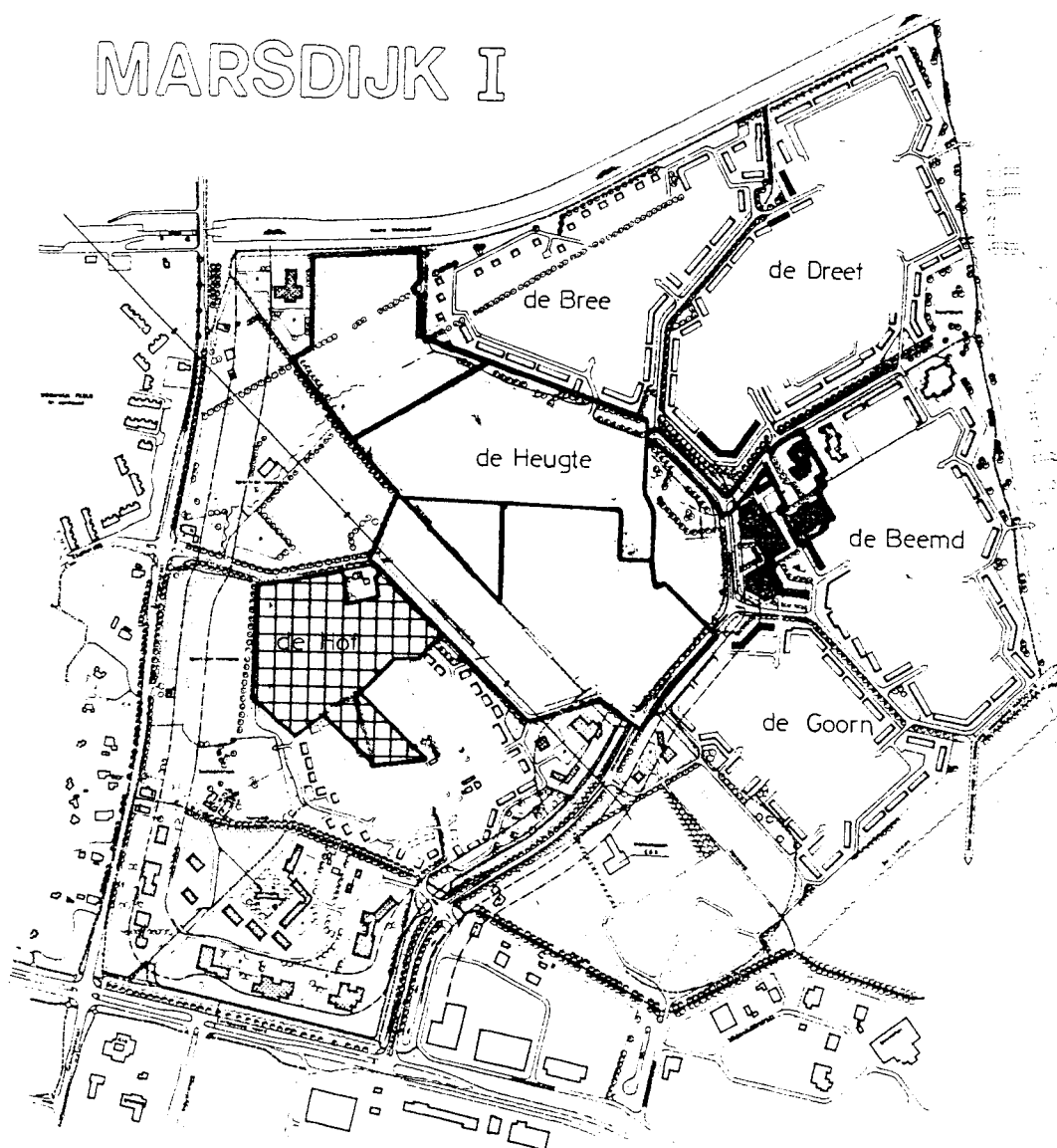


MARSDIJK I

97



UITWERKINGSPLAN de Hof 1

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

Vastgesteld door Burgemeester en Wethouders

d.d.

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

d.d.

BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK I

Toelichting bij het uitwerkingsplan de Hof 1, 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:

Het uitwerkingsplan de Hof 1 is ontwikkeld als deelplan van de Hof, waar in totaal 351 woningen gerealiseerd kunnen worden in de vrije sectorsfeer. De eerste aanzet hiervoor wordt gerealiseerd door Interheem b.v. te Zwolle met de bouw van ongeveer 60 woningen.

