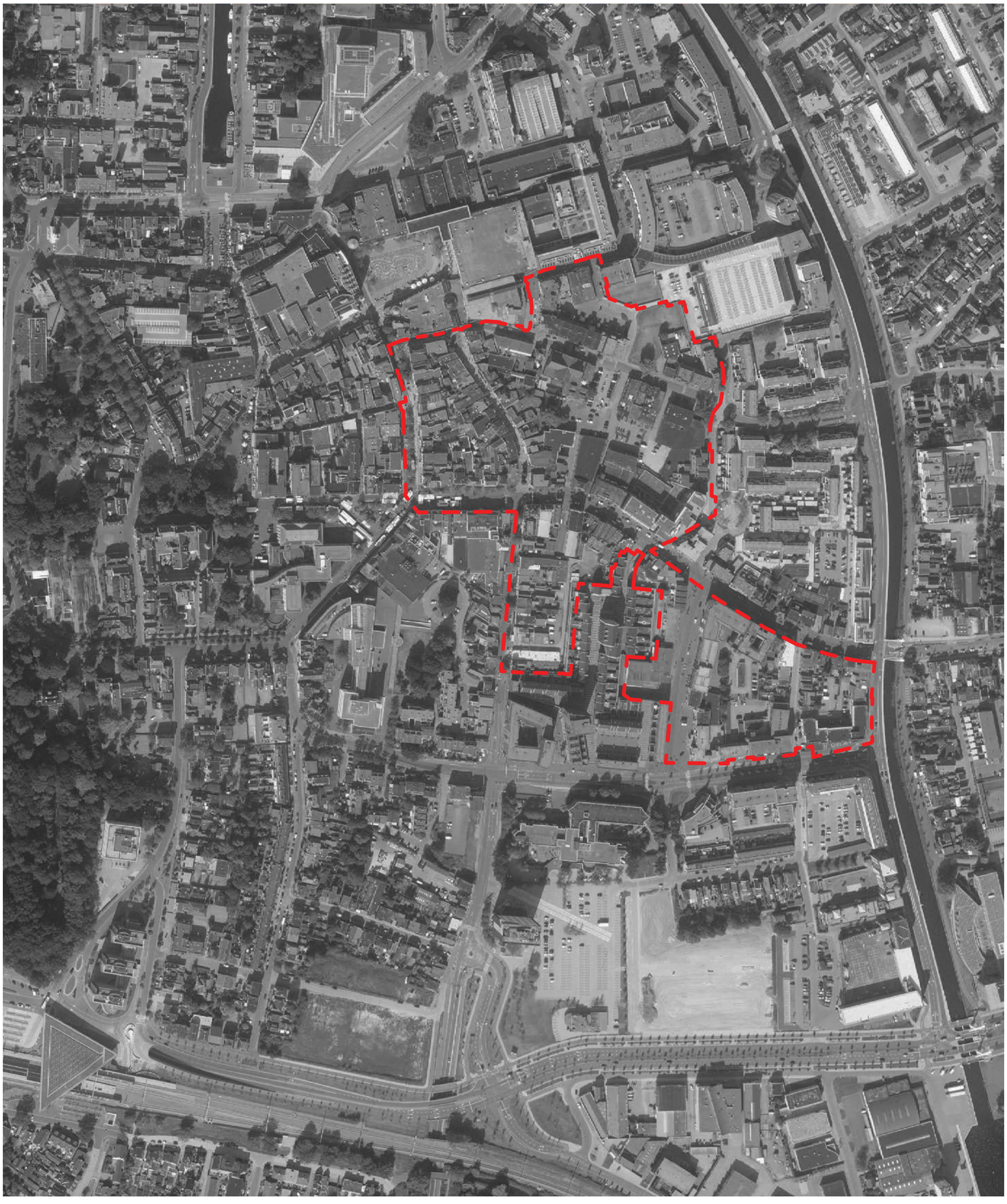
DA
AD

Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsplan

Binnenstad Noordoost

18.01.2022




ASSEN in 7 Secties
Sectie A, in 7 Bladen
genaamd Assen
Blad 3 van No 283 tot 297
ASSEN
kerk

Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsplan

Binnenstad Noordoost

18.01.2022

Inleiding
In de nieuwe binnenstadsvisie slaat de gemeente een andere weg in. Om het woonmilieu in de binnenstad aantrekkelijk te houden, wil de gemeente de relatieve kleinschaligheid van dit gebied behouden en open ruimtes en groen terugbrengen. In het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan – dat gezamenlijk met dit bestemmingsplan is opgesteld – worden de ruimtelijke kaders uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan verwijzen in belangrijke mate naar het stedenbouwkundig kader.

Het stedenbouwkundig kader is geen blauwdruk met harde normen voor bijvoorbeeld bouw- en goothoogtes. Initiatiefnemers wordt geadviseerd om bij de uitwerking van hun plannen de samenwerking met de gemeente op te zoeken om (in een workshop) met de gemeente de richtlijnen voor een ontwikkeling te concretiseren waarna initiatiefnemers de plannen verder kunnen uitwerken in samenspraak met de gemeente.

Tijdens de workshop kunnen ook uitgangspunten voor nieuwe functies besproken worden. De gemeente werkt namelijk aan een compact en aaneengesloten publiekshart. De commerciële en culturele functies worden geconcentreerd rond de Brink, het Koopmansplein, de Kop van de Vaart en het tussenliggende gebied. Dat heeft met name gevolgen voor de realisatie van nieuwe winkels en horeca. Maar ook de realisatie van nieuwe woningen vraagt overleg omdat het te realiseren aanbod moet aansluiten bij de vraag die in de gemeentelijke woonvisie is vastgelegd.

Dit stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan is bedoeld als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Het beelkwaliteitsplan wordt gehanteerd in het kader van de welstandstoetsing en toetsing op het bestemmingsplan Centrum Noord-Oost. Het is daarmee een gebiedsgerichte aanvulling op de welstands- en reclamenota Assen januari 2012.

Leeswijzer
Dit document is opgebouwd uit 3 delen: Analyse en Regelgeving Beeldkwaliteit *Algemeen* en Regelgeving Beeldkwaliteit *Transformatie van winkel naar wonen*.
In het gedeelte Analyse worden de karakterstieken van de het noordoostelijk gedeelte van de binnenstand inzichtelijk gemaakt. Achtereenvolgens worden de historie, het onbebouwd gebied en de huidige bebouwing behandeld.

Het algemene gedeelte dat handelt over het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit een aantal deelgebieden:
- De historische linten en hun dwarsstraten
- Binnengebied Oude Molenstraat
- Voormalige Stadsherberg en Oude Molenstraat 105
- Oude Poststraat
- Grootschalige bebouwing

Het slotdeel behandelt de regels voor de transformatie van winkels naar woningen. Achtereenvolgens komen de algemene regels, de specifieke regels voor de historische lintbebouwing, naoorlogse complexen en de eigentijdse grootschalige complexen aan bod.

Inhoud

Analyse	**4**
Demarcatie	5
Historie	6
Onbebouwd gebied	12
Bebouwing	18
Regelgeving stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan	**22**
De historische linten en hun dwarsstraten	24
Binnengebied Oude Molenstraat	30
Voormalige Stadsherberg en Oude Molenstr 105	34
Oude Poststraat	28
Grootschalige bebouwing	42
Transformatie van winkel naar wonen	**44**
Algemene uitgangspunten	45
Historische lintbebouwing	48
Naoorlogse complexen	50
Eigentijdse grootschalige complexen	54

In Opdracht van:
Gemeente Assen
www.assen.nl
14 0592

DAAD Architecten B.V.
Paltz 21
9411 PM Beilen

+31 (0)593 582 450
info@daad.nl

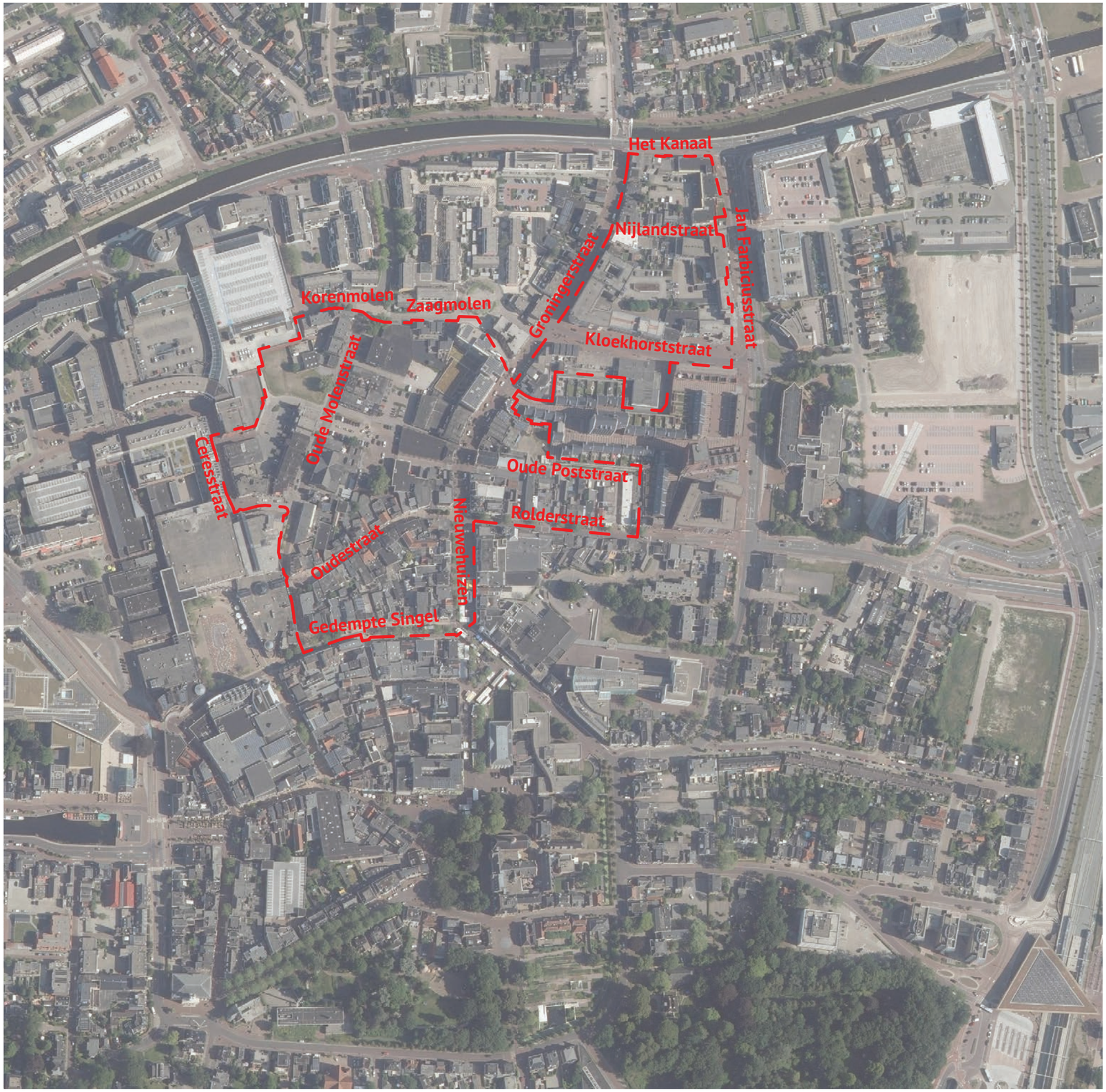
www.daad.nl

DA
AD

Analyse

Demarcatie

De analyse en het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan worden afgekaderd door de in de kaart aangegeven belijning. In grote lijnen betreft dit het gebied aan de zuidzijde het bouwblok tussen de Gedempte Singel en de Oudestraat en de hier aangrenzende straten. Aan de oostzijde de noordzijde van de Rolderstraat tot en met de Oude Poststraat, beide zijden van de Kloekhorststraat exclusief de Citadel en de twee bouwblokken aan weerszijde van de Nijlandstraat. Aan de westzijde wordt het gebied afgekaderd door de Ceresstraat en de bebouwing ten zuiden van de Korenmolen en Zaagmolen.



satelietbeeld 2020. bron: maps.google.com

Historie

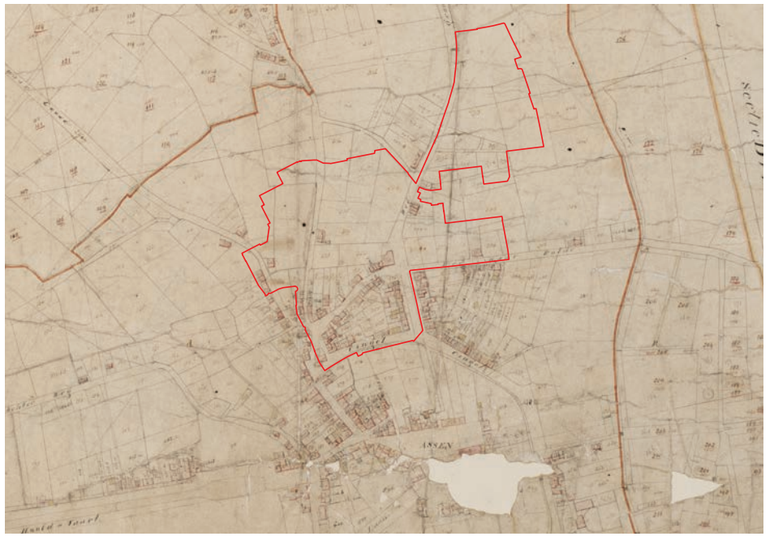
Algemeen

Waar Assen in beginsel een plek was met enkele boerderijen, is rond 1259 het klooster Maria in Campis hierheen verhuisd vanwege de gunstigere ligging ten opzichte van Coevorden. De singels herinneren nog aan het klooster dat in 1602 werd opgeheven. Vanaf de 17e eeuw begon Assen als nederzetting te groeien, maar het duurde tot laat in de 18e eeuw tot er buiten de singels werd gebouwd.

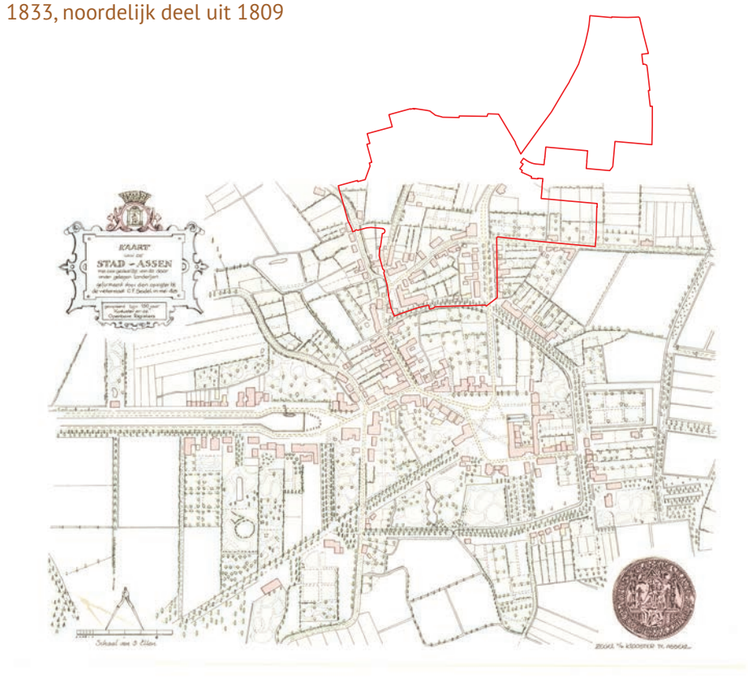
De Veenweg (Ceresstraat, Venestraat nog aanwezig ten noorden Het Kanaal), De Molenweg (Oude Molenstraat), De weg van Groningen (Groningerstraat en Oudestraat), De Rolderweg (Rolderstraat) en De Singel (Gedempte Singel) behoren tot de eerste wegen in het plangebied. De Kloekhorststraat diende in deze tijd nog enkel ter ontsluiting van enkele percelen grond. Zichtbaar is dat de Groningerweg destijds afboog in de huidige Oudestraat en de Gedempte Singel op zijn breedst bestond uit vier rijen bomen. Hiertussen bevond zich veelal ontgonnen grond voor vee en landbouw en langs de invalswegen kwam sporadisch enkele bebouwing te staan. Op de kaart van 1825 zien we dat de straat Nieuwehuizen veranderd in een singel en daarmee zich profileert als stadsentree vanuit het Noorden. In de loop van de 20ste eeuw wordt het noordoostelijk deelgebied ontwikkeld en komt het huidige straten- en bebouwingspatroon tot stand.



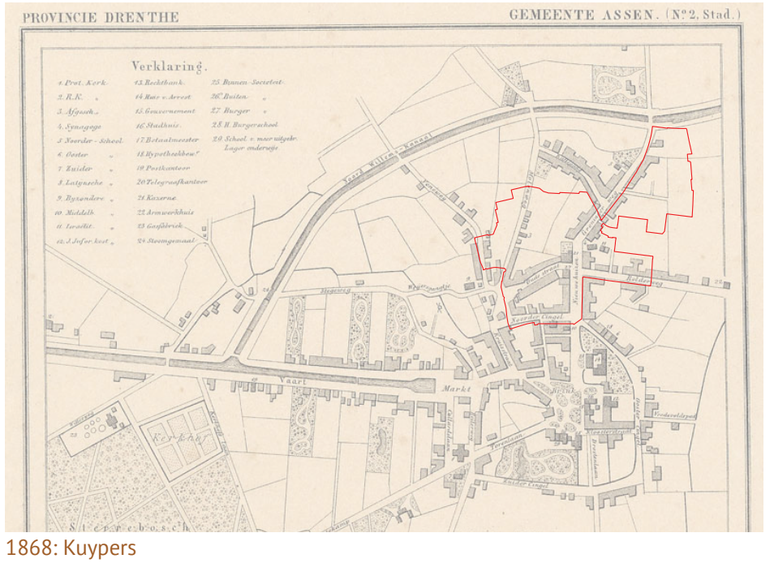
1833, noordelijk deel uit 1809



Eerste kwart 19e eeuw: Kadastrale Minuut



1825



1868: Kuypers

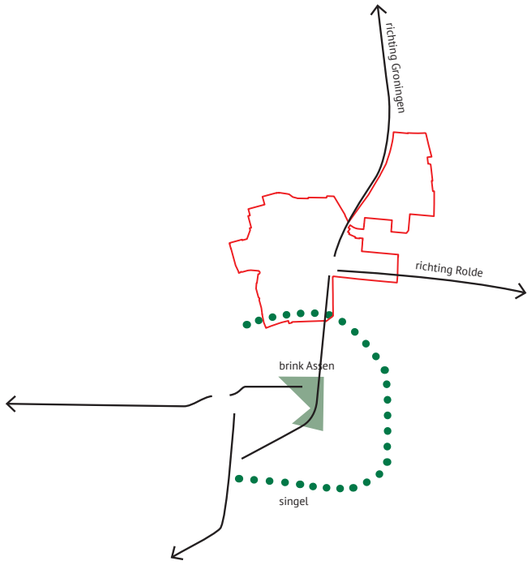
Voor 1900
Van oudsher vormt de brink van Assen de verbinding tussen de provincie Groningen en het zuiden van Nederland. De Groningerstraat die dwars door het plangebied loopt heeft hierdoor deccenia lang als hoofdweg gefungeerd tussen het noorden en het zuiden en vormde vanuit het noorden gezien de entree van de stad. Dit is nog goed zichtbaar in zijn brede opzet van de straat die via Nieuwehuizen uitkomt op de Brink. Vanuit Assen vormt de Rolderstraat de verbinding met de ten oosten gelegen landschappelijke heuvelruggen die richting Coevorden en Duitsland leiden.

