

Beeldkwaliteitsplan locatie Nieuw Graswijk





Beeldkwaliteitsplan locatie Nieuw Graswijk

015.36.02.71.00.00
8 september 2010



PLAN & PROJECTPARTNERS





Inhoud

1.0	Inleiding	06
2.0	Analyse	06
3.0	Stedenbouwkundig plan	11
4.0	Beeldkwaliteit	12
	4.1 <i>Bebouwing</i>	12
	4.2 <i>Woningbouw</i>	13
	4.3 <i>Gebouw Interzorg</i>	16
	4.4 <i>Gebied voormalige marechausseekazerne</i>	17
5.0	Openbare ruimte	18

1.0 Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord, kaart en beeld een aantal richtlijnen/regieafspraken voor de invulling van het woongebied Nieuw Graswijk. Het beeldkwaliteitsplan geeft vooral in architectonische zin sturing aan de invulling van het bestemmingsplan. Samen met het bestemmingsplan wordt hiermee beoogd tot een kwalitatief goede invulling van het plangebied te komen, met uiteindelijk een meerwaarde voor de toekomstige bewoners van het plangebied.

Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan Nieuw Graswijk. Hoewel het beeldkwaliteitsplan tegelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan worden vastgesteld, kunnen ze procedureel los van elkaar worden gezien; inhoudelijk sluiten ze op elkaar aan. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota ontwikkeld. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van deze welstandsnota.

Een bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en ruimtelijke kwaliteiten, bepaald de plaatsing van gebouwen en goot- en bouwhoogte. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt de ruimtelijke kwaliteiten die betrekking hebben op de architectonische hoofdingdeling, vorm van de daken, de kleurstelling van gevels en dakvlakken en eventueel het materiaalgebruik. Verder geeft het beeldkwaliteitsplan inzicht in de kwaliteitseisen die gesteld worden aan de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van openbaar naar privé. Bovendien kan het beeldkwaliteitsplan

op onderdelen als bouwhoogte, goothoogte en dakhelling, een nadere verfijning geven van het bestemmingsplan.

Resumerend biedt het beeldkwaliteitsplan:

- toekomstige bewoners en bouwers vooraf houvast bij het ontwerpen van een huis, bijgebouw(en) en erfafscheidingen op de gekozen locatie;
- toetsingscriteria bij de beoordeling van bouw aanvragen door het welstandstoezicht.

Voor de gegadigden voor bouwpercelen werkt het beeldkwaliteitsplan in feite op twee momenten:

- vooraf, bij de keuze van een bouwperceel. In deze fase geeft het de aspirant-koper tevens de zekerheid dat ook anderen zich aan de richtlijnen van het plan committeren;
- achteraf, bij de beoordeling van het bouwplan door de Welstandscommissie.

Naast de welstandsbeoordeling is het bouwplan vanzelfsprekend ook onderhevig aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en het eerder genoemde bestemmingsplan.

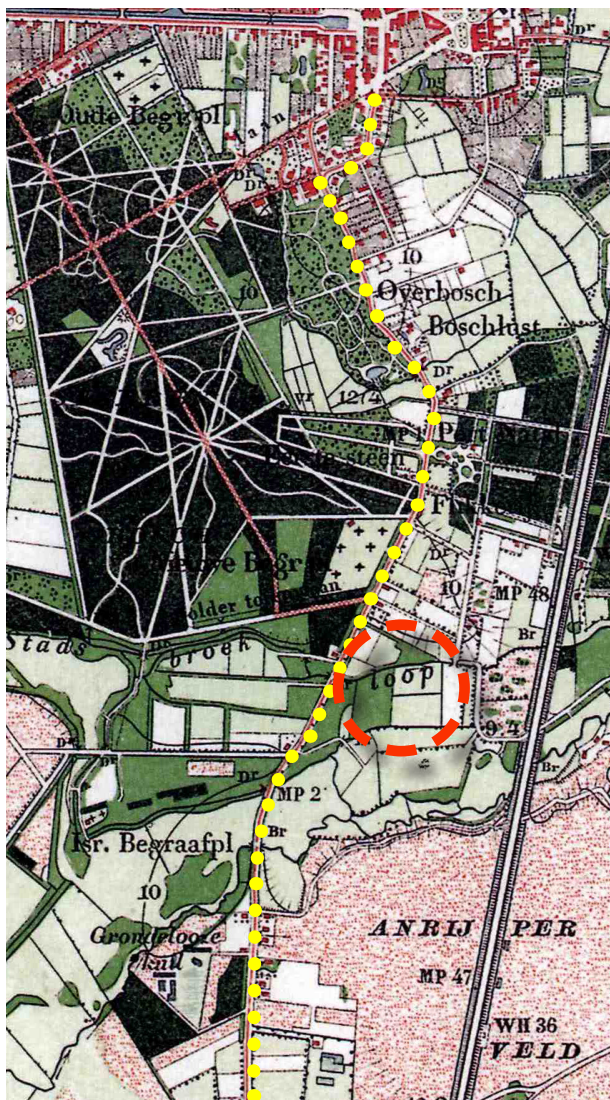
2.0 Analyse

Locatie

Het terrein van het verpleeghuis Nieuw Graswijk is gelegen tussen de Beilerstraat aan de westzijde en de Europaweg-Zuid aan de zuidoostzijde. Ten noorden van het terrein ligt de in de jaren zestig gebouwde wijk Zuiderpark en de recent ontwikkelde woonbuurt Juniperusplantsoen. Ten zuiden van Nieuw Graswijk ligt een oude Marechausseekazerne die zijn functie heeft verloren. Het betreft een gemeentelijk monument. Deze monumentale status is gebaseerd op de markante ligging van het gebouw, de kwaliteit van de architectuur en de verwijzing van het gebouw naar Assen als garnizoensstad.

De opgave

Interzorg wil op zijn huidige locatie van verpleeghuis Nieuw Graswijk de bestaande bebouwing vervangen door een compacter gebouw, waarin plaats is voor de huisvesting en verzorging van jong dementerenden. Daarbij wil Interzorg deze voorziening niet afgezonderd, maar juist in een woonwijk plaatsen. Interzorg wil bovendien met het gebouw een kwaliteitsslag maken. Dit betekent dat deze organisatie grotere en kwalitatief betere appartementen wil bouwen dan gebruikelijk. Het extra geld dat hiervoor nodig is, wil Interzorg verdienen met de bouw van woningen op het terrein dat vrijkomt na sloop van het bestaande verpleeghuis. De opgave bestaat erin te zorgen voor een goede inpassing van de nieuwbouw van Nieuw Graswijk tezamen met een zorgvuldige afronding van het bestaande woongebied tussen Beilerstraat en Europaweg-Zuid. De openbare ruimte in het



Topografische kaart 1896

plangebied moet zowel een bijdrage leveren aan een goede inpassing van het zorggebouw, als zorgen voor een prettige woonomgeving voor de bewoners van de woningen.

