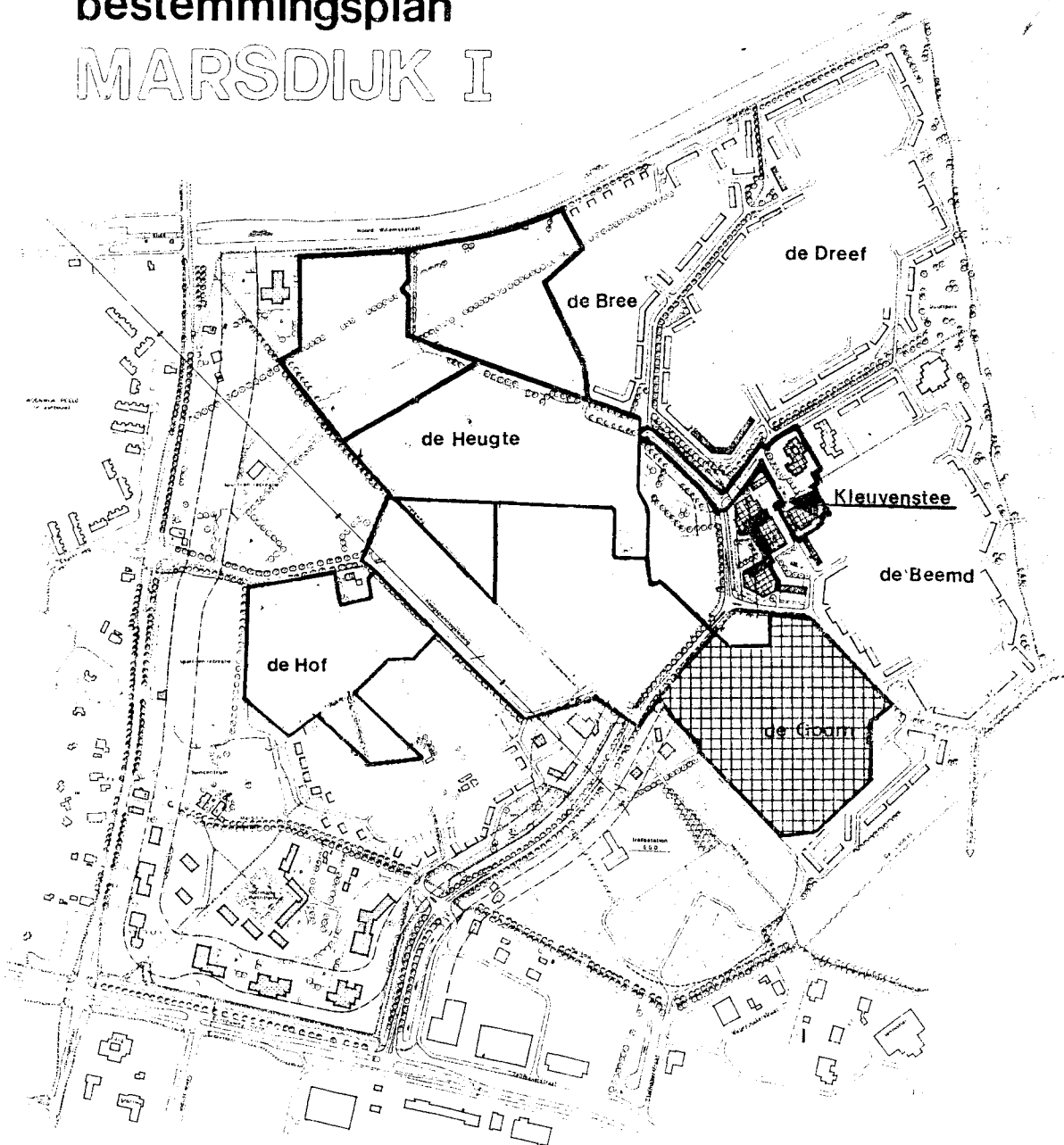


bestemmingsplan MARSDIJK I

98



uitwerkingsplan de Goorn 1

toelichting

vastgesteld door Burgemeester en Wethouders

d.d.

voorschriften

goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

d.d.