Jaren ‘70
Tot halverwege de jaren ‘70 maakten de Groningerstraat en de Gedempte Singel onderdeel uit van het internationale wegennetwerk. Door de toename van het autoverkeer zijn deze straten van keiwegen met bomen en allure veranderd tot geasfalteerde wegen waar de auto’s de hoofdtoon voeren. Dit is goed zichtbaar in de fotoreeks op de aankomende pagina’s.

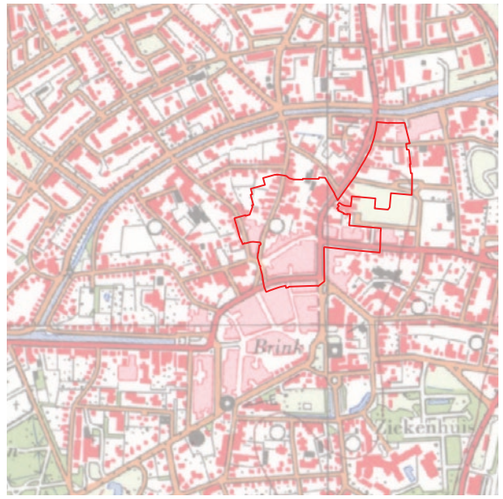
Jaren ‘80 tot heden
Na de opening van de A28 in 1974 werd het centrum van Assen ontzien van doorgaand autoverkeer. Nadat enkele scenario’s de revue hebben gepasseerd, zoals onder andere het idee om de ring van Assen langs de Kloekhorststraat aan te leggen, is de ring buiten het plangebied komen te liggen. De oude autowegen en stadsentree van Assen zijn hiermee autoluw geworden en hebben een metamorfose ondergaan waardoor de wegen zijn voorzien van klinkers. Echter is door het behoud van de parkeergelegenheden langs de wegen, de auto niet verdwenen uit de straat en blijven de wegen door onder anderen de smalle voetpaden aanvoelen als het terrein van de auto.

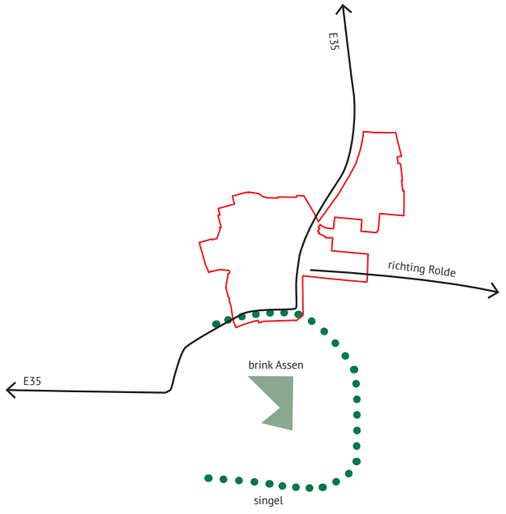
voor 1900



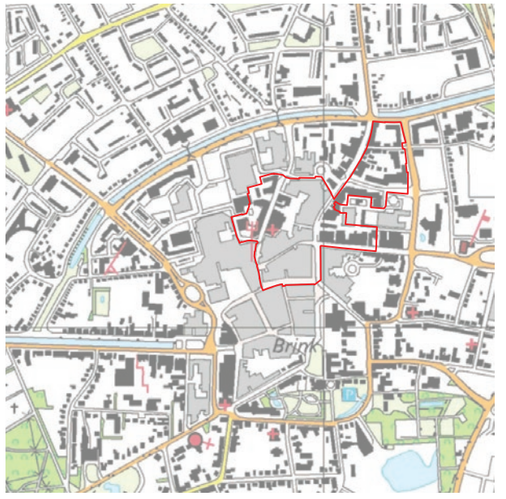


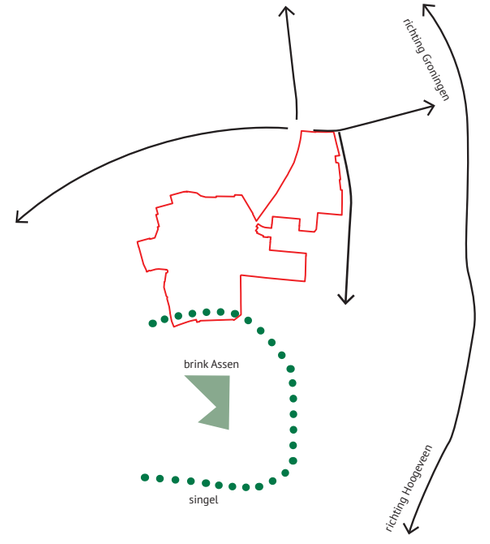
jaren ‘70





jaren ‘80 tot heden







Groningerstraat, na de bocht de kruising Oudestraat, Groningerstraat, Rolderstraat en Nieuwehuizen



Nieuwehuizen, rechts in beeld het torentje van de woning op de hoek met de Gedempte Singel



Gedempte Singel, links in beeld het torentje van de woning op de hoek met Nieuwehuizen



Rolderstraat ter hoogte van de oostelijke grens van het plangebied, kijkend richting het westen. Het tweede pand van links en rechts staan nog fier overeind



Groningerstraat, brug over Het Kanaal. Aan de overkant begint het plangebied



kruising Oudestraat, Groningerstraat, Rolderstraat en Nieuwehuizen



zicht op Gedempte Singel, staande vanaf Koopmansplein



kruising Gedempte Singel en Nieuwehuizen



Groningerstraat, na de bocht de kruising Oudestraat, Groningerstraat, Rolderstraat en Nieuwehuizen


Rolderstraat ter hoogte van de oostelijke grens van het plangebied, kijkend richting het westen.


Gedempte Singel, kijkend richting het westen



Kruising Het Kanaal en Groningerstraat, de oude stadsentree is ontoegankelijk voor het autoverkeer

Onbebouwd gebied

Straatprofielen

1. Smal profiel, dorps, kleinschalige verkaveling, voormalige winkelstraat (1a). profiel wordt richting het oosten groter en veranderd van sfeer door de autoweg (1b).
2. Breed profiel. Representatieve gebouwen. middelmatige verkaveling. Verrommeld beeld door parkeren langs de weg (geen overzicht/ vergezichten) en de vele reclameborden. Historische karakter (samen met '1' de oude invalswegen, stammend van voor 1900)
3. Wonen op verdieping en winkels in de plint.
4. Kerk en autonome bebouwing versus jaren '70 woningbouwprojecten. Het gebied wordt gekenmerkt door de clustering van woningen hetgeen een gevolg is door de afstand tussen de verschillende woningen, verspringingen in de rooilijn en de grote onbebouwde gebieden.
5. Brede straat. Grootschalige verkaveling. Bedrijvigheid in de plint, wonen op verdiepingen
6. Woonstraat. Kleinschalige met afwisselend middelmatige en grootschalige verkaveling, smal profiel.
7. Grootschalige bebouwing langs doorgaande wegen. Brede voetpaden overwegend met harde scheiding publiek-privé.
8. Voetgangerszone zonder publieke functies in de plint. Heeft meer het karakter van een steeg.
9. Winkels in de plint met ertegenover bergingen en achtertuinen van woningen. Al dan niet met verhoogde terassen.





Oudestraat



Groningerstraat



Oude Molenstraat



Jan Fabriciusstraat



Rolderstraat



Ceresstraat



Kloekhorststraat



Groningerdwarsstraat



Gedempte Singel



Ceresstraat



Nijlandstraat



Nieuwehuizen



Oude Molenstraat



Jan Fabriciusstraat



Zaagmolen

Onbebouwd gebied
Binnenhoven

Het plangebied kent vijf hoven. In grote lijnen zijn de hoven onder te verdelen in vier zones:
1: private parkeerhoven
2: publiek & private parkeerhof
3: publiek parkeerhof
4: open veld








Hoven 1. Weergegeven het noordelijkste hof. De parkeerplekken zijn privaat







Hof 2, parkeerhof met vervoersgerelateerde bedrijvigheid







Cereshof. Links: private parkeerplaatsen met bergingen. Midden: 9 openbare parkeerplekken

Grasveld met treurwilg naast Cereshof (ingang links)






Oude Poststraat

Open veld naast de Oude Poststraat

Onbebouwd gebied

Groen

De Hoeveelheid groen in het gebied is beperkt. Het maaiveld is overwegend verhard. Zowel de straten als de binnenhoven.





cluster van 3 bomen



2 bomen als ruimteafbakening



rij van 7 bomen



vrijstaande treurwilg



rij van bomen onderdeel van de historische singel



laan van bomen aan weerszijden van de straat



rij van 5 bomen



rij van 9 bomen



laan van bomen aan weerszijden van de straat

Bebouwing

Bouwhoogte

De oude kern van Assen, aan de zuidzijde van het plangebied, kenmerkt zich door traditioneel lage bebouwing van 1 á 2 lagen met kap. Zo nu en dan is er een uitzondering op de regel en bestaat de bouwhoogte uit circa 3 lagen.
In het noordoostelijke deel hebben de afgelopen jaren ontwikkelingen plaatsgevonden waarbij de hoogte van de bebouwing flink is toegenomen, dit gaat hand in hand met de verandering van de korrelgrootte. Waar de bebouwing voorheen van kleinschalige aard was (lossen panden), is de tendens na de oorlog veranderd richting grootschalige bouwblokken.



Bebouwing
Bouwperioden

< 1800
1800 - 1850
1850 - 1900
1900 - 1930
1930 - 1945
1945 - 1960
1960 - 1975
1975 - 1985
1985 - 1995
1995 - 2005
> 2005

Voor 1900
De oudste bebouwing in Assen is in aflopende mate voornamelijk te vinden rondom de Brink, langs de Vaart, de Groningerstraat, en de Rolderstraat. Deze bebouwing valt echter voornamelijk buiten het plangebied.

Plangebied
In grote lijnen is de ontwikkeling van het plangebied in drie bouwperioden in te delen.

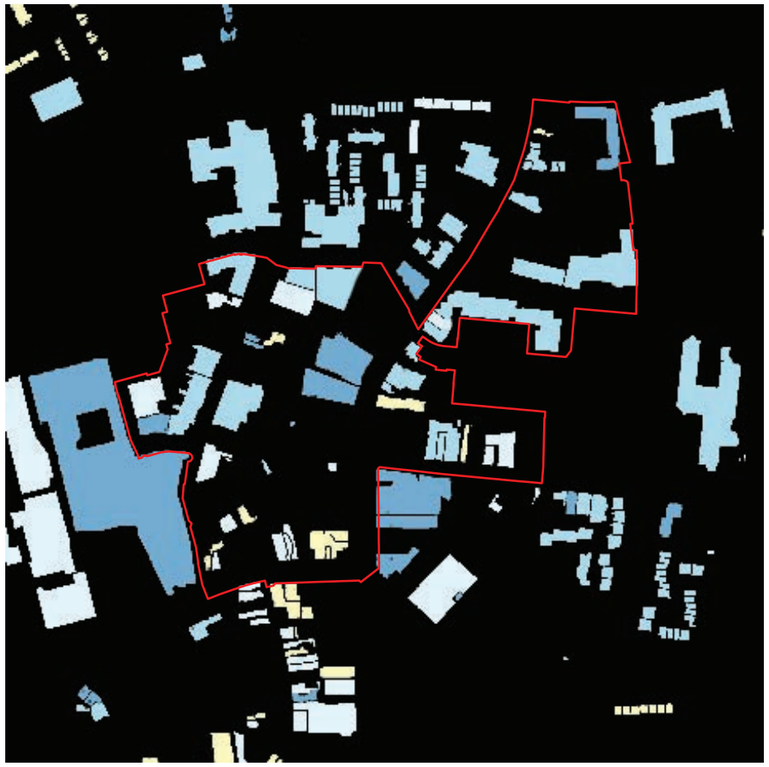
Het eerste deel bestaat uit bebouwing tot de Tweede Wereldoorlog. Deze bebouwing kenmerkt zich door de kleinschalige verkaveling en ornamentiek. De bebouwing bevindt zich voornamelijk aan de zuidzijde van het plangebied, rond de Gedempte Singel en de Oudestraat. Ook aan de Rolderstraat en Nijlandstraat zijn nog enige clusters uit deze bouwperiode te vinden.

Fase twee strekt zich uit vanaf de Tweede Wereldoorlog tot circa de jaren '90. Kenmerkend is de intreding van het appartementencomplex waarbij seriematige woningbouw en een sobere detaillering de boventoon voert. Hoewel de schaal flink toeneemt, zijn de individuele woningen vaak nog afleesbaar in de gevel. De menselijke maat is terug te vinden door de vele verspringingen in hoogte, diepte, kleurgebruik (overwegend primaire kleuren) en de positionering van de buitenruimten.

De derde fase is de fase van grootschalige projectontwikkeling waarbij de fijnmazige stuctuur van de oude, in slechte staat verkerende, bebouwing plaats maakt voor grootschalige appartementencomplexen. Vlakke gevels en sterke horizontale en verticale geledingen voeren de boventoon. De mate van ornamentiek strekt zich uit tot keuze van balustrade en de richting van de baksteen in de gevel. De hoogte wordt opgezocht en de korrelgroote is naar schatting 5-7 keer groter dan de vooroorlogse bebouwing.


vóór 1900


tussen 1900 en 1945

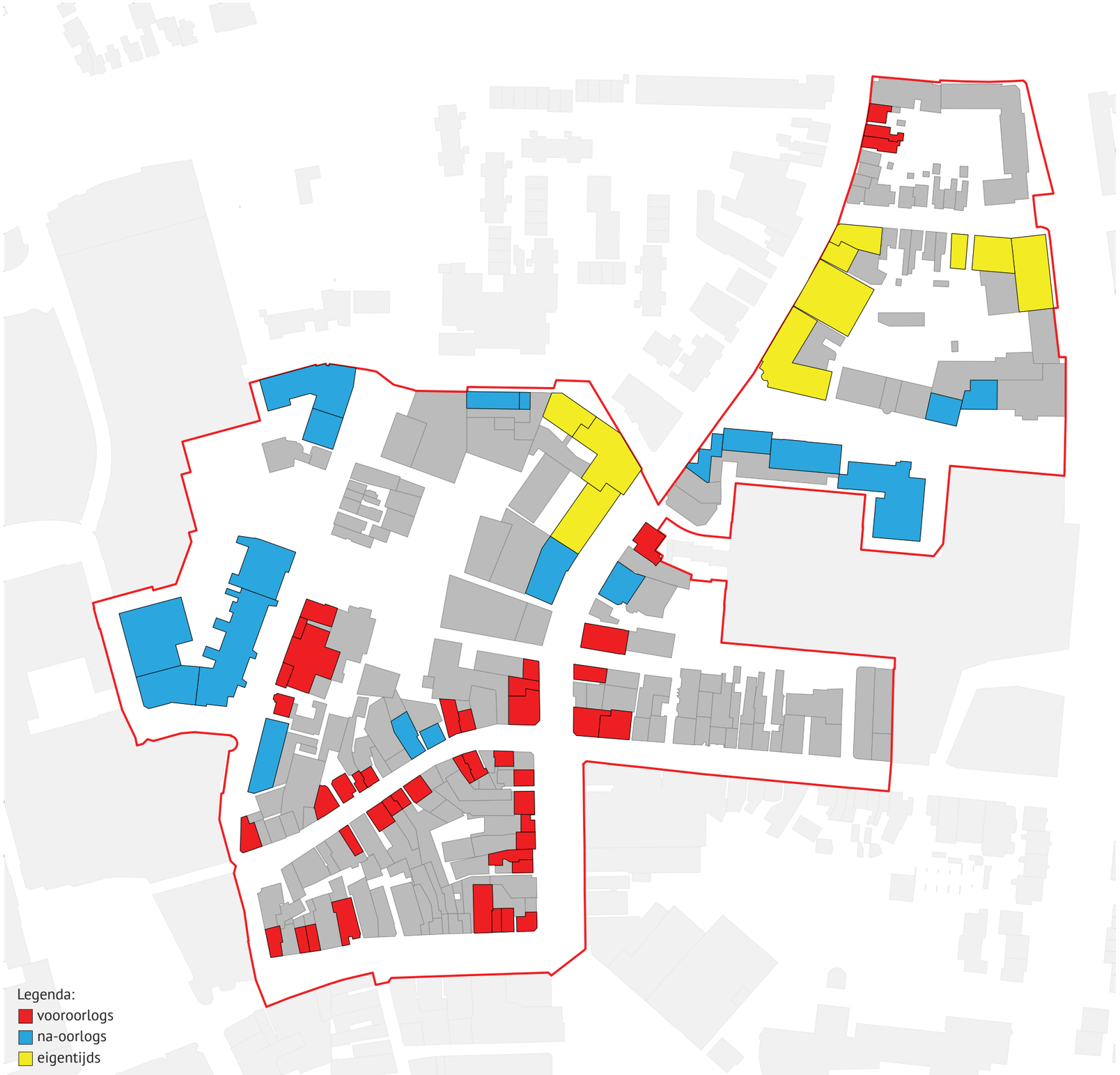

tussen 1945 en 1995


na 1995

Bebouwing

Kenmerkende bebouwing

Deze kaart verbeeld de panden in het plangebied die gezien kunnen worden als kenmerkend voor hun deelgebied. Kenmerkend door schaal, ensemble en architectuur en worden zodoende gezien als representatief voor de verschillende deelgebieden. De intentie van deze kaart is het in beeld brengen van de verschillende karakters die de deelgebieden bevatten en bevat in geen zin een uitspraak over de esthetische kwaliteit van de gebouwen.



ca. 1900-1940



verschil in kleur en materiaal en diepte. Klassieke elementen. Plint en verdieping ontworpen als geheel



voordeur aan straat, zeer veel detail op artistiek niveau. Abstractie speklagen. Schuin dak



klassieke voorgevel rijk gedetailleerd. Schuin dak. Plint vaak verbouwd in andere stijl

tussen ca. 1950-1995



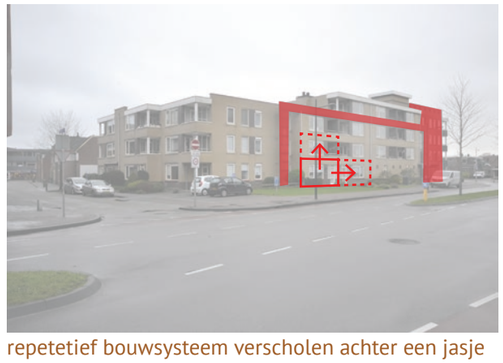
heldere (constructieve) structuur afleesbaar in de gevel. Verbijzondering entree met eigentijdse kunst



dieptegebruik, benadrukking individualiteit. Overgang openbaar - privé op maaiveld



kleinschaligheid in grootschaligheid



repetetief bouwsysteem verscholen achter een jasje van verschillende gevelbekledingen

vanaf ca. 1995



uniformiteit door repetetief bouwsysteem
intrede nieuwe materialen, bv. plaatmaterialen



stapeling van ‘volumes’ in verschillende materialen, weinig detail, vlak en repetetief



uniformiteit door repetetief bouwsysteem
verbijzondering metselwerk

Regelgeving Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsplan

Algemeen

Welstandsrichtlijnen en bestemmingsplan
Dit stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Het wordt daarnaast gehanteerd in het kader van de welstandstoetsing en toetsing binnen het bestemmingsplan Centrum Noord-Oost. Het is daarom een gebiedsgerichte aanvulling op de welstands- en reclamenota Assen januari 2012. Ieder bouwplan (tenzij vergunningsvrij) wordt getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De welstandsregels hebben betrekking op uiterlijke kenmerken van een gebouw (vorm, materiaal- en kleurgebruik) en de manier waarop een gebouw zich voegt in de omgeving.
In dit stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan zijn geen specifieke eisen opgenomen aangaande zogenaamde “kleine bouwwerken” (bijvoorbeeld dakkapellen) en reclame-uitingen. Hiervoor wordt specifiek naar de welstandsnota verwezen.

