hierdoor versterkt. De kleurstelling van de woningen wordt aangepast op de bestaande woningen aan de Koraalstoep en de Briljantstoep. De gevels bestaan uit een rood/bruin genuanceerde gebakken steen, de kap wordt met een blauw/donkergrijs gebakken pan uitgevoerd.

(C) Cluster geschakelde woningen/appartementen

De locatie in de punt van het gebied vormt gezien vanaf de Andrej Sacharovweg het oriëntatiepunt. Het gebouw (de gebouwen) dat (die) hier gerealiseerd gaat(n) worden moet(en) een markante vorm bezitten, het moet zich manifesteren naar vier zijden, een alzijdig gebouw met vier voorkanten. Er zijn twee verschillende invullingen mogelijk op deze locatie. Een solitair appartementengebouw of een cluster geschakelde woningen. Hieronder wordt voor beide stedenbouwkundige verkavelingen de uitgangspunten weergegeven.

Solitair appartementengebouw

Wanneer op de locatie gekozen wordt voor een solitair appartementengebouw, zal om zichtbaar te zijn en als oriëntatiepunt te dienen, deze circa 12 meter hoog moeten worden. Qua bouwvolume wordt het gebouw relatief slank, het uitzicht op het erachter gelegen beekdallandschap wordt zo weinig mogelijk belemmerd.

De parkeerplaatsen die nodig zijn voor de wooneenheden in het gebouw, worden zoveel mogelijk uit het directe gezichtsveld vanaf de openbare weg en vanuit het beekdal, gerealiseerd. Uit het tuinplan zal dit moeten blijken.

De kleurstelling van het gebouw wordt aangepast op de twee torentjes aan Stoepveldsingel. Hierdoor zullen er als het ware 3 torentjes in de groene strook tussen de twee bebouwingswanden staan.

De gevels zullen bestaan uit donkerrode, oranje- en donkergrijze baksteen.

Cluster geschakelde woningen

Indien de locatie ingevuld gaat worden met een cluster geschakelde woningen, zal het bouwvolume minder groot en de bouwhoogte minder hoog worden dan dat een appartementengebouw op de locatie zou worden. Door geleiding van de bouwmassa's van de woningen, veelvormigheid en de toepassing van glasopeningen in de gevels wordt een relatief slanke bouwmassa gecreëerd.

De gevels zullen bestaan uit donkerrode, oranje- en donkergrijze baksteen.

6 Inspraak en overleg

Inspraak en artikel 10 Bro-1985-overleg inzake het voorontwerp van de partiële herziening bestemmingsplan Marsdijk II, Het Stoep 10.

6.1. Inhoud en procedure.

De woonwijk Marsdijk verkeert in een afrondende fase. Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, Het Stoep 10 en vormt daarmee een logische en in stedenbouwkundig opzicht verantwoorde afronding van het woongebied Het Stoep. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Marsdijk, de Andrej Sacharowweg en het Beekdal van de Landjes. Het gebied heeft de vorm van een taartpunt hetgeen invloed heeft gehad op de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Op basis van het "moederplan" Marsdijk II zijn aan het gebied de nader uit te werken bestemmingen "woon- en kantoordoeleinden" (het noordelijke deel) en de bestemming "kantoor- en bedrijfsdoeleinden" (het zuidelijke deel) toegekend. Teneinde de realisering van circa 50 woningen in planologische zin mogelijk te maken is derhalve een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plan is opgedeeld in zeven "lagen" of stroken van woningen, in de vorm van rijen woningen en geschakelde woningen. Voorts is bij de verkaveling ingespeeld op het waardevolle beekdallandschap door middel van zichtlijnen richting het beekdal.

Vanwege de omstandigheid dat het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van 50 dB(A) van het industrieterrein, dient ontheffing van de maximaal toelaatbare grenswaarde te worden aangevraagd.

Het voorontwerp van voornoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 25 mei 1998 gedurende een termijn van vier weken ter inzage gelegen. Op 26 augustus 1998 heeft in het wijkcentrum De Dissel een inspraakavond plaatsgevonden waarin informatie is verstrekt over de inhoud van het plan en de juridische procedure. Er is een reactie binnengekomen van de wijkraad. Dit gaat vooral over het gemis aan ruimte voor de oudere jeugd (zie commentaar onder 6.2).

Voorts is het plan voorgelegd aan een groot aantal overlegpartners en is hen verzocht ons in dezen van advies te voorzien. Binnen de wettelijk vastgestelde termijn van ter inzage legging is door de Wijkvereniging Marsdijk een inspraakreactie overgelegd. Daarnaast heeft een aantal overleginstanties haar oordeel over het plan gegeven.

