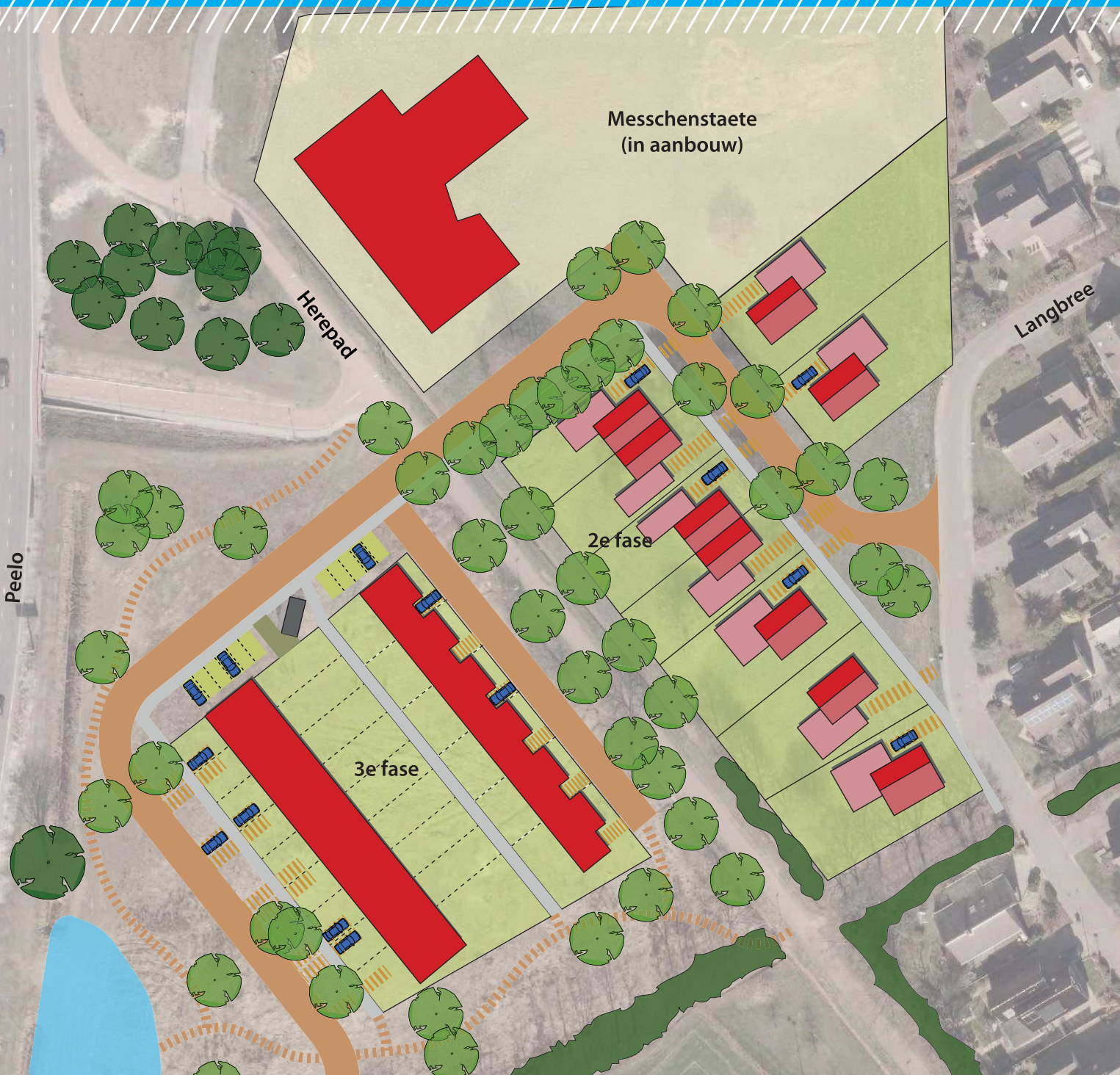


Bijlagen bij toelichting

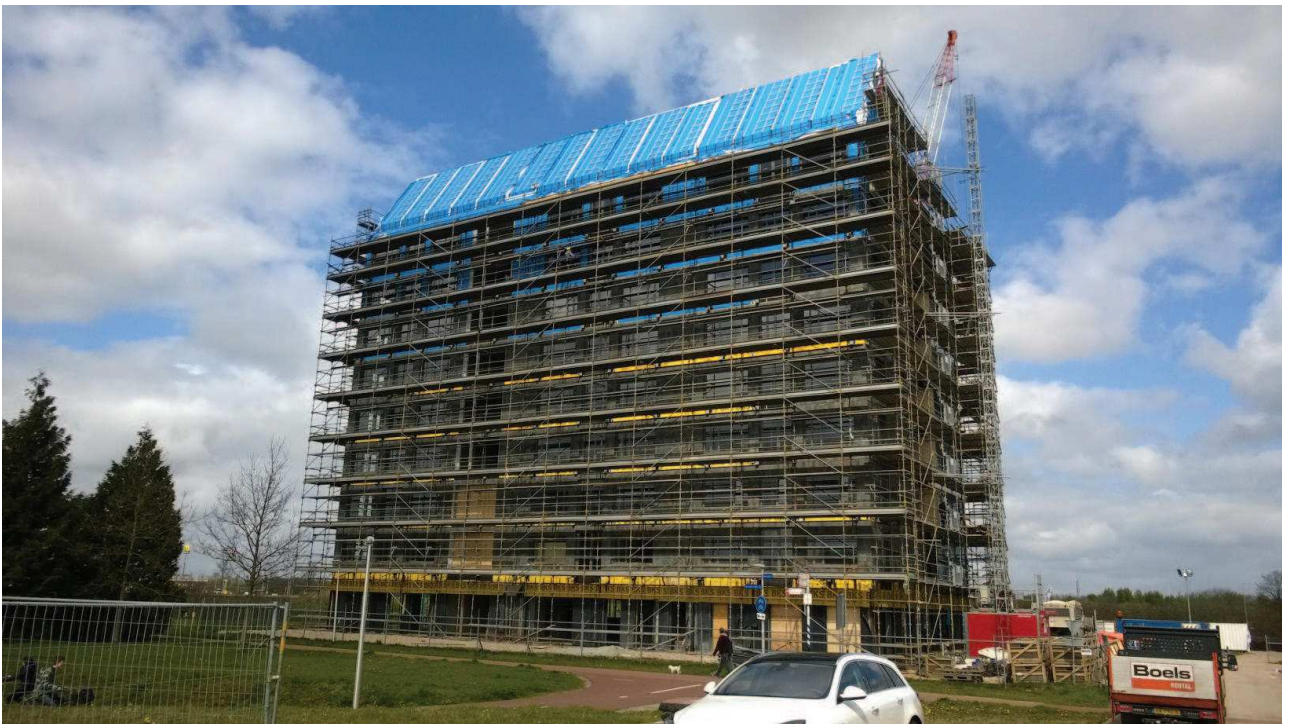
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Notaoverleg
Bijlage 3	Quickscanflora en fauna 2016
Bijlage 4	Quickscanflora en fauna
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek 2016
Bijlage 6	Bodemonderzoek
Bijlage 7	Watertoets
Bijlage 8	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 9	Advies veiligheidsregio
Bijlage 10	Akoestischonderzoek
Bijlage 11	Ontwerpbesluit hogere waarden



Beeldkwaliteitplan

Hoekbree 2e en 3e fase

mei 2016



Messenstaete in aanbouw, april 2016

1. Inleiding

De locatie Hoekbree ligt in de noordwesthoek van Marsdijk. De locatie ligt tussen de weg Peelo, het Noord-Willemskanaal, de bestaande bebouwing van Marsdijk en de sportvelden van Achilles 1894. De locatie wordt doorkruist door het Herepad, een historische route die nu in gebruik is als fietspad. Fase 1 van de ontwikkeling is het in aanbouw zijnde woonzorgcomplex Messchenstaete, een appartementencomplex van negen bouwlagen met veel verschillende (zorg)voorzieningen.

