

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan De Hullen 4, als bedoeld in artikel 15, lid 1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Marsdijk II.
Het bestemmingsplan werd 23-1-'92 door de Raad vastgesteld en op 7-4-'92 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

1.1. Inleiding

In verband met het kunnen realiseren van het bouwprogramma 1993 voor wat betreft de gesubsidieerde woningbouw in het woongebied Marsdijk II is het gewenst hiervoor een gedeelte uit te werken van het plandeel De Hullen. Het gaat hierbij om 76 premie A woningen en 43 woningen in de vrije sector, totaal dus 119 woningen.

1.2 Ruimtelijke structuur

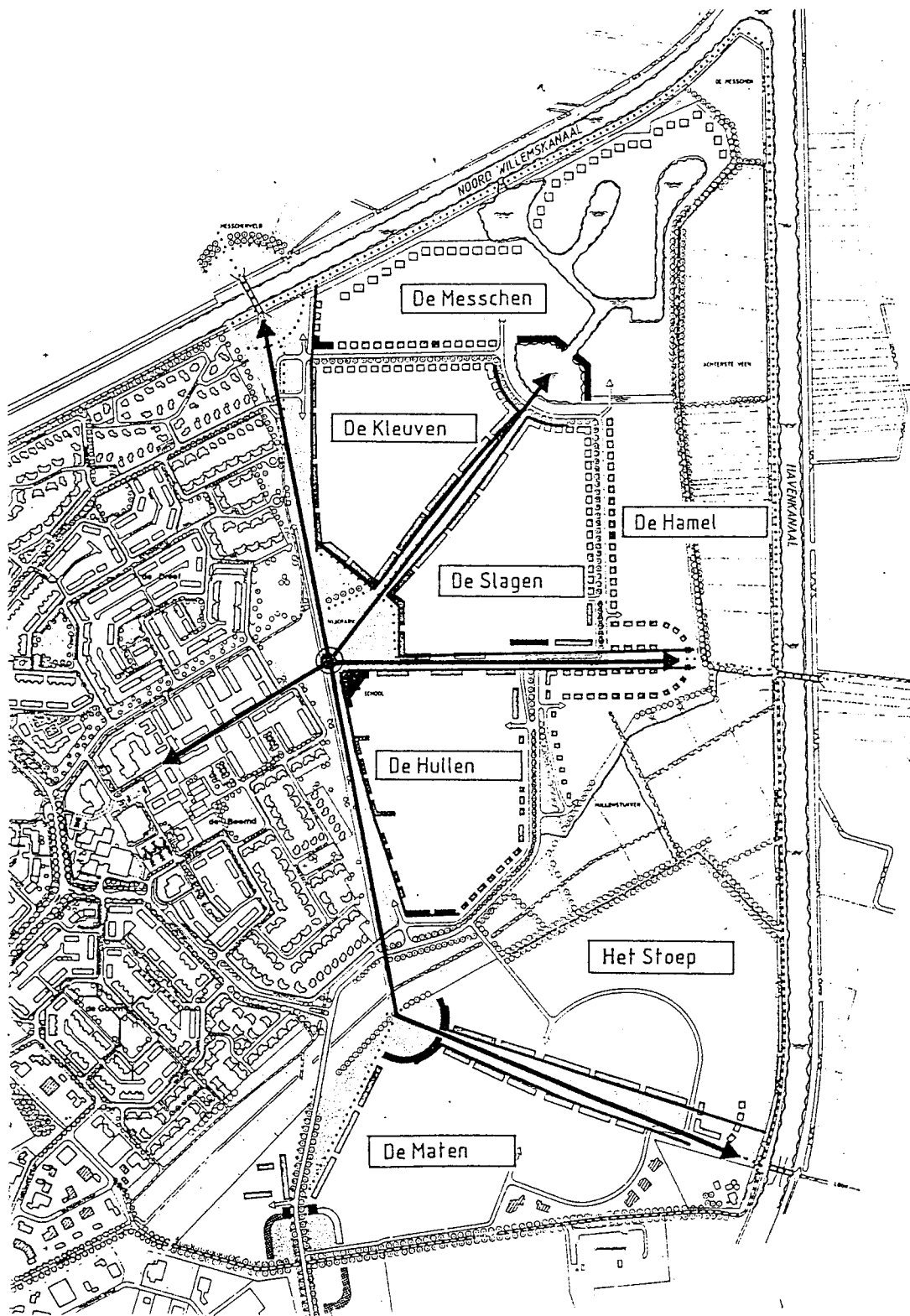
De hoofdropzet van Marsdijk II wordt bepaald door een aantal "stedebouwkundige gebaren". Via deze stedebouwkundige ruimtes zijn een aantal visuele zichtlijnen in het plan ontworpen die een gezamenlijk snijpunt hebben in het wijkpark. Vanaf dit punt, dat gemarkeerd zal worden door een obelisk of ander kunstobject, zijn vergezichten mogelijk naar diverse richtingen zoals naar het N.W. kanaal, naar de waterbuurt de Mes-schen, naar het beekdalgebied en naar het centrumgebied De Kleuvenstee. Ieder "stedebouwkundig gebaar" krijgt een eigen gezicht. Dit kan door bijvoorbeeld enkelzijdige of dubbelzijdige lichtgebogen of rechte bebouwingswanden. De zichtlijnen worden op de knooppunten versterkt door een stedebouwkundig en/of architectonisch accent.