2-2-88.

plankaart

BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK I

Toelichting bij het uitwerkingsplan de Goorn 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

Ten behoeve van de realisering van het woningbouwprogramma 1988 is een gedeelte van het woongebied de Goorn in de wijk Marsdijk nader uitgewerkt.
In het uitwerkingsplan zijn mogelijkheden gecreëerd voor zowel woningwetwoningen als koop- en huurwoningen in de gesubsidieerde sector.

1.2. Ligging en bereikbaarheid van de Goorn

Het plandeel ligt ten oosten van het trafostation van de E.G.D. en ten zuidoosten van het in uitvoering zijnde woongebied de Heugte.

Het is van buitenaf per auto en fiets bereikbaar via de Mahatma Gandhiweg, de belangrijkste verbindingsweg van de wijk met de Europaweg-noord. Een belangrijke fietsverbinding vanuit de Goorn loopt via een gedeelte van de oude Hereweg naar de bestaande Marsdijk.

Deze verbinding sluit aan op een route die via het industrieterrein en Fokkerstraat naar het stadscentrum leidt.

In de toekomst zullen er vanuit de Goorn ook secundaire wegverbindingen gerealiseerd worden met het nog te ontwikkelen bedrijventerrein aan de zuidwestzijde van de Goorn en met de hoofdontsluitingsweg naar Marsdijk II.

1.3. Grens van het uitwerkingsplan

Aan de noordwestzijde vormt de Mahatma Gandhiweg de grens van het plan en aan de noordoostzijde de wijkverzamelweg. Deze wijkverzamelweg loopt vanaf het centrumgebied naar de toekomstige hoofdontsluitingsweg van Marsdijk II. De zuidoostelijke plangrens valt samen met de toekomstige begrenzing van het nog te ontwikkelen plandeel de Goorn 2. Aan de zuidwestzijde is het geprojecteerde bedrijventerrein de begrenzing van dit uitwerkingsplan.

1.4. Bebouwingsdichtheid

In het globaal bestemmingsplan Marsdijk I is het gedeelte waartoe de Goorn 1 behoort bestemd voor woondoeleinden met een bebouwingsdichtheid van max. 35 woningen per hectare. In het uitwerkingsplan is een stedenbouwkundige verkaveling ontworpen met 248 woningen in gesloten rijenbouw.

De bebouwingsdichtheid bedraagt hiermee 32,9 woningen per hectare.

1.5. Situering woningbouwprogramma

De woningwetwoningen, die gekenmerkt worden door een meer stedelijke verkavelingsvorm, zijn in het noordoostelijk deel van het plangebied gesitueerd.

De meer stedelijke verschijningsvorm wordt mede benadrukt door de gemiddeld lange bloklengte en door het aantal woningen in een blok die in dezelfde gevellijn gebouwd worden. De premiehuurwoningen zijn gesitueerd aan de noordwestzijde langs de Mahatma Gandhiweg. In het westelijk deel van het plangebied zijn de premiekoopwoningen gesitueerd. De gedachte wijkopbouw naar financieringssoorten is weergegeven op tekening 1.

1.6. Stedebouwkundige opzet (zie tekening 2)

De huidige kavelrichting in het landschap is mede een aanleiding voor de gekozen hoofdrichting van de bebouwing. Daarnaast zijn toegevoegde structuurelementen t.w. wijkontsluitingswegen en groenstructuur eveneens een belangrijke aanleiding hiervoor.

Binnen de Goorn is een herkenbare hiërarchie in de wegenstructuur ontworpen. Vanaf de Mahatma Gandhiweg is een doorgaande buurt-ontsluitingsweg ontworpen die aan de zuidoostzijde verbinding heeft met de wijkverzamelweg en aan de noordzijde met het centrumgebied Kleuvenstee.

