Stedenbouwkundig plan

Flexwonen groenedijk

Februari 2024



Gemeente Assen

Inhoud

Inhoud	2
Inleiding flexwonen	3
Stedelijk ontspannen	4
Stedenbouwkundige uitgangspunten	5
Programmatische uitgangspunten	6
Groen/ecologie	7
Verkeerskundige uitgangspunten	8
Stedenbouwkundig plan:	
Plankaart	9
Diverse woningtypes	10
Toelichting per thema	11-12
Participatie invulling OR	13
Inrichting hoofdstructuur	14
Inrichting binnengebieden	15
Principedoorsnedes	16
Beeldkwaliteit	17
Aanpassingen n.a.v. inloopbijeenkomst	18
Bronvermelding	*19*

Inleiding flexwonen

In Nederland is sprake van een wooncrisis, met een oplopend woningtekort als gevolg van stagnatie in de woningbouw. De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. Met name jongeren, starters, spoedzoekers en herhuisvestingsurgenten hebben moeite huisvesting te vinden. Ook voor de toegenomen taakstelling voor huisvesting van statushouders zijn steeds meer woningen nodig.

Het Rijk wil met de Nationale Bouw- en Woonagenda jaren tempo maken met het oplossen van het landelijke woningtekort. Als onderdeel van de strategie wil het kabinet hierbij ook inzetten op de bouw van flexwoningen.

Vanuit de Woonvisie Assen (2021) ligt er een opdracht om in elk geval aan twee oplossingen voor spoedzoekers in de vorm van flexwonen te gaan werken. Met het project “Tussenvoorziening Boshof” is begin 2022 een eerste kleinschalige oplossing in gebruik genomen, die tijdelijke huisvesting biedt aan statushouders en spoedzoekers. De behoefte aan een flexibele schil woningen is onverminderd groot. Met de realisatie van flexwoningen op de Groene Dijk kan op relatief korte termijn een substantieel aanvullend woningaanbod worden gerealiseerd en kan het woningtekort versneld worden verkleind.

Flexwoningen zijn woningen met een tijdelijk karakter die relatief snel en goedkoop gerealiseerd kunnen worden. De afgelopen tijd hebben we in de gemeente verschillende locaties bekeken en beoordeeld voor de mogelijkheid voor flexwonen. Hier zijn verschillende opties uit voort gekomen, waarvan de locatie Groene Dijk voor dit moment de meest kansrijke is. Om op korte termijn flexwoningen op deze locatie te realiseren is dit project opgestart.

Het doel is om mensen die met spoed woonruimte in Assen benodigd zijn te helpen.
De gemeente Assen is voornemens samen met woningcorporatie Actium ongeveer 150 flexwoningen te bouwen op de woon-werkkavels aan de Groene Dijk. Met dit stedenbouwkundige plan geven we invulling aan hoe we flexwonen kunnen realiseren aan de Groene Dijk, passend bij de omgevingsvisie van de gemeente.



Locatie groenedijk

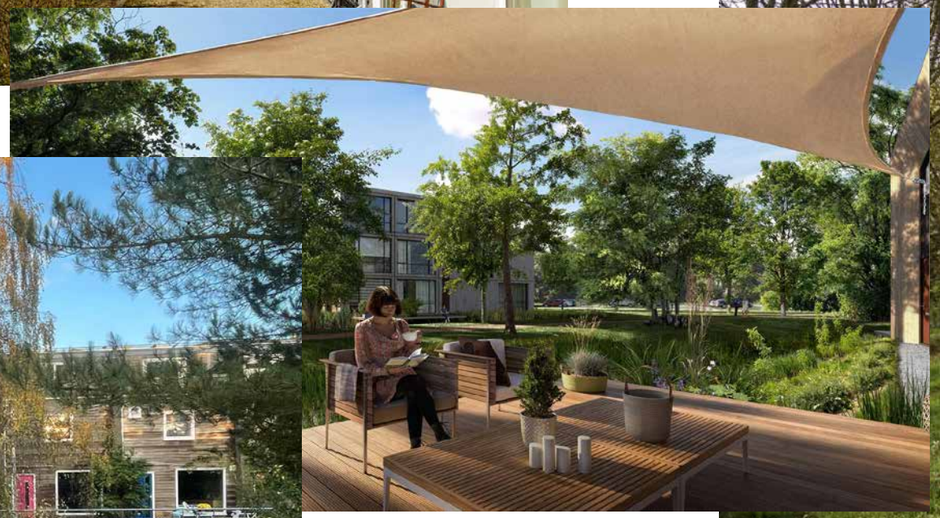
Stedelijk ontspannen

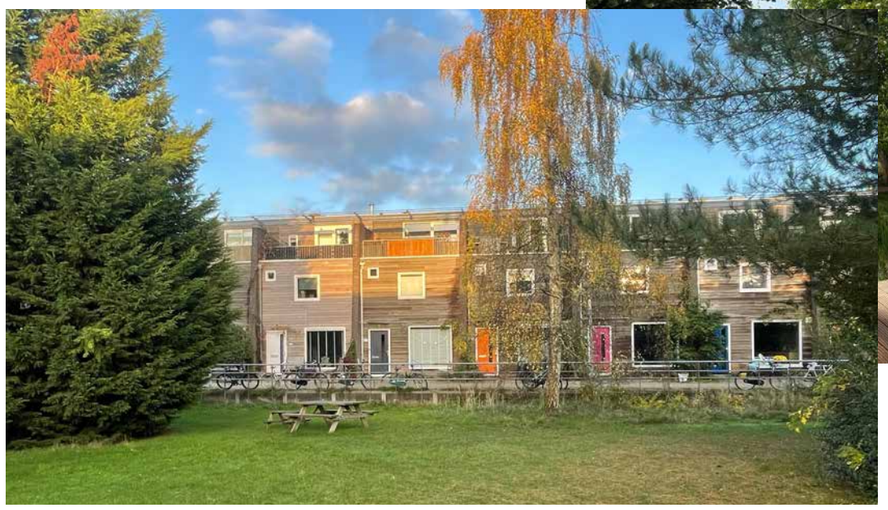
In de Omgevingsvisie Assen 2021 wordt in globale zin richting gegeven aan ontwikkelingen zoals dit project Flexwonen. De kernkwaliteit van wonen binnen de gemeente Assen is Ontspannen Stedelijk.
De voorwaarden voor Ontspannen Stedelijk wonen die worden genoemd zijn:

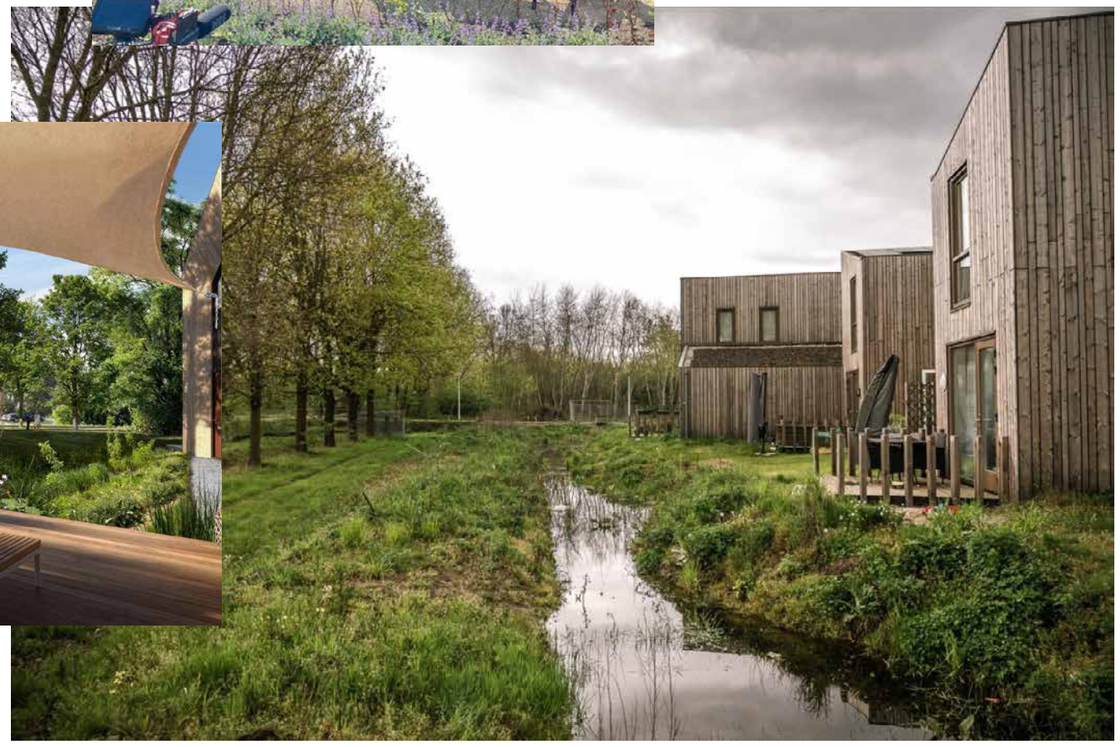
- Sterke woongebieden die niet in zichzelf gekeerd zijn maar in verbinding staan met omliggende woongebieden en voorzieningen (de Verbonden Stad).
- Gezonde leefomgevingen waarbij rekening wordt gehouden met hittestress, klimaatadaptatie en groen dichtbij ieder huis (de Groene Stad).









