



the Citadel Company

ARCHITECTENBUREAU

Colofon

Opdrachtnemer:	The Citadel Company L.J. Costerstraat 27Q 8141 GN Heino T (0572) 76 37 44 E info@thecitadelcompany.com I www.thecitadelcompany.com
Kader:	beeldkwaliteitsplan
Datum:	Heino, 01-05-2020
Status:	Ontwerp
Team:	Kathinka Hoek (landschapsontwerper en stedenbouwkundige) Maurits Teunis (architectuur)

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

Beeldkwaliteitsplan

Dubbelstraat Balk

| Inhoudsopgave

- 1 | De locatie
- 2 | Ruimtelijke uitgangspunten
- 3 | Ontwikkelcriteria



Inleiding

De gemeente Fryske Marren is in samenwerking met projectontwikkelaar Junco B.V. bezig met de ontwikkeling van de locatie van het voormalige garagebedrijf van der Heide aan de Dubbelstraat in Balk. Het voornemen is om de locatie om te vormen tot appartementen.

Het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan is het bestemmingsplan en massastudie die de gemeente Fryske Marren samen met Junco B.V. heeft opgesteld. Het nieuwbouwplan krijgt een passende eigen uitstraling, aansluitend bij de omgeving. De overgangen van deze inbreiding naar de omgeving dienen zorgvuldig te worden vormgegeven. Er is daarom gezocht naar de juiste balans tussen een eigen identiteit en aansluiting op de omgeving.

De gemeente Fryske Marren stuurt bij elke nieuwe ontwikkeling aan op ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van welstandscriteria worden het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de bebouwing beoordeeld. Deze locatie bevindt zich op de overgang van welstandsgebied "Grotere oudere dorpskernen" en "Lintbebouwing". Dit maakt dat de ontwikkeling moeilijk aan één of beide criteria's getoetst kan worden en onvoldoende is om sturing te kunnen geven aan het te realiseren appartementengebouw.

Daarnaast wordt bij de nieuwe ontwikkeling een nieuwe entree tot het historische centrum van Balk gemaakt. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing in het bestaande stedelijk weefsel.

Het beeldkwaliteitsplan wil in de eerste plaats mogelijkheden tonen en ruimte laten voor eigen inbreng. Maar biedt tegelijkertijd een gedegen onderbouwing voor de inpassing van de nieuwe schaalsprong in de context van het dorp. Om de overkoepelende ruimtelijke kwaliteit te garanderen en onderlinge samenhang te creëren zijn er diverse criteria gesteld. Het beeldkwaliteitsplan is daarbij leidend voor de toetsing van het bouwplannen.

Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, sneltoetscriteria, excessenregeling, etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing.

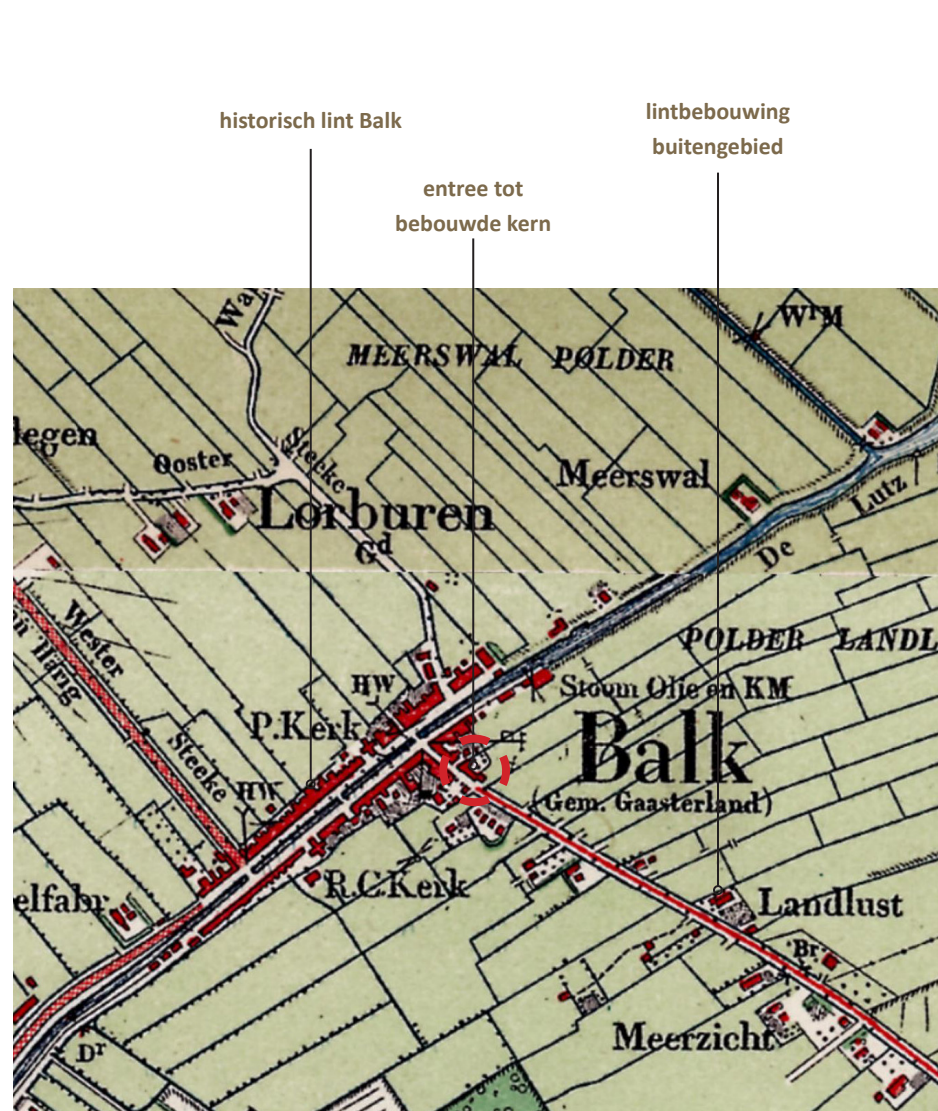
Historie

Het dorp Balk is ontstaan bij een eenvoudige balkbrug over de Luts. In de 18e eeuw werd het welvarend door de boterhandel.

