

Wonen met een PLUS aan de courtine

Het gebied tussen de Waterstraat, Willemstraat en Havenstraat ligt tegen de voormalige courtine van de vestingwerken en is tegenwoordig onderdeel van het hart van Delfzijl. De courtine was de weermuur tussen twee bastions van de vesting. Het gebied staat voor een forse en noodzakelijke transformatie die de ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit, samenhang, levendigheid en leefbaarheid van de binnenstad van Delfzijl aanzienlijk moet gaan versterken. Deze transformatie biedt ruimte aan een samenhangend en gecoördineerd aanbod van wonen, ontmoeten, winkelen, welzijn, zorg en dienstverlening. Verder beoogt deze stedelijke vernieuwing een herverkaveling en verduurzaming van het bestaande vastgoed, het beter positioneren en het verbeteren van de logistiek van de detailhandel en de ontwikkeling van woningen op een aantrekkelijke locatie in de binnenstad, dicht bij de zee en de havens. Het gebied is bedoeld voor jong en oud, met of zonder ondersteuningsvraag. De ruimtelijke vertaling van deze stedelijke transformatie gaat uit van een centrale binnenplaats met daktuin, semipublieke openbare ruimten, het versterken van het kernwinkelgebied en het creëren van gesloten straatbeelden en daarmee besloten openbare ruimtes met een menselijke maat.

Stedenbouwkundige verkenning

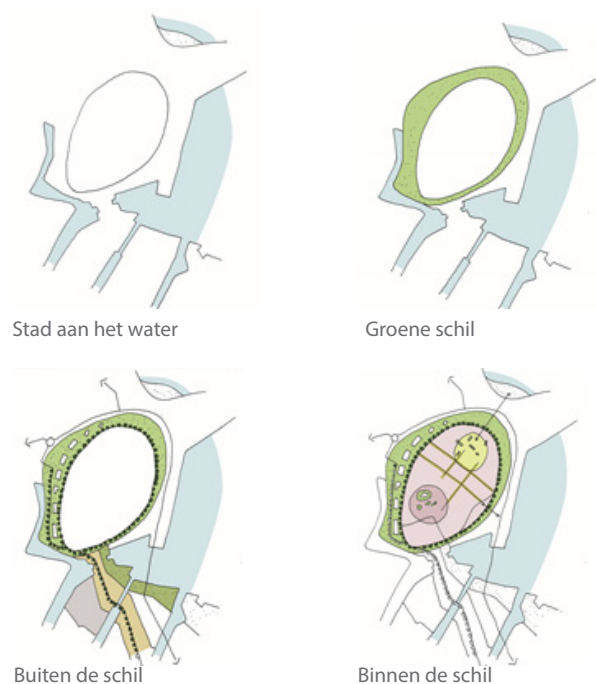
De Waterstraat, Willemstraat en Havenstraat zijn van oudsher belangrijke verbindingen binnen de vesting. De Waterstraat gaf toegang tot de Grote Waterpoort en staat haaks op de haven van Delfzijl. De Waterstraat vormt, na de ontmanteling van de vesting, samen met de Landstraat de verbinding tussen de haven en het station. De Havenstraat is het verlengde van de Oude Schans en de Marktstraat en vormt van oudsher de verbinding met Farmsum en het Damsterdiep. De Havenstraat loopt parallel aan de Handelskade, maar was door de vestingmuur en is nu door de zeewering afgesloten van de haven. De Willemstraat staat haaks op de Waterstraat, ligt in het verlengde van de Schoolstraat en de Poststraat en vormt de verbinding met De Vennen. De Willemstraat is thans onderdeel van de strandloper, die het Molenbergplein verbindt met de opgang naar de boulevard en het stadsstrand. De transformatie van het stedelijk blok Waterstraat, Willemstraat en Havenstraat is een van de voornaamste stedelijke vernieuwingsopgaven die in en rondom het centrum van Delfzijl in voorbereiding zijn. Het is een van de sleutelprojecten in Delfzijl waardoor ook andere delen van de binnenstad van Delfzijl een positieve impuls krijgen, onder meer door integrale stadsvernieuwing en het herschikken van de detailhandel.

De stedelijke transformatie van de Waterstraat, Willemstraat en Havenstraat is niet los te zien van ingrepen en impulsen in en om het centrum van



Luchtfoto plangebied De Courtine tussen de Willemstraat, Waterstraat en Havenstraat

Delfzijl. De transformatie van het centrum heeft als doel om alle ontwikkelingen rondom het station en de stationsomgeving, de dijk, boulevard en strand, het plein De Vennen, de Handelskade Oost, Handelskade West, de Damsterkade en het Cultuurcluster aan het Molenbergplein beter met elkaar in verbinding te brengen. Het herontwikkelen van verschillende supermarktllocaties in het noorden van het centrum, waar Wonen met een PLUS onderdeel van uitmaakt, kent een nauwe samenhang met andere toekomstige optimalisaties, vernieuwingen en verdichtingen in het centrum van Delfzijl, zoals het maken van een nieuwe westelijke entree voor het centrum vanaf de Stationsweg. Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum is cruciaal in het verbinden van al deze ontwikkelingen en