Onderhavige nota omvat een weergave van de essenties van de diverse reacties en het van gemeentewege geleverde commentaar daarop. Daarbij is tevens aangegeven of de reactie noopt tot een aanpassing van het door ons college vast te stellen ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp.

Het plan heeft 4 jaar stilgelegen. In deze tijdsperiode is de geluidsbelasting van het industrieterrein herberekend. Ook is een herberekening gemaakt voor de geluidsbelasting van de Andrej Sacharowweg. Het resultaat is in de toelichting opgenomen. Gezien de uitkomsten is woningbouw mogelijk.

Verder is er een nieuwe verkaveling ontworpen.

6.2. Inspraak.

Wijkvereniging Marsdijk.

Reactie:

Van de zijde van de wijkvereniging is aangegeven dat bij onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II onvoldoende rekening is gehouden met de wens tot het creëren van voorzieningen voor de oudere jeugd. Tijdens een informatieavond voor wijkbewoners op 24 maart 1998 is naar voren gebracht dat in het gebied tussen de Rackethal en de Goorn mogelijkheden moeten worden geboden voor dergelijke voorzieningen. Een en ander is ook in een brief, gericht aan de gemeenteraad nader verwoord.

Het bezwaar is gebaseerd op het wijkplan 1998 waarin het knelpunt met betrekking tot de speelruimte voor de oudere jeugd is neergelegd. Teneinde in de toekomst overlast en vernielingen te voorkomen is het noodzakelijk thans reeds te investeren in deze oudere jeugd. Onderhavig bestemmingsplan dient naar het oordeel van de vereniging dan ook gewijzigd te worden in die zin dat tijdig ruimte (twee woonkavels) wordt gereserveerd zodat potentiële bewoners bij het betrekken van de woonwijk daarvan op de hoogte zijn.

Daarnaast wordt verzocht rekening te houden met het gegeven dat door de realisering van woningbouw in Stoep 10 de druk op de voorzieningen in de woonwijk Marsdijk (scholen, kinderopvang, winkels en medische voorzieningen) zal toenemen.

Commentaar:

Het plan Marsdijk biedt voldoende mogelijkheden om een plek voor de oudere jeugd te creëren; Er is al geruime tijd overleg gaande tussen bewoners, wijkraad en de gemeente om hier een oplossing voor te zoeken. Er wordt niet specifiek een oplossing gezocht in Stoep 10 maar meer richting het centrum van het plan.

Door toevoeging van woningen in Het Stoep 10 zal het inwonertal van Marsdijk met 120 à 150 toenemen. Dat is een toename van slechts ongeveer 1%. Er zal dus geen noemenswaardige toename van de druk op de voorzieningen plaatsvinden.

6.3. Artikel 10 Bro'85-overleg.

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening-1985 zijn de plannen toegezonden aan de volgende instanties:

Rijksdiensten

1. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening Noord, Groningen;
2. Hoofd-ingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Nederland i.o., Leeuwarden;

3. Inspecteur van de Volkshuisvesting, directie Noord, Groningen;
4. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Noord, Groningen;
5. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, Groningen;
6. Ministerie van Economische Zaken, regio Noord, Groningen;
7. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist.

Provincie.

8. Provincie Drenthe, Productgroep Ruimte en Water, Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (CARP).

Artikel 6a Wet op de ruimtelijke ordening-partners

9. De directeur-generaal van Energie, 's Gravenhage;
10. De directie van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Amersfoort;
11. De directie van EDON-West, Assen;
12. De directie van de N.V. Nederlandse Gasunie, Groningen;
13. De directie van de N.V. Waterleidingsmaatschappij Drenthe, Assen,
14. De directie van de PTT, Reitemakersrijge 13, Groningen;
15. Het bestuur van het Waterschap Hunze en Aa, Zuidlaren;
16. Het bestuur van het Waterschap Meppelerdiep, Hoogeveen;
17. De directie van de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. Assen;
18. De directie van VEONN, Meppel;
19. Milieufederatie Drenthe, mede namens Stichting Het Drentse Landschap, de Vereniging Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer Groningen, Drenthe;

Van de onder 2,3,5,10,14,16,17,19 genoemde instanties is geen reactie ontvangen. De onder 4,7,9,11,12,18 genoemde overlegpartners hebben meegedeeld dat het voorontwerpplan hen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van op- of aanmerkingen.

1. Ministerie van Economische Zaken.

Reactie:

Geconstateerd wordt dat de geprojecteerde woningbouw voor een gedeelte is gelegen binnen de 50 dB(A)contour behorende bij het industrieterrein van Assen. Ten onrechte is deze contour niet op de plankaart aangegeven.