1.2. LIGGING EN BEREIKBAARHEID (zie tekening nr. 32 - 04 - 01 d.d. 10 april 1987)

Op de overzichtstekening is de ligging van de Hof 1 te zien in relatie met de reeds goedgekeurde en in ontwikkeling zijnde deelplannen de Heugte en de Bree. Het uitwerkingsplan de Hof 1 is ontwikkeld vanuit een totaalbeeld voor de gehele woonvlek de Hof.

Het gebied is per auto aan de zuidzijde bereikbaar via de wijk-ontsluitingsweg, aan de noordzijde vanaf de Martin Luther Kingweg en aan de oostzijde vanaf de ontworpen verbindingsweg tussen beide eerder genoemde wegen.

Per fiets en te voet is de nieuwe woonbuurt vanuit de richting stad bereikbaar via een vrijliggende route langs de wijkontsluitingsweg en een route via het burchtterrein en bestaande Marsdijk.

Vanaf de wijk Peelo is een vrijliggende route geprojecteerd langs de Martin Luther Kingweg.

1.3 SITUERING EN CAPACITEIT WONINGBOUWPROGRAMMA.

Op tekening 1 is de gedachte wijkopbouw globaal weergegeven. De situering van vrije-sectorwoningen passen binnen deze gedachte.

In het globaal bestemmingsplan Marsdijk I heeft de Hof een bebouwingsdichtheid van maximaal 25 woningen per hectare. De oppervlakte van het gebied is 14.2353 m². Er zijn in de totaal visie voor de Hof 351 woningen ontworpen, waarmee de bebouwingsdichtheid ruim 24 woningen per hectare bedraagt.

1.4. GRENS VAN HET UITWERKINGSPLAN.

Aan de noordzijde is de grens bepaald door de Martin Luther Kingweg en de eigendomsgrens van het te handhaven perceel (huisnr.12).

De bestemming van dit perceel met z'n opstallen is reeds geregeld in het globaal bestemmingsplan Marsdijk I.

Aan de oostzijde "overlapt" de grens van dit plan die van het reeds goedgekeurde uitwerkingsplan de Heugte 2 en 5.