Afwijkingsmogelijkheden
Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria. In die gevallen moet verwezen worden naar de algemene welstandscriteria zoals in de welstands- en reclamenota Assen januari 2012 opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 Awb. Daarin staat dat burgemeester en wethouders moeten handelen volgens opgestelde beleidsregels tenzij dat voor belanghebbenden gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot het doel van de beleidsregels.

Hardheidsclausule
De richtlijnen in dit document beogen op stedenbouwkundig en architectonisch vlak een consistente en duurzame inrichting te realiseren. Het spreekt vanzelf dat (bouw)plannen die voorzien in een hoger kwaliteitsniveau en een verrijking zijn voor het plan aanleiding kunnen vormen om bij uitzondering af te wijken van de welstandsrichtlijnen.
Daarnaast kunnen er andere redenen zijn om af te wijken van de welstandsrichtlijnen. Het afwijken van de richtlijnen kan alleen worden toegepast in overeenstemming met de hardheidsclausule en is ter beoordeling aan de gemeente en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Referenties
In alle gevallen gaat de tekst boven de referentie afbeeldingen, vaak geven de referenties namelijk slechts een aspect van de beeldkwaliteit weer.

Leeswijzer
Dit beeldkwaliteit is opgebouwd uit een aantal deelgebieden:
- De historische linten en hun dwarsstraten
- Binnengebied Oude Molenstraat
- Voormalige Stadsherberg en Oude Molenstraat 105
- Oude Poststraat
- Grootschalige bebouwing

Elk van deze deelgebieden wordt ingeleid door de locatie-aanduiding in het plangebied. Vervolgens wordt de visie uit de binnenstadsvisie over het desbetreffende deelgebied aangehaald.

De gemeente Assen heeft in 2021 een nieuwe binnenstadsvisie vastgesteld. Deze is in samenwerking met Urhahn en DTNP opgesteld.

Tot slot volgen de bouw- en beeldkwaliteitsregels voor het desbetreffende deelgebied.

De historische linten en hun dwarsstraten

Situatie

- Groningerstraat
- Oude Molenstraat
- Rolderstraat
- Zaagmolen
- Ceresstraat
- Nijlandstraat
- Oudestraat
- Nieuwe Huizen
- Gedempte Singel



1. Groningerstraat



2. Nijlandstraat



3. Oude Molenstraat



Situatie: De historische linten en hun dwarsstraten

KWALITATIEVE GEBOUWEN IN DE PANDENSTAD

Het stedelijke decor van de binnenstad wordt in de toekomst nog meer dan nu opgemaakt door mooie historische én moderne panden. Herontwikkeling en transformatie volgen de principes van de pandenstad, zodat oud en nieuw beter samengaan en er meer ruimtelijke samenhang en continuïteit is in de binnenstad.
Deze principes zijn:

- Straat en pleinwanden bestaan uit verschillende panden.
- Panden zijn georiënteerd naar de straat en hebben ook daar hun entree voor levendige openbare ruimte.
- Er is een bandbreedte aan korrelgrootte mogelijk mits passend bij de schaal van Assen.
- Er is eenheid door verscheidenheid in korrelgrootte en architectonische uitstraling.

BLOKKEN MET EEN PUBLIEK INTERIEUR

In de blokken met een publiek toegankelijk interieur wordt ingezet op het vergroten van de leefkwaliteit en de klimaatbestendigheid van de binnenstad. Door het bewonersparkeren zoveel mogelijk te verplaatsen naar de publieke parkeergarages – Mercurius, Triade en Citadel – kunnen de binnenhoven worden vergroend en heringericht met meer gebruikswaarde. Er ontstaat hier en daar in deze diepe blokken ruimte om kleinschalige woningbouw te ontwikkelen aan het hof in combinatie met de transformatie van de winkelplinten. Hiermee wordt de eigenaren van de te transformeren (winkel)panden in deze blokken perspectief geboden op een haalbare businesscase.

Rolderstraat

De Rolderstraat transformeert van een aanloopstraat naar een aantrekkelijke woonstraat. Daarvoor is het belangrijk te investeren in kwalitatieve herontwikkeling van vrijkomende en leegstaande panden. De gemeente heeft reeds geïnvesteerd door een aantal van deze panden te verwerven en gaat actief aan de slag met de herontwikkeling. De nieuwbouw past in schaal en maat en qua architectonische uitstraling bij het Drents DNA. De Rolderstraat wordt groener met extra bomen en geveltuinen.

Oude Molenstraat

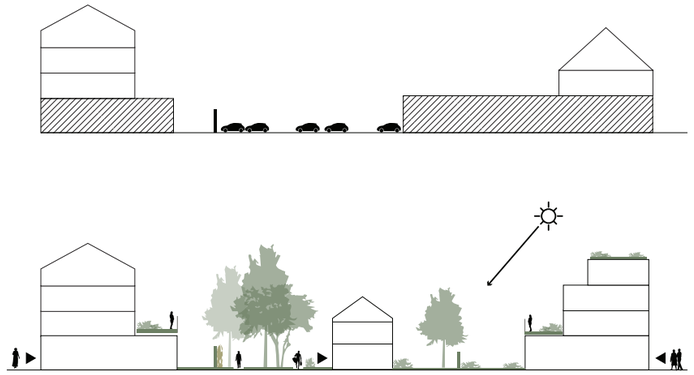
Aan de Oude Molenstraat zijn nog in te vullen kavels die herontwikkeld kunnen worden. Ook hier geldt kleinschalig en kwalitatief ontwikkelen met zorg voor de architectonische kwaliteiten en de groene inrichting van de buitenruimte. Aan de straat kunnen geveltuinen een bijdrage leveren aan de vergroening van het straatbeeld.

Groningerstraat

De Groningerstraat is een gemengde straat met, naast wonen, ook ruimte voor werken en voorzieningen in de plint. Diepe winkelplinten worden pand voor pand getransformeerd naar wonen of werken aan de straat, waarbij vergroening aan de binnenzijde van het blok wenselijk is. Bij hele diepe kavels is hier en daar ruimte voor kleinschalige woningbouw op het achtererf, aan het hof.

GESLOTEN BOUWBLOKKEN

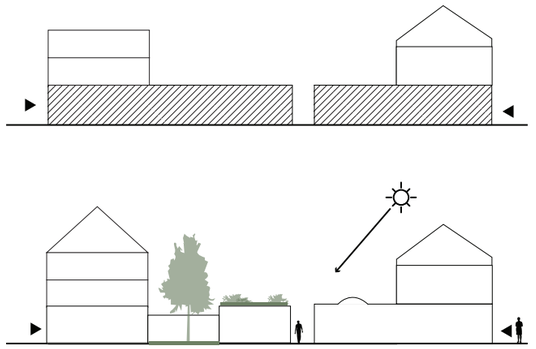
In de gesloten bouwblokken aan de Rolderstraat, Oudestraat en Groningerstraat gaat het om pandsgewijze transformatie van diepe winkelplinten naar wonen of werken. Hierbij ontstaat ruimte om aan de achterzijde van de kavel tuinen toe te voegen. Soms is er ruimte om tweezijdigheid te organiseren in deze blokken. Dat is mogelijk door te voldoen aan de voorwaarden van een goede overgang van privaat naar openbaar, vergroening, goede toegankelijkheid en passende openbare ruimte.



Huidige situatie
- Diepe winkelpanden
- Parkeren op binnenterrein
- Weinig tot geen groen in de blokken

Toekomstige situatie:
- Binnenterrein wordt groen hof en is doorwaadbaar
- Adressen aan de straat en aan het hof
- Goede bezonning aan de binnenzijde
- Panden: toevoeging op perceel mogelijk, mits achterkant wordt opgeknapt (groen e.d.)
- Bouwhoogte: maximaal 4 of 3 lagen + kap en 2 lagen en kap aan het interieur
- Binnenterrein autovrij: inpandig op eigen terrein parkeren in de grote garages / collectief (onder een dek)/ vergroenen parkeervelden in de hoven

Blokken met een publiek interieur (bron: Binnenstadvisie)



Huidige situatie
- Diepe winkelpanden
- Weinig tot geen groen in de blokken

Toekomstige situatie:
- Functieverandering winkelplinten
- Vergroenen achterterrein

Gesloten bouwblokken (bron: Binnenstadvisie)

Programma

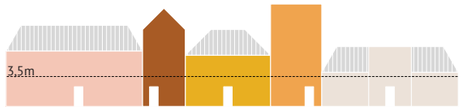
Voor een goede mix van doelgroepen en woningtypes is het gewenst dat er naast appartementen ook grondgebonden (gezins-) woningen bij komen in de binnenstad. Met name een straat als de Rolderstraat met een kleinschalige structuur is daarvoor geschikt. In de Rolderstraat zijn de appartementen de uitzondering.

Massa

- Nieuwe bouwhoogtes sluiten aan bij aanwezige bouwhoogte in de straat. Met de bouw van brede 5-laagse appartementencomplexen in de Groningerstraat is de kenmerkende Assense schaal verdwenen. Deze schaal/korrel is nog wel aanwezig in het zuidelijk deel van de binnenstad. De maximale hoogte van 15m is in het gewenste straatbeeld de uitzondering. E.e.a. volgt uit de stedenbouwkundige structuur. Voor de Rolderstraat ten westen van de Oude Poststraat en voor de oostzijde van de Groningerstraat ten zuiden van de Kloekhorststraat is de maximale hoogte 16 meter. Ten oosten van de Oude Poststraat is de maximale hoogte 17 meter.
- Een divers bebouwingsbeeld met variatie in breedte, hoogte, kleur en kapvorm is karakteristiek voor de linten. Harde contrasten niet, dus naast kleinschalige historische bebouwing kan een sprong in goot- en/of bouwhoogte óf gevelbreedte passend zijn, maar niet een sprong in hoogte én breedte. Bij een goed contrast hoort ook samenhang. Dat geldt voor bouwmassa, maar ook voor architectuur.
- Ieder pand/ iedere architectonische eenheid staat met zijn eigen voeten op de grond. Een plint kan dus niet volledig in glas worden uitgevoerd.
- Gevels worden voor minimaal 50% in de rooilijn gebouwd. Voor behoud of toevoegen van groen zijn uitzonderingen mogelijk.
- Architectonische eenheden kunnen zich onderscheiden door massa, positie/ grootte raamopeningen, kapvorm, kleur- en materiaalgebruik, gevelindeling en detaillering.
- De goothoogte van panden is meer bepalend voor de beleving vanaf de straat dan de bouwhoogte. Bij hogere panden (contextgerelateerd) is een kap of een terugliggende bovenste laag daarom uitgangspunt om zo de karakteristieke kleinschalige Assense schaal te borgen.
- Kaphellingen variëren van 45-60 graden. Een terugliggende bovenste laag heeft ten minste een setback in lijn met deze kaphelling.
- De nokrichting is vrij te kiezen.
- De gevelbreedte is maximaal 16m. Let hierbij op de hoogte-breedte verhouding. Laag en breed of hoog en smal is niet altijd passend in de context: voor smallere straten met een kleinere korrel zoals bijvoorbeeld de Nijlandstraat en de Rolderstraat geldt meer dan voor de andere straten dat brede panden de uitzondering zijn.
- De begane grond is aansluitend op het maaiveld of max. 0,5m erboven.
- Op het achtererfgebied alleen functies behorend bij en ondergeschikt aan hoofdfunctie(s).



Met de bouw van brede uniforme 5-laagse appartementen-complexen in de Groningerstraat is de kenmerkende Assense schaal verdwenen





divers bebouwingsbeeld met verschillende breedtes (5-16m) en hoogtes, kleuren, kapvormen. Ieder pand heeft een eigen voordeur en staat “met zijn voeten op de grond”



Ongewenste suggestie van verschillende panden:
- teveel dezelfde hoogte
- dezelfde kroonlijst
- dezelfde grootte raamopeningen op dezelfde hoogte

Oriëntatie

- Het hoofdgebouw is in de eerste plaats georiënteerd op het lint of op de dwarsstraat. Hoeken hebben een gelijkwaardigheid in de stedenbouwkundige structuur die ook tot uiting komt in oriëntatie en architectuur.
- In het gebied liggen ook de toegangen tot de binnengebieden. Dit fijnmazige netwerk is van groot belang voor de woonkwaliteit. Deze stedenbouwkundige hoeken zijn niet gelijkwaardig, maar kunnen wel aanleiding zijn tot een verbijzondering (bijvoorbeeld een dwarskap). Zijgevels zijn aantrekkelijk en hebben gevelopeningen, maar de uitstraling is ondergeschikt aan het lint. Grote vlakke gevels/gesloten gevelvlakken dienen te worden voorkomen.

Publiek/Privé

- Uitgangspunt is dat woningen een publieke en private zijde hebben. Daarmee is voor alle woningen/bewoners sprake van een balans tussen onderdeel zijn van de levendige stad en het hebben van een rustige private zijde.
- Op de begane grond is het onwenselijk dat slaapvertrekken aan de voorgevel zijn gelegen. Als vitrage of gordijnen vrijwel permanent dicht zijn staat dit een interactie tussen openbaar en privé in de weg.
- De overgang privé-openbaar dient zorgvuldig mee te worden ontworpen. Dat kan enerzijds op de kavel (b.v. middels een zorgvuldig ontworpen terugliggende entree) en anderzijds op het openbaar gebied middels een plintstoep en het toevoegen van groen. Zie hiervoor tevens het hoofdstuk *Transformatie van winkel naar wonen, Algemene uitgangspunten - voorbeelden*

Flexibiliteit



Karakteristiek in Assen zijn relatief brede panden. Historisch gezien is dat een gevolg van de relatief lage druk op de ruimte in Assen. Panden zijn daardoor vaak breder dan hoog (in tegenstelling tot bijvoorbeeld typische grachtenpanden). Door ook nu een maatvoering te kiezen die ook relatief brede panden mogelijk maakt, voorkomen we dat er een beeld van grachtenpanden ontstaat.



zorgvuldige overgang publiek-privé



entree verbijzonderen

- Kenmerk van een levendige binnenstad is een afwisseling van functies. Momenteel worden er vooral woningen gebouwd. In het kader van flexibiliteit richting de toekomst is het wenselijk dat er transformatieruimte wordt geïntegreerd. Om dat te waarborgen is de minimale verdiepingshoogte van de onderste bouwlaag ten minste 3,5 meter. Dit geldt enkel voor ontwikkelingen aan de Oudestraat, Rolderstraat, Nieuw Huizen en Gedempte Singel.

Entree

- Woningentrees verdienen bijzondere aandacht in het ontwerp. Dat kan bijvoorbeeld door deze terug te leggen ten opzichte van de gevel of te accentueren in de gevel.
- Woningen op de begane grond hebben eigen entree (dit geldt ook voor benedenwoningen in appartementencomplexen).
- Ieder pand/ iedere architectonische eenheid heeft een eigen voordeur aan de straat.

Buitenruimte

- De buitenruimte maakt een wezenlijk deel uit van de ontwerpopgave. Woningen dienen goede buitenruimtes te hebben. Deze liggen op de binnenterreinen (binnen de bouwblokken), maar ook aan de openbare ruimte.
- Met het oog op een prettig straatbeeld mogen aan de straat gelegen balkons vanaf de 2e bouwlaag uitkragen tot een maximum van 1m t.o.v. de gevel.
- Franse balkons en loggia's zijn overal toegestaan vanaf de 1e verdieping.

Vergroenen/Verduurzaming

- Het vergroenen/openmaken van nu dichtbebouwde achtererven en het vergroenen van de openbare ruimte zijn voorwaarden voor het realiseren van een goede woonomgeving.
- Privéstoepen langs openbare plinten geven aanleiding om te vergroenen.
- Platte daken geven enerzijds aanleiding om in groen dak te worden uitgevoerd, anderzijds tot het plaatsen van zonnepanelen.
- Zonnepanelen op daken doen bij voorkeur niet, of slechts in beperkte mate afbreuk aan de karakteristiek van het dak of het daklandschap. De esthetische inpassing is een belangrijk aspect waar aandacht voor moet zijn. Kies één oriëntatie van alle panelen en leg de panelen in een ordelijk patroon, geen uitsparingen in het





zorgvuldige overgang publiek-privé geeft aanleiding om te vergroenen

  belegd patroon.
- De toepassing van (mee-ontworpen) nestkasten voor vleermuizen en vogels is een eis.

Gevelopbouw

- De gevelopbouw is gebaseerd of geïnspireerd op een gedegen architectonische analyse van karakteristieke panden uit de directe omgeving. Nieuwbouw heeft een hiermee gelijkwaardige kwaliteit. Hieruit volgen heldere keuzes voor de gevelopbouw en de verder uitwering. Bijzondere aandacht verdienen de plint (aansluiting op het maaiveld) en de gevelbeëindiging aan de bovenzijde (kroonlijst/goot).
- Bijzondere aandacht voor de gevelopeningen langs de straat. Enerzijds voldoende gevel-openingen, anderzijds voldoende privacy voor de bewoners. Voorkomen dient te worden dat bewoners altijd vitrage/gordijnen dichthouden. Glas tot op het maaiveld draagt hier niet aan bij en wordt daarom niet toegestaan.
- De plasticiteit van de gevel speelt een belangrijke rol. Een basement, de uitwerking van de dakgoot en de (plaatselijke) toepassing van diepere neggen van de kozijnen kunnen hierin een rol spelen.
- Gebouwen zijn rijk aan details waardoor er veel aan te ontdekken is. Dit betekent niet dat gevels

  betekenisloos gedecoreerd zijn, maar dat details bijdragen aan de identiteit van het centrum als geheel en aan verschillende gevels afzonderlijk

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen langs het openbaar gebied zoals tuinmuren en hekwerken worden zorgvuldig mee-ontworpen met de bebouwing.

