LANDSCHAPPELIJKE INPASSING & BEELDKWALITEIT

DIEPSTROETEN, ASSEN



Gemeente Assen

du vanboeijen partner

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5

2. BELEIDSKADERS EN PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN 7

3. LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE EN GEWENSTE ONTWIKKELING 9

4. VISIE EN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET 13

5. BEELDKWALITEITSPLAN 19



Plangebied landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Een van de woon- en zorglocaties van Stichting Vanboeijen ligt op Park Diepstroeten. Op het zuidelijk deel van het terrein, ten zuiden van de bestaande woonzorglocatie, wordt Woonpark Diepstroeten ontwikkeld. Voor noordelijke deel van het terrein, ten noorden van het Anreeperdiep, wordt gezocht naar mogelijkheden om op korte termijn extra bebouwing toe te voegen.

Vanboeijen heeft zich bij het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport aangemeld voor het bieden van 24 zorgplekken in het kader van het Programma 'Volwaardig leven'. Deze zorgplekken zijn bedoeld voor mensen met een complexe zorgvraag. Om te voorzien in deze zorgplekken is op korte termijn passende huisvestng noodzakelijk.

1.2 PROCES

In nauw overleg met VanBoeijen en de gemeente Assen is verkend wat de planologische, landschappelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden zijn voor nieuwe bebouwing in het plangebied dat is gedefinieerd als het driehoekige gebied tussen de Burgemeester Bothenius Lohmanweg, de Hendrik Vanboeijenlaan en het Anreeperdiep inclusief de oevers. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Assen, Sectie R, Nummer 857.
Om de gewenste ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.. Dit voorliggende document is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Dit rapport vormt de weerslag van het traject om te komen tot een passende invulling voor het plangebied. Bij de ontwikkeling van het gebied is nadrukkelijk gezocht naar koppelkansen en een gecombineerde ontwikkeling van landschap en bebouwing.

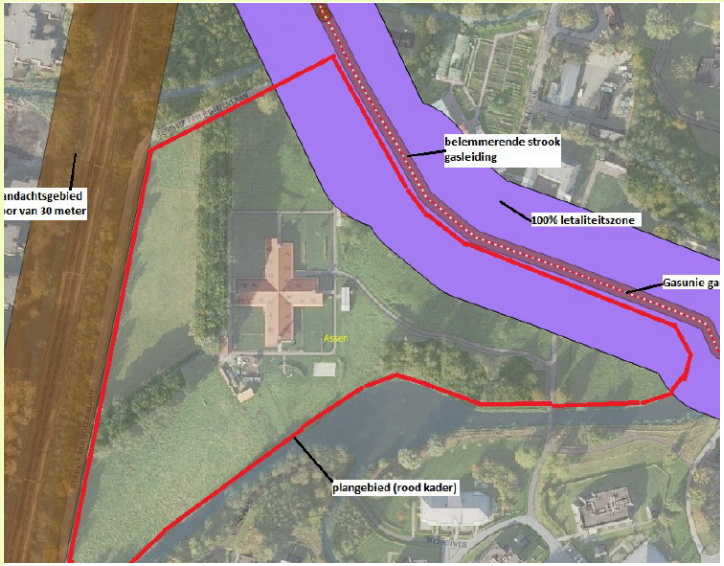
In tweede instantie is bekeken welke kwaliteitseisen aan de bebouwing en de omgeving worden meegegeven om het gebied van de juiste kwalitatieve impuls te voorzien en de relatie met de omgeving en omliggende bebouwing te kunnen borgen.

In het eerste deel van het rapport wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het gebied. In het tweede deel zijn de eisen voor bebouwing en groeninrichting samengebracht in een beeldkwaliteitsparagraaf.

1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 begint met de aanwezige beleidskaders en planologische randvoorwaarden voor het plangebied. Deze kaders en randvoorwaarden zijn sturend voor de verdere ontwikkeling van het gebied. In het derde hoofdstuk komt de landschappelijke analyse aan bod. Het vierde hoofdstuk gaat in op de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plangebied.

Het vijfde hoofdstuk gaat in op de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en de terreininrichting. Deze beeldkwaliteitseisen zijn in samenhang met het bestemmingsplan ontwikkeld.



Belemmeringen vanuit externe veiligheid: PAG-gebied langs het sproor en 100% - letaliteitszone langs hogedruk aardgastransportleiding.
Kaartbeeld van RUD Drenthe - in rood het daarbij in ogenschouw genomen gebied (niet het plangebied van het bestemmingsplan).

Plangebied - locatie Diepstroeten

Visiekaart Assen aan de Aa (Strootman Architecten). Het plangebied ligt tussen de inmiddels heringerichte en omgelegde Stadsbroekloop en het Anreeperdiep. .

2. BELEIDSKADERS EN PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

2.1 OMGEVINGSVISIE DRENTHE 2018

Het plangebied ligt tussen twee beken die deel uitmaken van het bekenstelsel van de Drentsche Aa. Dit beekdalstelsel is een van de belangrijkste landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Drenthe. In de omgevingsvisie van Drenthe staat veel omschreven over het landschap en haar beken, waaronder het behouden en ontwikkelen van het Nationaal Beek-en esdorpenlandschap Drentsche Aa.

Daarbinnen wordt de relatie gelegd tussen stad en land:

- het versterken van de ruimtelijke kwaliteit (hoe takt de stad of het dorp aan op het buitengebied);
- het stimuleren van de mogelijkheden van recreatieve uitloop en medegebruik, in aansluiting op de routestructuren in de omgeving;
- het realiseren van een natuurlijke verbinding tussen stad en omgeving.

Ook het water is van belang in het landschap en voor een robuust watersysteem: *"Water in de stad heeft een aantal belangrijke nevenfuncties. Zo kan het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, biedt het mogelijkheden tot recreatie en draagt het bij aan het beperken van de gevolgen van hitte. Wanneer vroeg in de ontwerpfase rekening wordt gehouden met de wateropgaven, biedt dit kansen voor deze nevenfuncties in steden. Ook veiligheid en volksgezondheid stellen randvoorwaarden aan de inrichting en de kwaliteit van het stedelijk water".*

Het Anreeperdiep stroomt door het plangebied. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de doelstellingen van provincie Drenthe.

2.2 OMGEVINGSVISIE GEMEENTE ASSEN

Momenteel wordt de omgevingsvisie van Assen opgesteld. In de startnotitie staat al wat genoemd over het groene landschap van Assen. Groen is een kwaliteit van Assen zelf en de omgeving van Assen. Dit beeld wordt breed gedeeld. *"Het Nationaal Landschap Drentsche Aa ligt tegen de stad aan. Inwoners kunnen hier eenvoudig terecht voor ontspanning en recreatie. In de stad zelf is veel groen te vinden. Opvallend daarbij is het Asser bos dat midden in de stad ligt. De wijken zijn ruim van opzet en bevatten voldoende groen".*

Park Diepstroeten wordt ook gekenmerkt door een groene en landschappelijke opzet. Deze kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plangebied.

Vanwege de ontwikkeling van de Mandemaattunnel, net ten noorden van Park Diepstroeten is de Stadsbroekloop omgelegd. In de nieuwe situatie ligt deze natuurlijk vormgegeven waterloop ten noorden van het bestaande gebouw (BBL-4). Hiermee worden de landschappelijke kwaliteiten van het gebied verder versterkt.