Stedenbouwkundige analyse

Historie

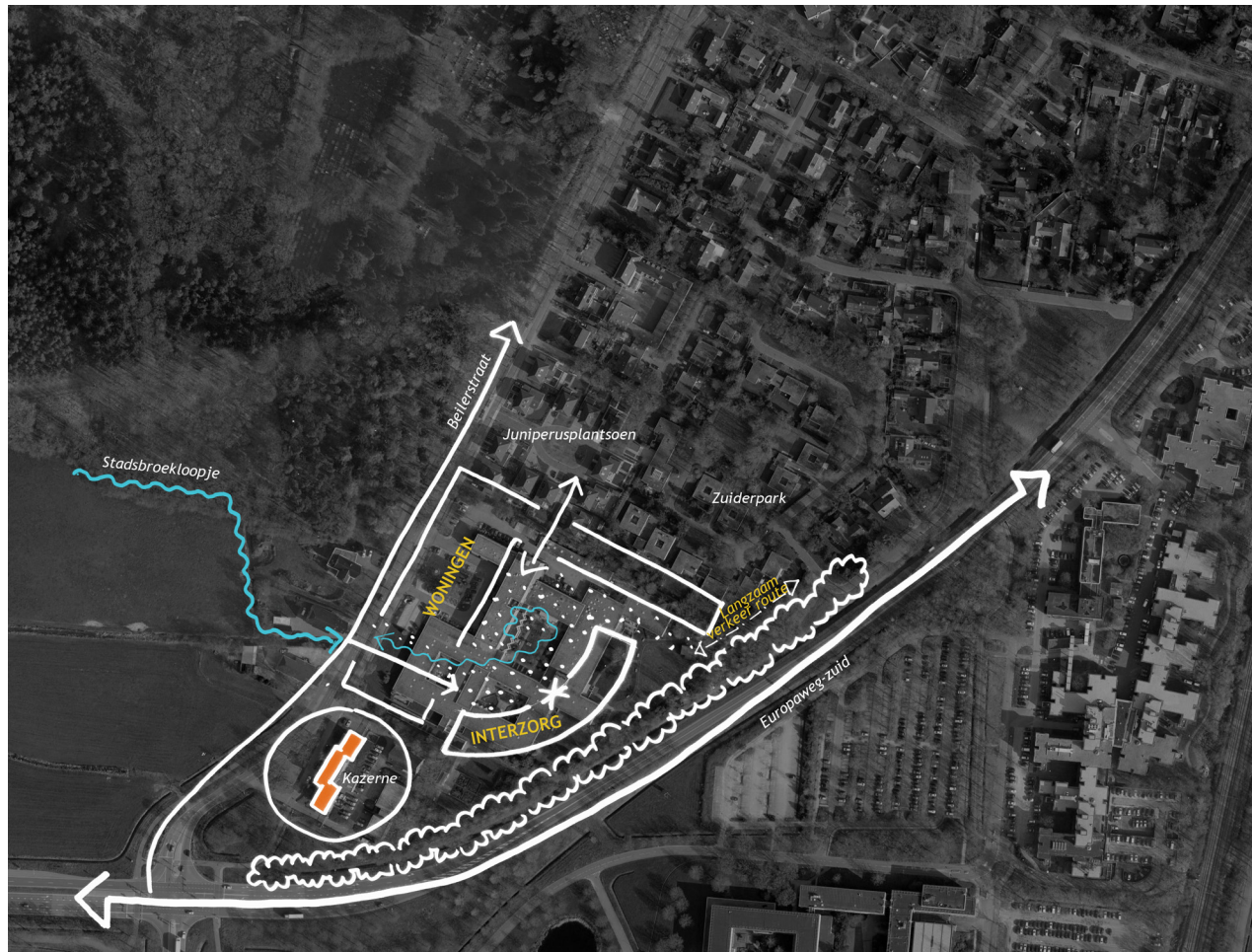
De Beilerstraat vormt een onderdeel van de oude straatweg die vanaf Beilen naar Assen liep en daarna verder doorliep naar Groningen. Het is een oude route langs het Asserbos. Hierdoor was, en is het nog steeds, een bijzondere locatie om te wonen. De restanten van landgoederen, zoals Port Natal, en statige herenhuizen, die in de 19e eeuw gebouwd zijn langs deze weg, getuigen hiervan. Door het aantrekkelijke woonklimaat is er in de loop van de tijd langs het Asserbos een losse lintbebouwing langs de Beilerstraat ontstaan, waarbij de statige, in rode baksteen opgetrokken of wit gepleisterde herenhuizen direct langs de Beilerstraat gesitueerd worden en de landgoederen op enige afstand. De marechausseekazerne, aan de kruising van de Beilerstraat met de Europaweg, markeert het eind van deze lintbebouwing. Dit gebouw is daarom niet alleen bijzonder vanwege zijn architectonische vormgeving, maar ook door de markante ligging ervan. In de loop van de tijd zijn delen van achter de lintbebouwing gelegen gebieden planmatig opgevuld met woonbebouwing. De groei van de lintbebouwing langs de Beilerstraat in zuidelijke richting is in de jaren zestig gestopt door de aanleg van een deel van een rondweg rond het centrum van Assen, de Europaweg-Zuid.

Aard van de bebouwing

Tegen het plangebied bevindt zich de buurt Zuiderpark, gebouwd in de jaren zestig. Het grootste deel van deze bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, gebouwd met een lichte kleur baksteen. Een deel ervan betreft zogenaamde NAM-woningen; plat afgedekte bungalows, merendeels vrijstaand, sommige geschakeld. De overige vrijstaande woningen, waarvan een aantal langs de Beilerstraat gelegen is, tellen één woonlaag met kap. Aan de zuidkant liggen woningen die met de achterkanten op het aangrenzende terrein van verpleeghuis Nieuw Graswijk zijn georiënteerd. In 2005 is aan deze bebouwing uit de jaren zestig een kleine uitbreiding toegevoegd; het Juniperusplantsoen. Rond een pleintje zijn vrijstaande woningen gebouwd, met twee bouwlagen met kap. De donkerrode gevelstenen, verticale raampartijen en het schilddak verwijzen in een moderne vorm naar de oudere panden langs de Beilerstraat. Een woonstraat loopt vanuit deze nieuwbouwcluster dood op het terrein van Nieuw Graswijk. De op het plangebied georiënteerde achterkanten en de doodlopende straat geven aanleiding het woongebied 'af te bouwen' met nieuwbouw op het terrein van Nieuw Graswijk.



Juniperusplantsoen



Stedenbouwkundig raamwerk

Nieuw Graswijk

De huidige bebouwing van Nieuw Graswijk ligt terug ten opzichte van de woonbebouwing langs de Beilerstraat. Het voorterrein heeft een overwegend groene inrichting met parkeervoorzieningen. Ook aan de achterzijde bevindt zich een ruime groenstrook met opgaande beplanting. Nieuw Graswijk en het kazernegebouw zijn hierdoor vanaf de Europaweg-Zuid nauwelijks zichtbaar.