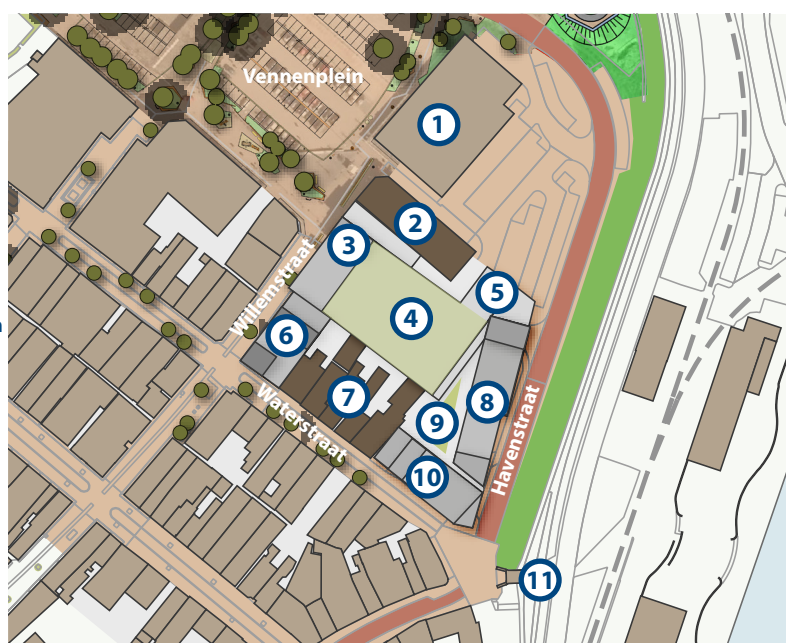
Uitsnede Landschapsvisie centrum Delfzijl (LAOS Landschap)

samenbindende stedenbouwkundige visie voor deze projecten met voorstellen voor de openbare buitenruimte, toekomstige ingrepen, beeldkwaliteit en beeldkwaliteitseisen voor nieuwe ontwikkelingen. Deze visie is erop gericht om meerdere bouwblokken in de oostflank en het noorden van centrum tot herontwikkeling te brengen, waaronder de naastgelegen AH-locatie, om uiteindelijk te komen tot een meer compact, meer compleet en meer comfortabel centrum.

De status van deze stedenbouwkundige verkenning is een visie op hoofdlijnen over de wenselijke ontwikkeling van het gebied. Deze verkenning is

de weergave van een zoektocht naar de ordening en ruimtelijke samenhang van detailhandel en woonservicezone in een dynamische en complexe omgeving. In de stedenbouwkundige situering gaan bestaande en nieuwe gebouwen, ruimten, routes en hoogteaccenten een ruimtelijk spel met elkaar aan. Verder is het van belang om de binnenring (Havenstaat, Marktstraat, Oude Schans, Singel, Noordersingel, De Vennen) en de groene buitenring als herkenbare structuren in en rondom het centrum krachtig en eenduidig tot ontwikkeling te brengen en vorm te geven als krachtige afbakening van het historische centrum en verwijzing naar de voormalige vestingwerken.

1. Albert Heijn
2. Keerweerflat
3. Entree supermarkt met daarboven appartementen
4. Supermarkt met daktuin
5. Laden en lossen supermarkt
6. Commerciële ruimte met daarboven appartementen
7. Te behouden bestaande panden Waterstraat
8. Appartementen Havenstraat
9. Gemeenschappelijke binnentuin
10. Appartementen Waterstraat
11. Grote Waterpoort