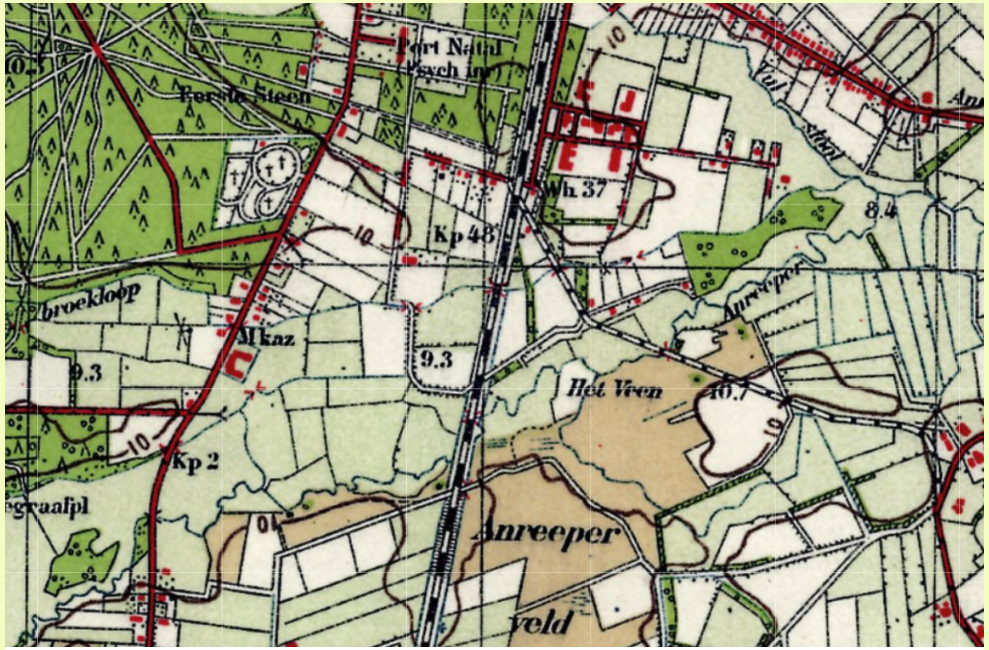
Anreeperdiep

In het kader van het project Assen aan de Aa zijn de Stadsbroekloop en Bosbeek-Nijlandsloop de afgelopen jaren weer zichtbaar gemaakt in de stad. Zo wordt de stad op een natuurlijke wijze met het natuurgebied de Drentsche Aa verbonden. Het project zorgt voor meer waterberging en recreatieve routes. Ook het Anreeperdiep maakt onderdeel uit van het bekenstelsel van de Drentsche Aa. Het betere benutten van het Anreeperdiep is een belangrijke koppelkans bij de ontwikkeling van het plangebied.

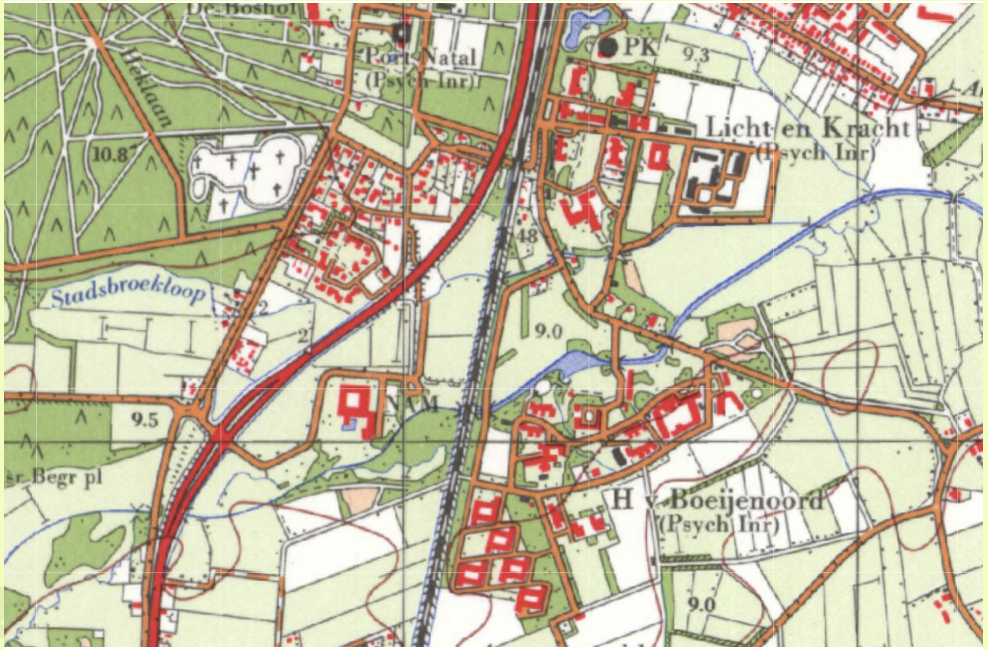
2.3 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Het plangebied ligt naast de spoorlijn Assen - Beilen. Aan weerszijden van het spoor ligt een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Deze zone is 30 meter breed. In beginsel mag binnen deze zone niet worden gebouwd. Uit de kaart (zie pagina hiernaast) blijkt dat deze zone niet tot het plangebied reikt.

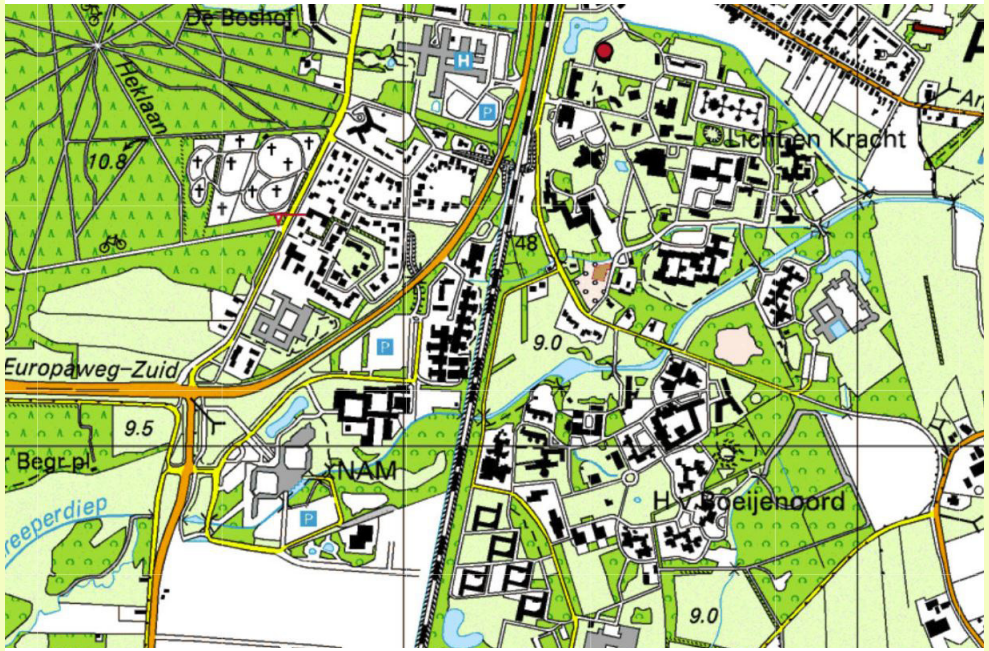
Bovendien loopt door het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie met een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden. De gasledijng heeft ook een 100%-letaliteitszone. Vanwege de vestiging van kwetsbare groepen is nieuwbouw binnen de letaliteitsonze van deze gasleiding niet gewenst.