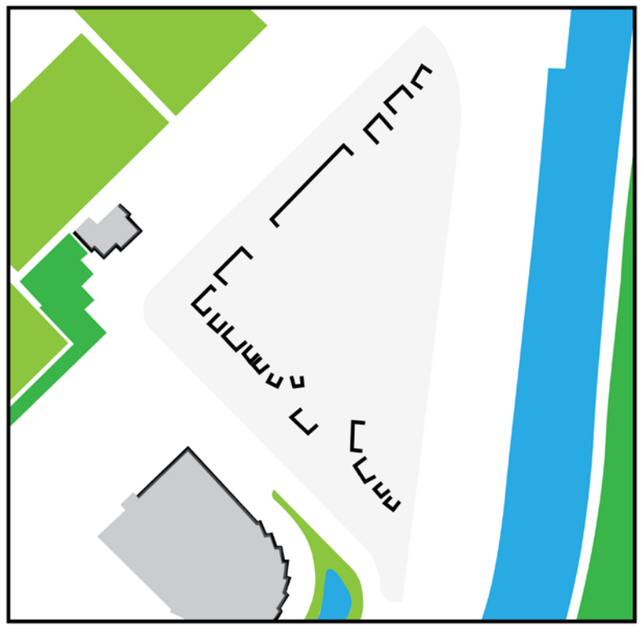


*Alle referentie foto’s zijn alleen ter inspiratie en indicatief.

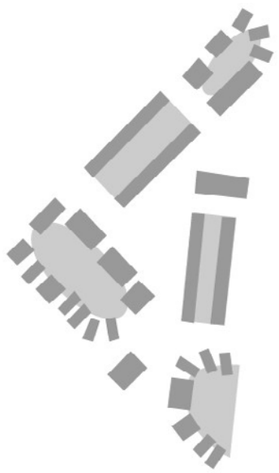
Stedenbouwkundige uitgangspunten

Stedelijk ontspannen door:

Losse open randen

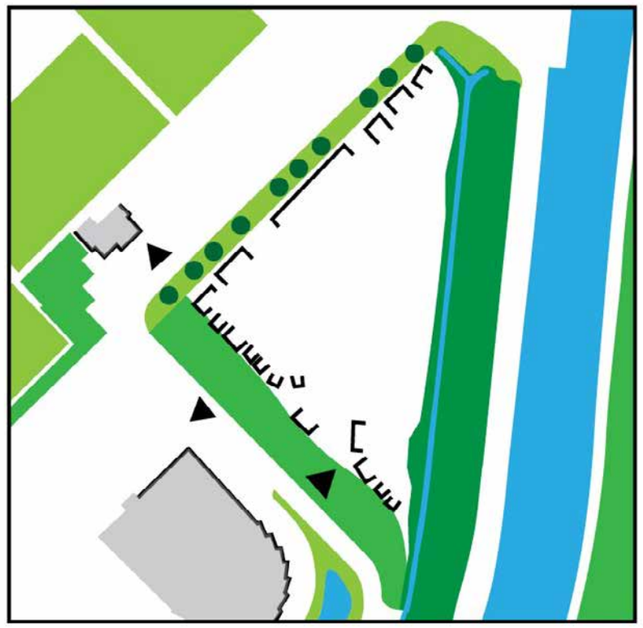


Menselijke maat, door het maken van meerdere kleinschalige buurtjes. Het uitgangspunt dat er 4 (RvB) woonblokken met een grotere schaal moeten worden geïntegreerd in het plan vraagt om voldoende kleinschalige woningen als tegenhanger om de juiste balans en daarmee een ontspannen stedelijkheid te behouden.

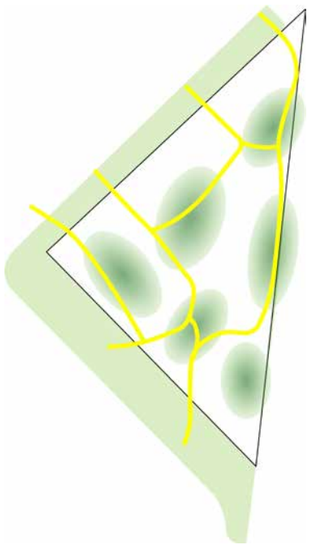


Groene leefomgeving:

Groene rand met een **parkstrook** als verbinding naar de stad



Een **groene leefomgeving** met voldoende ruimte om te wonen, te bewegen en ontmoeten. Dit maken we door het hele gebied **autovrij** te maken en groene routes en groene hofjes te maken.

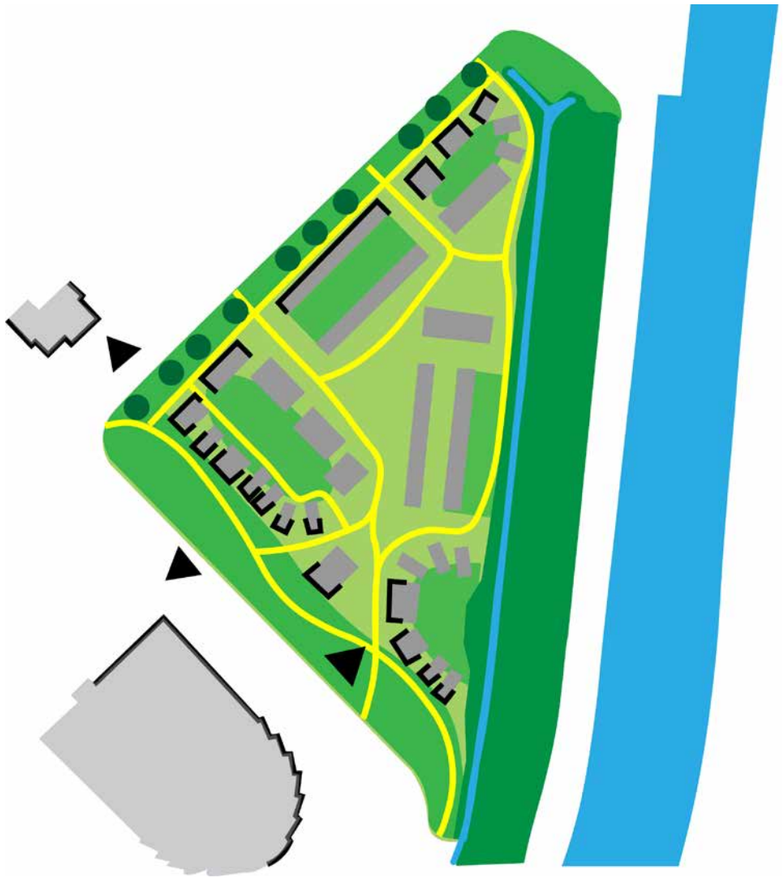


Goede woonkwaliteit

Door een **'superblock'** te maken, behoudt het plan samenhang en wordt het een echt wijkje:

Deze heeft voldoende 'kritische massa' van nodig. Hiermee wordt bedoeld een substantiële grootte van het project waardoor er een woongemeenschap kan ontstaan. Door de ligging van het wijkje tussen kanaal en A28 en op afstand van omliggende wijken moet het woonwijkje voldoende woningaantallen hebben om ook echt een wijkje te kunnen zijn.

Door de kritische massa kunnen we een **goede mix van doelgroepen en woningaanbod** realiseren.