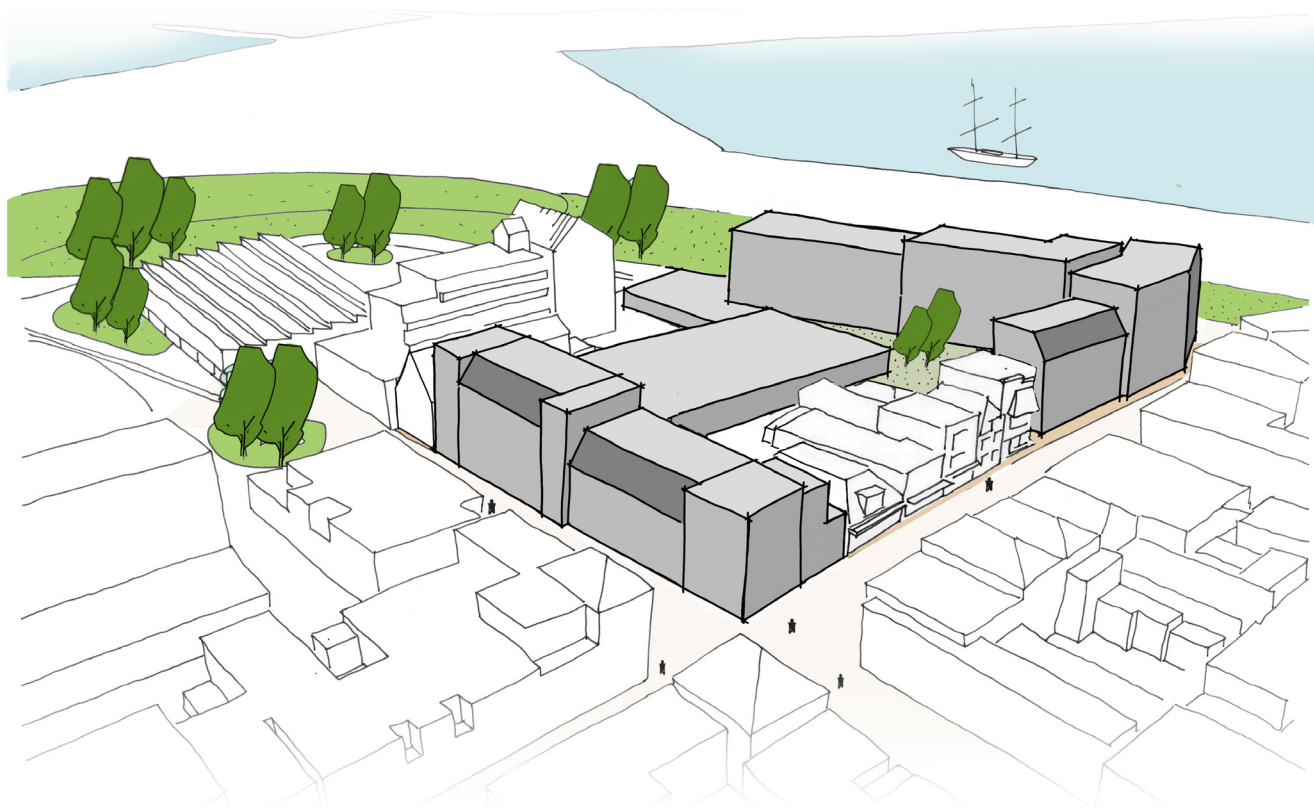


Globaal stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen

Beeldkwaliteitseisen

De welstandsnota van de gemeente Delfzijl bevat geen welstandscriteria voor ingrijpende ontwikkelingsgebieden zoals de stedelijke transformatie van de Waterstraat, Willemstraat en Havenstraat. De huidige gebiedscriteria voor het centrum van de welstandsnota zijn niet opgesteld voor grootschalige ontwikkelingen, maar gericht op beheer. Voor dit soort projecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken kunnen immers pas welstandscriteria worden opgesteld als er duidelijkheid is over de aard van de ontwikkelingen. Criteria voor de beeldkwaliteit bij grootschalige ontwikkelingen worden vervat in deze beeldkwaliteitsparagraaf. De gemeenteraad stelt deze beeldkwaliteitsparagraaf

samen met het bestemmingsplan vast waarna de beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel vormt van de welstandsnota. Na afronding van de ontwikkelingsfase worden bij de periodieke actualisering van de welstandsnota reguliere welstandscriteria opgesteld die zijn gericht op het beheer van het gebied. Hieronder volgen in woord en beeld de beeldkwaliteitseisen voor het cultuurcluster. Daarbij is de tekst leidend en moeten de afbeeldingen beschouwd worden als verbeelding van de beeldkwaliteitseisen. De status van deze beeldkwaliteitseisen is dat deze meer dwingend zijn dan de visie op hoofdlijnen uit de stedenbouwkundige verkenning.



Vogelvlucht met volumestudie van Wonen met een PLUS waar nieuwbouw samen met de bestaande bebouwing een bouwblok vormt aan de courtine

Context

Kenmerkend voor dit gebied zijn de grote gedaantewisselingen die dit gebied heeft ondergaan. De enige constante is de Waterstraat als belangrijke straat tussen de poorten met aan weerszijde individuele panden met gemengde functies. Als verbinding naar de Grote Waterpoort kende de Waterstraat veel handel en middenstand. Het gebied ten noorden van de bebouwing aan de Waterstraat is lange tijd onbebouwd geweest als exercitieterrein De Venne behorende bij de kazerne aan de noordzijde van de vestingstad. Vanaf het begin van de 20e eeuw is dit exercitieterrein bebouwd geraakt met voornamelijk kleine woningen van één laag kap binnen een strakke orthogonale structuur evenwijdig aan de Waterstraat. De Grote Kazerne aan de noordzijde is daarbij lang behouden gebleven. Eind jaren 60 van de vorige eeuw zijn deze kleine woningen weer gesloopt en vervangen door het winkelcentrum De Vennen met kolossale flat aan de noordzijde uitkijkend over de Eems. Ook dit winkelcentrum opgebouwd uit modernistische blokken en een centraal plein met voornamelijk parkeerfunctie volgde de orthogonale structuur. Begin 2017 werd een deel van het winkelcentrum inclusief de flat gesloopt en opgeruimd ter voorbereiding op de werkzaamheden ter versterking van de relatie tussen het centrum en de zee als onderdeel van het programma Marconi. De Keerweerflat is als relict behouden gebleven.

Het plangebied kent door opeenvolgende ontwikkelingen verschillende karakters. De monumentale Grote Waterpoort, de traditionele en moderne individuele kleinschalige bebouwing aan de Waterstraat en de moderne maar gedateerde grootschalige bebouwing aan de Willemstraat en Havenstraat zorgen voor een rommelig en divers beeld. Blokkendozen met platte daken wisselen traditionele panden met schilddaken af. Daarnaast is er geen duidelijke stedelijke structuur met duidelijk afgebakende openbare ruimtes met straten en pleinen passend bij een historisch centrum. Hierdoor zijn er nauwelijks aangename verblijfsplekken. De zeedijk aan de oostzijde van de Havenstraat met daarop de wandelpromenade is een sterke afbakening van het gebied, maar verhindert vooralsnog het zicht richting de havens.