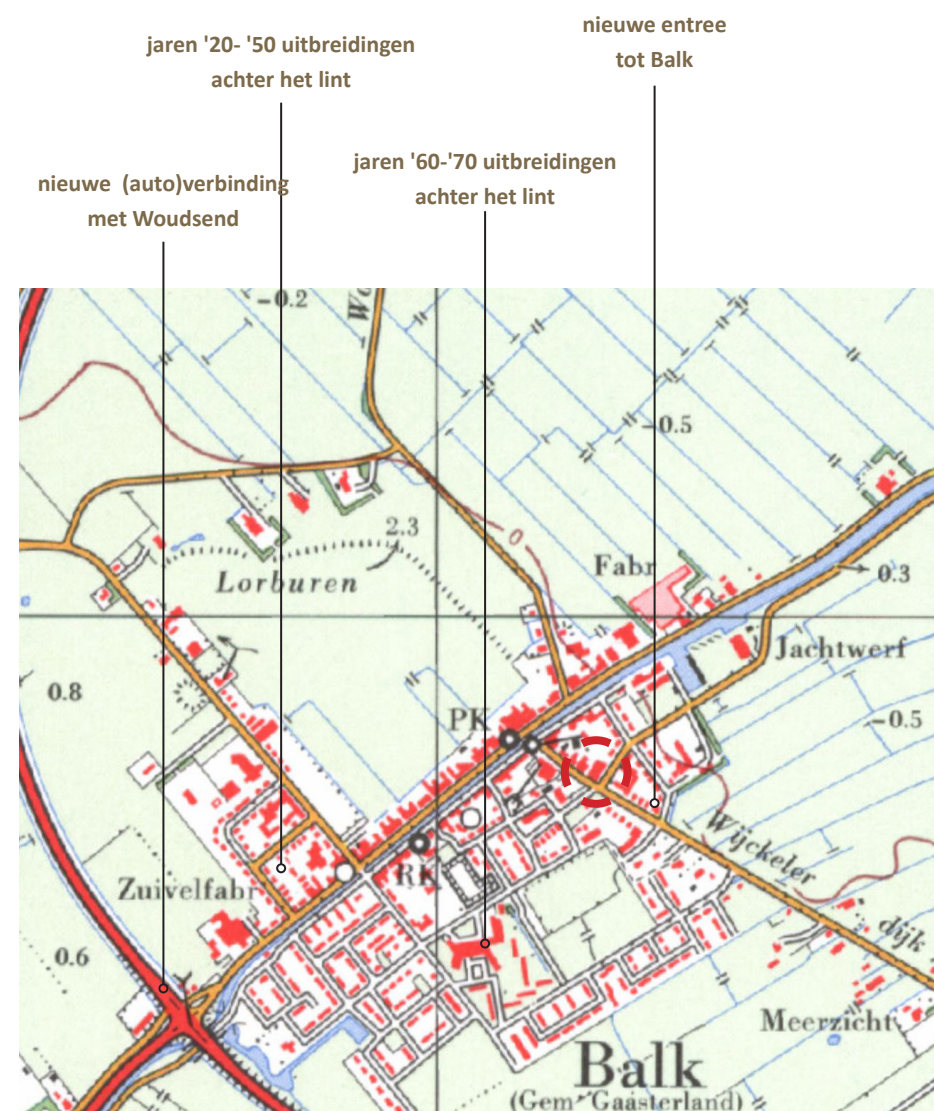
Welstandsnota

De Welstands nota van de gemeente Fryske Marren geeft een eerste kader voor de nieuwe ontwikkeling. De locatie valt daarbij in de overgang van "Grotere oude kernen" naar "lintbebouwing" maar valt officieel binnen deze laatste zone. Doordat deze categorie vooral gericht is op de bebouwing in het buitengebied vraagt deze locatie om aanvullende gebiedsgerichte eisen. Deze zullen hieronder worden beschreven.

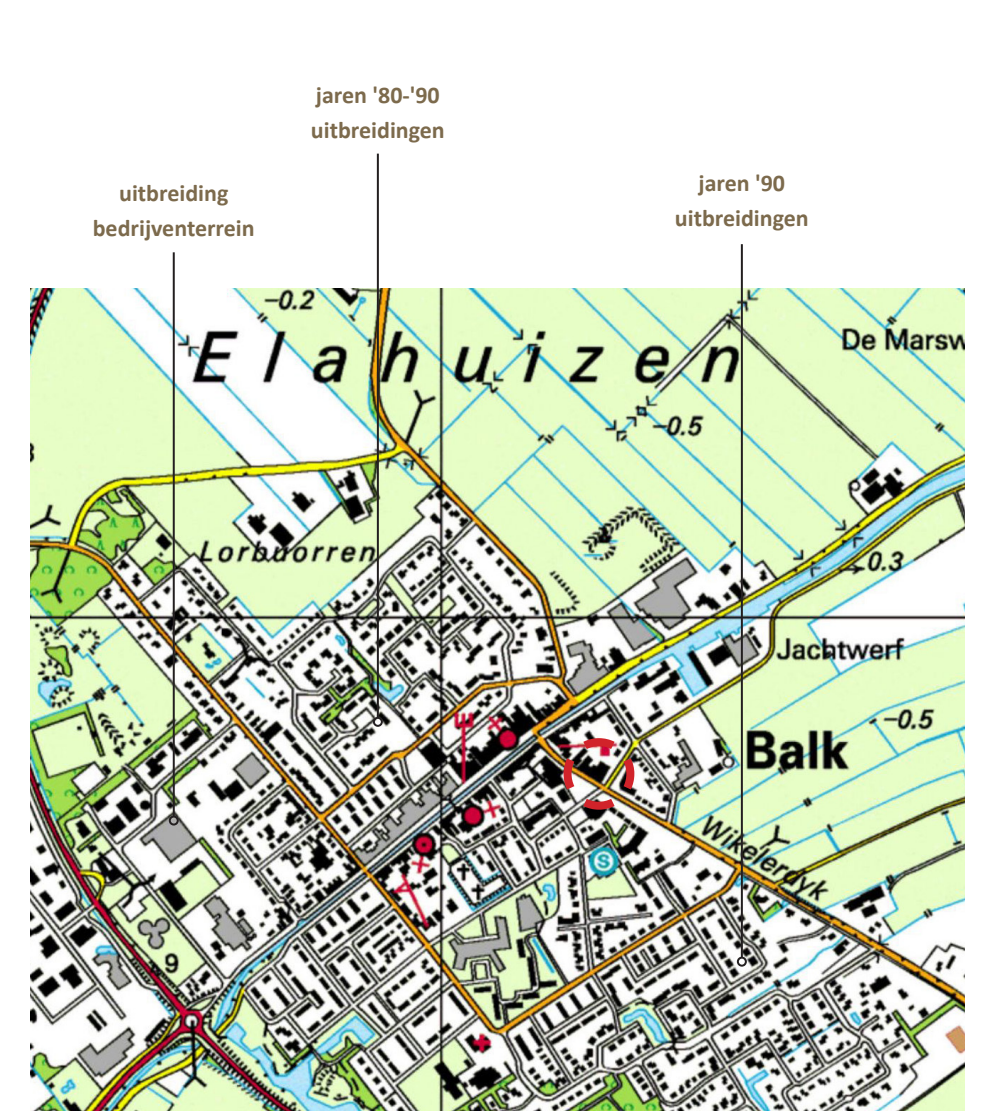
1 | De locatie



Historische kaart 1908, bron: Topotijdreis



Historische kaart 1974, bron: Topotijdreis



Historische kaart 2003, bron: Topotijdreis

Deze verbondenheid met het water is goed terug te zien in het historisch centrum van het dorp dat uitgeroepen is tot beschermd Dorpsgezicht.

De projectlocatie ligt ten zuiden van het centrum aan de Dubbelstraat en vormde lange tijd de entree tot het dorp. Op oude historische kaarten rond 1900 is goed te zien hoe de locatie de overgang vormde van het dichtbebouwde lint naar het open agrarische landschap met meer verspreide bebouwing.

Deze situatie bleef zo tot begin jaren'50. Vanaf dat moment begon het dorp zich haaks op het lint in noordelijk en zuidelijke richting verder uit te breiden. Daarnaast werd er een weg om het centrum gelegd waardoor de Dubbelstraat werd ontlast.

In de jaren '80 en '90 zetten de uitbreidingen verder door en is de oorspronkelijke structuur van het lintdorp nauwelijks meer zichtbaar. Het dorp bestaat nu uit een compacte kern met een scherpe overgang naar de landelijke omgeving.

Op de oude historische beelden is de sfeer en uitstraling van het oorspronkelijke dorp goed terug te zien. Een aantal oude karakteristieke gebouwen zijn daarbij nog altijd onderdeel van het



Oud logement, later postkantoor en gemeentehuis nu bibliotheek



Kerkje langs de Luts



Op de hoek het oude Raadshuis, de twee topgevels zijn gesloopt hier zit nu Evenwys (voorheen postkantoor)



Het oude plein waarvan alleen het Haske is overgebleven, hiernaast staat nu de onlangs vertrokken Rabobank (wordt fysio en tandarts)



Dubbelstraat met vooraan de oude garage (nu kroeg)

huidige straatbeeld.