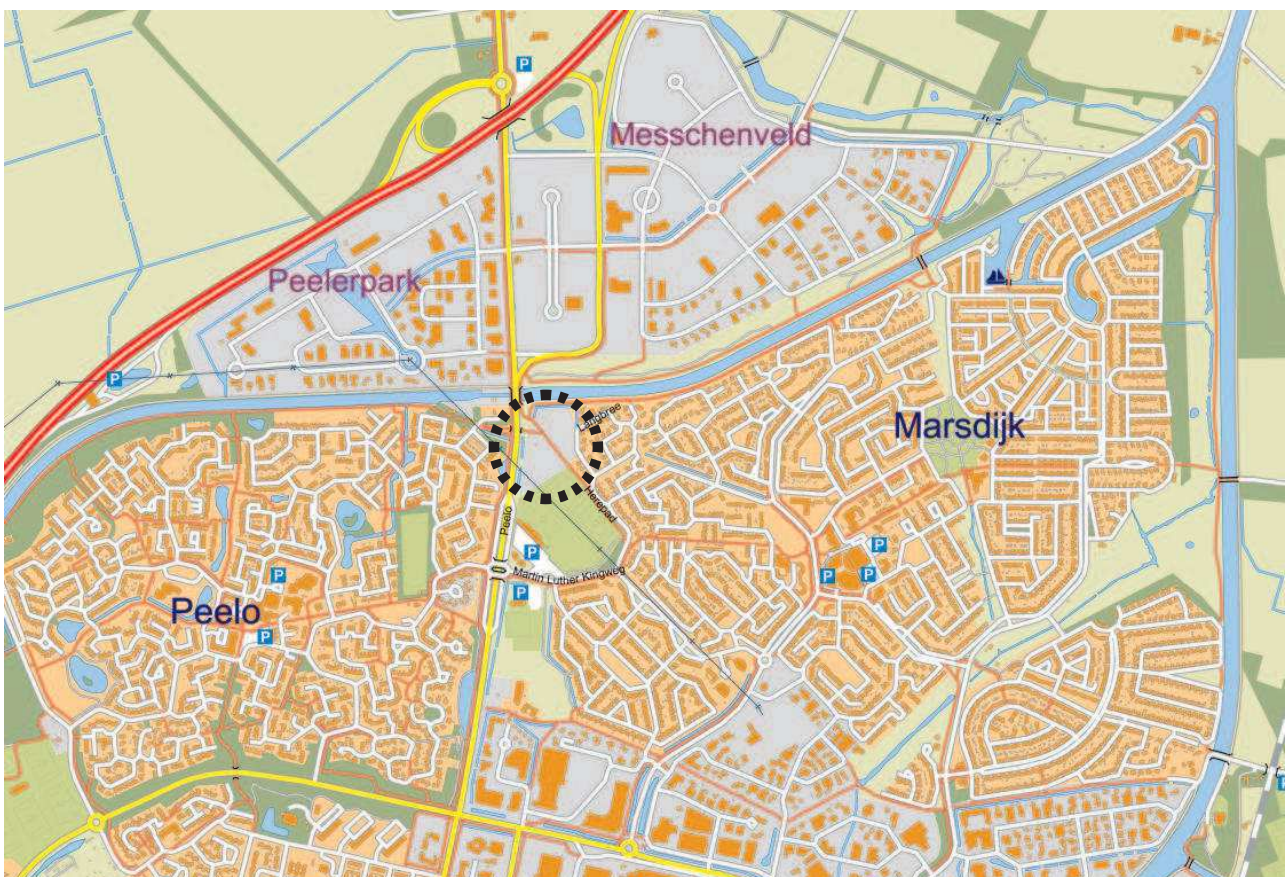
Het deel oostelijk van de locatie is een van de laatste nog niet ontwikkelde delen van Marsdijk I. Op het westelijke deel van de locatie was voorheen een caravancentrum gevestigd die is verhuisd ten tijde van de verdubbeling van de weg Peelo. Enkele jaren geleden was sprake van de bouw van het 'Hof van Assen' op deze plek, een complex met koopappartementen, huurappartementen van Actium en een verpleegtehuis voor GGZ Drenthe. Deze ontwikkeling is van de baan.

De gemeente heeft in 2005 de visie 'Op en top Assen' vastgesteld waarin de locatie is aangewezen als locatie voor een hoogbouwaccent. Met de bouw van Meschenstaete is invulling gegeven aan die ambitie.