Kleur en Materiaal

- Er wordt aansluiting gevonden met de bestaande stad door gevels van baksteen of pleisterwerk te maken.
- Ondergeschikt kunnen plaatmaterialen die mooi verouderen (zoals zink) worden toegepast. Kunstmatige plaatmaterialen zijn niet toegestaan.
- Hellende daken worden bedekt met keramische pannen of zink.
- De kleur van de gebakken materiaal is gebonden aan een kleurengamma tussen helder oranje en donkerbruine aardekleuren. Zwarte of paarsbruine baksteen is ongewenst;
- Gepleisterde gevels kunnen lichter van toon zijn. Voorkomen dient te worden dat er meerdere gepleisterde gevels naast elkaar staan

Installaties

Technische installaties of onderdelen daarvan (zoals verwarming of koelinginstallaties) dienen onzichtbaar vanaf de openbare weg te worden mee-ontworpen.

Behoud gaat voor vernieuwing

Karakteristieke panden (niet zijnde een monument of onderdeel uitmakend van het beschermd stadsgezicht) verdienen het om te worden behouden/ getransformeerd om zodoende tot een gelaagde/ organisch gegroeide stad te komen. Het behoud van karakteristieke panden is onderdeel van de totale afweging voor de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling.

Transformatie

Voor transformatiekaders van (winkel)plinten naar woningen zie de regels onder *Transformatie van winkel naar wonen.*



Meeontworpen tuinmuren
Aandacht voor raamopeningen aan het maaiveld.



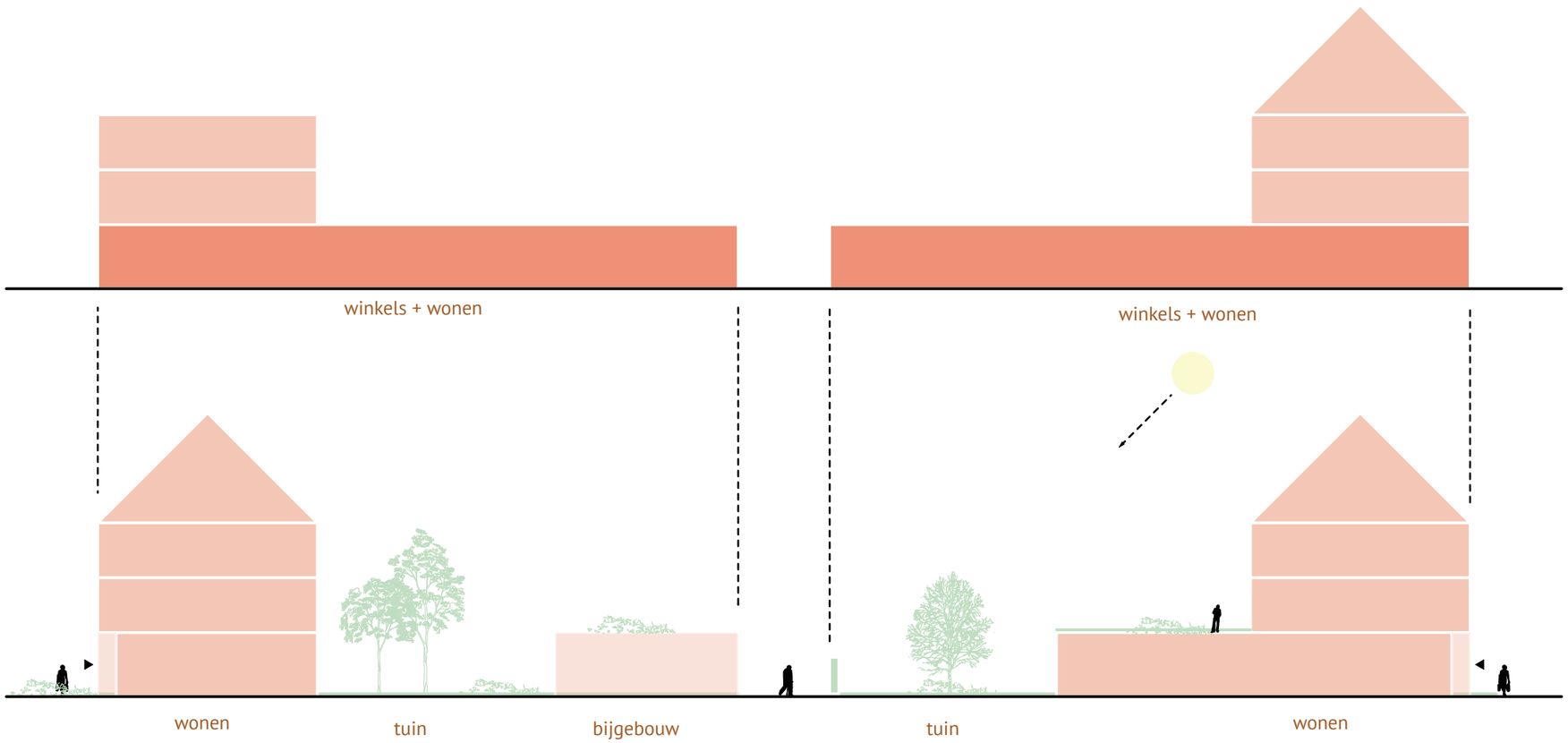
Gevelplastiek en rijk aan details.



Gevelopbouw o.b.v. analyse context.
Bijzondere neggen zorgen voor plasticiteit



Karakteristiek pand Oude Molenstraat



Principedoorsnedefragment gesloten bouwblok
[huidge toestand + nieuwe toestand]

Binnengebied Oude Molenstraat

Situatie

- Binnengebied tussen Oude Molenstraat, Oudestraat, Groningerstraat en Zaagmolen



1. Noordzone



2. Middenzone



3. Zuidzone



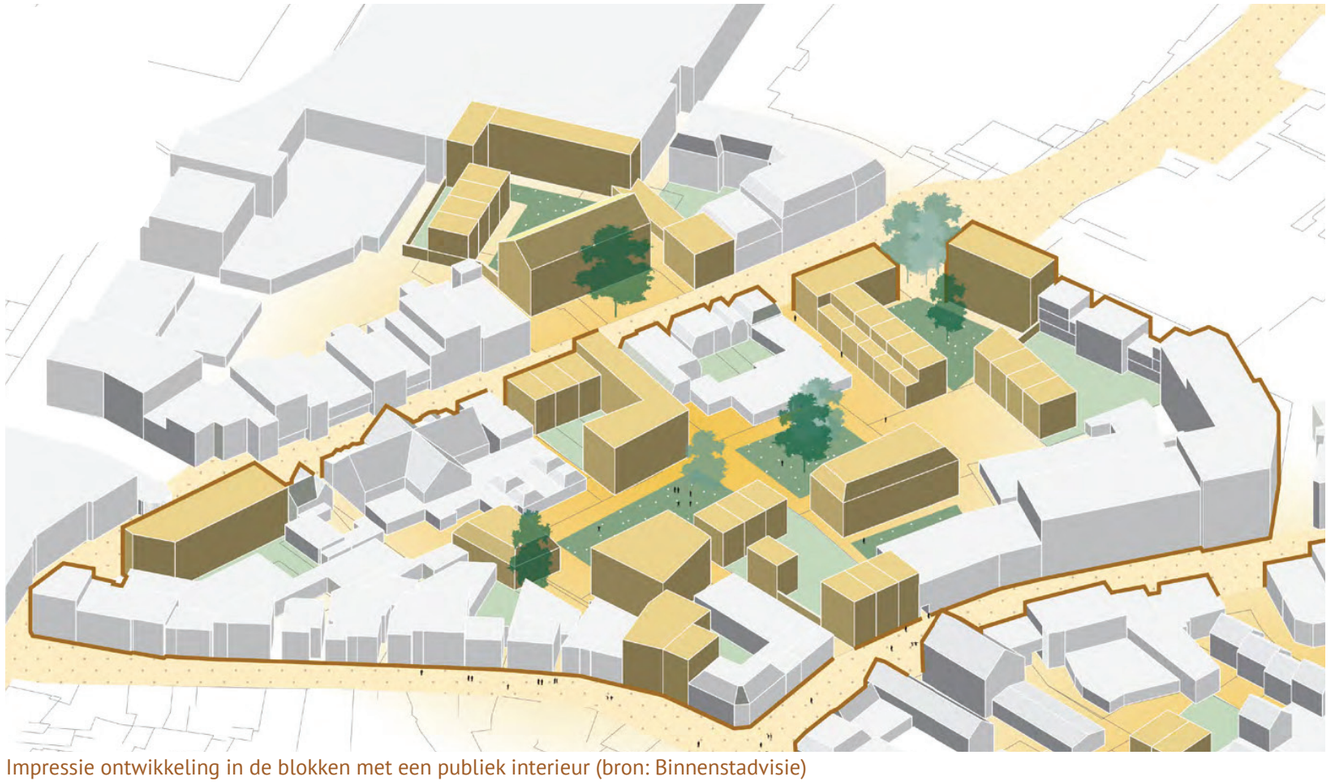
Situatie Binnengebied Oude Molenstraat

Binnengebied Oude Molenstraat
Binnenstadsvisie

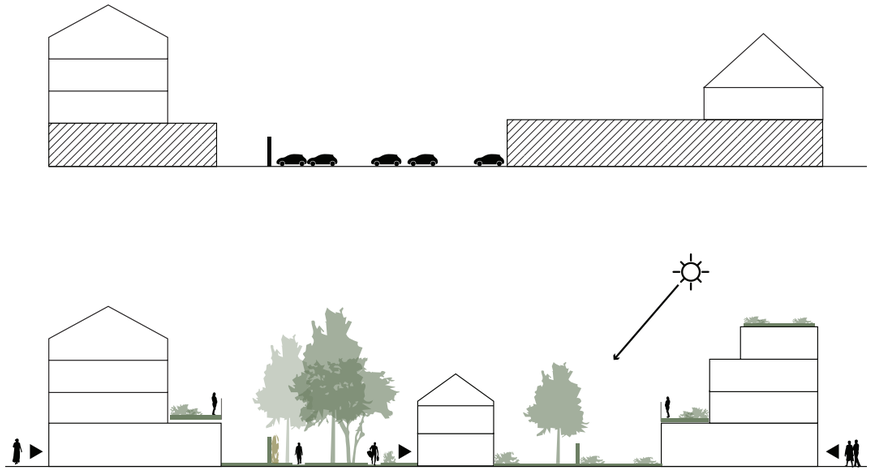
TRANSFORMATIEGEBIED

In de blokken met een publiek toegankelijk interieur wordt ingezet op het vergroten van de leefkwaliteit en de klimaatbestendigheid van de binnenstad. Door het bewonersparkeren zoveel mogelijk te verplaatsen naar de publieke parkeergarages – Mercurius, Triade en Citadel – kunnen de binnenhoven worden vergroend en heringericht met meer gebruikswaarde. Er ontstaat hier en daar in deze diepe blokken ruimte om kleinschalige woningbouw te ontwikkelen aan het hof in combinatie met de transformatie van de winkelplinten. Hiermee wordt de eigenaren van de te transformeren (winkel)panden in deze blokken perspectief geboden op een haalbare businesscase.

Aan de Oude Molenstraat zijn nog in te vullen kavels die herontwikkeld kunnen worden. Ook hier geldt kleinschalig en kwalitatief ontwikkelen met zorg voor de architectonische kwaliteiten en de groene inrichting van de buitenruimte. Aan de straat kunnen geveltuinen een bijdrage leveren aan de vergroening van het straatbeeld.



Impressie ontwikkeling in de blokken met een publiek interieur (bron: Binnenstadvisie)



Kansen doorsnede (bron: Binnenstadvisie)

Huidige situatie

- Diepe winkelpanden
- Parkeren op binnenterrein
- Weinig tot geen groen in de blokken

Toekomstige situatie:

- Binnenterrein wordt groen hof en is doorwaadbaar
- Adressen aan de straat en aan het hof
- Goede bezonning aan de binnenzijde
- Panden: toevoeging op perceel mogelijk, mits achterkant wordt opgeknapt (groen e.d.)
- Bouwhoogte: maximaal 4 of 3 lagen + kap en 2 lagen en kap aan het interieur
- Binnenterrein autovrij: inpandig op eigen terrein parkeren in de grote garages / collectief (onder een dek)/ vergroenen parkeervelden in de hoven

Binnengebied Oude Molenstraat

Bouwregels

Uitgangspunten

- Het binnenterrein wordt een groen hof en is publiek doorwaadbaar.
- De stedenbouwkundige ontwikkeling van dit deelgebied is een ontwikkeling in samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte.

Programma

- Grondgebonden woningen.
- De hoofdfunctie bevindt zich aan de voorkant. Op het achtererfgebied alleen functies behorend bij en ondergeschikt aan hoofdfunctie(s)

Massa

- Conform de binnenstadsvisie is kleinschaligheid het uitgangspunt. De hoogte van de bouwblokken hebben een relatie met de openbare ruimte. De gemiddelde breedte van de hof is minimaal 2,5x de goothoogte van aanliggende bebouwing. De maximale bouwhoogte van 15m vormt de uitzondering
- Bij de verschillende bouwhoogtes dient voldoende rekening te worden gehouden met de oriëntatie in relatie tot de zon (schaduwwerking).
- In massaopbouw en beeldkwaliteit contrast opzoeken met traditionelere massaopbouw en beeldkwaliteit zoals die aan de linten te vinden is.
- Kloeke (maar niet lompe) bouwvolumes. Een terugliggende bovenste laag of kap is geen voorwaarde.
- Vertrekpunt voor de opzet van de bouwblokken is de bestaande bebouwingsgrenzen. De bestaande verspringingen dragen bij aan een gedifferentieerd en interessant straat-/hofbeeld.
- Verbijzonderingen in stedenbouwkundige structuur (zoals een overhoekse situatie) aangrijpen voor verbijzondering in architectuur (overhoekse entree, zijgevel aan openbaar gebied = 2e voorgevel
- Bijzondere plekken in de stedenbouwkundige structuur kunnen aanleiding geven voor verbijzondering van massa of woningbouwtypologie.

Publiek/Privé

De overgang privé-openbaar dient zorgvuldig mee te worden ontworpen. Dat kan enerzijds op de kavel (b.v. middels een zorgvuldig ontworpen terugliggende entree) en anderzijds op het openbaar gebied middels een plintstoep en het toevoegen van groen. Zie hiervoor tevens het hoofdstuk *Transformatie van winkel naar wonen, Algemene uitgangspunten - voorbeelden*

De te ontwerpen typologie hangt sterk samen met de inrichting van het openbaar gebied. Uitgangspunt is dat het binnengebied groener is dan de linten.

Entree

- Woningentrees verdienen bijzondere aandacht in het ontwerp. Dat kan bijvoorbeeld door deze terug te leggen ten opzichte van de gevel of te accentueren in de gevel.
- Ieder pand/ iedere architectonische eenheid heeft een eigen voordeur aan de straat.

Buitenruimtes

- De buitenruimte maakt een wezenlijk deel uit van de ontwerpopgave. Woningen dienen goede buitenruimtes te hebben.
- Nieuwbouwwoningen kunnen buitenruimtes aan de voorzijde en achterzijde krijgen, Maar dakterrassen zijn ook denkbaar

Vergroenen/Verduurzaming

- Het vergroenen/openmaken van nu dichtbebouwde achtererven en het vergroenen van de openbare ruimte zijn voorwaarden voor het realiseren van een goede woonomgeving. Uitgangspunt is dat het binnengebied groener is dan de linten.
- Privéstoepen langs openbare plinten geven aanleiding om te vergroenen.
- Platte daken geven enerzijds aanleiding om in groen dak te worden uitgevoerd, anderzijds tot het plaatsen van zonnepanelen.
- Zonnepanelen op daken doen bij voorkeur niet, of slechts in beperkte mate afbreuk aan de karakteristiek van het dak of het daklandschap. De esthetische inpassing is een belangrijk aspect waar aandacht voor moet zijn. Kies één oriëntatie van alle panelen en leg de panelen in een ordelijk patroon, geen uitsparingen in het belegd patroon.
- De toepassing van (mee-ontworpen) nestkasten voor vleermuizen en vogels is een eis.

Gevelopbouw

- De gevelopbouw is gebaseerd op een eigentijdse gevelgrafiek.
- De plasticiteit van de gevel speelt een belangrijke rol. Een plaatselijke setback van de gevel, bloemkozijnen of het toepassing van diepere neggen van de kozijnen kunnen hierin een rol spelen.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen langs het openbaar gebied zoals tuinmuren en hekwerken worden zorgvuldig mee-ontworpen met de bebouwing.

Kleur en Materiaal

- Gevels kunnen in metselwerk of hout worden uitgevoerd.
- Kleurstelling mag/kan bewust afwijkend van de historische linten.
- Zorgvuldige detaillering (bij hout rekening houden met duurzame beeldkwaliteit (bij overstekken).
- Geen plaatmateriaal.

Installaties

- Technische installaties of onderdelen daarvan (zoals verwarming of koelinginstallaties) dienen onzichtbaar vanaf de openbare weg te worden mee-ontworpen.



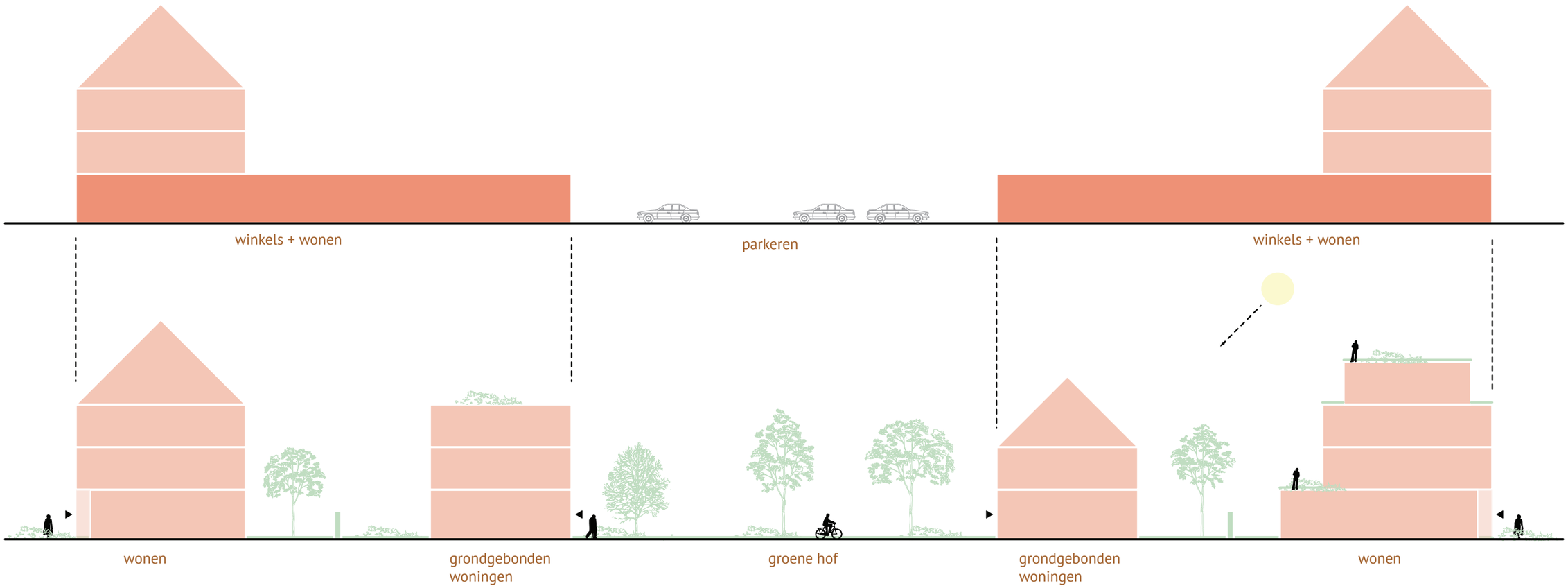








Stoere volumes in hout of metselwerk binnen bestaande bouwblokken. Groenontwerp als bindend element.



