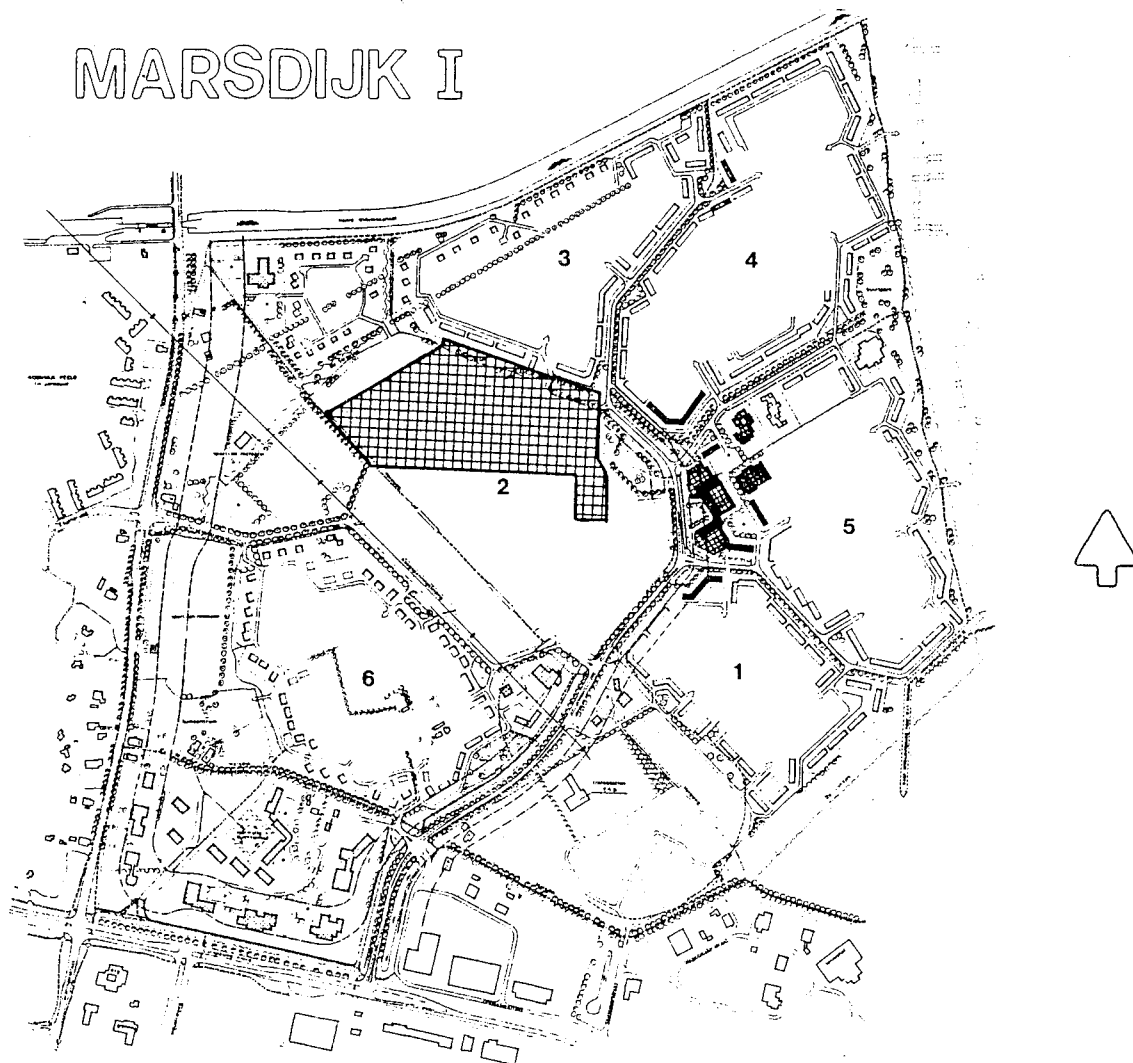


91

GEMEENTE ASSEN

BESTEMMINGSPLAN

MARSDIJK I



UITWERKINGSPLAN VLEK 2.1 EN 2.2 GED.