Deze buurtontsluitingsweg wordt gekenmerkt door een geleding van parallel hieraan geplaatste bouwblokken, ook op die plekken waar de straat van richting veranderd. Vanaf de buurtontsluitingsweg zijn woonstraatjes ontworpen die elk een eigen verschijningsvorm hebben. Zo is centraal in de buurt een woonstraat langs het grote groenelement geprojecteerd en is in het oostelijk plandeel een meer stedelijk straatbeeld ontworpen. Aan de westzijde van het groenelement is een woonpad ontworpen.

Op deze wijze zijn een aantal gevarieerde woonsituaties in de buurt aanwezig:

wonen aan de { Mahatma Gandhiweg (levendig straatbeeld)
Wijkverzamelweg

wonen aan de buurtontsluitingsweg (minder levendig straatbeeld)

wonen aan het centraal gelegen groenelement (uitzicht op groen, weinig of geen autoverkeer)

wonen aan de erfstraat (nadruk op veelzijdig gebruik, spelen maar ook verkeer)

De entree's naar de verschillende woonsituaties worden vanaf de buurtontsluitingsweg veelal gekenmerkt door een plaatselijke verbreding (groenstrook) van het straatprofiel.

Deze groenplekken dragen bij tot een ruimtelijke oriëntatie van de plek waar men zich bevindt in de buurt.

Vanuit het centrale groenelement is een duidelijk visueel herkenbare beeldlijn ontworpen naar het centrumgebied Kleuvenstee.

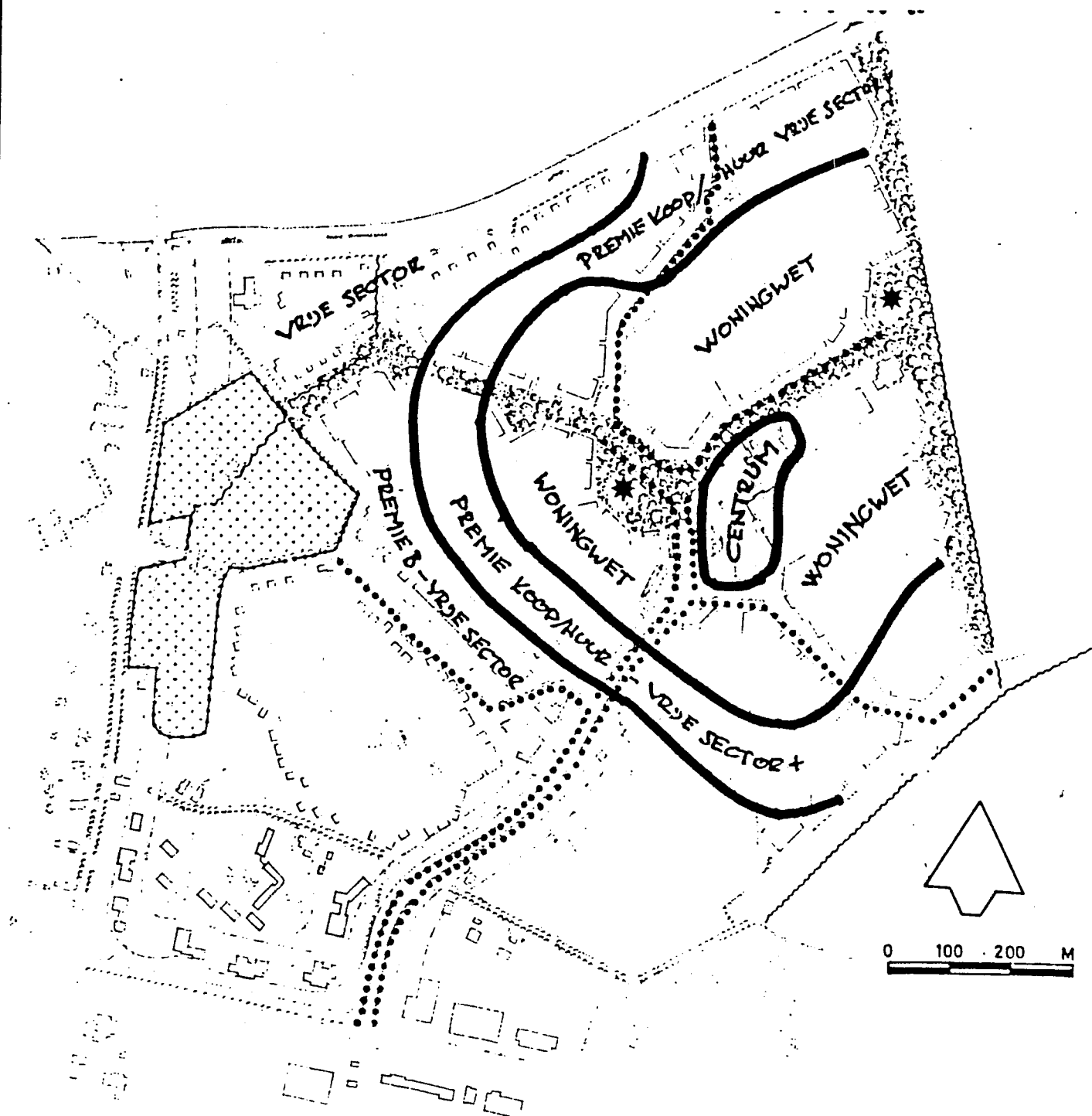
Met name in het noordoostelijk plandeel (richting centrumgebied) zijn overwegend aaneengesloten bebouwingswanden ontworpen waarbij een verspringing in de gevellijn bij meer dan 6 aaneengebouwde woningen achterwege is gelaten.

