

BEMOG PROJECTONTWIKKELING | ATTIKA ARCHITEKTEN | 15 juli 2021

# BEELDKWALITEITPLAN ACMESA ASSEN

# BEELDKWALITEITPLAN ACMESA ASSEN

## INHOUDSOPGAVE


*Inleiding* 3

*Inspiratie & Uitgangspunten* 4

*Stedenbouwkundige karakteristiek & Plan* 6

*Inrichting Openbare Ruimte* 8

*Beeldkwaliteit bebouwing algemeen* 12

*Beeldkwaliteit per deelgebied:*

- *Het Lint* 14
- *De Laan* 17
- *De Straathof* 20
- *De Toren* 22

*Beelden ter illustratie* 25

# INLEIDING

**Herontwikkeling ACMESA terrein**

Het ACMESA terrein was tot 2007 in gebruik als melkfabriek. Het fabriekscomplex was grootschalig opgezet met een beeldbepalende bakstenen schoorsteen en enkele fabriekshallen. Ook stonden er karakteristieke woonhuizen. De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt. De grond is geschikt gemaakt voor een transformatie naar een nieuw woongebied.





**Planproces**

Dit beeldkwaliteitplan dient als inspiratiebron voor ontwerpers. Het beeldkwaliteitplan schrijft geen concrete oplossingen voor maar geeft kaders aan het ontwerpproces. Gedurende het ontwerpproces kunnen nieuwe inzichten tot nieuwe en betere oplossingen leiden die in overleg tussen gemeente, opdrachtgever en ontwerper verder uitgewerkt kunnen worden.

Het beeldkwaliteitplan zal gelijktijdig met het omgevingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd worden. Pas na vaststelling door de gemeenteraad (en de beroepsperiode) treedt het plan in werking. Na inwerkingtreding dient het beeldkwaliteitplan als toetsingskader voor de welstandscommissie voor het toetsen van de bouwvergunning(en).



# INSPIRATIE

*"Identiteit is weten dat je bent wie je bent, en ervoor zorgen dat anderen dat weten"*

**Identiteitspapier**

Op de kansrijke overgang van zand en veen liggen de wortels van Assen.
Oude structuren geven de stad haar eigen gezicht.
Ze maken Assen groen, compact en bereikbaar.
Koester deze dragers van de stad.
Ze behoeden haar voor dertien in een dozijn.

De identiteit van Assen is door de eeuwen heen gegroeid.
Onthoud haar.
Noem Assen desnoods fatsoenlijk, braaf, provinciaal.
Assenaren beleven de identiteit van hun stad anders dan buitenstaanders.
Voor ons is fatsoenlijk veilig, braaf degelijk en provinciaal vriendelijk.
En wat is er tegen veiligheid, degelijkheid en vriendelijkheid?

Assen is een groene stad.
Groen dat doordringt tot in het stadshart.
Stevige bomen die zomers beschutting bieden.
En 's winters het idee levend houden dat het leven gewoon doorgaat.
Tot in de kleinste aderen van de stad.

Assen is bescheiden en denkt dat dat een deugd is.
Als je de stad de kans geeft, kruipt ze weg onder haar groene deken.
Lopen we weer met z'n allen te doen alsof de stad natuur is.
Assen moet het groen voor zich laten werken.
Maak de stad monumentaal groen.
Hou de stad gezellig. Koester haar als plek van ontmoetingen.
Gezelligheid bestaat bij de gratie van compactheid en de verrassing om de hoek.
Een stad maakt lange dagen.

Rond een stads hart liggen dorpse wijken.
Een ander tempo, andere functies.
De wijken van Assen hebben elk hun eigen plek en hun eigen tijd.
Een wijk is meer dan wonen en slapen. Een wijk moet leven.

Een stad die bijna af is, maar nooit klaar.
Een gezellig druk stadshart, levendige wijken er vlak omheen
En plekken waar het goed werken is.
Waarom zou een industrieterrein altijd lelijk moeten zijn?
Bij een groene stad hoort een bedrijvenpark.

Maak Assen herkenbaar in één oogopslag.
Geef de stad de beelden die ervoor zorgen dat je haar onthoudt.
En dat je denkt: dit is mijn stad.

Uit: "De Novelle"



Inspiratie voor het doorkijkje door de tuinmuur naar de wadihof

**Inspiratiebronnen**
Dit Beeldkwaliteitplan (hierna: BKP) is geïnspireerd op de uitgave "De Novelle" uit 2005, een rijk geïllustreerd boekwerk waarin de gemeente Assen in samenwerking met een werkgroep van Assenaren uiteen heeft gezet wat 'typisch Assen' is. De beeldtaal voor de herontwikkeling van het Acmesa terrein is ook geïnspireerd op de bestaande karakteristieken in de omgeving, zoals de Oranjebuurt, de Stationsomgeving en de Veemarkt.

Andere inspiratiebronnen voor het BKP zijn:
- Stedenbouwkundig Plan van februari 2020
- Gemeentelijke Visie Oranjebuurt
- Integrale visie Stadsboulevard m.b.t deel: de Laan

Samen hebben deze inspiratiebronnen geleid tot een eigentijdse vertaling waarin ook nieuwe elementen zijn toegevoegd, zoals een markant hoogteaccent en een groen binnenhof.

**Leeswijzer**
De opbouw van dit beeldkwaliteit weerspiegelt het gedachtegoed van de Novelle waarin de openbare ruimte en het groen centraal staan. Na een korte introductie van het stedenbouwkundige plan volgt een visie op de inrichting en beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Daarna volgt de beeldkwaliteit van de bebouwing per deelgebied met aandacht voor de kernkwaliteiten, de hoofdopzet en de criteria voor de architectuur.

# UITGANGSPUNTEN

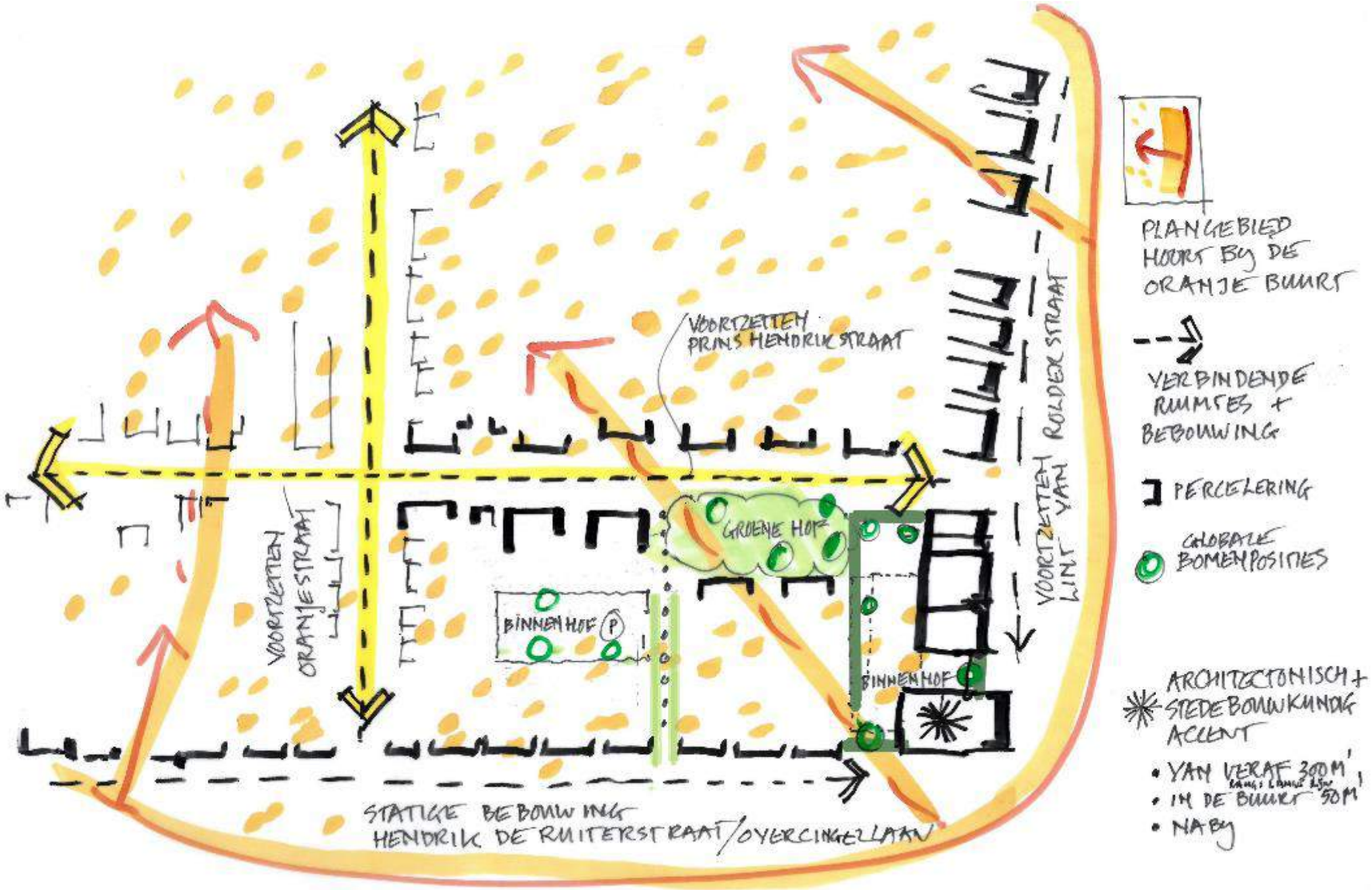


**Uitgangspunten voor de herontwikkeling**
Het ACMESA terrein wordt een nieuw, representatief en divers woongebied met een chique voorkant aan de spoorzijde en de Rolderstraat en een mooi, rustig binnengebied: een groene straat en een nieuw, openbaar toegankelijke en groene speelhof.

Het nieuwe woongebied kenmerkt zich door:

- Mix aan woningtypes
- Het beeld is een buurt met samenhang èn verschil in de architectuur.
- De mate van variatie en expressie is per deelgebied verschillend: aan de Rolderstraat en Overcingellaan kan het beeld wat expressiever zijn en aan de Prins Hendrikstraat juist wat ingetogener. Bij het geheel geldt dat er een eigentijdse toevoeging ontstaat aan de Oranjebuurt.
- Zoveel mogelijk bomen in de openbare ruimte op plaatsen waar de bomen goed kunnen uitgroeien.
- Plantsoen/wadi met kinderspeelplaats
- Voldoende parkeerplaatsen
- Straatprofielen met waterbuffermogelijkheden
- Onverhard terrein voor wateropvang en infiltratie

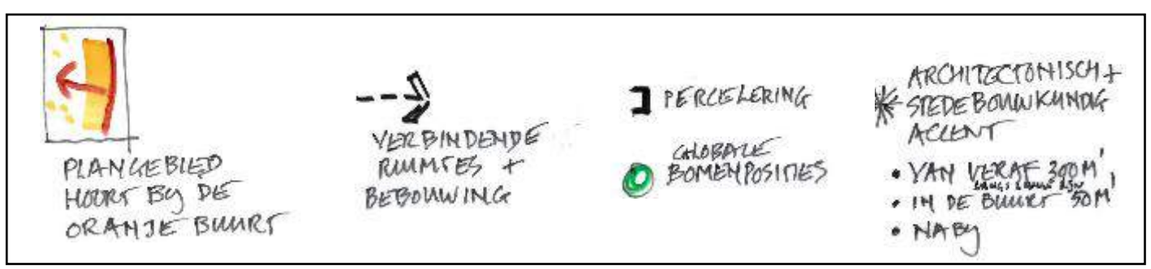
# Stedenbouwkundige karakteristiek




Het nieuwe ACMESA terrein wordt een woonbuurt met een ontspannen stedelijk karakter.

Het heeft de volgende karakteristieken:

- De menselijke maat en beleving is het thema voor de verder uitwerking. De bebouwing wordt hoofdzakelijk pandgewijs opgezet, met merendeels los van elkaar staande gebouwen van zowel vrijstaande woningen als tweekappers of woningblokjes in korte rijen, een appartementenblok en een hoogteaccent. Hierdoor ontstaat een luchtig en subtiel divers beeld waarbij ook samenhang gewenst is.
- Hoogteaccent: een nieuw hoogteaccent markeert de hoek van het plangebied.
- Groene sfeer: een plan met mooie straten met hagen en groene erfafscheiding, groene voortuinen, en groene taluds. Er komen grote bomen in de wadihof, rond de parkeerterreinen en bij de woontoren.
- De auto is te gast. De buurt is toegankelijk voor de auto maar het is geen doorgaande autoverbinding wel doorgaande routes voor fietsers en voetgangers.
- De bebouwing wordt in hoofdzaak gemaakt in een mooie baksteenarchitectuur, passend in Assen en de buurt. De toren moet daar in zijn beeld bij aansluiten.




** Het Stedebouwkundig accent is de toren. De toren heeft 3 ontwerpniveaus:*

1. *Het eerste niveau is van veraf (ongeveer 300 meter en meer). De contour en kleur en de grove plastiek door ritmes in gevelelementen zoals raampartijen en balkons en de vlakwerking van het gevelmateriaal zijn hierbij bepalend.*
2. *Het tweede ontwerpniveau is vanuit de buurt (zo ongeveer op 50 meter afstand). Kleuren en nadere detaillering en delen van het gebouw zijn dan van belang en de werking van de plastiek van de huid is zichtbaar.*
3. *Het derde ontwerpniveau is het "aanraakbare" niveau op 10 meter afstand en daarbij is van belang dat de entreedetails verfijnd zijn en de ontmoeting van het gebouw met de openbare ruimte vormgegeven en gematerialiseerd worden. De vervuiling en kwetsbaarheid van het materiaal en de versiering door middel van decoratie zijn dan aan de orde.*

*Een toren moet op alle drie niveaus goede beeldkwaliteit geven.*

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Prins Hendrikstraat

Oranjestraat

Hendrik de Ruiterstraat

Overcingellaan

Abel Tasmanplein

Rolderstraat

perceelgrens

locatie ondergrondse vuilnis

spelen

"open" functie

entree

entree

entree

LEGENDA

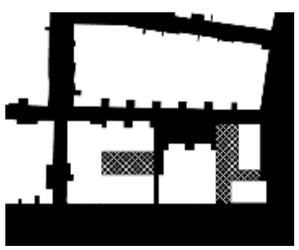
- Haag type 1
- Haag type 2
- Hoge haag
- Tuinmuur
- Dicht groen gaashek
- Tuinmuur/ groen gaashek
- Hek
- Metselwerk muur
- Privé groen
- Openbaar groen
- Mogelijk positie voordeur
- Kadastrale grens
- Gewenste positie bomen

N

* Aangepast 15 juli 2021: erfafscheiding om terrein toren en appartementengebouw.

# BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE



## RUIMTEVORM

Dit schema geeft de ruimte aan die niet bebouwd is en samengesteld is uit de openbare ruimte en uit semi privé parkeerterreinen en privétuinen van de woningen. Dit schema geeft ook het gebied aan wat vanuit de openbare ruimte allemaal zichtbaar is.



## BEBOUWINGSVORM

Dit schema toont de contouren van de voorzijde van de bebouwing. Dit is de massa die je in het gebied ervaart. De voorkant van de massa vormt de wanden die vanuit het openbare gebied zichtbaar zijn en moeten voldoen aan het gewenste beeld van het BKP.

**Algemeen**

Het ontwerp voor het plangebied is onderdeel van de Oranjebuurt en geeft een positieve en groene impuls aan de buurt. De straatprofielen lopen door: geen discontinuïteit in het beeld bij de overgang van de Prins Hendrikstraat naar de Julianastraat en aan de Hendrik de Ruiterstraat en Rolderstraat.

Het ontwerp geeft de buurt een nieuwe representatieve voorzijde die van grotere afstand beleefbaar is aan de spoorzijde en aan de Rolderstraat tegenover de grote ruimte van het Veemarktterrein. In het gebied zelf is de groene wadihof de kenmerkende kwaliteit.

Het ontwerp van de openbare ruimte moet nog gemaakt worden. Hiervoor is dit document het uitgangspunt. Sociale veiligheid, gebruikskwaliteit, onderhoud, vuilnisvoorzieningen zijn aspecten die daarin meegenomen worden.

**Een groene ambitie**

De ambitie is om (vanwege de hittebestendigheid) zo min mogelijk steen en verharding en zoveel mogelijk groene onverharde oplossingen toe te passen. Dit geldt ook voor het private groen. Bewoners worden aangespoord om deze ambitie te ondersteunen en de voortuinen groen te houden en niet te verharden. Er komt een groene wadihof en voornamelijk groene hagen als erfafscheiding en waar dat op de parkeerterreinen kan een deels open verharding. Om een wat diverser beeld te krijgen kan dit gebeuren door het toepassen van meerdere soorten groen, of met af en toe een tuinmuur of hek met groen. Op specifieke plaatsen waar een krachtig beeld noodzakelijk is stellen we een combinatie van groen en tuinmuur voor. (tussen de wadi en het parkeerterrein en tussen de toren en de aansluitende bebouwing). Ook willen we een aantal nestkasten opnemen in de kopgevel van de toren en in de plint van het appartementengebouw.

# BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE










**Erfafscheidingen en Groen**

Zoals elders in de Oranjebuurt komen er erfafscheidingen die niet uniform hoeven te zijn. Op de plantekening staan de diverse oplossingen aangegeven. Twee soorten groene hagen, een hekwerk, een lage muur en een transparante tuinmuur. Deze staan bij voorkeur op privégrond waar de scheiding tussen openbaar en privé ligt.

**Bomen**

Er is geprobeerd om zoveel mogelijk bomen in het gebied te positioneren. Bij voorkeur van orde 1 en orde 2 en investeren in goede ondergrondse groeiomstandigheden zodat de bomen goed uit kunnen groeien en levensvatbaar blijven in de toekomst.

In de uitwerking posities goed vastleggen in verband met kabels en leidingen en in relatie tot de wadi en erfgrenzen.

Bomen komen op 4 locaties: Prins Hendrikstraat/hof, het parkeerterrein bij de woningen en op het parkeerterrein bij de appartementen en tussen de toren en de bebouwing aan de buitenranden van het plan. Deze laatste posities geven een extra gelaagdheid bij de doorkijken van buiten het plangebied en geven een extra mooi schaalelement tussen de toren en de aansluitende bebouwing.

**De groene wadi en groen van Rolderstraat**

Zorgvuldig ontworpen voorruimte waarin de hoogteverschillen worden vormgegeven met openbaar groen, hellingbanen en traptreden. Zo wordt de overgang gemaakt tussen de stoep die oploopt, en de entree(s) van de begane grond/ eerste verdieping van het appartementengebouw en de toren. Het beeld is dat van een voortuin waaraan de gebouwen liggen. Aansluitend aan de recente groene OR inrichting aan de Rolderstraat. Talud en groen aan de Rolderstraat inplanten met kleurrijke beplanting/struiken die door soort en bloeiwijze een positieve werking hebben op het insectenbestand.

# BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE



Solitaire bomen in het groen



Gebakken klinkers in de Oranjebuurt



Spelen in het groen op speeltoestellen natuurlijke



Spelen in het groen op speeltoestellen met natuurlijke uitstraling

**Materiaal details en kleur**

- In aansluiting op de buurt gebakken materialen toepassen voor de rijwegen.
- Kleuren voor de bestrating kiezen uit de reeks van de roodbruinen zoals in de Oranjebuurt en wat in de vernieuwing van de binnenstad toegepast wordt.
- Verlichting conform de standaardnorm en masten en armaturen zoveel mogelijk terughoudend in kleur en vormgeving.
- Detaillering uitvoeren conform de standaarden voor de Oranjebuurt.

**Specials**

***Water*** De wateropgave voor het plangebied wordt uitgewerkt in een aparte notitie. Het stedenbouwkundig ontwerp geeft diverse mogelijkheden voor het opvangen van de waterpieken in de openbare ruimte: waterbuffering op straat, buffering en infiltratie in de groene speelhof, wadi kwaliteit geven aan de groene hof door het maaiveld daar iets lager te leggen en open verharding in de parkeerhof toepassen. Door dit zichtbaar en tastbaar te maken kan het ook een levendig, beeldbepalend element zijn.

***Kinderspeelplek*** In de groene hof komt een speelplek voor kinderen. De vormgeving en materialisering zoveel mogelijk met natuurlijke materialen uitvoeren. Voor de veiligheid een groene haag toepassen ter afscherming naar de weg.



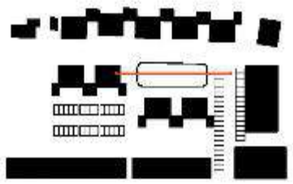
Groen en bebouwing in samenhang



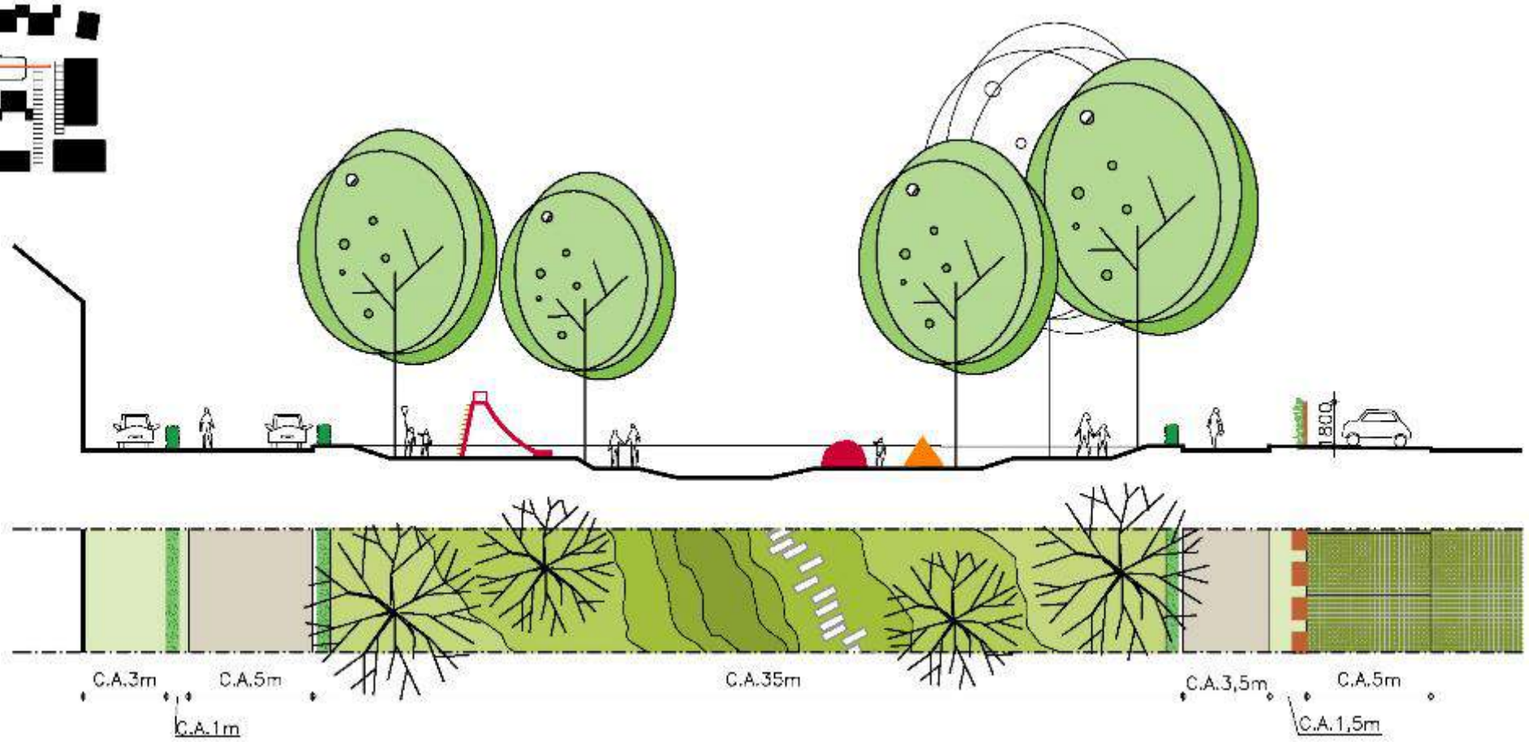
Parkeren landschappelijk vormgeven, kansen voor vergroening en water infiltratie

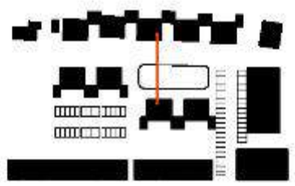


# BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE | PROFIELEN GROENE HOF

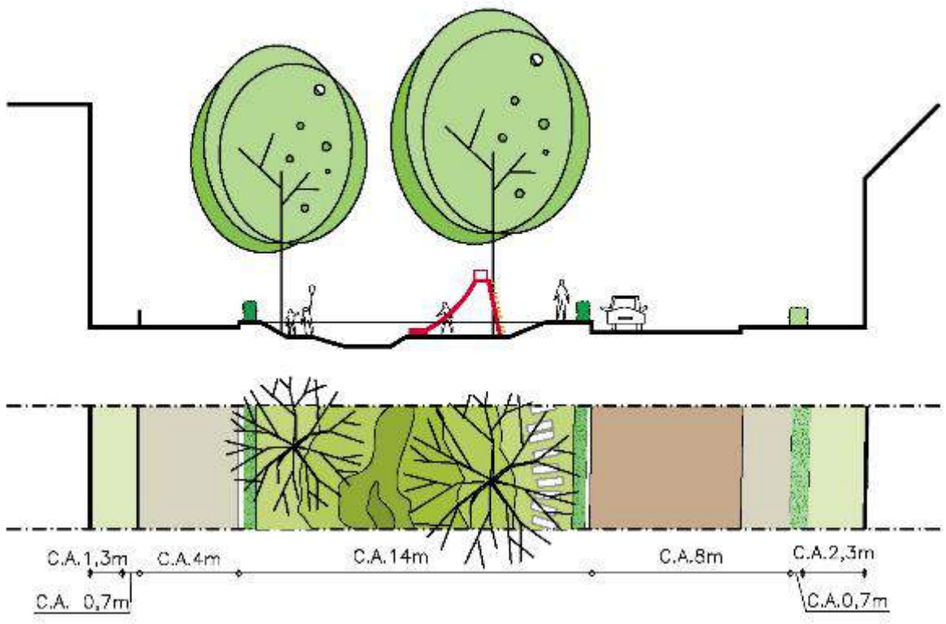


Langsprofiel



Dwarsprofiel






Eenvoud in gras en bomen in de wadihof



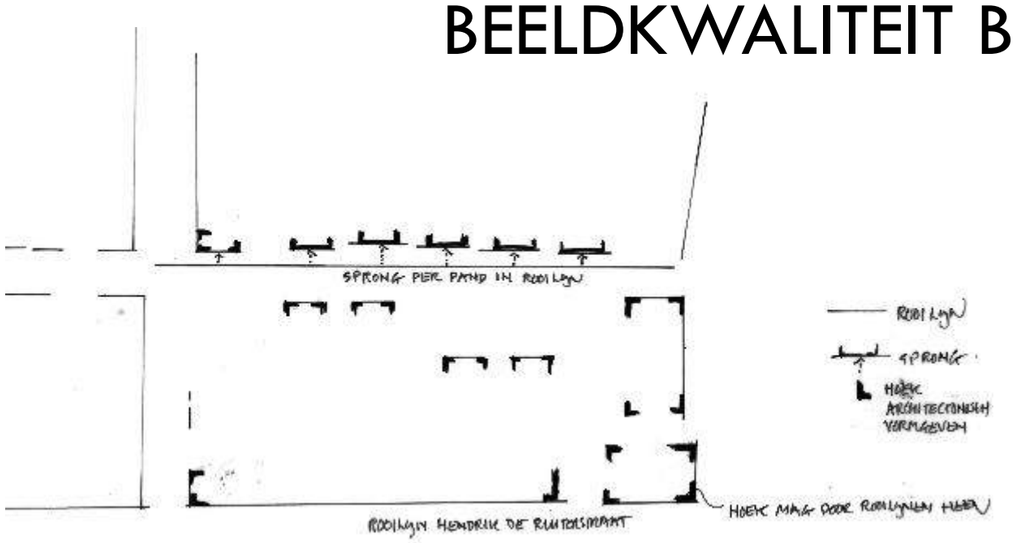
beplanting aan de wadihofzijde voor de tuinmuur





Een open muur in het groen en een mooie beëindiging

# BEELDKWALITEIT BEBOUWING ALGEMEEN | ASPECTEN




## ROOILIJNEN

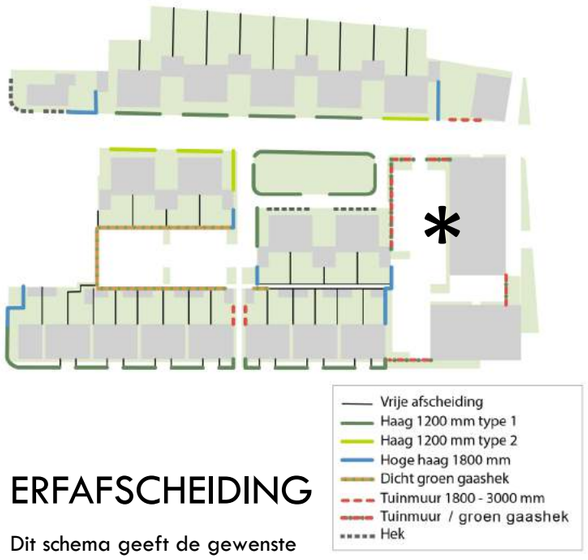
Dit schema toont alle belangrijke, zichtbare, met aandacht te ontwerpen hoeken van de bouwvolumes.



## BEBOUWING

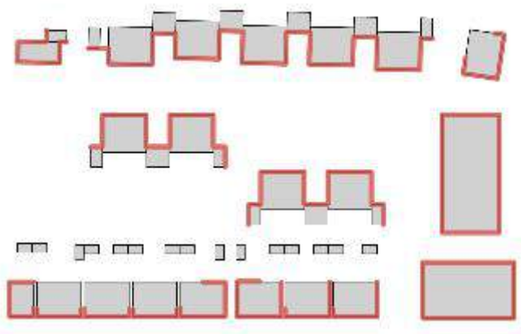
Dit schema laat de hoofdvolumes van de bebouwing zien zonder de aanbouwen en balkons.

* Aangepast 15 juli 2021: erfafscheiding om terrein toren en appartementengebouw.



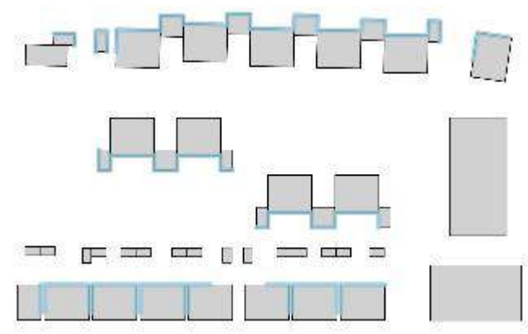

## ERFAFSCHEIDING

Dit schema geeft de gewenste kwaliteit aan van de afscheiding tussen openbaar en privé en tussen gemeenschappelijk eigendom en openbaar; van de parkeerhof moet nog bepaald worden of deze openbaar of privé wordt.



## VOORKANTEN

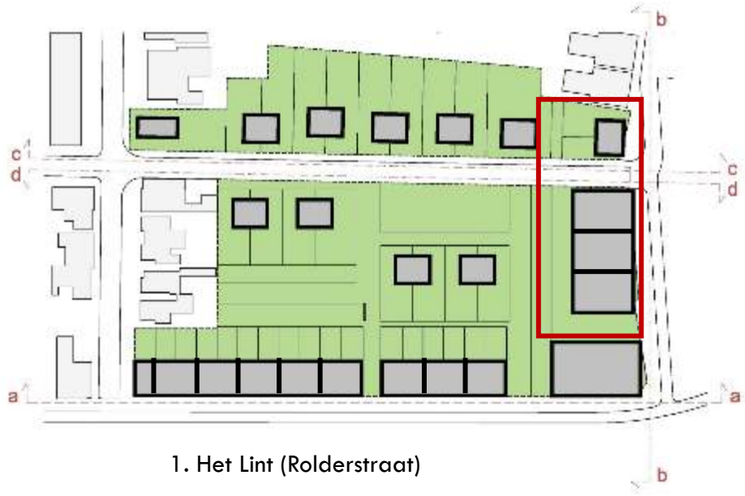
Dit schema geeft de gevelonderdelen aan waar de ambities gelden van het BKP voor gevels en voor de aanbouwen/erkers en dakkapellen, zonnepanelen, bergingen etc. Dit is alles wat vanuit de openbare ruimte zichtbaar is. Dit is niet de juridische voorzijde.



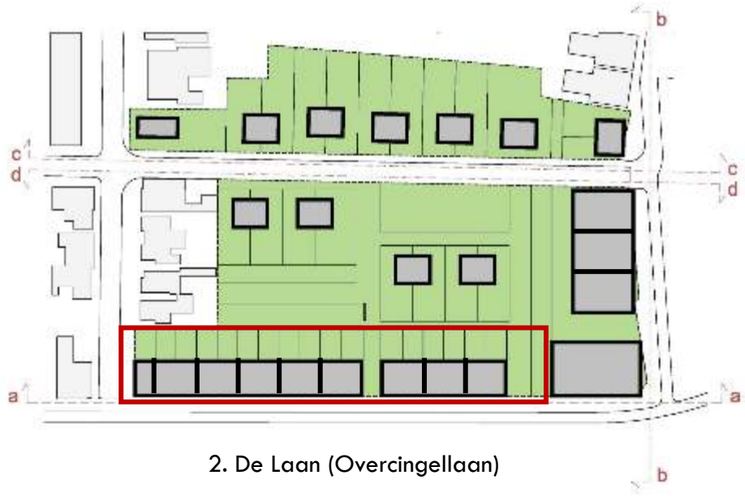
## ACHTERKANTEN

Dit schema geeft aan wat als achterzijde gezien wordt. Hier gelden alleen de algemene regels voor welstand; geen aparte BKP-ambities. Dus hier is meer vrijheid.

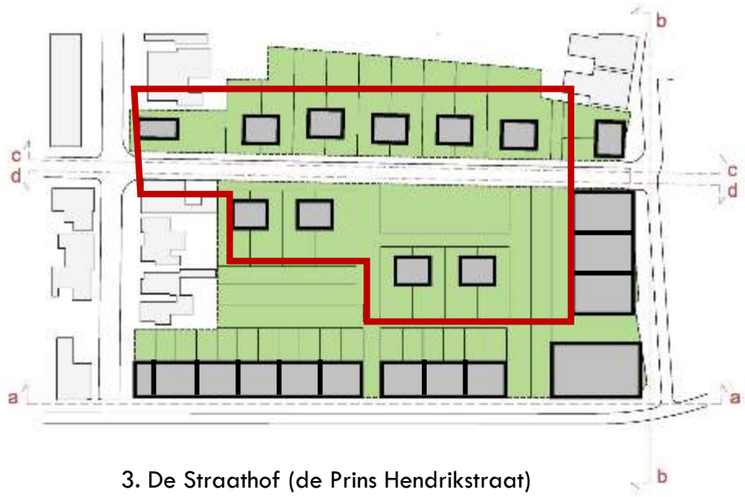
# BEELDKWALITEIT BEBOUWING ALGEMEEN | VIER DEELGEBIEDEN



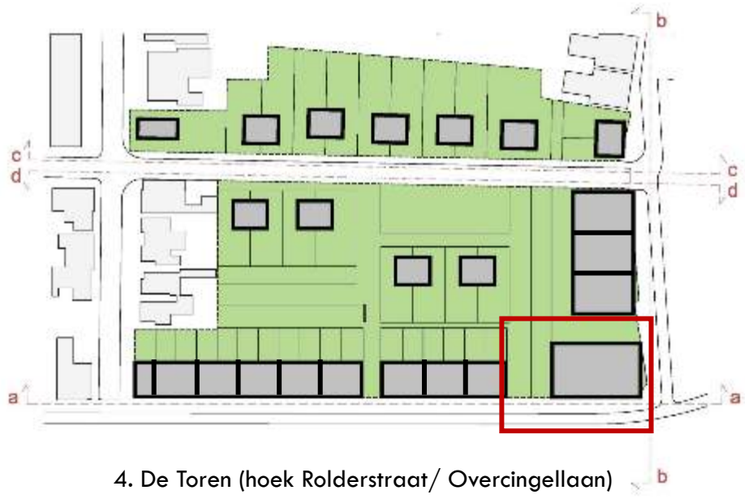

1. Het Lint (Rolderstraat)




2. De Laan (Overcingellaan)




3. De Straathof (de Prins Hendrikstraat)




4. De Toren (hoek Rolderstraat/ Overcingellaan)

We onderscheiden voor de beeldkwaliteit van de gebouwen vier deelgebieden:

1. Het Lint (Rolderstraat)
2. De Laan (Overcingellaan. Dit klinkt chiquer dan de Hendrik de Ruiterstraat)
3. De Straathof (de Prins Hendrikstraat)
4. De Toren (op de hoek van de Rolderstraat en de Overcingellaan

***Een beeld van samenhang en verschil***

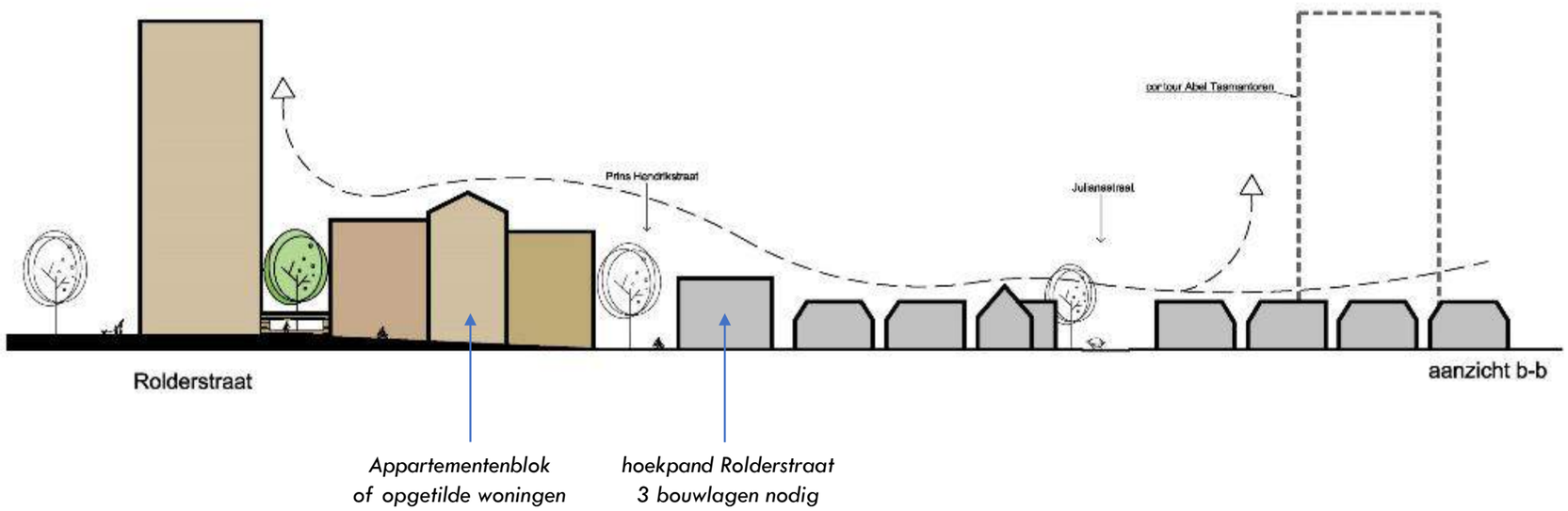
Voor het geheel geldt dat er een eigentijdse toevoeging ontstaat aan de Oranjebuurt. Geïnspireerd op de mooie kenmerkende details van de bebouwing van de Oranjebuurt en zoekend naar een lichte symmetrie, ontstaat zo een eigen identiteit van het plangebied met samenhang en verschil in de juiste balans. Verschillen in het beeld zijn alleen zinnig als er ook een zekere regelmaat en orde is. Deze wordt gevonden in herhaalbare hoofdvolumes, het gebruik van baksteen, het herhalen van elementen door ritmes en patronen te creëren en het ontwerpen van een familie van gevelelementen.

De gewenste variatie ontstaat door deze per pand verschillend te gebruiken, lichte verstoring van ritmes, door het gebruik van meerdere soorten baksteen en voegen, door het gebruik van versiering en lichte ornamentiek (inspiratie uit de Oranjebuurt) en door het toevoegen van extra verdieping, dakopbouw, dakkapel, erker, Frans raam, Spaans balkon en dakterras.
De mate van variatie zal per deelgebied verschillend zijn. Deze is groter aan de statige Overcingellaan en krijgt een ingetogener beeld aan de Prins Hendrikstraat.

*“Identiteit is weten dat je bent wie je bent, en ervoor zorgen dat anderen dat weten”*

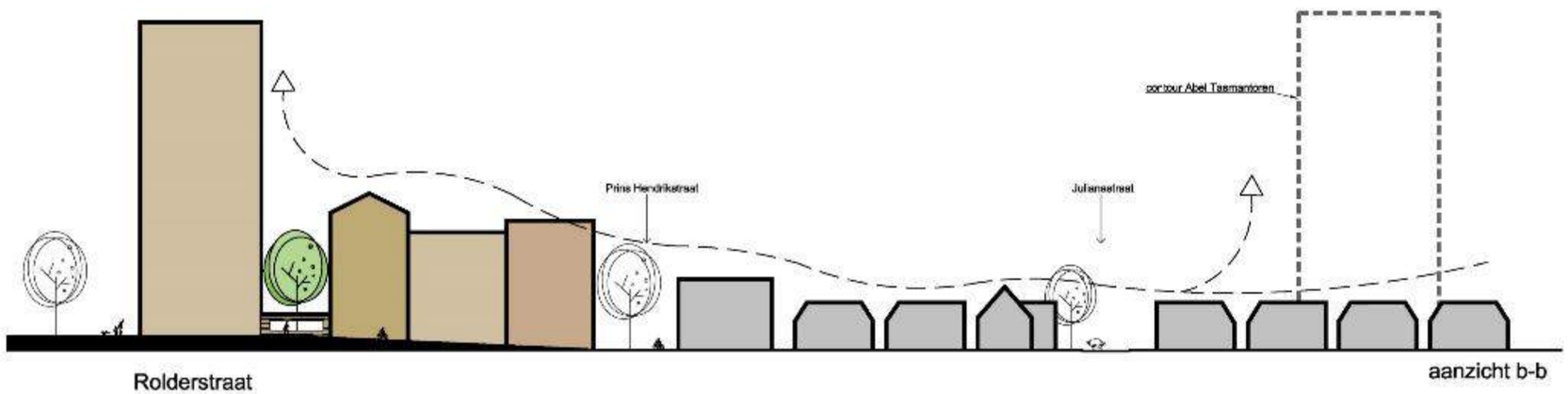


# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | HET LINT (Rolderstraat)




*Appartementenblok of opgetilde woningen*

*hoekpand Rolderstraat 3 bouwlagen nodig*




**Kernkwaliteit en context**

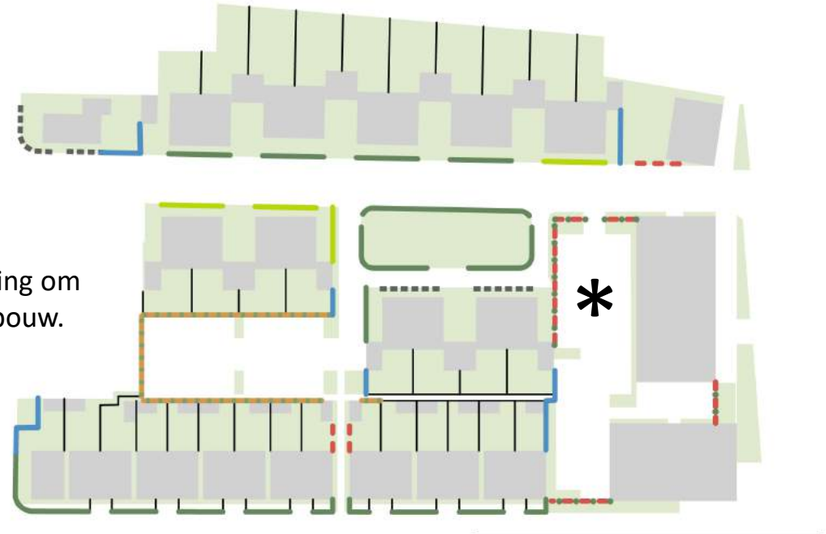
- De Rolderstraat is een gegroeid lint dat een diverse pandgewijze bebouwing heeft van diverse schaal, dakvorm, kleur en details. De nieuwe bebouwing sluit daarbij aan met drie gebouwen. De toren (wordt apart behandeld) een appartementenblokje en een hoekpand. Gezamenlijk vormen zij een eigentijds pandgewijs ensemble. het appartementenblokje bestaat minimaal uit drie panden.

**Hoofdopzet**

- **Het appartementenblokje** is een samengesteld blok met pandgewijze uitstraling, minimaal drie panden
- Dit blok kan ook bestaan uit een aantal dek/grond gebonden woningen
- Alzijdig blok met voorkantuitstraling aan de Rolderstraat, de Prins Hendrikstraat én de kop aan de groene hof
- De overgang tussen dit blok en de bestaande bebouwing aan de Rolderstraat wordt gemaakt door het dubbelpand.
- Ieder pand is anders, binnen de samenhang
- De overgang naar de toren goed vorm geven
- Entree(s) aan de Rolderstraat
- Overhoekse kwaliteit: zijgevels zichtbaar vanuit de openbaar ruimte hebben voorgevelkwaliteit
- Op de hoek van de Pr. Hendrikstraat de entree en/of levendige functie vormgeven in de plint
- De Rolderstraatzijde krijgt hier dus een duidelijk vormgegeven voorzijde met extra aandacht voor de entree en de levendige functie en het aansluitend groen en niveauverschil.
- **Het hoekpand** vormt de opmaat naar de 4 lagen van het appartementenblok. Het moet qua schaal een verbinding maken naar de bestaande woningen. Bijvoorbeeld door asymmetrische opzet.



# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | HET LINT (Rolderstraat)




* Aangepast 15 juli 2021: erfafscheiding om terrein toren en appartementengebouw.




Ontwerp peil




Bestaand peil met suggesties voor de aanleghoogtes

**Architectuur**

- Architectonische expressie deels vanuit een interpretatie bij de traditionele architectuur van de Rolderstraat/Oranjebuurt en deels bij de eigentijdse architectuur van de toren en eigen nieuw karakter, Ter illustratie hiervan staat een aantal referentiesuggesties op de volgende pagina.
- Het lintkarakter doorzetten met verschil in breedte, hoogte, kleur, gevelindeling en de kapvorm
- Dakvormen benadrukken de pandgewijze opzet. Minimaal 1 schuin dak is onderdeel van het gewenste beeld. Echter zou deze ook vervangen kunnen worden door een andere dakvorm (bijvoorbeeld ook plat) als dit een overtuigend beeld oplevert
- Verschil in hoogte en mate van overstek maken van de dakgoot/ dakrand
- In hoofdzaak baksteen, per pand een kleursortering, minimaal 3 verschillende in de gevelwand
- Hoogteverschil met het openbaar gebied architectonisch vormgeven
- Indien er een galerij komt, mag deze niet aan de Rolderstraatzijde liggen, en dient deze geïntegreerd te zijn in de architectuur
- Geen plaatmateriaal
- Daken: donkergrijze keramische pan of donkergrijs metaal, Pv panelen: all black
- Wamtepompen zorgvuldig inpassen

**Groen en erfafscheiding**

- 50% van de voortuin/ voorzone niet verhard: een groen beeld maken
- Rond het parkeerterrein komt een (open) tuinmuur/ groen scherm en een hoge haag naar de woningen
- Gevel met zichtbaar groen langs of geïntegreerd in de gevel is gewenst (bijvoorbeeld met een wisteria, nestkasten)

**Er zijn verschillende programmatische invullingen mogelijk: appartementen of met grondgebonden woningen**

- Voor het blok aan de Rolderstraat is een opzet met opgetilde woningen ook denkbaar
- Dezelfde beeldkwaliteitprincipes blijven gelden
- De erfafscheiding aan de zijkant en de achterkant van de tuinen zorgvuldig vormgeven
- Het nodige parkeren onder en achter de woningen zorgvuldig inpassen en vormgeven



# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | HET LINT (Rolderstraat)



Pandgewijze opzet, kapvorm werkt heel sterk



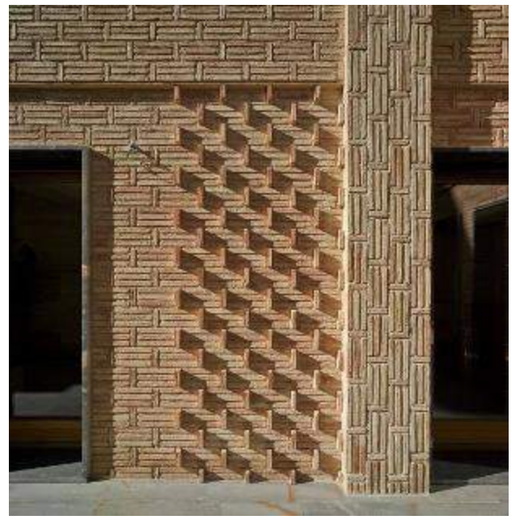
Pandgewijze opzet bij seriematige bouw



Transparantie naar de straat vanuit de entree en eventueel extra functie op de begane grond



Groen en gebruik op de grens openbaar en privé mooi vormgegeven



Decoratief metselwerk om plint te verlevendigen




Levendig gebruik zichtbaar in de plint en glas



Hoogteverschil aan de straat oplossen met groen



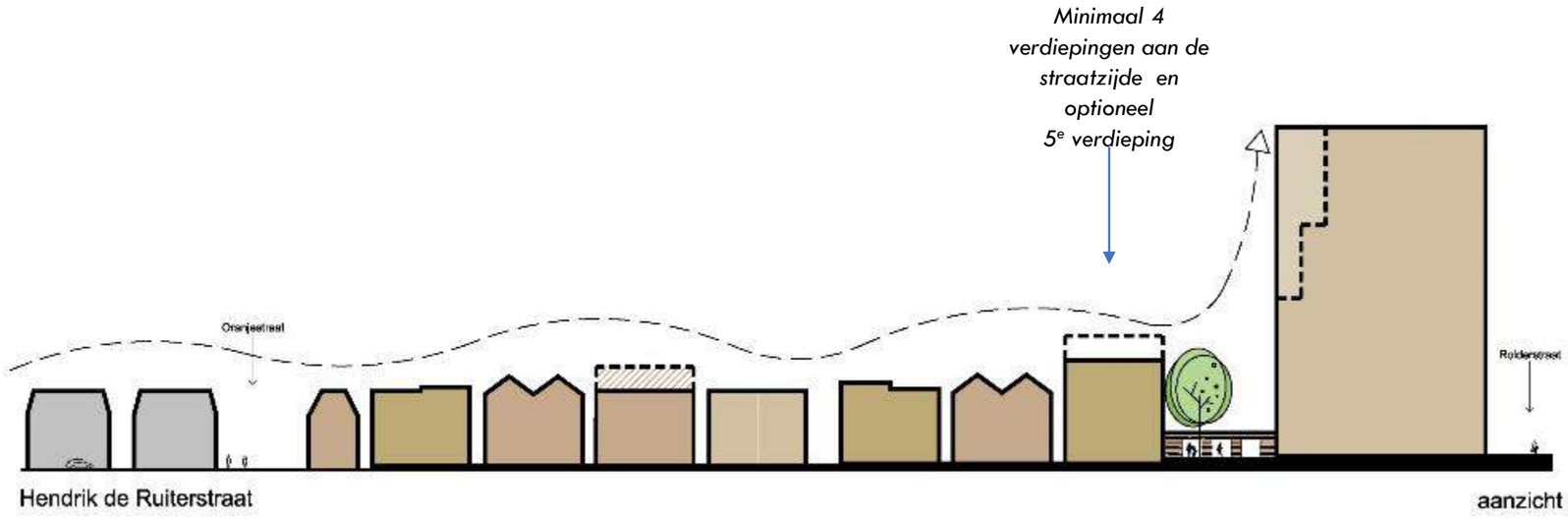
Mogelijk voorbeeld van toepassing van nestkasten in de gevel



Galerij die er niet uitziet als een galerij met een gevel aan de buitenzijde, mee ontworpen met het gebouw (en niet eraan gehangen)



# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | DE LAAN (Overcingellaan)




**Kernkwaliteit en context**

- De Overcingelllaan (Hendrik de Ruiterstraat) is de voorzijde van de buurt aan de stationszijde en onderdeel van een lange lijn parallel aan het spoor. Het beeld dat hier gewenst is, is een statige voorkant met de korrel van hoofdzakelijk dubbelpanden met de toren op de hoek. Het is een eenheid in verscheidenheid waar de eenheid de boventoon voert.

**Hoofdopzet**

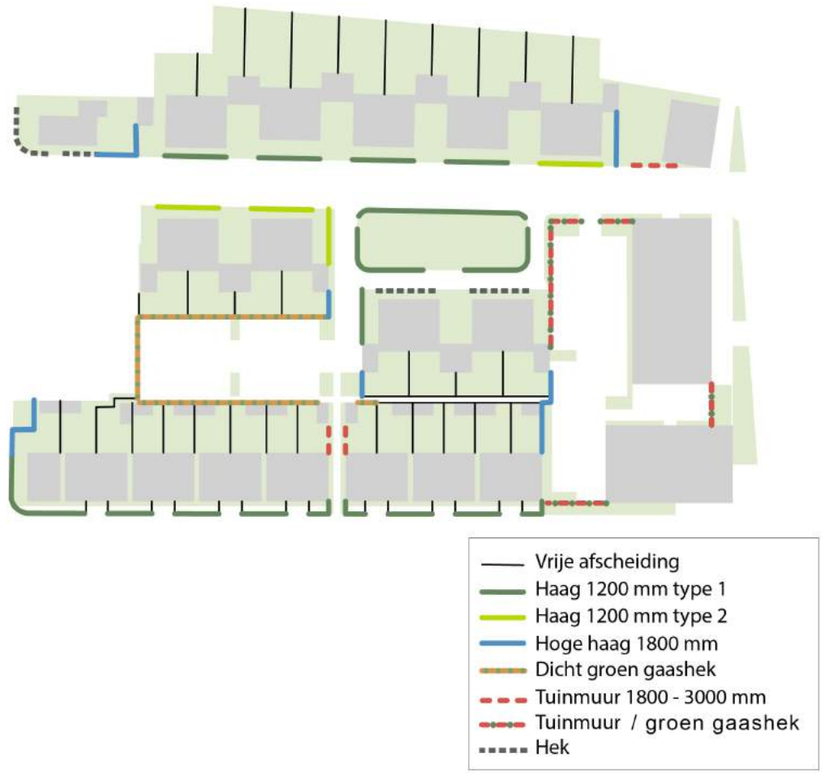
- Vrijstaande enkele en dubbele panden en korte rijen die ook tegen elkaar aangebouwd kunnen zijn
- Ieder pand past binnen de statige samenhang door gebruik te maken van een familie van gevelelementen, baksteenkleuren, ritmes, en gemeenschappelijke details.
- De panden krijgen zo harmonische verschillen.
- Het bouwvolume van het pand naast de toren bestaat aan de voorzijde uit 4 bouwlagen om de verticale overgang naar de toren te maken. Een 5e bouwlaag is mogelijk. De rest van de woningen hebben in het algemeen 3 bouwlagen.
- Overhoekse kwaliteit benutten door zijramen en zijgevels zichtbaar vanuit de openbaar ruimte verwant te maken aan de voorgevel.
- Hoekpanden hebben voorkanten naar alle (openbare) ruimten
- Asymmetrie in een aantal panden van de reeks opnemen

**Architectuur**

- Architectonische expressie die statigheid moet uitstralen met deels geïnspireerd door de traditionele architectuur van de Hendrik de Ruiterstraat en deels bij door de eigentijdse architectuur van de toren
- Diverse dakvormen, minimaal 1 langskap en 1 dwarskap
- Verschil in hoogte en mate van overstek maken van de dakgoot/ dakrand
- Erkers en uitbouwen als mogelijkheid
- In hoofdzaak baksteen, per pand een kleursortering, minimaal 4 verschillende in de gevelwand
- Geen plaatmateriaal
- Bergingen in de achtertuin: zwart geschilderd hout of gelijkwaardig. Op bijzondere posities aan de openbare weg gemetseld
- Daken: donkergrijze keramische pan of donkergrijs metaal, Pv panelen: all black
- Wamtepompen zorgvuldig inpassen

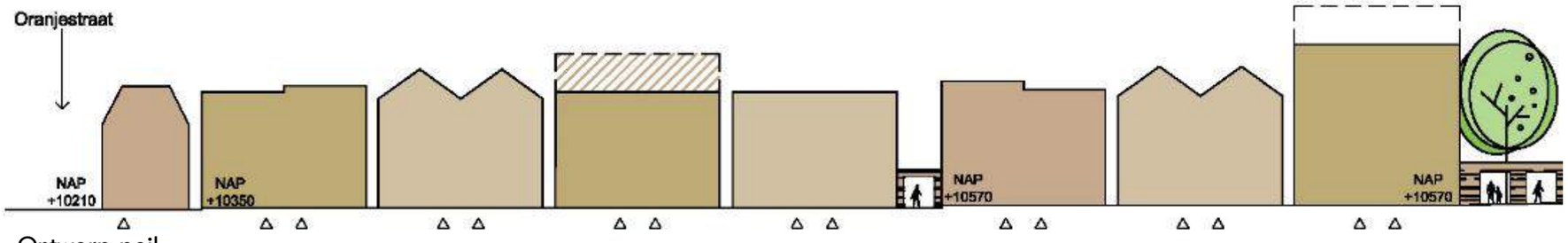


# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | DE LAAN (Overcingellaan)

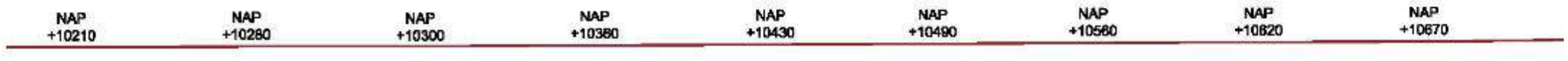



**Groen en erfafscheiding**

- Erfafscheiding voorzijde d.m.v. beukenhagen, dikte 70cm, hoogte 1,20m
- Naar de toren komt een open tuinmuur met een boom
- Langs het dwarspad komen een gebouwde tuinmuur en gemetselde bergingen
- Aan de parkeerhof komt een dicht groen gaashek
- Aan de Oranjestraat een lage en een hoge haag
- 50% van de voortuin niet verhard: een groen beeld
- Bergingen in de achtertuin: zwart geschilderd hout of gelijkwaardig
- Gevel met zichtbaar groen langs of geïntegreerd in de gevel is gewenst (bijvoorbeeld met een wisteria, nestkasten)




Ontwerp peil




Bestaand peil



# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | DE LAAN (Overcingellaan)



Mooie hoek met nuance in het kleurpalet



Haag aan de straatzijde, glas tot op de grond maakt de begane grond belangrijk



Bloemkozijn aan de gevel



Statige bebouwing met erker



Statige bebouwing met voorname uitstraling



Asymmetrie en leuke hoekoplossing



Een voorbeeld van nestkasten in de gevel



Overhoekse uitstraling en eigentijdse kantige baksteenarchitectuur



Een meer klassieke interpretatie



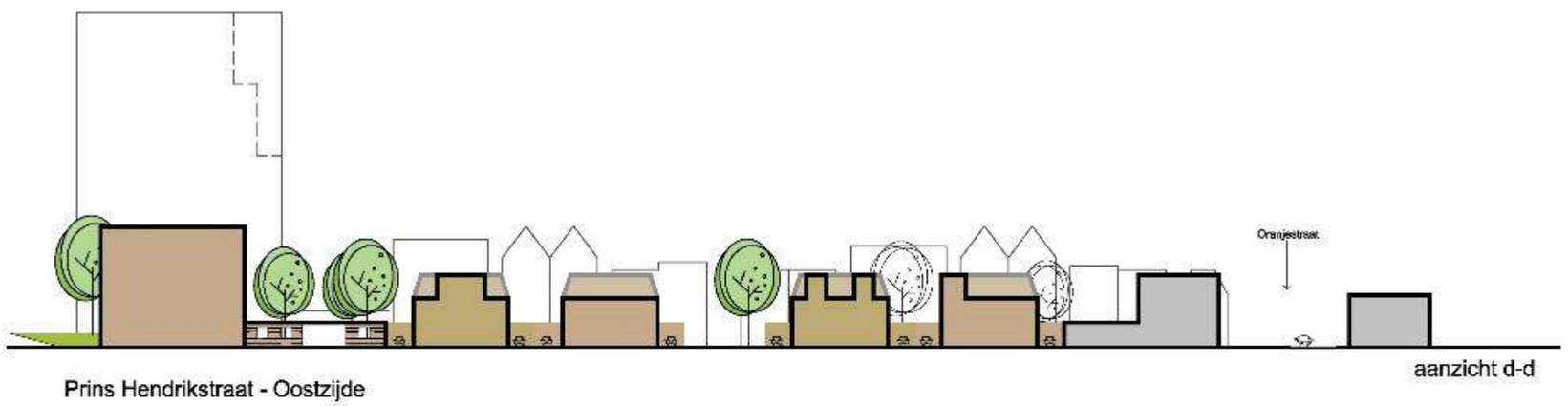
Moderne uitzondering

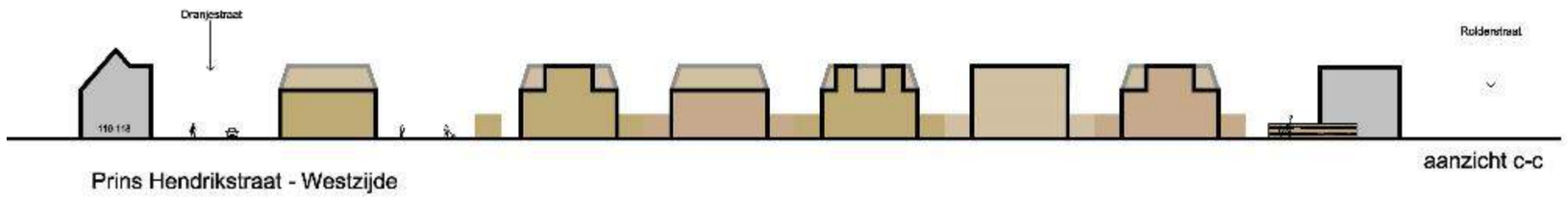


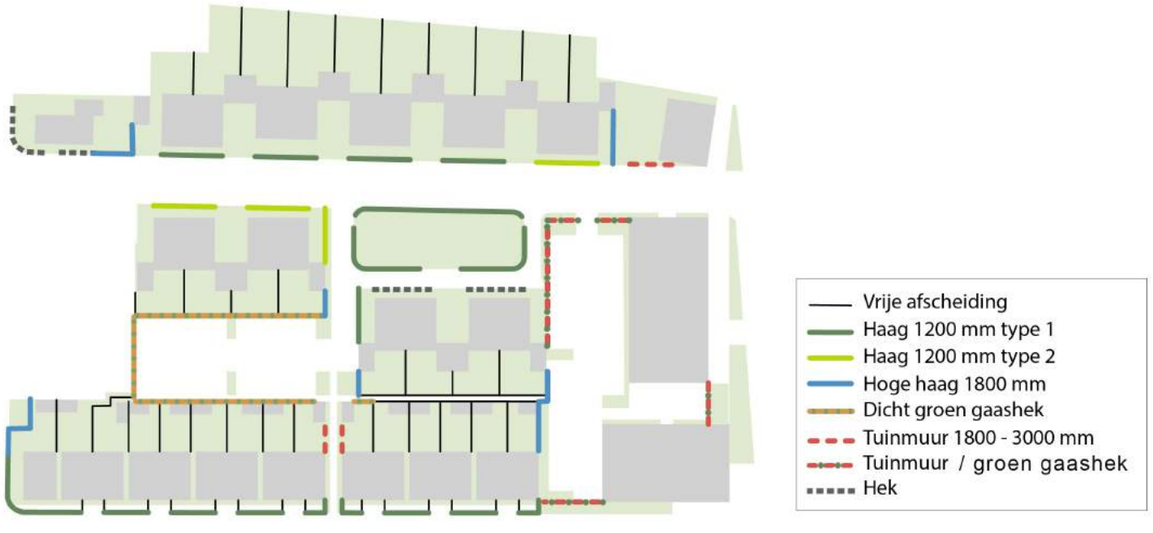
Opbouw naar vier lagen



# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | DE STRAATHOF




**Kernkwaliteit en context**

- De Oranjebuurt krijgt er een groene openbare hof bij. De buurt uit het begin van de 20e eeuw met zijn licht symmetrische en lichtgedecoreerde baksteen architectuur wordt aangevuld met een eigentijdse interpretatie.

**Hoofdopzet**

- De bebouwing is een reeks van samenhangende tweekappers en een vrijstaande woning.
- Aan de gebouwen ligt een repeterende bouwkundige opzet ten grondslag, zonder dat die aan de buitenzijde te ervaren is.
- Subtiele sprongen in de rooilijn
- Iedere tweekapper is een architectonische eenheid
- Hoofdvolume heeft overhoekse kwaliteit: zijgevels zichtbaar vanuit de openbaar ruimte hebben de kwaliteit van de voorgevel
- Op cruciale plaatsen is de entreepositie bepaald
- Tussenbouwen verwant en ondergeschikt aan hoofdvolumes

**Architectuur**

- Lichte variatie mogelijk in dakvorm, erkers en andere aanbouwen aan de voorzijde geïntegreerd in de architectuur of duidelijk afleesbaar als (mooie) toevoeging
- Een aantal asymmetrische gevels
- Hoofdzakelijk baksteen, geen plaatmateriaal
- Subtiele of harmonische kleurverschillen
- Daken: donkergrijs genuanceerde keramische pan of donkergrijs metaal, PV panelen: all black
- Warmtepompen zorgvuldig inpassen
- Bergingen in de achtertuin: zwart geschilderd hout of gelijkwaardig. Bij positie nabij de woning dan onderdeel van de woningarchitectuur

**Groen en erfafscheiding**

- Het beeld is een groen beeld van erfafscheiding door middel van een aantal verschillende middelen: heg, hekwerk en eventueel laag muurtje. Erfafscheiding voortuin d.m.v. 2 type groene hagen, dikte 70cm, hoogte 1,20m. Een tuinhek op de hoek van de Oranjestraat.
- Naar de appartementen en parkeren een open tuinmuur met groen erlangs
- 50% van de voortuin niet verhard: een groen beeld
- Gevel met zichtbaar groen langs of geïntegreerd in de gevel is gewenst (bijvoorbeeld met een wisteria, nestkasten)



# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | DE STRAATHOF



Overhoekse kwaliteit



Interessante bewerking van het hoofdvolume



Bebouwing in een groen beeld



Dakvormen in de architectuur



Asymmetrisch dubbelpand in de Oranjebuurt als inspiratie



Twee voorkanten



Twee lagen met een kap wordt drielaags met een gemetseld accent



Asymmetrie in gevels. tuinafscheiding en dak, herhaling van gevelelementen

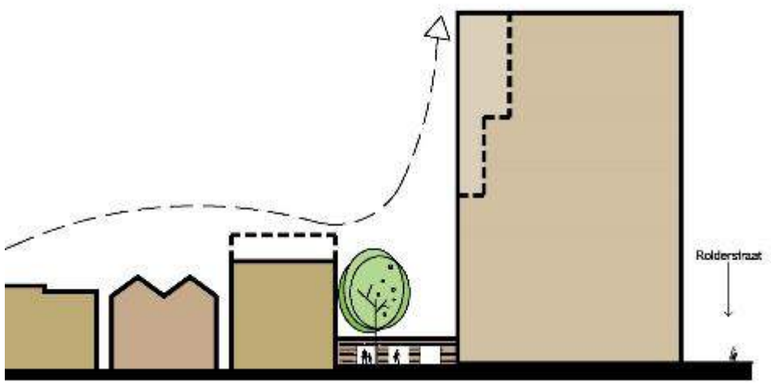


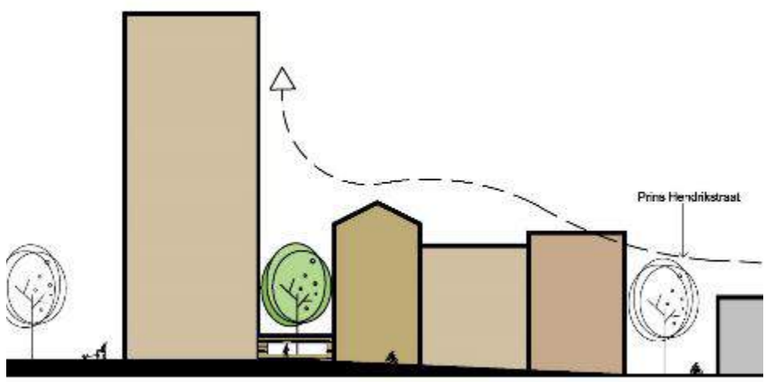
Asymmetrie en leuke hoekoplossing

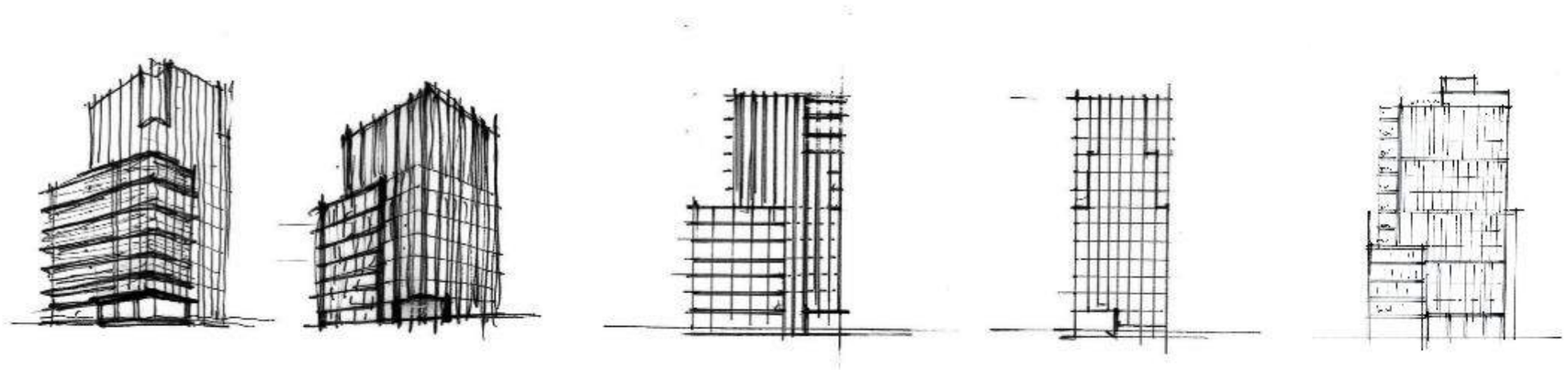




# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | DE TOREN



**Kernkwaliteit en context**

- Op de hoek van de Rolderstraat en de Overcingellaan en zichtbaar vanaf grote afstand markeert de toren het centrum en het stationsgebied. Het is een alzijdig accentgebouw, dat op grotere schaal samenhangt met andere grotere gebouwen, de Abel Tasmantoren en het station. Het wordt een eigentijds en Asser ontwerp met verticaliteit in het beeld als ontwerpthema. Op maaiveld sluit het met een menselijke schaal aan op de straat en omringende bebouwing.

**Hoofdopzet**

- Afleesbaar als één ontwerp, met plasticiteit op gebouwniveau en plasticiteit op detailniveau
- Samenhang in de massageleding op gebouw- en detailniveau
- De toren zoekt de verbinding met de aanliggende bebouwing door kleur en ritmiek in de plastiek van de gevel en gevelelementen.
- Entreehal en de plint inzetten om goede aansluiting met maaiveld te maken

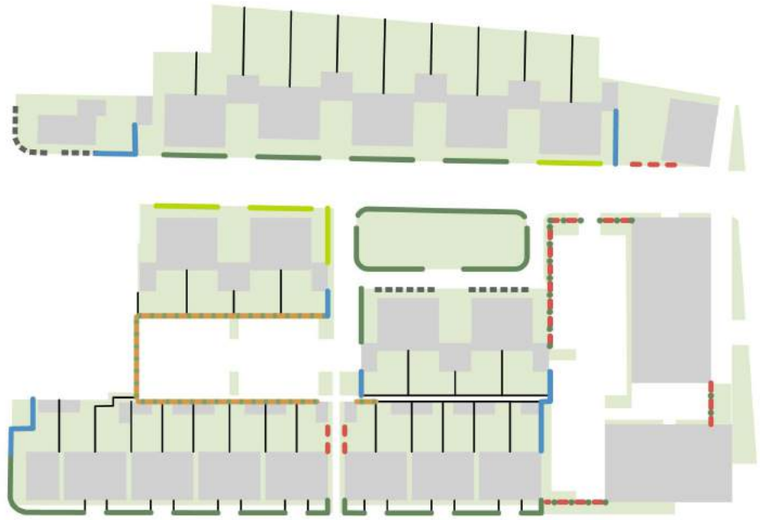
**Architectuur**

- Verticaliteit benadrukken
- Visuele verjonging naar boven door gebruik te maken van massa, kleur, ritmiek, plasticiteit, etc.
- Top van de toren zo ontwerpen dat de installaties uit het beeld blijven
- Veel aandacht voor torenbeëindiging en dakrand
- Menselijke maat in de plint is belangrijk
- Buitenruimten architectonisch in samenhang met de gevel ontwerpen
- Mooi verouderende materialen
- Geen plaatmateriaal
- PV panelen zorgvuldig inpassen
- Warmtepompen zorgvuldig inpassen



# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | DE TOREN



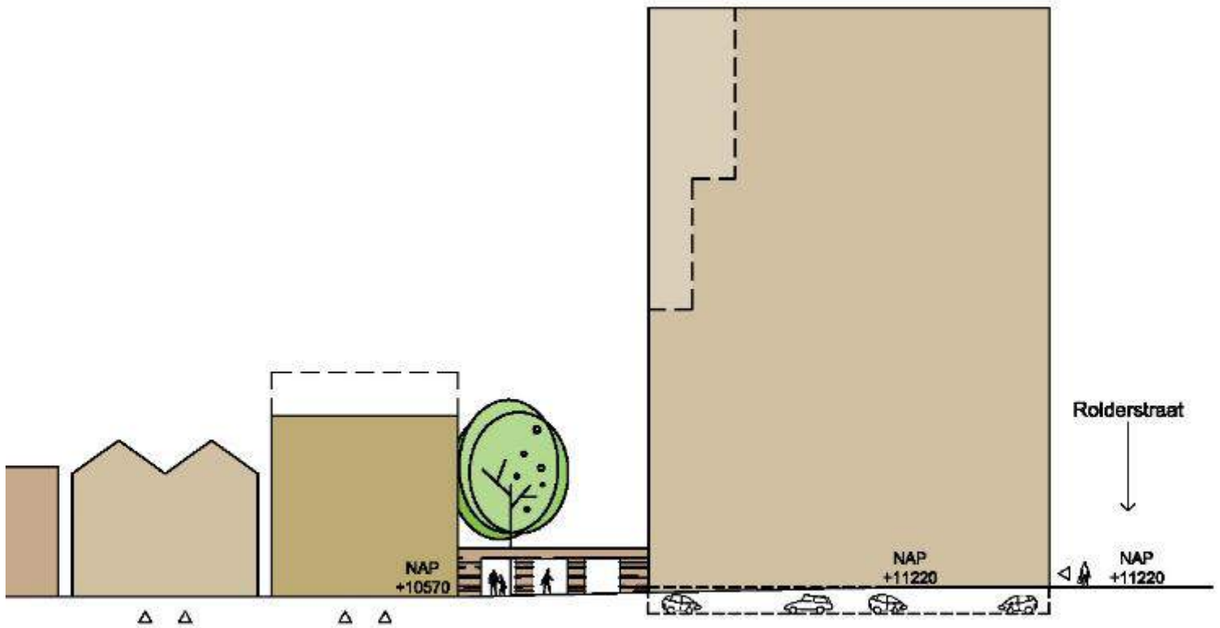
**Groen en erfafscheiding**

- Tuinmuren als afscheiding van het parkeren architectonisch-landschappelijk ontwerpen
- Het parkeren met bomen en waar mogelijk open verharding landschappelijk vormgeven
- Hoogteverschil met het openbaar gebied groen en landschappelijk vormgeven
- Gevel met zichtbaar groen langs of geïntegreerd in de gevel is gewenst (bijvoorbeeld met een wisteria, nestkasten)

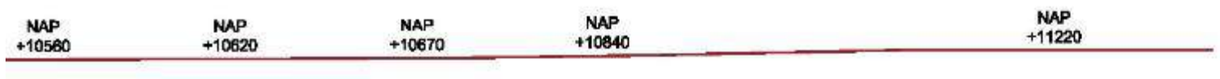
**Uitwerking**

** Het Stedebouwkundig accent is de toren. De toren heeft 3 ontwerpniveaus:*

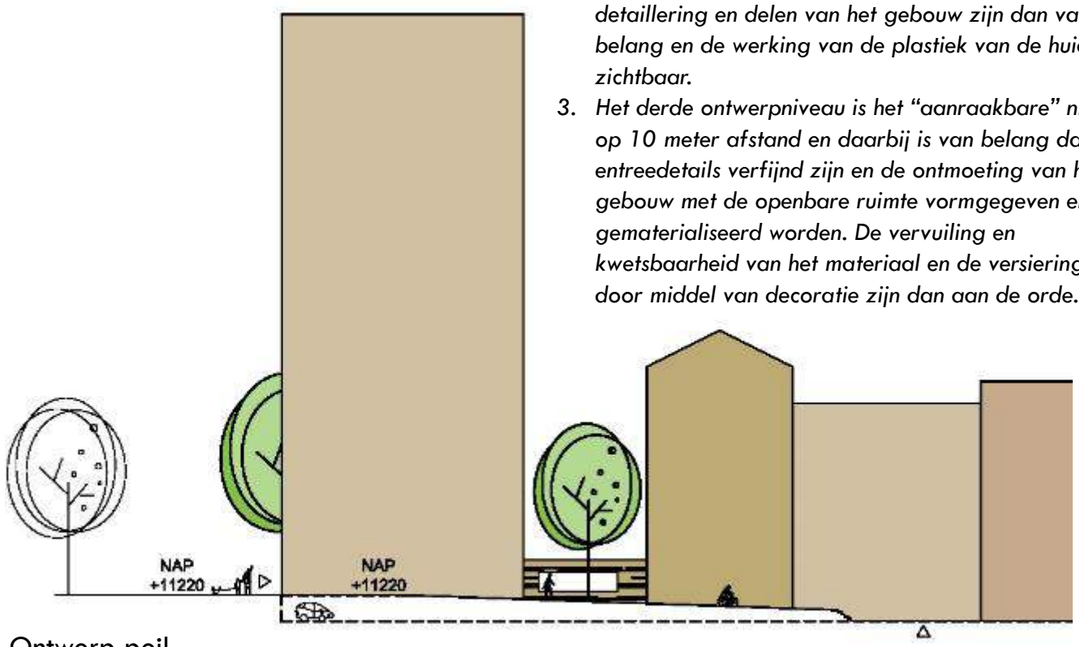
1. *Het eerste niveau is van veraf (ongeveer 300 meter en meer). De contour en kleur en de grove plastiek door ritmes in gevelelementen zoals raampartijen en balkons en de vlakwerking van het gevelmateriaal zijn hierbij bepalend.*
2. *Het tweede ontwerpniveau is vanuit de buurt (zo ongeveer op 50 meter afstand). Kleuren en nadere detaillering en delen van het gebouw zijn dan van belang en de werking van de plastiek van de huid is zichtbaar.*
3. *Het derde ontwerpniveau is het "aanraakbare" niveau op 10 meter afstand en daarbij is van belang dat de entreedetails verfijnd zijn en de ontmoeting van het gebouw met de openbare ruimte vormgegeven en gematerialiseerd worden. De vervuiling en kwetsbaarheid van het materiaal en de versiering door middel van decoratie zijn dan aan de orde.*




Ontwerp peil




Bestaand peil




Ontwerp peil




Bestaand peil



# BEELDKWALITEIT BEBOUWING | DE TOREN



Braziliaans metselwerk in de tuinmuur met doorzicht op het groene achtergebied



Parkeren onder het gebouw



Buitenruimte geïntegreerd in het ontwerp



Dubbelhoge entreehal met goede verlichting en mooie uitstraling naar buiten





Asymmetrisch dubbelpand in de Oranjebuurt als inspiratie



Ritmiek in ramen





Mooie belijning en reliëf in beton



Geïntegreerde balkons



Samenhang in massageleding en verjonging

# BEELDKWALITEITPLAN | IMPRESSIES



Zicht vanaf de parkeerhof Prins Hendrikstraat richting de Rolderstraat



Zicht vanaf de Prins Hendrikstraat naar de wadihof



Aanzicht vanaf de Rolderstraat richting de Oranjestraat



Hendrik de Ruiterstraat



Markt



Brink



Collardslaan







Vaart

