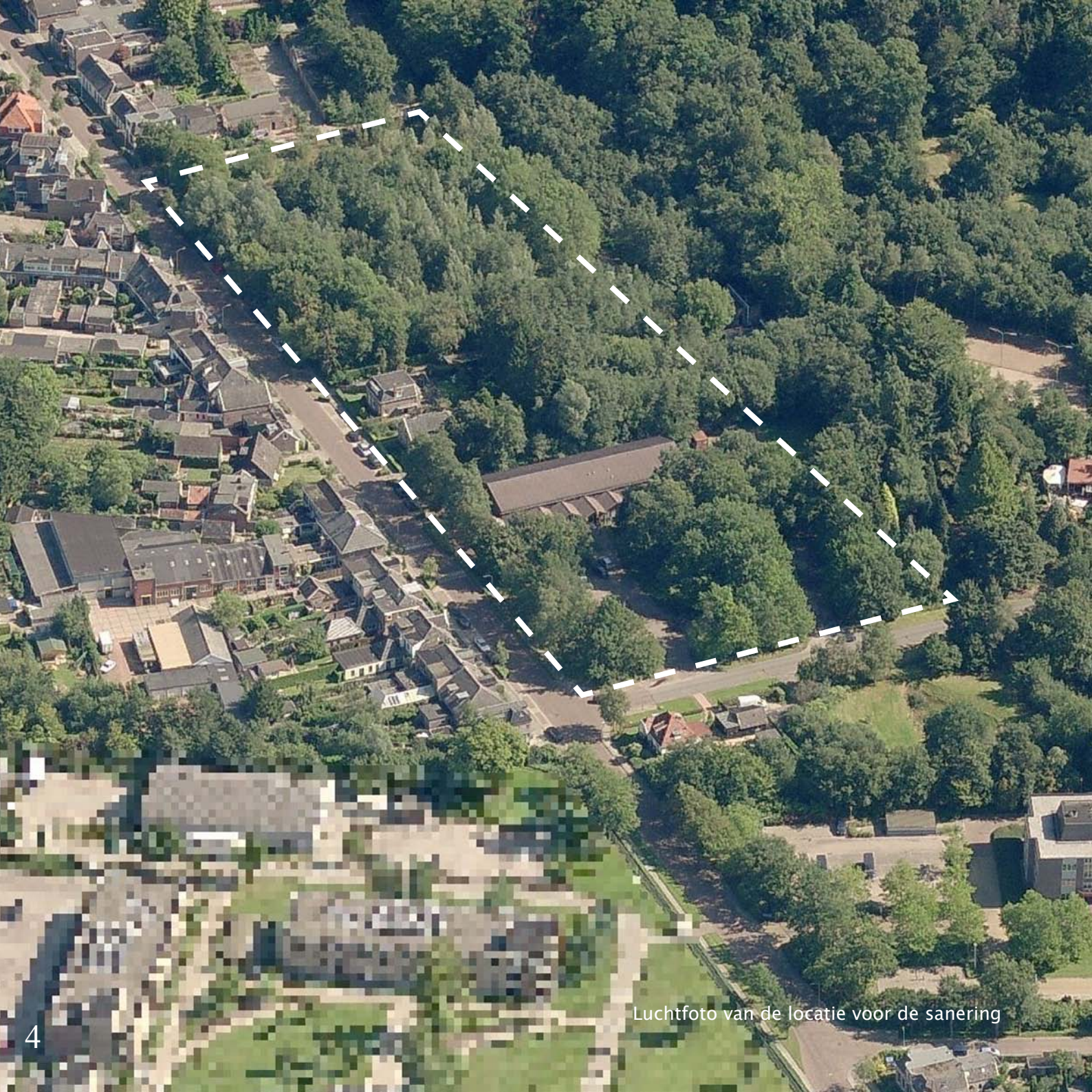


Beeldkwaliteitplan
nieuwbouw Witterstraat
Gemeente Assen – mei 2014



INHOUDSOPGAVE

– Inleiding	4
– Plangebied	6
– Stedenbouwkundige Visie	8
– Kavel	10
– Openbare Ruimte	12
– Ambitie	14
– Bebouwingsvoorschriften	16
– Bouwplanbegeleiding	22



Luchtfoto van de locatie voor de sanering

INLEIDING

Tussen de Witterstraat en het Asserbos heeft tussen 1861 en 1964 de gasfabriek van Assen gestaan. Na sloop van de fabriek in de jaren '60 is het Asserbos op de locatie uitgebreid. De grond onder de locatie is ernstig vervuild geraakt door de voormalige gasfabriek. In 2000 begint de gemeente Assen – als eigenaar van het terrein – met de planvorming voor sanering en herontwikkeling. In 2010 is de sanering nagenoeg afgerond. Op dit moment is er nog een grondwatersanering bezig op de locatie.