Programmatische uitgangspunten

Voor de kwaliteit van de toekomstige woonomgeving is het belangrijk dat er een mix ontstaat van verschillende woningtypen en doelgroepen.

De locatie Groene Dijk is geschikt voor alle doelgroepen. Voor deze locatie wordt uitgegaan een mix in doelgroepen. Deze leidt voor de gehele locatie (96 RVB-woningen en ca. 54 AEDES-woningen) tot het volgende woonprogramma:

PMC 11: 27%
PMC 12: 53%
PMC 13: 17%
PMC 14: 3%

Van het Rijksvastgoedbedrijf worden in totaal 96 gestapelde flexwoningen (4 blokken van 24) van DAIWA House geplaatst. Het woonprogramma van deze woningen ligt vast:

- PMC 11: 25%
- PMC 12: 50%
- PMC 13: 25%

Dat betekent indicatief de volgende woningmix in het totale programma:

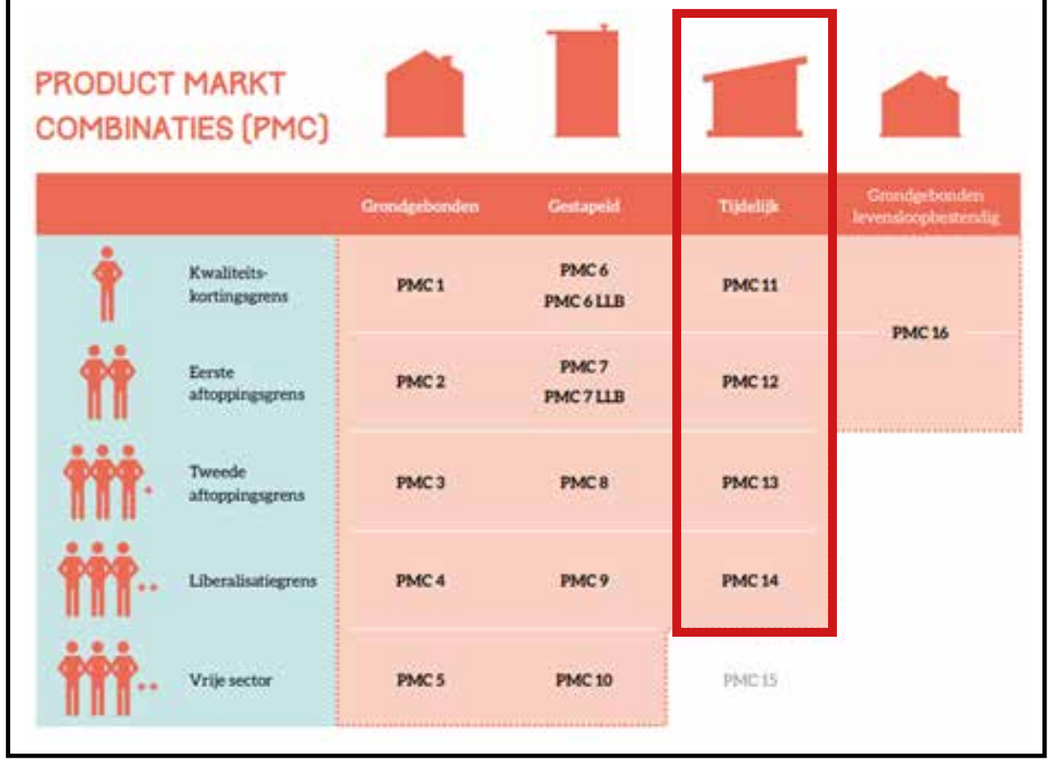
	Totaal		RVB	Aedes	
PMC 11	27%	41	24	17	31%
PMC 12	53%	80	48	32	58%
PMC 13	17%	26	24	2	3%
PMC 14	3%	5	0	5	8%
	100%	150	96	54	100%

In de AEDES-woningen binnen het stedenbouwkundig plan gaan we uit van deze aantallen PMC's: de plaatsing van de verschillende PMC's laten we vrij. Wel geven we richtlijnen voor een mix aan woningtypes, die zorgen voor diversiteit in de woningen:

- 1- en 2-laagse woningen;
- 2 verschillende oplossingen voor de overgang openbaar-privé en buitenruimte;
- 2 verschillende dakvormen
- diversiteit in maximale breedtes

Alle AEDES woningen zijn grondgebonden woningen.

In de Woonstandaard is een basiskwaliteit van woningen omschreven in de vorm van product-marktcombinaties (PMC's). Bij het indelen van de PMC's is uitgegaan van een zo eenvoudig mogelijke indeling in huurprijsklassen (doelgroepen/woning-bezetting) en woningtypes.
De PMC's 11 tot 14 vallen allemaal onder het woningtype 'tijdelijke woningen'.



Groen/ecologie

Groen structuren openbare ruimte

Groene Hoofdstructuur
De groene hoofdstructuur moet zodanig aangelegd worden zodat de wijk Pittelo en Kloosterveen met elkaar verbonden worden. De aanleg van het groen moet een biodivers karakter hebben met toekomstbestendigheid. De aanplant moet voldoende ruimte krijgen om tot wasdom te komen en dient ecologisch beheerd te worden.

Door een groene rand rondom het plan te realiseren, draagt dit bij aan een verbinding van de hoofd groenstructuren tussen Pittelo en Kloosterveen.



Voorbeeld schets hoofd groen/blauw structuren Groene dijk

Nevenstructuur
De openbare ruimte moet met robuust groen worden ingericht. Een mix van heesters, 2de en 3de grootte bomen inclusief een diversiteit aan kruidlagen. Het overgrote deel van de planten moet bestaan uit inheemse soorten. Nectar houdende en vruchtvormende planten zijn leidend. Bermen moeten extensief beheerd worden en omgevormd worden tot bijvriendelijke bermen. In de blauwe structuur moeten ecologische vriendelijke voorzieningen worden getroffen zoals natuurvriendelijke oevers, plasbermen en/of drasbermen. Dood hout kan worden geïntegreerd in en rond de bosschages in de vorm aanvoer van recent gevelde gemeente bomen. Meubilair en nutsvoorzieningen dienen ook een groene plus te krijgen. Voorbeelden zijn inpakken met groen, groene daken, natuur-inclusieve elementen zoals nestkasten en stapelmuurtjes.

Ecologie
De aanleg van doelgerichte soortspecifieke habitatten is overbodig. De nadruk moet gelegd worden op de aanleg en onderhoud van natuurvriendelijke groenvoorzieningen als bosschages voor schuilgelegenheden en foerageer mogelijkheden. Als wel het verlengen van lijnstructuren voor vleermuizen. Dit betekent een robuuste structuur met zowel variatie in soorten, lagen en hoogtes. Bosschages moeten voldoende volume hebben om te fungeren als rusthabitat.

Verlichting
Langs en rondom groenstructuren moet diervriendelijke verlichting worden geplaatst.
Alleen verlichten wanneer nodig, met lagere lichtmasten en een scherpe afsnede van de lichtinval met weinig uitstraling.

Beheerregime:
Er moet ecologisch beheerd worden en conform de gedragscode soortbescherming van Stadswerk.

Invasieve exoten:
Op verschillende locaties rond de groene dijk zijn er invasieve exoten geconstateerd. Het gaat hier vooral om de Japanse duizendknoop. Hierbij moet worden gelet op dat deze plant zich niet vestigt in het plangebied. Denk hierbij aan aanrijd routes van groot materieel langs besmette locaties en het vervoeren van of graven in vervuilde grond.

Ecologische voorzieningen

Gezien de flexwoningen er niet permanent zullen staan en daar in geen permanente ecologische voorzieningen kunnen worden gemaakt, is het uitgangspunt om deze voorzieningen te creëren in de openbare ruimte.

De onderstaande afbeeldingen zijn voorbeelden van voorzieningen die getroffen kunnen worden in de openbare ruimte.

Wel onderzoeken we voor de RvB woningen de mogelijkheden voor geveltuintjes en groenslingers. Voor de AEDES woningen adviseren we deze te voorzien van groene daken in combinatie met zonnepanelen. Het groene dak bevorderd het rendement van de panelen en draagt bij aan verkoeling, biodiversiteit, waterberging en schone lucht.