Voorts is niet duidelijk gemaakt welke consequenties de realisering van deze woningen voor de aanwezige gebouwen op het industrieterrein impliceren. Daarbij wordt gedoeld op het geluidsaspect alsmede de mogelijke beperkingen voor de bestaande en toekomstige bedrijvigheid op het betreffende industrieterrein.

Commentaar:

In de toelichting is uitvoerig uiteengezet waarom besloten is een plan te ontwikkelen voor woningbouw.

Wat betreft het wegverkeerslawaai en het industrielawaai zijn nieuwe berekeningen gemaakt.

In januari 2003 is een herberekening gemaakt voor de geluidbelasting van de Andrej Sacharovweg in het jaar 2013. Het resultaat hiervan is, dat de geluidsbelasting, op een afstand van 21 meter uit het hart van de weg, 55 dB(A) zal zijn. Voor de bouw van de woningen binnen de geluidzone zal ontheffing aangevraagd moeten worden, de daarvoor benodigde procedure zal worden gevolgd. De nieuwe ontheffing is noodzakelijk omdat de eerder verleende ontheffing is verleend voor de toen geldende bestemming.

Ten aanzien van industrielawaai wordt opgemerkt dat uit de berekeningen blijkt dat een hogere waarde van 55 dB(A) noodzakelijk is. Deze zal dan ook bij de provincie worden aangevraagd. Deze worden als bijlage toegevoegd. De bouw van de woningen heeft geen beperkende gevolgen voor de reeds gevestigde bedrijven.

2. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, inspecteur Ruimtelijke Ordening.

Reactie:

De commissie constateert dat in de toelichting gesproken wordt over de gerealiseerde woningen binnen het plangebied. Het verdient aanbeveling dit aantal ook in de voorschriften te vermelden.

Tevens ontbreekt in de toelichting een nadere onderbouwing van de woningbouwcapaciteit van het plan. Voorts is niet duidelijk in hoeverre de woningbouwcapaciteiten binnen de totale woningbouwontwikkelingen van de gemeente Assen past.

In het kader van duurzaam bouwen zou ongeacht het relatief geringe aantal woningen in de plantoelichting aandacht aan dit aspect besteed moeten worden.

Commentaar:

In de toelichting (beeld kwaliteitsplan) wordt geen nadere onderbouwing van de woningbouwcapaciteit opgenomen. Het aantal past binnen de totale woningbouwontwikkeling van de gemeente Assen.

Er wordt aandacht besteed aan ecologische stedenbouw en duurzaam bouwen.

3. Waterschap Hunze en Aa.

Reactie:

In het plan is niets opgenomen over de waterhuishoudkundige situatie. Er wordt op geen enkele manier duidelijk gemaakt hoe de ontwateringssituatie voor het terrein is geregeld en of dit eventueel invloed heeft op het beekdal van de landjes. Er wordt op aangedrongen een zogenaamde natte paragraaf op te nemen.

Commentaar:

Onder het hoofdstuk milieuaspecten is een waterparagraaf toegevoegd.

4. NV Waterleidingsmaatschappij Drenthe.

Reactie:

Opgemerkt wordt dat in de toelichting en de voorschriften geen aandacht is besteed aan het feit dat het plan in een milieu beschermingsgebied, nader aangeduid als verbodszone diepe boringen, ligt.

Commentaar:

In de toelichting wordt een paragraaf "verbodzone diepe boringen" toegevoegd.

5. Commissie afstemming ruimtelijke plannen van de provincie.

Reactie:

De commissie constateert dat de thans geldende bestemmingen "woon- en kantoordoeleinden" en "kantoor- en bedrijfsdoeleinden" niet integraal worden uitgewerkt maar dat het plangebied geheel met woningbouw wordt ingevuld. In verband met de ligging van de geluidzone van het bedrijventerrein is toevoeging van woningbouw minder voor de hand liggend, mede gelet op het feit dat ten behoeve van de realisering van woningbouw voor zover gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied, een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van het college van gedeputeerde staten noodzakelijk is.

Blijkens het streekplan moet Assen ruimte bieden voor de vestiging van kantoren en bedrijven dan wel een gecombineerde vorm van wonen en werken.

Een wijziging van de bestemmingen zoals thans voorgestaan is dan ook gelet op vorenstaande onvoldoende gemotiveerd.

Daarnaast dienen geactualiseerde gegevens op het gebied van wegverkeerslawaaai en het industrielawaai te worden overgelegd teneinde een goed beeld te verkrijgen met betrekking tot de geluidbelasting terzake, een en ander in verband met het feit dat ontheffing van de voorkeursgrenswaarde in beide gevallen noodzakelijk blijkt voor de realisering van woningbouw.