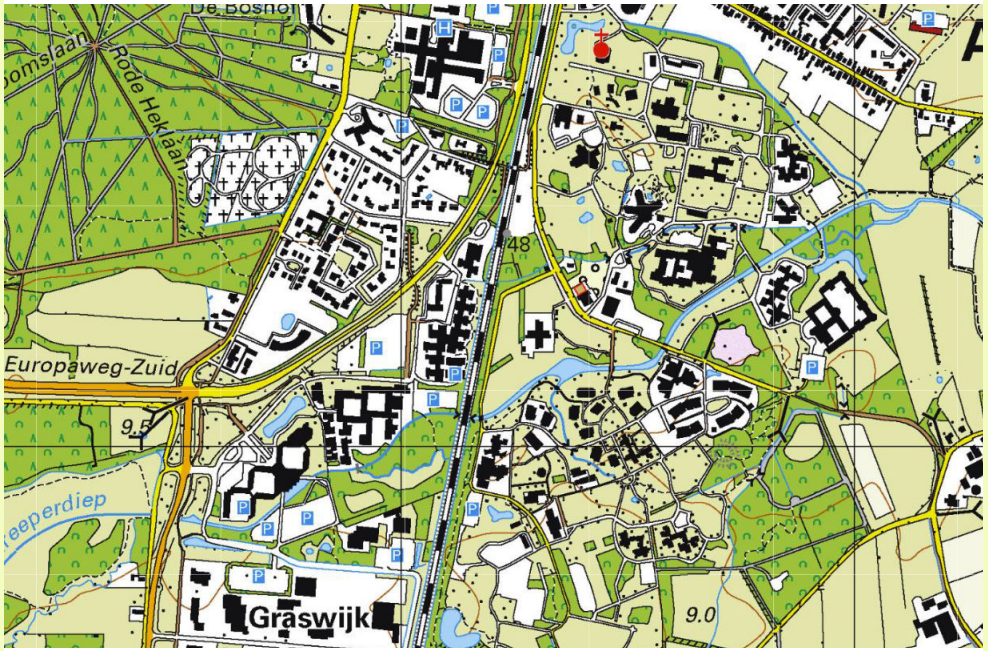
1950



1975



1995



2017

3. LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE EN GEWENSTE ONTWIKKELING

3.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Op de historische kaarten is al vroeg het driehoekige plangebied te onderscheiden. De Burgemeester Bothenius Lohmanweg is aanvankelijk nog te zien als lokaalspoorweg.
Het Anreeperdiep is in de loop van de tijd meer rechtgetrokken. Ook nu nog heeft de beek meer de verschijning van een sloot met rechte, steile oevers. Halverwege het plangebied is de beek verbreed waardoor de beek daar oogt als een vijverpartij.

Aanvankelijk wordt er aan de zuidzijde van de beek gebouwd. Hier ontstaat het oorspronkelijke Park Diepstroeten van Vanboeijen dat later is geherstructureerd en deels wordt ontwikkeld als woongebied.

Het plangebied is lange tijd als weiland in gebruik. Langs de Burgemeester Lohmannweg verrijzen de zogenoemde Blauwe Huisjes. Deze woningen zijn afgebroken bij de ontwikkeling van het nieuwe BBL4-gebouw in kenmerkende kruisvorm. Opvallend is dat de houtsingels in het plangebied al op de kaart van 1925 terug te vinden zijn. Deze groenstructuur is het behouden waard.

3.2 HUIDIGE SITUATIE

Het beeld van het plangebied wordt gedomineerd door het kruisvormige gebouw in het hart van het gebied. De oranje kap is opvallend. Het gebouw heeft door zijn vorm en ligging geen overduidelijke oriëntatie. Dit wordt nog versterkt door de her en der geplaatste schuren en bijgebouwen. De omgelegde waterloop aan de noordzijde geeft het gebouw aan die zijde een voorterrein. De parkeerplaatsen markeren de toegang tot het gebouw.
Het Anreeperdiep vormt nu de scheiding tussen het plangebied en het zuidelijk gelegen terrein van Vanboeijen. Op het terrein is het Anreeperdiep niet goed als beek zichtbaar. De oevers zijn steil, en langs de noordzijde ligt een smal onderhoudspad.

De historische houtsingel verdeelt het plangebied ruimtelijk en visueel in verschillende compartimenten. De laanbeplanting langs de Burgemeester Bothenius Lohmanweg is markant en monumentaal.

Op verschillende plekken in het terrein staan bosjes en bomen. De twee bomen aan weeerszijden van het Hazenpad, bij de brug die het Anreeperdiep oversteekt, zijn kenmerkend.

De ruimtelijke opzet van het plangebied ontbeert logica en lijkt een opeenstapeling van niet op elkaar afgestemde ontwikkkelingen. HIer liggen kansen om het gebied een nieuwe herkenbare en afleesbare opzet terug te geven.

3.3 GEWENSTE ONTWIKKELING

Vanboeijen wil in het plangebied graag twee woonzorggebouwen ontwikkelen. Het bestaande kruisvormige gebouw dient daarbij als referentie. De interne opzet en logistiek van het gebouw wordt als zeer passend en plezierig ervaren.
Rond de gebouwen is enige buitenruimte gewenst. Ook is er ruimte nodig voor bijgebouwen en parkeergelegenheid.
Naast de twee zorggebouwen orienteert Vanboeijen zich op de bouw van een nieuw hoofdkantoor binnen het gebied. Op dit moment huist Vanboeijen in een tijdelijk kantoorpand in Assen. De bouw van het kantoorpand wordt in deze visie meegenomen, maar vomrt geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Langs de Hendrik Vanboeijenlaan ontwikkelt de gemeente een vrijliggend fietspad. Kort geleden is de Stadsbroekloop omgelegd. Deze aanpassingen zijn het gevolg van de aanleg van de Mandenmaattunnel die het oostelijk deel van Assen met de ring van Assen verbindt.