Verkeerskundige uitgangspunten

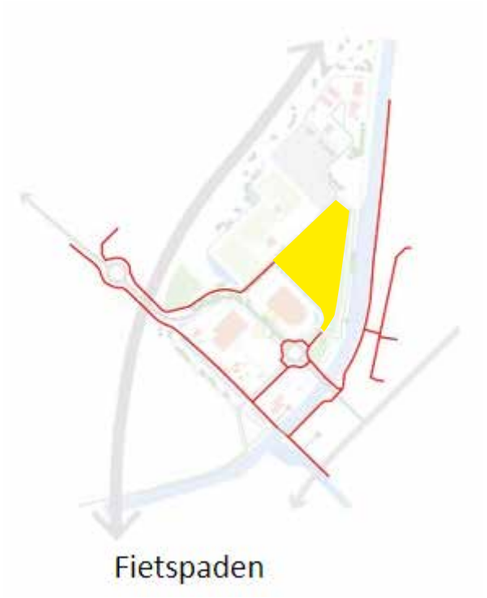
In de omgevingsvisie ‘Assen nog Mooier’ stimuleren we gezonde mobiliteit. Meer lopen of fietsen kan namelijk bijdragen aan een goede gezondheid en een gezonde stad. Het flexwonen plangebied wordt daarom een autovrij gebied waarbij de voetganger en fietser op één komen te staan. Zo maken we een groene woonomgeving, waar ruimte is voor ontmoeting, bewegen en spelen/sporten.

In het plangebied komt zo min mogelijk verharding: we gaan gecombineerde fiets- en wandelpaden aanleggen, waar de nooddiensten ook gebruik van kunnen maken. Ook zorgen we voor voldoende (overdekte) fietsenstallingen nabij de woningen.

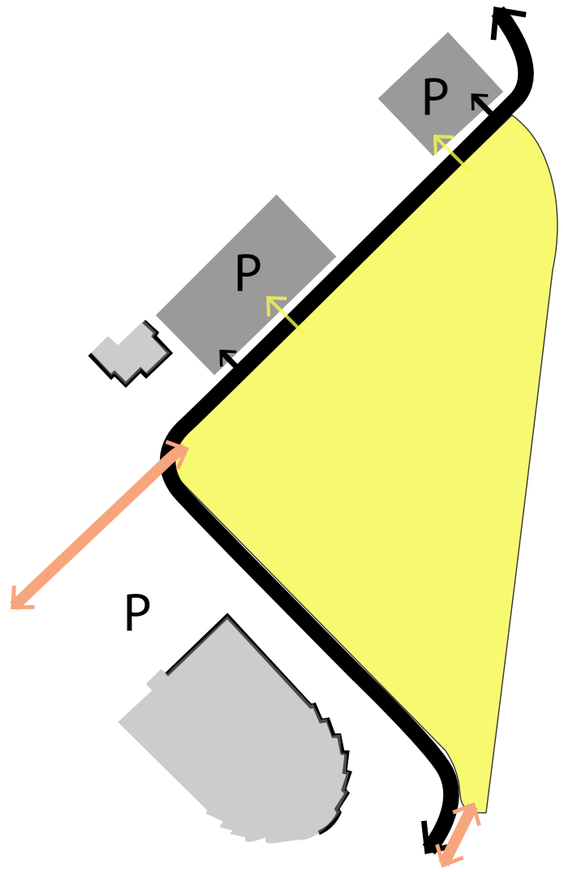
Op loopafstand van het plangebied is een bushalte aanwezig met frequent busvervoer richting het centrum en station. Er zijn goede fietsverbindingen van en naar het centrum en naar Kloosterveen, waar we in het plan met langzaam verkeersroutes op aansluiten.

We faciliteren de auto door náást het plangebied twee geclusterde parkeergebieden te realiseren. Daarbij gaan we kijken naar mogelijkheden voor dubbelgebruik. We verkennen mogelijkheden met deelmobiliteit (auto én fiets).

De huidige Mien Ruysweg blijft liggen: hier halen we het parkeren vanaf, waardoor de bereikbaarheid van de bedrijven verbeterd wordt. Om de verkeersveiligheid te waarborgen, worden er daarnaast snelheidsremmende maatregelen uitgewerkt.

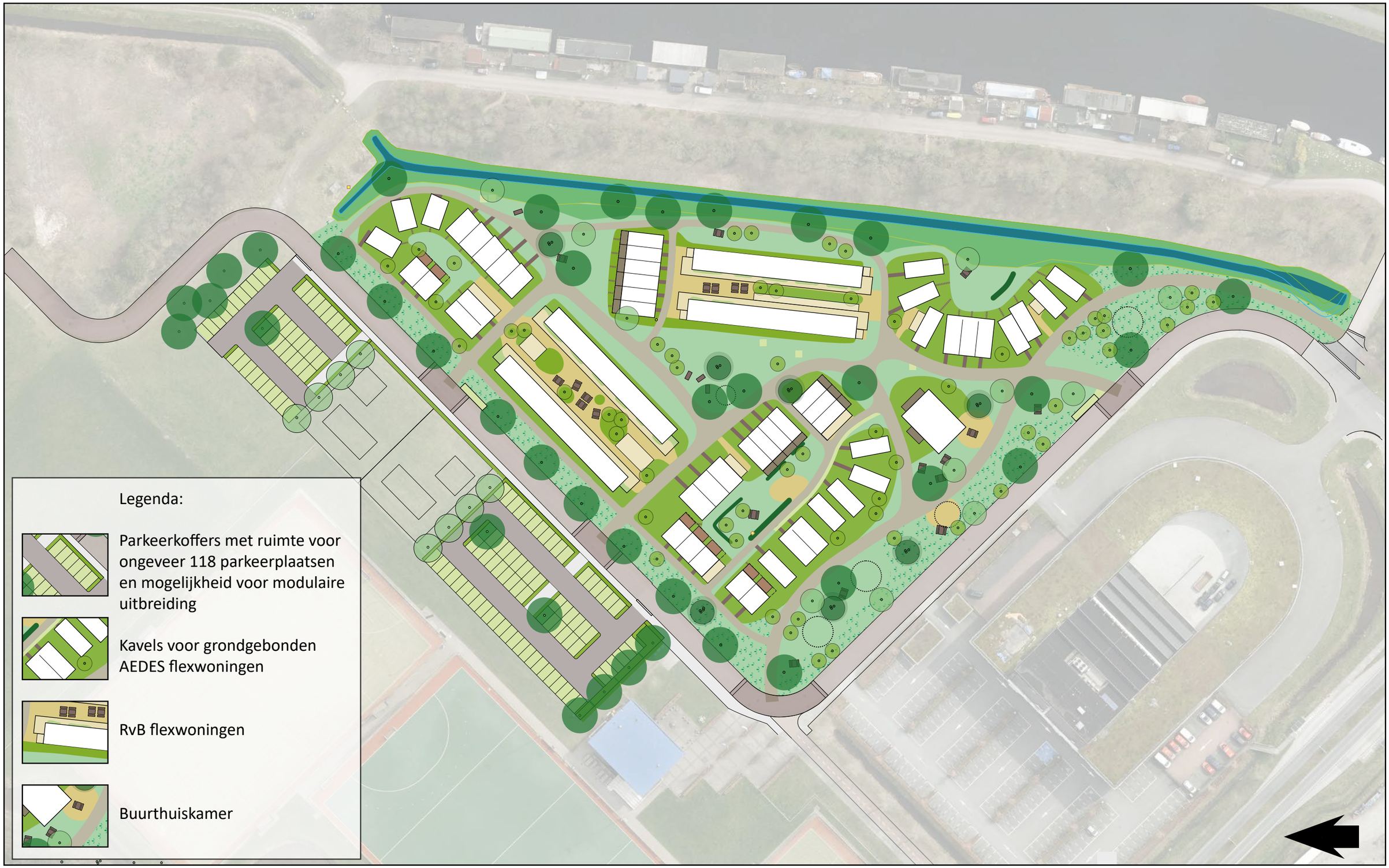






Verkeersstructuur auto, parkeren en de 4 toegang tot het fiets- en voetgangersgebied

Stedenbouwkundig plan - plankaart



Stedenbouwkundig plan - diverse woningtypes

In het plan zitten verschillende type woningen, die ook verschillen in afmetingen en uitstraling. Dit doen we voor de diversiteit in zowel type woningen als in de uitstraling van het plan.