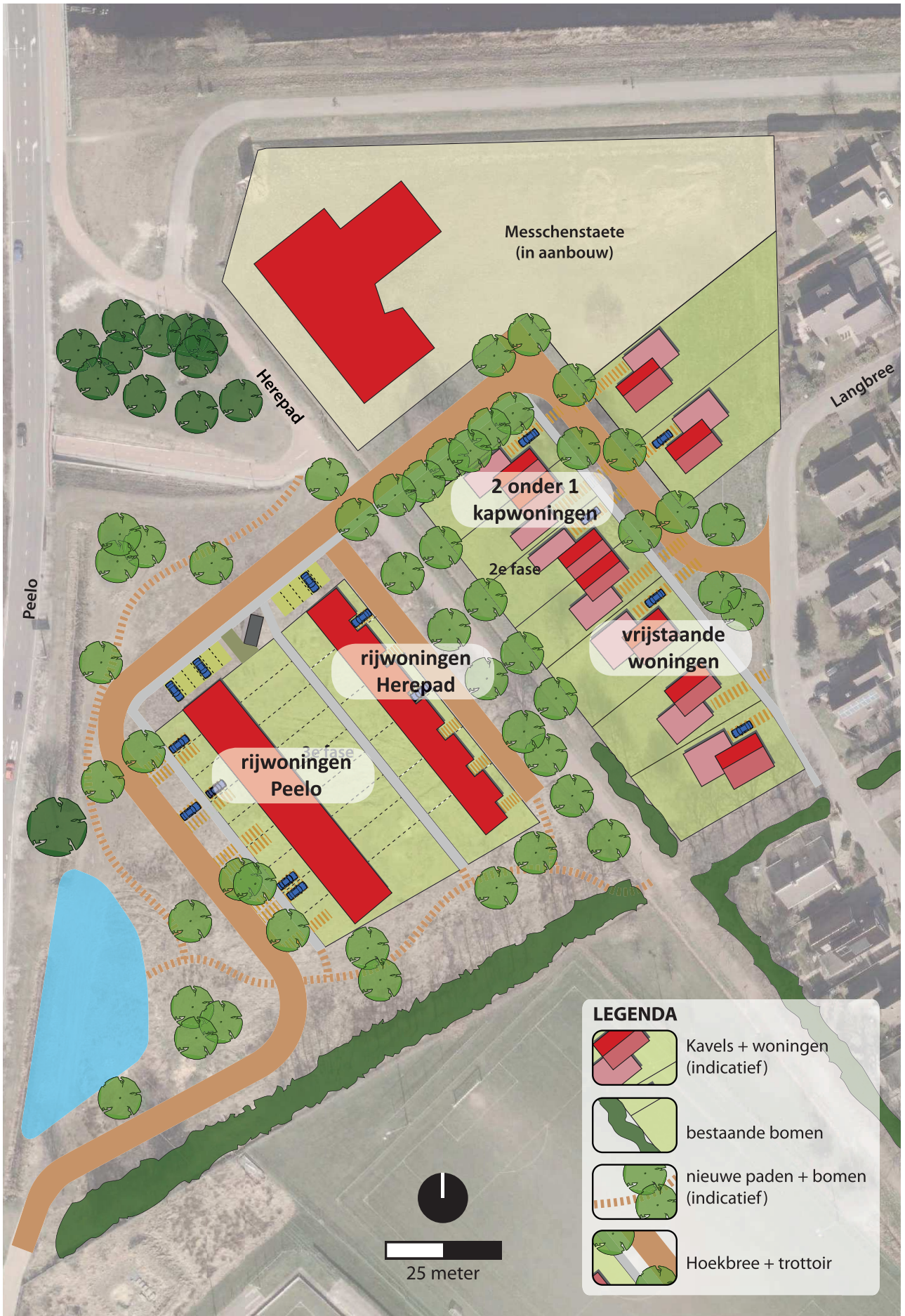
Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan wordt als eerste het stedenbouwkundig plan beschreven. In hoofdstuk 3 en 4 worden de gevraagde beeldkwaliteit voor de 2e en 3e fase beschreven.

In het stedenbouwkundig plan Hoekbree 2e en 3e fase komen drie of maximaal vier verschillende woningtypes voor. Per fase en per woningtype zijn de beeldkwaliteitscriteria uitgeschreven, ook als deze gelijk zijn.



Locatie Hoekbree in Assen



stedenbouwkundig plan Hoekbree, variant met 4 twee onder een kapwoningen

2. Stedenbouwkundig plan

In de noordwesthoek van Marsdijk ontwikkelt de gemeente Assen aan weerszijde van het Herepad het stedenbouwkundig plan Hoekbree. De ontwikkeling bestaat uit drie delen:

- De 1e fase wordt gevormd door het in aanbouw zijnde Messchenstaete,
- Tussen het Herepad en de bestaande woningen van Marsdijk worden in de 2e fase 8 tot 9 vrije kavels uitgeven, in grootte variërend van circa 350 tot circa 780 vierkante meter.
- De 3e fase van de ontwikkeling ligt tussen het Herepad en Peelo. Hier worden twee blokken rijwoningen gebouwd in de groenzone langs Peelo, de noordelijke entree van Assen.

2e fase

De woningen worden ontwikkeld aansluitend de ruime stedenbouwkundige opzet van het aangrenzende deel van Marsdijk. In de omgeving staan enkel vrijstaande woningen op ruime kavels, in hoogte variërend van één tot anderhalve bouwlaag met kap. De architectuur is eenvoudig, soms traditioneel en soms modern, maar de woningen zijn altijd variant van het basistype van één bouwlaag met een zadeldak dwars op de straat. Die ty-