Waterstraat rond 1935: individuele pandjes in voornamelijk baksteen met verspringende daklijn en beperkt verspringende voorgevelrooilijn



Luchtfoto 1927 met een bebouwd exercitieterrein met kleine woningen van één laag met kap in orthogonale structuur



Lijnbaanstraat rond 1925 als intiem straatje met gebogen straatwand van kleine woninkjes



Een bijzonder contrast in 1973 tussen de moderne Vennenflat met een orthogonaal raster in de gevel en de kleine oude woningen aan de Willemstraat

Globaal gewenste uitstraling

Het huidige beeld met een grote diversiteit aan bouwvolumes met wisselende beeldkwaliteit en onduidelijke stedenbouwkundige en functionele structuur vraagt om een krachtige stedenbouwkundige ingreep. Een ingreep die op zowel het architectonische als stedenbouwkundige vlak rust brengt in het gebied. Stedelijke volumes van drie tot vijf bouwlagen maken duidelijke straatwanden aan de zijde van de Willemstraat, Waterstraat en Havenstraat en vormen samen met de bestaande bebouwing een grotendeels gesloten bouwblok. Hierdoor ontstaat een duidelijk onderscheid tussen stedelijke openbare straten en het semi-openbare rustige binnenterrein. Dit binnenterrein is deels bebouwd met de supermarkt met daktuin en deels onbebouwd met eveneens een gezamenlijke tuin. Door aan de zijde van de Havenstraat uit te gaan van vier en vijf lagen met appartementen benutten een groot aantal appartementen het uitzicht over de havens.

De beoogde architectuur verenigt de historische robuuste baksteenarchitectuur van de vesting met de moderne blokken van de naoorlogse ingrepen rondom het Vennenplein. Daardoor ontstaat een architectuurstijl die eveneens verwijst naar historische havenarchitectuur van oude pakhuizen. De afwisseling in hoogte en de variatie in het dakenlandschap met platte en schuine daken zorgt voor een geruisloze inpassing van Wonen met

een PLUS in de stedenbouwkundige context met historische panden en de loodsen in de havens. Bruine en rode bakstenen gevels aan de buitenkant laten de nieuwbouw naadloos passen in het historisch centrum en geven het een warm en tijdloos aanblik. In contrast daarmee is het binnenterrein licht en luchtig met groen, metaal en lichte kleuren.

Situering

De situering van de nieuwe bouwvolumes strak tegen de omliggende straten zorgt voor een duidelijke afbakening van de stedelijke ruimtes en geborgenheid op straat. Die geborgenheid wordt versterkt door de leefruimtes van de commerciële voorzieningen en de woningen aan de straatzijde te situeren zodat de ogen van binnenuit op de straat zijn gericht. Rechte rooilijnen passen bij de orthogonale structuur van het centrum van Delfzijl en nemen de bestaande bebouwing op in de rechte straatwanden. Kleine verspringingen in de voorgevelrooilijn zijn toegestaan om aantrekkelijke stedelijke ruimtes te creëren, de blokken een menselijke maat te geven en aan de Havenstraat 'mee te buigen' met de zeedijk. Bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel op de begane grond als verdiepingen gevelopeningen gericht op de openbare ruimte met daarachter leefruimtes zodat er geen 'dode' hoeken ontstaan met gesloten gevels. De begane grond huisvest woon-, gemeenschappelijke of commerciële ruimtes aan de zijde van de openbare ruimte. De commerciële ruimtes hebben hun entree aan de



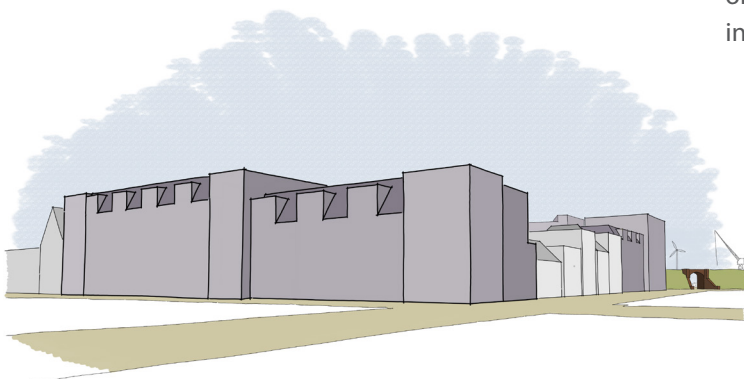
straatzijde. Ook de woningen op de begane grond hebben zoveel mogelijk een individuele voordeur en leefruimte aan de straatzijde. De appartementen hebben hun galerij aan de achterzijde uit het zicht vanuit de openbare ruimte. De portieken naar die galerijen zijn echter wel weer direct toegankelijk vanuit de openbare ruimte. Ten behoeve van een aantrekkelijk beeld zijn de bergingen, het parkeren en het laden en lossen eveneens uit het zicht van de openbare ruimte gesitueerd. Louter in de meest noordoostelijke hoek zijn bergingen aan de straatzijde toegestaan.