Tevens constateert de commissie, dat in het plan aangegeven bebouwingsstroken hoofdzakelijk west/oost zijn gesitueerd. Ook bij een door de commissie gewenste gewijzigde bestemming acht de commissie het van belang rekening te houden met aspecten van duurzaam bouwen. De commissie adviseert aan het plan een beeldkwaliteitsplan toe te voegen, waarin één en ander wordt vormgegeven.

In verband van milieuaspecten moet het begrip "schoon" i.v.m. woningbouw nader worden gedefinieerd.

Van het terrein zijn geen archeologische fondsen bekend; toch kunnen er sporen aanwezig zijn. Het verdient aanbeveling om opdracht te geven hier verkennend onderzoek naar te laten doen.

Commentaar:

In de toelichting is uitvoerig uiteengezet waarom besloten is een plan te ontwikkelen voor woningbouw.

Wat betreft het wegverkeerslawaaï en het industrielawaai zijn nieuwe berekeningen gemaakt. Deze berekeningen geven aan dat een hogere waarde 55 dB(A) noodzakelijk is. Deze zijn als bijlage toegevoegd. Voor de bouw van de woningen binnen de geluidzone van het verkeerslawaaï zal ontheffing aangevraagd moeten worden, de daarvoor benodigde procedure zal worden gevolgd. De nieuwe ontheffing is noodzakelijk omdat de eerder verleende ontheffing is verleend voor de toen geldende bestemming.

Voor het industrielawaai wordt een hogere waarde tot 55 dB(A) bij G.S. aangevraagd. De geluid(s)lijnen zijn op de plankaart toegevoegd.

In het toegevoegde "beeldkwaliteitsplan" worden richtlijnen gegeven voor de te realiseren woningen. Langs de Andrej Sacharovweg zijn nu rijenwoningen en een appartementengebouw gesitueerd met de voorkanten gericht op de Andrej Sacharovweg.

Betreffende de bodemkwaliteitseisen is in 1999 de bodem in het plandeel Het Stoep 10 opnieuw onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt, dat er geen verontreiniging is aangetroffen.

In november 2000 is archeologisch onderzoek gedaan naar de locatie Het Stoep 10. Hierover is een hoofdstuk in de toelichting opgenomen.



DIENST ONTWIKKELING
Postbus 860, 9400 AW ASSEN
Noordersingel 33, tel.: 0592-366911
E-mail: Dienst-ontwikkeling@assen.nl.
fax: 0592-366231

BESTEMMINGSPLAN PARTIËLE HERZIENING VAN HET BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK II, HET STOEP 10 TE ASSEN.

Burgemeester en wethouders van Assen maken overeenkomstig artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bekend dat bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen, met ingang van 26 juni 2003 gedurende een termijn van vier weken, voor eenieder ter inzage ligt het bij raadsbesluit van 19 juni 2003 vastgesteld bestemmingsplan Partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10 te Assen.

Tevens is het mogelijk het bestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren in te zien. Wanneer u gebruik wilt maken van deze mogelijkheid verzoeken wij u daarvoor een afspraak te maken met de heer P. Bel, coördinator balie Bouwen en Stadsinrichting op telefoonnummer 0592-366911, toestel 6773.

De woonwijk Marsdijk verkeert in een afrondende fase. Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, Het Stoep 10 en vormt daarmee een logische en in stedenbouwkundig opzicht verantwoorde afronding van het woongebied Het Stoep.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Marsdijk, de Andrej Sacharovweg en het beekdal van de Landjes. Het gebied heeft de vorm van een taartpunt hetgeen invloed heeft gehad op de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Op basis van het "moederplan" Marsdijk II zijn aan het gebied de nader uit te werken bestemmingen "woon- en kantoordoeleinden" (het noordelijke deel) en de bestemming "kantoor- en bedrijfsdoeleinden" (het zuidelijke deel) toegekend.

Teneinde de realisering van woningbouw ter afronding van de woonwijk Marsdijk in planologische zin mogelijk te maken is derhalve een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met het respecteren van het waardevolle beekdallandschap, het handhaven van de karakteristieke bomenrij langs de Marsdijk en het inrichten van het woongebied als een 30 km/uur gebied.

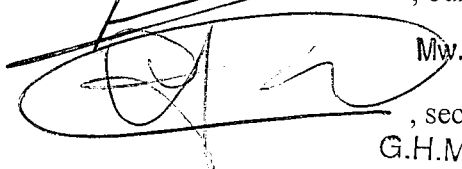
Het plan voorziet in twee-onder-één-kapwoningen, 1 vrijstaande woning, rijwoningen en een cluster geschakelde woningen/appartementen.