Op deze unieke locatie tussen de Witterstraat en het Asserbos worden tussen de 11 en circa 1 kavels uitgegeven. Hiervoor wordt dit beeldkwaliteitplan gemaakt als actueel toetsingskader voor de ontwikkeling hiervan.

Dit beeldkwaliteitplan schetst de stedenbouwkundige visie voor het voormalige gasfabriekterrein en geeft bebouwingsrichtlijnen voor de nieuwbouw op de locatie. Het beeldkwaliteitplan biedt zowel een stedenbouwkundig toetsingskader voor de gemeente Assen als een architectonisch toetsingskader voor de commissie Ruimelijke Kwaliteit. Het is van belang dat het beeldkwaliteitplan heldere kaders biedt voor de toekomstige ontwikkeling en

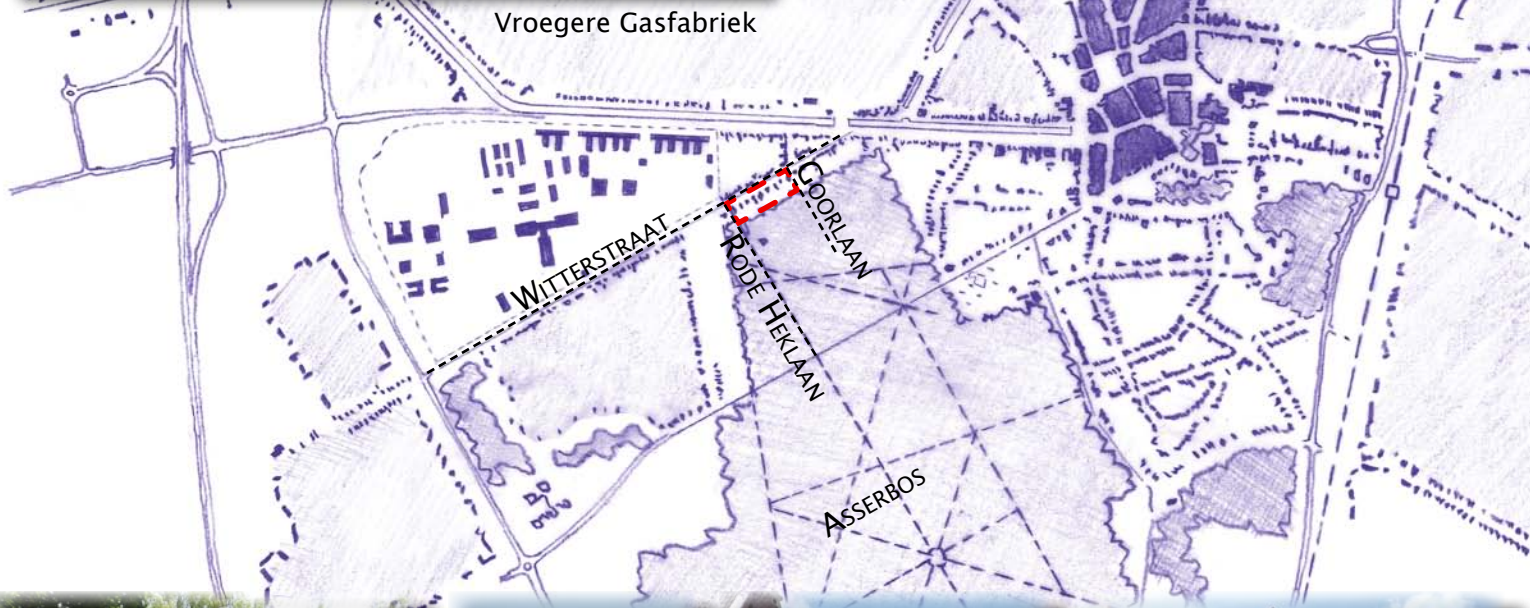
bewoners. Bij dit segment woningen is het van belang dat er het beeldkwaliteitplan voldoende flexibiliteit laat aan toekomstige kopers om hun droom gerealiseerd te zien worden. Het moeten dienen als inspiratiekader voor de nieuwe bewoners.

LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit drie delen. Allereerst wordt de context van de locatie aan de Witterstraat beschreven. Hierin zijn de ligging van de locatie in Assen en de geschiedenis van de plek het onderwerp. Vervolgens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige visie van het voormalige gasfabriekterrein. Het stedenbouwkundig plan en de herinrichting van de openbare ruimte komen hierin aan de orde. Daarna zijn de beeldkwaliteitscriteria voor de kavels beschreven. Per thema is aangegeven welke regels er gelden voor uitwerking van het plan en welke middelen daarbij dienen te worden ingezet. Dit gaat zowel over de bebouwing, als over de relatie openbaar / privé. Tenslotte wordt het vervolgproces ten aanzien van de bouwplanbegeleiding beschreven.



Vroegere Gasfabriek



Asserbos



Ontwateringssloot



Gasfabriekstraat



Witterstraat

PLANGEBIED

Het gasfabriekterrein is gelegen tussen de Witterstraat en het Asserbos. De locatie wordt aan oost- en westzijde begrensd door respectievelijk de Goorlaan en de Rode Heklaan.

De Witterstraat is een van de oudste routes in de omgeving. Sinds de dertiende eeuw verbond het Witten met Rolde, een belangrijk dorp in de omgeving. De route boog ver naar het noorden uit om de lager gelegen gebieden ten zuiden van het huidige Assen te omzeilen. Assen is later ontstaan op het punt waar deze route de Weiersloop passeerde.

De Witterstraat is de 'verstening' van deze eeuwenoude route. Momenteel wordt de Witterstraat gekenmerkt door lintbebouwing die over een lange periode is gerealiseerd, waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan langs deze oude route.

Ten zuiden van de locatie ligt het Asserbos. Aangelegd vanaf 1765 om de aantrekkelijkheid van Assen als woonplaats te versterken, is het bos een unieke kwaliteit in het hart van de stad. Het Asserbos heeft in zijn directe omgeving een variëteit aan functies aangetrokken, zoals begraafplaats, wielervedbaan en hertenkamp. Maar ook de

gasfabriek heeft van 1861 tot 1964 tussen het bos en de Witterstraat een plek gehad.

De gasfabriek had als belangrijkste functie Assen te voorzien in (straat)verlichting. De nabijheid van de Vaart voor de aanvoer van grondstoffen was een belangrijk motief voor de situering op deze locatie. Met een kolenbaan werden via de huidige Gasfabriekstraat de kolen vanaf schepen in de Vaart getransporteerd naar de fabriek.

Na de sloop van de gasfabriek in 1964 heeft het Asserbos zich naar het noorden uitgebreid tot de Witterstraat. Twee woningen behorend bij de oude gasfabriek zijn hierbij gehandhaafd, maar in een later stadium gesloopt. De bodem onder de voormalige gasfabriek is vervuild en vanaf 2000 begint de planvorming rond sanering en herontwikkeling van de locatie. Vanaf 2009 is gestart met de sanering. In 2010 is de sanering afgerond en ligt het terrein tussen de Witterstraat en het Asserbos bouwrijp klaar voor herontwikkeling.



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

De gasfabrieklocatie is gelegen op een unieke plek tussen de Witterstraat en het Asserbos. De nieuwbouw is een schakel tussen het karakteristieke historische lint met een verbinding met de binnenstad van Assen en het Asserbos als groene ruimte in het hart van de stad.

Nu de sanering is afgerond zal de locatie worden herontwikkeld met woningbouw, een passende functie aan de Witterstraat met overwegend woonbebouwing.