Principedoorsnedefragment bouwblok Oude Molenstraat
[huidige toestand en nieuwe toestand]

Voormalige Stadsherberg en Oude Molenstraat 105

Situatie

- Binnengebied tussen Oude Molenstraat, Cereshof en Triade



1. Oude Molenstraat



2. Achterzijde Triade



3. Cereshof



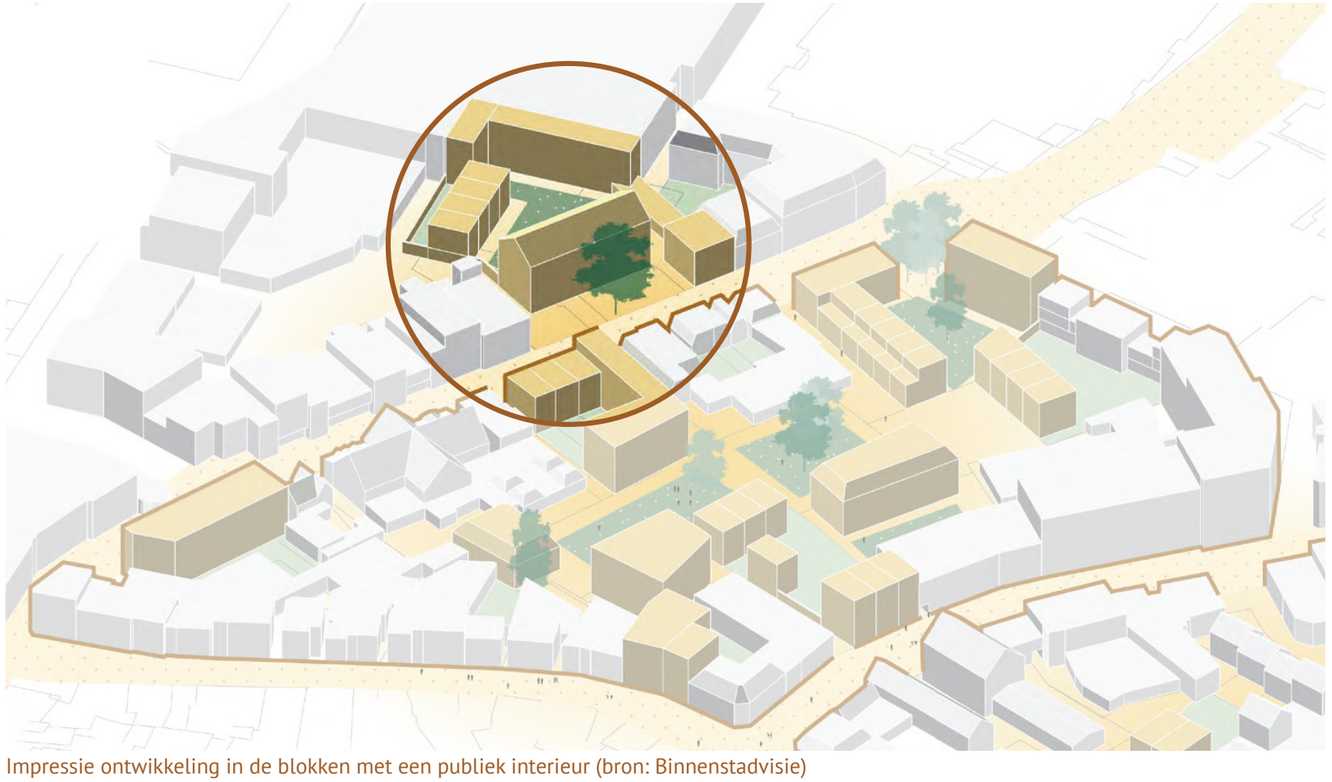
Situatie voormalige stadsherberg en Oude Molenstraat 105

Voormalige Stadsherberg
Binnenstadsvisie

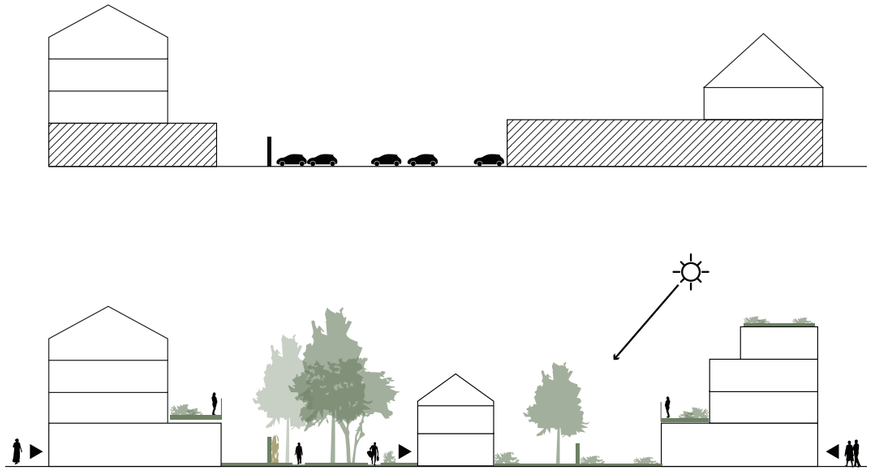
TRANSFORMATIEGEBIED

In de blokken met een publiek toegankelijk interieur wordt ingezet op het vergroten van de leefkwaliteit en de klimaatbestendigheid van de binnenstad. Door het bewonersparkeren zoveel mogelijk te verplaatsen naar de publieke parkeergarages – Mercurius, Triade en Citadel – kunnen de binnenhoven worden vergroend en heringericht met meer gebruikswaarde. Er ontstaat hier en daar in deze diepe blokken ruimte om kleinschalige woningbouw te ontwikkelen aan het hof in combinatie met de transformatie van de winkelplinten. Hiermee wordt de eigenaren van de te transformeren (winkel)panden in deze blokken perspectief geboden op een haalbare businesscase.

Aan de Oude Molenstraat zijn nog in te vullen kavels die herontwikkeld kunnen worden. Ook hier geldt kleinschalig en kwalitatief ontwikkelen met zorg voor de architectonische kwaliteiten en de groene inrichting van de buitenruimte. Aan de straat kunnen geveltuinen een bijdrage leveren aan de vergroening van het straatbeeld.



Impressie ontwikkeling in de blokken met een publiek interieur (bron: Binnenstadvisie)



Kansen doorsnede (bron: Binnenstadvisie)

Huidige situatie

- Diepe winkelpanden
- Parkeren op binnenterrein
- Weinig tot geen groen in de blokken

Toekomstige situatie:

- Binnenterrein wordt groen hof en is doorwaadbaar
- Adressen aan de straat en aan het hof
- Goede bezonning aan de binnenzijde
- Panden: toevoeging op perceel mogelijk, mits achterkant wordt opgeknapt (groen e.d.)
- Bouwhoogte: maximaal 4 of 3 lagen + kap en 2 lagen en kap aan het interieur
- Binnenterrein autovrij: inpandig op eigen terrein parkeren in de grote garages / collectief (onder een dek)/ vergroenen parkeervelden in de hoven

Voormalige Stadsherberg en Oude Molenstraat 105
Bouwregels

Uitgangspunten

- Het binnenterrein wordt een groen hof en is publiek doorwaadbaar.
- De stedenbouwkundige ontwikkeling van dit deelgebied is een ontwikkeling in samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte.
- Het betreft een samenhangende ontwikkeling van de voormalige stadsherberglocatie en Oude Molenstraat 105
- Ontwikkelingen aan/langs de Oude Molenstraat conform de regels van *de historische linten en hun dwarsstraten*.
- Het is denkbaar dat een (semi-)openbaar groen hof achterop het perceel/de percelen wordt mee-ontworpen.
    - Woningen achterop het perceel oriënteren zich op het hof.
    - De gemiddelde breedte van het hof is minimaal 2x de goothoogte van aanliggende bebouwing (bijvoorbeeld: 1x goot 6m en 1x goot 10m = breedte 16m).
    - De maximale bouwhoogte is 15m.
- De blinde muur van de Triade moet integraal worden worden meegenomen in de stedenbouwkundige opzet.
- De zuidzijde van de ontwikkeling die is gelegen aan het Cereshof verdient aparte aandacht. Dit is geen 2e voorgevel zoals aan de Oude Molenstraat, maar wel een zorgvuldig ontworpen zijgevel aan een publieke ruimte.

Programma

- Grondgebonden woningen en appartementen.

Massa

- In massaopbouw en beeldkwaliteit contrast opzoeken met traditionelere massaopbouw en beeldkwaliteit zoals die aan de linten te vinden is.
- Kloeke (maar niet lompe) bouwvolumes. Een terugliggende bovenste laag of kap is geen voorwaarde.

Publiek/Privé

De overgang privé-openbaar dient zorgvuldig mee te worden ontworpen. Dat kan enerzijds op de kavel (b.v. middels een zorgvuldig ontworpen terugliggende entree) en anderzijds op het openbaar gebied middels een plintstoep en het toevoegen van groen. Zie hiervoor tevens het hoofdstuk *Transformatie van winkel naar wonen, Algemene uitgangspunten - voorbeelden*
De te ontwerpen typologie hangt sterk samen met de inrichting van het openbaar gebied. Uitgangspunt is dat het binnengebied groener is dan de linten.

Entree

- Woningentrees verdienen bijzondere aandacht in het ontwerp. Dat kan bijvoorbeeld door deze terug te leggen ten opzichte van de gevel of te accentueren in de gevel.
- Woningen op de begane grond hebben eigen entree (dit geldt ook voor benedenwoningen in appartementencomplexen).
- Ieder pand/ iedere architectonische eenheid heeft een eigen voordeur aan de straat.

Buitenruimtes

- De buitenruimte maakt een wezenlijk deel uit van de ontwerpopgave. Woningen dienen goede buitenruimtes te hebben.
- Nieuwbouwwoningen kunnen buitenruimtes aan de voorzijde en achterzijde krijgen, Maar dakterrassen zijn ook denkbaar

Vergroenen/Verduurzaming

- Versterken huidige groen.
- Het vergroenen/openmaken van nu dichtbebouwde achtererven en het vergroenen van de openbare ruimte zijn voorwaarden voor het realiseren van een goede woonomgeving. Uitgangspunt is dat het binnengebied groener is dan de linten.
- Privéstoepen langs openbare plinten geven aanleiding om te vergroenen.
- Platte daken geven enerzijds aanleiding om in groen dak te worden uitgevoerd, anderzijds tot het plaatsen van zonnepanelen.
- Zonnepanelen op daken doen bij voorkeur niet, of slechts in beperkte mate afbreuk aan de karakteristiek van het dak of het daklandschap. De esthetische inpassing is een belangrijk aspect waar aandacht voor moet zijn. Kies één oriëntatie van alle panelen en leg de panelen in een ordelijk patroon, geen uitsparingen in het belegd patroon.
- De toepassing van (mee-ontworpen) nestkasten voor vleermuizen en vogels is een eis.

Gevelopbouw

- De gevelopbouw is gebaseerd op een eigentijdse gevelgrafiek.
- Architectonisch onderscheid tussen de gevels aan het hof en de gevels die georiënteerd zijn op de Oude Molenstraat. Aan de hof is een rustige uitstraling architectonische eenheden per bouwmassa.
- De plasticiteit van de gevel speelt een belangrijke rol. Een plaatselijke setback van de gevel, bloemkozijnen of het toepassing van diepere neggen van de kozijnen kunnen hierin een rol spelen.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen langs het openbaar gebied zoals tuinmuren en hekwerken worden zorgvuldig mee-ontworpen met de bebouwing.

Kleur en Materiaal

- Gevels kunnen in metselwerk of hout worden uitgevoerd.
- Kleurstelling mag/kan bewust afwijkend van de historische linten.
- Zorgvuldige detaillering (bij hout rekening houden met duurzame beeldkwaliteit (bij overstekken).
- Geen plaatmateriaal.

Installaties

- Technische installaties of onderdelen daarvan (zoals verwarming of koelinginstallaties) dienen onzichtbaar vanaf de openbare weg te worden mee-ontworpen.











Stoere volumes in hout of metselwerk binnen bestaande bouwblokken. Groenontwerp als bindend element.



Principedoorsnedefragment Voormalige Stadsherberg en Oude Molenstraat 105
[nieuwe situatie]



1. Oude Poststraat



2. Oude Poststraat



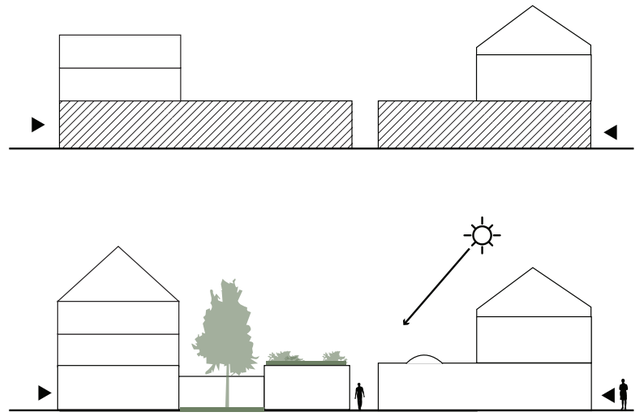
3. Oude Poststraat



Situatie Oude Poststraat

Oude Poststraat
Binnenstadsvisie

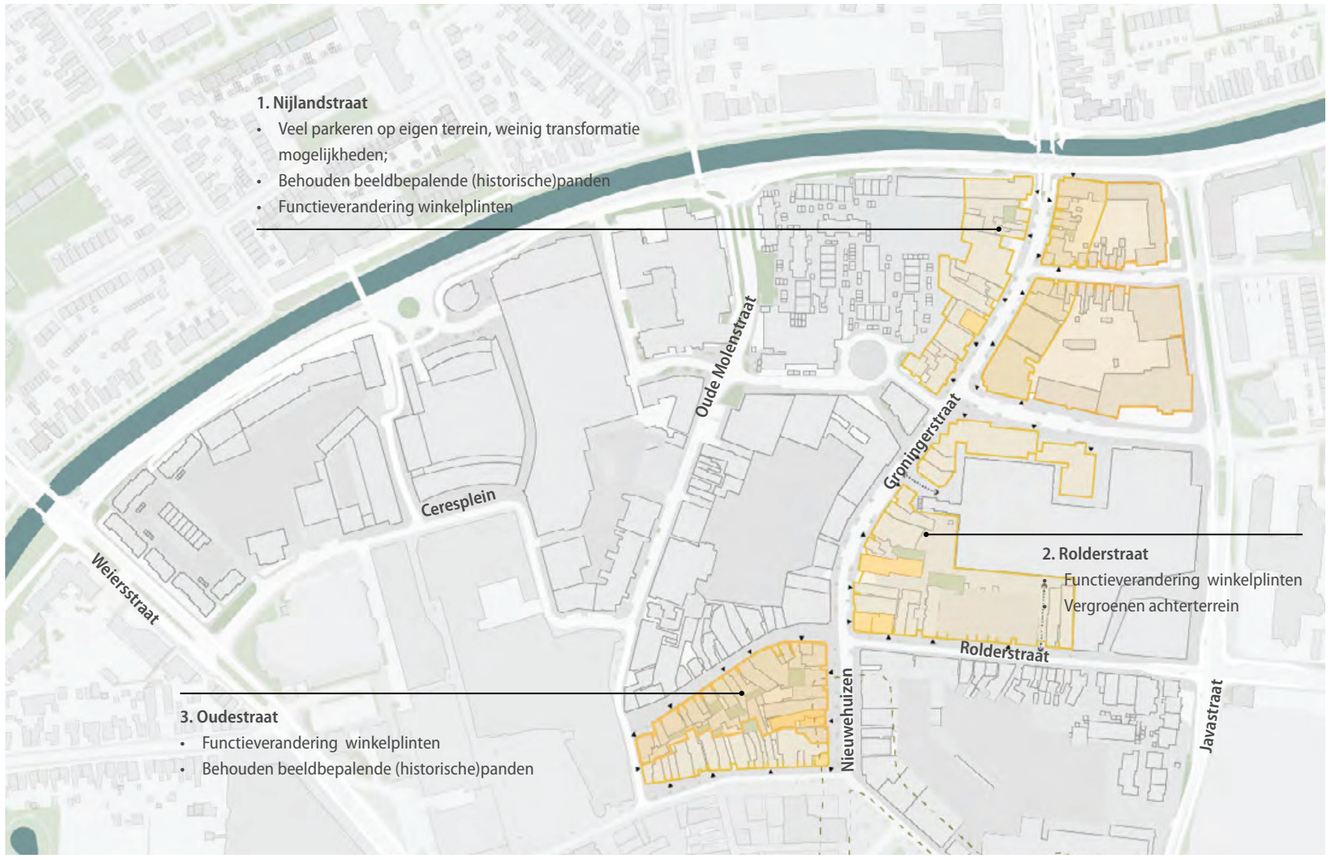
GESLOTEN BOUWBLOKKEN
In de gesloten bouwblokken aan de Rolderstraat, Oudestraat en Groningerstraat gaat het om pandsgewijze transformatie van diepe winkelplinten naar wonen of werken. Hierbij ontstaat ruimte om aan de achterzijde van de kavel tuinen toe te voegen. Soms is er ruimte om tweezijdigheid te organiseren in deze blokken. Dat is mogelijk door te voldoen aan de voorwaarden van een goede overgang van privaat naar openbaar, vergroening, goede toegankelijkheid en passende openbare ruimte.



Huidige situatie
- Diepe winkelpanden
- Weinig tot geen groen in de blokken

Toekomstige situatie:
- Functieverandering winkelplinten
- Vergroenen achterterrein

Kansen doorsnede (bron: Binnenstadvisie)



Ontwikkeling gesloten bouwblokken (bron: Binnenstadvisie)

Oude Poststraat

Bouwregels

Uitgangspunten

De stedenbouwkundige ontwikkeling van dit deelgebied is een ontwikkeling met samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte.