Hoofdvormen

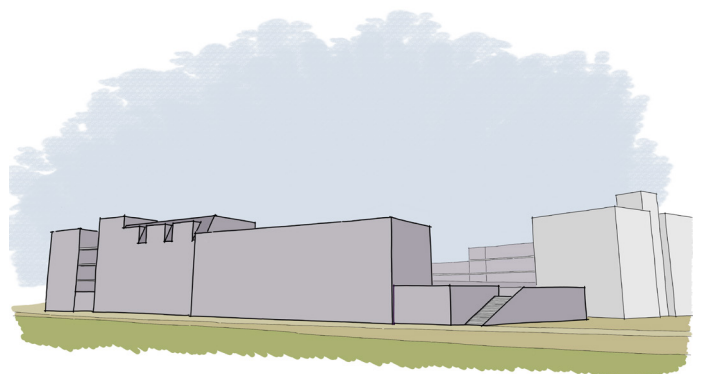
De bouwvolumes die de wanden van het bouwblok vormen sluiten in hoogte aan op de bestaande bebouwing als ook in de voorgevelrooilijn waardoor oud- en nieuwbouw samen één geheel vormen. Hoekpanden vormen een verbijzondering van het bouwblok en fungeren als een soort van 'boekensteunen' door hun verticale richting, hoogteverschil, kapvorm of een combinatie hiervan. De volumes tussen deze boekensteunen zijn afwisselend horizontale en verticale volumes met variatie in breedte en hoogte. Kleine openingen in die schil van bouwvolumes zijn de entrees naar het binnenterrein. Ten behoeve van de beslotenheid van het binnenterrein zijn dat smalle doorgangen of poorten. Louter aan de noordoostzijde is de

straatwand slechts één laag waar de bevoorrading van de supermarkt plaatsvindt en waar vrij uitzicht vanuit de Keerweerflat gewenst is naar het oosten richting de havens.

Ten behoeve van een goede afbakening van zowel de omliggende straten als het binnenterrein bestaat de buitenschil van bouwvolumes uit minimaal drie bouwlagen. Om een gevarieerd beeld te krijgen verspringt de hoogte van drie lagen tot vijf bouwlagen. Enkele blokken hebben een afgeknot schilddak met doorgestoken dakkapellen of dakkapellen vrij in het dakvlak om aan te sluiten op het dakenlandschap van het historische centrum. Waar de nieuwe bebouwing direct aansluit op de bestaande bebouwing is een hoogteverschil gewenst van maximaal één bouwlaag. Minimaal drie verspringen in hoogte per straatwand en de afwisseling van plat en afgeknotte schilddaken zorgt voor aansluiting bij het historisch centrum. Het binnenterrein is deels bebouwd met de supermarkt van één bouwlaag, deels onbebouwd als tuin voor de appartementen of onbebouwd als achterom voor de bestaande bebouwing. Om commerciële functies goed te kunnen huisvesten en het onderscheid tussen kernwinkelgebied (Willemstraat) en aanloopstraat (Waterstraat) te accentueren is een hogere verdiepingshoogte aan de Willemstraat benodigd op de begane grond. Het dakenlandschap van de nieuw te bouwen appartementen is afwisselend, onderscheidend en verwijst naar robuuste gebouwen in de haven.



Hoek Willemstraat - Waterstraat met horizontaal en verticaal geïntegreerde volumes met verspringende daklijn en kleinere volumes aan de Waterstraat (tekening is ter inspiratie en ter verbeelding)



Grotere volumes aan de Havenstraat passend bij de loodsen in de haven met aan de noordoostzijde een open hoek ten behoeve van het uitzicht vanuit de Keerweerflat (tekening is ter inspiratie en ter verbeelding)

Gevelaanzichten

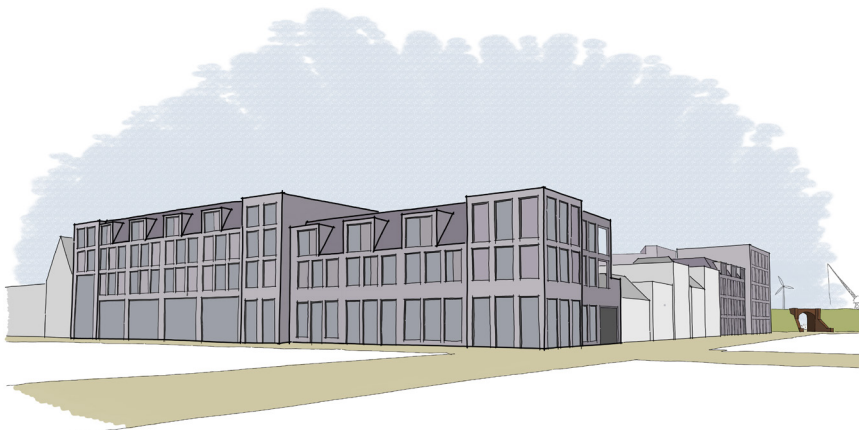
Buitenzijde richting openbare ruimte

In een historische context is het van belang grote volumes visueel te verkleinen. Om aan te sluiten bij de kleine korrel van de bestaande bebouwing in het centrum is aan de buitenzijde een verticaal gerichte gevelindeling voorgeschreven door bakstenen penanten toe te passen van maaiveld tot dak. Deze verticale penanten zijn onderdeel van een fijnmazig orthogonaal raster. Het orthogonale fijnmazige raster is opgevuld met deels gemetselde vlakken en deels grote gevelopeningen van glas. Deze gemetselde vlakken en raampartijen liggen terug ten opzichte van het raster om de gevel diepte mee te geven. Inpandige balkons, balkons hangend aan de gevel en terug liggende entrees versterken de dieptewerking in de gevels. Ten behoeve van een gevarieerd gevelbeeld heeft ieder hoofdvolume zijn eigen individuele raster en ritmische of juiste gestrooide gevelindeling binnen het raster. Op de begane grond mogen de raampartijen overheersen terwijl op de verdiepingen de verhouding tussen open en gesloten gevel in balans dient te blijven. Ten behoeve van de gewenste verticale opdeling zijn doorlopende horizontale glaspartijen op de begane grond niet toegestaan. De