Relatie met Assen

De Europaweg-Zuid aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is een hoofdontsluitingsweg voor Assen met bijpassende grootschaligheid. Het is een onderdeel van de stadsboulevard van de FlorijnAs. De FlorijnAs is de centrale noord zuid as van Assen waarvoor in de masterstudie FlorijnAs een visie is opgesteld. In de masterstudie wordt de Europaweg-Zuid verdubbeld in een parklane-achtige opzet. Belangrijkste kenmerk van dit deel van de stadsboulevard is de bosachtige sfeer door het Asserbos en het voormalige landgoed Port Natal rond het ziekenhuis. Bebouwing aan de stadsboulevard staat op ruime afstand (zoals de NAM) of ligt verscholen in het groen (zoals de bebouwing van het Zuiderpark). Pas voorbij de Pelikaanstraat is de bebouwing direct op de stadsboulevard georiënteerd. In de huidige situatie bestaat er vanaf de Europaweg-Zuid een korte doorkijk naar de bebouwing van het Zuiderpark. De relatief lage bebouwing van het huidige Nieuw Graswijk wordt vrijwel geheel aan het zicht onttrokken door een dichte strook

beplanting. Het zicht op de marechausseekazerne is door deze beplanting ook beperkt. Ten tijde van deze planvorming was nog niet duidelijk of er geluidswerende voorzieningen noodzakelijk zullen zijn als gevolg van de verdubbeling van de Europaweg-Zuid. Wel is duidelijk dat de bestaande strook opgaande beplanting onderdeel vormt van de groenstructuur langs de Europaweg-Zuid. De Europaweg-Zuid heeft ook tot gevolg, dat het woongebied voor verbindingen met de rest van Assen en andere bestemmingen, eenzijdig georiënteerd op de Beilerstraat. Daarom is het belangrijk om aangrijpingspunten te zoeken voor routes voor langzaamverkeer. Hierdoor wordt een goede verankering van het buurtje in het stedelijk routesysteem gewaarborgd.

Ter hoogte van Nieuw Graswijk, de kazerne en de buurt Zuiderpark ligt langs de Beilerstraat een ventweg, waarop de genoemde gebieden ontsloten zijn. Tussen ventweg en hoofdrijbaan bevindt zich een smalle groenstrook met bomen. Hierdoor wordt het profiel op een passende wijze geleed.

Stadsbroekloopje

Bijzonder is het gegeven dat oorspronkelijk door het plangebied een beekje liep, het Stadsbroekloopje. Deze beek mondde uit in het Anreperdiep en maakte daarmee deel uit van het stroomgebied van de Drentse Aa. Dit beekje is nog zichtbaar als een onaantrekkelijke goot aan de westzijde van de Beilerstraat tussen de huisnummers 90 en 92. Daarna wordt het beekje ondergronds in zuidelijke richting geleid om uit te monden in het Twijfelvelddiepje.

Uitgangspunten

De stedenbouwkundige analyse van het plangebied en zijn omgeving, geven aanleiding tot het formuleren van de volgende uitgangspunten:

- De bestaande situatie maakt het aannemelijk om het bestaande woongebied af te bouwen met woningen op het terrein van Nieuw Graswijk.
- Voortbouwend op de huidige situatie wordt ook de nieuwe bebouwing van de Europaweg-Zuid afgekeerd, maar moet aandacht uitgaan naar de wijze waarop het zorggebouw zich manifesteert; de brede strook beplanting blijft echter vooralsnog zoveel mogelijk gehandhaafd.
- Voortbouwend op de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Beilerstraat en de recentere aanvullingen op deze bebouwing, worden nieuwe woningen op de Beilerstraat georiënteerd.
- Naast de woonbebouwing moet ook de nieuwbouw van Nieuw Graswijk een duidelijk 'adres' krijgen aan de Beilerstraat.
- De nieuw te bouwen woningen en de nieuwbouw van Nieuw Graswijk moeten een onderlinge verwantschap vertonen, waardoor een eenheid ontstaat in het plangebied en het kazernesgebouw zijn markante positie behoudt.
- Woonbebouwing en de nieuwbouw van Interzorg krijgen ieder een eigen plek binnen dit geheel door een centraal aan te leggen groenvoorziening.

Parkeervoorzieningen voor het gebouw van Interzorg worden aan de zijkant van de nieuwbouw aangelegd, waardoor de parkeerplaatsen buiten het zicht van de appartementen komen te liggen en de centraal gelegen groenvoorziening formaat krijgt.

- Ontsluiting van het plangebied vindt zoveel mogelijk plaats vanaf de ventweg langs de Beilerstraat, doorbraken door de groenstrook worden beperkt. De hoofdaansluiting op de Beilerstraat voor de nieuwbouw voor Nieuw Graswijk en de woonbebouwing vallen samen.
- De brede opgaande strook beplanting langs Europaweg-Zuid blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.
- Aan de zijde van de Europaweg-Zuid wordt een kortsluiting gemaakt voor langzaamverkeer met woongebied Zuiderpark via de Cederlaan.
- Onderzocht moet worden in de planvorming of het mogelijk is om iets van de oorspronkelijke loop van het Stadsbroekloopje zichtbaar te maken in het plangebied
- Het regenwater van daken en wegen wordt afgekoppeld van de vuilwaterriolering.

3.0 Stedenbouwkundig plan

Ontsluiting

Het plangebied zal worden voorzien van twee auto-ontsluitingen en een route voor langzaamverkeer. De hoofdontsluiting biedt een rechtstreekse aansluiting op de Beilerstraat. De tweede auto-ontsluiting is met name bedoeld als secundaire ontsluiting en sluit aan op het Juniperusplantsoen. De derde ontsluiting wordt gevormd door een route voor langzaamverkeer, die aansluit op de Cederlaan en kan in geval van calamiteiten worden gebruikt door de hulpdiensten.

Bebouwing

Het gebouw van Interzorg komt vrij te liggen in het groen, waarbij het zich met name zal richten op het centrale groengebied en de nieuw te bouwen woningen. Vanaf de Europaweg-Zuid gezien staat het gebouw in feite in het 'bos'. Vanwege dit groen en het gegeven dat de gevel van het gebouw meebuigt met de weg zal de zichtbaarheid van het gebouw beperkt zijn tot de bovenste twee verdiepingen van het zorggebouw. Dit past binnen de groene sfeer van deze entree van Assen en bij de grootschaligheid van Europaweg-Zuid. Het zal van de vormgeving van een toekomstige geluidwerende voorziening afhangen of dit effect versterkt wordt of niet.

Door middel van vrijstaande woningen gericht op de Beilerstraat, wordt het lint langs deze weg afgebouwd. Woningen binnen het plangebied zijn op een centrale groenvoorziening gericht.

Water en openbaar groen

Het Stadsbroekloopje wordt gedeeltelijk ondergronds door het plangebied geleid, maar wordt

zichtbaar gemaakt in een waterpartij in het centraal gelegen groengebied.

De belangrijkste groenelementen zullen worden gekoppeld aan het Stadsbroekloopje. Rond het gebouw van Interzorg zal een tuin worden aangelegd met behoud van het groen dat nu al langs Europaweg-Zuid ligt. Ook zullen de bestaande bomen zo veel mogelijk worden ingepast in de nieuwe situatie.

Duurzaamheid

In het nieuwe woongebied wordt voorzien in een duurzame omgang met water, door het regenwater van daken en verhardingen zoveel mogelijk op te vangen in oppervlaktewater en te infiltreren in de bodem.