Zicht over het Anreeperdiep en plangebied vanaf het Hazenpad



Nieuw gegraven Stadsbroekloop aan de noordzijde van het plangebied



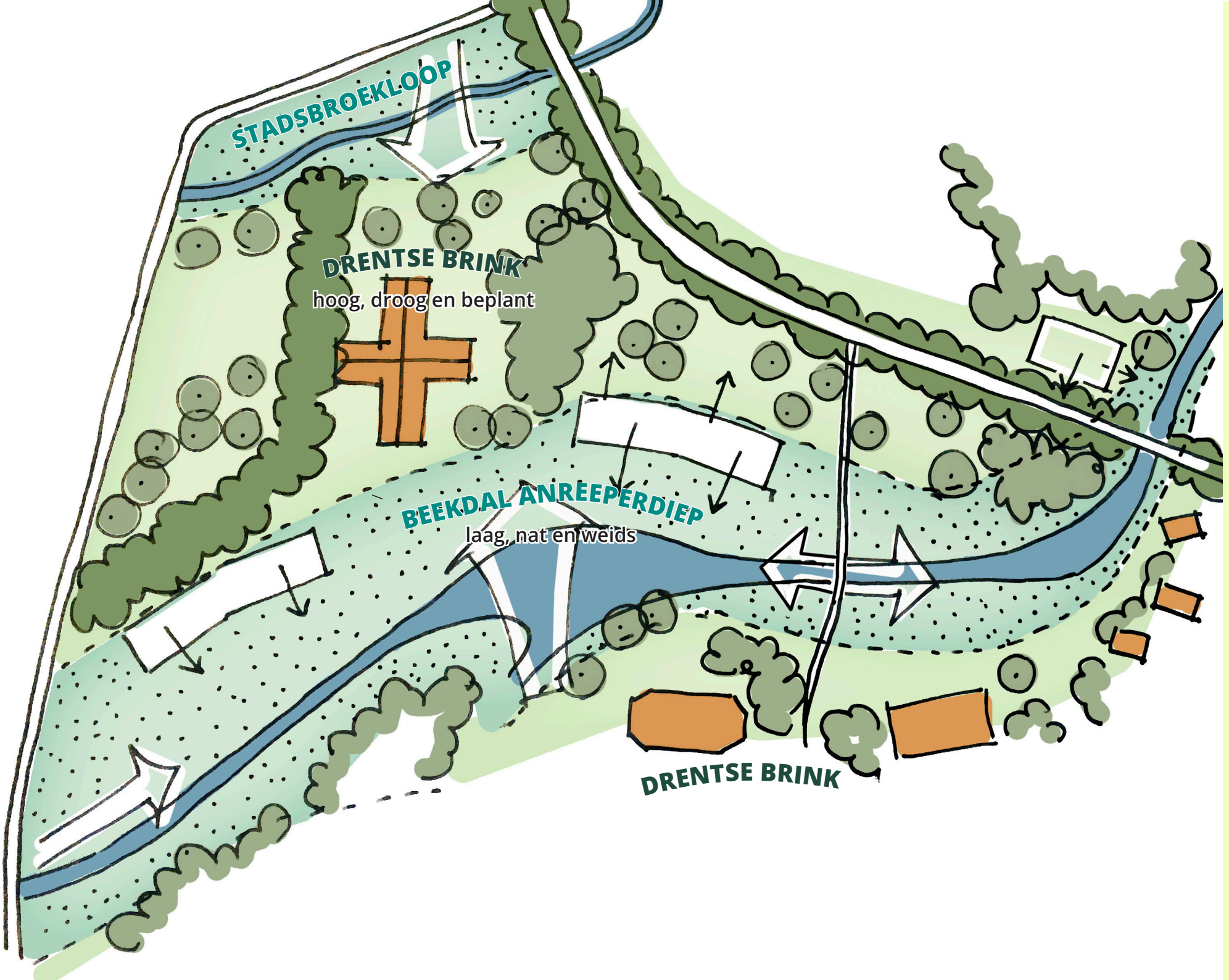
Burgemeester Bothenius Lohmanweg



Zicht over het Anreeperdiep en bestaande bebouwing vanaf brug in Hendrk Vanboeijenlaan



Brug in het Hazenpad met markante bomen aan weerszijden


STADSBROEKLOOP
DRENTSE BRINK
hoog, droog en beplant
BEEKDAL ANREEPERDIEP
laag, nat en weids
DRENTSE BRINK

4. VISIE EN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET



houtsingels - hoofdstructuur gebied



nieuwe beplanting



beekdal - laag, nat en weids



Drentse brink - hoog, droog en beplant



bestaande bebouwing



nieuwe bebouwing

Concept:
Inzet is het vergroten van het contrast tussen de beekdalen van de Stadsbroekloop en het Anreeperdiep. Dat kan door het profiel van het beekdal van het Anreeperdiep te vergroten en te versterken en tegelijkertijd de flanken sterker te beplanten. De nieuwe woonzorggebouwen omarmen het verbrede beekdal.

4.1 VISIE

De gewenste bouw van nieuwe woonzorggebouwen biedt aanleiding om met een frisse blik naar het plangebied te kijken. Daarbij is de insteek de kansen te benutten om van het diffuse plangebied een landschappelijk waardevol woongebied te maken.

De basis daarvoor ligt in het beter beleefbaar maken van het Anreeperdiep als beek. In plaats van als scheiding wordt de beek met oevers het hart van het Park Diepstroeten. Het Anreeperdiep onderscheidt zich als lager gelegen, natter en weids beekdal van de randen, die sterker beplant zijn en refereren aan een klassieke Drentse, brinkachtige opzet.
De nieuw toe te voegen woonzorggebouwen van Vanboeijen liggen op de flanken van het beekdal van het Anreeperdiep. De oevers van het Anreepderdiep worden zoveel mogelijk verbreed. In het middendeel van het gebied ontstaat zo een breed beekdal, dat zich naar de randen toe weer versmalt.
Om het contrast nog verder te versterken wordt aan de noordzijde extra beplanting toegevoegd. De bestaande houtsingelstructuur wordt aangevuld, zodat deze oude lijn nog meer betekenis krijgt. Vrije bomen rond de erven refereren aan de typische Drentse erfopzet.
Bijkomend voordeel is dat de Stadsbroekloop zich op deze manier als tweede beek ook beter onderscheidt van het beplante gebied rond het bestaande kruisgebouw.

4.2 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De bestaande historische houtwal (grenswal) is de oudste en meest bepalende drager van het gebied samen met de laanbeplanting langs de Burgemeester Bothenius Lohmanweg. De houtwal wordt verder versterkt en doorgetrokken in het plangebied. Hierdoor ontstaat een stevige groenstructuur als drager voor de bebouwing. De houtwal vormt ook de scheiding tussen een hoger liggend deel met de bestaande bebouwing en het daarvan ten zuiden gelegen lagere beekdal.
Kenmerkend voor de Drentse beekdalen is de structuur van houtsingels haaks op


P
P
P
P
Evt. kantoor
nader te bepalen
A
B
50M ZONE GASLEIDING
ONDERHOUDSPAD

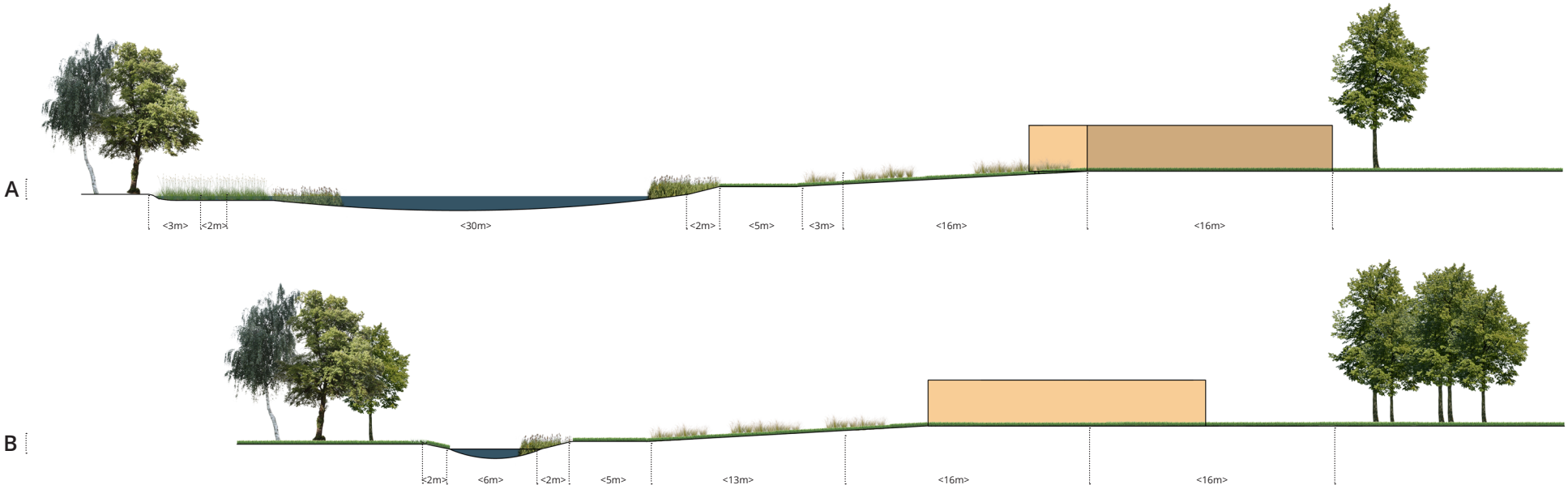


de beekloop. Door het toevoegen van nieuwe houtsingel krijgt het plangebied een tweede laag in de structuur. Bovendien ontstaan er zo logische 'kamers' waarbinnen de nieuwe bebouwing kan worden gesitueerd.

Het Anreeperdiep wordt het hart van het plangebied. Dat betekent dat de nieuwe bebouwing met de voorzijde op de beek is gericht. In tegenstelling tot het bestaande gebouw dat 'hoog en droog' tussen de beplanting ligt, liggen de nieuwe gebouwen in het beekdal, hoewel het oostelijke woonzorggebouw door beplanting voor een deel van de beek wordt gescheiden.
De oeverzone loopt tot de nieuwe gebouwen door en vormt zo een continue lijn. De oeverzone wordt een ecologisch beheerd gebied waar bloemrijke oevers, graslanden en singels het beeld bepalen. Dat beeld vormt een contrast met de gemaaide gazons rond de bebouwing. Hagen schermen het privé-terrein af van de openbare oeverzone.