Hiervoor zijn een aantal verschillende type flexwoningen aangegeven, met verschillende eisen. Deze types kunnen ‘familie‘ van elkaar zijn.

De locatie van de verschillende PMC’s laten we vrij te bepalen. Deze kunnen gekoppeld worden aan de verschillende types die hieronder zijn omschreven, maar dit is geen eis.

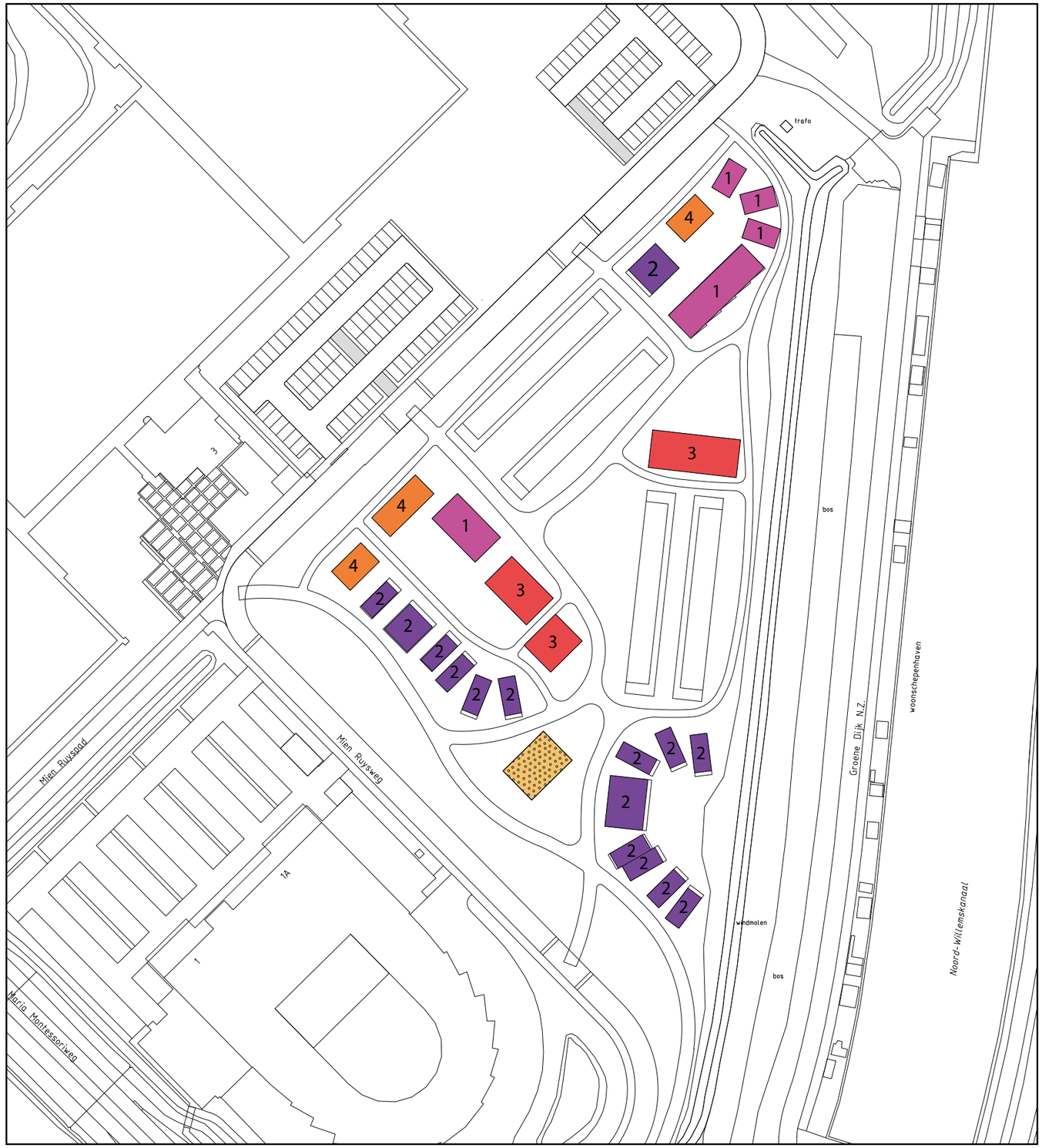
Flexwoning type 1
- 1 laag
- beukmaat max. 5.4 meter
- lengte max. 9 meter
- dakvorm vrij
- buitenruimte onderdeel van architectuur

Flexwoning type 2
- 2 lagen
- beukmaat max. 4.5 meter
- lengte max. 11 meter
- dakvorm vrij
- buitenruimte onderdeel van architectuur

Flexwoning type 3:
- 2 lagen
- Beukmaat max. 4 meter
- lengte max. 10 meter
- andere dakvorm t.o.v. type 2

Flexwoning type 4:
- 2 lagen
- beukmaat max. 5.4 meter
- lengte max. 7.5 meter

Special: Huiskamer voor de wijk, eventueel in combinatie met maximaal 4 flexwoningen. De Buurthuiskamer is een kleinschalige ruimte in de buurt en voor de buurt.



Stedenbouwkundig plan - toelichting per thema

Entrees

De entree van de flexwoningen ligt afwisselend aan de binnen- of buitenzijde van een ‘hofje‘.

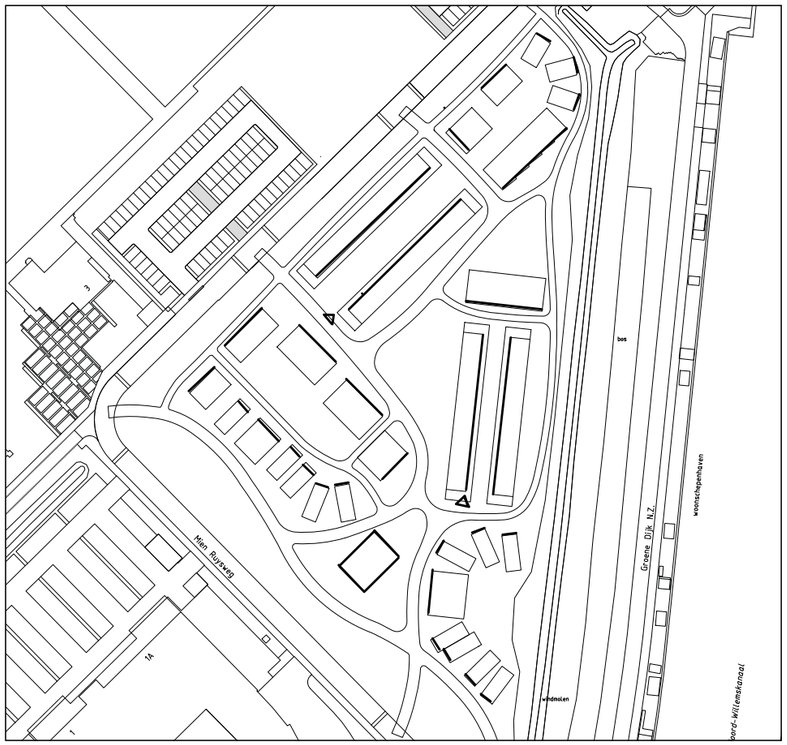
Hoogtes

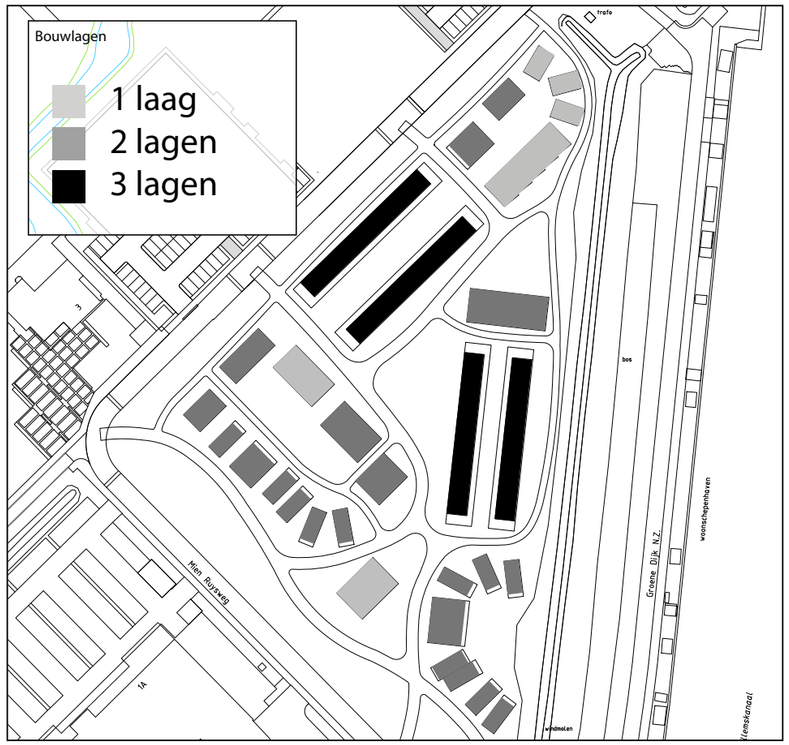
Zoals beschreven in de uitgangspunten, bouwt de hoogte zich naar het midden toe op.