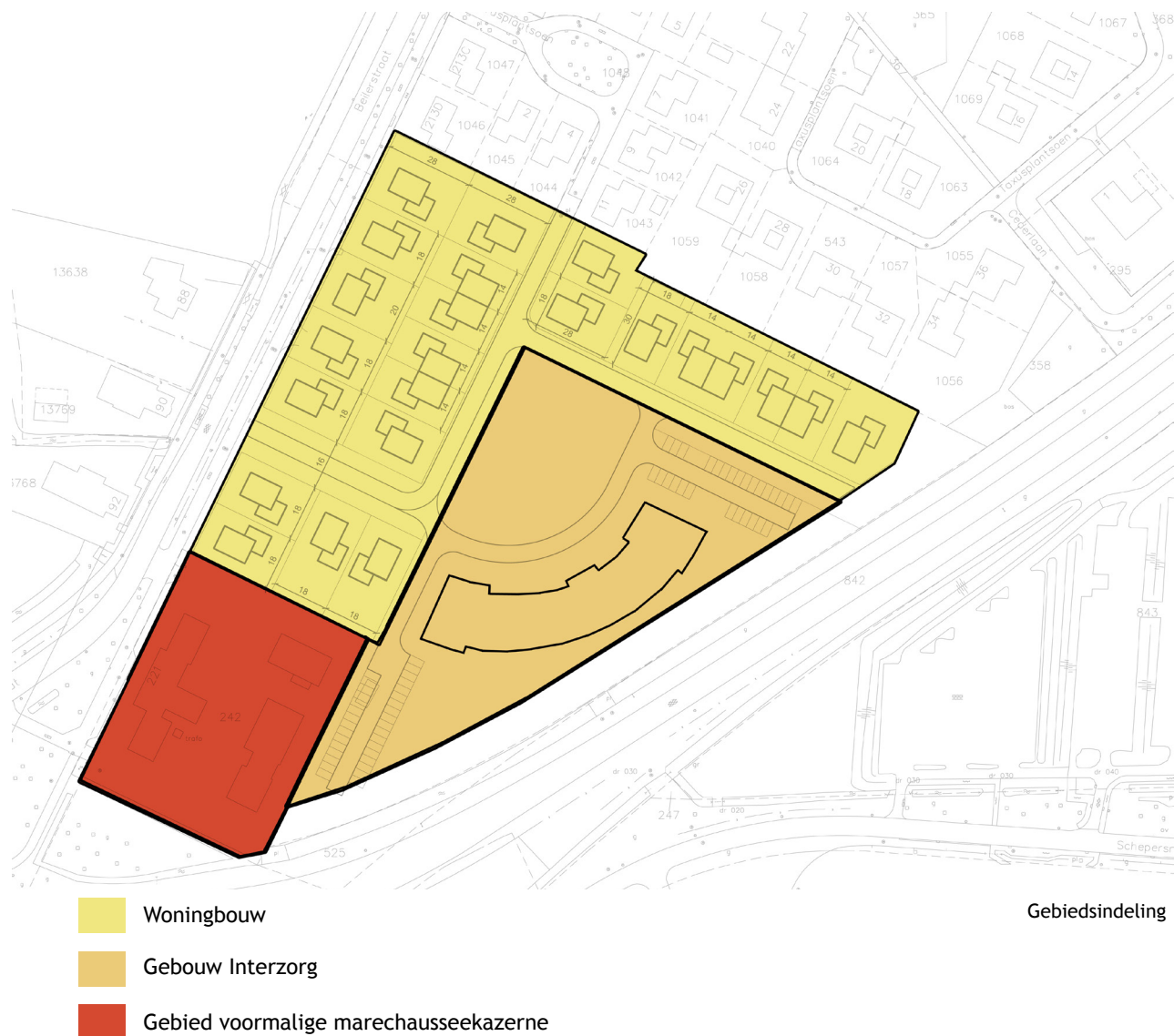
Kaart te handhaven bomen

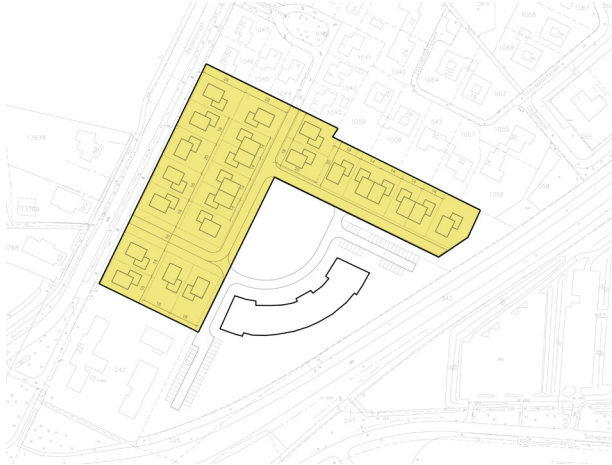
4.0 Beeldkwaliteit

4.1 Bebouwing

Bij de inpassing van de nieuwe bebouwing op het terrein van Nieuw Graswijk, wordt op meerdere niveaus gezocht naar het creëren van samenhang. Ten eerste wordt, door de vormgeving van het gebouw van Interzorg, een relatie gelegd tussen de grootschaligheid van Europasweg-Zuid en de kleinschaligheid van de woonbebouwing aan de zijde van de Beilerstraat. De schaa sprong wordt overbrugd door een genuanceerde behandeling van de verschillende gevels van het gebouw van Interzorg. De samenhang wordt bereikt door te kiezen voor een rode baksteen voor zowel de woningen als de gevels van het gebouw van Interzorg gericht op de woonbebouwing. Hiermee wordt verwezen naar de oudste bebouwing langs de Beilerstraat (en de meest recente nieuwbouw). Daarnaast wordt samenhang gezocht tussen de woningen onderling en de nieuwbouw van Interzorg op het gebied van kleur- en materiaalgebruik. Hiermee wordt niet alleen een esthetische eenheid gecreëerd, maar ook uitdrukking gegeven aan de wens van Interzorg om zijn voorziening onderdeel te laten zijn van het woongebied. Bovendien moeten de woningen onderlinge verwantschap vertonen door verkaveling, bouwhoogte en dakvorm. Door regie te voeren op de erf scheidingen, ontstaat eenheid in de overgang van privé naar de openbare ruimte.

Het plan geeft aanleiding tot een nadere verdeling van de bebouwing in drie clusters: eengezinswoningen, gebouw Interzorg en het terrein rond de voormalige marechausseekazerne.





4.2 Woningbouw

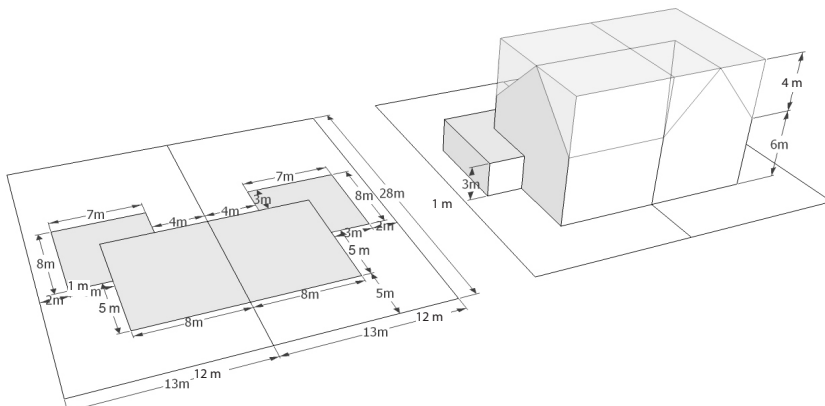
Algemeen

De woningen aan de Beilerstraat vormen het gezicht van het plan en maken verder deel uit van de Beilerstraat als doorlopend geheel. Hier worden hogere eisen aan de beeldkwaliteit gesteld. Het uitgangspunt voor de bebouwing in deze zone is variatie in eenheid. Dit betekent dat de woningen een individueel karakter kennen, maar daarnaast een eenheid vormen in materiaal- en kleurgebruik. De woningen in het overige gebied kunnen meer eenheid vertonen.