Het meest opvallende gebouw aan de Dubbelstraat is het oude raadhuis. Aan dit gebouw uit de 19e eeuw is de welvarendheid van die periode nog goed terug te zien in de rijkheid in detaillering van het gebouw.

Direct tegenover het raadhuis bevindt zich het oude logement. Dit bijzondere pand is recentelijk verbouwd tot bibliotheek.

Verderop in de straat staat het verenigingsgebouw het Haske. Deze neemt nog altijd een belangrijke plek in op het plein. De naastgelegen woningen zijn vervangen door het Rabobankgebouw met zijn herkenbare architectuur. Binnenkort wordt deze in gebruik genomen als fysiotherapie- en tandartspraktijk .

Het café “Dubbel en Dwars” was in het verleden in gebruik als autogarage.

Impressie omgeving

De locatie is gelegen op een kruising van de Dubbelstraat en de Jachthavendyk en vormt nog altijd de entree tot het centrum.





Hoek Dubbelstraat, Lytse Side met de nieuwe bibliotheek



Zicht vanaf de kruising Jachthavendyk- Dubbelstraat richting het centrum



Het Haske aan het parkeerterrein



Zicht op het parkeerterrein en de te ontwikkelen locatie vanaf het Rabobank gebouw



Zicht vanaf de Jachthavendyk met aan het eind van de straat de autogarage



Hoek kruispunt Dubbelstraat-Jachthavendyk met zicht op de Haskestate



direct links van de locatie - huidige functie horeca



voormalige Rabobank gebouw



hoek kruispunt Plus supermarkt

Tegenover de bebouwingswand van de Dubbelstraat ligt een groot parkeerterrein dat de parkeervraag voor de winkeliers en de bezoekers van het historische centrum faciliteert.

In de Dubbelstraat is een oplopende tijdslijn in panden te zien vanaf het oude Raadhuis en de Bibliotheek tot de huidige autogarage. Deze vormen daarmee een mooie doorsnede van de ontwikkeling van de straat van 1600 tot nu.

Rondom de Dubbelstraat zijn twee duidelijk verschillende stromingen in architectuur terug te vinden. Enerzijds de karakteristieke oude panden zoals de bibliotheek en het oude Raadhuis. Deze zijn rijk van detaillering en fijn van maat en schaal. Ze zorgen voor een afwisselend straatbeeld maar vormen door hun aardse tinten en zorgvuldige detaillering een duidelijke eenheid. Anderszijde de moderne nieuwbouw van de jaren '80 en '90. Vooral de gebouwen met een grotere korrel zoals de Rabobank, Plusmarkt en het appartementengebouw Haskestate lijken los van de historische context ontworpen en daardoor op zichzelf staande objecten. Begin deze eeuw is hierin een duidelijke kentering in architectuur te zien. De recente uitbreiding van het gemeentehuis voegt zich met zijn nieuwe gevels in de ritmiek en maat en schaal van de oorspronkelijke bebouwing waardoor een harmonieus

beeld ontstaat.

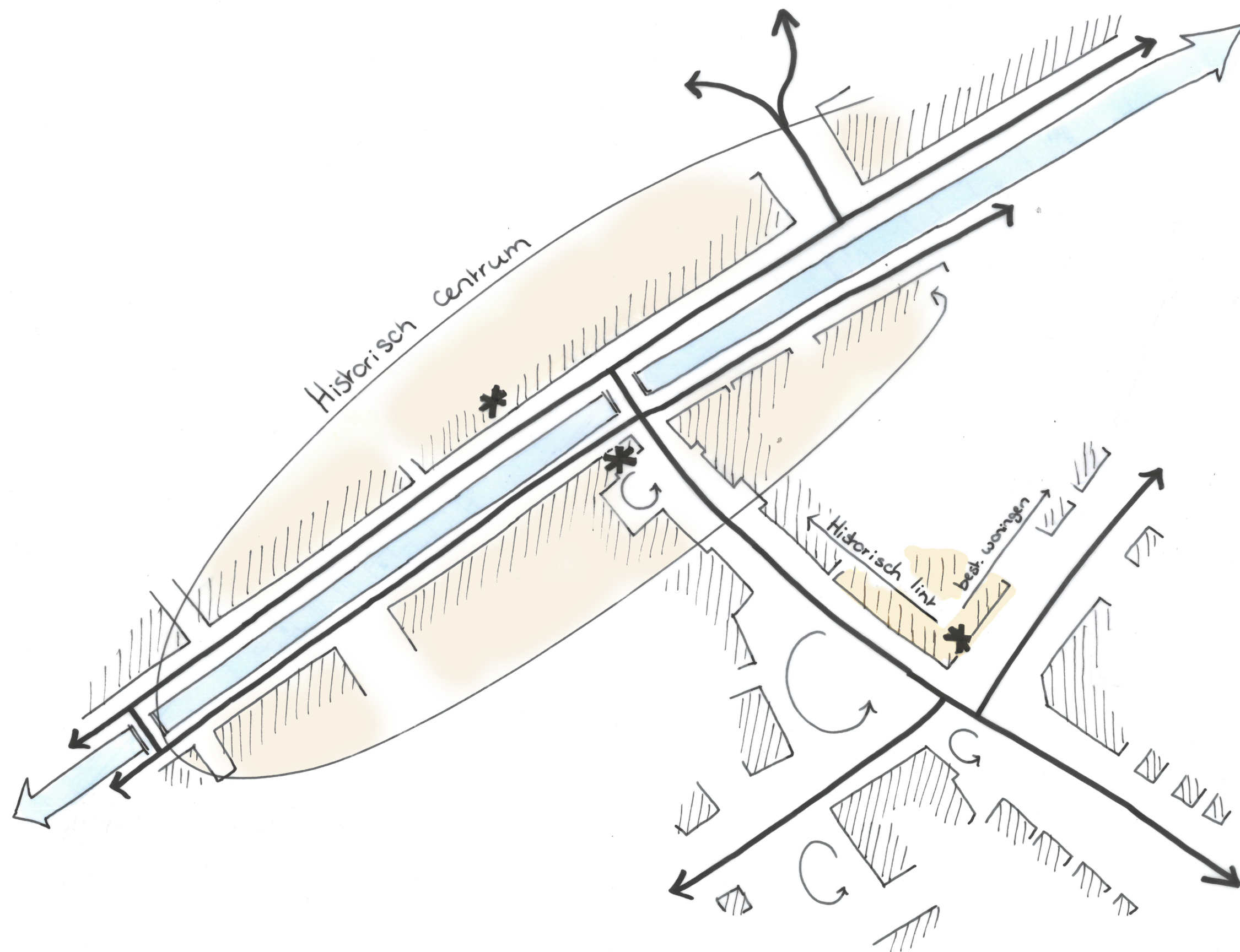
De te ontwikkelen locatie vormt in deze structuur een plek op zich. De auto garage steekt in functie en kleur sterk af tegen zijn omgeving. En is in functie een vreemde overgang naar de horeca van de Dubbelstraat en de woningen aan de Jachthavendyk.

De Jachthavendyk bestaat uit een jaren '60 woonstraat met grondgebonden twee onder één kap woningen. De structuur van de wijk is rationeel passend bij de wederopbouw. De woningen bestaan veelal uit twee lagen met een flauwe kap. De stenen zijn geel en rood en vlak van kleur. Samen met de seriematige rijwoningen aan de Meester J.C. Trompstraat zorgen ze voor een uniform straatbeeld.