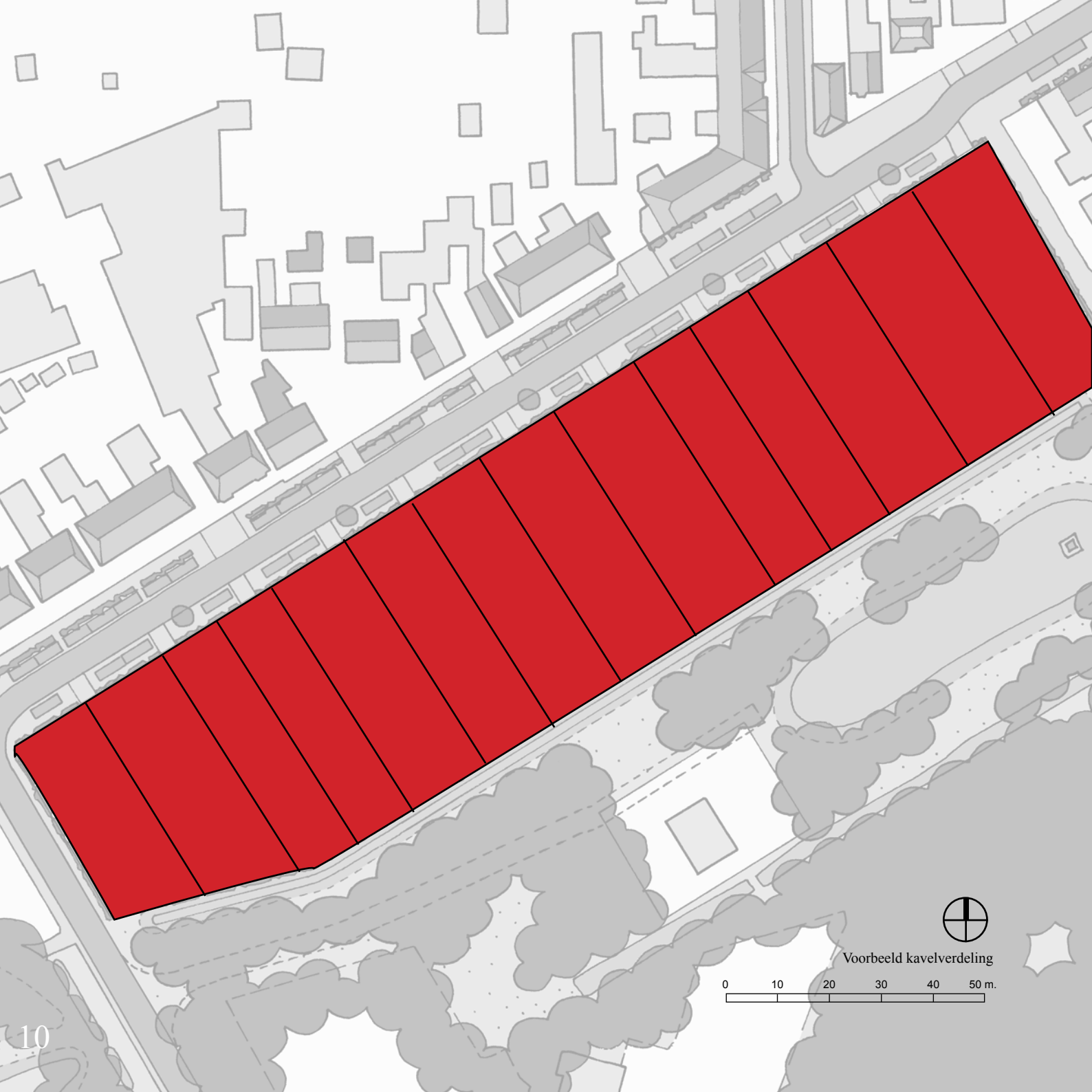
Op de locatie grenst het Asserbos bijna aan de Witterstraat. Dit groene beeld wordt als kwaliteit in het stedenbouwkundig plan benut door de situering van vrijstaande en 2/1 kapwoningen op deze plek. Door woningen op relatief ruime kavels wordt openheid gecreëerd richting het Asserbos en is het bos zichtbaar en voelbaar langs het historische lint. Daarbij blijft het Asserbos via de Goorlaan en de Rode Heklaan eenvoudig te bereiken.

Om de groene kwaliteiten maximaal te benutten worden ruime en diepe kavels uitgegeven met een diepte van 50 meter. Op het kavel zelf wordt de overgang naar het Asserbos vormgegeven door de woning voor op het kavel te projecteren. De achterzijde zal hierdoor vrij blijven van bebouwing waardoor een goede overgang

naar het bos gemaakt kan worden. Achter de kavels zijn middels een watergang de woningen gescheiden van het Asserbos. Tussen de woningbouwkavels en het bos is een bosvijver aangelegd geschikt voor natuurontwikkeling, natuurspelen en waterbuffer in het gebied.