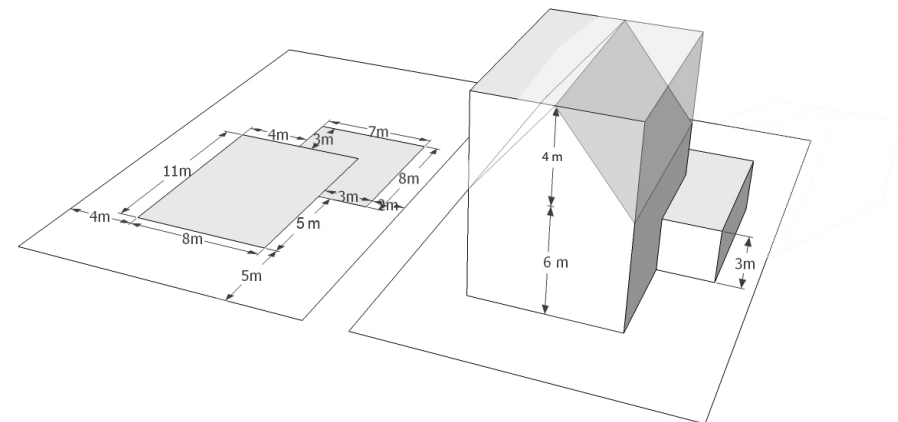
Situering

Om de ruime opzet van het verkavelingsplan en de groene sfeer in het straatbeeld goed tot uiting te laten komen, dient de afstand van de voorgevels tot de voorerfgrens minimaal 5 m te bedragen. De nokrichting is gevarieerd evenwijdig aan en haaks op de weg.

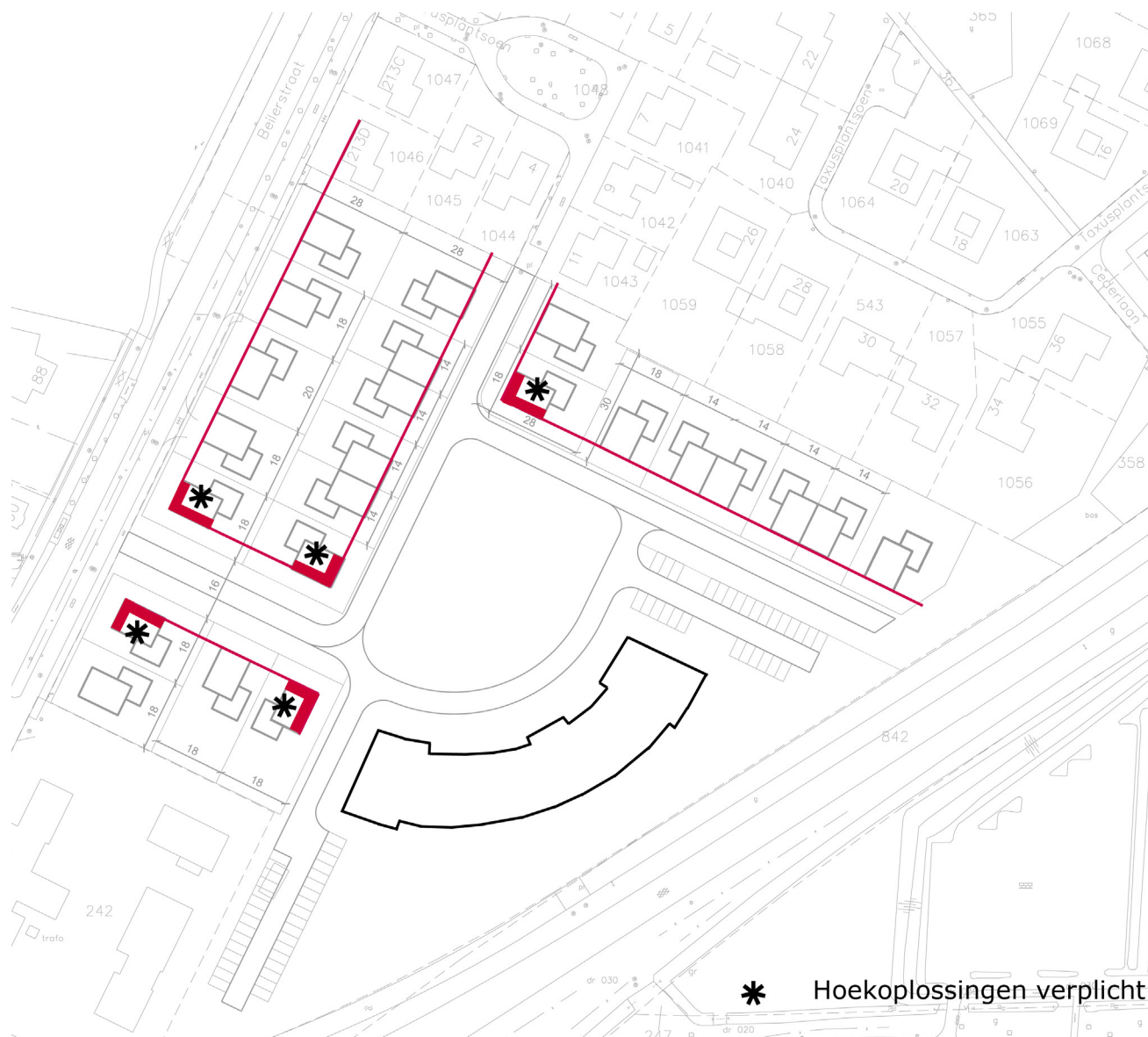
De ruimte tussen de bijgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m. Hoofdgebouwen staan altijd minimaal 4 m van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij het tweekappers betreft. Deze staan uiteraard met één zijde op de perceelsgrens. Hierdoor wordt het ruime groene beeld dat de gehele wijk Zuiderpark typeert, ook in het nieuwe deel gehandhaafd.



Minimale maatvoering kavels en bouwenvolpe twee-onder-een-kapwoningen



Minimale maatvoering kavels en bouwenvolpe vrijstaande woningen



Hoekoplossing

Op een aantal hoeklocaties in de wijk verdient de detaillering van de zijgevels bijzondere aandacht. Op de hiernaast afgebeelde kaart zijn deze locaties aangegeven. Hier moeten de gevels een tweezijdige oriëntatie hebben. Daarmee wordt voorkomen dat een gesloten gevel op het openbare gebied is georiënteerd. Dit is vanuit sociaal oogpunt veilig en vanuit de ruimtelijke beeldvorming wenselijk.

Bouwstijl

Het woongebied zal een groen-stedelijke uitstraling hebben. Binnen de architectuur wordt ingezet op een eigentijdse bouwstijl, die zowel aansluit op de bebouwing van het Juniperusplantsoen, als op het nieuwe bouwen van het Zuiderpark. De woningen aan het Juniperusplantsoen vormen het ijkpunt, de nieuw te bouwen woningen zullen minimaal even eigentijds dienen te zijn.