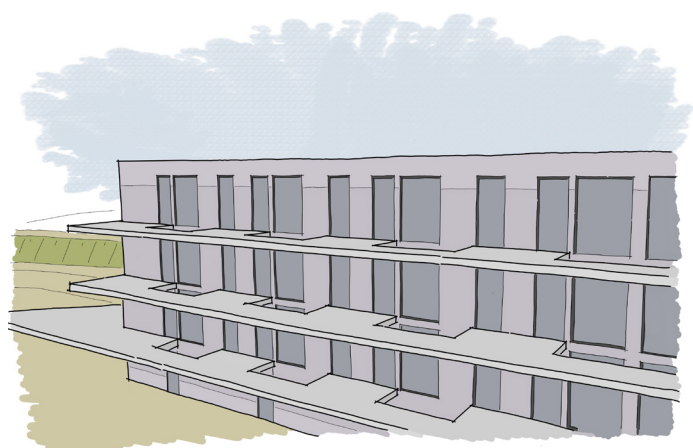
entrees naar de commerciële ruimtes en portieken zijn op een bijzondere manier vormgegeven zoals door glaspartijen over meerdere verdiepingen, een vide of verspringing in de voorgevelrooilijn zodat ze goed vindbaar zijn en kunstmatige verwijzingen niet nodig zijn.

Gevels aan de zijde binnenterrein

Om het contrast tussen binnenwereld en buitenwereld te versterken krijgen de appartementen aan de zijde van het binnenterrein juist lichte en eenvoudige gevels waar eenheid en rust gaat voor het visueel onderscheiden van de bouwvolumes en afzonderlijke appartementen. Hier komen vlakke gevels die zijn opgebouwd uit verticaal gerichte gevelbekleding. Een fijne detaillering zorgt voor een aantrekkelijk gevelbeeld. Ten behoeve van de interactie tussen de woningen en het binnenterrein zijn net als in de buitenschil verdiepingshoge raampartijen gewenst. Louter waar de galerij direct grenst aan de achtergevel zijn kleinere gevelopeningen toegestaan. De galerijen liggen zoveel mogelijk los van de achtergevel zodat diepte- en schaduwwerking ontstaat. Metalen open hekwerken zorgen voor voldoende lichtinval in de woningen.



Orthogonale bakstenen kader met daarin gemetseld vlakken van baksteen in andere kleur nuancerings en grote gevelopeningen voor de straatwanden (tekening is ter inspiratie en ter verbeelding)



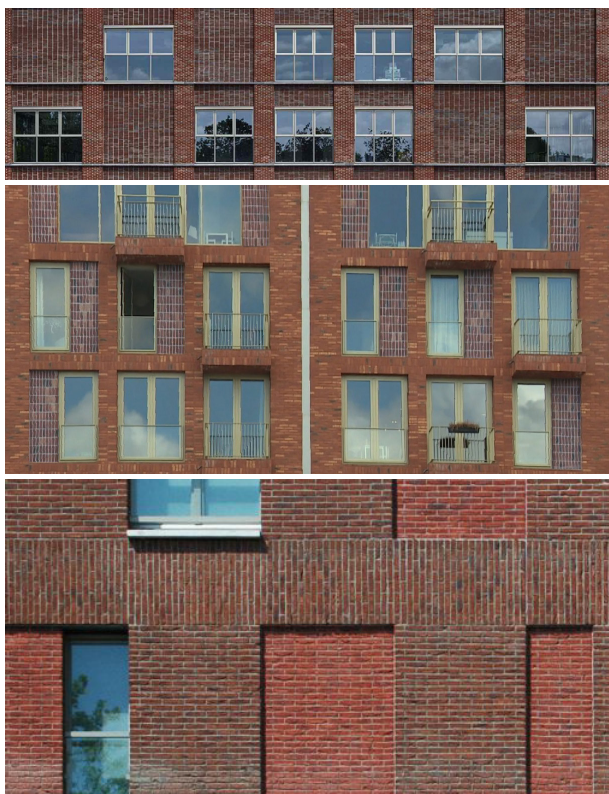
Eenvoudige vlakke gevels aan de binnenzijde rondom de centrale binnentuin (tekening is ter inspiratie en ter verbeelding)

Materialisatie

Duurzame, eerlijke en hoogwaardige materialen met een lange levensduur en blijvende hoogwaardige uitstraling zijn van groot belang om de bebouwing tijdloos te laten zijn. Duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen en vegetatiedaken vormen een integraal onderdeel van het ontwerp en zijn geen latere toevoegingen die het beeld verstoren. Felle opvallende kleuren zijn ongewenst om het nieuwe bouwblok aan te laten sluiten op de historische context.

Buitenzijde richting openbare ruimte

Robuuste bakstenen architectuur is het uitgangspunt ter aansluiting op historische panden binnen de voormalige vestingwerken en als verwijzing naar de vroegere kazernegebouwen en bij havensteden horende pakhuizen. Ieder volume krijgt zijn eigen raster van bruin metselwerk met daarbinnen vlakken van rood metselsteen of vice versa. Uitgezonderd het glas van de grote gevelopeningen zijn andere



Raster van bruine bakstenen met daarbinnen rode gemetselde vlakken en vice versa (afbeeldingen zijn ter inspiratie en ter verbeelding)

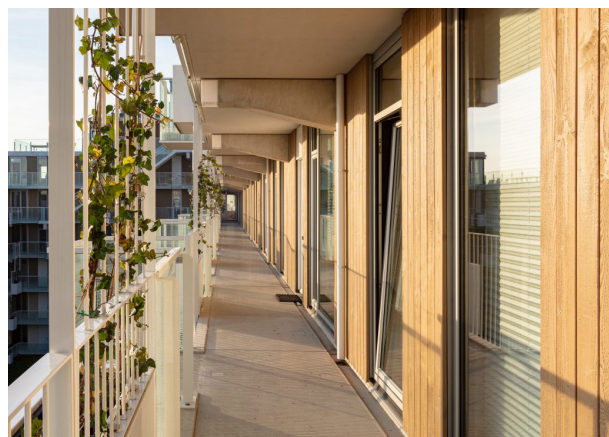


Afgeknot schilddak van zink met doorgestoken dakkapellen (afbeeldingen zijn ter inspiratie en ter verbeelding)

materialen ondergeschikt zodat de bakstenen gevels overheersen. Franse en hangende balkons en loopbruggen krijgen metalen open hekwerken en net als ondergeschikte bouwdeelen zoals de kozijnen en voordeuren een warme grijze kleur. De doorgestoken dakkapellen hebben een gemetselde voorgevel en zijwangen. Indien gekozen wordt voor dakkapellen vrij in het dakvlak, dan dienen ze gelijk aan de dakbekleding uitgevoerd te worden in zink of in een gelijkwaardig materiaal.

Gevels aan de zijde binnenterrein

Lichte maar warm ogende gevelbekleding voor de gevels rondom het binnenterrein zorgen voor een aangenaam beeld en sterk contrast tot de strenge gevels aan de buitenzijde van het bouwblok. Deze hoogwaardige gevelbekleding is bij voorkeur uitgevoerd in hout, steen of in beeld gelijkwaardige materialen. Om de galerijen als latere toevoegingen te accentueren worden die uitgevoerd in metaal, beton of een combinatie van die materialen. Hiermee komen ze nog meer los van de bebouwing. Metalen hekwerken voor de galerijen en loopbruggen contrasteren met de bij voorkeur houten of stenen gevels. Kozijnen en hekwerken zijn wit of in de eigen kleur van het materiaal.



Bij voorkeur lichte houten of stenen gevels aan de binnenzijde rondom het binnenterrein met witte relingen op de galerijen (afbeeldingen zijn ter inspiratie en ter verbeelding)

Buitenruimte

Aan de buitenzijde van het bouwblok grenst de bebouwing op de begane grond direct aan de openbare ruimte uitgezonderd bij drie appartementen aan de Waterstraat en drie appartementen aan de Havenstraat. Deze appartementen krijgen een kleine privéruimte aan de voorzijde afgebakend met een muurtje van maximaal 1,20 meter hoog in steenachtig materiaal passend bij de gemetselde buitengevel. Bij voorkeur worden de steenachtige muurtjes uitgevoerd in dezelfde metselsteen als van het raster van het betreffende bouwvolume.

Onbebouwde ruimtes in het binnenterrein worden zoveel mogelijk ingericht als gemeenschappelijke tuin met volwassen bomen en groenvlakken van

levend weelderig groen. Ook het platte dak van de supermarkt krijgt een volwaardige daktuin zodat het binnenterrein een aangename en koele gemeenschappelijke verblijfsplek wordt. Uitzondering zijn de toegangen tot appartementen, bergingen en magazijnen die verhard dienen te zijn. Minimaliseer daarbij de verharding. Overige platte daken krijgen bij voorkeur een vegetatiedak in combinatie met zonnepanelen. De plateaus die de losliggende galerijen verbinden met de voordeuren van de appartementen kunnen gebruikt worden als 'geveltuintjes' als geleidelijke overgang van de semi-openbare galerijen naar de privéruimtes. De erfafscheidingen in het binnenterrein worden uitgevoerd als een haag van levend groen passend bij de tuininrichting.



Appartementen met een kleine tuin aan de voorzijde hebben een steenachtige erfafscheiding passend bij de gemetselde buitengevel (tekening is ter inspiratie en ter verbeelding)



Het binnenterrein wordt zo groen mogelijk ingericht, ook op het dak van de supermarkt (afbeelding is ter inspiratie en ter verbeelding)