Langs de noordzijde van de beek komt een onderhoudspad voor het waterschap. Dit onderhoudspad heeft de door het waterschap gewenste breedte van 4 meter inclusief obstakelvrije zone van 5 meter. Het pad volgt de loop van de beek en slingert zo met de oevers mee door het plangebied.

Aan de zuidzijde van de beek is ruimte om de bestaande wandelpaden langs de beek aan elkaar te koppelen als nieuwe recreatieve verbinding. Zo wordt het Anreeperdiep beter beleefbaar, een van de doelstellingen vanuit het project Assen aan de Aa. Bijkomend voordeel van een pad aan de zuidzijde is dat er geen directe interactie is met de kwetsbare bewonersgroepen in de woonzorggebouwen aan de noordzijde.
Langs de zuidoever van de beek wordt over een grote lengte een plas-drasoever aangelegd. Deze oever biedt ruimte voor waterberging in geval van een hoge waterstand, biedt ruimte voor natuurontwikkeling en voorziet in de benodigde compensatie als gevolg van de nieuwbouw. De precieze omvang van de oever is in overleg met het waterschap bepaald.
Het zuidelijk deel van het terrein heeft een meer brinkachtige opzet met veel bomen en bebouwing met forse kappen. Dat beeld blijft behouden en het zicht daarop wordt versterkt door de zuidelijke oever op te schonen van niet-inheemse beplanting.



Principe dwarsprofielen beekdal en bebouwing (werkelijke hoogteverschillen later te bepalen na terreininmeting)

Op de hoek van de Burgemeester Bothenius Lohmanweg en het beekdal is eventueel ruimte voor een nieuw kantoorpand voor Vanboeijen. Het gebouw ligt in de oksel van bestaande en nieuwe beplanting en zal zich oriënteren op de weg.

4.3 BEBOUWING EN PARKEREN

De huisvesting van de beoogde doelgroepen die extra veel zorg en begeleiding nodig hebben, stelt eisen aan de aard en de opzet van de bebouwing. Voor Vanboeijen is een plattegrond met in ieder geval twee vleugels het vertrekpunt. Deze opzet biedt de beste mogelijkheden om de zorg te verlenen op de meest passende manier voor de beoogde kwetsbare doelgroepen.

De nieuwe bebouwing ligt, in tegenstelling tot het bestaande kruisvormige gebouw, op de oevers van het beekdal. De vormgeving van de bebouwing vraagt dan ook een andere benadering en opzet die past bij de natuurlijke setting van het beekdal. Ultgangspunt daarbij is dat de bebouwing ondergeschikt is aan het landschappelijke beeld. Dat vraagt om een natuurlijke kleur- en materiaalstelling en een volume dat zo klein mogelijk is. Daarom wordt er aan gedacht de nieuwe bebouwing zonder kap of met een beperkte kap te realiseren.

Bij de zorggebouwen zullen ook enkele schuren worden gerealiseerd voor opslag en/of dagbesteding. Deze schuren liggen aan de achterzijde van de hoofdgebouwen en zullen daarom niet in het directe zicht staan vanaf de beek. Het terrein rond het bestaande kruisvormige gebouw zal worden gereorganiseerd, zodat ook dit terrein een aantrekkelijk aangezicht vormt vanaf de beek en de huidige achterkantsituatie teniet wordt gedaan. Door het strategisch positioneren van bomen en boomgroepen worden de schuren in een groene, brinkachtige setting opgenomen. Mogelijk kunnen de schuren (en eventueel de hoofdgebouwen) van een vegetatiedak worden voorzien.

Ook het parkeren wordt aan de straatzijde georganiseerd. Waar mogelijk worden parkeerplaatsen geconcenteerd en gecombineerd, bijvoorbeeld het parkeren voor meest oostelijke zorggebouw in combinatie met het parkeren van het kantoorpersoneel van Vanboeijen. Ook wordt bekeken in hoeverre het parkeren van het woonzorggebouw kan worden gecombineerd op het bestaande parkeerterrein aan de Burgemeester Bothenius Lohmanweg, dat aan de overzijde van de weg is gelegen.

In het plangebied is aan de Burgemeester Bothenius Lohmanweg ruimte gereserveerd voor de bouw van een kantoorpand voor Vanboeijen. Dit kantoorpand ligt aan de Burgemeester Bothenius Lohmanweg op een plek die onderdeel uitmaakt van een voormalige trits van drie directeurswoningen in boskamers, maar ook aan de rand van het Anreeperdiep. De vormgeving van het pand zal worden afgestemd op deze plek met dubbele oriëntatie en bijzondere historie.


P
P
P
P
1
2
Evt. kantoor
nader te bepalen
3
50M ZONE GASLEIDING
ONDERHOUDSPAD

5. BEELDKWALITEITSPLAN

5.1 INLEIDING

Aan de hand van de landschappelijke analyse, de landschappelijke kwaliteiten en waarden is in het landschappelijk inpassingsplan voor Diepstroeten een stedenbouwkundige visie opgesteld. Het doel van deze visie is dat de nieuwe bebouwing zich landschappelijk goed voegt in dit landschappelijk waardevolle gebied. In het inpassingsplan is de plaatsing van de twee nieuwe woonzorggebouwen vastgelegd. Ook is de beoogde locatie voor kantoorgebouw vastgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan is in eerste instantie bedoeld voor de vastlegging in woord en beeld van de na te streven ruimtelijke kwaliteit voor de ontwikkellocatie in de eindsituatie. In tweede instantie wordt het beeldkwaliteitsplan vaak gebruikt aanvullend op de welstandsnota en is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de toets aan "redelijke eisen van welstand". Hiervoor moet het beeldkwaliteitsplan vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Zoals uit het inpassingsplan ook blijkt, hebben de nieuwe gebouwen nog geen eenduidige, vastomlijnde vorm. In dit beeldkwaliteitsplan wordt dit verder ingeperkt of worden keuzes uitgewerkt. Waar deze keuzes niet toereikend zijn, zullen de Algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota Assen aanvullend op dit beeldkwaliteitsplan toegepast worden bij de welstandstoetsing.

In de landschappelijke inpassing staan de volgende vertrekpunten voor het beeldkwaliteitsplan.
"De nieuwe bebouwing vraagt door de ligging, op de oevers van het beekdal, een andere benadering en opzet dan de bestaande bebouwing. Een benadering die past bij de natuurlijke setting van het beekdal. De bebouwing is ondergeschikt aan het landschappelijke beeld. Dat vraagt om een natuurlijke kleur- en materiaalstelling en een volume dat zo klein mogelijk is. Daarom wordt er aan gedacht de nieuwe bebouwing zonder kap of met een beperkte kap te realiseren".

5.2 LIGGING IN HET BEEKDAL

De bestaande bebouwing langs de zuidzijde van het Anreeperdiep heeft een willekeurige losstaande (paviljoen) plaatsing ten opzichte van de beek en ten opzichte van elkaar. Hierdoor zijn er telkens in karakter wisselende groene ruimtes, ook langs de beek. De nieuwe woonzorggebouwen zijn nadrukkelijker georiënteerd op de beek. Deze woonzorggebouwen staan parallel aan het Anreeperdiep en omarmen als het ware het diep. Tussen het woonzorggebouw 2 en het Anreeperdiep staat bestaande volgroeide beplanting die zo mogelijk wordt behouden vanwege de aanwezige ecologische waarden. Wel wordt waar dat kan, de beplanting uitgedund om de zichtrelatie met de beek zo sterk mogelijk te maken. Het beeld vanaf de oevers van het Anreeperdiep en de oriëntatie van de twee woonzorggebouwen op de beek is hierdoor verschillend. De twee gebouwen die identiek getekend zijn kunnen door dit verschil onderscheidend behandeld worden, maar het hoeft niet.