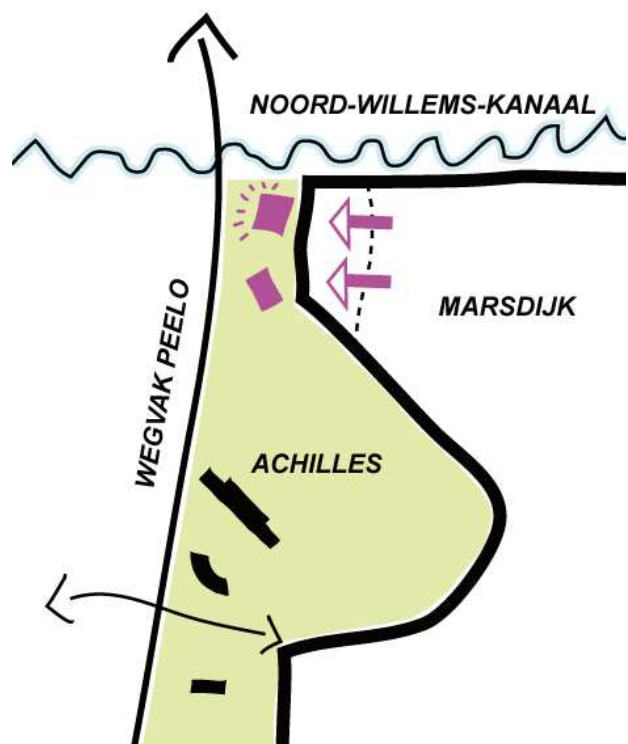
Variant op het stedenbouwkundig plan Hoekbree met enkel vrijstaande woningen aan de oostzijde van het Herepad

pologie geldt ook voor de vrije kavels aan de Hoekbree. In de basis geldt deze typologie ook voor de twee onder één kapwoningen, ook deze moeten een kap dwars op de straat hebben.

3e fase

Fase 3 van stedenbouwkundig plan Hoekbree ligt tussen het Herepad en Peelo. Hier is ruimte voor twee blokken rijwoningen. Het blok woningen aan de zijde van Peelo staat in een grote groenzone langs Peelo, de noordelijke entree van Assen, met drie grote gebouwen; het moderne kantoorpand van Aprisco, het clubgebouw van Achilles 1894 (met diverse andere functies) en het in aanbouw zijnde Messchenstaete. De bebouwing kenmerkt zich door een tamelijk grote schaal, zowel in maat (hoogte, lengte) als architectuur. Ook voor het blok nieuwe woningen geldt dat in de architectuur de schaal van het bouwblok boven de individuele woning moet gaan.

De oostelijke rij woningen staan in de kleinschaligere omgeving van fietspad en historische route het Herepad. Qua architectuur moeten deze woningen aansluiten bij deze kleinschaligere context, bijvoorbeeld door afleesbaarheid van de individuele woning.



Stedenbouwkundig concept met 2 gebouwen in de groenzone langs Peelo en de bebouwing aan de oostzijde van het Herepad als deel van Marsdijk



vrijstaande woningen in de directe omgeving

referentiebeelden vrijstaande woningen

3. Beeldkwaliteit 2e fase

De 2e fase is stedenbouwkundig geen gebied op zich. Doel van de beeldkwaliteitscriteria is dat een gebied ontstaat dat vrijwel naadloos aansluit bij de bestaande bebouwing in de noordwesthoek van Marsdijk. Het stedenbouwkundig plan probeert in kavelgrootte, bouwmassa, situering, kapvorm, nokrichting en kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de vrijstaande woningen in de omgeving. Voor de kavels die iets verder van de bestaande bebouwing liggen, is iets meer ruimte in bouwmassa en situering, hier biedt het bestemmingsplan ook ruimte voor 4 twee onder een kapwoningen.

3.1 Vrijstaande woningen

Situering

- Het voorgevel van het hoofdgebouw wordt in of maximaal een meter achter de rooilijn parallel aan de rooilijn gebouwd
- Aan de inritzijde minimaal 5 meter afstand tussen woning en zijdelingse perceelsgrens, aan de andere zijde minimaal 3 meter afstand tussen woning en zijdelingse perceelsgrens
- Bijgebouwen staan minimaal 5 meter achter de werkelijke voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw

Bouwmassa en nokrichting

- Een kap is verplicht
- De kapvorm is een zadeldak of een variant daarop (zie afbeelding)
- De woningen hebben een nokrichting dwars op de straat
- De minimale dakhelling is 45 graden

- De maximale goothoogte aan de zuidoost-zijde is 3 meter. De maximale goothoogte aan de noordwestzijde is 6 meter. Asymmetrische kappen behoren daarom tot de mogelijkheden, maar wel zodanig dat de lage goot aan de zijde van de bestaande wijk ligt om aan te sluiten bij de lage goothoogte van woningen in de omgeving. Dit biedt tevens een groot dakvlak op het zuiden met alle ruimte voor zonnepanelen.