TÖELICHTING

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

Vastgesteld door Burgemeester en Wethouders

d.d.

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

d.d.

BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK I

Toelichting bij het uitwerkingsplan vlek 2-1 en vlek 2-2 ged., als bedoeld in artikel 21, lid 2 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Marsdijk I.

Het bestemmingsplan werd 14 februari 1985 door de Raad vastgesteld en op 17 september 1985 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

1.1. Inleiding

De eerste woningbouwphase van Marsdijk I is gelegen ten oosten van de Groningerstraat. Vanwege de kleine aantallen te realiseren woningen in de eerstkomende jaren is een goede ruimtelijke relatie met de wijk Peelo in dit stadium van groot belang.

De daar reeds aanwezige wijkvoorzieningen zullen namelijk ook voor de bewoners van Marsdijk I gedurende een aantal jaren een belangrijke functie vervullen. Hierbij moet met name gedacht worden aan ondermeer het winkelcentrum, de apotheek, het gezondheidscentrum en de overdekte sportaccommodatie. Ten aanzien van het basisonderwijs wordt er naar gestreefd het schoolgebouw in Marsdijk gereed te hebben gelijktijdig met de eerste woningen.

In deze eerste fase zijn ontworpen:

- 28 premie B woningen
- 50 premie A woningen
- 32 premie C woningen
- 100 woningwet woningen
- 5 woonwagenstandplaatsen.

1.2. Ruimtelijke hoofdstructuur (zie tekening nr.32-04-1).

Naast de ruimtelijke en visuele aspecten die voor de planvorming in het globale bestemmingsplan zijn bepaald is op deze tekening de ruimtelijke hoofdstructuur voor de woongebieden 2 en 3 (ged.) aangegeven.

De volgende aspecten zijn nader gedetailleerd:

- de ontsluitingsstructuur voor het langzaam verkeer, het autoverkeer en het openbaar vervoer;
- de situering van het woningbouwprogramma;
- de groenstructuur met de ligging van buurtspeelplekken;
- de begrenzing van het uitwerkingsplan.

De ontsluitingsstructuur

Centraal door woongebied 2 is een vrijliggende fiets-/wandelpad geprojecteerd die een logische korte verbinding wordt tussen Peelo en het centrum van Marsdijk. In verband met de gewenste spreiding van de verkeersintensiteiten is de verkeersontsluiting zodanig opgezet dat het ten zuiden van deze route gelegen plandeel ontsloten wordt vanaf de wijkontsluitingsweg. Het noordelijk van deze route gelegen plandeel wordt deels ontsloten via de verbindingsweg richting Groningerstraat en deels via de wijkverzamelweg richting centrumgebied.

In verband met een "vlotte" verbindingsmogelijkheid voor het openbaar vervoer is aan de noordzijde een afzonderlijke busbaan geprojecteerd als onderdeel van de busroute in de wijk Marsdijk.

Situering woningbouwprogramma

Aan de westzijde in het plangebied zijn dubbele woningen geprojecteerd die aan de zijde van het groen- en recreatiegebied een lage gootlijn hebben.

Aansluitend in oostelijke richting zijn de premie A en premie C woningen gesitueerd. De blok lengtes hiervan variëren van 2 tot 6 aaneengebouwd.

Vervolgens zijn richting het buurtpark en centrum van de wijk de woningwetwoningen geprojecteerd in blok lengtes die variëren van 4 tot 10 aaneengebouwd.

In directe relatie met deze buurt en het buurtpark zijn in het zuid-oosten een 5 tal woonwagenstandplaatsen ontworpen.

De ligging hiervan nabij deze buurt, het buurtpark, school en andere centrumvoorzieningen maken een goede integratie mogelijk.

De groenstructuur

In samenhang met de hoofdgroenstructuur in de wijk is het groen in dit plan-gedeelte ontworpen.

Uitgangspunt voor de verdere uitwerking is dat er zoveel mogelijk groene ruimtes van enige omvang ontworpen worden zoals de aangegeven buurtspeelplekken.