Gedurende voornoemde termijn kunnen, degenen die tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede een belanghebbende die aantoont redelijkerwijze niet in staat te zijn geweest, overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, schriftelijk bedenkingen inbrengen bij het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe, Westerbrink 1, 9405 BJ te Assen.

Voorts kan eenieder overeenkomstig artikel 27, tweede lid, WRO schriftelijk bedenkingen inbrengen bij voornoemd college tegen de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

ASSEN, 20 juni 2003.

Burgemeester en wethouders voornoemd,


, burgemeester
Mw. D. van As - Kleijwegt

, secretaris
G.H.M. Lohuis i.s.

**Raadsvoorstel / Raadsbesluit**

Raadsvergadering van: 19 juni 2003

Agenda nummer: 9

Datum: 11 juni 2003

Onderwerp:

vaststelling bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10.

Voorstel:

Vaststellen van het bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10.

Achtergrond:Voorgeschiedenis en procedure.

De procedure met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan is reeds in 1998 aangevangen. Het plan is toen vrijgegeven voor inspraak en overleg. In verband met geluidperikelen heeft het plan vier jaar stilgelegen. Thans is een nieuwe geluidberekening gemaakt en zijn omstandigheden in de nabije omgeving gewijzigd. Daarmee is de weg vrij voor het bestemmen van het gebied met een woonfunctie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 20 maart 2003 gedurende een termijn van vier weken, bij de balie Bouwen en Stadsinrichting van het stadhuis, Noordersingel 33 ter inzage gelegen.

Tevens is het mogelijk gemaakt het ontwerpbestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren in te zien. Gedurende voornoemde termijn is eenieder de mogelijkheid geboden schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Begrenzing plangebied en inhoud bestemmingsplan.

De woonwijk Marsdijk verkeert in een afrondende fase. Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II en vormt daarmee een logische en in stedenbouwkundig opzicht verantwoorde afronding van het woongebied Het Stoep.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Marsdijk, de Andrej Sacharovweg en het beekdal van de Landjes. Het gebied heeft de vorm van een taartpunt hetgeen invloed heeft gehad op de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Op basis van het "moederplan" Marsdijk II zijn aan het gebied de nader uit te werken bestemmingen "woon- en kantoordoeleinden" (het noordelijke deel) en de bestemming "kantoor- en bedrijfsdoeleinden" (het zuidelijke deel) toegekend.

Teneinde realisering van woningbouw ter afronding van de woonwijk Marsdijk in planologische zin mogelijk te maken is derhalve een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met het respecteren van het waardevolle beekdallandschap, het handhaven van de karakteristieke bomenrij langs de Marsdijk en het inrichten van het woongebied als een 30km/uur gebied.

Het plan voorziet in twee-onder-één-kapwoningen, 1 vrijstaande woning, rijenwoningen en een cluster geschakelde woningen/appartementen.

Vanwege de omstandigheid dat het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van 50 dB(A) van het industrieterrein, dient ontheffing van de maximaal toelaatbare grenswaarde te worden aangevraagd bij het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe.

Voorts zal aan voornoemd bestuursorgaan om ontheffing vanwege het wegverkeerslawaai van de Andrej Sacharovweg worden verzocht.

Agenda nummer: 9

Argumenten:

Er zijn geen zienswijzen ingebracht en er is veel animo voor deze woonlocatie. Hiermee wordt het laatste stukje dat thans nog braak ligt voor woningbouw ingericht.

Financiële toelichting:

Uit de afzonderlijk opgestelde exploitatieopzet blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Behandeling in de commissie fysieke infrastructuur:

De commissie kan zich met dit voorstel verenigen.

Ter inzage liggen voor raadsleden:

Het bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10.

Het college van burgemeester en
wethouders van Assen,

de burgemeester,
D. van As - Kleijwegt.

de secretaris,
J.B. Mencke.

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 juni 2003;

b e s l u i t :

1. tot het vaststellen van het bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10;
2. het vaststelde bestemmingsplan ter goedkeuring voor te leggen aan Gedeputeerde Staten van Drenthe.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 juni 2003.

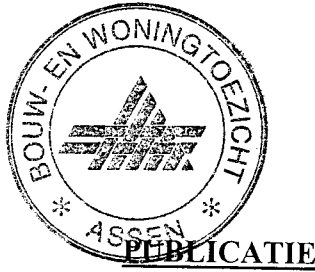
De raad voornoemd,

, voorzitter

Mw. D. van As - Kleijwegt

, griffier

A. Kloppenborg



DIENST ONTWIKKELING

Postbus 860, 9400 AW ASSEN

Noordersingel 33, tel.: 0592-366911

E-mail: Dienst-ontwikkeling@assen.nl

fax: 0592-366231

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, Het Stoep 10

Burgemeester en wethouders maken bekend dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, Het Stoep 10 met ingang van 20 maart 2003 gedurende een termijn van vier weken, bij de balie Bouwen en Stadsinrichting van het Stadhuis, Noordersingel 33 ter inzage ligt.