Beide foto's: zicht op houtsingel ter hoogte van woonzorggebouw 2

5.3 DE BESTAANDE BEBOUWING RONDOM DE LOCATIE

Massa en vorm

Veel van de bestaande bebouwing rondom de locatie en het Anreeperdiep heeft een paviljoenachtige opzet. De massa en de vorm varieert. De meeste bebouwing is één of twee laags en is afgedekt met een kap. Het kruisgebouw op de locatie is éénlaags met een royale kap.

Bebouwingskarakteristiek

Het bestaande kruisgebouw op het terrein heeft door de grote afstand tot de weg, de grote oranje kappen, de omringende kapschuren en weilandjes en de monumentale houtsingels een ontspannen rurale uitstraling. Het gebouw heeft geen herkenbare voor- of achterzijde of oriëntatie op de weg. De agrarische kapschuren kunnen, in relatie met het gebruik overal rondom het gebouw geplaatst worden. Wel is de voorkeur de zuidzijde van het erf ook als zichtzijde te zien vanaf het Anreeperdiep. De positionering van de schuren moet hier op worden afgestemd, in die zin dat het hoofdgebouw het aanzicht domineert. De ontspannen rurale karakteristiek van het kruisgebouw met haar bijgebouwen moet bij toevoeging van de nieuwe woonzorggebouwen wel in stand blijven.
De gebouwen ten zuiden van het Anreeperdiep hebben meer een ‘instellings’ -uitstraling. De tijdsperiode waarin ze zijn gebouwd is goed herkenbaar. De meeste gebouwen hebben een prettige en informele oriëntatie op de omgeving en een zorgvuldige vormgeving en overgang tussen het gebouw en de buitenruimtes.

5.4 DE NIEUWE GEBOUWEN

Het landschapsbeeld vraagt om bebouwing die zoveel mogelijk ondergeschikt is, met een een zo klein mogelijk volume en een hoofdbouwmassa die niet te volumineus oogt. Passend bij de natuurlijke setting van de beek.



Bestaande paviljoenachtige bebouwing aan de zuidzijde van het Anreeperdiep



Bestaande kruisgebouw (BBL-4) aan de noordzijde van het Anreeperdiep

De woonzorggebouwen

Massa en vorm

De woonzorggebouwen (1 en 2) gaan uit van ca 24 woonzorgeenheden. Alle wooneenheden zijn bij voorkeurop de begane grond gesitueerd, de gebouwen zijn éénlaags. De dakbeëindiging wordt mede bepaald door de gehanteerde architectuur en bebouwingskarakteristiek van het gebouw, maar ook door het streven naar een zo klein mogelijk volume. De kap op het bestaande kruisgebouw is een voorbeeld van een volumineuze dakbeëindiging, de kap is hier beelddominant.
De woonzorggebouwen zijn in hoofdopzet lineair en staan parallel aan het Anreeperdiep. De hoofdvorm van de gebouwen is enkelvoudig en is horizontaal geleed. De gebouwen hebben een lichte knik. De knik hoeft niet in het midden te zitten en kan afgestemd worden op de situatie, het woonprogramma en de architectuur van het gebouw. Maar er kan ook een ander architectonisch middel gebruikt worden om de lengte van de woonstroken visueel te verkleinen.

Oriëntatie

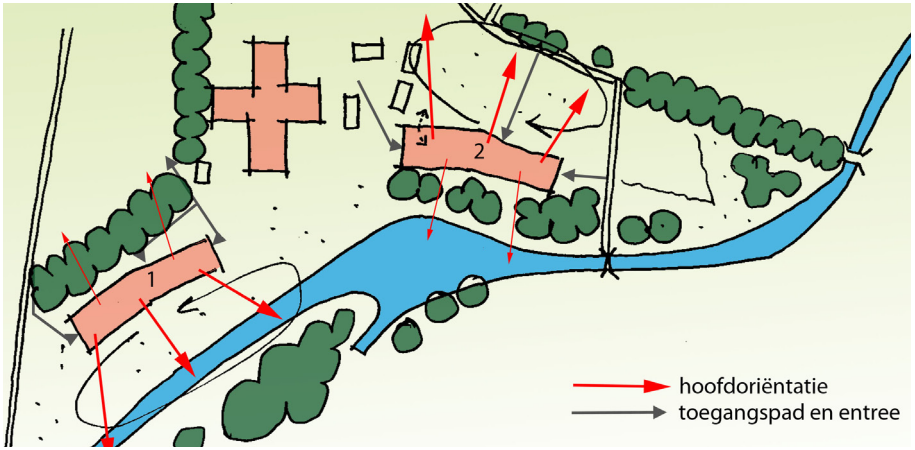
Op basis van het woonprogramma is er geen voor- of achterzijde van het gebouw. Er kunnen entrees op de koppen komen en afhankelijk van de clustergrootte van de wooneenheden zullen er entrees in de langsgevels komen. Dit zijn voor de hand liggende plekken om de vorm van het gebouw te geleden of een accent aan te brengen. Er wordt bij beide gebouwen geen toegangspad langs de zuidzijde van het gebouw aangelegd. Bij gebouw 1 is het gewenst dat het gebouw en de eventuele buitenruimte direct aan de oeverzone van de beek grenst.
Door het handhaven van de bestaande houtsingels, die als een rugdekking functioneren, krijgen de gebouwen als vanzelf een oriëntatie op de omgeving. Beide gebouwen oriënteren zich op het beekdal en gebouw 2 ook op de Burgemeester Bothenius Lohmanweg.

Bebouwingskarakteristiek

Beide gebouwen liggen op enige afstand van de openbare weg. Op deze afstand is een sprekend, eenduidig beeld van elk gebouw belangrijk. Dichter bij het gebouw kunnen allerlei details de aandacht trekken, maar op afstand wordt het beeld hierdoor niet gefragmenteerd. Het bestaande kruisgebouw bijvoorbeeld heeft door de dominante oranje kap een helder beeld. De kopgevels van beide gebouwen zullen door de lineaire opzet een ander uiterlijk krijgen dan de langsgevels. Belangrijk is dat ook deze gevels in het ontwerp aandacht krijgen (geen blinde eindgevels).
De twee woonzorggebouwen verschillen in hoofdoriëntatie op de omgeving, hierdoor kan de vormgeving van de gebouwen op onderdelen onderscheidend behandeld worden.

Kantoorgebouw

Van Boeijen houdt graag de mogelijkheid open om op de langere termijn een kantoorgebouw te realiseren op het vrije perceel aan de Burgemeester Bothenius Lohmanweg. Deze ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan nog niet mogelijk gemaakt. Maar in dit beeldkwaliteitsplan worden wel de belangrijkste stedenbouwkundige principes voor bebouwing op deze plek vastgelegd. Daarmee is er zorg en aandacht voor de totaalontwikkeling van het gebied. Bij de daadwerkelijke realisatie van een kantoorgebouw zullen aanvullende beeldwkaliteitscriteria worden geformuleerd. Vooralsnog zijn alleen prinicpes en een denklijn ontwikkeld.



