

Bestemmingsplan Marsdijk II

Toelichting bij het uitwerkingsplan "De Hullen 5\De Slagen 2", 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

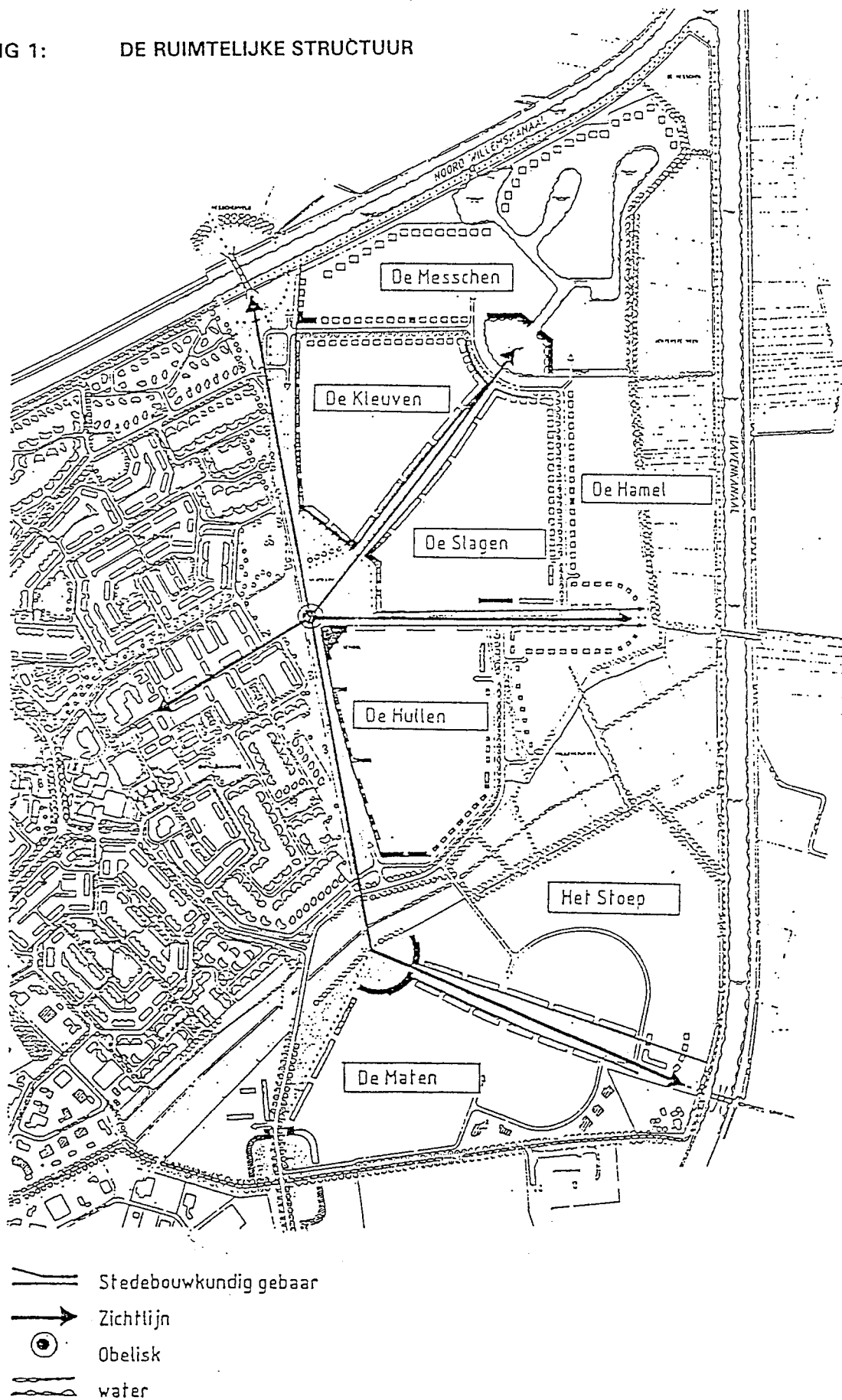
In verband met het kunnen realiseren van het bouwprogramma 1993 voor wat betreft de gesubsidieerde woningbouw in het woongebied Marsdijk II en de vraag naar vrije sector woningen is het gewenst een gedeelte uit te werken van het plandeel De Hullen en de Slagen. Het gaat hierbij om 44 huurwoningen in de vrije sector, 16 koopwoningen in de vrije sector en 93 sociale koopwoningen. Daarnaast worden nog 14 appartementen in de vrije sector gerealiseerd in een tweetal meergezinswoningen. In totaal gaat het dus om 167 woningen.