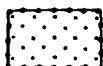
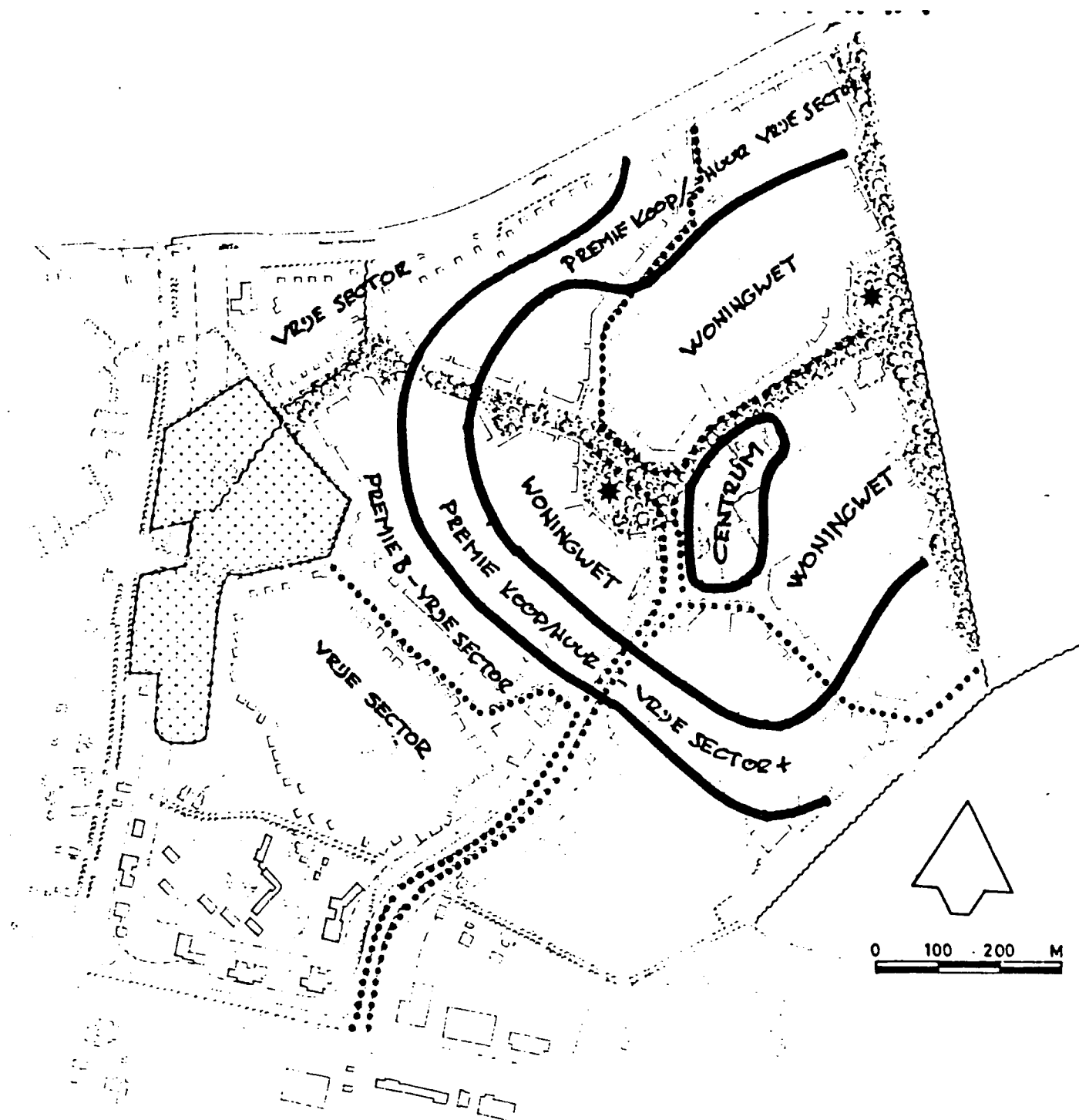
In verband met een betere stedenbouwkundige- en verkeerstechnische oplossing is door een geringe asverschuiving van de verbindingsweg deze aanpassing gewenst.

Aan de zuidzijde wordt de grens gedeeltelijk door perceelsgrenzen van achtertuinen bepaald en door het in z'n geheel in dit plan opnemen van het centrale groenelement.

Het in dit uitwerkingsplan meenemen hiervan maakt de aanleg van de gehele oppervlakte groen in een vroeg stadium mogelijk.

De grens aan de westzijde is bepaald door het in het globaal bestemmingsplan ontworpen sport- en recreatiegebied aan die zijde.

SITUERING WONINGBOUWPROGRAMMA



SPORT- EN RECREATIE



BUURTPARKJE

tekening 1.

1.5. STEDEBOUWKUNDIGE VERKAVELING. (zie tekening 2)

Zoals al eerder in deze toelichting is vermeld, is er een stedenbouwkundige visie voor het gehele gebied de Hof ontworpen. Deze gedachte zal dan ook als structuurbeeld dienen bij het in een later stadium uit te werken gedeelte voor de Hof 2.

Het huidige visuele beeld van het gebied wordt gekenmerkt door een fraaie eiken boomwal, enkele (eiken) solitair en enig niveauverschil in het maaiveld. Deze fraaie elementen zijn een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp van de buurt. Door concentratie van het openbaar groen rondom de boomwal ontstaat er een grote centrale groene ruimte als "hof" in de buurt. De vier buurtontsluitingswegen van buitenaf zijn alle gericht op deze centrale ruimte. Bij het binnengaan van de buurt via deze wegen zorgen de bestaande bomen visueel voor herkenning van plek en plaats. De vier ontsluitingspunten van buitenaf zijn op de volgende plekken gesitueerd.:

één in de "knik" van de Martin Luther Kingweg, één vanaf de wijkontsluitingsweg, twee vanaf de verbindingsweg (parallel aan de hoogspanningsleiding).

De buurtontsluitingswegen zijn ontworpen als "lanen" met aan twee zijden bomen.

De twee eerstgenoemde wegen zijn het belangrijkste voor de verkeersafwikkeling en hebben een meer formele stedenbouwkundige verschijningsvorm. De hieraan gesitueerde 2 onder één-kapwoningen met een goothoogte van 5.40 meter staan met het "gezicht" naar de straat gericht.