DENKRICHTING KANTOORGEBOUW

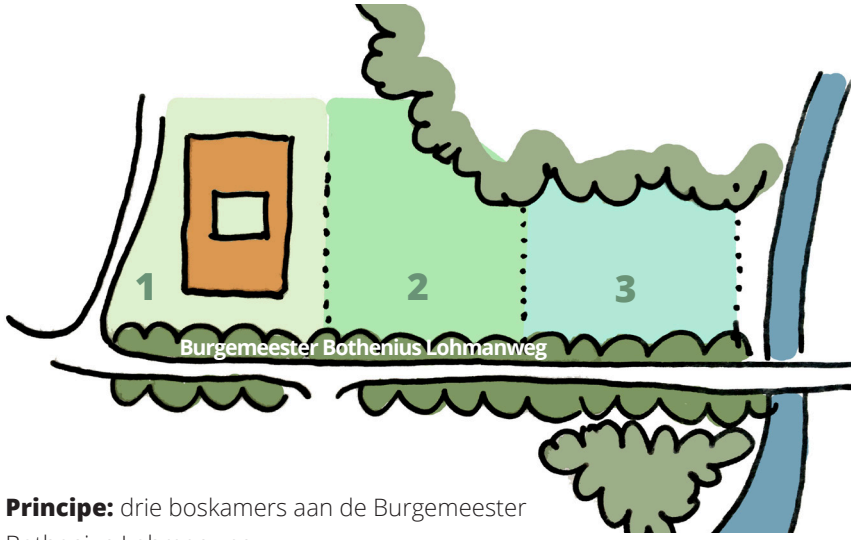
Aanleiding
Vanboeijen moet op de middellange termijn (tussen nu en 5 jaar) op zoek naar vervangende kantoorruimte, omdat het huidige kantoorpand over enkele jaren niet meer bescikbaar is. Een van de mogelijkheden die wordt overwogen is nieuwbouw op Park Diepstroeten. Daarvoor heeft Vanboeijen het nu onbebouwde perceel aan de Burgemeester Bothenius Lohmanweg op het oog., dat vooralsnog in gebruik is als parkeerplaats.

Op dit moment is er nog onvoldoende zicht op het programma van eisen waar het kantoorgebouw aan zal moeten voldoen. Dat zal afhangen van onder andere gebruikerseisen en -wensen en financiële haalbaarheid.

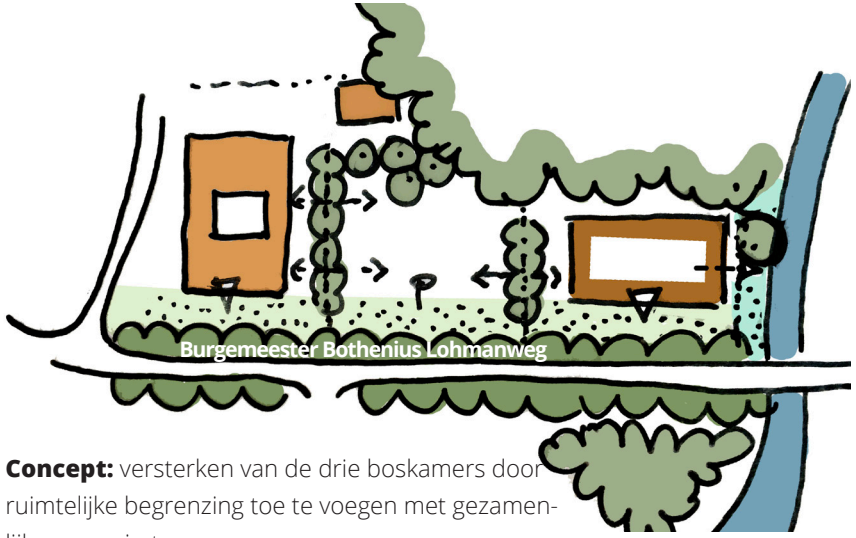
Vanuit de landschappelijke analyse van het gebied en de stedenbouwkundige opzet van het plan, zijn echter wel enkele randvoorwaarden mee te geven voor de verdere ontwikkeling van deze locatie.

Denkrichting oriëntatie en opzet
De beoogde locatie is de laatste in een trits van oorspronkelijk 3 boskamers. Insteek voor de eventuele doorontwikkeling van het gebied is het opnieuw zichtbaar maken van de drie boskamers. De basis daarvoor ligt in het aanplanten van groenstructuren op de perceelsgrenzen. Deze groenstructuren bestaan uit bomen en een lage ondergroei, zodat (door)zichten tussen de kamers mogelijk is. Deze doorzichten en verbindingen tussen de kamers is belangrijk omdat ze functioneel met elkaar zijn verbonden.

De eerste kamer is al gevuld met het bestaande woonzorggebouw. De tweede kamer is een open kamer, een tuinkamer met ruimte voor parkeren in een groene setting. Deze parkeerruimte is voor het woonzorggebouw (nu ook al) en allicht (deels) ook voor het kantoorgebouw.
De derde kamer is de beoogde plek voor het nieuwe kantoorgebouw.
De bebouwing in de eerste boskamer houdt enige afstand tot de Burgemeester Bothenius Lohmanweg. Daardoor ontstaat er een aangename voorruimte. Deze



Principe: drie boskamers aan de Burgemeester Bothenius Lohmanweg



Concept: versterken van de drie boskamers door ruimtelijke begrenzing toe te voegen met gezamenlijke voorruimte.

opzet kan in de andere boskamers worden doorgezet, zodat elke kamer een voorruimte krijgt en de daar binnen gelegen functies (parkeren, kantoor) enige afstand houden tot de weg. De oude hoofdstructuur blijft hierdoor als laan goed zichtbaar en herkenbaar en wordt voorkomen dat functies teveel aan de weg 'kleven'.

De boskamers zijn georiënteerd op de Burgemeester Bothenius Lohmanweg. Deze weg is één van de belangrijkste structuurdragers van het gebied. Een kantoorgebouw zal zich daarom in eerste instantie op deze weg richten.
De beoogde locatie grenst aan de oostzijde aan het Anreeperdiep. Het beekdal is hier smal en sterk beplant. De weidsheid die het beekdal kan krijgen ter hoogte van de woonzorggebouwen is hier niet mogelijk. Het ligt voor de hand om het kantoorgebouw niet af te sluiten van de ligging aan de beek, maar een secundaire orientatie te geven.

Denkrichting bebouwing

Massa en vorm

Vanuit de landschappelijke invalshoek is een belangrijk uitgangspunt dat de schaal van het gebouw zich schikt naar de schaal van het Anreeperdiep en naar de schaal van de bestaande omliggende bebouwing.
De oriëntatie van het gebouw is – in alle situaties- op de Burgemeester Bothenius Lohmanweg en in tweede instantie op het Anreeperdiep. Het zicht op het gebouw is vooral overlangs en niet frontaal.

Karakteristiek

De bebouwingskarakteristiek van het gebouw hangt samen met de vorm en de hoofdopzet van het gebouw. In deze parkachtige setting dient de vormgeving van het gebouw geen uiterlijke kenmerken te hebben die geassocieerd worden met een stedelijk gebied of een bebouwde kom. Bij voorkeur geen klassieke opbouw met plint- tussenzone – dak(opbouw) of een zwaar ogend stenen gebouw. Maar bijvoorbeeld een gebouw dat "loskomt" van haar omgeving of een gebouw dat door de vormgeving één object wordt, waar niet direct de kantoorkamers uit afleesbaar zijn.

PRINCIPES ONTWIKKELING LOCATIE KANTOORGEBOUW

locatie

+ Zet in op het herstellen en ontwikkelen van drie boskamers;
+ De kamers zijn ruimtelijk van elkaar gescheiden, fysiek kunnen er verbindingen ontstaan;
+ Houd in elke boskamer een voorruimte vrij waardoor er afstand blijft vanaf de Burgemeester Bothenius Lohmanweg.

oriëntatie

+ Het kantoorgebouw heeft een hoofdoriëntatie op de Burgemeester Bothenius Lohmanweg;
+ Het kantoorgebouw heeft een tweede, ondergeschikte oriëntatie op het Anreeperdiep.

bebouwing

+ De hoofdrichting van het kantoorgebouw staat haaks op het Anreeperdiep;
+ De massaopbouw past bij de schaal van het Anreeperdiep en bij de omliggende bebouwing;
+ De gekozen bouwstijl of karakteristiek van het gebouw past in de parkachtige omgeving.