Hierbij is gebruik gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders (art. 3, lid 2 sub a van de voorschriften behorende bij het globaal bestemmingsplan Marsdijk 1).

Nabij het knooppunt van de Mahatma Gandhiweg en de oostelijke wijkverzamelweg is ten zuiden van het centrum een stedebouwkundig accent in de vorm van gestapeld woningbouw geprojecteerd. Deze plek zal afzonderlijk uitgewerkt worden. Langs de wijkverzamelweg, nabij het centrum, zijn een aantal bejaardenwoningen geprojecteerd. De voorkeur van bejaarden gaat uit naar een lokatie waar een levendig straatbeeld aanwezig is.

Op de plankaart zijn gebieden aangegeven met een arcering waar eventuele aan- en/of bijgebouwen opgericht mogen worden. Daarnaast zijn diverse lokaties in de buurt aangegeven waar bouw mogelijkheden aanwezig zijn voor het oprichten van een kantoor- en/of praktijkruimte in de aanbouw. Deze lokaties zijn goed bereikbaar en de verbijzondering van deze hoekpanden versterken de oriëntatie in de buurt. Binnen de gearceerde gebieden zijn ook mogelijkheden aanwezig voor de bouw van aangepaste woonruimte voor minder validen in een later stadium.

SITUERING WONINGBOUWPROGRAMMA



SPORT- EN RECREATIE



BUURTPARKJE

1.7. Energie aspecten

In het noordwestelijk plandeel zijn een 60-tal energiezuinige woningen ontworpen, die niet oriëntatie-gevoelig zijn.

Bij dit ontwikkelde woningtype is bijzonder veel nadruk gelegd op een goed uitgevoerde isolatie van de gevels, het dak, vloer en glasoppervlak, een en ander in combinatie met een eenvoudig warmte-terugwinsysteem. De berekende waarde t.b.v. het gasverbruik voor verwarming van de met eerdergenoemde voorzieningen uitgeruste woningen bedraagt 527 m³ voor een tussenwoning en 741 m³ voor een eindwoning.

In het uitwerkingsplan zijn mogelijkheden aanwezig om in een later stadium bouwkundige voorzieningen toe te passen ten behoeve van passieve zonne-energie zoals een serre en/of toegangsportaal.