De overige 2 buurtwegen (vanaf de verbindingsweg) hebben een meer informele opzet door de plaats van de garages gedeeltelijk- en eventueel de te bouwen carports geheel voor de woning aan de wegzijde.

Aan de Martin Luther Kingweg, de verbindingsweg en de wijkontsluitingsweg zijn de woningen eveneens met hun "gezicht" naar de straat gesitueerd.

Deze wijze van situering zal de oriëntatie en herkenbaarheid van de diverse plekken in de nieuwe wijk bevorderen. Daarnaast komt dit de sociale veiligheid van de in de nabijheid van deze woningen ontworpen langzaam verkeersroutes ten goede.

Aan de verbindingsweg (parallel aan de hoogspanningsleiding) zijn de woningen groepsgewijs aan een driehoekige groene ruimte gesitueerd. Deze woningen hebben een loodrecht op de voorgevel gerichte noklijn. De situering en verschijningsvorm van deze woningen geven een aantrekkelijk beeld langs deze weg te zien.

In de verbindingsweg vindt, bij de aansluitpunten van de twee buurtontsluitingswegen, een asverschuiving van het tracé plaats.

Hiermee worden deze entree's geaccentueerd en eveneens bevorderen zij een veilige rijdsnelheid voor het autoverkeer.

Langs de Martin Luther Kingweg is ter plaatse van de hieraan gesitueerde woningen een parallelroute ontworpen in verband met een goede bereikbaarheid van deze woningen. De parallelweg maakt deel uit van de langzaam-verkeersroute tussen de wijken Peelo en Marsdijk.

Aan de westelijke zijde zijn langs het sport- en recreatiegebied tuingerichte woningen gesitueerd met een gevarieerde goothoogte.

In het gebied tussen deze woningen en de nabijgelegen woningen aan de buurtontsluitingsweg zijn geschakelde bungalows met een plat dak gesitueerd. De geringe hoogte van deze woningen versterken het toekomstige groene karakter van dit binnengebiedje.

Nabij de meeste zuidelijk gesitueerde bungalow is een trafogebouwtje ontworpen die qua materiaalbehandeling gelijk zal worden uitgevoerd als de woningen.

Ongeveer ter plaatse van het trafogebouwtje is een verbindingsweggetje geprojecteerd naar het aan de westzijde gelegen tuincentrum. Via dit verbindingsweggetje is er eveneens een aantrekkelijk recreatieve wandelroute ontstaan vanuit het groene randgebied naar de centrale groene hof.

Op de plankaart zijn de gebieden aangegeven (buiten de bouwstrook) met een arcering waar eventuele uitbreiding van de woningen mag plaatsvinden. Daarbij zijn afzonderlijk de zones aangegeven waar alleen bouwwerken met een open constructie (carport) opgericht mogen worden.

Op de hoek van de Martin Luther Kingweg en de buurtontsluitingsweg is bij de hoekwoning de mogelijkheid aangegeven voor de oprichting van een kantoor- en praktijkruimte in de aanbouw. Deze plek is goed bereikbaar en verbijzondert de entree naar de buurt. In de nabijheid hiervan zijn een aantal extra openbare parkeerplaatsen ontworpen in verband met bezoek.

1.6. VERKEERSTECHNISCHE ASPECTEN.

De overzichtelijke verkeersstructuur in de buurt wordt versterkt door het profiel van de ontworpen wegen. De buurtontsluitingswegen hebben aan één zijde een vrijliggende voetpad. De overige wegen hebben een erfkarakter. Het profiel is in alle situaties een bol gestrate klinkerweg met aan weerszijden een molgoot.

Het parkeren vindt op eigen erf bij de woningen plaats. Voor eventueel bezoek zijn, met name in de gebieden met een erfkarakter, een aantal extra openbare parkeerplaatsen ontworpen.

Bij de aangegeven breedte van de buurtontsluitingswegen is rekening gehouden met het eventueel parkeren van auto's van bezoekers op de straat.

1.7. GROENASPECTEN.

De grote centrale groene ruimte in de buurt leent zich goed voor verschillend recreatief gebruik voor de diverse leeftijdsgroepen. Op de overige verspreid in de buurt gelegen groenplekken kunnen spelvoorzieningen voor peuters en kleuters gerealiseerd worden.