Hoofdvorm

De bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen worden in twee bouwlagen met kap gerealiseerd. De maximale goothoogte is 6 m en de maximale bouwhoogte is 10 m. De kappen hebben een zadeldak. Twee-onder-een-kapwoningen kennen een asymmetrische kap.

Materiaal en kleur

Overeenkomst in materiaal- en kleurgebruik geeft een rustig, samenhangend beeld in de straat. Voor gevels en daken wordt daarom een gedempt kleurgebruik nagestreefd, dat tot uitdrukking komt in de keuze voor natuurlijke materialen. Het voornamelijk te gebruiken materiaal voor de gevels, is baksteen in aardkleuren. De daken worden belegd met dakpannen in antraciet, zwart of een andere donkere kleur, met een matte uitstraling.

* Hoekoplossingen verplicht

— Rooilijnen

* Hoekoplossingen verplicht

Rooilijn en hoekoplossing

Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen, zoals garages en bergingen, worden in dit document algemene richtlijnen gegeven. In algemene zin is de richtlijn dat in vormgeving en materiaal- en kleurgebruik wordt aangesloten bij het hoofdegebouw. Het bijgebouw dient te worden meegenomen in de architectuur van het hoofdegebouw.

Toetsingscriteria

Ligging

- De woningen staan in de rooilijn.
- Het hoofdegebouw staat op een minimale afstand van 4 m uit de zijdelingse perceelsgrens (een zijde van tweekappers uitgezonderd).
- Bijgebouwen staan op een minimale afstand van 1 m uit de perceelsgrens.
- Bijgebouwen staan minimaal 5 m achter de voorgevel.
- De ruime voortuinen, teruggeplaatste bijgebouwen en brede ruimtes tussen hoofdegebouw en zijdelingse kavelgrens garanderen parkeerruimte voor twee auto's per kavel.
- Bijgebouwen zijn niet toegestaan op hoeklocaties (m.u.v. woning nabij Europaweg).

Massa en vorm

- Twee bouwlagen met kap.
- Maximale goothoogte is 6 m.
- Maximale bouwhoogte is 10 m.
- Hoeklocaties kennen verbijzondering op hoek (bijvoorbeeld erker).
- De nokrichting van het dak staat evenwijdig of loodrecht op de rooilijn.
- Twee-onder-een-kapwoning heeft een asymmetrische kapvorm.

Detailering

- Gevelopeningen zijn verticaal gericht.
- Gevels kennen enkele horizontale accenten.
- Twee-onder-een-kapwoning bestaat duidelijk uit twee delen met eigen karakter.
- Maximaal één voordeur in de voorgevel per twee-onder-een-kapwoning.
- Goten steken minimaal 0,30 m over.

Materiaal- en kleurgebruik

- Overwegend gemetselde gevels
- Hout- of plaatmateriaal max. 20% van het geveloppervlak.
- Niet-hoogglanzende pannendaken.
- Metselwerk in aardtinten.
- Pannendak antraciet of zwart, matte uitstraling.
- Kozijn en plaatmateriaal in wit, antraciet- of grijs- tinten (natuurlijk verwerend hout).

Het is ten tijde van het opstellen van deze rapportage nog niet duidelijk op welke wijze de woningen tot stand zullen komen; door projectmatige ontwikkeling of door particulier bouwheerschap. Het is mogelijk hierin ook een mengvorm te kiezen. Door projectmatig door een architect een 'bouwdoos' te laten ontwerpen, waar de toekomstige eigenaren naar believen een volledig programma voor hun woning uit kunnen kiezen. Het voordeel hiervan is, dat de gewenste afwisseling wordt bereikt binnen een beperkt scala aan architectonische vormen.



Bijzondere hoekoplossing



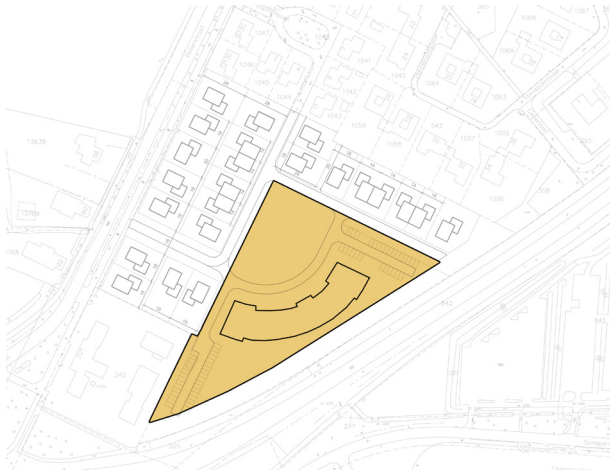
Asymmetrische kap

Woningen Juniperusplantsoen
(referentie voor eenheid in
het gebied)



Variatie op een thema

4.3 Gebouw Interzorg



Algemeen

Door de ligging van het gebouw van Interzorg tegen de Europaweg-Zuid, maar met de voorzijde gericht op het plangebied, krijgt het een tweezijdigheid. Het gebouw is door zijn grootte, in hoge mate bepalend voor de uitstraling van het plangebied.

Situering

Met de bouw van het zorggebouw in het woonbuurtje (en niet aan een hoofdroute als de Beilerstraat) wil Interzorg vorm geven aan haar wens de zorg te integreren in de buurt.

Hoofdvorm en gevelindeling

De gebogen hoofdvorm van het gebouw telt vier bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 16 meter. Het is mogelijk de hoofdentree te accentueren met een hoogteaccent. Dit accent heeft een hoogte van maximaal 22 m. Hiermee wordt het gebouw nadrukkelijk zichtbaar vanaf Europaweg-Zuid op het traject tussen de aansluiting van de Haarweg tot de aansluiting met de Beilerstraat.

Relatie met woonbebouwing

Het gebouw van Interzorg heeft door z'n oppervlak en hoogte duidelijk een geheel andere maatvoering dan de nabij gelegen woningen, waardoor er sprake is van een duidelijke verschil in schaal. Het vormgeven van dit schaalverschil is één van de belangrijkste opgaven voor het gebouw van Interzorg. Een grovere maatvoering is één middel om de schaa sprong vorm te geven, omdat het gebouw daardoor kleiner lijkt dan het in werkelijkheid is. Ook het opknippen van het gebouw in meerdere afzonderlijk afleesbare massa's is een middel om de schaal van het gebouw bij de woningen te laten passen. Daarnaast is het zichtbaar maken in de gevel van bijzondere erachter liggende functies een middel om het gebouw passend te maken in zijn omgeving.

Tenslotte maakt de ruimte die het parkje schept, dat de schaal van het gebouw anders kan zijn dan van de woningen. De uiteinden van het zorggebouw staan echter wel dicht op de woningen. Hier zal de overgang in schaal extra aandacht moeten krijgen. Daarnaast moet hier ook wederzijdse privacy gegarandeerd worden.

Relatie met Europaweg-Zuid

De gevel naar Europaweg-Zuid kent een strakke terughoudende gevelindeling, passend bij de schaal van deze weg. Hierdoor en door het gegeven dat de gevel van de weg 'afbuigt' ontstaat een neutrale vorm, die de het groene karakter van deze entree tot Assen in zijn waarde laat. Eventuele verbijzonderingen in de gevel zijn mogelijk, maar ondergeschikt aan de hoofdindeling.