1.2 Ruimtelijke structuur van Marsdijk II

De hoofdopzet van Marsdijk II wordt bepaald door een aantal "stedebouwkundige gebaren" (zie afbeelding 1). Via deze stedebouwkundige ruimtes zijn een aantal zichtlijnen in het plan ontworpen die een gezamenlijk snijpunt hebben in het wijkpark. Vanaf dit punt, dat gemarkeerd zal worden door een obelisk of een ander kunstobject, zijn vergezichten mogelijk naar diverse richtingen zoals naar het N.W. kanaal, naar de waterbuurt de Messchen, naar het beekdalgebied en naar het centrumgebied De Kleuvenstee. Ieder "stedebouwkundig gebaar" krijgt een eigen gezicht. Dit kan door bijvoorbeeld enkelzijdige of dubbelzijdige licht gebogen of rechte bebouwingswanden. De zichtlijnen worden op de knooppunten versterkt door een stedebouwkundig en/of architectonisch accent.

In het uitwerkingsplan vindt de begeleiding plaats van de zichtlijn tussen het wijkpark en het Havenkanaal.

AFBEELDING 1: DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR



1.3 Ruimtelijke kwaliteit van het uitwerkingsplan "De Hullen 5/De Slagen 2"

Voor het uitwerkingsplan "De Hullen 5/De Slagen 2" is in samenhang met het plandeel "De Hullen", "De Slagen" en "De Hamel" een verkaveling ontworpen.

Deze verkaveling moet voldoen aan een aantal ruimtelijke kwaliteiten. Om deze kwaliteiten te kunnen bereiken zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De stedenbouwkundige 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 kwaliteit zal kunnen ontstaan doordat genoemde uitgangspunten bij de totale verdere planontwikkeling betrokken worden.

1.4 Ruimtelijke kwaliteit van het uitwerkingsplan "De Hullen 5/De Slagen 2"

hoofdropzet

De hoofdropzet van het uitwerkingsplan (zie afbeelding 2) is betrekkelijk eenvoudig. Het stratenpatroon kenmerkt zich door vier evenwijdig oost-west lopende straten die toegankelijk zijn voor auto's (ontworpen in de richting van het Havenkanaal). Daarnaast is centraal in het uitwerkingsplan een langzaamverkeersverbinding gelegen naar het dorp Loon. Deze weg ligt eveneens parallel aan de voornoemde vier straten.

Naast deze vier wegen zijn twee wegen in het plan opgenomen waarvan de hoofdrichting noord-zuid is. Op de plekken waar achtertuinen vanaf de straat zichtbaar dreigden te worden zullen muurtjes, pergola's en groenstroken geplaatst worden die de privé-tuinen uit het zicht halen.

Er is zoveel mogelijk getracht de privé-, semi-privé- en openbare ruimtes duidelijk van elkaar te onderscheiden.

begeleiding van de zichtlijn

De zichtlijn tussen het wijkpark en het Havenkanaal heeft een groen karakter. Ze vormt een onderdeel van de langzaamverkeersverbinding naar het landelijk buitengebied en het dorp Loon.

De woningen aan de zichtlijn zijn tweezijdig georiënteerd. De ontsluiting van deze woningen vindt plaats aan de kant die bereikbaar is met de auto. Het parkeren geschiedt in een garage die rechtstreeks met de woning in verbinding staat. Daarnaast is er parkeergelegenheid voor bezoekers op het erf en in de straat. De woningen hier tegenover kunnen parkeren op eigen erf, in b.v. een carport.

De woningen gelegen aan de meest zuidelijke straat en de meest noordelijke straat krijgen parkeergelegenheid op de straat, m.u.v. hoekwoningen.

Het woongedeelte van de woningen aan de zichtlijn is gericht op de groene zone. Hierdoor is deze zone sociaal controleerbaar door de bewoners.

De woningen zijn geschakeld in blokken van elf eenheden en vormen een wand aan beide zijden van de groene as. Aan de zijde waar de verkeersontsluiting plaats vindt zijn gebogen muurtjes geplaatst tussen de garages. Door deze muurtjes is er een duidelijk onderscheid tussen het privé-gebied en het openbare gebied. Dit bewerkstelligt een eenduidig ruimtelijk beeld.

De kopwoningen van de blokken met tweezijdig georiënteerde woningen zijn aan de straatzijde (Gersthullen en Egelslag) twee lagen hoog, waardoor deze zich voegen in het profiel van de noord-zuid gerichte bebouwing.

de rand van het wijkpark

In de oostelijke rand van het wijkpark zijn twee woongebouwen gesitueerd (meergezinswoningen in vier bouwlagen) die de overgang naar de achterliggende woonbuurt verzachten. De afstand tussen de meergezinswoningen zijn zo groot mogelijk gehouden. Daarbij zijn de meergezinswoningen zo smal mogelijk vorm geven. Hierdoor blijft de achterliggende wand zichtbaar.