De begrenzing

De begrenzing van het uitwerkingsplan wordt aan de westzijde gevormd door de oude Hereweg, aan de noord-westzijde door de buurtontsluitingsweg en busbaan, aan de noord-oostzijde door een groenzone van gemiddeld 25 meter breed, aan de oostzijde door het buurtpark en aan de zuidzijde hoofdzakelijk door de geprojecteerde vrijliggende fiets-/wandelroute.

1.3. De stedenbouwkundige verkaveling

Als hoofdrichting voor de verkaveling is aan de noordzijde binnen het plangebied de huidige kavelrichting in het landschap een belangrijke aanleiding geweest. Naar het zuiden toe vindt er een hoekverdraaiing plaats waarbij de richting van de geprojecteerde fiets-/wandelroute de hoofdrichting vormt. Bij deze hoekverdraaiing is uit energetisch oogpunt tevens ingespeeld op een noord-zuid situering van de woningen. Eveneens ontstaan er door deze verdraaiing een aantal onderling verschillende open ruimtes die de herkenbaarheid en variatie van de verschillende woonsituaties bevorderen.

De herkenbaarheidsfilosofie heeft ook een belangrijke rol gespeeld bij de situering van de woningen ten aanzien van de voor- en achterzijde.

Op plekken die het belangrijkste zijn voor de oriëntatie zijn de woningen overwegend met hun voorzijde ("het gezicht") naar de straat gericht. Het gaat met name om de buurtontsluitingswegen en om enkele straten en pleinen binnen de woonomgeving.

1.4. Het wonen

Er zijn verschillende woonkarakteristieken ontworpen namelijk:

- straatwonen : het wonen is naast de relatie met de tuin ook gericht op de straat.
Het gaat ondermeer om de beide buurtontsluitingswegen en een aantal andere minder belangrijke straten in het plangebied.
Het wonen biedt mogelijkheden voor het waarnemen van het verkeer;
- pleinwonen : het wonen is meer gericht op een groenachtig pleintje.
Dit is op een tweetal plekken in het plangebied het geval.
Het woonaspect ligt hier meer op de beleving van het groen en de daarin aanwezige speelvoorzieningen;
- tuingericht wonen : het wonen is hier voornamelijk gericht op de tuin.
Kenmerkend voor deze vorm van wonen is de geringe relatie vanuit de woning met de straat of het woonpad.
Privacy en visuele relatie met het groene milieu zijn in die situatie erg belangrijk.

In verband met mogelijke toe te passen maatregelen voor passieve zonne-energie in de toekomst zijn in het plan mogelijkheden aanwezig voor de aanbouw van een serre en toegangsportalen aan het hoofgebouw.

Op enkele plaatsen in het plangebied is het toegestaan bij de woning een kantoor en/of praktijkruimte op te richten. Op de kaart zijn de gebieden met een arce-ring aangegeven waar aan- en bijgebouwen zoals eerdergenoemd mogen worden opgericht.

De gemiddelde kaveloppervlakte in het plan bedraagt:

premie B woningen	298 m ²
premie A en C woningen	199 m ²
woningwettewoningen	172 m ²
woonwagenstandplaatsen	240 m ²

In het globale bestemmingsplan is voor dit uitwerkingsgebied een bebouwingsdichtheid van 35 won./ha aangegeven. In het uitwerkingsplan bedraagt het ruim 32 won./ha.

Uit het bovenstaande blijkt dat deze verkaveling heeft geleid tot een ruim opgezet woonmilieu met overwegend ruime kavels voor elke woningcategorie.

1.5. Verkeerstechnische aspecten

Met betrekking tot de verkeersstructuur is sprake van een herkenbare hiërarchie binnen de woonbuurt.

De beide buurtverzamelwegen zijn 6 meter breed met vrijliggende wandelroutes. Op de plek waar het buurtverkeer naar dit woongebied zich splitst van het verkeer naar nog te ontwikkelen aangrenzende woongebieden is het profiel versmald tot buurtstraat met aanliggende voetpaden.

Vervolgens naar gelang het woongebied verder ingegaan wordt, verandert de functie en het aanzien meer in een woonerf karakter.