Programma

- Grondgebonden woningen
- De hoofdfunctie bevindt zich aan de voorkant. Op het achtererfgebied alleen functies behorend bij en ondergeschikt aan hoofdfunctie(s)

Massa

- De hoogte van de bouwblokken dient in verhouding/ passend bij de openbare ruimte te worden vormgegeven. Het wensbeeld is een groene steeg of smalle straat met de schaal en maat van het Drents/Assens DNA. De maximale bouwhoogte van 16 meter is in het gewenste straatbeeld een uitzondering. Ten oosten van de Oude Poststraat is de maximale hoogte 17 meter.
- Een kleine korrel conform huidige parcelering is mogelijk, maar ook een projectmatige opzet.

Oriëntatie

- Naast de voorgevels aan de straat verdienen de zijgevels aan de doorsteek aandacht (b.v. door de plaatsingen van gevelopeningen). Bebouwing aan de doorsteek is ondergeschikt aan bebouwing aan het lint.

Publiek/Privé

- Uitgangspunt is dat woningen een publieke en private zijde hebben. Daarmee is voor alle woningen/bewoners sprake van een balans tussen onderdeel zijn van de levendige stad en het hebben van een rustige private zijde.
- Op de begane grond is het onwenselijk dat slaapvertrekken aan de voorgevel zijn gelegen. Als vitrage of gordijnen vrijwel permanent dicht zijn staat dit een interactie tussen openbaar en privé in de weg.
- De overgang privé-openbaar dient zorgvuldig mee te worden ontworpen. Dat kan enerzijds op de kavel (b.v. middels een zorgvuldig ontworpen terugliggende entree) en anderzijds op het openbaar gebied middels een plintstoep en het toevoegen van groen. Zie hiervoor tevens het hoofdstuk *Transformatie van winkel naar wonen,*

Algemene uitgangspunten - voorbeelden

Entree

- Woningentrees verdienen bijzondere aandacht in het ontwerp. Dat kan bijvoorbeeld door deze terug te leggen ten opzichte van de gevel of te accentueren in de gevel.
- Ieder pand/ iedere architectonische eenheid heeft een eigen voordeur aan de straat.

Buitenruimte

- De buitenruimte maakt een wezenlijk deel uit van de ontwerpopgave. Woningen dienen goede buitenruimtes te hebben.
- Nieuwbouwwoningen kunnen achtertuinen, plintstoepen en dakterrassen krijgen.

Vergroenen/Verduurzaming

- Het vergroenen/openmaken van nu dichtbebouwde achtererven en het vergroenen van de openbare ruimte zijn voorwaarden voor het realiseren van een goede woonomgeving.
- Privéstoepen langs openbare plinten geven aanleiding om te vergroenen.
- het goed (groen) inpassen van blinde muur Citadel zijn voorwaarden voor het realiseren een goede woonomgeving.
- Platte daken geven enerzijds aanleiding om in groen dak te worden uitgevoerd, anderzijds tot het plaatsen van zonnepanelen.
- Zonnepanelen op daken doen bij voorkeur niet, of slechts in beperkte mate afbreuk aan de karakteristiek van het dak of het daklandschap. De esthetische inpassing is een belangrijk aspect waar aandacht voor moet zijn. Kies één oriëntatie van alle panelen en leg de panelen in een ordelijk patroon, geen uitsparingen in het belegd patroon.
- De toepassing van (mee-ontworpen) nestkasten voor vleermuizen en vogels is een eis.

Gevelopbouw

- De gevelopbouw is gebaseerd op een eigentijdse gevelgrafiek.
- De plasticiteit van de gevel speelt een belangrijke rol. Een plaatselijke setback van de gevel, bloemkozijnen of het toepassing van diepere neggen van de kozijnen kunnen hierin een rol spelen.
- Zijgevels zijn aantrekkelijk en hebben gevelopeningen, maar de uitstraling is ondergeschikt aan het lint. Grote vlakke/ gesloten gevelvlakken dienen te worden voorkomen.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen langs het openbaar gebied zoals tuinmuren en hekwerken worden zorgvuldig mee-ontworpen met de bebouwing.

Kleur en Materiaal

- Gevels kunnen in metselwerk, pleisterwerk of hout worden uitgevoerd.
- Ondergeschikt kunnen plaatmaterialen die mooi verouderen (zoals zink) worden toegepast. Kunstmatige plaatmaterialen zijn niet toegestaan.
- Hellende daken worden bedekt met keramische pannen of zink.
- De kleur van de gebakken materiaal is gebonden aan een kleurengamma tussen helder oranje en donkerbruine aardekleuren. Zwarte of paarsbruine baksteen is ongewenst;
- Zorgvuldige detaillering (bij hout rekening houden met duurzame beeldkwaliteit (bij overstekken).

Installaties

- Technische installaties of onderdelen daarvan (zoals verwarming of koelinginstallaties) dienen onzichtbaar vanaf de openbare weg te worden mee-ontworpen.





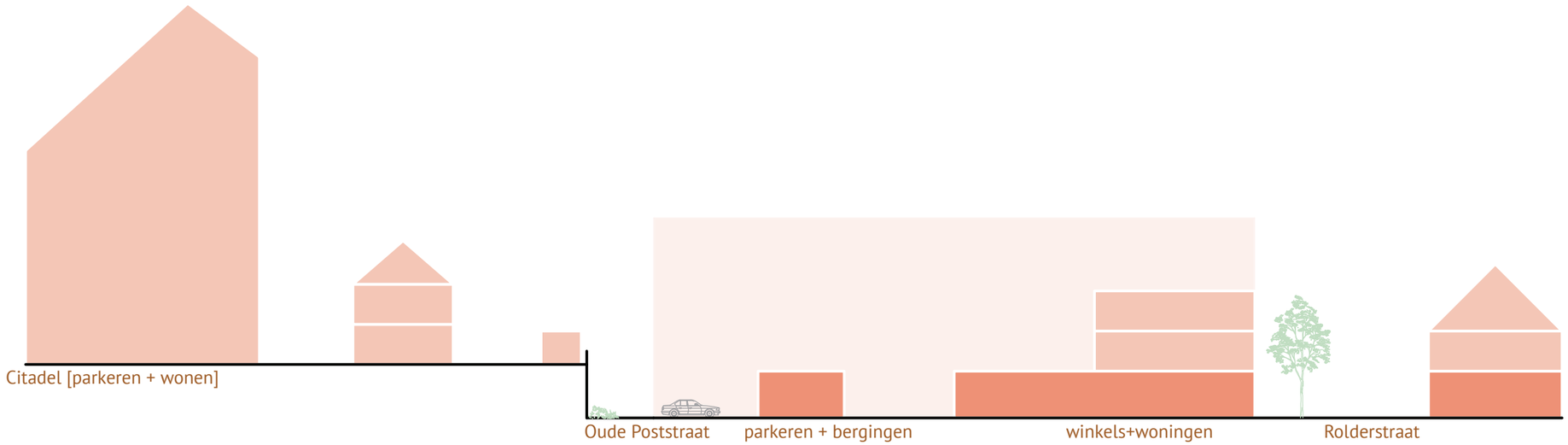
Wonen aan een steeg met aan één zijde een tuinmuur

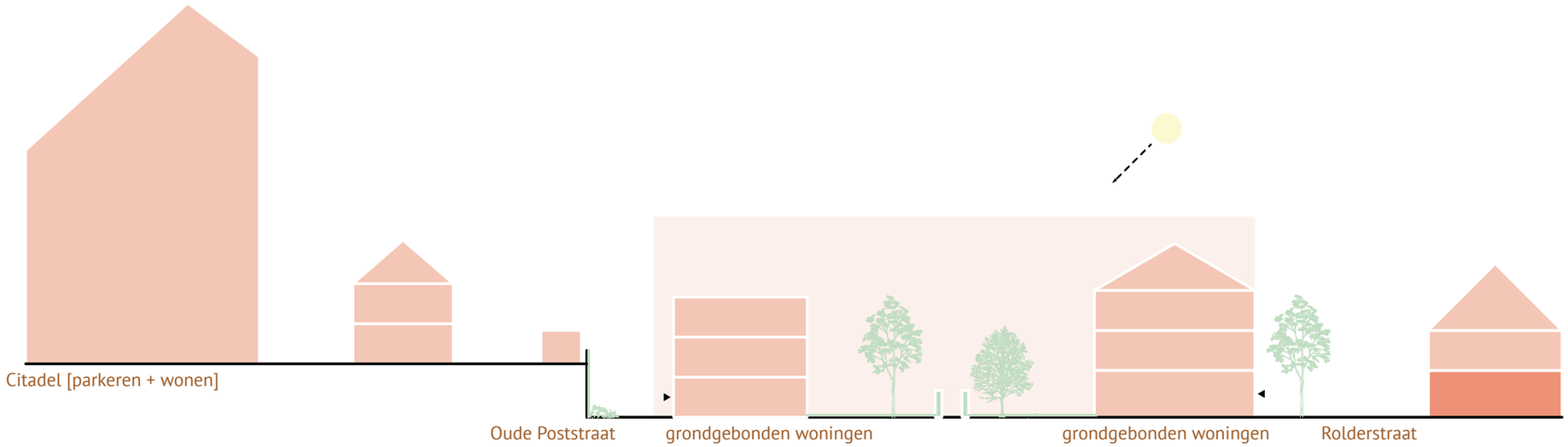


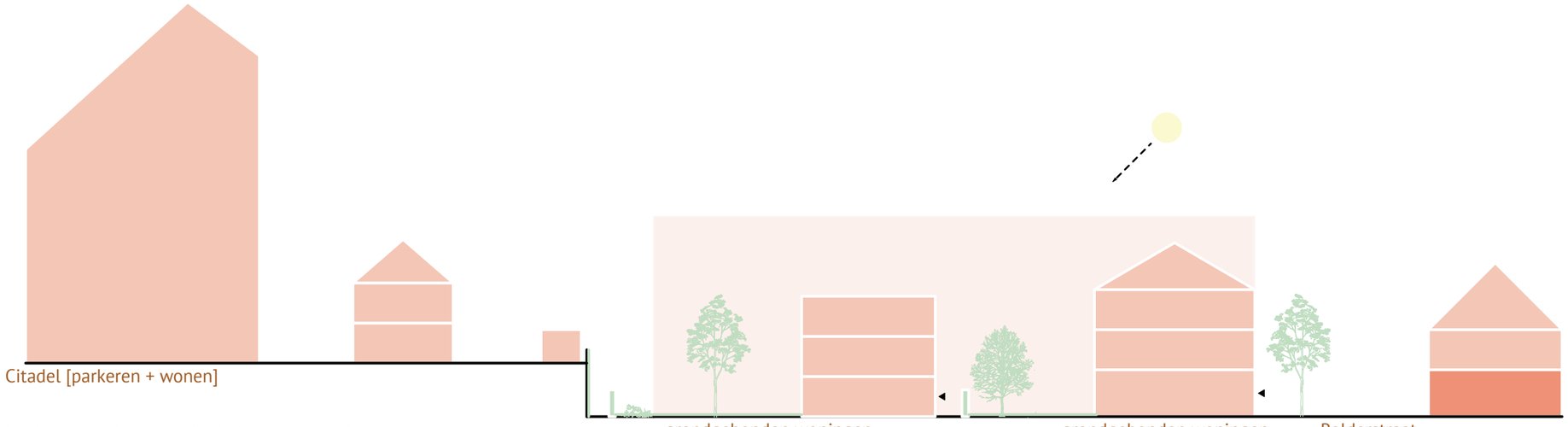
Zorgvuldige overgang openbaar privé. Interessante gevelplastiek.



Impressie Oude Poststraat o.b.v. een drielaagse bebouwing







Principedoorsnedefragment Oude Poststraat en Rolderstraat
[huidige toestand + 2 mogelijke varianten nieuwe toestand]

Grootschalige bebouwing

Situatie

- Jan Fabriciusstraat
- Het Kanaal
- Kloekhorststraat



1. Jan Fabriciusstraat



2. Het Kanaal



3. Kloekhorststraat



4. Kloekhorststraat



Situatie Grootschalige bebouwing

Grootschalige bebouwing
Bouwregels

Uitgangspunten
Voor dit gebied is schaalverkleining, vergroening en een betere aansluiting privé/publiek wenselijk om aansluiting te krijgen bij pandenstad zonder dat de nieuwe schaal gaat conflicteren met de bestaande structuur. Aanpassingen vinden aansluiting bij de schaal van de bebouwing en architectuur.

Massa
De maximale bouwhoogte is 15m. Aan de zuidzijde van de Kloekhorststraat is de maximale bouwhoogte 16 meter.

Oriëntatie
- Wonen, winkelen en werken is georiënteerd op de straat.

Openbaar/Privé
- Op de begane grond is het onwenselijk dat slaapvertrekken aan de voorgevel zijn gelegen. Als vitrage of gordijnen vrijwel permanent dicht zijn staat dit een interactie tussen openbaar en privé in de weg.
- De overgang privé-openbaar dient zorgvuldig mee te worden ontworpen. Dat kan enerzijds op de kavel (b.v. middels een zorgvuldig ontworpen terugliggende entree) en anderzijds op het openbaar gebied middels een plintstoep en het toevoegen van groen. Zie hiervoor tevens het hoofdstuk *Transformatie van winkel naar wonen, Algemene uitgangspunten - voorbeelden*

Entree
- Woningentrees verdienen bijzondere aandacht in het ontwerp. Dat kan bijvoorbeeld door deze terug te leggen ten opzichte van de gevel of te accentueren in de gevel.
- Woningen op de begane grond hebben eigen entree (dit geldt ook voor benedenwoningen in appartementencomplexen).
- Ieder pand/ iedere architectonische eenheid heeft een eigen voordeur aan de straat.

Buitenruimte
- De buitenruimte maakt een wezenlijk deel uit van de ontwerpopgave. Woningen dienen goede buitenruimtes te hebben. Deze liggen op de binnenterreinen (binnen de bouwblokken), maar ook aan de openbare ruimte.



De omgeving Jan Fabriciusstraat, Het Kanaal en de Kloekhorststraat hebben een eigen karakteristiek in schaal en maat. De Jan Fabriciusstraat en Het Kanaal maken onderdeel uit van de hoofd ontsluitingsroutes (autoverkeer) van Assen. Kenmerkend zijn grotere appartementengebouwen met en zonder commerciële plint en kantoorgebouwen. De openbare ruimte is erg stenig. De aansluiting op het maaiveld is hard en gesloten.

- Met het oog op een prettig straatbeeld mogen aan de straat gelegen balkons vanaf de 2e bouwlaag uitkragen tot een maximum van 1m t.o.v. de gevel.
- Franse balkons en loggia's zijn overal toegestaan vanaf de eerste verdieping.

Vergroenen/Verduurzaming
- Het vergroenen/openmaken van nu dichtbebouwde achtererven en het vergroenen van de openbare ruimte zijn voorwaarden voor het realiseren van een goede woonomgeving.
- Privéstoepen langs openbare plinten geven aanleiding om te vergroenen.
- Platte daken geven enerzijds aanleiding om in groen dak te worden uitgevoerd, anderzijds tot het plaatsen van zonnepanelen.
- Zonnepanelen op daken doen bij voorkeur niet, of slechts in beperkte mate afbreuk aan de karakteristiek van het dak of het daklandschap. De esthetische inpassing is een belangrijk aspect waar aandacht voor moet zijn. Kies één oriëntatie van alle panelen en leg de panelen in een ordelijk patroon, geen uitsparingen in het belegd patroon.
- De toepassing van (mee-ontworpen) nestkasten voor vleermuizen en vogels is een eis.

Gevelopbouw
- De gevelopbouw is gebaseerd op een eigentijdse, stedelijke gevelgrafiek.
- Bijzondere aandacht verdienen de plint (aansluiting op maaiveld) en de gevelbeeindiging aan de bovenzijde (kroonlijst/ goot).
- Bijzondere aandacht voor de gevelopeningen langs de straat. Enerzijds voldoende gevel-openingen, anderzijds voldoende privacy voor de bewoners. Voorkomen dient te worden dat bewoners altijd vitrage/gordijnen dichthouden. Glas tot op maaiveld draagt hier niet aan bij en wordt daarom niet toegestaan. Oplossingsgericht kan worden gedacht aan het ontwerpen van borstweringen en diepere neggen.
- De plasticiteit van de gevel speelt een belangrijke rol. Een basement, de uitwerking van de dakgoot en de (plaatselijke) toepassing van diepere neggen van de kozijnen zijn kunnen hierin een rol spelen.
- Gebouwen zijn rijk aan details waardoor er veel aan te ontdekken is. Dit betekent niet dat gevels betekenisloos gedecoreerd zijn, maar dat details bijdragen aan de identiteit van het centrum als geheel en aan verschillende gevels afzonderlijk

Erfafscheidingen
Erfafscheidingen langs het openbaar gebied zoals tuinmuren en hekwerken worden zorgvuldig mee-ontworpen met de bebouwing.

Kleur en Materiaal
- Metselwerk en/of natuursteen
- Ondergeschikt kunnen plaatmaterialen die mooi verouderen (zoals zink) worden toegepast. Kunstmatige plaatmaterialen zijn niet toegestaan.
- Hellende daken worden bedekt met keramische pannen of zink.
- De kleur van de gebakken materiaal is gebonden aan een kleurengamma tussen helder oranje en donkerbruine aardekleuren. Zwarte of paarsbruine baksteen is ongewenst;
- Zorgvuldige detaillering

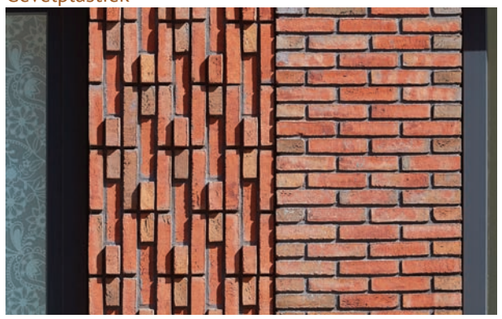
Installaties
- Technische installaties of onderdelen daarvan (zoals verwarming of koelinginstallaties) dienen onzichtbaar vanaf de openbare weg te worden mee-ontworpen.

Behoud gaat voor vernieuwing
Karakteristieke panden (niet zijnde een monument of onderdeel uitmakend van het beschermd stadsgezicht) verdienen het om te worden behouden/ getransformeerd om zodoende tot een gelaagde/ organisch gegroeide stad te komen. Het behoud van karakteristieke panden is onderdeel van de totale afweging voor de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling.

Transformatie
Voor transformatiekaders van (winkel)plinten naar woningen zie de regels onder *Transformatie van winkel naar wonen.*



Gevelplastiek



Rijk aan details



Karakteristiek aan de Kloekhorststraat: Gerritsma Interieur is met bovenliggende appartmenten gehuisvest in een karakteristiek complex uit de jaren '50.