1.8. Groen aspecten

Het in het centrum van de buurt ontworpen groenelement biedt door z'n ruime afmetingen (+ 45 x 140 meter) veel mogelijkheden voor sport en spel. Vanuit deze groenplek zijn meerdere verbindende groenstroken ontworpen naar de randen van de buurt, waardoor een samenhang in de opzet van de groenstructuur ontstaat.

De Mahatma Gandhieweg en de oostelijke wijkverzamelweg worden gekenmerkt door een aaneengesloten bomenrij. Langs de westelijk ontworpen buurtontsluitingsweg is een groenstrook ontworpen die een vriendelijke overgang van de woningen naar de bedrijfsbebouwing zal versterken.

De oppervlakte groen per woning bedraagt 41,5 m² per woning. De overmaat aan groen (1,5 m² per woning) zal eventueel in een later stadium toegerekend worden aan de uit te werken plannen voor gestapelde woningen aan de noordzijde en de nog te ontwikkelen plannen voor eengezinshuizen aan de zuidzijde van de Goorn 1.

1.9. Verkeerstechnische aspecten

De doorgaande buurtontsluitingsweg heeft een 6 meter brede rijweg. De overige hiervan afgetakte straten, waarvan de verkeersfunctie afneemt naarmate het woongebied verder binnengegaan wordt, hebben een smallere rijwegbreedte. Wel zijn langs alle straten voor voetgangers afzonderlijke voetpaden geprojecteerd. In het noord- en zuidwestelijk plandeel, waar woningen in de premiekoop en huursector gesitueerd zijn, is voor het parkeren op eigen erf een afzonderlijk ontsluitingsweggetje ontworpen. De achtertuinen hebben hiervoor ook een grotere dieptemaat gekregen.

Met deze gekozen verkaveling worden zoveel mogelijk geparkeerde auto's aan het openbare straatbeeld onttrokken. De parkeerplaatsen op eigen erf bij de woningwetwoningen worden door de gemeente Assen gerealiseerd.

De gemiddelde parkeercapaciteit in het plan bedraagt 1,28 parkeerplaats per woning die als volgt verdeeld zijn bij de verschillende woningcategoriën:

	<u>eigen erf</u>	<u>openbaar</u>
118 woningwetwoningen (rijenbouw)	37 (31%)	109 (69%)
130 premie-/vrije sectorwoningen (rijenbouw)	104 (80%)	67 (20%)

1.10. Geluidsaspecten wegverkeer

Aan de noordwestzijde ligt een deel van de woningen binnen de wettelijke geluidszone van de Mahatma Gandhieweg.

De lijnen waar een belasting van 50 dB(A) en 55 dB(A) optreedt zijn op tekening 2 aangegeven.

Deze lijnen zijn aan de hand van de standaardrekenmethode I (conform art. 102 van de Wet Geluidhinder) vastgesteld in het globaal bestemmingsplan Marsdijk I. De uitgangspunten m.b.t. de geluidsbelasting zijn in dit stadium van de planrealisatie niet veranderd.

CHETS de Goorn 1

WOONGEBIED DE HEUGTE

MAHATMA GANDHIEG

NAAR TOEKOMSTIG WOONGEBIED MARSDIJK II

BEDRIJVI

TRANSFORMATORSTATION

E.G.D.

VERKLARING:

 EENGEZINSWONINGEN

 BEJAARDENWONINGEN

 GESTAPELDE WONINGEN

 KANTOREN EN BEDRIJFSDOELEINDEN

 BEDRIJFSDOELEINDEN

 FIETSPAD

 GELUIDSNIVO WEGVERKEER 55 dB(A)

 GELUIDSNIVO WEGVERKEER 50 dB(A)

bouw d.d. 27 oktober 1987. tekening 2

Op 20 september 1984 heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer goedkeuring verleend aan het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe d.d. 18 juni 1984, betreffende het verzoek van de Gemeente Assen om een hogere grenswaarde dan 50 dB(A) voor de woningen gelegen aan de wijkontsluitingsweg. (Mahatma Gandhieweg)

