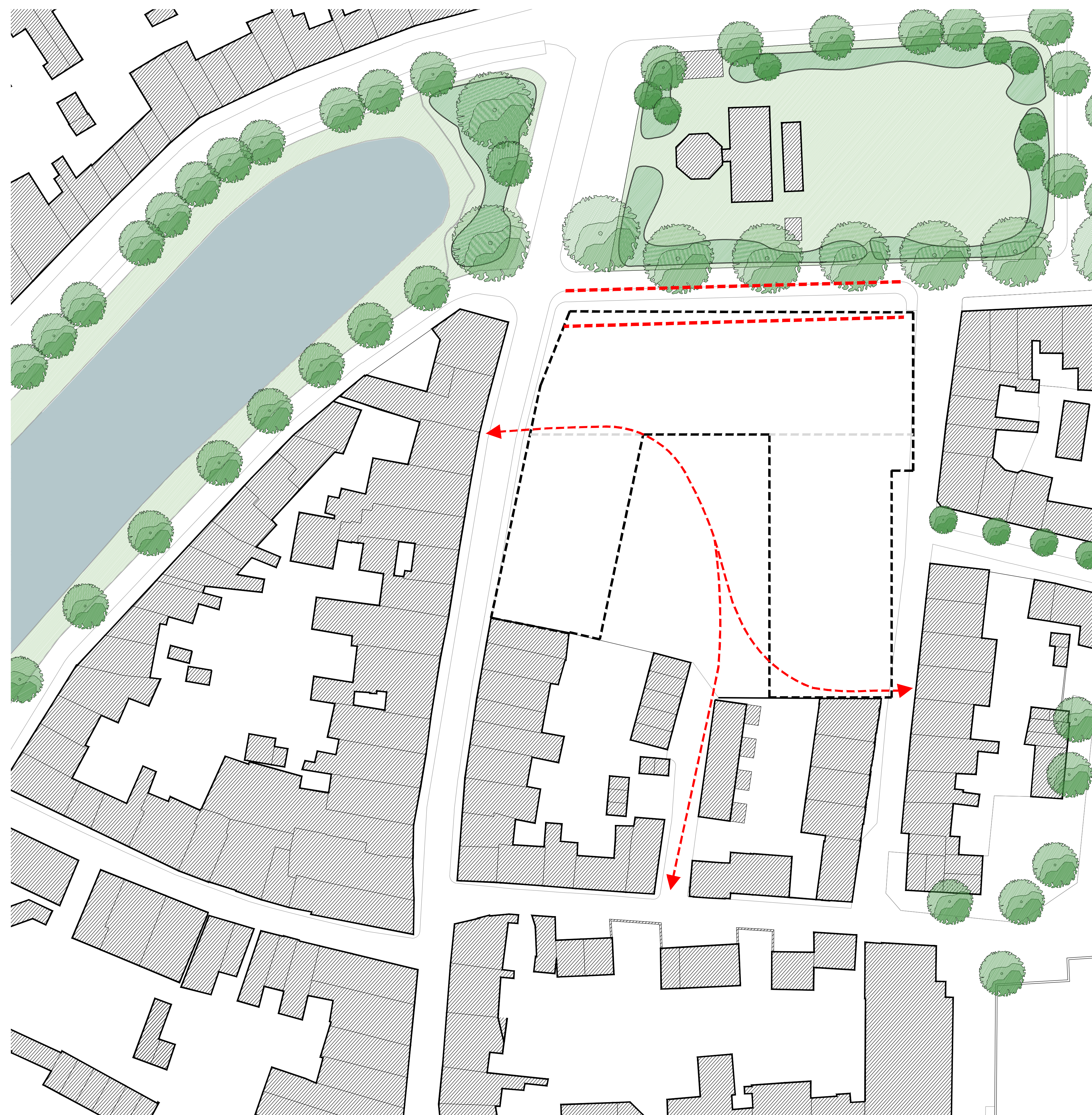


5. INPASSING OP STEDENBOUWKUNDIG NIVEAU

- ONTWERPPRINCIPES -



- Herstel van in basis (historisch) gesloten bouwblok
- Benutten ruimtelijke potentie: doorwaadbaarheid nieuwe binnenwereld
- Afleesbaar maken van zichtas Watertoren – Lange Jan
- Eenheid en herkenbaarheid van de 'plek' als één geheel opgebouwd uit drie (plan)delen
- Volumetrie als leidend ontwerp-principe: differentiatie in het samenspel van bebouwing (schaal, maat en korrel)
- Evenwicht is het sleutelwoord
- Het gaat om verschillend zijn, maar tegelijkertijd toch familie zijn van elkaar: 'hetzelfde' steeds 'anders'
- Verschillende gezichten naar buiten toe versterken het gevarieerde karakter van de straatbeelden



Grotendeels gesloten bouwblok (plattegrond)
Oude mannen- en vrouwenhuis (ca. 1613-1809)



Niet-publieke binnenhof



Behoud zichtas naar Lange Jan



Toegankelijk maken nieuwe binnenhof

6. VOLUMETRIE NADER ONTLEED

- ONTWERPPRINCIPES -

KORTE NOORDSTRAAT

- Positionering in de rooilijn
- Begeleiding zichtlijn, gevels aan de straat
- Kleine korrel aansluitend op pandsgewijze opbouw Korte Noordstraat
- Gevels afzonderlijk afleesbaar om diversiteit te versterken
- Aandacht voor hoekoplossing bij aansluiting Zuidsingel

BINNENHOF

- Verrijking binnenstad met nieuwe binnenwereld (doorwaadbaarheid)
- Via steegjes en doorgangen verbinding binnenhof met het kleinschalig stedelijk netwerk (fiets/voetganger)
- Mix tussen privé- en semi-openbare ruimte en tussen verharding en groen
- Speels en informeel opgezet: nodigt uit tot ontdekken en ontmoeten
- Toevoegen van stedelijke biodiversiteit

ZUIDSINGEL

- Positionering in uitgelijnde rooilijn parallel aan Zuidsingel
- Gevels iets terugliggend om groene singelbeplanting te versterken
- Grote korrel ter versterking entree binnenstad en dienende karakter
- Stedenbouwkundige versterking zichtas watertoren – Lange Jan
- Gevels symmetrische opbouw, behandeling bouwblok als één geheel
- Differentiatie in volume: trapsgewijs afbouwend naar Koningstraat

KONINGSTRAAT

- Positionering in terugspringende rooilijn
- Versterking wisselend straatprofiel door terugsprong in gevelbeeld
- Korrel in aansluiting op ensembles Bagijnhof
- Beëindiging zichtlijn Bagijnhof met stedenbouwkundig accent
- Gevels repeterende indeling in dienst van ensemble

percelering en oriëntatie
— maatgeving

percelering en oriëntatie
▼ toegang appartementen/
woningen

▼ toegang parkeergarage

7. KADERSTELLELENDE UITGANGSPUNTEN

- ONTWERPPRINCIPES -

SAMENVATTING BESTEMMINGS- PLAN BINNENSTAD

- **Beschermd Stadsgezicht**
- **Maximaal aantal woningen/ eenheden: 40**
- **Bouwvlakken met gemaximeerde bouw- en/of goothoogten:**
 - Korte Noordstraat 13 - 11 - 17 m¹
 - Zuidsingel 17 m¹
 - Koningstraat 17 - 13 m¹
- **Aaneen bouwen van hoofdgebouwen aaneen bouwen, bouwen in de bebouwingsgrens**
- **Stallingsgarage voor aan- en omwonenden, geen openbare garage**
 - Parkeernorm: 1,7 parkeerplaatsen per woning, max. 150 parkeerplaatsen
 - Positie ontsluiting stallinggarage aan Zuidsingel
 - In- en uitrit stallinggarage op min. 10 m¹ van kruisingen

5 aandachtspunten
bestemmingsplan-
contour

..... niet-parallelle
richting Zuidsingel

..... nauw profiel
Koningstraat

..... aansluiting achter-
gevels burens

..... bestaande parkeer-
bak

GEREALISEERDE KELDERWAND

- Vanuit omgevings- en constructieve veiligheid bijzonder uitgangspunt bij verdere planuitwerking

ANALYSE BESTEMMINGS- PLAN VOOR VERANTWOORDE INPASSING

- **Bouwplan uit 2012 als onder-
legger gehanteerd: relatief
ruime invulling**
- **Omgevingsanalyse leidt tot aan-
dachtspunten op 2 onderdelen**
- **Aaneen bouwen van hoofd-
gebouwen geeft beperkingen
voor doorwaadbaarheid binnen-
gebied**
- **Bouwen in de bebouwingsgrens
(rooilijnen) is op aantal plekken
minder verantwoord/logisch:**
 - Aan de Zuidsingel ligt deze niet parallel aan het hart van de straat
 - In Koningstraat is sprake van onregelmatig en geknepen profiel
 - Achtergevellijn is dieper dan bestaande/geprojecteerde bebouwing
- **Aandachtspunten zijn
binnen het bestemmings-
plan te verantwoorden via
afwijkingsbevoegdheid bij een
omgevingsvergunning**