Massa en vorm bijgebouwen

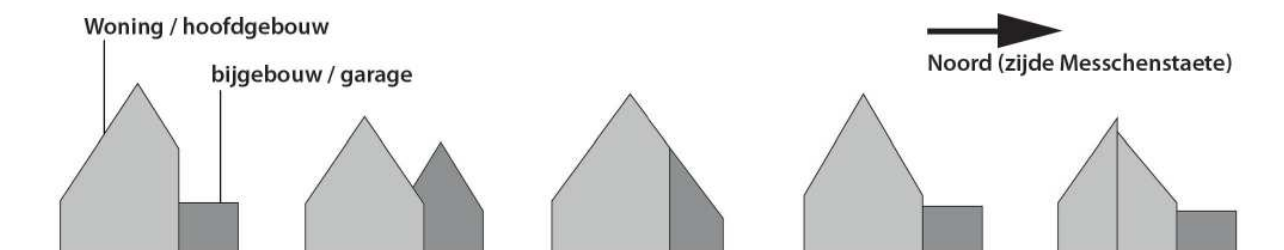
Aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de bouwhoogte van het bijgebouw is minimaal 2,00 m. lager dan die van het hoofdgebouw.

Er is een eenheid in architectuur van hoofd- en aan-, uit- en bijgebouwen, deze zijn in samenhang ontworpen.

Kleur- en materiaalgebruik

De materialisering van het hoofdgebouw is in de basis gebakken steen. Materiaal- en kleurgebruik van de woningen sluit aan op kleur- en materiaalgebruik van de bestaande woningen in de direct omgeving.

De materialisering van het dak is van (niet glimmende) donkere keramische dakpannen of zonnedak, een dak volledig van zonnepanelen. Rode pannen contrasteren teveel met eventuele (wenselijke) zonnepanelen.



Mogelijke bouwmassa's en kapvormen hoofd- en aan-, uit- en bijgebouwen

3.2 Twee onder een kapwoningen

Situering

- Het voorgevel van het hoofdgebouw wordt in of maximaal een meter achter de rooilijn parallel aan de rooilijn gebouwd
- Minimaal 5 meter afstand tussen woning en zijdelingse perceelsgrens
- Bijgebouwen staan minimaal 5 meter achter de werkelijke voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw

Bouwmassa en nokrichting

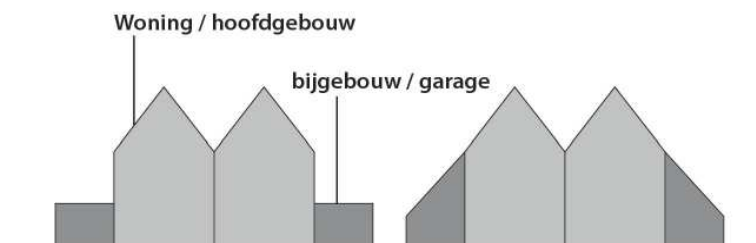
- De twee onder een kapper vormt architectonisch één geheel
- Een kap is verplicht
- De kapvorm is een dubbel zadeldak of een variant daarop, zie afbeelding
- Beide woningen hebben een nokrichting dwars op de straat
- De minimale dakhelling is 45 graden
- De maximale goothoogte is 6 meter.

Massa en vorm aan-, uit en bijgebouwen

- Aan-, uit- en 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.

Kleur- en materiaalgebruik

- De materialisering van het hoofdgebouw is in de basis gebakken steen. Materiaal- en kleurgebruik van de woningen sluit aan op kleur- en materiaalgebruik van de bestaande woningen in de direct omgeving.
- De materialisering van het dak is van (niet glimmende) donkere keramische dakpannen of zonnedak, een dak volledig van zonnepanelen. Rode pannen contrasteren teveel met eventuele (wenselijke) zonnepanelen.