De historische linten van Assen tonen qua bebouwing een gevarieerd maar eenduidig beeld met overwegend gesloten baksteenarchitectuur in een of twee bouwlagen met kap. De nieuwbouw op de locatie sluit aan op dit karakteristieke beeld van lintbebouwing langs de Witterstraat. De architectuur zoekt aansluiting op het statige karakter van dit deel van de stad. Door de uitgifte van individuele kavels zal een gedifferentieerd beeld ontstaan. Waarbij samenhang tussen de woningen wordt gegarandeerd door bebouwingrichtlijnen met betrekking tot situering, massa en kleur en materiaalgebruik van de woningen.

Om het groene beeld ook in het straatprofiel te realiseren wordt parkeren op eigen terrein opgelost. Bij elke woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De kavels worden ontsloten vanaf de Witterstraat. Bezoekers en bezorgend verkeer hebben wel de mogelijkheid in de Witterstraat te parkeren.



Voorbeeld kaveldeling

0 10 20 30 40 50 m.

KAVELS

In het plan worden tussen de elf en de 14 kavels gemaakt van tussen de circa 600 tot 1000 m². De verkaveling kent een eenduidige vorm en ligging. De kavels hebben bijna alle een diepte van 50,0 meter. De woning bevindt zich op de voorzijde van ieder kavel, zodat een eenduidig straatbeeld ontstaat langs de Witterstraat.

Door de schakeling van vrijstaande- en 2/1 kap woningen ontstaan kavels van verschillende afmetingen. Hierdoor ontstaat uiteindelijk een gevarieerd beeld langs de Witterstraat.

De woning bevindt zich op de voorzijde van ieder kavel, zodat een eenduidig voorgevelijn ontstaat langs de Witterstraat. Woningen achterop het perceel zijn niet toegestaan.

Elke kavel heeft daarbij ook de mogelijkheden bijgebouwen als een schuur, garage, praktijkruimte of atelier te realiseren. Op het stedenbouwkundig plan is een suggestie van bebouwing op het kavel ingetekend. De vormgeving van de woningen is een evenwicht tussen vrijheid op het individuele kavel en een grote mate van samenhang op deze karakteristieke plek tussen de verschillende woningen

door bebouwingsrichtlijnen. De kwaliteit van de locatie ligt vooral in het groene karakter en de maat van open ruimte rondom de bebouwing. De robuuste groenstructuur en het karakteristieke beeld van het historische lint maken van het gasfabriekterrein een toplocatie.



OPENBARE RUIMTE

Integraal met de herontwikkeling van het gasfabriekterrein is de Witterstraat heringericht. Ook in de nieuwe inrichting zal het groene beeld van het gasfabriekterrein terugkomen door toepassing van bomen en hagen als erfafscheiding. Het profiel van de Witterstraat voorziet in een weg met aan weersijden langspaarplaatsen. Aan de zijde van de bestaande bebouwing zijn de parkeerplaatsen met beukhagen afgeschermd van de woningen. De toevoeging van bomen aan de zijde van de nieuwe bebouwing zal het beeld van de Witterstraat 'vergroenen'.

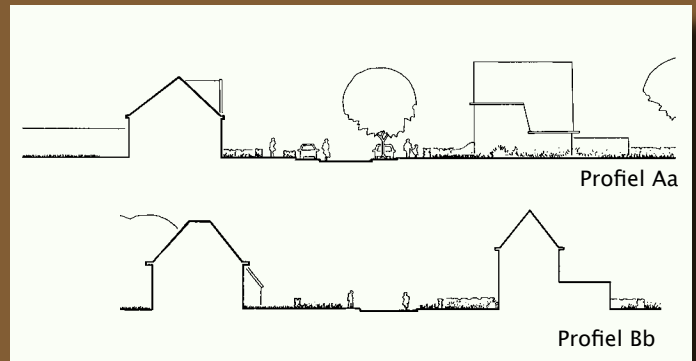
In het straatprofiel is geen ruimte gecreëerd voor parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen. Bij elke woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

De overgang van de woningbouwkevels naar het Asserbos wordt groen vormgegeven. Direct achter de kevels wordt een sloot aangelegd, deze heeft een functie in de ontwatering van het gebied. Tussen de kevels en het Asserbos wordt een bosvijver aangelegd die geschikt is voor natuurspelen en natuurontwikkeling. Bijzonder element in de bosvijver is de zogenaamde 'vogelflat' die plaats biedt aan verschillende vogelsoorten. Tussen de woning-

bouwkevels en het bos bevindt zich een gasschakelstation, deze is bereikbaar vanaf de Rode Heklaan.