Regelgeving stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan *transformatie van winkel naar wonen*

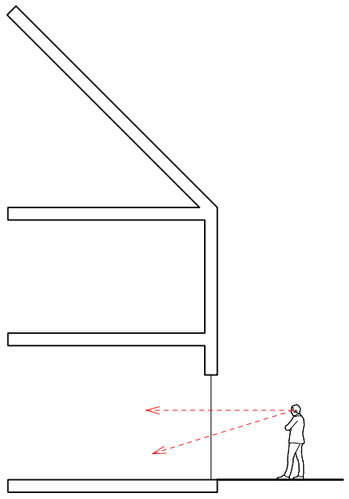
Algemene uitgangspunten
Doelstelling

Voor de transformatie van winkel naar wonen in de plint, is het van belang om te zorgen voor meer privacy. Waar winkels gebaat zijn om zoveel mogelijk zichtbaar zijn en het kunnen etaleren van hun producten, is de bewoner gebaat bij privacy en buitenruimte.
In hoofdlijnen is de privacy op twee manieren op te lossen:

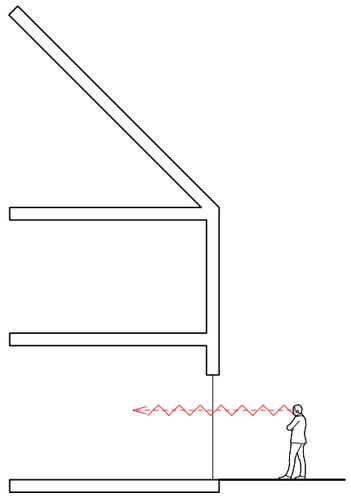
- Door het zicht naar binnen in de hoogte te beperken
- Door meer afstand te creëren tussen de openbare ruimte en de gevel

Deze ingrepen dienen naast de verbetering van het woongenot ook de zichtbaarheid van de openbare-private grenzen voor passanten: middels ingrepen moet het ook voor de passant helder zijn dat hij in een woonstraat loopt.
Dit wordt bewerkstelligd door een verandering van commerciële uitingen in het straatbeeld naar elementen die horen bij de woning. Denk hierbij aan ruimte voor het parkeren van fietsen voor de eigen deur of een zitgelegenheid voor huis.

Op de volgende pagina's worden de mogelijke ingrepen nader toegelicht.



Bestaande toestand
grote glaspartijen gericht naar de openbare ruimte



Doel
Verminderen inkijk/ creëren privacy

Algemene uitgangspunten
Voorbeelden

Het creëren van een aangename overgang tussen de woning en de straat berust op een paar aspecten. Deze aspecten dienen zowel ter waarborging van de privacy van de bewoners alswel het gevoel van de voorbijganger niet in iemands persoonlijke ruimte te treden. Tegelijkertijd dient de ruimtelijkheid van de straat gewaarborgd te blijven door een maximaal zichtveld. In andere woorden: oriëntatie door middel van een overzichtelijk straatbeeld.

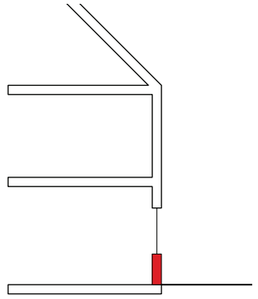
Het huidige beeld kenmerkt zich door de vele reclamezuilen en luifels die de plint van de bovenliggende massa scheiden. Door deze scheiding ligt de focus vooral op de plint en ontbreekt het eerder genoemde overzicht. In het binnenstedelijk winkelgebied gaat de voorkeur uit naar situaties waarbij de openbare ruimte voor de winkels in toegankelijk blijft voor de voorbijganger. Anders wordt het echter als dit binnenstedelijk gebied veranderd in aantrekkelijke woonstraten waarbij privacy van de bewoners, maar ook het behoud van het openbaar karakter van de straat de uitgangspunten zijn. Gevoelsmatig moet deze ruimte echter duidelijk privaat voelen, waardoor de voorbijganger hier geen gebruik van zal maken.

Uitgangspunt van de ingrepen zijn:

- een goede overgang van publiek naar privé.
- een aangename straat voor dagjesmensen, winkelend publiek en omwonenden.
- bewoners die gebruik maken van de overgangszone.
- buffer tussen publiek en privé waardoor bv. gordijnen open blijven en de straat geen gesloten uitstraling krijgt.

Afhankelijk van het straatprofiel is een diepte van circa 0,5 tot 1 meter private stoep voor de woning wenselijk. Deze diepte biedt ruimte voor een kleine bloemenperk met een zitgelegenheid. Om deze private zone te benadrukken kan gebruik worden gemaakt van een lichte nuance in de bestrating of een verhoging hiervan. Om de fijnmazigheid van de verkavelingstructuur kracht bij te zetten, dienen deze zone's mee te doen met deze fijnmazigheid. Waarbij, net zoals de bebouwing zelf, verschil mag ontstaan tussen de verschillende panden en indien intern opgesplitst, woningen. Hierdoor komt de fijne schaal terug in het straatbeeld.

Borstwering



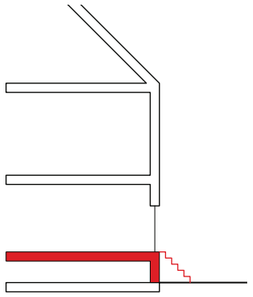


Borstwering (gecombineerd met zitje)



Borstwering

Verhoogde begane grondvloer



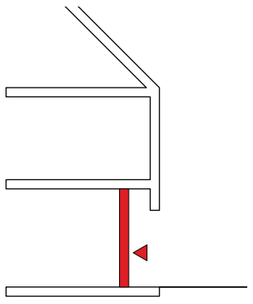


Verhoogde begane grondvloer



Verhoogde begane grondvloer

Verdiepte gevel



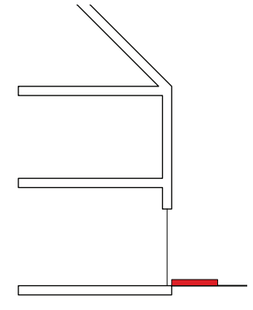


Verdiepte entree



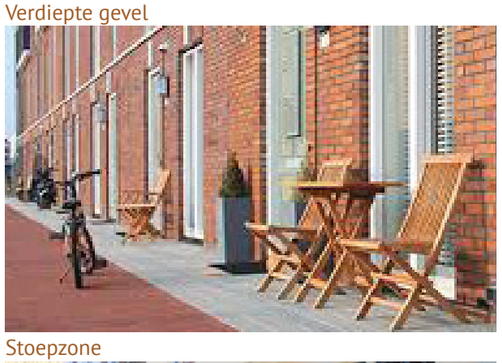
Verdiepte gevel

Stoepzone



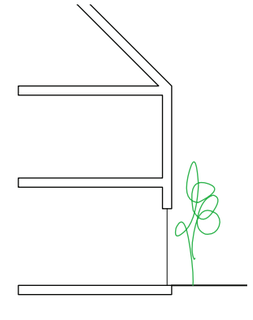


Stoepje



Stoepzone

Groen





lage bloemperk voor woning

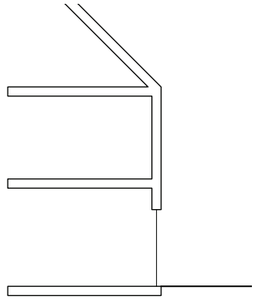


Groen langs de gevel/ stoeptuin

Algemene uitgangspunten

Ongewenste situaties

Ramen tot op maaiveld zorgen voor inkijk. Consequentie is vaak dat vitrage/ gordijnen permanent gesloten zijn.



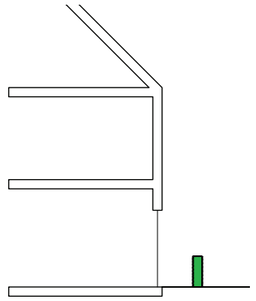


Ramen tot op maaiveld



Ramen tot op maaiveld

Hagen zorgen voor een harde grens tussen openbaar en privé. Een dergelijke oplossing past bij woonwijken maar niet bij de binnenstad.



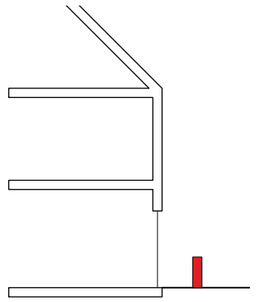


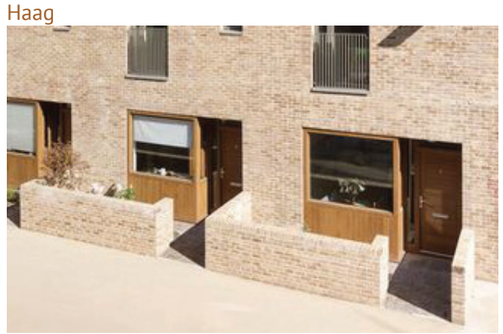
Haag



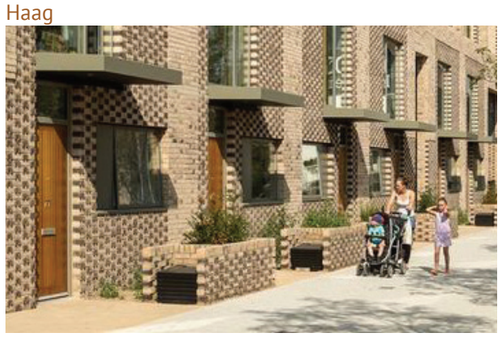
Haag

Tuinmuren zorgen voor een harde grens tussen openbaar en privé





Afgebakende voortuintjes middels tuinmuur



Afgebakende voortuintjes middels bloembakken

Historische lintbebouwing

Situatie

- Groningerstraat
- Oude Molenstraat
- Rolderstraat
- Zaagmolen
- Ceresstraat
- Oudestraat
- Nieuwe Huizen



1. Groningerstraat



2. Rolderstraat



3. Oudestraat



Situatie Transformatie Historische lintbebouwing

In de loop der eeuwen is een een fijnmazig stratenpatroon ontwikkeld: de zogenaamde historische linten. Deze straten worden gekenmerkt door een pandsgewijze opbouw. In deze fijne structuur wordt gewoont, gewinkeld en gewerkt.

De huidige winkelstraten worden gekenmerkt door een scheiding tussen de plint en de verdieping. Deze scheiding vloeit voort uit het verschil in functie. Daar waar de verdieping over het algemeen een woonfunctie heeft, bestaat de begane grond overwegend uit winkel. Door de vele wisselingen van winkels in de plint, is de originele relatie verloren gegaan. Daarbij komt dat de vele reclame-uitingen en luifels over de gehele lengte van het pand, het straatbeeld hebben verrommeld en de panden hebben opgesplitst in twee delen. Uitgangspunt van de ingrepen is tweeledig:

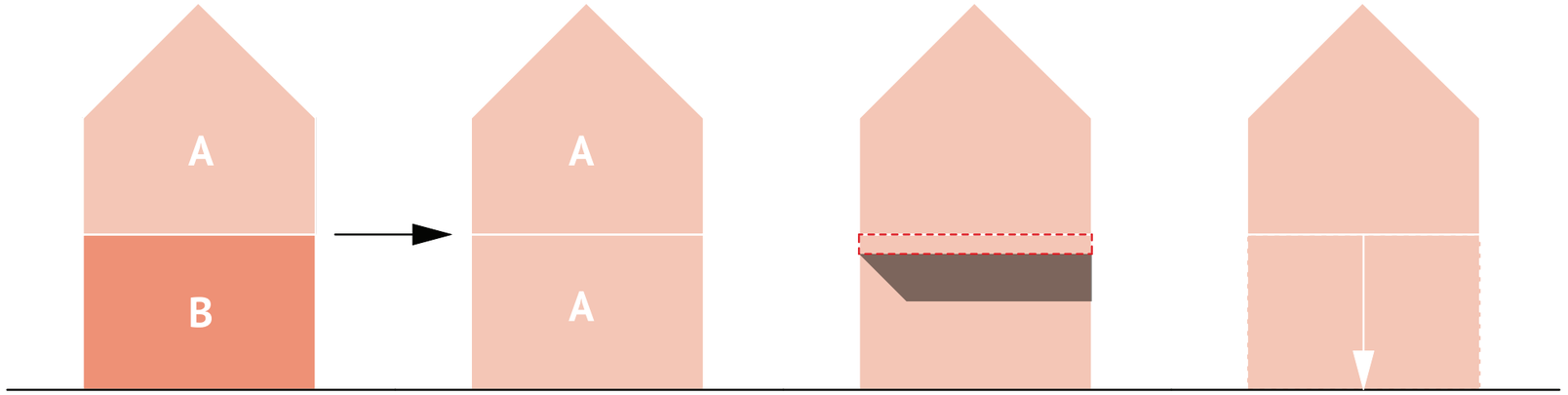
- zorgen voor het terugbrengen van de oorspronkelijke korrelgrootte
- een aangename omgeving creëren voor wonen in de plint

Korrelgrootte

De korrelgrootte van het gebied is afhankelijk van de straatbreedte en type gebruik. De smalle wandelstraat vraagt om een kleinere grootte dan een brede boulevard met autoverkeer. De korrelgrootte wordt bepaald door een paar aspecten. Allereerst zijn de aan elkaar grenzende panden duidelijk anders vormgegeven. Hetzij door goothoogte, hetzij door materialisatie. Door de kozijnen bewust niet aan te sluiten op de hoogten van aangrenzende panden, ontstaat een subtiel verschil in het straatbeeld. Door de luifels van de winkels te verwijderen en de bovenliggende verdieping met zijn voeten op het maaiveld te plaatsen, wordt de verticaliteit en individualiteit van de verschillende panden geaccentueerd. Onderzoek naar de oorspronkelijke gevel kan helpen bij het ontwerpproces.

Woonomgeving

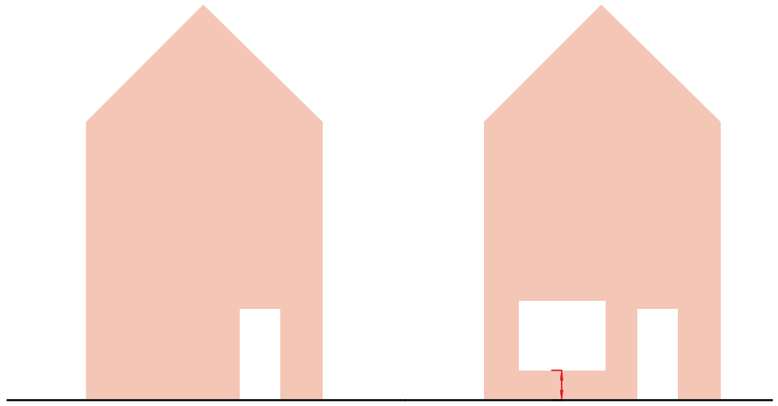
Een fijne woonomgeving is gebaseerd op een prettige verhouding tussen privé (en privacy) en publiek. De voorbeelden gegeven bij *Transformatie van winkel naar wonen, Algemene uitgangspunten - voorbeelden* dragen hieraan bij.



Plint weer onderdeel maken van oorsronkelijk ontwerp

(winkel-)luifel verwijderen

Pand staat met “voeten” op de grond



Entree in de voorgevel (Niet in de zijgevel)

Raamopeningen hebben een borstwering

Kleur

Kleur heeft een grote invloed op de beleving en karakter van de stad. Zorgvuldige toepassing van kleur vergroot de algemene ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van (historische) gebouwen afzonderlijk. Verschillende bouwperioden en bouwstijlen hebben hun eigen karakteristieke kleuren. Aanbevolen wordt om bij een verbouwing of onderhoud van een ouder pand (zowel monumenten als niet-monumenten) eerst onderzoek te (laten) doen naar de historische situatie. Een kleurhistorisch onderzoeker of architect kan vervolgens hetgeen is onderzocht ook om kunnen zetten in een samenhangend advies voor een (nieuwe) kleurstelling.

Materiaal

- Toevoegingen kunnen in metselwerk of natuursteen worden uitgevoerd.
- Ondergeschikt kunnen plaatmaterialen die mooi verouderen (zoals zink) of hout worden toegepast. Kunstmatige plaatmaterialen zijn niet toegestaan.
- Zorgvuldige detaillering.
- Borstweringen worden niet in plaatmateriaal of ondoorzichtige glaspanelen gerealiseerd

Installaties

Technische installaties of onderdelen daarvan (zoals verwarming, ventilatie of koelinginstallaties) dienen onzichtbaar vanaf het openbaar gebied te worden mee-ontworpen.



Huidige situatie historisch linten. Individuele panden, reclameborden en luifels



historisch onderzoek naar de oorspronkelijke situatie kan helpen bij het ontwerp van de transformatie

Naoorlogse complexen

Situatie

- Groningerstraat
- Oude Molenstraat
- Kloekhorststraat
- Zaagmolen



1. Oude Molenstraat



2. Groningerstraat



3. Kloekhorststraat/Groningerstraat



4. Zaagmolenstraat



5. Oude Molenstraat

Situatie Transformatie Naoorlogse complexen

Naoorlogse complexen

Bouwregels

Na de oorlog heeft de kleinschalige pandenstructuur op veel plekken plaats moeten maken voor grotere bouwblokken. Vooral in de jaren ‘60 en ‘70 van de vorige eeuw zijn er veel complexen gerealiseerd met op de begane grond winkels en op de verdieping appartementen. Deze blokken worden gekenmerkt door een structuralistische opbouw waarbij getracht is aansluiting te vinden bij de kleinschalige pandenstructuur. Kenmerken zijn: geleding van de gevel, gevel- en dak daksprongen, afwisselend daklandschap, overdekte winkelstraten (galerij). Een complex bestaat vaak uit meerdere winkels in de plint (eigendom of huur) en verschillende appartementseigenaren op de verdiepingen.

Qua keuze voor het transformatieontwerp is het belangrijk om de fasering in het achterhoofd te houden. Niet elke bewoner of gebruiker zal de behoefte of financiële middelen hebben om de voorgestelde plannen (direct) uit te voeren. Daarom is het van belang dat de transformatie er ook kwalitatief uit ziet als slechts beperkte gedeelte van de totale gevel is uitgevoerd volgens plan.

Daarbij is het idee dat de eerste aanvrager maatgevend zijn voor de opeenvolgende aanvragen binnen één complex. Deze trendsetter bepaalt dan de vorm/materialisatie/kleur. Het zou goed zijn om e.e.a. met de overige eigenaren/ de VVE af te stemmen omdat de keuzes van deze trendsetter consequenties heeft voor volgende aanvragers.