Tevens is het mogelijk het ontwerpbestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren in te zien. Wanneer u gebruik wilt maken van deze mogelijkheid verzoeken wij u daarvoor een afspraak te maken met de heer P. Bel, coördinator Balie Bouwen en Stadsinrichting op telefoonnummer 0592-366911, toestel 6773.

De woonwijk Marsdijk verkeert in een afrondende fase. Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, Het Stoep 10 en vormt daarmee een logische en in stedenbouwkundig opzicht verantwoorde afronding van het woongebied Het Stoep.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Marsdijk, de Andrej Sacharovweg en het beekdal van de Landjes. Het gebied heeft de vorm van een taartpunt hetgeen invloed heeft gehad op de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Op basis van het "moederplan" Marsdijk II zijn aan het gebied de nader uit te werken bestemmingen "woon- en kantoordeeleinden" (het noordelijke deel) en de bestemming "kantoor- en bedrijfsdeeleinden" (het zuidelijke deel) toegekend.

Teneinde de realisering van woningbouw ter afronding van de woonwijk Marsdijk in planologische zin mogelijk te maken is derhalve een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met het respecteren van het waardevolle beekdallandschap, het handhaven van de karakteristieke bomenrij langs de Marsdijk en het inrichten van het woongebied als een 30 km/uur gebied.

Het plan voorziet in twee-onder-één-kapwoningen, 1 vrijstaande woning, rijwoningen en een cluster geschakelde woningen/appartementen.

Vanwege de omstandigheid dat het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van 50 dB(A) van het industrieterrein, dient ontheffing van de maximaal toelaatbare grenswaarde te worden aangevraagd.

Voorts zal om ontheffing vanwege het wegverkeerslawaai van de Andrej Sacharovweg worden verzocht.

Gedurende voornoemde termijn wordt eenieder de mogelijkheid geboden schriftelijk zijn zienswijze omtrent de ontwerpplannen bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

De zienswijze dient te worden gericht aan ons college van burgemeester en wethouders, Postbus 860, 9400 AW Assen. De gemeenteraad stelt degenen die tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, in de gelegenheid tot het geven van een nadere mondelinge toelichting.

ASSEN, 19 maart 2003

Burgemeester en wethouders van Assen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'S' shape with a loop at the bottom.

, secretaris

mr. J.B. Mencke



DIENST ONTWIKKELING

Postbus 860, 9400 AW ASSEN

Noordersingel 33, tel.: 0592-366911

E-mail: Dienst-ontwikkeling@assen.nl

fax: 0592-366231

PUBLICATIE

GELUIDHINDERASPECTEN wegverkeerslawaaï en industrielawaaï in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Het Stoep 10 te Assen.

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat in het kader van de voorbereidende werkzaamheden van het ontwerpbestemmingsplan Het Stoep 10, op grond van welk plan het mogelijk is geluidgevoelige bebouwing op te richten, onderzoek is verricht naar de te verwachten geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï en industrielawaaï.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Marsdijk, de Andrej Sacharovweg en het beekdal van de Landjes.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken, dat voor de realisering van geluidgevoelige bestemmingen (woningbouw) geluidsbelastingen, veroorzaakt door het wegverkeerslawaaï op de Andrej Sacharovweg en als gevolg van de nabijheid van het industrieterrein, te verwachten zijn, die hoger zijn dan wettelijk is toegestaan.

Gedeputeerde Staten van Drenthe zijn bevoegd op een daartoe strekkend verzoek hogere grenswaarden vast te stellen, indien om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële redenen het niet mogelijk is de geluidsbelasting te reduceren.

Voorts kan een hogere waarde slechts worden verleend in een aantal expliciet genoemde gevallen.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens een tweetal verzoeken bij het College van Gedeputeerde Staten van Drenthe in te dienen.

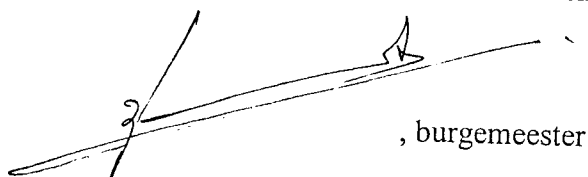
De ontwerpverzoeken en de daarbijbehorende stukken liggen met ingang van 20 maart 2003 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage bij de balie Bouwen en Stadsinrichting van het Stadhuis, Noordersingel 33.