Rooilijnen

De flexwonen dienen zó geplaatst te worden, dat ze grenzen aan de rooilijn. Dit hoeft alleen deels te zijn (bijvoorbeeld de gebouwde oplossing voor de buitenruimte). De gevel mag **max. 2 meter** terugliggen vanaf de rooilijn.

De rooilijn ligt in sommige gevallen aan de achterzijde van de woning. We geven géén minimale lengte van een flexwoning. De maximale lengtes en beukmaten zijn per type omschreven.







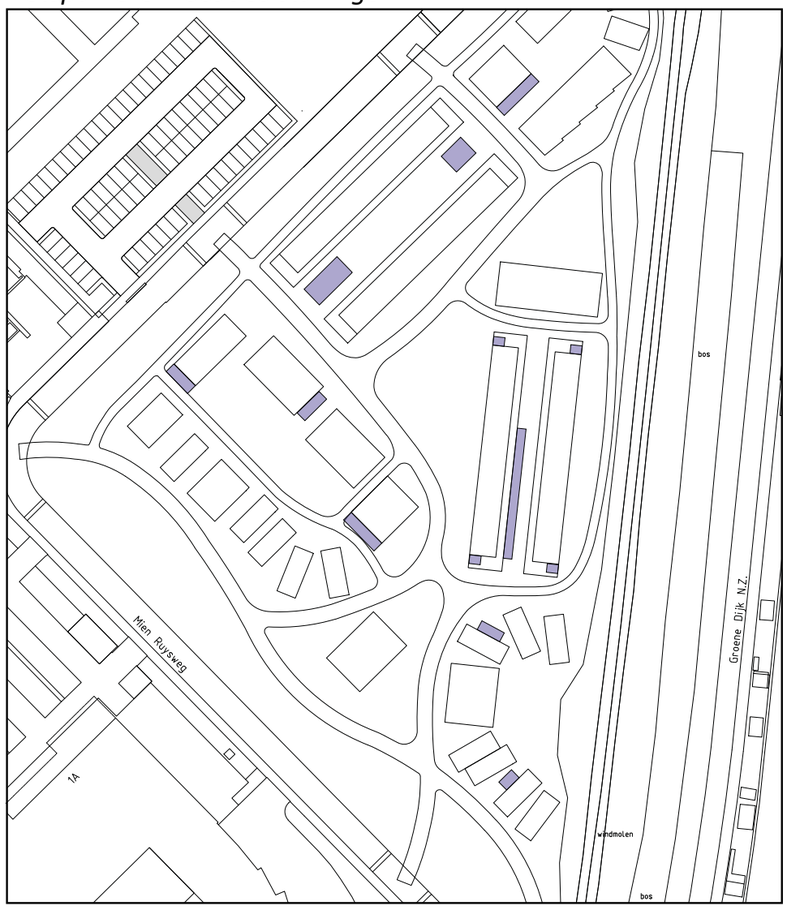
Stedenbouwkundig plan - toelichting per thema

Fietsparkeren

Aangezien het woongebied grotendeels autovrij wordt, is het erg belangrijk dat we dicht bij huis goede voorzieningen voor het fietsparkeren realiseren. Daarom komen er collectieve overdekte fietsenrekken. De locaties voor de stallingen zijn in de kaart hiernaast aangegeven.

Voor het plaatsen van fietsenstallingen en andere bijgebouwen is het leidend principe dat deze tussen de flexwoningen in worden geplaatst, bij voorkeur tegen een zijgevel. Daardoor blijven de ruimtes zoveel mogelijk open. Met uitzondering van de twee RvB blokken, waar we een aantal grotere fietsenstallingen maken.

Fietsparkeren locaties stallingen

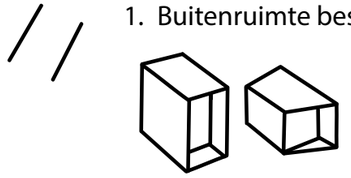


Buitenruimte

De flexwoningen hebben géén privé tuin.
Ze hebben wel een mee ontworpen terras of buitenruimte, verdeeld in twee verschillende oplossingen:

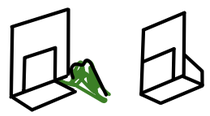
Flexwoning type 1 en 2 hebben een beschutte buitenruimte, die onderdeel is van de architectuur. Minimaal aan de achterzijde, maar dit kan ook aan beide zijden.

1. Buitenruimte beschut - onderdeel architectuur

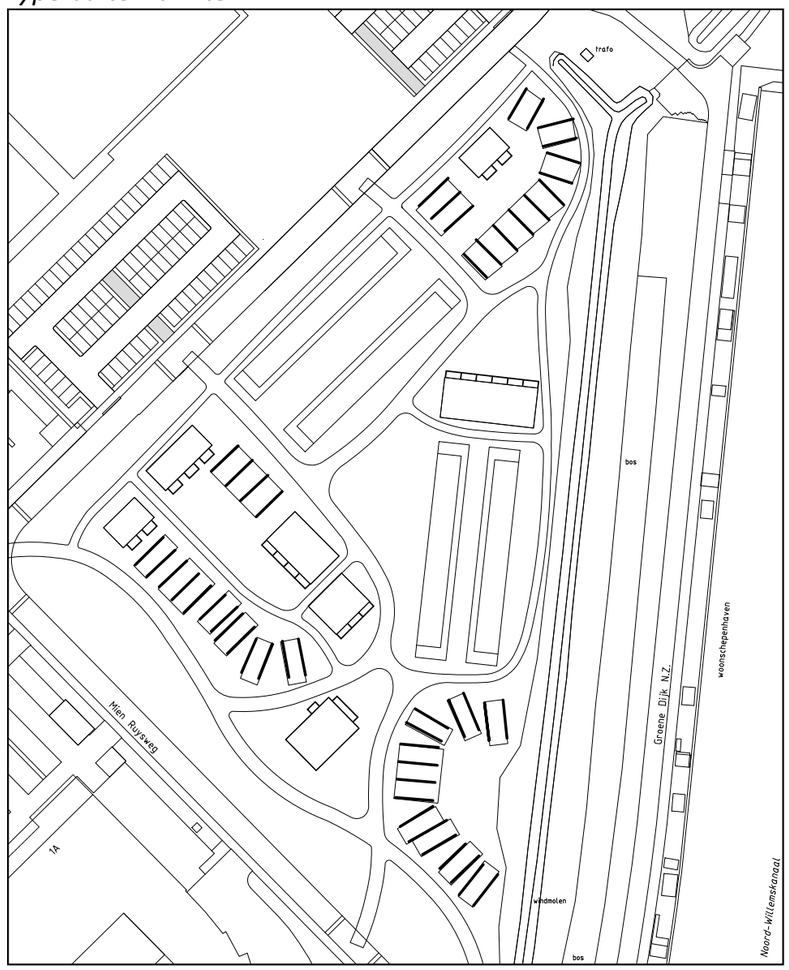


Bij de tweede oplossing, komt er een los terras aansluitend op de woning. Eventueel zorgen kleine schuttingen haaks op de gevel voor wat privacy.

2. Buitenruimte terras
Ntb. dwars schutting of beplanting voor beschutte buitenruimte



Type buitenruimte



Stedenbouwkundig plan - participatie invulling OR

In het groene gebied langs de Mien Ruysweg is ruimte voor verschillende voorzieningen, waarbij we omwonenden voor inspraak over de invulling hebben gevraagd. Hier zien we mogelijkheden voor functies en voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een jeu de boulesbaan, een sportplek (fitness?), moestuintjes, urban farming, een ontmoetingsplek, een kruidentuin/weide en/of een speelplek. Dit is tijdens de inspraakavond in december voorgelegd aan de omwonenden.