Varianten bouwmassa's en kapvormen hoofd- en aan-, uit- en bijgebouwen

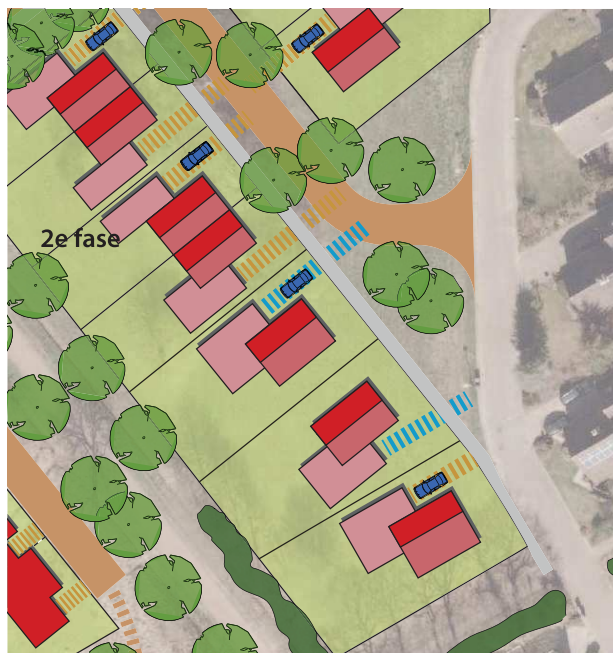


referentie kapvorm twee onder een kapwoningen

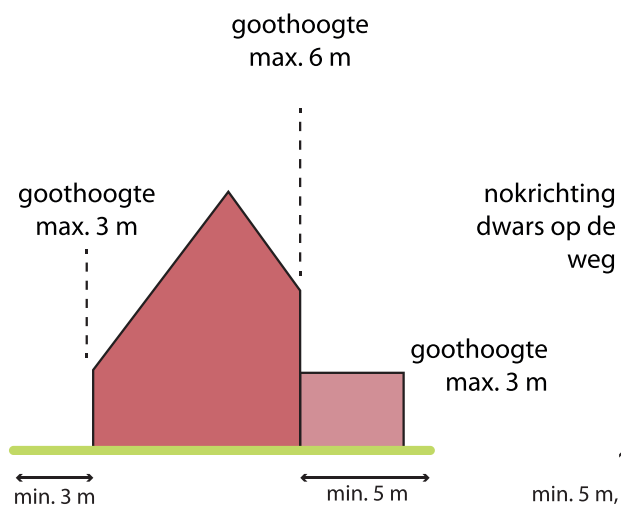
3.3 Kavel

Parkeren vind plaats op eigen terrein. Op ieder kavel dienen minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar te worden gerealiseerd.

De locatie van de uitrit is vrij, behalve voor de woningen aan het kleine groene 'brinkje' op de hoek van de Langbree en de Hoekbree. Omdat het ongewenst is dat de oprit het groen doorsnijdt, bevindt de uitrit zich aan de noordzijde van de woning aan de Hoekbree en aan de zuidzijde van de woning aan de Langbree.

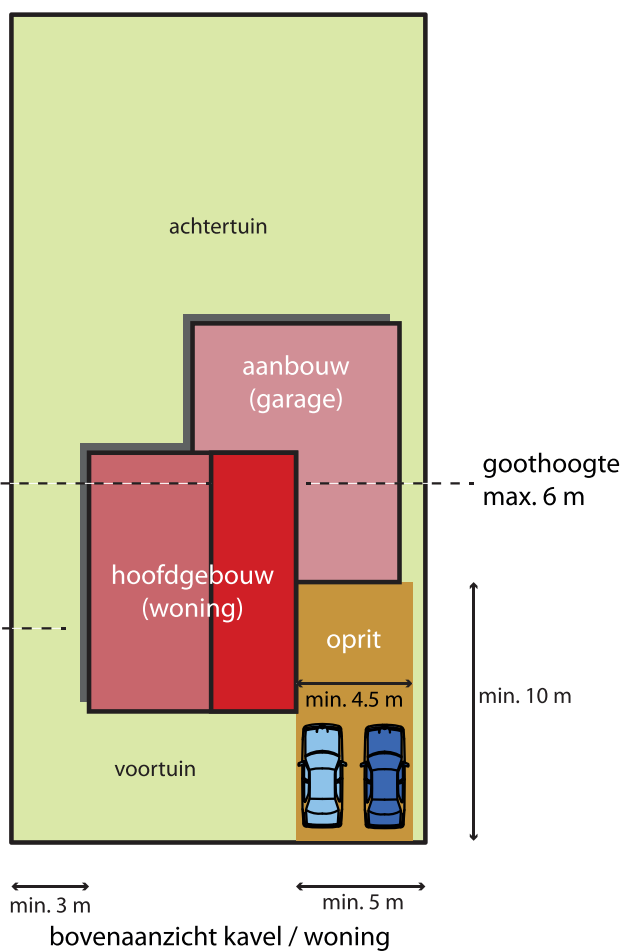


In blauw de twee inritten die vanwege het 'groene brinkje' qua locatie vastliggen



vooraanzicht woning

Situering woning en parkeren op de kavel



bovenaanzicht kavel / woning



Bebouwing langs Peelo: Messchenstaete (linksboven), het kantoor van Aprisco (rechtsboven) en het clubgebouw van Achilles 1894

4. Beeldkwaliteit 3e fase

De woningen in de 3e fase die georiënteerd zijn op Peelo zijn onderdeel van de groene zone met grote gebouwen langs de noordelijke entree van Assen. Vanwege de grote maat van weg en de groenzone is een kleine bouwmassa onwenselijk. In de architectuur gaat de schaal van het bouwblok daarom boven de individuele woning. Messchenstaete, het clubgebouw van Achilles 1894 en het kantoor van Aprisco zijn zowel qua maat (breedte, hoogte), bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik zeer verschillend. De rijwoningen moeten passen binnen deze zeer verschillende bouwmassa's en (moderne) architectuurstijlen.