De drie lagen hoge twee onder één kap woningen in de straat achter deze meergezinswoningen zijn vanuit het wijkpark als een soort wand waar te nemen.

Het parkeren bij deze meergezinswoningen vindt plaats onder het gebouw, waardoor de parkaanleg tot aan het gebouw kan plaatsvinden.

Op de plek waar de zichtlijn naar het Havenkanaal deze wand doorsnijdt zijn de woningen bewust iets lager gemaakt. De zichtlijn is hierdoor duidelijk te ervaren vanuit het wijkpark.

aansluiting op de omliggende uitwerkingsplannen

In het uitwerkingsplan is een gedeelte van de zichtlijn vanaf het wijkpark naar het Havenkanaal vormgegeven. De rest van de zichtlijn is vormgegeven in het oostelijk gelegen uitwerkingsplan "De Hamel 2". De aansluiting tussen beide delen vindt plaats middels een soort verkeersknooppunt waarvan de wanden zoveel mogelijk steenachtig uitgewerkt dienen te worden.

De aansluiting met het plandeel "De Hullen 4" is uitgewerkt door de bouwhoogtes op en de dakrichtingen op dit plan af te stemmen. Op de hoek ter plaatse van het schooltje is de bouwhoogte 2 lagen om ook op deze plek een relatie aan te gaan met het plandeel "De Hullen 4".

De aansluiting met het plandeel "De Slagen", dat ten noorden van het plangebied is gelegen, zal nog nader uitgewerkt worden. In het verlengde van de voetgangersverbinding die van zuid naar noord loopt zal in het betreffende uitwerkingsplan een nog nader te definiëren verbinding tot stand komen. Daarnaast zal ook in de bouwhoogtes, het straatprofiel en de dakrichtingen aansluiting gezocht worden.

De aansluiting op het wijkpark middels de overgangszone waarin meergezinswoningen gesitueerd zijn is al eerder omschreven.

openbare buitenruimten

In het uitwerkingsplan bevinden zich een aantal openbare buitenruimten. De belangrijkste buitenruimte is de groenstrook die de zichtlijn begeleidt. Deze groenstrook is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. De scheiding tussen openbaar en privéterrein komt tot stand middels muurtjes.

Een andere groene buitenruimte is gelegen aan de Marterslag. Deze ruimte is gelegen aan de noord-zuid verbinding in het midden van het uitwerkingsplan. Het groen langs deze verbinding voor voetgangers voorkomt tevens inkijk in de achtertuinen van de aangelegene woningen. Aan de noordzijde van de Vossenslag bevindt zich een buitenruimte die vergelijkbaar is met de buitenruimte aan de Marterslag. Deze beide openbare ruimten bieden mogelijkheden voor speelgelegenheid.

Direct grenzend aan het uitwerkingsplan bevinden zich twee openbare buitenruimten. Als eerste valt daarbij het wijkpark ten westen van het uitwerkingsplan te noemen. Hiervan vormt het uitwerkingsplan een begrenzungswand. De tweede buitenruimte buiten het plangebied is het verkeersknooppunt ten oosten van het plan. Deze buitenruimte zal zoveel mogelijk steenachtige wanden krijgen.

bouwhoogten en nokrichtingen

De woningen gelegen langs de zichtlijn zijn één laag hoog en hebben een licht hellende dwarskap. Deze woningen zijn aan elkaar geschakeld middels een lager gedeelte.

De overige woningen zijn praktisch allemaal twee bouwlagen hoog aan de straatzijde en één laag hoog aan de tuinzijde. De dakrichting is evenwijdig aan de straat. De hoekwoningen van de blokken hebben vaak een plat dak en zijn drie bouwlagen hoog. Dit platte dak is toegepast om, met name de openbare buitenruimten te accentueren.

Op twee plekken aan de Tarwehullen is aansluiting gezocht met de bebouwing in "de Hullen 4", wat tot uitdrukking komt in de vrijstaande woningen op de hoeken aan de Tarwehullen.

De meergezinswoningen in het wijkpark zijn vier bouwlagen hoog en hebben een plat dak. De twee onder één kap woningen die achter de meergezinswoningen gelegen zijn drie lagen hoog en hebben een plat dak.

kleurgebruik

Het kleurgebruik van de verschillende uitwerkingen is op elkaar afgestemd. Hierdoor zullen de woningen in dit plan een herkenbaar geheel vormen ondanks het feit dat verschillende woningtypes gebouwd zullen worden.