Bij de inspraak is er een grootste voorkeur aangegeven voor ontmoetingsplekken. Ook is er daarna binnen de VRD opgehaald waar het meeste behoefte aan is: daarbij is ontmoeting ook het meest genoemd.

Daarnaast zijn de voorkeur van een kruiden/moestuin en van een speelplek het meest aangegeven bij de inloopbijeenkomst. Bij de VRD is daarnaast op sporten veel gestemd.

De uitwerking hiervan gaat in overleg met de klankbordgroep.

De stippen zijn kleinere ontmoetingsplekken en eventueel voorzieningen bij de knooppunten van de routes tussen de wooncluster.

De gestippelde cirkels geven indicatief ruimte aan, waar de toekomstige bewoners zelf mogelijkheden hebben hier invulling aan te geven.

De basis wordt aangelegd:
We geven bij de verschillende ‘hofjes‘ een groen framework mee van het binnengebied met o.a. losse heesters voor privacy en beslotenheid plus een aantal kleinere bomen.





ontmoeting

spelen









sport



moes-/kruidentuin

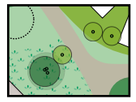
Stedenbouwkundig plan -Inrichting hoofdstructuur

De woonomgeving maken we zo groen mogelijk. Dit kan door het gebied autovrij te maken. Het gebied blijft goed bereikbaar voor uitzonderingen, met 3,5 meter brede hoofdpaden. De paden slingeren door en langs het woongebied en zorgen voor een park achtige sfeer. Waar mogelijk, worden 1e grootte bomen neergezet.

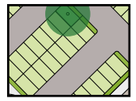
De Mien Ruysweg blijft behouden, zodat de bedrijven goed bereikbaar blijven. Grote verkeersplateau's zorgen voor veilige oversteekplekken en zijn toegankelijk voor vrachtwagens. Twee centrale parkeerplaatsen liggen naast de sportvelden en naast de Mien Ruysweg.



Verharding



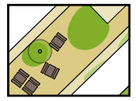
Paden van asfalt met toplaag van fijn rijngrind



Grasbetonstenen en herbruik betonklinkers



Verkeersplateau herbruik betonklinkers



Halfverharding

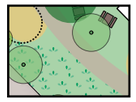


Gebakken klinker voor toegang woningen met kantopsluiting betonband

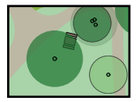
Groen en water



Oevertalud van de sloot aan flexwonen zijde minder stijl, mix extensief gras en oeverbeplanting



Rondom het woongebied: een extensieve grasberm met bloeiende kruiden. Afgewisseld met gazon, picknickplekken en nader in te richten voorzieningen met klankbordgroep



Binnen het woongebied: gazon met grotere (1e en 2e grootte) bomen. Bij de grotere bomen houden we er rekening mee dat deze zoveel mogelijk op plekken staan, waar kans is dat deze behouden kunnen blijven ná het flexwonen.

Stedenbouwkundig plan -Inrichting binnengebieden

De ‘hofjes’ die ontstaan, krijgen een rand met afwisselende lage heesterbeplanting. Hierdoor ontstaat een zachte overgang tussen de woningen en de ruimte er omheen. Vanwege de beperkte ruimte, staan er alleen kleine bomen en struiken in de binnengebieden. Losse hagen zorgen voor meer beschutting.

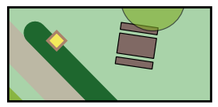
Waar dit mogelijk is, komt er een groene inrichting. Bij de binnengebieden van de RvB-blokken is het nodig een halfverharding te gebruiken, waar beplantingsvakken in komen.

Uitsnede plankaart

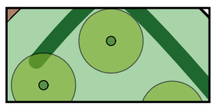




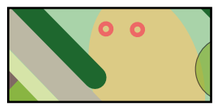
Afwisselende lage heesterbeplanting



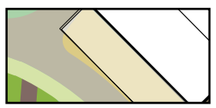
Zitplekken en ecologische voorziening



Gazon, losse groene hagen, bomen van 3e grootte (uitbundige bloeiers)



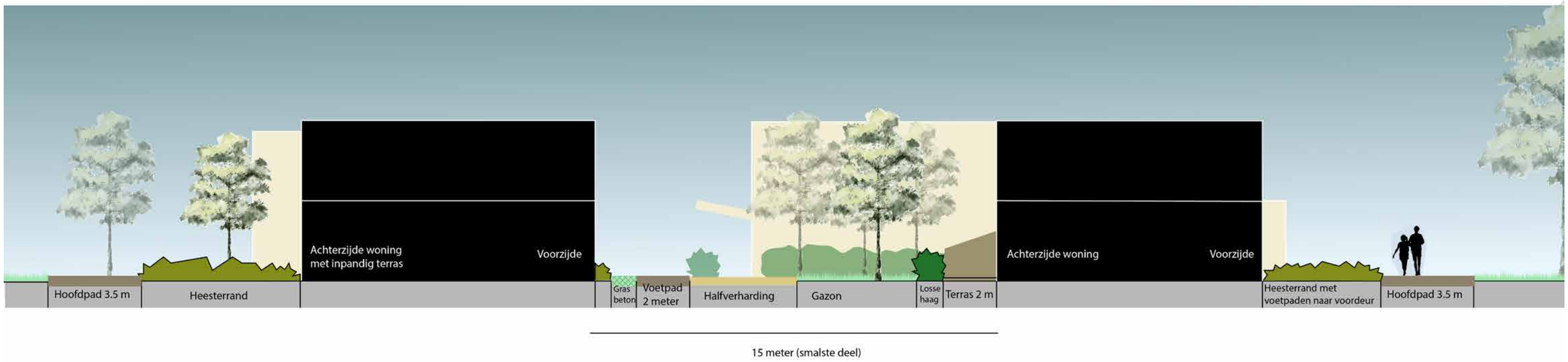
Huidige rioolputten blijven toegankelijk



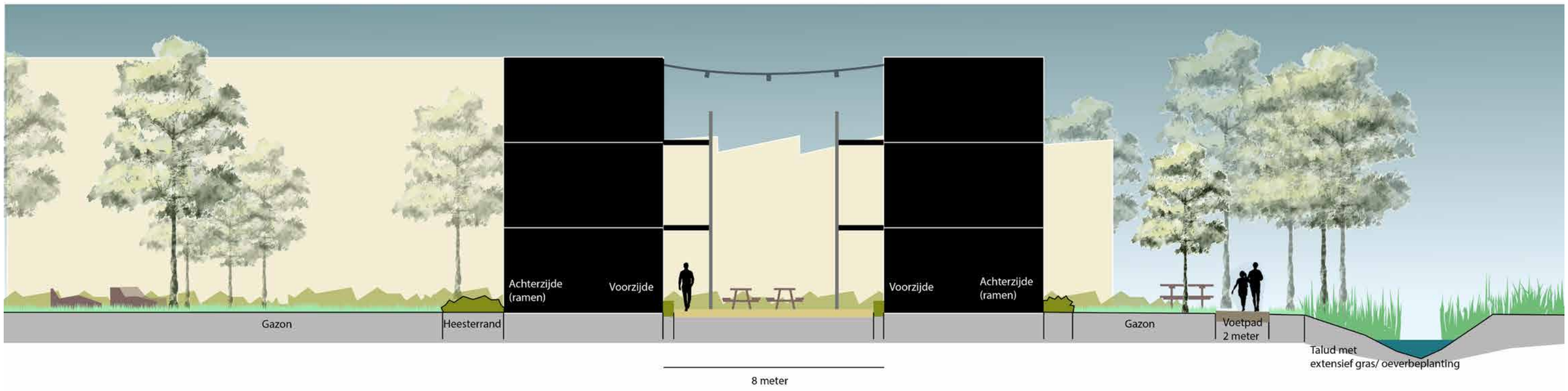
Gezamenlijke overdekte fietsenstalling

Stedenbouwkundig plan -Principedoorsnedes

1. A -AA



2. B- BB



Beeldkwaliteit

Om de samenhang in het gebied te versterken is een houten gevel bij alle type AEDES woningen de basis.
Details in de gevel en in de buitenruimte kunnen van andere materialen zijn.





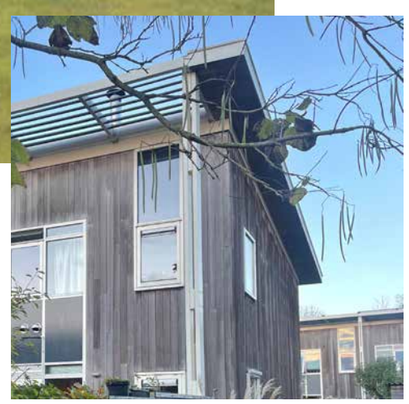












*Alle referentie foto’s zijn alleen ter inspiratie en indicatief.

Aanpassingen n.a.v. inloopbijeenkomst

Om omwonenden te informeren hebben wij op 13 september en 13 december informatiebijeenkomsten georganiseerd.
Op deze bijeenkomsten zijn een aantal ideeën en aandachtspunten benoemd door omwonenden, waar we in het huidige plan zoveel mogelijk rekening hebben gehouden.

1. **De wens om de fietspaden te verlengen.**
We verlengen de bestaande fietsroutes en laten deze aansluiten op gemengde fiets-/voetgangerspaden in het nieuwe woongebied. Een officieel fietspad is niet nodig, omdat de Mien Ruysweg een 30km weg is. Daarom hebben we een gemengd pad getekend. Zo is er toch de mogelijkheid om op een los pad te fietsen, naast de Mien Ruysweg.

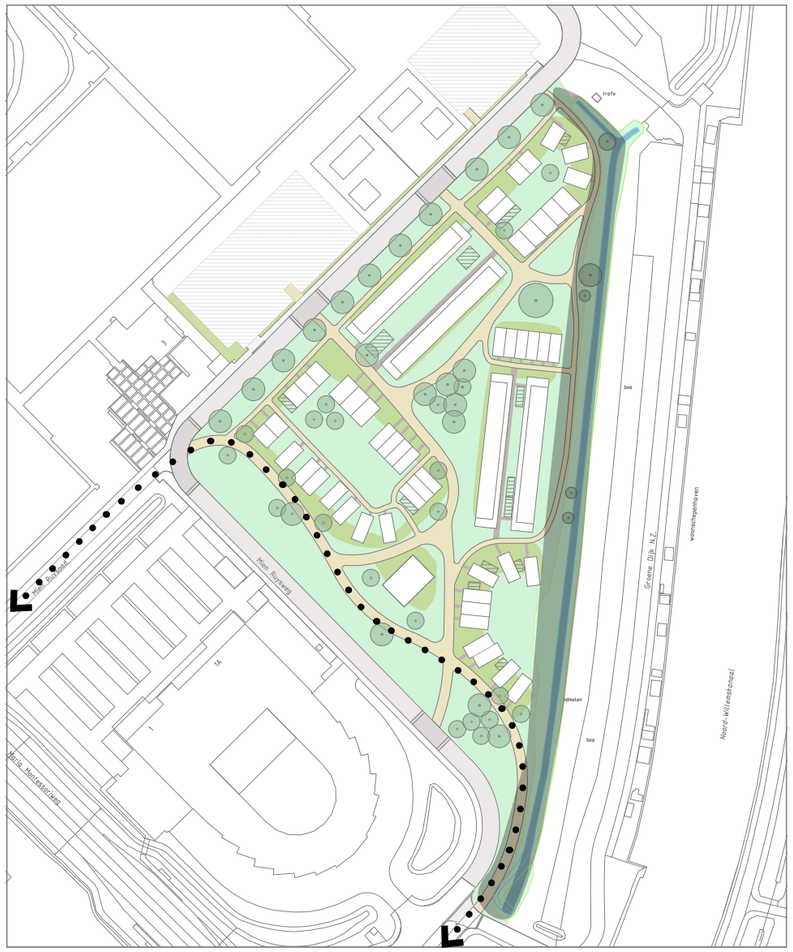
2. **De wens om het schouwpad van de sloot aan de Groene Dijk kant te maken (kant van het plangbied), zodat er geen groen hoeft te verdwijnen.**
Op de eerste bijeenkomst werd duidelijk dat dit een belangrijke wens is van de woonarkbewoners. In de ontwerpen daarna hebben we dit ook zo ingetekend. Echter blijkt nu dat er een aantal bepalende factoren aanwezig zijn waardoor we toch het schouwpad aan de oostzijde moeten behouden. Belangrijkste factor is de hoge druk waterleiding die aan de oostzijde ligt. Dit wordt aangeduid als een gevaarlijke zone, en wil zeggen dat je hier bovenop niets aan kan planten. Wildgroei wordt daarom ook onderhouden en gesnoeid. Om hierin toch tot een goed compromis te komen met de woonarkbewoners gaan we hier over in gesprek. Zodat de functie van een groene barrière behouden blijft.

Naast genoemde aandachtspunten zijn er een aantal zaken benoemd waar al rekening mee werd gehouden. Zo is in de uitgangspunten benoemd dat een goede mix van woningen en verschillende doelgroepen van belang is.

Daarnaast blijft de groene boswal behouden en willen we waar dat kan zoveel mogelijk groen toevoegen. Ook komen er ontmoetingsruimtes, zodat nieuwe bewoners (ondanks het gebrek aan privétuinen) toch een plek hebben om te recreëren.

Voor het parkeren zorgen we voor voldoende parkeercapaciteit. De 30km zone van de Mien Ruysweg blijft behouden, met nieuwe plateaus voor veilige oversteekplekken, zodat de snelheid beperkt blijft.
De bedrijven blijven goed bereikbaar, de plateaus zijn ook voor vrachtverkeer toegankelijk. Het foutparkeren op de Mien Ruysweg zullen we gaan handhaven.

Tot slot hebben we op de informatiebijeenkomsten opgevraagd welke bewoners graag willen meedenken over de inrichting van de openbare ruimte. In het huidige plan zijn een aantal lege vlakken ingetekend waar nog invulling aan moet worden gegeven. Hierin wordt, zoals eerder ook aangegeven, wel een basisinvulling meegegeven.



De stippellijn geeft het aansluiten van de fietspaden op fiets/ voetgangerspaden aan. De sloot is in het grijs aangegeven.

Bronnen beeldmateriaal

p.4
Linksboven:
Buurtskap de Tuunen, Texel - FARO Architecten
Midden:
Buurtschap te Veld, Eindhoven
(https://buurtschapteveld.nl/de-buurt/)
Linksonder:
De Meeuwen, Groningen (eigen foto)
Rechtsboven:
Start Me Up - Bergerweg, Alkmaar -
wooncorporatie Woonwaard
Rechtsonder:
Te Veld, Eindhoven
(https://studio-blad.com/projects/buurtschap-te-veld/)

p. 13
Links:
De Meeuwen - Groningen (eigen foto)
Middenboven (spelen):
https://www.adept.dk/project/climate-city
Midden (spelen):
https://halle365.de/veranstaltungsort/spielpunkt-amtsgarten
Middenonder (moes/kruidentuin):
https://deontwerpsalon.nl/kruidentuin/
Rechtsboven (sport):
https://www.desintnykster.nl/nieuws/4687-fitnesspark-lang-
weer-wordt-opgeknapt
Rechtsonder (moes/kruidentuin):
https://www.ivn.nl/provincies/zuid-holland/aanbod/groen-dichterbij/
buurttuin-of-particuliere-tuin/

p. 17

Linksonder:
De Meeuwen - Groningen (eigen foto)
Midden:
Waterland, Drielanden - Groningen - AAS Architecten (eigen foto)
Middenonder:
Vier vierkanten, Bonnema - Alkmaar
https://www.regionaalarchiefalkmaar.nl/verdieping/blog/716-de-vier-
vierkanten-van-bonnema
Rechtsboven:
Rechtsmidden:
Claire de Nacre programme neuf Gujan-Mestras Travaux en cours – So-
brim
(sobrim-immobilier.com)
BWWB - Den Bosch
https://buildingcommunity.nl/projecten/bwwb-bewust-wonen-en-wer-
ken-boschveld-den-bosch/
Rechtsonder:
Idea 1028006: FBAB - Future Sustainable Social Housing by DIS-
SING+WEITLING architecture in Kolding, Denmark (architizer.com)