NB. Op het moment dat het kantoorgebouw ontwikkeld wordt, zal dit beeldkwaliteitsplan worden uitgebreid en aangevuld met specifieke kwaliteitscriteria voor de vormgeving van het kantoorgebouw.

BEELDKWALITEIT WOONZORGGEBOUWEN



De principes voor de nieuwe woonzorggebouwen zijn afgeleid uit hun ligging in de omgeving. De beide woonzorggebouwen staan aan de rand van het beekdal en zijn daar op georiënteerd. Het landschap loopt tot aan en ogenschijnlijk zelfs onder de gebouwen door of om de gebouwen heen.
Voor woonzorggebouw 2 geldt dat dit pand een dubbele orientatie heeft, ook richting de Burgemeester Bothenius Lohmanweg. Daarmee onderscheidt dit gebouw zich van gebouw 1, dat met de rug naar de oude houtsingel staat en door de singel aan het zicht wordt onttrokken vanaf de openbare weg.

De nieuwe gebouwen *moeten* verschillen in vormgeving en uitstraling van het bestaande kruisgebouw BBL-4. Waar dit gebouw hoger ligt, in een meer Drents landelijke setting, liggen de nieuwe woonzorggebouwen aan de flanken van het beekdal. *Dat vraagt een andere architectuur van de gebouwen en een ander kleur- en materiaalgebruik.*

Het beekdal wordt het hart van Diepstroeten. De woonzorggebouwen liggen op de flanken van dit beekdal.Voor de woonzorggebouwen betekent dit dat de gevels zich openen richting de beek. De nieuwe bebouwing moet het natuurlijke beeld van het beekdal ondersteunen. Dat betekent dat de gebouwen door een natuurlijk materiaal- en kleurgebruik en een eenvoudige en eenduidige vormgeving opgaan in hun omgeving: het water met het riet, de plasdrasbegroeiing en de houtsingels. Voor de gebouwen wordt daarom gedacht aan schuurachtige volumes met een dito uitstraling.

Om het beekdal en de noordelijke flank als een geheel beleefbaar te houden, is het van belang dat beide woonzorggebouwen een sterke verwantschap hebben in architectuur en uitstraling. De gebouwen kunnen in details verschillen, maar zeker omdat de gebouwen vanaf de zuidzijde en daarmee op enige afstand worden beleefd en gezien, is een sprekend en eenduidig beeld van beide woonzorggebouwen van groot belang.

Zicht op de noordflank van het beekdal van het Anreeperdiep
- de locatie van de twee woonzorggebouwen

KWALITEITSCRITERIA WOONZORGGEBOUWEN

algemeen

+ Als de hier volgende gebouwgerichte welstandscriteria niet toereikend zijn of als het bouwplan afwijkend is dan wordt het bouwplan getoetst aan de algemene welstandscriteria.
+ De nieuwe woonzorggebouwen zijn in hun vormgeving en architectuur duidelijk onderscheidend van de bestaande zorggebouw en op de noord- en zuidoevers en in het bijzonder BBL-4. Dat betekent in ieder geval geen oranje pannendak en donkere steen.

ligging

+ De twee woonzorggebouwen staan evenwijdig aan het Anreeperdiep;
+ Woonzorggebouw 1 heeft de hoofdoriëntatie aan de zuidzijde, op het beekdal;
+ Woonzorggebouw 2 heeft een dubbele oriëntatie :op de beek aan de zuidzijde en op de Burgemeester Bothenius Lohmanweg aan de noordzijde;
+ De overgangen tussen gebouw, privé buitenruimte en de openbare ruimtes zijn zorgvuldig vormgegeven en passend bij de gekozen bouwstijl en de landschappelijke opzet;
+ De woonzorggebouwen liggen aan de zuidzijde letterlijk in het beekdal: de inrichting van de oevers loopt door tot aan en zo nodig onder de woonzorggebouwen door.

massa en vorm

+ De gebouwen zijn éénlaags;
+ De hoofdvorm van de gebouwen is enkelvoudig;
+ De hoofdvorm van de gebouwen is lineair en heeft een horizontale lengtewerking;
+ De lengtewerking van het gebouw wordt met een knik of ander architectonisch middel visueel ingekort;
+ De woonzorggebouwen hebben een platte afdekking of zijn voorzien van een zeer flauwe kap: zadeldak of lessenaarskap met een lage noklijn. Een afwijkende kapvorm kan alleen als onlosmakelijk onderdeel van het totaalontwerp.

bebouwingskarakteristiek of bouwstijl

+ De woonzorggebouwen hebben een natuurlijke uitstraling en zijn verwant aan elkaar;
+ Bijgebouwen zijn ondergeschikt, hebben dezelfde bouwstijl en zijn verwant aan het woonzorggebouw.

detaillering

+ De detaillering is zorgvuldig, sober en eenvoudig;
+ Details als dakoverstekken kunnen de vormgeving van het woonzorggebouw ondersteunen;
+ De representatieve gevels hebben een goede afwisseling van open en besloten delen, waarbij de gevelindling logisch volgt uit het ontwerpidee van het hoofdgebouw. Als denkrichting wordt meegegeven dat in ieder geval 40% van de gevel bestaat uit open delen;
+ Op afstand heeft elk gebouw een sprekend en eenduidig beeld. Dichterbij het gebouw kunnen allerlei details in het oog springen.

kleur- en materiaalgebruik

+ Het kleur- en materiaal gebruik sluit aan bij de gekozen bebouwingskarakteristiek:
    - Kleuren en materialen vallen samen met de omgeving of passen daarbinnen;
    - Passende materialen: licht en niet zwaar, zoals (vergrijzend) hout (niet zwart geschilderd), riet, glas, zink, leisteen en vergelijkbaar;
+ Daken van hoofd- en bijgebouwen kunnen worden voorzien van een ‘groene’ afdekking, bijvoorbeeld een sedumdak.

REFERENTIEBEELDEN WOONZORGGEBOUWEN

ligging



LANDSCHAP TOT AAN DE GEVEL





architectenweb



massa en vorm



architectenweb/ kasteel Duivenvoorde



ziegler/branderhorst

VOLUME EENVOUDIG EN LANGGEREKT

bebouwingskarakteristiek


tendam architecten




bijkerk advies

NATUURLIJKE UITSTRALING

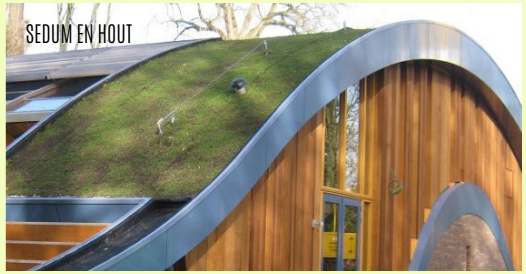
detaillering


de architect

AFWISSELING OPEN EN GESLOTEN GEVELDELEN - VERBIJZONDERING KNIK

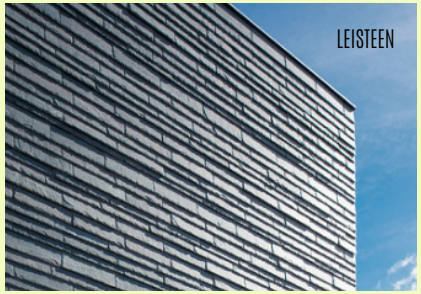
kleur- en materiaalgebruik


VERGRIJZEND HOUT


SEDUM EN HOUT

NATUURLIJKE EN LICHTE MATERIALEN


ZINK EN GLAS
Reitsema en partners


LEISTEEN

Opdrachtgever
Stichting Vanboeijen

november 2020

BügelHajema Adviseurs
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving