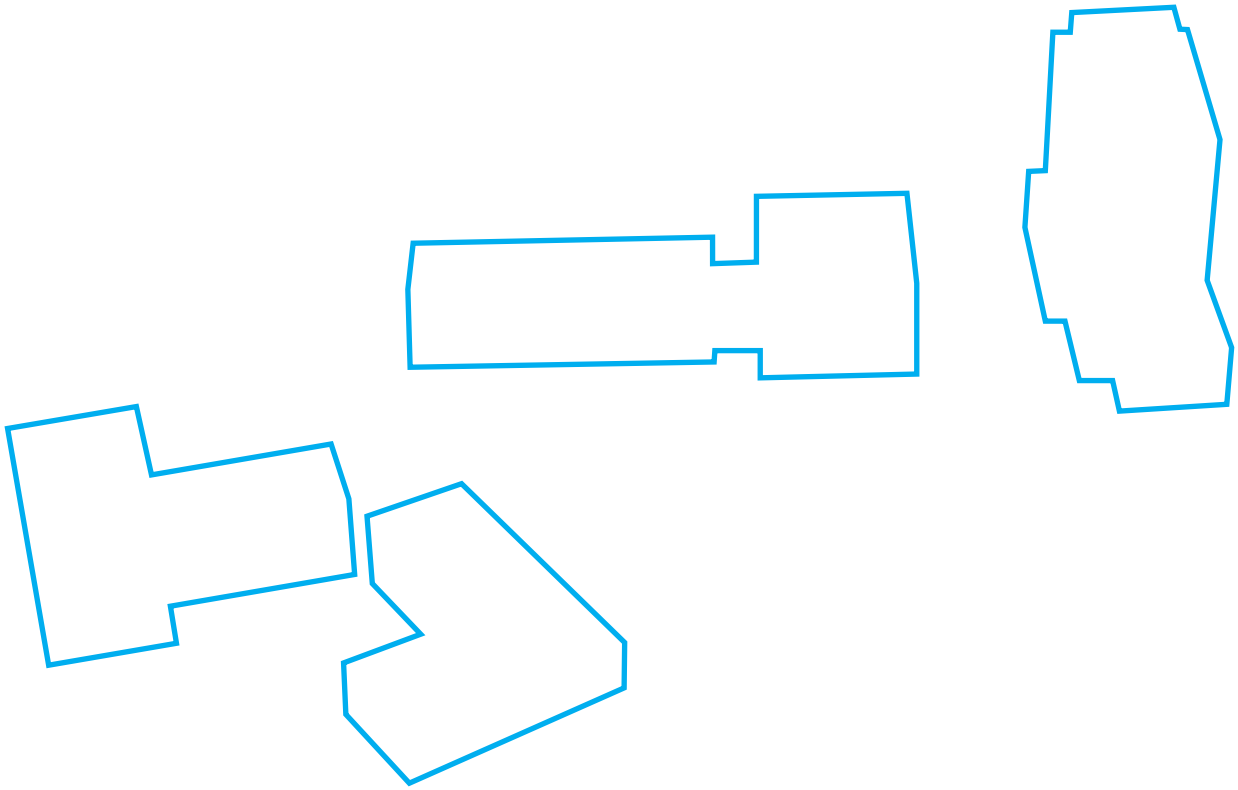
DREUPLEIN EO

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

EN BOUWENVELOP

JULI 2023



URHAHN
STEDENBOUW & STRATEGIE

Gemeente Assen

DREUPLEIN EN OMGEVING

INHOUD

PLANGEBIED

1. RUIMTELIJK KADER 5
   Binnenstadsvisie
   BKP noordelijke Binnenstad

2. STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING 7
   Uitgangspunten
   Locatie Dreuplein – Het Kanaal
   Locatie Expert
   Locatie Mercuriusgarage
   Parkeren

3. BOUWENVELOP Dreuplein-Het Kanaal 18
   Impressie bouwvolume
   uitgangspunten
   Regels bouwenvelop
   Bouwenvelop

   BIJLAGE 22
   impressies

Colofon:
Opgesteld door
Urhahn | stedenbouw & strategie,
in opdracht van gemeente Assen

Gemeente Assen

URHAHN
STEDENBOUW
& STRATEGIE

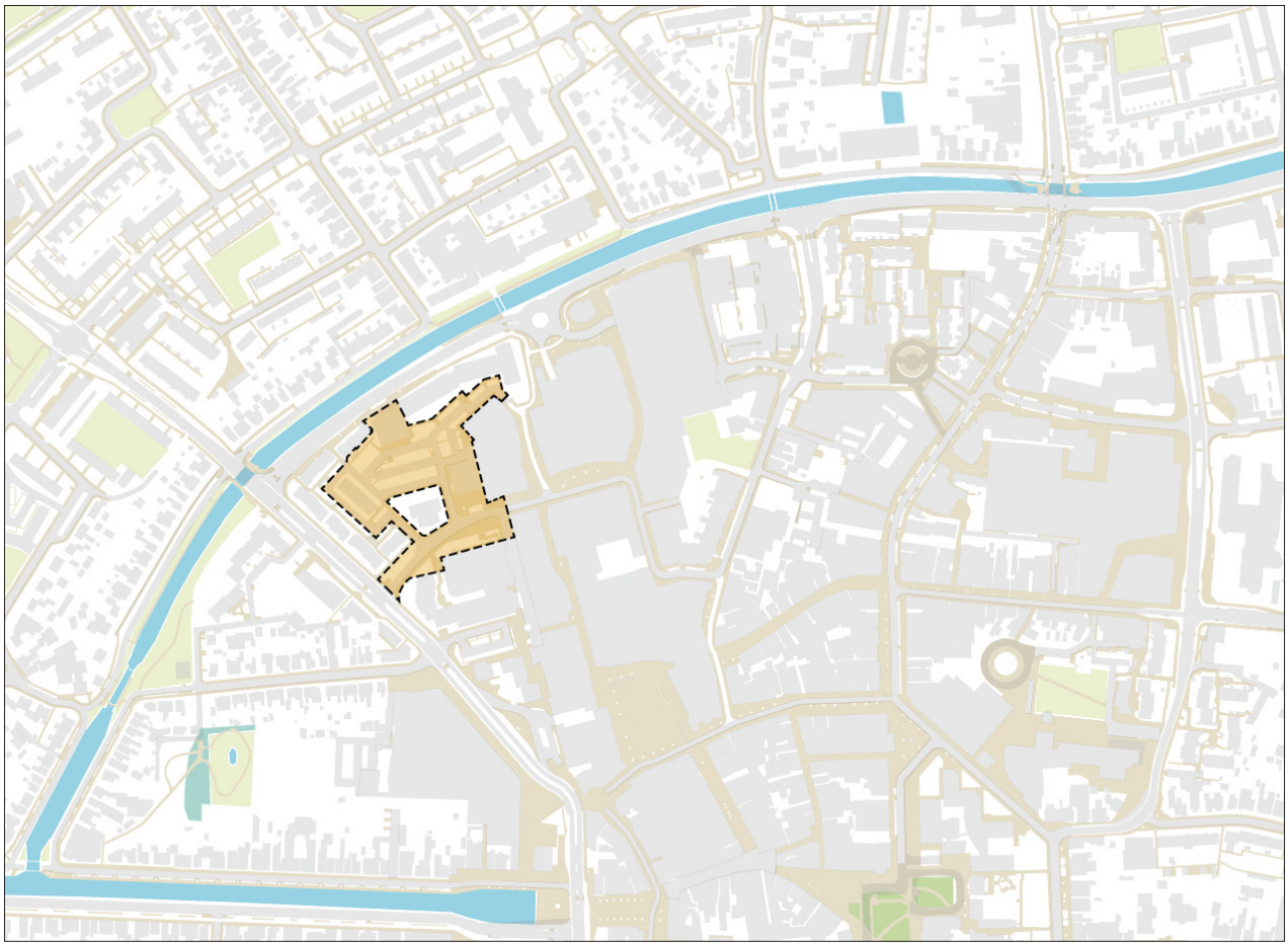
INLEIDING

De gemeente Assen is van plan om te komende 10 jaar 500 woningen toe te voegen aan de binnenstad. Het gebied Dreuplein en omgeving kan een substantiele bijdrage leveren aan deze ambitie. De locatie van de vroegere Lidl aan het kanaal is de eerste stap. Hiervoor zijn concrete plannen. Naar verwachting komt ook de locatie van de huidige expert op termijn in ontwikkeling. Daarnaast is er de wens om het voorterrein van de Mercuriusgarage te bebouwen om hier een aantrekkelijke toegang tot de binnenstad te kunnen realiseren.
Dit document heeft betrekking op de stedenbouwkundige, programmatische en landschappelijke uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling Dreuplein en omgeving. Ondanks dat deze locaties niet tegelijkertijd zullen worden ontwikkeld is het van belang dat deze in samenhang worden beschouwd. Voor de eerste ontwikkeling, de 'locatie 'Dreuplein' - voorheen de Lidl locatie, is een bouwenvelop opgesteld.

PLANGEBIED

Onderzoeksgebeid en plangebied
Het onderzoeksgebied omvat het Dreuplein en directe omgeving, het gebied gelegen tussen Het Kanaal, De Weiersstraat , de Minervalaan inclusief de Mercuriusgarage en het Ceresplein. De concrete ontwikkellocatie en de openbare ruimte waar herinrichting noodzakelijk of wenselijk is, bevinden zich binnen het op het kaartje aangegeven gebied.

Plangrens gebiedsontwikkeling Dreuplein en omgeving



1. RUIMTELIJKE KADERS

BINNENSTADSVISIE

In de Binnenstadsvisie worden een aantal ambities en opgaven voor de binnenstad gedefinieerd die samenhangen met de herontwikkeling van de locatie Dreuplein.

Onderscheidende binnenstad naar het Drents DNA
Voor de ontwikkeling van de kwaliteit, identiteit en eigenheid van de binnenstad is het Drents DNA het leidende principe. Het Drents DNA omvat de sfeer en de beleving die uniek zijn voor Assen: kwalitatieve gebouwen en groene openbare ruimte in een fijnmazige en verbonden structuur. Deze sfeer is het meest zichtbaar en voelbaar in het zuidelijke deel van de binnenstad en het minst in het noordelijke deel. Het is dan ook de ambitie om het kwaliteitsniveau van de noordelijke binnenstad te verhogen en daarmee meer balans in de binnenstad aan te brengen.

Compleet, compact en aaneengesloten publiekshart
De verwachting is dat er in de nabije toekomst minder winkelmeters in de binnenstad nodig zijn. Om toch een aantrekkelijke en levendige binnenstad te behouden, maakt de Binnenstadsvisie onderscheid tussen de kern (het publiekshart) en de schil (overige binnenstad). Dreuplein en omgeving liggen direct naast het gebied waar het huidige winkelgebied begint. Ook binnen dit winkelgebied, de Triade en omgeving, zullen de winkels naar verwachting onder druk komen te staan en in aantal afnemen. De Triade zal transformeren naar een cluster voor dagelijkse boodschappen. Om deze reden is de Expertlocatie, die binnen het plangebied is gesitueerd in de Binnenstadsvisie, aangewezen als herontwikkelingslocatie.

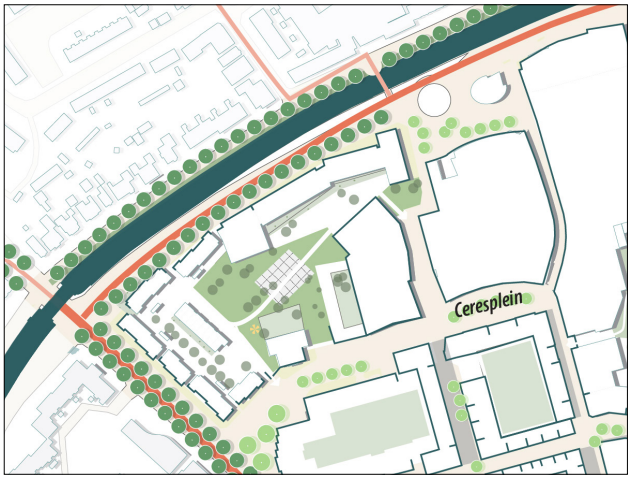
Meer (kwalitatieve) woningen in de binnenstad
De binnenstad transformeert waarbij er veel (leegstaande) winkelmeters (ook op de verdieping) omgezet worden naar wonen en op lege plekken veel woningen worden toegevoegd. Monofunctioneel winkelgebied transformeert hierbij naar gemengd stedelijk gebied waarbij wonen bijdraagt aan een levendige binnenstad (buiten winkeluren). Voor het Dreuplein wordt volgens de meest recente afspraken tussen eigenaar en gemeente vooral ingezet op sociale woningbouw (Dreuplein zelf), en woningen in het middensegment waaronder ook, op de locaties die zich daarvoor lenen, woningen voor 'stadse gezinnen'. Voor de laatste doelgroep lijkt de Expertlocatie geschikt.

Kwaliteit is uitgangspunt bij alles
Veel ontwikkelingen uit de jaren 70, 80 en 90 voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd, zowel qua gebouwen als qua inrichting en gebruik van de openbare ruimte. Verstening van de openbare ruimte en monofunctionele dozen moeten plaatsmaken voor tijdloze architectuur en aantrekkelijke groene verblijfsplekken. Bij alles is extra aandacht voor kwaliteit en toekomstbestendigheid.
In dit deel van de binnenstad is hittestress echt een aandachtspunt. Het vergroenen van de buitenruimte, maar ook van de private en collectieve ruimte, is een belangrijke opgave. De vergroening van het Dreuplein is in de Binnenstadsvisie in het kaartbeeld opgenomen. Door het huidige maaiveldparkeren te verplaatsen naar omliggende parkeergarages, is de ruimte vrij te maken en in te richten als 'pocketpark' voor omwonenden.

Uitgangspunten gedefinieerd in de BInnenstadsvisie:

- Dreuplein transformeren naar groen binnengebied en kwalitatief woongebied door huidige maaiveldparkeren te verplaatsen naar omliggende garages.
- Herontwikkeling locatie Lidl aan het kanaal.
- Herontwikkeling Expertlocatie, verplaatsen huidige Expert naar compacte publiekshart of naastgelegen Triade.

Fragment uit kaart Binnenstadsvisie



BEELDKWALITEITSKADER

De architectuur van de nieuwbouw zal moeten voldoen aan de beeldkwaliteitsregels die zijn opgesteld in het (concept)BKP voor de noordelijke binnenstad.
Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel een samenhangend en kwalitatief beeld naar het Drents DNA te ontwikkelen. De ambitie is dat de bestaande stad en de nieuwe toevoegingen hierbinnen zich tot elkaar verhouden en samen een eenduidig kwalitatief totaalbeeld gaan opleveren, dat zich door de tijd heen zal vormen. Smaak of stijl doen er in wezen niet toe; zowel eigentijdse 'moderne' architectuur als meer traditionele architectuur passen binnen de binnenstad. De samenhang komt tot uitdrukking in de aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte, de aandacht voor de menselijke maat in de massageleding en de kwaliteit en aandacht in materiaalgebruik en detaillering. Ook het karakter en de compositie van de gevels, het kleurgebruik, de textuur, details en ornamenten zijn van belang.
Het plangebied valt binnen drie deelgebieden: de lanen en stadstraten (Het Kanaal), naoorlogse winkelblokken (Minervalaan), en de binnengebieden (Dreuplein). Er gelden voor de binnenzijde van het blok andere regels dan voor de zijde van het Kanaal en de de zijde van de Minervalaan.

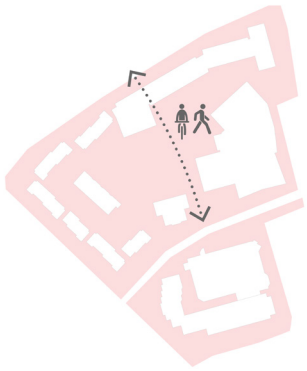
Toetsingskader Beeldkwaliteitsplan en afwijkingsmogelijkheden

Toetsing van beeldkwaliteit zal voor deze locatie in eerste instantie plaatsvinden door het kwaliteitsteam 'Stadskwartier Assen'. Het beeldkwaliteitsplan is hiervoor de leidraad, maar het kwaliteitsteam mag bij gegronde redenen hiervan afwijken.
De richtlijnen in het BKP 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 richtlijnen. Daarnaast kunnen er andere redenen zijn om af te wijken. Het afwijken van de richtlijnen is ter beoordeling aan de gemeente en de commissie ruimtelijke kwaliteit/het kwaliteitsteam.

2. STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

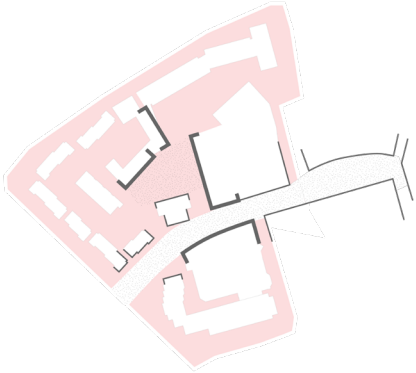
Uitgangspunten

Het Dreuplein en omgeving kenmerken zich door een enorme overmaat aan ruimte ten opzichte van de bouwmassa. De oppervlakte van het Koopmansplein past hier bijvoorbeeld in. Om tot een verdichting van het Dreuplein en omgeving te komen, zijn er een aantal structuuringrepen noodzakelijk.



Nieuwe noordzuidroute:

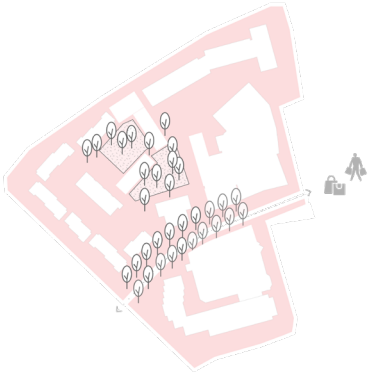
Het blok waar het Dreuplein in het midden ligt is groot en nauwelijks doorwaadbaar. Dit komt o.a. door het lange bouwblok aan het Kanaal en het ontbreken van een logische noordzuidverbinding. Door in het midden van het blok een route te realiseren, wordt de aanhechting met de stad verbeterd en ontstaat een logische route tussen de doorgaande fietsroute langs het Kanaal naar de fietsparkeergarage onder de Mercuriusgarage, zonder dat fietsers moeten omfietsen of door het winkelgebied moeten. De route is tevens randvoorwaardelijk om binnen dit blok met voldoende kwaliteit te kunnen verdichten.



Hiërarchie van de openbare ruimte:

Er zal meer balans in de hiërarchie van openbare ruimtes moeten worden gecreëerd. De huidige logistieke ruimte voor de Mercuriusgarage is bijvoorbeeld groter dan het stadsplein Ceresplein. Door de rooilijn aan weerszijden van de Minervalaan naar voren te brengen krijgt deze het profiel van een binnenstadsstraat.

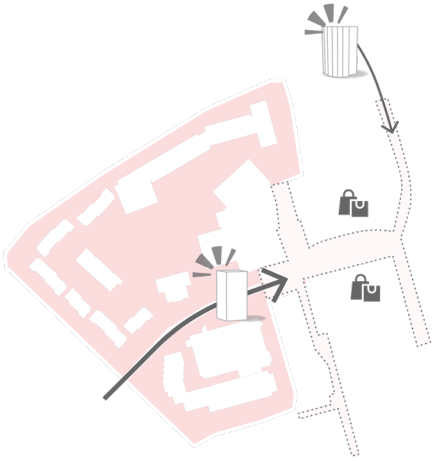
Het Dreuplein is bijna het formaat van het Koopmansplein. Door te bouwen binnen dit blok ontstaat een intieme binnenruimte die past bij de schaal van de historische binnenstad.



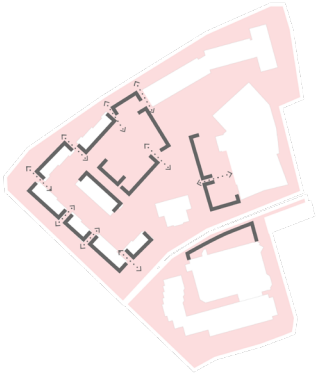
Vergroenen:

De realisatie van een pocketpark biedt een optimale conditie voor kwalitatief hoogwaardige woningbouw en geeft een positieve impuls aan de bestaande woningen hieromheen. De Minervalaan kan worden versmald en hoogwaardiger worden ingericht als echte laan, passend bij een entree van het winkelgebied Triade en omgeving.

Entree van het winkelgebied:
Door de eerder beschreven versmalling van de Minervalaan ontstaat een binnenstads straat die de toegang van de Triade en richting de Binnenstad vormt. Door de hoogwaardige materialisatie van de Binnenstad door te trekken tot aan de Weierslaan wordt deze echt onderdeel van de Binnenstad. Een hoogteaccent op de locatie Mercuriusgarage accentueert de toegang tot het winkelgebied aan de westzijde net zoals de ronde toren aan de Noordzijde de toegang tot het winkelgebied markeert.



Aansluiten bij de omgeving:
De kenmerkende jaren 70 bebouwing bestaat uit korte rijtjes van beneden boven woningen van 3 bouwlagen waarvan de bovenste laag bestaat uit een afgeschuinde laag kappen. Tussen de blokjes is altijd ruimte aanwezig in de vorm van stegen of zijtuinen. De nieuwbouw rond het Dreuplein sluit qua korrelgrootte (lengte, diepte en hoogte) aan bij deze bebouwing. De kanaalzijde sluit qua bouwhoogte aan bij de recentere ontwikkelingen aan het kanaal. De bebouwing aan de Minervalaan is een voortzetting van de bebouwingswand aan het Ceresplein.



Programma

Binnen het plangebied is ruimte voor ca 90 woningen en ca 1000m2 BVO maatschappelijk/woninggerelateerd programma.

Op de locatie Dreuplein – Het Kanaal is ruimte voor ca 40 woningen met een totaaloppervlak van ca 3800 m2 BVO.

De Expertlocatie biedt ruimte aan ca 22 woningen waarvan 7 woningen als stadswoning (eengezinswoning) met een totaaloppervlakte van ca 2700 m2 BVO.

De locatie Mercuriusgarage heeft bij een hoogte van maximaal 8 bouwlagen ongeveer 4000m2 BVO wat ruimte biedt aan ca 26 appartementen. De grotendeels tweelaagse plint is ca 1300 m2 BVO ten behoeve van maatschappelijk en/of woninggerelateerd programma.

Het mogelijke totaalprogramma voor de locatie Dreuplein en omgeving is in de eindfase ca 90 woningen met een bouwvolume van ca 12.000m2 BVO.



Stedenbouwkundige voorbeelduitwerking Fase 1

Locatie Dreuplein - Het Kanaal

De locatie van voorheen de Lidl wordt herontwikkeld. Het is de eerste fase van een algehele herontwikkeling van het projectgebied. De inmiddels gesloopte winkel inclusief een deel van het aangrenzende gemeentelijk parkeerterrein maakt plaats voor een ontwikkeling van maximaal 40 woningen, voor het merendeel appartementen. Het halfopen bouwblok sluit qua maat en schaal aan bij de aangrenzende beneden- en bovenwoningen van 2 lagen met kap.

Aan Het Kanaal is een hoogteaccent mogelijk van maximaal 6 bouwlagen dat aansluiting zoekt bij de recente ontwikkelingen van de naastgelegen Triade en uitdrukking geeft aan de achtergelegen binnenstad. Het hoogteaccent benadrukt tegelijkertijd de nieuwe doorsteek van Het Kanaal naar de Minervalaan. De 4 bouwdelen van het complex zijn afzonderlijk afleesbaar maar vormen tegelijkertijd een samenhangend architectonisch ensemble. Het ligt voor de hand om te kiezen voor een galerij-ontsluiting, mits aan de binnenzijde van het blok vanwege de beperkte gebouwdiepte. Er wordt immers aangesloten op de bebouwing aan de westzijde van de locatie.

Het bestaande parkeerterrein wordt verkleind tot ongeveer de helft van het huidige oppervlak, ingericht als 'pocketpark' en wordt openbaar gebied. Het straatje langs de bestaande drive-inwoningen krijgt een ruime groenstrook aan de oostzijde die in verbinding staat met het parkje. Aan de zijde van het parkeerterrein van de Minervaflat worden de bergingen en geparkeerde auto's uit het zicht onttrokken door een hoge haag of op een ander wijze weggeplant. Aan de zijde van Het Kanaal vormt een stedelijke voortuin de overgang tussen de begane grondwoningen en de straat. De tuin sluit aan bij de naastgelegen voortuinen en verzacht het stenige beeld van grote verharde vlakken langs Het Kanaal. De binnentuin van het nieuwe bouwblok heeft een besloten, semi-privaat karakter en is het domein van de bewoners van het nieuwe blok en van het bestaande aan de noordkant grenzende blokje met beneden- en bovenwoningen. De overgang tussen privé en openbaar wordt binnen de bebouwingscontour opgelost of door de eigenaar van het blok beheerde hagen. De binnentuin krijgt een zo groen mogelijke inrichting; de bestaande bomen worden gehandhaafd en ingepast in de nieuwe binnentuin. De binnentuin en het pocketpark staan in open verbinding met elkaar. Visueel loopt het landschap in elkaar over en is er verwantschap in vormgeving en keuze van de (inheemse) beplanting. Grote inheemse bomen dragen in de zomer bij aan verkoeling in dit voorheen stenige stuk binnenstad.

Parkeren

De huidige maaiveldparkeerplaatsen op het Dreuplein voor bezoekers van de binnenstad en bezoekers van de omliggende woningen worden verwijderd om bouwen hier mogelijk te maken. Ter compensatie hiervan is voldoende plek in de bestaande Mercuriusgarage en parkeergarages Triade aanwezig, mede ook door de afname van winkelmeters in de binnenstad. De parkeerbehoefte gerelateerd aan de drie nieuwe ontwikkelingen kan eveneens in deze garages worden opgelost.



Stedenbouwkundige voorbeelduitwerking eindbeeld

Locatie Expert

Mocht het Het winkelpand van de Expert op termijn ter beschikking komen ontstaat hier een kans voor herontwikkeling. Deze eventuele heronwikkeling van de Expertlocatie loopt niet in gelijke tred met de locatie Dreuplein – Het Kanaal. Bij ontwikkeling van de laatste locatie zal de bereikbaarheid van de huidige Expert voor expeditie gegarandeerd moeten blijven en moet er rekening worden gehouden met de matige uitstraling van de zijgevel van de winkel.

Woningbouw op de locatie Expert heeft twee gezichten: de hofzijde en de Minervalaan. De zijde grenzend aan het groene binnenhof zal qua maat en schaal moeten worden afgestemd op de ontwikkeling van de locatie Dreuplein - Kanaal (voorheen Lidl). De maximale bouwhoogte is 2 lagen met een ondergeschikte 3e bouwlaag in de vorm van een setback. Aangezien deze locatie een van de weinige locaties van de binnenstad is waar eengezins stadswoningen mogelijk zijn, verdient dit hier de voorkeur. Aan de achterzijde van het blok is ruimte voor parkeren, al dan niet onder een dek. Met een haag afgezoomde stedelijke voortuintjes verzachten de overgang tussen openbaar en privé en sluiten aan bij de reeds toegepaste hagen in de directe omgeving.

Het bouwdeel aan de Minervalaan is als afzonderlijk bouwkundig volume herkenbaar, maar vormt tegelijkertijd een architectonische eenheid met de bebouwing aan het hof. Het blok sluit met 4 bouwlagen goed aan met het naastgelegen pand waar in de hoge plint (nog) winkelruimte aanwezig is. De stedelijke uitstraling van het Ceresplein en het smalle deel van de Minervalaan worden op deze wijze doorgetrokken tot aan de Minervaflat. De overgang privé-openbaar is abrupt en wordt binnen de bebouwingscontour opgelost.

Langs de gevel wordt door een in de bestrating aangegeven margezone de mogelijkheid geboden om bijvoorbeeld door plantenpotten en bankjes enige afstand te creëren tussen de begane grondwoningen en de straat.

Locatie Mercuriusgarage

Tussen de Mercuriusgarage en Minervalaan ligt een brede strook die momenteel in gebruik is als hellingbaan naar het fietsparkeren onder de garage en 'oversized trottoir'. De ruimte tussen de gevel van de Mercuriusgarage en de winkel van de Expert is breder dan het Ceresplein. Om een betere hiërarchie te krijgen tussen Minervalaan en Ceresplein is er gekozen om, ondanks de complexe situatie, op termijn op deze locatie te bouwen.

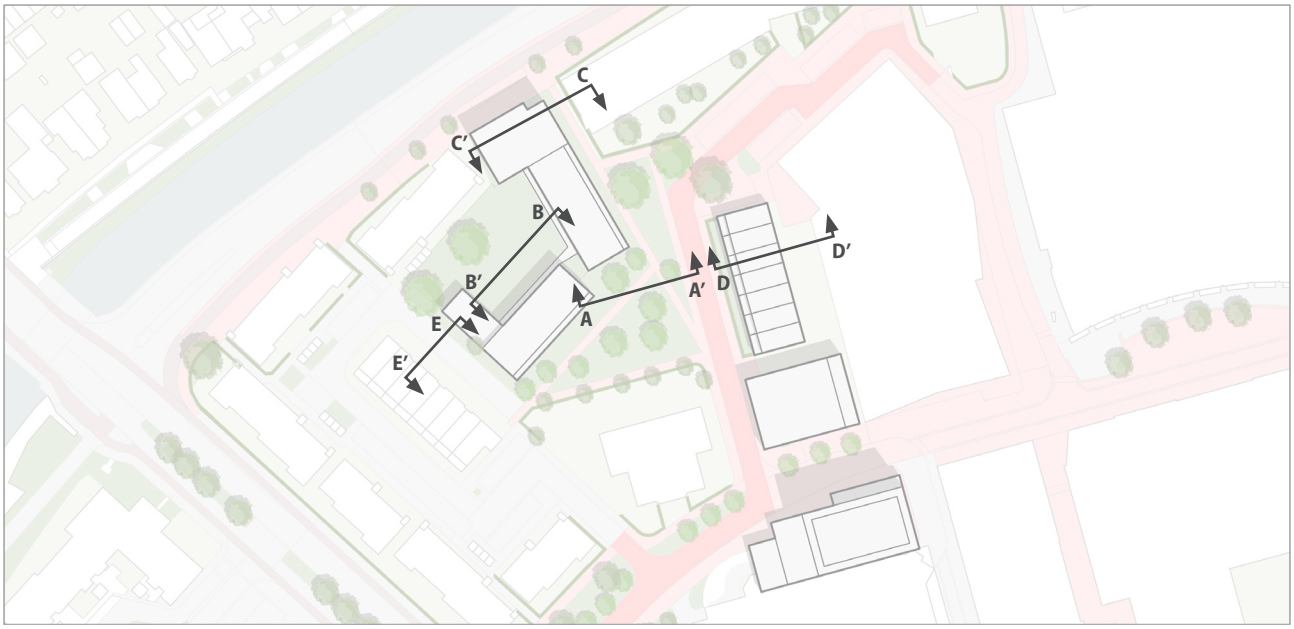
Een hoogteaccent accentueert en begrenst het winkelgebied Triade en omgeving. De toren krijgt een setback ten opzichte van de Minervalaan waardoor deze een niet te dominante positie in het straatbeeld krijgt.

De begane grond en eerste bouwlaag vormen samen een stedelijke plint en lenen zich goed voor een niet-woonprogramma zoals maatschappelijk programma of voor voorzieningen ten behoeve van de bewoners van de appartementen erboven. De lagen erboven worden minder gehinderd door de Mercuriusgarage (schaduw) en lenen zich goed voor appartementen in het midden- en wellicht ook hogere segment.

Naar verwachting is de ontwikkeling van deze locatie pas op de langere termijn aan de orde, gezien de complexiteit en integraliteit van de opgave. De hellingbaan van de bestaande fietsenkelder en de vormgeving van de auto-entree van de Mercuriusgarage vergen nog nadere studie en afstemming. Daarnaast zal het hoge aantal appartementen nog nader moeten worden afgestemd met de overige locaties in de binnenstad waaraan tot nog toe prioriteit wordt gegeven.

Stedenbouwkundige uitwerking en bouwenveloppen

De stedenbouwkundige uitwerking zal per blok worden uitgewerkt in een bouwenvelop waarin de harde ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn vastgelegd. De bouwenvelop voor de kavel Dreuplein-Kanaal is als bijlage aan dit document toegevoegd; de andere locaties (Expertlocatie en locatie Mercuriusgarage) worden uitgewerkt in een bouwenvelop als er zicht is op ontwikkeling.



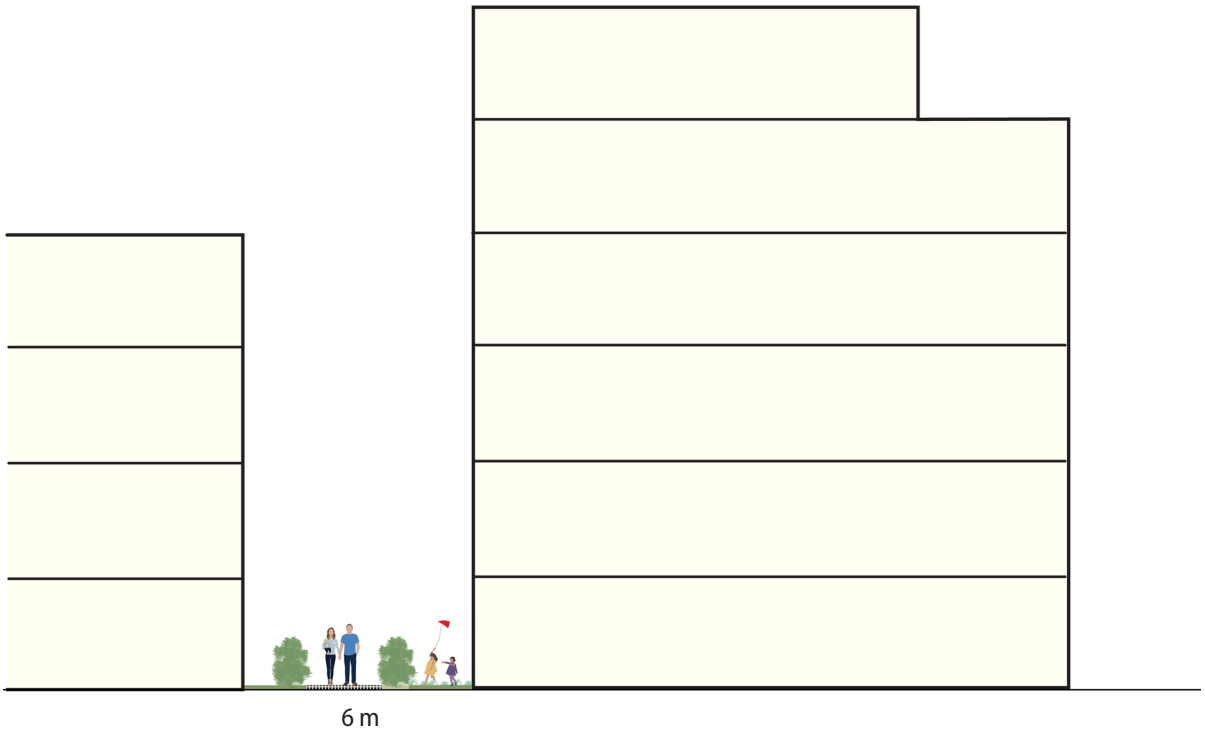
Locatie doorsnedes



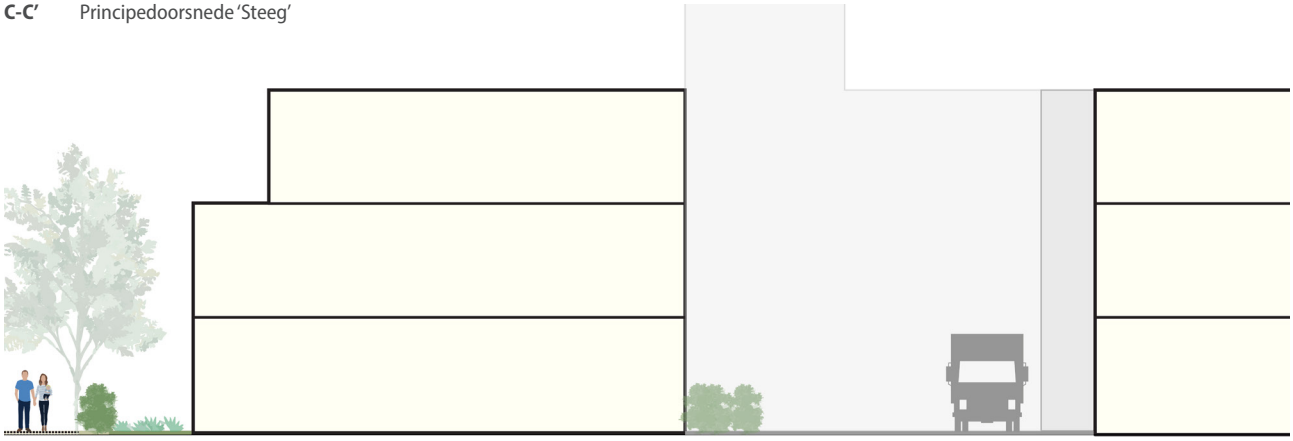
A-A' Principedoorsnede pocketpark



B-B' Principedoorsnede binnenhof blok Actium



C-C' Principedoorsnede 'Steeg'

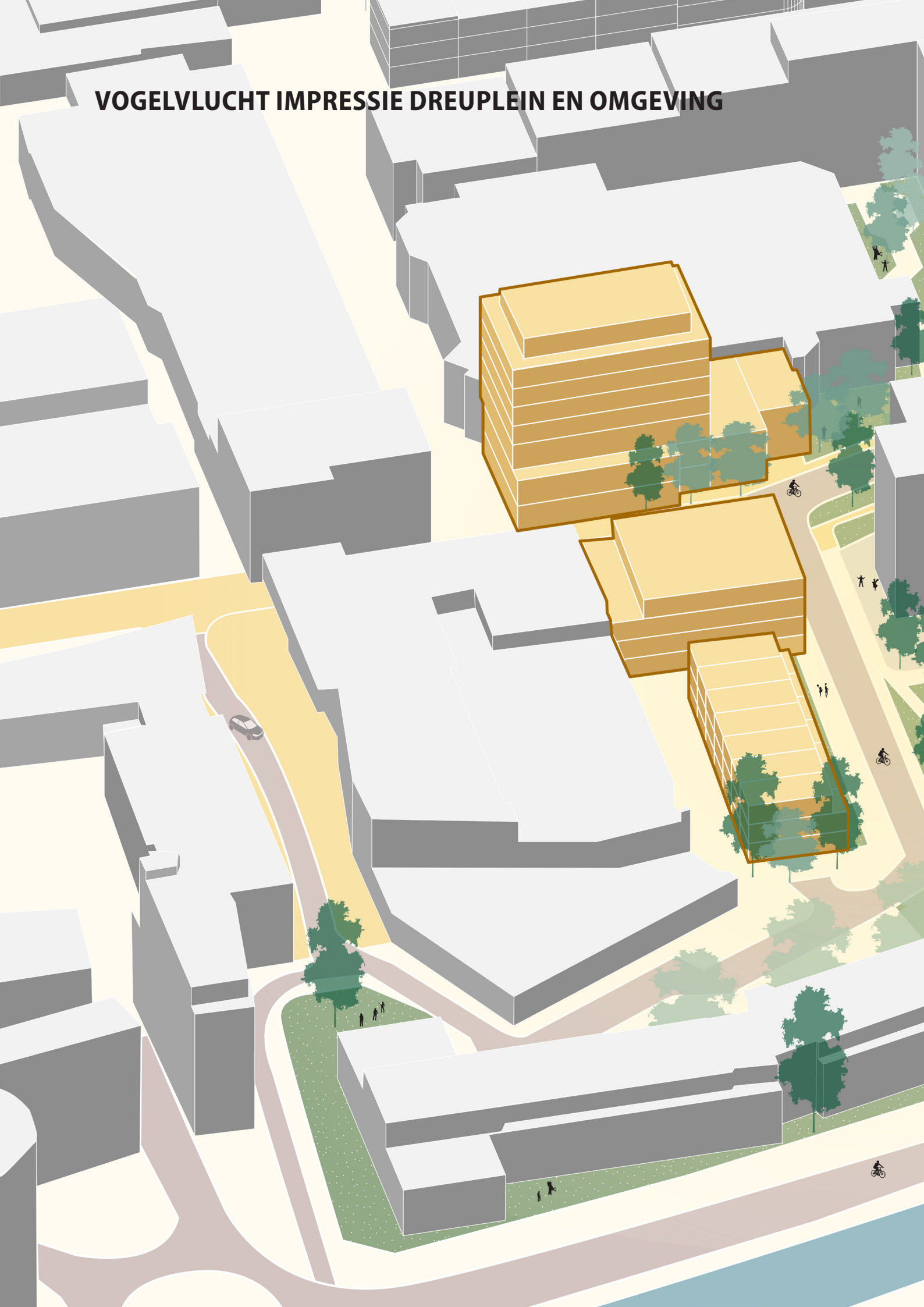


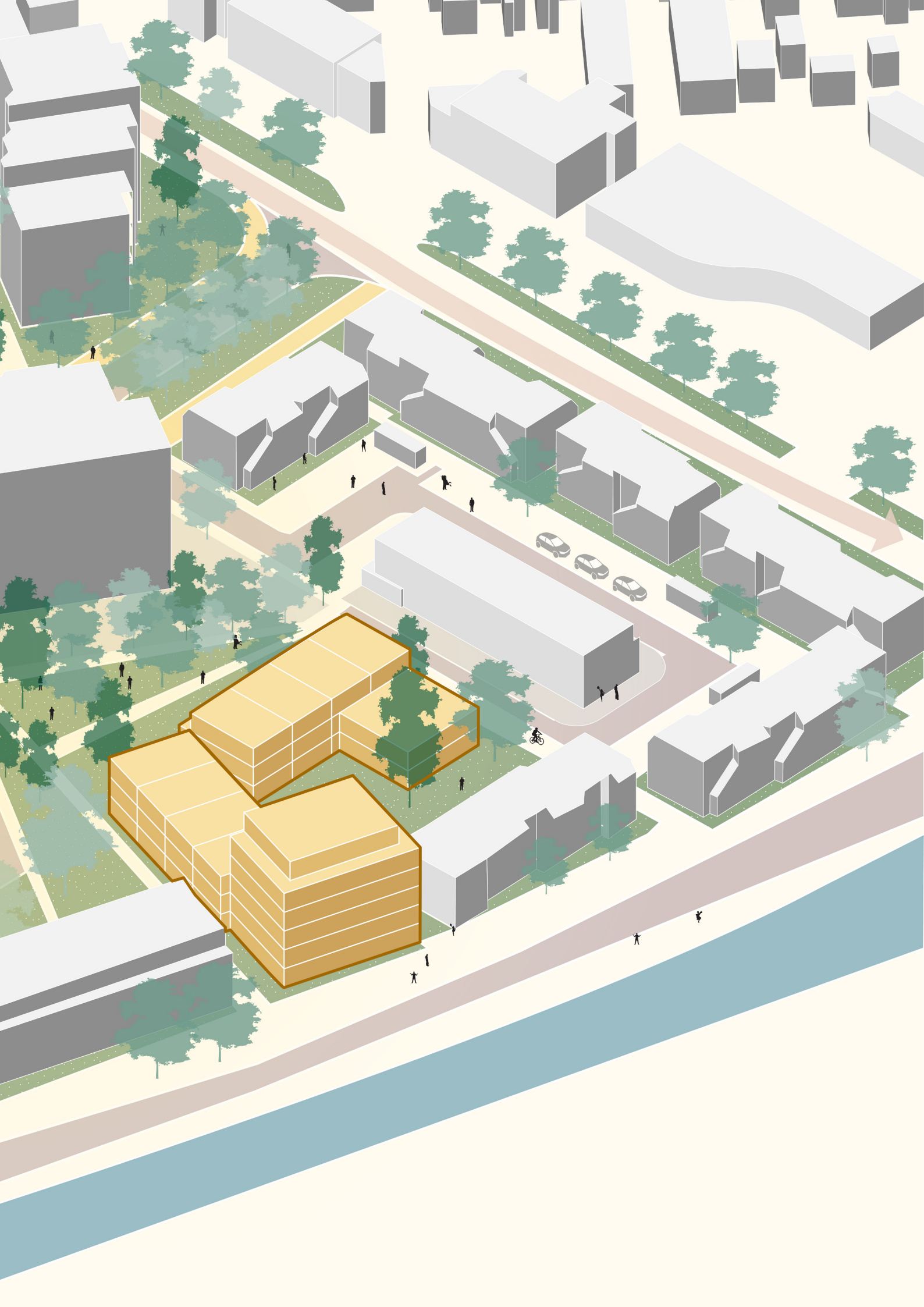
D-D' Principedoorsnede schetrzijden nieuwbouw Expert



E-E' Principedoorsnede straat Drive-in woningen

VOGELVLUCHT IMPRESSIE DREUPLEIN EN OMGEVING





3. BOUWENVELOP

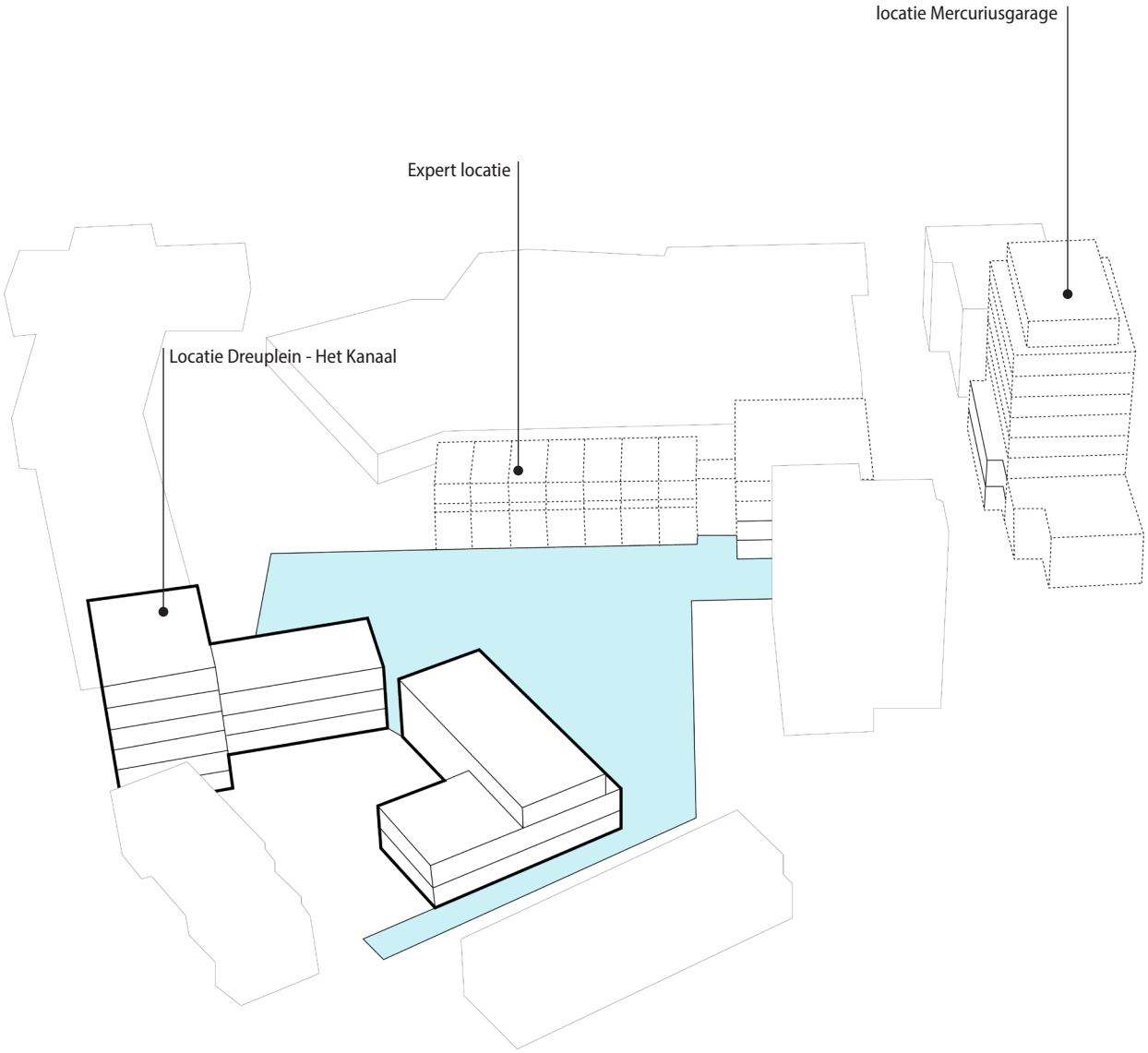
Een bouwenvelop voor het blok Dreuplein - Het Kanaal
De stedenbouwkundige uitwerking van het Dreuplein en omgeving geeft inzicht in de door de gemeente gewenste ruimtelijke en programmatische ambities voor dit gebied. De bouwenvelop Dreuplein - Het Kanaal, borgt de ambities voor dit deelgebied en vormt, samen met de in dit document opgenomen regels, de harde ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit blok. Naast de regels in dit document zijn er aanvullende regels op het gebied van beeldkwaliteit. Hiervoor is het (concept) BKP Noordelijke Binnenstad dat als basis gaat dienen voor de kwaliteitstoetsing van de architectuur.

Uitgangspunten
Voor het bouwblok zijn de uitgangspunten die randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de bouwenvelop en in de bijbehorende regels.

Ruimtelijk/kwalitatieve uitgangspunten:
- Het toevoegen van een kwalitatieve verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Het Kanaal en de Minervalaan voor een fijnmaziger en beter doorwaadbare binnenstad en de bereikbaarheid van de fietsenstalling onder de Mercuriusgarage te verbeteren.
- Realiseren van goede plinten waar de overgang privé openbaar bij begane grond woningen inpandig is vormgegeven.
- Het vergoenen van de openbare ruimte (pocketpark) en het collectieve binnenhof.
- Het toevoegen van kwalitatieve gebouwen refererend aan de term 'ontspannen stedelijkheid'.
- Een sterke relatie/verbinding met de straat/het maaiveld door zichtbare en aantrekkelijke toegangen/entrees vanaf de straat naar woningen en het hof.
- Levendige plinten en levendige straten en hoven door woningen met gebruiksruimte (en entrees) hieraan te situeren.
- Gedifferentieerd wonen voor diverse doelgroepen door diversiteit in woningtypen.
- Duurzame mobiliteit door op afstand parkeren in de daartoe aangewezen parkeergarages te faciliteren en binnen het blok een collectieve fietsenstalling inpandig te realiseren;
- Om tegemoet te komen aan de eisen t.a.v. bergingen in het bouwbesluit worden de bergingen voor de woningen in of bij de woning (op verdieping) georganiseerd en wordt uitgegaan van een collectieve fietsenstalling (het aantal fietsen per woning is afhankelijk van de woninggrootte).

Programmatische uitgangspunten
- 40 woningen: sociaal, gedifferentieerd voor diverse doelgroepen
- Totaal oppervlak ca 3800 exclusief fietskelder
- Parkeren in naastgelegen Mercuriusgarage, beperkt straatparkeren langs Minervalaan en Dreuplein voor mindervaliden

impressie maximaal volume



RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

- Er wordt een publieke doorgang (7m) gecreëerd tussen Het Kanaal en het Dreuplein.
- Het Dreuplein wordt verkleind en getransformeerd van parkeerterrein naar 'pocketpark' met een oppervlakte van ca 1000m2, de maaiveld inrichting bestaat uit tenminste 70% groen en biedt ruimte aan tenminste drie bomen van de eerste grootte. Het uitgangspunt is streekeigen en inheemse beplanting
- Aan de achterzijde van de bestaande winkels aan de Minervalaan en Apollopad vindt in de huidige en nieuwe situatie laden en lossen plaats. Voorrijden blijft hier mogelijk.
- De bestaande waardevolle bomen worden ingepast binnen het nieuwbouwensemble of (binnen het plangebied) verplaatst.

VOLUME EN PARCELLERING

- Er wordt gebouwd in de vaste rooilijnen die zijn aangegeven in de bouwenvelop.
- De volumes zijn afzonderlijk afleesbaar maar vormen tegelijkertijd een samenhangend architectonisch ensemble
- Aan de binnenzijde van het blok is een uiterste rooilijn aangegeven. De ruimte tussen de rooilijnen waarin gebouwen kunnen worden gerealiseerd is maximaal 13,5 meter diep.
- Het hoogte accent is maximaal 15 meter diep
- De bouwhoogte is weergegeven in de bouwenvelop en varieert tussen 2 bouwlagen + 3e bouwlaag met setback voor de bouwdelen aan het Dreuplein en 5 bouwlagen + ondergeschikte 6e laag voor het bouwdeel aan Het Kanaal.
- Het accent aan het Kanaal is geen los object, maar vormt samen met de laagbouw binnen in het blok een samenhangend ensemble.
- De korrelgrootte sluit aan bij de naastgelegen bebouwing aan de westzijde, het blok wordt als het ware afgemaakt.
- Kopse gevels hebben een hoogwaardige architectonische afwerking die aansluit bij de voorkanten van het blok, gevelopeningen zijn hier wenselijk.

PLINTEN

- De plint staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van de gevelopbouw, samen vormen ze een pand.
- De straathoek aan de zijde van het kanaal heeft aan beide zijden van de hoek een voorgevel.
- De hoofdentree ligt aan het Kanaal en heeft een dubbele hoogte of een hiermee vergelijkbare kwaliteit.
- Er zijn aan de buitenzijden van het blok geen bergingen in de plint zichtbaar.
- Er is voor de woningen een collectieve fietsenstalling binnen het bouwblok.
- Bij woonbebouwing aan de straat en doorgaande pad (Het Kanaal en de steeg) zijn stedelijke voortuinen wenselijk mits architectonisch vormgegeven als onderdeel van het pand en niet dieper dan 2,5 meter.
- De overgang openbaar privé (begane grond woningen) aan het Pocketpark wordt inpandig vormgegeven.

COLLECTIEVE HOF EN DAKTERRASSEN

- Het collectieve hof heeft een groene en klimaatbestendige inrichting met een minimale hoeveelheid verharding (max 50%).
- Het hof is voor alle inwoners van het blok toegankelijk en direct vanuit de omliggende panden bereikbaar.
- Het hof wordt in principe openbaar toegankelijk.
- De woningen op de begane grond hebben hun toegang aan het hof.
- Aan het hof is de entree naar de collectieve fietsenstalling.
- Het hof wordt zo groen mogelijk - tenminste 50% van het oppervlak - ingericht met streekeigen inheemse beplanting.
- Platte daken krijgen een groene afwerking ten behoeve van de waterberging/vertraging, al of niet gecombineerd met installaties en zonnepanelen.

bouwenvelop



LEGENDA

- uiterste rooilijn binnenzijde blok
- vaste verplichte rooilijn
- setback (bovenste verdieping)
- publiek groen 'Pocketpark'
- zoekgebied entree appartementen
- openbare binnentuin min. 800 m2 waarvan tenminste. 50% onverhard
- overgangszone openbaar prive
- stedelijke voortuin aan Kanaalzijde
- bestaande bomen handhaven
- 10 m maatvoering
- hoofdentrees wonen
- entrees wonen (maaiveld)
- 10m maximale dakhoogte

BIJLAGE: IMPRESSIES

Impressie richting Dreuplein



Impressie vanaf Ceresplein richting Weierslaan



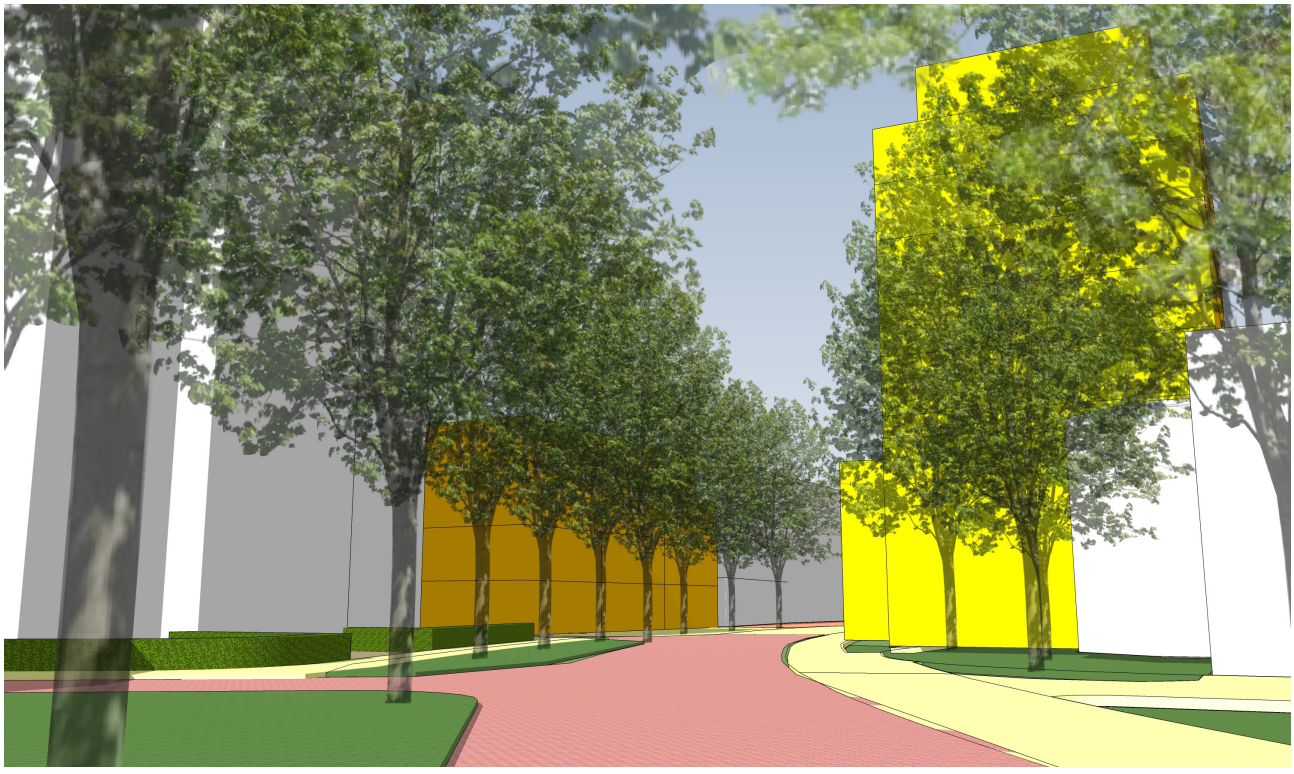
Impressie vanuit het oosten



Impressie pocketpark Dreuplein



Impressie Minervalaan richting Ceresplein



Impressie bebouwing aan 'het Kanaal'