De woningen zijn evenwijdig aan de weg gesitueerd zodat de afschermende werking daarvan voor de achterliggende woningen maximaal wordt benut. De aangegeven 50 dB(A) lijn is bepaald vanuit een vrije veld situatie waardoor in de ontworpen situatie aangenomen kan worden dat de geluidsbelasting op de achterliggende woningen minder dan 50 dB(A) zal bedragen. De tuinen behorende bij de woningen die gelegen zijn aan de wijkontsluitingsweg zijn allemaal gesitueerd aan de stille zijde van de woningen. Akoestische maatregelen zullen getroffen worden aan de relevante gevels van de woningen waar een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) optreedt.

1.11. Geluidaspecten transformatorstation

In het begin van 1984 is een onderzoek ingesteld naar de geluidsemmissie van het 110/10 KV transformatorstation, waarin tevens een 10 KV distributiestation is ondergebracht. In hoofdstuk 2.6 van de toelichting bij het globaal bestemmingsplan is de z.g. 50 dB(A) contour als etmaalwaarde van de huidige bedrijfssituatie weergegeven. In het kader van het overleg ex. artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijk Ordening bestond er verschil van mening over het geluidsonderzoek dat destijds was uitgevoerd. Op 22 juni 1984 zijn door het Energiebedrijf Groningen-Drenthe en de gemeente gezamenlijk nieuwe geluidsmetingen verricht.

De rapportage over deze metingen met de bijbehorende conclusies is behalve door het E.G.D. en de gemeente ook geaccepteerd door Prov. Waterstaat van Drenthe en de Inspectie Volksgezondheid. Uit de rapportage blijkt dat de geluidscontour voor 50 dB(A) etmaalwaarde bij maximaal geforceerde koeling van de transformatoren aanzienlijk groter uitvalt dan oorspronkelijk verwacht.

Een en ander is opgelost door het vervangen van totaal 10 relatief luidruchtige ventilatoren door 40 geluidsarme ventilatoren.

In de nacht van 31 augustus - 1 september 1987 zijn metingen verricht door het E.G.D. en de gemeente Assen. De resultaten hiervan leiden tot de conclusie dat het geluidsnivo van 50 dB(A) niet zal worden overschreden bij de gevels van de aan de zijde van het trafostation geprojecteerde woningen.

Economische haalbaarheid

Uit de toetsing van dit uitwerkingsplan met de exploitatieopzet Marsdijk, blijkt dat het plan economisch haalbaar is (zie "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. 87120232

Datum 16 december 1987.

Onderwerp: uitwerkingsplan "de
Goorn 1", Marsdijk I.

Verz. d.d.: 21/12.

Geacht college,

Hierbij doen wij u in drievoud ter goedkeuring toekomen ons besluit van
16 december 1987 tot vaststelling van het uitwerkingsplan "de Goorn 1"
in het bestemmingsplan Marsdijk I.

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
Tel. 05920 - 66911

Afd. Az
Nr. 87120232

ASSEN, 16 december 1987.

Onderwerp: vaststelling uitwerkingsplan
"de Goorn 1", Marsdijk I.

Burgemeester en wethouders van Assen;

overwegende, dat het bestemmingsplan Marsdijk I is vastgesteld bij raadsbesluit van 14 februari 1985, nummer 7, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe bij besluit van 17 september 1985, nr. 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 november 1987 gedurende veertien dagen op de afdeling algemene zaken van de dienst Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, voor belanghebbenden een ontwerp van de uitwerking van het plandeel "de Goorn 1" ter inzage heeft gelegen zulks na voorafgaande openbare bekendmaking, mede inhoudende de mededeling van de mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van bezwaren gedurende bovenvermelde termijn tegen dit 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 Goorn 1" van het bestemmingsplan Marsdijk I, een en ander zoals in de van dit besluit deelvormende plankaart en planvoorschriften nader is vervat.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

, burgemeester
J. W. MASMAN

secretaris
J. DE LANG