Structuur

De ontwikkellocatie is een belangrijke plek in de structuur van Balk. Van oorsprong vormt zij de overgang naar het dichter bebouwde

2 | Ruimtelijke uitgangspunten



Ruimtelijke analyse structuur Balk

centrum. Daarnaast zorgt de positie van het blok op een kruispunt van wegen ervoor dat zij een prominente plek in het straatbeeld inneemt. Vanuit het zuiden en westen wordt dit nog eens extra versterkt door de verspringende rooilijn waardoor het gebouw in de as van de weg staat. Het is daarom interessant om deze positie te benutten en het gebouw als hoekmarkering/ oriëntatiepunt te gebruiken waarbij er een spel ontstaat met de andere accenten in het centrum, het oude Raadshuis en de Hervormde kerk.

Naast deze hoekmarkering vormt het gebouw ook een gevel van het plein/ parkeerterrein. Door hier een duidelijke wand te maken is het mogelijk het plein een sterk kader te geven waardoor de ruimte minder weg loopt.

Door de ligging op een kruising heeft de bebouwing aan de Dubbelstraat een duidelijke andere functie dan die aan de Jachthavendijk. Er ontstaan twee "vleugels" met ieder hun eigen karakter. De vleugel aan de Dubbelstraat gaat een relatie aan met het historische lint waar een aaneenschakeling van lossen panden voor een gevarieerd beeld zorgt dat samen één geheel vormt.

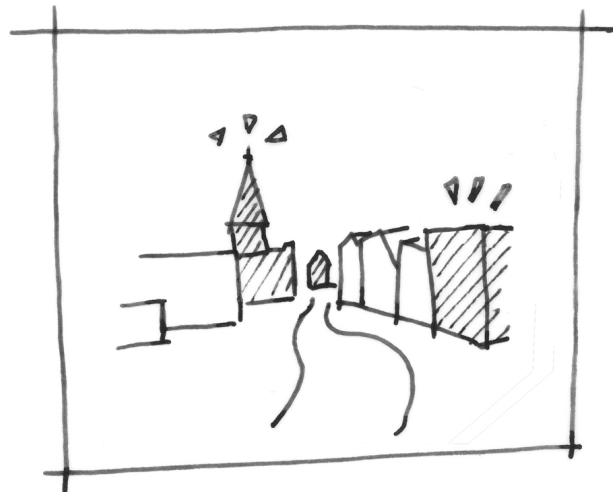
De vleugel aan de Jachthavendyk is de overgang naar een woonstraat met grondgebonden woningen. Hier zit de verbinding in het maken van een gevel die aansluit bij de sfeer van

grondgebonden woningen.

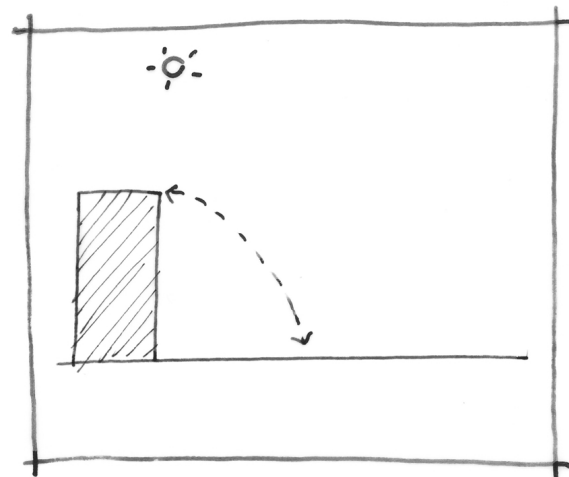
Het hoekelement vormt het scharnier van het bouwplan. Niet alleen is deze het markeringspunt van het plein ook komen hier beide werelden samen waarmee deze zich in beeld en massa onderscheidt van de rest van het volume.

Randvoorwaarden

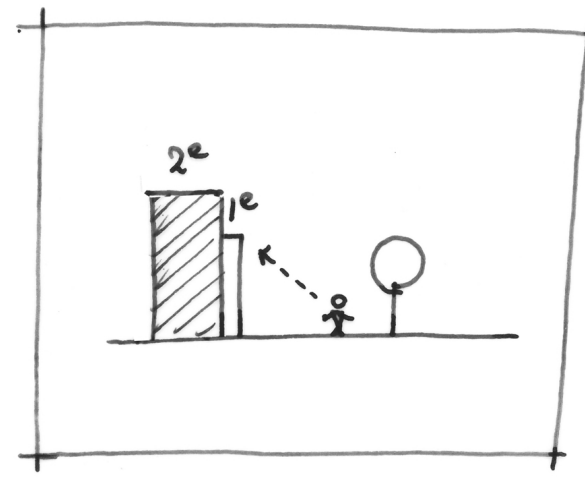
Vanuit de structuur en de kenmerken van de bestaande bebouwing zijn een aantal uitgangspunten samen te vatten. Deze vormen de



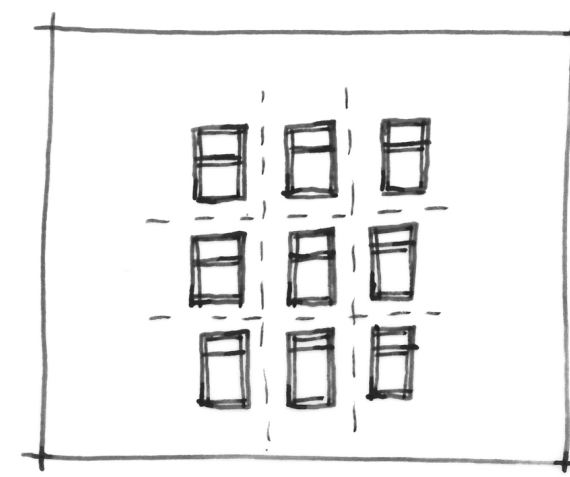
Entree tot historisch centrum



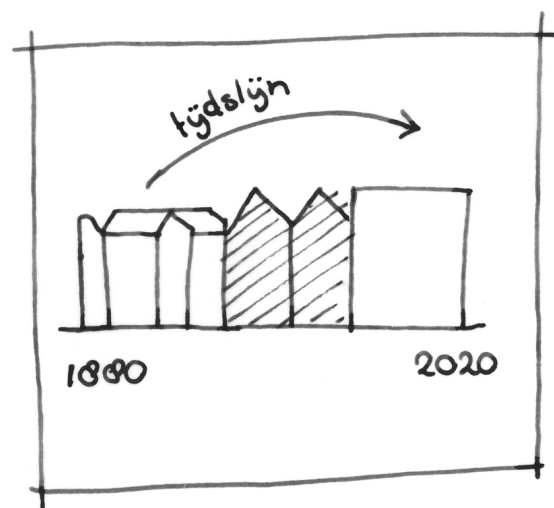
Plein vangt grotere maat bebouwing op,
ruimte loopt nu weg



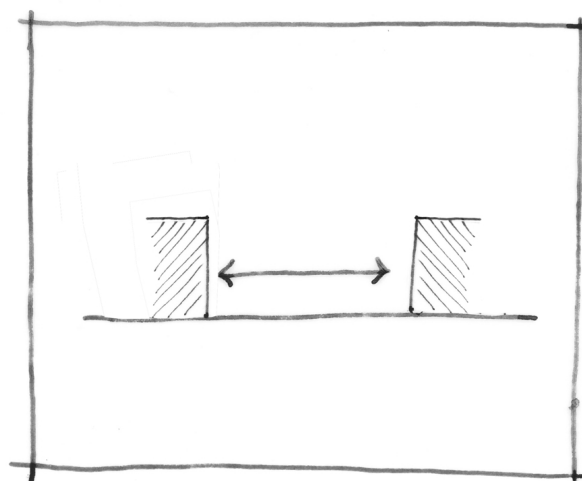
Hoogste bebouwing verzachten door toepassen
(flauwe) kap of plaatsing in 2e positie



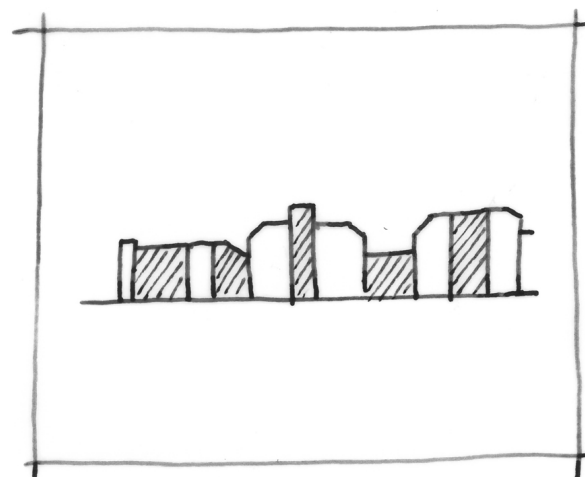
Raamverdeling als grid over massa



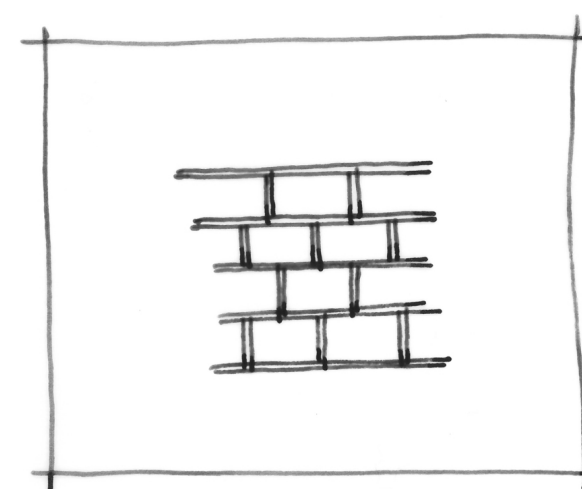
Oplopend tijdslijn van
historiserend maar eigentijds



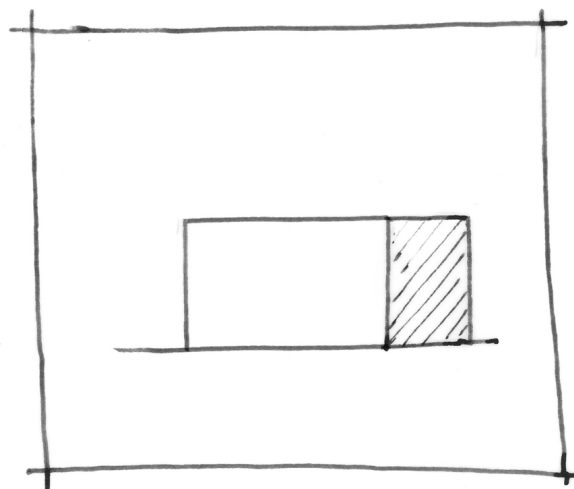
Breed profiel voorkomt vernauwing
Jachthavendijk



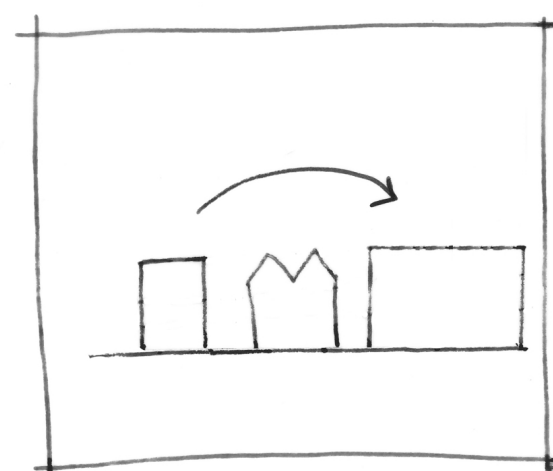
Ritmiek in massa's met beperkte afmeting



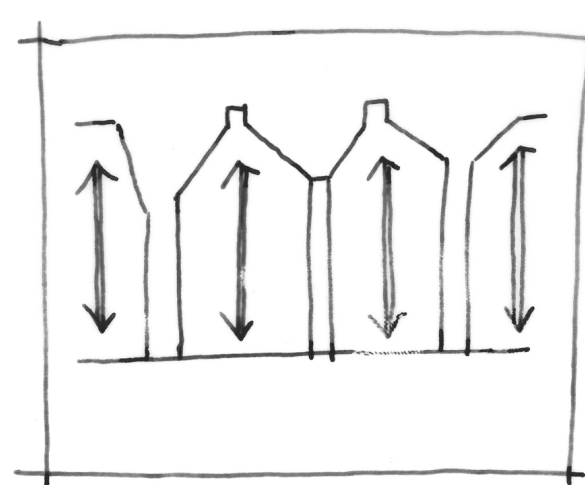
Baksteen architectuur



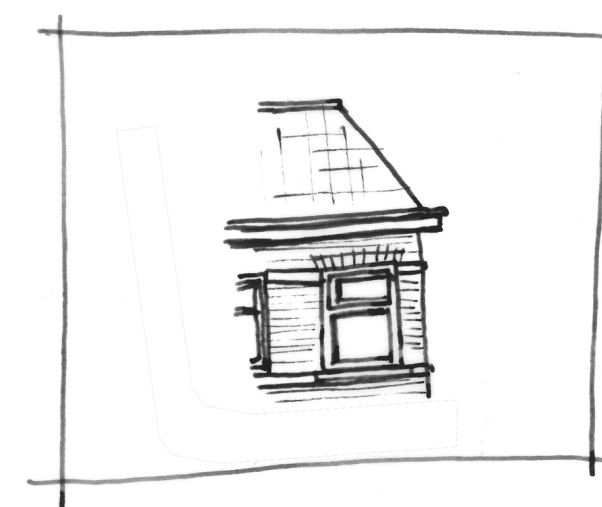
Hoek accent in architectuur



Sprong in maat en schaal



Verticale oriëntatie gevel



Fijnheid in detaillering maakt verbinding
met historische panden

Samenvatting van randvoorwaarden

basis voor de uitwerking van de locatie.

Het uitgangspunt is dat de nieuwe locatie de entree tot het historisch centrum vormt. Het gebouw is daarbij een oriëntatiepunt richting het centrum en gaat een relatie aan met het Oude Raadshuis en de Hervomde kerk.

De grote maat van het plein verdraagt een hogere bouwmassa. De nieuwe gevel draagt er aan bij dat de ruimte minder wegloopt en zet het plein daarmee meer in zijn kracht. Daarnaast biedt de nieuwe bebouwing voldoende tegenwicht aan het appartementencomplex Haskestaete.

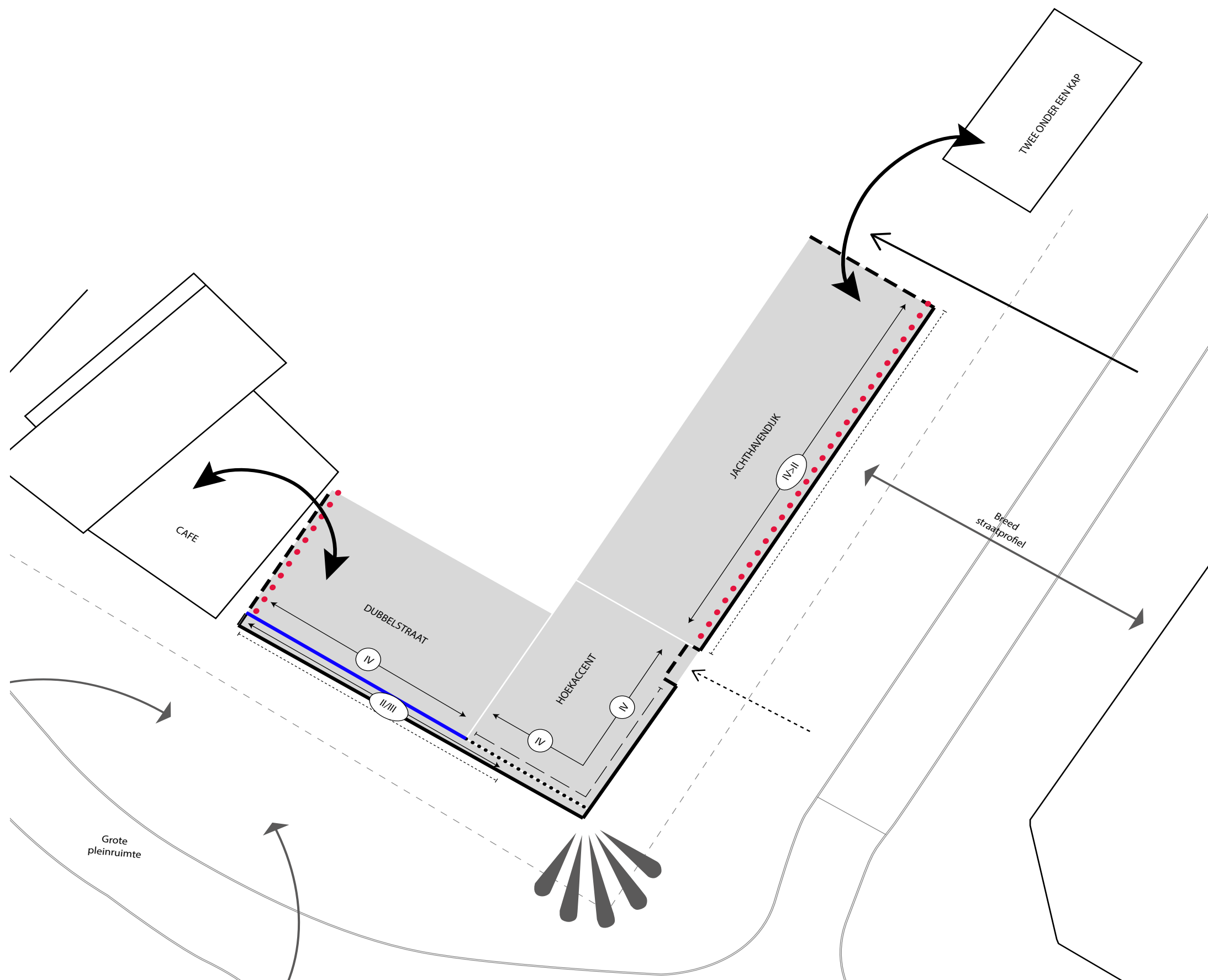
Met deze nieuwe ontwikkeling wordt een nieuwe entree tot het historische centrum van Balk gecreëerd dit vraagt om een zorgvuldige inpassing. De hoogste bouwlagen worden daarbij verzacht door deze af te dekken met een (flauwe kap) of door deze in tweede positie te plaatsen. Hierdoor is deze minder dominant in straatbeeld en wordt voorkomen dat het gebouw als het ware over het plein "heen valt". Het brede profiel aan de Jachthavendyk maakt dat ook hier voldoende ruimte is voor een hogere bouwmassa. Het gevelbeeld aan de Dubbelstraat laat een duidelijk oplopende tijdslijn vanaf de Luts richting de Jachthavendijk zien. De nieuwe ontwikkeling heeft aandacht voor de zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen. De architectuur brengt de historie naar

deze tijd en is daarmee hedendaags.

Belangrijk daarbij is om aansluiting te maken met de individuele opzet van de huidige panden. Hierin is een bepaalde ritmiek, korrel en individualiteit in massa's te herkennen die terug moet komen in het nieuwe gevelbeeld. Kenmerkend voor het straatbeeld is daarbij verticale oriëntatie van de afzonderlijke massa's. Dit is eveneens sterk terug te lezen in de raamverdeling die als een grid over de massa's heen is geprojecteerd.

Bij de detaillering moet aansluiting worden gezocht met de historische panden. Dit vraagt om een bepaalde fijnheid en extra aandacht voor de uitwerking waarbij er met zorg gekeken moet worden naar de ritmiek van gevelopeningen van de nieuw te ontwikkelen massa.

Materialisering van de nieuwe bebouwing is passend in de omgeving en zal bestaan uit baksteen architectuur in aardse tinten.



LEGENDA

- rooilijn bestaande bebouwing
- 3e/4e bouwlaag verzachten door kap of in tweede positie achter vaste rooilijn
- rooilijn flexibel
- hoekaccent iets terugliggend achter vaste rooilijn
- 2 tot 3 bouwlagen, met marge van 1 meter voor borstwering
- bebauwing loopt geleidelijk af van 4 bouwlagen naar 2 bouwlagen
- 4 bouwlagen
- kapverplichting Jachthavendijk kap Dubbelstraat optioneel
- uitpandige balkons ondergeschikt aan het hoofdvolume
- relatie met naastliggende pand
- balkons inpandig
- zijde hoofdentree
- zijde parkeer ontsluiting
- prominente entree

Ruimtelijke essentiekaart

Ontwikkelder

De nieuwe ontwikkeling valt uiteen in drie onderdelen:

- * nieuwbouw georiënteerd op de Dubbelstraat;
- * nieuwbouw (hoekaccent) georiënteerd op beide wegen (Hoek Dubbelstraat en Jachthavendyk).
- * nieuwbouw georiënteerd op de Jachthavendyk;

Het gebouw presenteert zich als één architectonisch ensemble met een variatie in massa en opbouw. Deze bestaat uit een hoekelement en twee “vleugels”. Een vleugel georiënteerd op de Dubbelstraat en één op de Jachthavendyk.

Dubbelstraat

Het straatbeeld langs de Dubbelstraat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de historische bebouwing van het voormalige gemeentehuis en de daar op volgende uitbreidingen waarvan dit er één wordt. Dit levert een schakering van min of meer vergelijkbare volumes op (vier maal twee forse brede bouwlagen met een kap). Bij café Dubbel en Dwars is “geschakeld” naar drie lagen met platte afdekking (waarna het beeld wordt bepaald door het leegstaande garagebedrijf). Die lijn wordt nu opgepakt in de nieuwbouw waarbij de historische kenmerken en ruimtelijke structuur het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling vormen.

positie

De bebouwing concentreert zich langs de wegen en zoekt de rooilijnen van de nu nog aanwezige bebouwing van het garagebedrijf en respecteert daarmee de positie van de omliggende bebouwing. Door (kleine) variaties in die gevellijnen en bebouwing exact in die lijn of juist iets terug te plaatsen (in tweede positie) kan gespeeld worden met de gevels en de beleving van de hoogte en massa van de bebouwing worden beïnvloed.

massa

Voor de nieuwe ontwikkeling resulteert dit in de volgende opbouw van het volume. De massa aan de zijde van de Dubbelstraat spiegelt eerst de drie bouwlagen van het café en maakt vervolgens een sprong naar vier lagen. Daarbij is het van belang dat de individuele opzet van panden behouden blijft. Dit wordt bereikt door het hoofdvolume op te bouwen uit een aantal verticaal georiënteerde slanke “schilden”. Deze schilden spelen een grote rol in de aansluiting en het beleven van de bouwmassa waardoor deze op straatniveau past in de massa en uitstraling van de reeds aanwezige panden. De schilden moeten daarbij corresponderen met de achterliggende appartementen waardoor "binnen" en "buiten" een eenheid vormen. Om extra geleding aan te brengen en het volume te verzachten wordt de derde en/ of vierde laag in tweede positie geplaatst waardoor deze niet gaat domineren in straatbeeld. Deze tweede positie kan gecreëerd worden door deze gevel iets terug te leggen. Een ander optie is deze te voorzien van een flauwe kap in gedekte kleuren.

architectuur

De bebouwing aan de Dubbelstraat is sterk op het plein gericht. Dit betekent dat de woningen als voorkanten moeten worden vormgegeven. De individuele karakteristiek van de panden is daarbij van groot belang. Dit betekent dat het gebouw als geheel een heldere hoofdvorm moet hebben maar er tegelijkertijd oog moet zijn voor de detaillering van de individuele panden. Deze fijnere korrel wordt versterkt door een passende geleding waarbij aansluiting met het overkoepelende straatbeeld wordt gezocht. Door deze ritmiek van de massa's van beperkte afmeting terug te laten komen in het nieuwe gevelbeeld ontstaat eenheid. De bestaande repetitie en korrelgrootte van het straatbeeld moet terugkomen in het ontwerp. Waarbij het accent ligt op de verticale geleding in het gevelbeeld.

Gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij het bestaande lint, maar hoeven niet precies het zelfde te zijn. Het historische beeld is hierbij richtinggevend, maar niet dwingend. In de totale compositie moet er samenhang zijn in beeld, kleur-, en materiaalgebruik. Het kleurgebruik is ingetogen en contrasteert niet met de omgeving.

Bij het pand dat direct grenst aan het café moet een duidelijke relatie in architectuur komen zodat er een verbinding ontstaat tussen het bestaande pand en de nieuwe ontwikkeling. Deze relatie zit dus niet alleen in de massa maar ook in de korrel, raamverdeling, detaillering en kleurgebruik. Hiernaast kan de bebouwing wat meer eigen, individueel karakter krijgen. De relatie met de straat kan worden versterkt door hier te spelen met de positie van de gevel(s).

De bebouwing aan de Dubbelstraat verjongt zich in derde en/ of vierde bouwlaag. Door deze terug te leggen ten opzichten van de rooilijn op maaiveld (2e positie) wordt deze minder dominant in straatbeeld. Daar waar balkons worden toegepast kan deze overgang in hoogte extra verzacht worden door de borstwering van de balkons op te vangen in de gevel van de voorliggende panden. Aan de zijde van het café kan de vierde laag aan de kopgevel zijde afgedekt worden met een schuine kap waardoor de overgang met het bestaande bebouwingslint wordt verzacht. Het dakvlak moet met antracietkleurige keramische pannen worden afgedekt.

bijzonderheden

Balkons zijn toegestaan echter moeten deze ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume. Daarmee wordt voorkomen dat deze teveel afbreuk doen aan het totale gevelbeeld.

Hoekaccent

De hoek heeft een bijzonder positie in het plan als accent aan het begin van het centrum. In de oplopende tijdslijn van de Dubbelstraat vormt dit pand de meest moderne in de rij en is daarmee zowel het einde als het begin van het centrum van Balk.

positie

Het hoekaccent werkt als scharnierpunt en is onderdeel van het bebouwingslint aan de Dubbelstraat. In rooilijn is zijn positie iets terug liggend waardoor deze zich onderscheid van zijn omgeving. Aan de Jachthavendyk weekt het volume zich los van de woonstraat door het terugliggende trappenhuis. Dit punt markeert de overgang naar de woonstraat.

massa

Door de hoek plat af te dekken wordt extra massa gecreëerd waardoor de entree tot het plein te markeren. Ook biedt dit accent tegenwicht aan de massa van de Haskestaete. Doordat het gebouw iets naar achter staat komt deze niet fors over en oogt de massa vanaf de Dubbelstraat als een “slanke” bebouwingsmassa. Ruimtelijk zal het programma ook de ruimte en het nieuwe karakter van het Haskeplein in haar kracht zetten.

architectuur

De hoekmarkering is een duidelijk losstaand accent en mag zich in massa ook zo presenteren. Door het volume stoer en slank te houden wordt fragmentatie voorkomen. Verfijning zit hem in het

aanbrengen van plastic in de gevel. Door uitsneden te maken in het volume voor bijvoorbeeld inpandige balkons of een diepliggende negge bij de raamkozijnen kan de wand worden verzacht en blijft deze luchtig en fijn in uitstraling.

bijzonderheden

Wanneer er wordt gekozen voor een centrale hoofdentree moet deze duidelijk herkenbaar zijn in de vormgeving van de gevel. Bij de vormgeving speelt de verticaliteit van de gevel een grote rol. Door deze naar achter te schuiven wordt de plastic van de gevel vergroot. Afwijking in materiaalgebruik is daarbij mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan glas, zink of hout.

Jachthavendyk

De Jachtavendyck is onderdeel van de woonstraat en sluit in uitstraling aan bij de woningen van de wederopbouw. De hoofdvorm is daarbij simpel en de fijnheid zit in de detail. Waar diversiteit in uitstraling aan de Dubbelstraat mogelijk is, is aan de Jachthavendyk herhaling juist gewenst zodat deze woningen als één ensemble kunnen worden gezien en aansluiten bij de seriematige opzet van de naastgelegen jaren '60 wijk. De woningen zijn verankerd aan het maaiveld.

positie

De rooilijn ligt in positie iets terug ten opzichten van de twee onder één kappers. Hierdoor blijft de vierde bouwlaag ondergeschikt in het straatbeeld ten opzichten van de grondgebonden woningen.

massa

De massa bouwt zich vanaf de winkelstraat af van vier lagen naast het centrale trappenhuis tot twee bouwlagen naast de bestaande twee onder één kappers. Hierdoor wordt een natuurlijke zachte overgang gecreëerd.

architectuur

Deze overgang komt ook terug in de korrel en ritmiek van de gevels. Door de lange gevel aansluitend op de verspringing in hoogte op te delen in een aantal losse panden krijgt deze een fijnmazig karakter en ontstaat er het beeld van een rij individuele woningen. Daarbij is het mogelijk om voor de appartementen op de begane grond een entree aan de voorzijde op maaiveld te realiseren.

bijzonderheden

Het dak wordt schuin afgewerkt met antraciet kleurige gebakken pannen. De pannen sluiten daarmee aan op de woningen in de directe omgeving. De donkere gedekte kleur maakt het dak minder massief in het straatbeeld. Dakkappen komen voort uit de gevel moeten als onderdeel van de totale architectuur worden vormgegeven.