Gedurende deze termijn bestaat voor eenieder de gelegenheid eventuele opmerkingen schriftelijk aan het college kenbaar te maken.

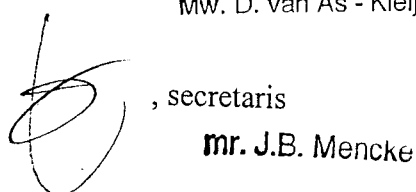
Voorts zal op 25 maart 2003 op de afdeling Milieu van de dienst Ontwikkeling kamer 4.20 een openbare hoorzitting worden gehouden, waarbij eenieder de gelegenheid wordt gegeven opmerkingen ten aanzien van het ontwerpverzoek te maken.

ASSEN, 19 maart 2003

Burgemeester en wethouders van Assen,

 , burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

 , secretaris
mr. J.B. Mencke



200308339

Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon
(0592) 36 55 55
Telefax
(0592) 36 57 77

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van Assen
Postbus 30018
9400 RA ASSEN



Gemeente Assen	
Dienst administratie	
Code:	
Afdeling:	
11 SEP. 2003	
Gez.	
Bev.	
REC	

Assen, 10 september 2003
Ons kenmerk 36/RW/A11/2003005974
Behandeld door de heer W.F.R. Feenstra (0592) 365727
Uw kenmerk ONT/2003-1095
Onderwerp: Bestemmingsplan partiële herziening Marsdijk II, het Stoep 10

Geacht college,

Hierbij sturen wij u een afschrift van ons besluit van 10 september 2003, kenmerk RW/A11/2003005974, met onze goedkeuring van het besluit van de raad van uw gemeente van 19 juni 2003 tot vaststelling van het bestemmingsplan partiële herziening Marsdijk II, het Stoep 10.

Een exemplaar van het raadsbesluit en de daarbijbehorende plankkaart en voorschriften, voorzien van het bewijs van onze goedkeuring, voegen wij hierbij.

Wij verzoeken u de raad van onze beslissing in kennis te stellen en herinneren u, wellicht ten overvloede, aan het bepaalde in de artikelen 28, zesde lid, 54, tweede lid, onder d, en 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze,

J. Kreling,
hoofd van de Productgroep Ruimte en Water

Bijlage(n): *div.*
aw/coll. *WAIK*



Assen, 10 september 2003

Ons kenmerk RW/A11/2003005974

Behandeld door de heer W.F.R. Feenstra (0592) 365727

Onderwerp: Gemeente Assen; bestemmingsplan partiële herziening Marsdijk II, het Stoep 10

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN DRENTHE INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN
PARTIËLE HERZIENING MARSDIJK II, HET STOEP 10, VAN DE GEMEENTE ASSEN

Behandelingsprocedure

Bij brief van 20 juni 2003, kenmerk ONT/2003-1095, ingekomen op 25 juni 2003, hebben burgemeester en wethouders van Assen ter voldoening aan artikel 28, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), het besluit van de raad van die gemeente van 19 juni 2003 tot vaststelling van het bestemmingsplan partiële herziening Marsdijk II, het Stoep 10, ter goedkeuring ingezonden.

Uit de overgelegde stukken is gebleken dat is voldaan aan de wettelijke voorschriften betreffende de tervisielegging, vaststelling, bekendmaking en inzending. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft tot en met 24 juli 2003 ter inzage gelegen.

Bedenkingen

Tegen voornoemd raadsbesluit zijn bij ons college geen bedenkingen ingediend.

Advies

De Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen) heeft het bestemmingsplan in haar vergadering van 20 augustus 2003 behandeld en aan ons college advies uitgebracht.

Beoordelingskader

Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de WRO in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht, rust op ons college de taak te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dienen wij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast hebben wij erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

Beoordeling van het plan

Wij kunnen ons vinden in de functiewijziging van kantoren/bedrijven naar wonen. Ook bestaat tegen het bestemmingsplan vervat in plank kaart en voorschriften bij ons college uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar.

Beslissing

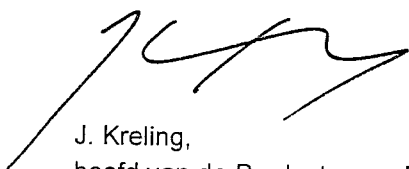
Gedeputeerde staten van Drenthe;

gelet op artikel 28 en volgende van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUITEN:

- I. het bestemmingsplan partiële herziening Marsdijk, het Stoep 10, goed te keuren;
- II. afschrift van het besluit te zenden aan:
 - de raad van de gemeente Assen, Postbus 30018, 9400 RA Assen;
 - de Provinciale Commissie voor het Omgevingsbeleid (Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen), ter attentie van mevrouw J. Haaijer
 - de VROM-Inspectie, Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen.