Deze structuur voorkomt een vanzelfsprekende doorgaande route in het woongebied.

Voor het parkeren is in nauwe relatie met de gewenste stedenbouwkundige belevingswaarde parkeren ontworpen op eigen erf of openbare parkeervakken en/of -pleintjes.

Parkeren op eigen erf vindt alleen plaats in relatie met de woningplattegrond, dat wil zeggen dat er geen parkeerplaatsen aan de woonzijde van de woningen in de tuin geprojecteerd zijn.

De parkeercapaciteit binnen het plangebied bedraagt 1,2 parkeerplaats per woning.

De aan de noordzijde ontworpen busbaan wordt 3,50 m breed en uitgevoerd in betonverharding. Aan het begin en het eind van de busbaan worden specifieke maatregelen getroffen om te voorkomen dat ook ander autoverkeer hiervan gebruik kan maken.

1.6. Groenaspecten

Het groen binnen het plangebied is eveneens ontworpen vanuit de filosofie dat er zoveel mogelijk groene ruimtes van enige omvang ontstaan en zo gering mogelijk versnipperd groen.

De grote groenplekken, verspreid over de buurt variëren in grootte van 750 tot ruim 1000 m². Zij geven naast een aantrekkelijke distantie tussen de woningen ook ruime mogelijkheden voor spel- en speelvoorzieningen voor de verschillende leeftijdsgroepen.

Begeleidend groen dat tevens dient ter bescherming van de privacy van aangrenzende tuinen is ontworpen langs de busbaan, het fiets-/wandelpad en in het noordwestelijke plangedeelte langs de buurtontsluitingsweg. De aard van de beplanting zal naar gelang de situatie dit wenselijk maakt gevarieerd van samenstelling zijn.

Hierbij wordt gedacht dat plekken die om beschutting en privacy vragen een meer gesloten beplanting krijgen en plekken die belangrijk zijn vanwege uitzicht en belevingswaarde een open karakter.

In verband met de bezonning en toekomstige omvang van de bomen is de plaats hiervan zorgvuldig bepaald.

De oppervlakte groen in het plangebied bedraagt ruim 41 m² per woning waarbij de noord-oostelijk gelegen hoofdgroenstructuurzone buiten beschouwing is gelaten.

1.7. Strook voor gastransportleiding

In het bestemmingsplan Marsdijk 1 is een 20 meter brede strook ter weerszijden van de Hereweg mede bestemd voor gastransportleiding.

In de voorschriften (artikel 18) is bepaald, dat het niet toegestaan is, zonder toestemming van de leidingbeheerder, binnen deze zone ondermeer bebouwing op te richten.

In het uitwerkingsplan is een dubbele woning ontworpen, nabij de wegekruising van de buurtontsluitingsweg met het fiets-/wandelpad, die binnen deze zone ligt.

Op d.d. 8 oktober 1985 is door de leidingbeheerder, N.V. Nederlandse Gasunie, kenbaar gemaakt dat tegen deze overschrijding geen bezwaar bestaat.

1.8. Geluidsaspecten wegverkeer

Aan de noord-oostzijde ligt het plangebied voor een deel binnen de zone van de wijkontsluitingsweg. Op het uitwerkingsplan is de lijn aangegeven waar een belasting van 50 dB(A) optreedt. Deze lijn is aan de hand van de standaardrekenmethode I (conform art. 102 van de Wet Geluidhinder) vastgesteld in het bestemmingsplan Marsdijk 1.

Uit de ligging van deze lijn blijkt dat in dit uitwerkingsplan voldaan wordt aan de toelaatbare geluidsbelasting van 50 dB(A) voor woningen.

1.9. Economische haalbaarheid

Uit de economische haalbaarheid blijkt dat het uitwerkingsplan voor wat betreft de oppervlakte- en financiële toetsing voldoet aan de uitgangspunten in de exploitatie-opzet Marsdijk 1.