'Vogelflat'





AMBITIE

Het gasfabriekterrein is een unieke locatie in Assen. Het is gelegen op korte afstand van de binnenstad en ligt tussen de Witterstraat als karakteristiek historisch lint en het Asserbos als groen hart van de stad.

Het ambitieniveau voor deze locatie is dan ook hoog. De Witterstraat kenmerkt zich door lintbebouwing die voornamelijk in de periode vanaf het eind van de negentiende eeuw tot en met het interbellum is ontwikkeld. De variëteit in architectonische verschijningsvorm is dan ook groot, maar hierbinnen zijn duidelijke vormverwantschappen te herkennen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit individuele bebouwing van een of twee lagen met kap in een traditionele gesloten rode baksteenarchitectuur.

De nieuwbouw op het gasfabriekterrein is een eigentijdse vertaling van de karakteristieke individuele woonbebouwing van het begin van de twintigste eeuw. De woningen zijn individueel ontworpen en daarmee allemaal uniek. Inspiratie voor de nieuwbouw is langs de historische linten en in de directe omgeving van het Asserbos veelvuldig te vinden. De architectuur is niet zo zeer historiserend, maar eerder een eigentijdse (progressieve) vertaling van oude ty-

pologieën met behoud van oorspronkelijke massa, vorm en materiaalgebruik. De oorspronkelijke bebouwing aan de historische linten kent een rijke detaillering in materialisering, met name bij entreepartijen en gevelopeningen. De nieuwe woningbouw heeft dit ook, maar dan toegepast op een zorgvuldige en eigentijdse wijze.

De woningbouw op het gasfabriekterrein is ruim van opzet met doorzichten vanaf de Witterstraat naar het Asserbos. De inrichting van de privé ruimte kan het beeld van de locatie ondersteunen, bijvoorbeeld met tuinen met veel groen en bomen. Om aan te sluiten op de directe omgeving zijn voor de begrenzing van de kavels aan de openbare ruimte groene erfafscheidingen voorgeschreven. De ambities voor de architectuur zijn hoog. Om er voor te zorgen dat deze ambities worden gerealiseerd zijn in dit beeldkwaliteitplan bebouwingsrichtlijnen opgenomen voor de nieuwbouw. Voor het beeldkwaliteitplan is het uitgangspunt: kwaliteit van de architectuur die past bij deze unieke locatie, zonder daarbij de individuele vrijheid in de keuzen ten aanzien van de bebouwing en inrichting van de kavels teveel aan te tasten.



BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Het ambitieniveau ten aanzien van de ontwikkeling van het voormalige gasfabriekterrein is hoog, passend op een toplocatie dichtbij de binnenstad en aan het Asserbos. Architectonisch past de nieuwbouw in het beeld van historische linten die uitwaaien vanuit de binnenstad van Assen. De bebouwing sluit aan op de karakteristiek van de bestaande bebouwing en zijn bebouwingsstructuur. Daarbij is er ook een duidelijke (dwars)relatie met het achtergelegen Asserbos.

Om het gewenste architectonische beeld te bereiken worden minimale eisen gesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Daarbij gaat het om een evenwicht tussen enerzijds de vrijheid van toekomstige bewoners om een woning naar eigen inzicht te bouwen en anderzijds om de zekerheid dat er een totaalbeeld ontstaat met samenhang tussen de verschillende individuele kavels en een kwaliteitsniveau wat past op deze unieke plek.

De beeldkwaliteit speelt op een aantal niveaus:

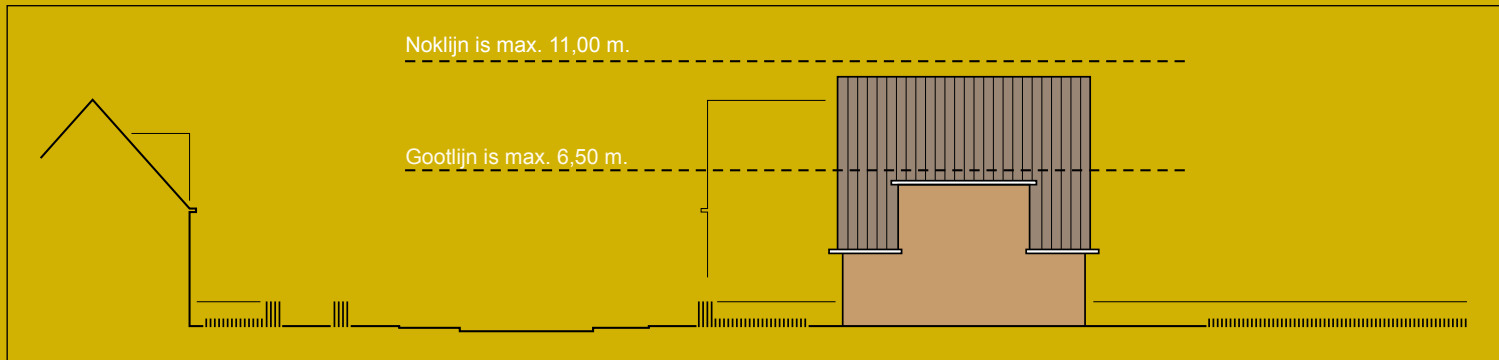
- de situering van de woning op de kavel
- de massa en vorm van het gebouw
- het kleur- en materiaalgebruik
- de relatie met de openbare ruimte.

Deze thema's worden hierna uitgewerkt in bebouwingsrichtlijnen voor nieuwbouw.

Situering

De nieuwbouw op het voormalige gasfabriekterrein is een hedendaagse invulling van de historische lintbebouwing langs de Witterstraat. De locatie heeft een groen en ruim karakter. De situering van de nieuwbouw maakt doorzichten naar het achtergelegen Asserbos mogelijk, de groene kwaliteit is voelbaar langs de Witterstraat. Om het gewenste beeld te bereiken zijn hiervoor randvoorwaarden opgesteld.

- Het hoofdgebouw bevindt zich binnen het aangegeven bouwstrook van 15 meter diep.
- De rooilijn van het vrijstaand hoofdgebouw bevindt zich op minimaal 5,00 m. vanaf de erfgrans aan voorzijde en minimaal 5,00 m. vanaf de zij-erfgransen.
- De woning wordt in de rooilijn of maximaal 1 meter erachter gebouwd.
- Bijgebouwen staan minimaal 3,00 m. achter de werkelijke voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- Bij de twee kavels die met zijkant grenzen aan de openbare ruimte bevinden bijgebouwen zich op minimaal 1,00 m. vanaf de erfgrans grenzend aan de openbare ruimte.
- Het totaal oppervlak aan bijgebouwen op het kavel is 65 m².



Referentiebeelden architectuur (massa en vorm)

BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Massa en vorm

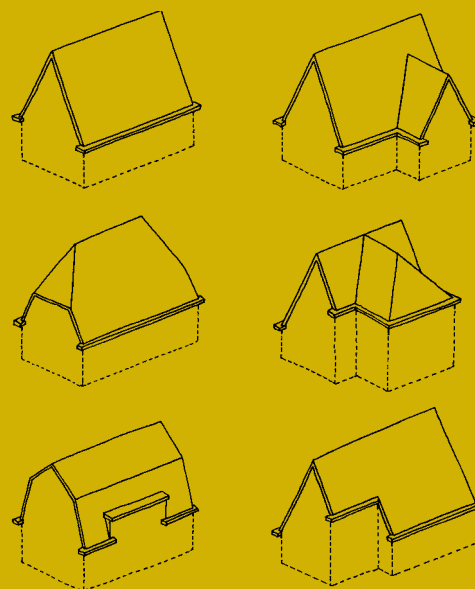
De nieuwbouw heeft zijn oorsprong in de bestaande bebouwing langs de Witterstraat. De bebouwing langs het oude lint heeft een overwegende bouwhoogte van een of twee lagen met kap, dit wordt op de locatie gecontinueerd. Langs de Witterstraat en andere historische linten in Assen komt een rijkdom aan architectonische verschijningsvormen voor. Binnen heldere kaders is ook op het gasfabriekterrein vrijheid ten aanzien van de architectonische vorm.

Hieronder de randvoorwaarden voor nieuwbouw met betrekking tot massa en vorm.