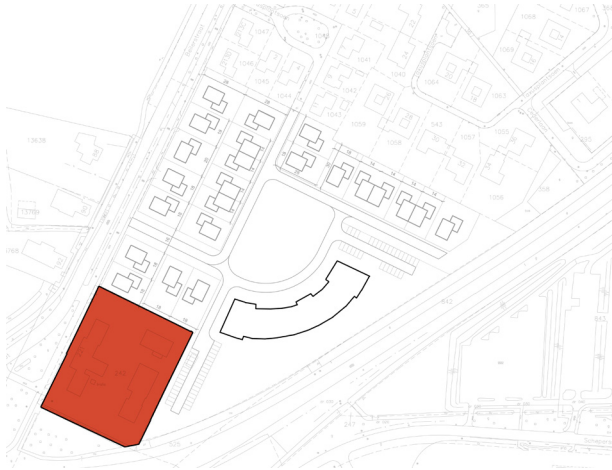
Materialisering

Ook op het niveau van de materialisering kan een onderscheid worden gemaakt tussen de gevels die gericht zijn op de woningen en de gevel gericht op

de Europaweg-Zuid. Voor de gevels gericht op de woningen wordt, door middel van rode baksteen, aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing langs de Beilerstraat en de beeldkwaliteitseisen van het woongebied. Hierdoor ontstaat er een eenheid met de woningen en wordt een duidelijk contrast gemaakt met de monumentale kazerne en het unieke karakter van dit gebouw nader onderstreept.

De materialisering aan de zijde van de Europaweg-Zuid kan hiervan afwijken, zodat er een extra mogelijkheid bestaat om een contrast te maken tussen de meer lichtvoetige, op de woningen gerichte gevels en een strakkere op de Europaweg-Zuid gerichte zijde.

4.4 Gebied voormalige marechausseekazerne



Algemeen

Het gebouw van de voormalige marechausseekazerne is gebouwd in de jaren dertig van de vorige eeuw in de stijl van het zakelijk expressionisme. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument.

Situering

Het gebouw staat in een springende rooilijn langs het oude tracé van de Beilerstraat, dat nu een doodlopende parallelweg is. Achter de kazerne is een nieuwe vleugel gebouwd en verder staan er nog twee bijgebouwen op het terrein. Deze bijgebouwen hebben geen monumentale status en kunnen eventueel worden vervangen door nieuwbouw.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de nieuwe aanbouwen of bijgebouwen bestaan uit maximaal drie bouwlagen, die qua vorm kubistisch zijn, of in elk geval afwijkend van het gemeentelijk monument.

Materiaal en kleur

De nieuwe gebouwen zijn opgetrokken uit materialen die afwijken van die van het monument. Ook de kleurstelling zal duidelijk moeten maken dat het om een moderne toevoeging gaat.

Beleidsintenties

Het kazernegebouw zal behouden blijven en een nieuwe functie krijgen (kantoren en/of maatschappelijke bestemming). Het terrein is geschikt voor het (aan)bouwen van enkele nieuwe gebouwen in een afwijkende architectuur.

Toetsingscriteria

Ligging

- Nieuwe aanbouwen komen niet in het zicht vanaf de Beilerstraat.
- Bijgebouwen ondergeschikt op het achterterrein.

Massa en vorm

- Aanbouw lager of gelijkwaardig aan de kazerne.
- Losstaande gebouwen maximaal twee bouwlagen of één bouwlaag met kap.
- Nieuw toe te voegen massa herkenbaar als latere toevoeging.



Detaillering

- Gevelopeningen zijn verticaal of horizontaal geleed.
- Gevelopeningen liggen met een diepe negge in de gevel.
- Zorgvuldige detaillering gevels.

Materiaal en kleurgebruik

- Nieuwe bouwdelen in afwijkend materiaal.
- Kleurstelling duidelijk afwijkend van kazerne zonder sterke primaire of schreeuwerige kleuren.



5.0 Openbare ruimte

Overgang openbaar - privé

Voor de erfscheiding van de voortuinen gaat de voorkeur uit naar een groene erfscheiding in de vorm van beplanting. Dit draagt bij aan eenzelfde sfeer als in het Juniperusplantsoen.

Op alle overige plekken in het plan waar zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte, zoals straten, voetpaden en groenvoorzieningen, is het plaatsen van schuttingen niet toegestaan. Deze erfscheidingen dienen te worden uitgevoerd in de vorm van beplanting met bij voorkeur inheemse soorten, al dan niet in combinatie met een pergola.

De erfscheidingen worden aangelegd door de ontwikkelaar en worden als onderdeel samen met de woningen/kavels verkocht. Dit zal in het koopcontract van de kavels middels een kettingbeding worden opgenomen. De eigenaren van de kavels moeten voor het onderhoud van de erfscheidingen en beplanting zorgdragen.

Straatprofielen

De straten in het plan zullen bestaan uit klinkerwegen van maximaal 5,5 m breed. Aan de zijde van de woningen is er een grasberm van minimaal twee m breed. De hoofdentree van het plangebied heeft bredere grasbermen. In de noordelijke berm ligt een wadi, een verwijzing naar het Stadsbroekloopje. Er zal gestreefd worden naar een hiërarchie waarbij de toegang tot het plan 5,5 m breed wordt en de overige straten 4,8 m breed zijn.



Water

In het plan is ruimte voor een waterpartij in het centrale groengebied (de voortuin). Deze wordt door middel van duikerverbindingen aangesloten op het bestaande watersysteem.

Parkeren

Het parkeerterrein ten noorden van het gebouw van Interzorg bestaat uit 28 parkeerplaatsen. Hagen zullen de auto's uit het zicht van de tegenoverliggende woningen houden. Verder worden twee bestaande bomen ingepast.