Vanuit het noorden gezien zijn de zijkanten van de beide blokken rijwoningen beeldbepalend. Meeontworpen erfafscheidingen en samenhang in architectuur van de beide blokken is daarom van belang om ook hier de schaal en maat van de woningen te laten passen in de groenzone langs Peelo.

De woningen langs het Herepad staan aan een klein doodlopend straatje parallel aan het Herepad. Kleinschaligheid en afleesbaarheid van de individuele woning zijn hier van belang om aan te sluiten bij deze kleinschalige context. Differentiatie in bouwhoogte is van belang voor de uitstraling van het blok.

4.1 Rijwoningen Peelo

Situering

- De voorgevel van de woningen wordt in de rooi-lijn gebouwd
- Bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de rooi-lijn

Bouwmassa en dakvorm

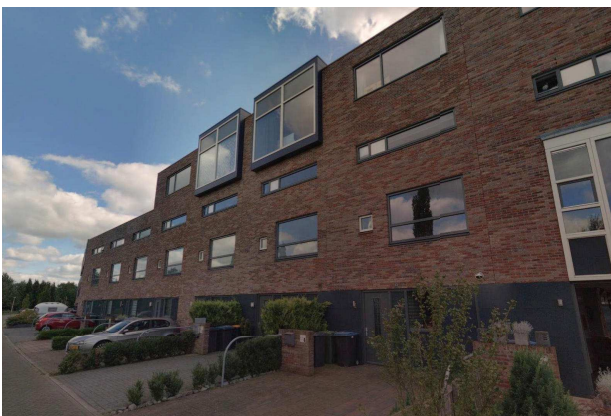
- De voorgevel is minimaal 3 bouwlagen hoog. Een loze gevel, bijvoorbeeld voor een dakterras is mogelijk.
- De individuele woning is niet afleesbaar in de kapvorm.
- De dakvorm is vrij

Aan-, uit en bijgebouwen en erfafscheidingen

Aan-, uit- of bijgebouwen en zijdelingse erfafscheidingen op de grens met het openbaar gebied zijn meeontworpen. De aan-, uit- of bijgebouwen en zijdelingse erfafscheidingen van beide blokken rijwoningen vormen een geheel door vorm, kleur- en/of materiaalgebruik en/of situering.

Kleur en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik moet passen tussen de andere bebouwing in de groenzone langs Peelo.



Referentiebeelden voor rijwoningen waarbij de individuele woning niet direct afleesbaar is in de gevel. In de architectuur gaat de schaal van het bouwblok boven de individuele woning. Links woningen in het Palet in Assen en rechts woningen in Doorwerth.

4.2 Rijwoningen Herepad

Situering

- Minimaal 50 procent van de voorgevel van de woningen wordt in de rooilijn gebouwd
- Bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de rooilijn

Bouwmassa en dakvorm

- De maximale bouwhoogte is twee bouwlagen
- De rijwoningen hebben differentiatie in bouwhoogte
- de woningen zijn individueel afleesbaar in de gevel
- De dakvorm is vrij

Aan-, uit en bijgebouwen en erfafscheidingen

Aan-, uit- of bijgebouwen en zijdelingse erfafscheidingen op de grens met het openbaar gebied zijn meeontworpen. De aan-, uit- of bijgebouwen en zijdelingse erfafscheidingen van beide blokken rijwoningen vormen een geheel door vorm, kleur- en/of materiaalgebruik en/of situering.

Kleur en materiaalgebruik

- De materialisering van het hoofdgebouw is in de basis gebakken steen. Materiaal- en kleurgebruik van de woningen sluit aan op kleur- en materiaalgebruik van de bestaande woningen in de direct omgeving.
- Indien sprake is van een schuine kap is de materialisering van het dak in (niet glimmende) keramische dakpannen of zonnedak, een dak volledig van zonnepanelen. Rode pannen contrasteren teveel met eventuele (wenselijke) zonnepanelen.



4.3 Kavel

Alle rijwoningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. De woningen aan de zijde van Peelo hebben een parkeerplaats in de (grote) voortuin.

De woningen aan de zijde van het Herepad staan dicht op de weg. Hier is geen ruimte voor een parkeerplaats voor de woning en vormt de plek van de parkeerplaats een onderbreking in de voorgevelrooilijn.



Referentieprojecten van (hoofdzakelijk) eenlaagse rijwoningen met differentiatie in hoogte