Woonomgeving

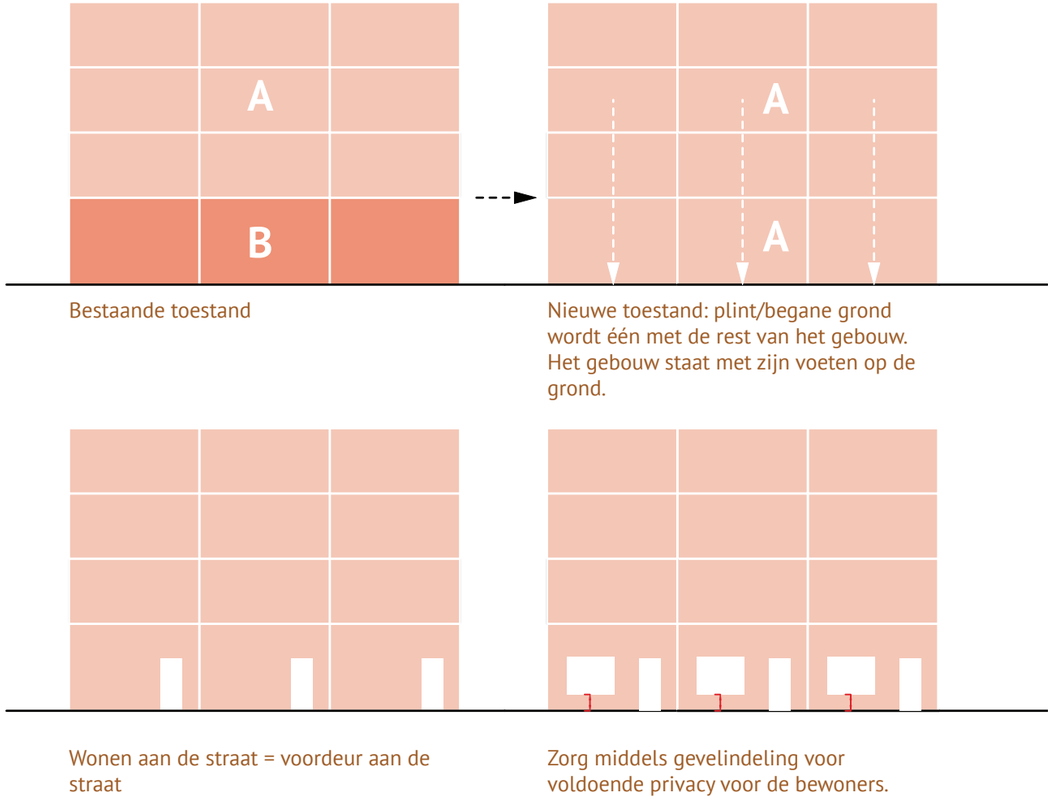
Een fijne woonomgeving is gebaseerd op een prettige verhouding tussen privé (en privacy) en publiek. De voorbeelden gegeven bij *Transformatie van winkel naar wonen, Algemene uitgangspunten - voorbeelden* dragen hieraan bij.

Kleur en Materiaal

- Toevoegingen kunnen in metselwerk, natuursteen worden uitgevoerd.
- Ondergeschikt kunnen plaatmaterialen die mooi verouderen (zoals zink) of hout worden toegepast. Kunstmatige plaatmaterialen zijn niet toegestaan.
- De kleurstelling dient zorgvuldig te worden afgestemd met de bestaande gevel.
- Zorgvuldige detaillering (bij hout rekening houden met duurzame beeldkwaliteit (bij overstekken).
- Borstweringen worden niet in plaatmateriaal of ondoorzichtige glaspanelen gerealiseerd

Installaties

Technische installaties of onderdelen daarvan (zoals verwarming, ventilatie of koelinginstallaties) dienen onzichtbaar vanaf het openbaar gebied te worden mee-ontworpen.

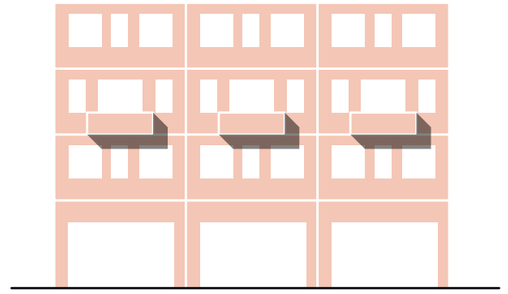


Bestaande toestand

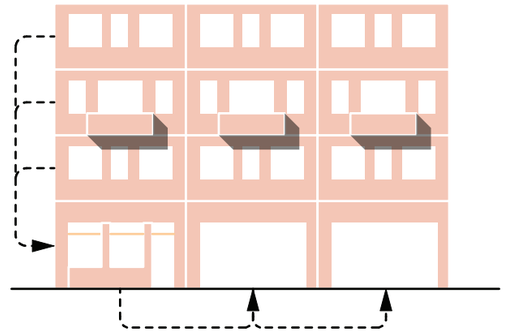
Nieuwe toestand: plint/begane grond wordt één met de rest van het gebouw. Het gebouw staat met zijn voeten op de grond.

Wonen aan de straat = voordeur aan de straat

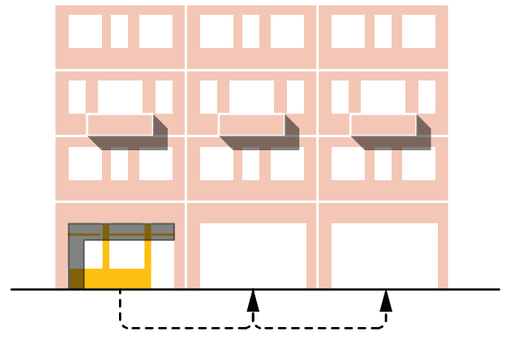
Zorg middels gevelindeling voor voldoende privacy voor de bewoners.



Bestaande toestand: grote winkelpuien op de begane grond.



Het gevelontwerp van een woning op de begane grond wordt in beginsel ontleend aan de bestaande architectuur op de verdieping. Een afwijkende verdiepingshoogte op de begane grond vraagt om een slimme vertaling van de raamopeningen. De eerste aanvrager is een trendsetter.



Een terugliggende gevel vergroot de gevelplastiek en de privacy. Dit biedt ruimte om af te wijken van de bestaande architectuur (vorm, materiaal of kleur) De eerste aanvrager is een trendsetter.

Naoorlogse complexen
Bouwregels - (winkel)galerij

De overdekte straat (galerij) is een kenmerkend element bij de post '65 woningbouw. In de bebouwing achter deze diepe straten bevinden zich bedrijven verspreid over meerdere beuken. Sommige zijn al getransformeerd tot woningen waarbij de overdekte ruimte is getransformeerd tot een private voortuin. Door de forse diepte van de overdekte straten, krijgen de hieraan grenzende ruimten weinig daglicht binnen. Voor de transformatie van winkel naar woning zijn twee opties mogelijk:

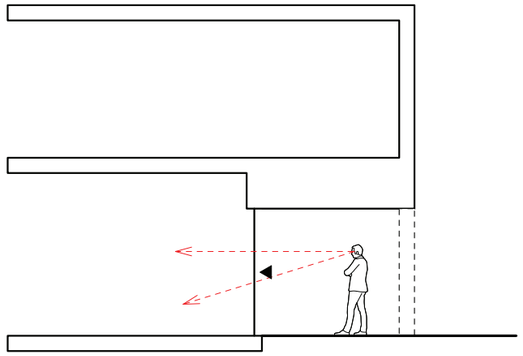
- overdekte straat gebruiken als kwalitatief hoogwaardige buitenruimte
- overdekte straat betrekken als geklimatiseerde binnenruimte

Buitenruimte

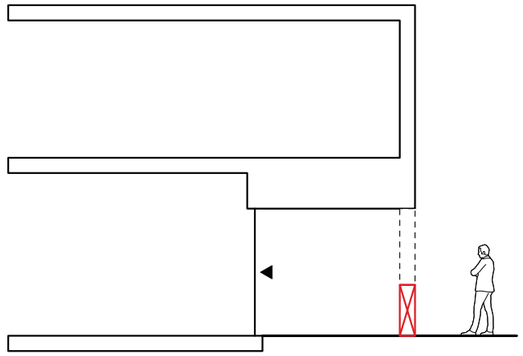
Door de overdekte straat te gebruiken als buitenruimte, blijft voldoende privacy gewaarborgd in de woning. Echter biedt het simpelweg verleggen van de stoep geen gewenste resultaat. De huidige diepte van de overdekte straat staat momenteel niet in verhouding tot de stoep ernaast. Daarnaast loopt de materialisatie van de bestrating door tot de voordeur. Dit zorgt voor een te onduidelijke definiëring van private ruimte en resulteert in een onduidelijke overlap van zones. Daarom is het van belang om de bestrating aan te passen naar een materiaal dat beter past bij een voortuin. Het plaatsen van enkel een laag hekwerk ter afscheiding heeft niet de prioriteit gezien de huidige kwaliteit van de overdekte straat te wensen over laat. Deze zal een metamorfose moeten krijgen. Een andere optie is het naar voren leggen van de voorgevel waardoor de voortuin minder diep wordt. Hiermee blijft privacy gewaarborgd, komt meer daglicht de woning binnen en krijgt de overdekte straat een metamorfose.

Binnenruimte

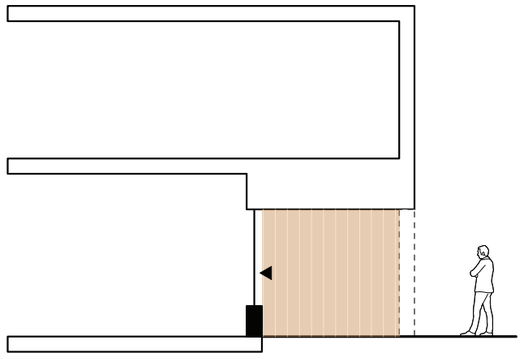
De andere optie is het volledig dichtzetten van de overdekte straat. Dit kan ofwel door het maken van een wintertuin die als extentie van de achterliggende ruimte kan dienen, ofwel door de volledige ruimte bij de woning te betrekken.



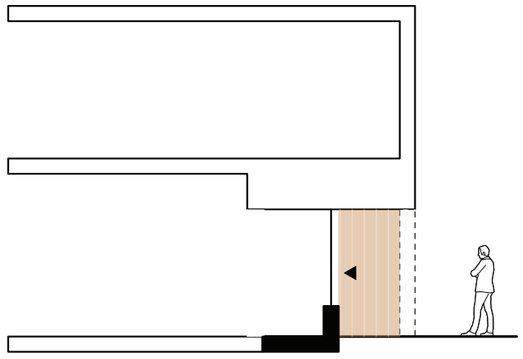
Bestaande toestand: winkels langs semi-overdekte straat



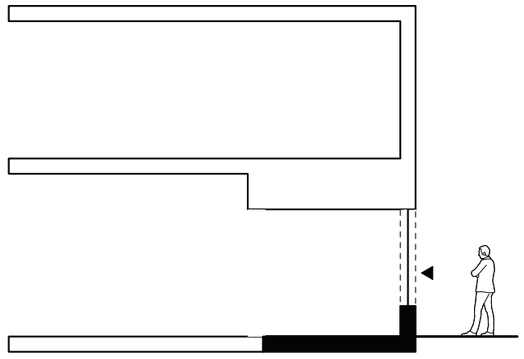
Enkel het plaatsen van een hek/afscheiding in lijn met de gevel is onvoldoende



- Bestaande pui vervangen door pui met borstwering
- Privézone afschermen middels mee-ontworpen zijgevels van de buitenruimte
- (Directe) daglichttoetreding blijft minimaal



- Gevel (met borstwering) verder naar buiten plaatsen
- Privézone afschermen middels mee-ontworpen zijgevels van de buitenruimte



Gevel (met borstwering) in lijn met de bovengelegen gevel plaatsen



Reeds gerealiseerde transformatie Oude Molenstraat

- Armoedige inrichting voorterrein
- Geen duidelijke scheiding openbaar privé
- Bestaande winkelruit biedt onvoldoende privacy met tot gevolg dat gordijnen continu dicht zijn.



T.o.v. de gevel terugliggende privé buitenruimte

Eigentijdse grootschalige complexen

Situatie

- Groningerstraat
- Jan Fabriciusstraat
- Kloekhorststraat



1. Groningerstraat



2. Groningerstraat



3. Groningerstraat/Kloekhorststraat



4. Jan Fabriciusstraat



Situatie Transformatie Eigentijdse grootschalige complexen

Eigentijdse grootschalige complexen
Bouwregels

Waar de grootschalige complexen in de jaren ‘60/’70 nog een gelede structuur hadden die trachten aansluiting te vinden bij de historische pandenstructuur zijn er vanaf de jaren ‘90 complexen gerealiseerd die slechts uit één schaal/ structuur bestaan. Kenmerken zijn de vlakke, hoge platafgedekte gevels met strenge repeterende raamritmes. Een complex bestaat vaak uit meerdere winkels in de plint (eigendom of huur) en verschillende appartementseigenaren op de verdiepingen.

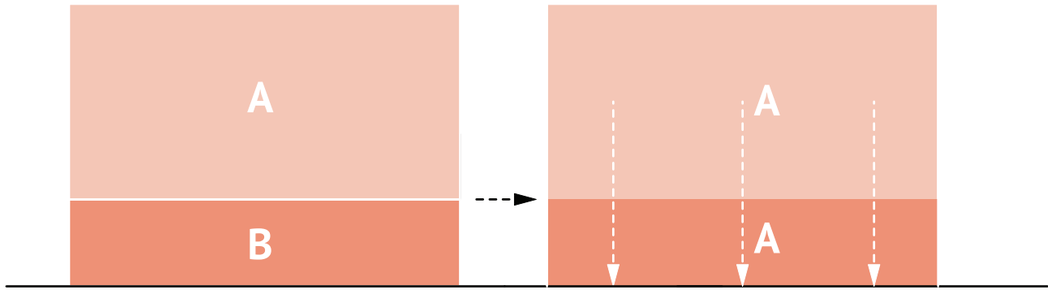
Qua keuze voor ontwerp is het belangrijk om de fasering in het achterhoofd te houden. Niet elke eigenaar zal de behoefte of financiële middelen hebben om de voorgestelde plannen (direct) uit te voeren. Daarom is het van belang dat de transformatie er ook kwalitatief uit ziet als slechts beperkte gedeelte van de totale gevel is uitgevoerd volgens plan.

Daarbij is het idee dat de eerste aanvrager maatgevend zijn voor de opeenvolgende aanvragen binnen één complex. Deze trendsetter bepaalt dan de vorm/materialisatie/kleur. Het zou goed zijn om e.e.a. met de overige eigenaren/ de VVE af te stemmen omdat de keuzes van deze trendsetter consequenties heeft voor volgende aanvragers.

Woonomgeving
Een fijne woonomgeving is gebaseerd op een prettige verhouding tussen privé (en privacy) en publiek. De voorbeelden gegeven bij *Transformatie van winkel naar wonen, Algemene uitgangspunten - voorbeelden* dragen hieraan bij.

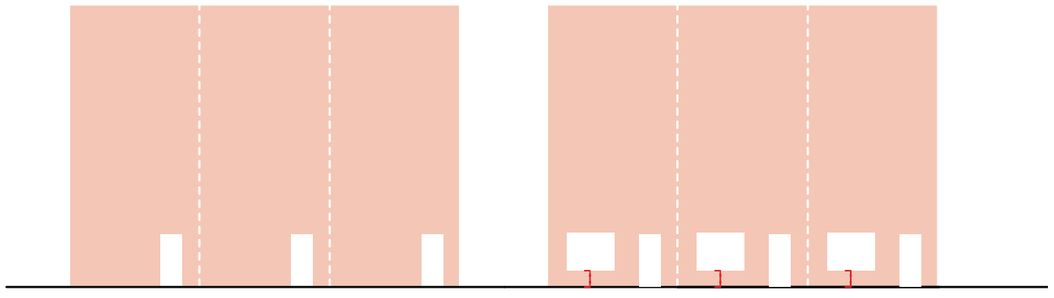
Kleur en Materiaal
- Toevoegingen kunnen in metselwerk en natuursteen worden uitgevoerd.
- Ondergeschikt kunnen plaatmaterialen die mooi verouderen (zoals zink) of hout worden toegepast. Kunstmatige plaatmaterialen zijn niet toegestaan.
- De kleurstelling dient zorgvuldig te worden afgestemd met de bestaande gevel.
- Zorgvuldige detaillering (bij hout rekening houden met duurzame beeldkwaliteit (bij overstekken).
- Borstweringen worden niet in plaatmateriaal of ondoorzichtige glaspanelen gerealiseerd

Installaties
Technische installaties of onderdelen daarvan (zoals verwarming, ventilatie of koelinginstallaties) dienen onzichtbaar vanaf het openbaar gebied te worden mee-ontworpen.



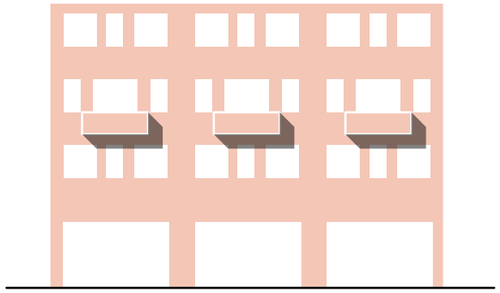
Bestaande toestand: Een winkel/ dienstenplint met daarboven woningen.

Nieuwe toestand: plint/begane grond wordt één met de rest van het gebouw. Het gebouw staat met zijn voeten op de grond. Een eventuele architectonische plint (niet zijnde een glazen pui) kan intact blijven.

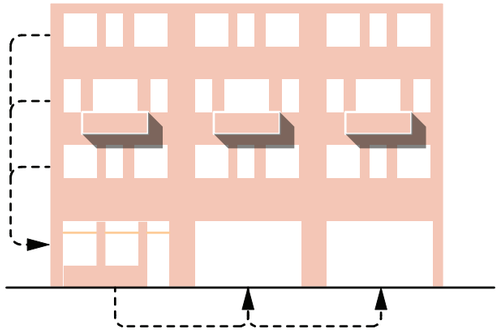


Wonen aan de straat = voordeur aan de straat. Onderzoeken of het mogelijk is om de schaal van het blok met deze ingrepen kan verkleinen.

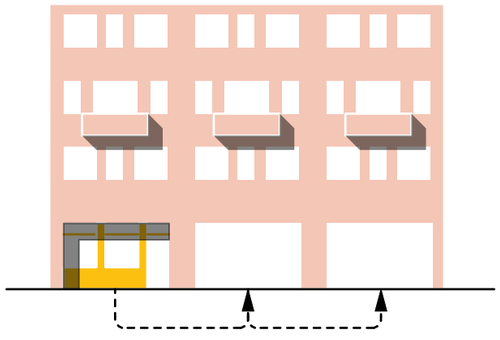
Zorg middels gevelindeling voor voldoende privacy voor de bewoners.



Bestaande toestand: grote winkelpuien op de begane grond.



Het gevelontwerp van een woning op de begane grond wordt in beginsel ontleend aan de bestaande architectuur op de verdieping. Een afwijkende verdiepingshoogte op de begane grond vraagt om een slimme vertaling van de raamopeningen. De eerste aanvrager is een trendsetter.



Een terugliggende gevel vergroot de gevelplastiek en de privacy. Dit biedt ruimte om af te wijken van de bestaande architectuur (vorm, materiaal of kleur) De eerste aanvrager is een trendsetter.