Uitpandige balkons zijn toegestaan echter moeten deze ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume. Daarmee wordt voorkomen dat deze teveel afbreuk doen aan het totale gevelbeeld..



referentie grid in raamwerk



referentie zorgvuldige dakbeeindiging



referentie overgang bouwmassa naar woonstraat



referentie verticaliteit gevels



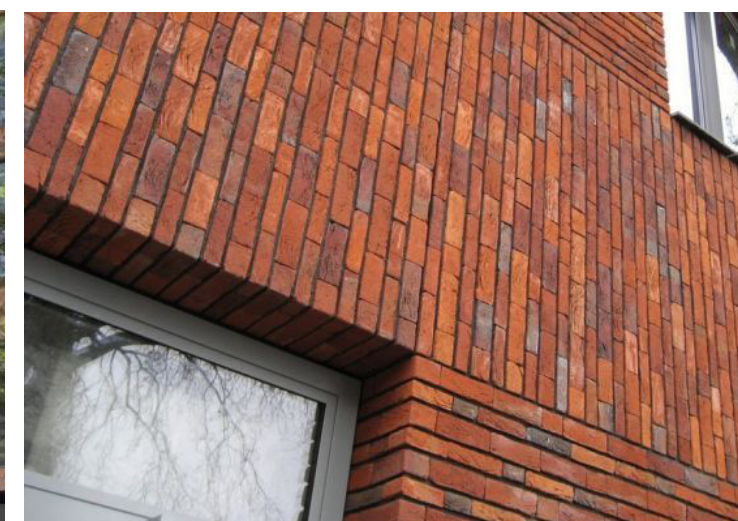
referentie dakkapellen als onderdeel van totale architectuur



referentie detaillering in gevelbeeld



referentie schilden en flauwe kap in bovenste bouwlaag



referentie oog voor detaillering metselwerk



referentie individuele panden in een gezamenlijke context



referentie hoekaccent als scharnierpunt



referentie van donkerdere steen en verjonging in terug liggende bouwlaag

3 | Ontwikkelcriteria

ALGEMEEN

Positie

- * Het gebouw presenteert zich als heldere hoofdvorm en bestaat uit een hoekelement en twee “vleugels”;
- * bebouwing zoekt rooilijn van nog aanwezige bebouwing;
- * het gebouw markeert de entree tot het historisch centrum;
- * de uitstraling is een verwijzing naar de historische bebouwing maar dan in een hedendaagse architectuur;
- * geeft antwoordt op het brede straat- en pleinprofiel en tegenwicht aan de aanwezigheid van de "Haskestaete";
- * kleine variaties in gevellijn en bebouwing zorgen voor variatie in beleving in hoogte en massa;
- * toepassing van metselwerk in aardse tinten passend bij het historisch lint maar hoeft niet precies het zelfde te zijn;
- * metselwerk uitvoeren met metselwerkdetaillering (spekbanden, rollagen, terugliggend metselwerk e.d.);
- * dak eindigen zorgvuldig detailleren.

DUBBELSTRAAT

Massa

- * De massa naast aan de Dubbelstraat direct naast café "Dubbel en Dwars" spiegelt de aanwezige bebouwing van drie bouwlagen met plat dak;
- * vervolgens maakt deze een kleine sprong in bouwhoogte naar vier bouwlagen;
- * De derde en/ of vierde laag worden verzacht door deze in tweede positie te plaatsen of te voorzien van een (flauwe) kap ;
- * het hogere volume van vier lagen staat daarbij iets naar voren ten opzichten van het volume met drie bouwlagen en bestaat uit een aantal verticaal georiënteerde slanke “schilden”;
- * de schilden sluiten in ritmiek, massa en beleving aan bij de bouwmassa van de reeds aanwezige panden;
- * de schilden moeten corresponderen met de achterliggende appartementen waardoor "binnen" en "buiten" een eenheid vormen

Architectuur

- * bebouwing is sterk op het plein gericht;
- * de appartementen worden richting de Dubbelstraat ontworpen als voorkanten waarbij er een directe relatie is met de straat;
- * de individuele karakteristiek van de panden is van groot belang. Het gebouw moet als geheel een heldere hoofdvorm hebben en tegelijkertijd oog hebben voor de detaillering van de individuele panden;
- * passende geleding waarbij aansluiting met het overkoepelende straatbeeld wordt gezocht;
- * ritmiek van massa's van beperkte afmeting terug laten komen in het nieuwe gevelbeeld;
- * bestaande repetitie en korrelgrootte van het straatbeeld moet terugkomen in het ontwerp met accent op verticale geleding in het gevelbeeld.
- * gebouwen sluiten in beeld, kleur- en materiaalgebruik aan bij het bestaande lint, maar hoeven niet precies het zelfde te zijn;
- * in de totale compositie moet er samenhang zijn in beeld, kleur-, en materiaalgebruik;
- * kleurgebruik is ingetogen en en contrasteert niet met de omgeving;
- * het pand dat direct grenst aan het café moet een duidelijke relatie in architectuur hebben met het bestaande pand en mag mogelijke nieuwe ontwikkeling niet blokkeren;
- * aan de zijde van het café kan de vierde laag aan de kopgevel zijde afgedekt worden met een schuine kap met antracietkleurige keramische pannen.

Bijzonderheden

- * Balkons zijn toegestaan maar moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume.

HOEKACCENT

Massa

- * De hoek markeert de entree tot het plein en de oude kern;
- * platte afdekking van de vierde bouwlaag als accent;
- * massa staat iets naar achter;
- * bebouwing benut de prominent plek;
- * verlegt zorgvuldig de aandacht van de Haskestaete naar de overgang van de oude bebouwde kern.

Architectuur

- * De bebouwing is een duidelijk accent en mag zich ook zo presenteren;
- * bebouwing is sterk op de straat gericht;
- * de hoek wordt alzijdig ontworpen en is zowel gericht op de Dubbelstraat als op de Jachthavendyk waarbij er een directe relatie is met de straat;
- * verfijning zit hem in het aanbrengen van plastic in de gevel;
- * verbinding met de andere panden wordt gezocht in materiaalgebruik en detaillering;
- * eenvoudig volume dat zich verticaal oriënteert;
- * lijnen in de gevel kunnen bijdragen om de slankheid extra te accentueren;
- * de raamverdeling ligt als een grid over de massa;
- * de bebouwing wordt plat afgedekt;
- * uitsnedes in de vorm van inpandige balkons of di raamkozijnen zorgen voor verzachting van het volume.

Bijzonderheden

- * bij het hoekaccent zijn de balkons inpandig
- * wanneer er wordt gekozen voor een centrale hoofdentree moet deze duidelijk herkenbaar zijn in de vormgeving van de gevel;
- * bij de vormgeving van de entree speelt de verticaliteit van de gevel een grote rol;
- * afwijking in materiaalgebruik van de entree is mogelijk.

JACHTHAVENDYK

Massa

- * Volume bouwt zich af richting de twee onder één kappers;
- * bebouwing weekt zich, door het tussenliggende stijgpunt met de entrees, enigszins los van de bebouwing op de hoek en langs de Dubbelstraat;

Architectuur

- * bebouwing is sterk op de straat gericht;
- * de appartementen worden richting de Jachthavendyk ontworpen als voorkanten waarbij er een directe relatie is met de straat;
- * sluiten in uitstraling aan bij de woningen van de wederopbouw;
- * de hoofdvorm is simpel fijnheid zit in de detail;
- * herhaling in uitstraling is gewenst waarbij het geheel moet ogen als een heldere hoofdvorm en tegelijkertijd oog hebben voor de detaillering van de individuele panden;
- * dak wordt schuin afgewerkt met antraciet kleurige gebakken pannen;
- * dakkappen komen voort uit de gevel moeten als onderdeel van de totale architectuur worden vormgegeven.

Bijzonderheden

- * Balkons zijn toegestaan maar moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume.