Provincie Drenthe

ASSEN: 16 april 1986

Nummer: 16/I/Al/2.995

Afdeling: 1

Uw brief van: 19 februari 1986,
nummer 447

Onderwerp: Uitwerkingsplan Vlek 2-1
en 2-2 (gedeeltelijk) van
het Bestemmingsplan
Marsdijk I

Geacht college,

*kopie
gezonden
23/4/86*

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente
Assen

RD DRY		
No. 860991		
CODE 1.777.811.22		
GEMEENTE ASSEN		
18 APR. 1986		
GEZ.		
Beh. door	Datum	Par.
Well		
Deft		
La Br		
Breider		

Hierbij doen wij u een afschrift toekomen van ons besluit van 15 april 1986, nummer I/Al/2.995, houdende de goedkeuring van uw besluit van 19 februari 1986 tot vaststelling van het Uitwerkingsplan Vlek 2-1 en 2-2 (gedeeltelijk) in het Bestemmingsplan Marsdijk I (artikel 11 van de WRO).

Een exemplaar van uw besluit en de daarbij behorende plankkaart en voorschriften, voorzien van het bewijs van goedkeuring, treft u hierbij aan.

Het plan geeft ons nog aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Binnen de aan de noordzijde van het plan geprojecteerde groenvoorzieningen is onder andere een gedeelte van de bestemming Openbare verhardingen (busbaan/weg) opgenomen. Gelet op de omschrijving van de ter plaatse in het Bestemmingsplan Marsdijk I voorkomende globale bestemming Openbare groenvoorzieningen (genoemde verkeersvoorzieningen staan daarin niet vermeld) is hier naar ons oordeel "slechts" sprake van een gedeeltelijke uitwerking van deze bestemming.

Zoals blijkt uit ons besluit heeft de inspecteur van de volkshuisvesting in Drenthe ons omtrent dit plan advies uitgebracht. Wij menen er goed aan te doen u van de inhoud daarvan in kennis te stellen. Daartoe is een afschrift van dat advies bijgevoegd.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

A. G. Oude

, voorzitter

[Handwritten signature]

, griffier

Bijlage(n): *div.*
ghn/coll. *[initials]*



Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting

Directie van de Volkshuisvesting
in de provincie Drenthe
postbus 14
9400 AA Assen
telefoon 05920 - 11322
giro 807761

Het College van Gedeputeerde
Staten van de provincie Drenthe,
Postbus 122,
9400 AC Assen.

Prov. Bestuur van Drenthe
G.S. C.d.K. Griffier

ing. 4 APR. 1986

Afd. 1

No. 2995

Afdeling: I en S
Behandeld door: R. Pastoor
Bo

Uw kenmerk
1^e afd.
nr. 2995

Uw brief van
28-02-1986

Kenmerk 40306 Datum - 3 APR. 1986

Onderwerp uitwerkingsplan "Vlek 2-1 en 2-2
(ged.)" van het bestemmingsplan
"Marsdijk I", gemeente Assen

Naar aanleiding van Uw verzoek om bericht en raad inzake bovenvermeld uitwerkingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening deel ik U het volgende mede.

Voor wat betreft de hoofdlijnen kan ik instemmen met onderhavig uitwerkingsplan, doch enkele kwesties behoeven mijns inziens verbetering.

In de plantoelichting wordt vermeld dat de parkeercapaciteit binnen het plangebied 1,2 parkeerplaats per woning zal bedragen. Hoewel deze norm niet overdadig is, kan deze acceptabel geacht worden. Bij een woningbouwomvang van 215 woningen zullen op basis van bovengenoemde norm ca 260 parkeerplaatsen benodigd zijn. Gelet op de plankaart zijn slechts ca 140 openbare parkeerplaatsen geprojecteerd, terwijl bij de huidige verkaveling ca 100 parkeergelegenheden op eigen erf gepland zijn. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het totale aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het totale aantal woningen te gering is.