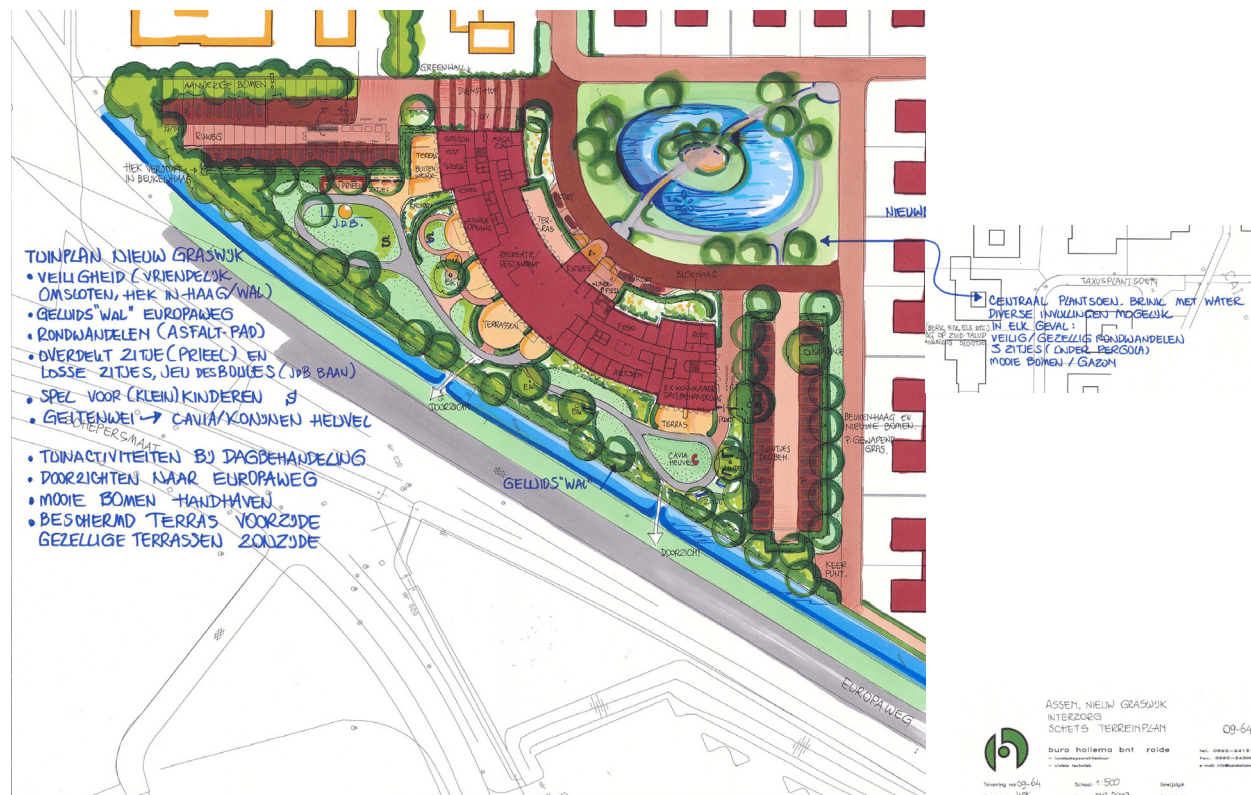
Ten zuidwesten van het gebouw van Interzorg ligt een iets groter parkeerterrein met 33 parkeerplaatsen. Dit kan op termijn met een voetpad worden verbonden met het terrein van de marechausseekazerne. Voor de hoofdingang is ruimte voor 4 haalbrengplaatsen voor kort gebruik.

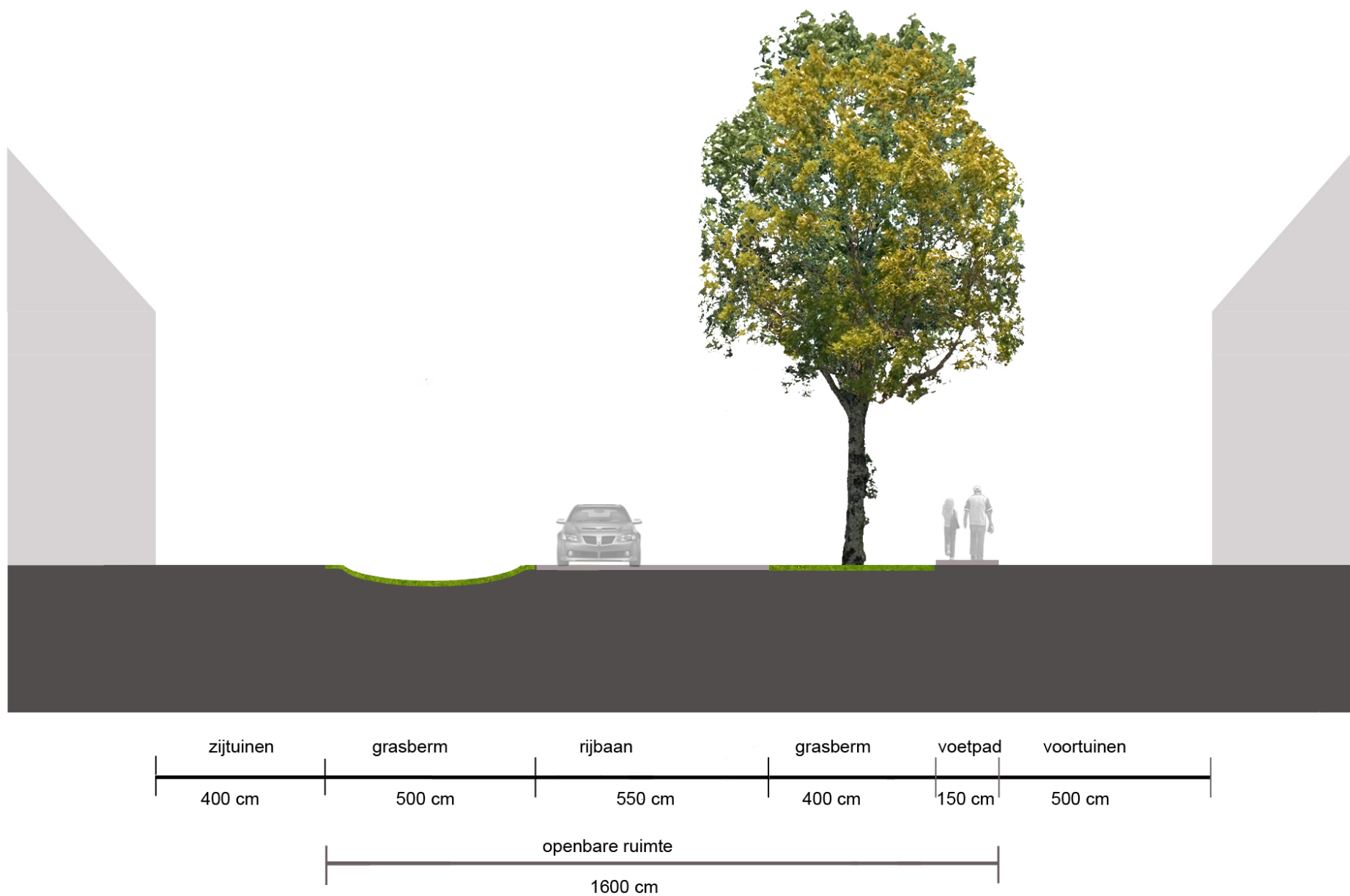
Groengebieden

Rond het gebouw van Interzorg liggen twee tuinen. De zone langs de Europaweg is de achtertuin en biedt privacy voor de cliënten en bezoekers. Hier is ook een terras gesitueerd.

De andere zijde (de voortuin) is openbaar. Zowel de bewoners van Nieuw Graswijk, als van de woningen kunnen gebruik maken van deze groenvoorziening. Hiermee wil Interzorg vormgeven aan zijn idee van integratie van zijn zorgvoorziening binnen reguliere bebouwing. Naast groen omvat het parkje paden, de vijver waarin het Stadsbroekloopje uitstroomt en bankjes.

Het verdient aanbeveling de openbare ruimte direct mee te ontwerpen met de bebouwing, zodat er een goede afstemming ontstaat tussen bebouwing en openbare ruimte





Dwarsprofiel entree woonbuurt Nieuw Graswijk

Dwarsprofiel woonstraat woonbuurt Nieuw Graswijk

Colofon

Opdrachtgever:

Plan & Projectpartners Soesterberg
Interzorg Noord Nederland Assen

Contactpersoon:

Ben Roest

Opdrachtnemer:

BügelHajema Adviseurs Assen

Projectleiding

Albert Jan Meeuwissen

Jurist

Petra Smit

Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan

Bernadette Boumans

Marijn Menger

Allard Wiersma

Architectuur:

Team4 architecten Groningen

Projectnummer BügelHajema:

015.36.02.71.00.00