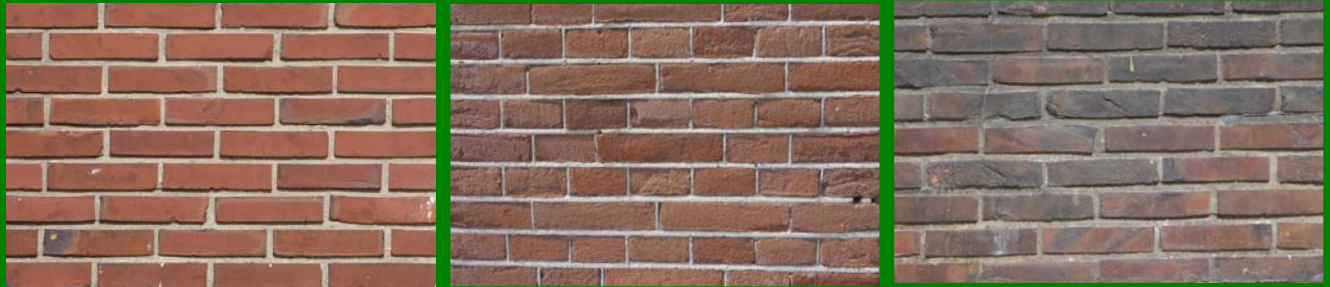
- Het hoofdgebouw heeft een maximale goothoogte van 6,50 m. en een maximale nokhoogte van 11,00 m.
- Een kap is verplicht voor alle kavels; de kapvorm is vrij, maar met uitzondering van de meest oostelijke en westelijke kavel is een overwegende nokrichting aangegeven haaks op de Witterstraat.
- Minimale dakhelling van kappen is 45°.
- Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3,00 m., deze kan worden verhoogd tot ten hoogste de begane grondverdieping van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de bouwhoogte van het bijgebouw is minimaal 2,00 m. lager dan die

van het hoofdgebouw.

- Er is een eenheid in architectuur van hoofd- en bijgebouwen, deze zijn in samenhang ontworpen.
- De bebouwing richt zich op de openbare ruimte van de Witterstraat, de meest oostelijke en westelijke kavel richten zich ook op de openbare ruimte aan de zijkanten van de kavels; het hoofdgebouw maakt een duidelijke voorzijde naar deze zijden.
- Basisvorm van het hoofdgebouw is een eenduidig bouwvolume.



Voorbeelden mogelijke kapvormen



Kleurstelling materialisering gevel



Voorbeelden detaillering gevel



Referentiebeelden erfafscheiding

Materiaal- en kleurgebruik

De historische lintbebouwing van Assen, waaronder ook de Witterstraat, is overwegend gebouwd in traditionele baksteenarchitectuur. De nieuwbouw op de gasfabriek locatie sluit hier op aan door een keuze voor baksteen met keramische dakpan.

Hieronder worden een aantal randvoorwaarden genoemd ten aanzien van materiaal, kleur en detaillering.

- Materiaal- en kleurgebruik van de nieuwbouw sluit aan op de directe omgeving door toepassing van een traditionele baksteenarchitectuur.
- Materialisering van de gevels van hoofd- en bijgebouwen in baksteen met kleurstelling tussen rood tot roodbruin.
- Materialisering van de kappen van hoofd- en bijgebouwen met keramische dakpannen.
- De nieuwbouw kent een rijke maar zorgvuldige en eigentijdse detaillering, passend bij de architectuur van het gebouw.

Overgang openbaar / privé

Op de locatie is gekozen voor een uniforme erfafscheiding van hagen. De tuinen van de kavels doen mee in het groene karakter van het Asserbos en maken deze kwaliteit voelbaar langs de Witterstraat. Hagen mar-

keren duidelijk de grens tussen openbaar en privé. Maar creëren tevens een groen en ruim beeld.

- De erfgrens aan voorzijde (Witterstraat) bestaat uit een beukhaag, hoogte 1,00 m.
- De erfgrens aan de oostelijke en westelijke zijde en achterzijde bestaat uit een beukhaag, hoogte 1,80 m. (zie aanduiding op randvoorwaardenkaart).
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, op ieder kavel worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

BOUWPLANBEGELEIDING

Om de gasfabrieklocatie op alle fronten een toplocatie te laten zijn is een samenhang nodig van het stedenbouwkundig plan, de openbare ruimte en de architectuur van de individuele woningen. Het beeldkwaliteitsplan bevat hiervoor bebouwingsrichtlijnen. Behalve als randvoorwaarden dienen deze ook als inspiratiekader voor de architect en niet als strak keurslijf.

Om voor alle woningen een minimaal kwaliteitsniveau te waarborgen, moeten de woningen door een BNA-geregistreerde architect worden ontworpen.