Al deze groenelementen zijn onderling verbonden door het te realiseren bomenplan in het woongebied. Het groen in de buurt heeft naar buiten toe een visuele samenhang met het groen langs de randen van de buurt. De oppervlakte groen per woning, gerekend binnen de gehele buurt, bedraagt bijna 41 m². Het grootste deel van deze oppervlakte is in dit uitwerkingsplan opgenomen om de aanleg hiervan in een vroeg stadium mogelijk te maken.

1.8. GELUIDSASPECTEN WEGVERKEER.

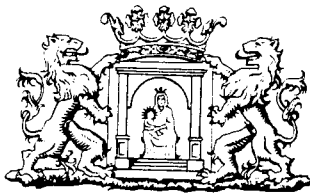
Aan de westzijde ligt het plangebied voor een deel binnen de wettelijke geluidszone van de Groningerstraat. Op de kaart Ruimtelijke hoofdstructuur (tek. nr. 32-04-01) zijn de lijnen aangegeven waar een belasting van 50dB(A) en 55 dB(A) optreedt.

Deze lijnen zijn aan de hand van de standaardrekenmethode I (conform art. 102 van de Wet Geluidhinder) vastgesteld in het bestemmingsplan Marsdijk I.

Op de tekening blijkt dat de woningen in het uitwerkingsplan ruimschoots gelegen zijn buiten de lijn waar de geluidsbelasting 50dB(A) bedraagt.

1.9. ECONOMISCHE ASPECTEN.

Uit de toetsing van het uitwerkingsplan met de exploitatie-opzet Marsdijk I blijkt, dat het plan economisch haalbaar is. (zie nota "Economische haalbaarheid").



**gemeente
assen**

**DIENT VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN
MILIEU**

POSTBUS 860, 9400 AW ASSEN
TELEFOON: 05920 - 66911

AAN
het college van Gedeputeerde Staten
van Drenthe,
Westerbrink 1,
9405 BJ ASSEN.

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

ASSEN.

Afd. Az

Toestel: 564 No. 87060385

Datum 5 juni 1987

Onderwerp: uitwerkingsplan
"De Hof 1".

Verz. d.d.: 9/6.

Geacht college,

Hierbij doen wij u in drievoud ter goedkeuring toekomen ons besluit van 4 juni 1987 tot vaststelling van het uitwerkingsplan "De Hof 1" in het bestemmingsplan Marsdijk I.

Ter informatie is de economische haalbaarheid van dit gedeelte van het bestemmingsplan Marsdijk I bijgevoegd (eveneens in drievoud).

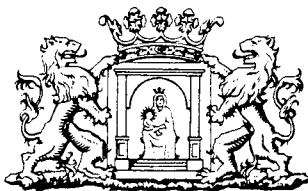
Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Assen,

, burgemeester
J. W. MASMAN

, secretaris
J. DE LANG

Typ:

Bijl.



gemeente
assen

DIENT VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE
ORDENING EN MILIEU
POSTBUS 860 9400 AW ASSEN

Afd. Az.
Nr. 87060385.

Onderwerp: Vaststelling uitwerking-
plan "De Hof 1", Mars-
dijk I.

Burgemeester en wethouders van Assen;

overwegende, dat het bestemmingsplan Marsdijk I is vastgesteld bij raadsbesluit van 14 februari 1987, nummer 7, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe, bij besluit van 17 september 1985, nummer 23/12.569, 1e afdeling;

dat de uitwerking van dit plan, als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ingevolge artikel 21 van de voorschriften bij genoemd bestemmingsplan is opgedragen aan hun college;

dat ter uitvoering van deze aan hun college opgedragen taak, ingaande 6 mei 1987 gedurende veertien dagen op de afdeling algemene zaken van de Dienst Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, voor belanghebbenden een ontwerp van uitwerking van het plandeel "De Hof 1" ter inzage heeft gelegen, zulks na voorafgaande openbare bekendmaking, mede inhoudende de mededeling van de mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van bezwaren gedurende vorenvermelde termijn tegen het ontwerp;

dat van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t e n :

vast te stellen het uitwerkingsplan "De Hof 1" van het bestemmingsplan Marsdijk I, een en ander zoals in de van dit besluit deeluitmakende plankaart en planvoorschriften nader is vervat.

ASSEN, 4 juni 1987.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

, burgemeester
J. W. MASMAN
, secretaris
J. DE LANG