Tevens is het mij opgevallen dat in het plangedeelte waar de sociale woningbouw (100 woningen) is gesitueerd, slechts ca 95 openbare parkeerplaatsen aangegeven zijn. Daarmee bestaat in dit plandeel dus een tekort aan openbare parkeerplaatsen. Hoewel - blijkens de plankaart - getracht wordt dit tekort te compenseren middels het toestaan van carports, mag het bekend worden verondersteld dat parkeren op eigen erf voor de sociale woningbouw niet aanvaardbaar is. Derhalve adviseer ik U de gemeente Assen in overweging te geven de parkeerproblematiek nog eens nader te bezien.

Voorts heb ik geconstateerd dat centraal in het plan bij de meest zuidelijk gelegen wegversmalling, juist bij deze wegversmalling een voetpad ontbreekt. In verband met de verkeersveiligheid verdient het aanbeveling zeker bij een wegversmalling (een) voetpad(en) te projecteren.

Betreffende de economische uitvoerbaarheid merk ik het volgende op. Uit de voorgelegde ramingen valt een opbrengstenoverschot van ruim f 400.000,-- te becijferen. Naar ik aanneem zullen de financiële consequenties van voorliggende uitwerking in de eerstvolgende (jaarlijkse) herziening van de exploitatie-opzet van "Marsdijk I" verwerkt worden.

Voor het overige bestaan mijnerzijds geen opmerkingen.

Bijlagen:

af De Inspecteur van de Volkshuisvesting,

Bezoekuren voor het publiek uitsluitend 's morgens van 9-12 uur Mandemaat 3

~ 1 de Vriet

Verzoeken bij beantwoording onderwerp, datum en kenmerk van deze brief te vermelden



PROVINCIE DRENTHE

ASSEN: 15 april 1986
Nummer: I/A1/2.995
Afdeling: 1
Onderwerp: Uitwerkingsplan Vlek 2-1 en 2-2 (gedeeltelijk) in het Bestemmingsplan Marsdijk I

Gedeputeerde staten van Drenthe;

gelezen het door burgemeester en wethouders van Assen op 19 februari 1986, onder nummer 447, ter goedkeuring ingezonden en op 21 februari 1986 bij de Provinciale griffie ingekomen besluit van dat college van 19 februari 1986 tot vaststelling van het Uitwerkingsplan Vlek 2-1 en 2-2 (gedeeltelijk) in het Bestemmingsplan Marsdijk I (artikel 11 van de WRO);

mede gelezen de daaromtrent uitgebrachte adviezen van de Provinciale planologische commissie (Commissie Afwijking bestemmingsplannen) van 27 maart 1986, nummer 49.204, en van de inspecteur van de volkshuisvesting in Drenthe van 3 april 1986, nummer 40306;

overwegende, dat in artikel 21 van de van het Bestemmingsplan Marsdijk I - goedgekeurd bij besluit van hun college d.d. 17 september 1985, nummer 23/12.569, afdeling 1 - deel uitmakende voorschriften aan burgemeester en wethouders is opgedragen onder andere het onderhavige plangedeelte uit te werken met inachtneming van in die voorschriften opgenomen bepalingen;

dat de onderhavige uitwerking geacht kan worden binnen deze bepalingen te zijn gebleven;

dat hun college zich ook overigens met deze uitwerking kan verenigen;

gelet op artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

BESLUITEN:

Artikel 1

Voormeld besluit van burgemeester en wethouders van Assen goed te keuren.

Artikel 2

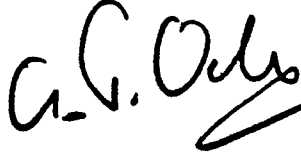
Vorenstaande beslissing te vermelden op alle exemplaren van het besluit van burgemeester en wethouders en de daarbij behorende plankaart en voorschriften en een exemplaar van elk van die stukken, vergezeld van een afschrift van dit besluit, te doen toekomen aan burgemeester en wethouders van Assen.

Artikel 3

Afschrift van dit besluit te doen toekomen:

- a. de Provinciale planologische commissie (Commissie Afwijking bestemmingsplannen)
- b. de inspecteur van de volkshuisvesting in Drenthe te Assen
- c. de inspecteur van de ruimtelijke ordening te Groningen

Gedeputeerde staten voornoemd,



, voorzitter



, griffier

ghn/coll. 