1.3 De proefverkaveling

Voor de plandelen De Hullen in zijn totaliteit en De Hamel en De Slagen gedeeltelijk is een proefverkaveling ontworpen. Hiervan zijn De Hullen 1, 2 en 3 en De Hamel 1 definitief verkaveld in goedgekeurde uitwerkingsplannen en reeds in uitvoering. In deze proefverkaveling zijn de volgende stedebouwkundige uitgangspunten bepaald.

- De stedebouwkundige opzet moet eenvoudig, herkenbaar en voorstelbaar zijn.
- De beeldvorming van de openbare buitenruimte is van belang voor de manier waarop bewoners en bezoekers de buurt ervaren.
- Woninggroepen met een eigen karakter door middel van architectuur en kleur geven een emotionele binding.
- De thema's buitenruimten moeten een "eigen" beeld krijgen door profiel en inrichting hiervan.
- Continuïteit in hoofdroutes langzaam en gemotoriseerd verkeer.
- De verkaveling moet de structuur van groen en wegen ondersteunen.
- Herkenningspunten op knooppunten door vorm, bouwmassa en architectuur.
- Met het oog op de sociale veiligheid moeten de routes voor langzaam verkeer zoveel mogelijk binnen het zichtpunt van de woningen ontworpen worden.

DE RUIMTELIJKE STRUKTUUR



-  Stedebouwkundig gebaar
-  Zichtlijn
-  Obelisk
-  water

Het uitwerkingsplan

In het plan kunnen globaal gezien 2 woonsituaties onderscheiden worden, te weten wonen aan de randwegen (Tarwehullen en Haverhullen) en wonen aan een groen binnengebied.

Aan de Tarwehullen en Haverhullen ligt de nadruk bij de vormgeving met name op een representatief straatbeeld. Aan de westzijde van de buurt (parkzijde) is een voorgevelsituatie gekombineerd met een carport voor de tussenwoningen ontworpen. Bij de situering van de woningen in het binnengebied is sprake van een meer informele benadering van de woning dat wil zeggen dat het voorerf meer een semie openbaar karakter uitstraalt (geen trottoir) en waar het parkeren plaatsvindt op eigen erf al dan niet in een carport.

Aan het gedeelte Tarwehullen langs de parkzijde ontstaat een gesloten gevelwand die door zijn flauwe boog de richting van de straat ondersteunt. Het idee van de gesloten gevelwand wordt bij de straathoeken versterkt en verbijzonderd door specifieke hiervoor ontworpen hoekwoningen. De overige open straathoeken langs de buitenrand van de buurt krijgen een bouwkundige verbinding met een tuinmuur/pergolaconstructie. Op deze wijze ontstaat een samenhangend stedenbouwkundig beeld van de buurt.

Dit beeld wordt eveneens versterkt door hetzelfde materiaal- en kleurgebruik van de 4 verschillende woningvarianten die eregerealiseerd zullen worden.

Op de plankaart zijn met een arcering de gebieden aangegeven waar nog eventuele aan- en bijgebouwen opgericht mogen worden. Op een vijftal aangegeven hoeksituaties is het eveneens mogelijk een kantoor- en praktijkruimte in de aanbouw op te richten.

Deze plekken zijn goed bereikbaar en kunnen leiden tot een stedenbouwkundige verbijzondering van de straathoek. Voor de verschillende leeftijdsgroepen is het mogelijk speelvoorzieningen aan te leggen in het ontworpen plantsoen in het binnengebied en de groengebieden aan de west en zuidzijde van dit uitwerkingsplan. Deze plekken bevinden zich op kleine loopafstand van de woningen en zijn ook in verband met sociale veiligheidsaspecten gelegen binnen het zichtpunt van de woningen.

Het parkeren vindt, met uitzondering van de westkant, voornamelijk plaats in parkeerhavens langs de straat. Bij de hoekwoningen kan op eigen erf (garage-carport) geparkeerd worden. In het binnengebied kan zonder uitzondering bij iedere woning op eigen erf geparkeerd worden. In de totaalopzet voor de parkeerbehoefte is naast het eigen gebruik rekening gehouden met bezoek. Uitgegaan is van ruim 1,2 parkeerplaats per woning.