Gedeputeerde staten voornoemd,
namens deze,



J. Kreling,
hoofd van de Productgroep Ruimte en Water

Bijlage(n):
aw/coll. 

> Raadsvoorstel / Raadsbesluit

Raadsvergadering van: 19 juni 2003

Agenda nummer: 9

Datum: 11 juni 2003

Onderwerp:

vaststelling bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10.

RAADSBESLUIT NR. 9
D.D. 19 JUN 2003

Voorstel:

Vaststellen van het bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10.

Achtergrond:

Voorgeschiedenis en procedure.

De procedure met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan is reeds in 1998 aangevangen. Het plan is toen vrijgegeven voor inspraak en overleg. In verband met geluidperikelen heeft het plan vier jaar stilgelegen. Thans is een nieuwe geluidberekening gemaakt en zijn omstandigheden in de nabije omgeving gewijzigd. Daarmee is de weg vrij voor het bestemmen van het gebied met een woonfunctie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 20 maart 2003 gedurende een termijn van vier weken, bij de balie Bouwen en Stadsinrichting van het stadhuis, Noordersingel 33 ter inzage gelegen.

Tevens is het mogelijk gemaakt het ontwerpbestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren in te zien. Gedurende voornoemde termijn is eenieder de mogelijkheid geboden schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Begrenzing plangebied en inhoud bestemmingsplan.

De woonwijk Marsdijk verkeert in een afrondende fase. Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II en vormt daarmee een logische en in stedenbouwkundig opzicht verantwoorde afronding van het woongebied Het Stoep.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Marsdijk, de Andrej Sacharovweg en het beekdal van de Landjes. Het gebied heeft de vorm van een taartpunt hetgeen invloed heeft gehad op de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Op basis van het "moederplan" Marsdijk II zijn aan het gebied de nader uit te werken bestemmingen "woon- en kantoordoeleinden" (het noordelijke deel) en de bestemming "kantoor- en bedrijfsdoeleinden" (het zuidelijke deel) toegekend.

Teneinde realisering van woningbouw ter afronding van de woonwijk Marsdijk in planologische zin mogelijk te maken is derhalve een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met het respecteren van het waardevolle beekdallandschap, het handhaven van de karakteristieke bomenrij langs de Marsdijk en het inrichten van het woongebied als een 30km/uur gebied.

Het plan voorziet in twee-onder-één-kapwoningen, 1 vrijstaande woning, rijenwoningen en een cluster geschakelde woningen/appartementen.

Vanwege de omstandigheid dat het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van 50 dB(A) van het industrieterrein, dient ontheffing van de maximaal toelaatbare grenswaarde te worden aangevraagd bij het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe.

Voorts zal aan voornoemd bestuursorgaan om ontheffing vanwege het wegverkeerslawaai van de Andrej Sacharovweg worden verzocht.

Agenda nummer: 9

Argumenten:

Er zijn geen zienswijzen ingebracht en er is veel animo voor deze woonlocatie. Hiermee wordt het laatste stukje dat thans nog braak ligt voor woningbouw ingericht.

Financiële toelichting:

Uit de afzonderlijk opgestelde exploitatieopzet blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Behandeling in de commissie fysieke infrastructuur:

De commissie kan zich met dit voorstel verenigen.

Ter inzage liggen voor raadsleden:

Het bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10.

Het college van burgemeester en
wethouders van Assen,

de burgemeester,
D. van As - Kleijwegt.

de secretaris,
J.B. Mencke.

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

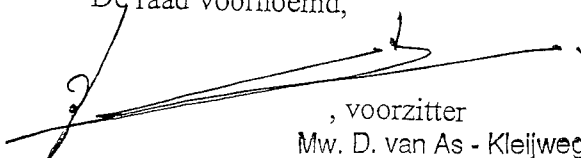
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 juni 2003;

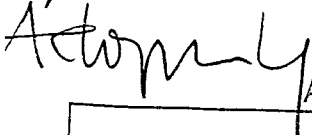
b e s l u i t :

1. tot het vaststellen van het bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan Marsdijk II, het Stoep 10;
2. het vaststelde bestemmingsplan ter goedkeuring voor te leggen aan Gedeputeerde Staten van Drenthe.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 juni 2003.

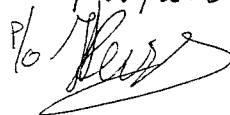
De raad voornoemd,


, voorzitter
Mw. D. van As - Kleijwegt


, griffier
A. Kloppenborg

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten
van Drenthe bij besluit van

nr. *AW/A11/2003005974* *10 september 2003*


P/O