Beeldkwaliteitsregels

Situering	Oriëntatie	- de commerciële ruimtes en woningen zijn met de leefruimtes gericht op de openbare ruimte - galerijen bij appartementen liggen aan de binnenzijde van het bouwblok - de begane grond huisvest woon-, gemeenschappelijke of commerciële ruimtes aan de zijde van de openbare ruimte - commerciële ruimtes hebben hun entree aan de zijde van de openbare ruimte - appartementen op de begane grond hebben een eigen individuele voordeur - bergingen liggen aan de achterzijde uit het zicht vanaf de openbare ruimte - louter in de meest noordoostelijke hoek zijn bergingen aan de straatzijde toegestaan - bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel op de begane grond als verdiepingen - gevelopeningen gericht op de openbare ruimte met daarachter leefruimtes - parkeren vindt plaats uit het zicht achter, in of onder de bebouwing en op het Vennenplein - het laden en lossen vindt inpandig plaats
	Rooilijn	- rechte rooilijnen met een enkele verspringing per straatwand - aan de Waterstraat sluit de voorgevelrooilijn aan op de bestaande panden met slechts beperkte verspringingen van maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande panden
Hoofdvorm	Bouwmassa	- nieuwbouw vormt samen met bestaande bebouwing een gesloten bouwblok met een schil rondom het binnenterrein - de schil bestaat uit afwisselend horizontaal en verticaal gerichte volumes met variatie in breedte - hoekpanden fungeren door de verticale richting, hoogteverschil of kapvorm als 'boekensteunen' - in de schil zijn smalle openingen naar het binnenterrein - louter aan de noordoostzijde is er een grote onderbreking in de schil op de verdiepingen - de schil varieert van 3 bouwlagen tot 5 lagen - het binnenterrein is deels bebouwd met de supermarkt van 1 laag, deels onbebouwd als tuin voor de appartementen of onbebouwd als achterom voor bestaande bebouwing
	Bouwhoogte	- Willemstraat: minimaal 11 meter, maximaal 15 meter - Waterstraat: minimaal 9 meter, maximaal 17 meter - Havenstraat: minimaal 6 meter louter ter plaatse van de noordoostelijke hoek en maximaal 18 meter - de begane grond krijgt aan de Willemstraat een minimale hoogte van 4 meter - waar de nieuwe bebouwing aansluit op de bestaande bebouwing is de verspringing maximaal 1 bouwlaag - minimaal 3 verspringingen in de hoogte per straatgevel van minimaal 1 meter - bovengenoemde hoogtes zijn inclusief een eventuele kap
	Kapvorm	afwisselend dakenlandschap met platte daken en afgeknotte schilddaken met doorgestoken dakkapellen of dakkapellen vrij liggend in het dakvlak
	Kaprichting	afgeknotte schilddaken volgen de voorgevelrooilijn
Gevelaanzicht	Gevelgeleding	Buitenzijde richting openbare ruimte - zowel horizontaal als verticaal gerichte volumes krijgen een verticale gevelgeleding door oriëntatie van gevelopeningen en detaillering (raster) van de bakstenen gevel - een fijnmazig ritme in een raster van maaiveld tot daklijn bepalen in sterke mate het beeld en voorkomen dat panden visueel gaan zweven - een doorlopende horizontale begane grondlaag van grote glaspartijen is niet toegestaan Gevels aan de zijde binnenterrein - eenvoudige gevels waar eenheid en rust gaat voor visueel onderscheidende volumes
	Gevelopbouw	Buitenzijde richting openbare ruimte - orthogonaal raster met deels 'dichtgemetselde' vlakken en deels grote gevelopeningen van glas - ieder hoofdvolume heeft zijn eigen individuele raster en ritmische of juiste gestrooide gevelindeling binnen het raster - op de begane grond zijn grote gevelopeningen toegestaan mits het raster visueel op het maaiveld 'landt' al dan niet in combinatie een gemetselde plint - de verhouding tussen gesloten en open gevels is op de verdiepingen per hoofdvolume in balans - alle gevelopeningen zijn van vloer tot plafond - entrees naar commerciële ruimtes zijn op een architectonische wijze geaccentueerd Gevels aan de zijde binnenterrein - vlakke gevels van verticaal gerichte gevelbekleding - een fijne detaillering zorgt voor een aantrekkelijk gevelbeeld - verdiepingshoge raampartijen waar de galerij los ligt van de gevel
	Plasticiteit	Buitenzijde richting openbare ruimte - de 'dichtgemetselde vlakken' en gevelopeningen liggen terug ten opzichte van het raster waardoor er diepte ontstaat in de gevel - inpandige balkons en terug liggende entrees versterken de dieptewerking in de gevels Gevels aan de zijde binnenterrein - de galerijen die voornamelijk los liggen van de gevels zorgen voor diepte- en schaduwwerking - metalen open hekwerken zorgen voor voldoende lichtinval in de woningen

Materialisatie	Materiaal	▪ duurzame en hoogwaardige materialen met een lange levensduur en blijvende hoogwaardige uitstraling ▪ duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen en vegetatiedaken en gevels vormen een integraal onderdeel van het ontwerp en zijn geen latere toevoegingen die het beeld verstoren Buitenzijde richting openbare ruimte ▪ robuuste baksteenarchitectuur ▪ afgeknotte schilddaken zijn uitgevoerd in zink of in een gelijkwaardig materiaal ▪ andere materialen zijn ongeschikt uitgezonderd de grote glazen gevelopeningen ▪ (Franse) balkons en loopbruggen krijgen metalen open hekwerken ▪ doorgestoken dakkapellen zijn in de voorgevel en zijwangen uitgevoerd in baksteen gelijk aan de voorgevel, dakkapellen vrij in het dakvlak zijn gelijk aan de dakbekleding uitgevoerd in zink of in een gelijkwaardig materiaal Gevels aan de zijde binnenterrein ▪ hoogwaardige gevelbekleding bij voorkeur uitgevoerd in hout, steen of in beeld gelijkwaardige materialen ▪ metaal of beton voor de galerijen, dan wel een combinatie van die materialen ▪ metalen hekwerken voor de galerijen en loopbruggen
	Kleur	▪ felle opvallende kleuren zijn ongewenst Buitenzijde richting openbare ruimte ▪ de volumes krijgen een bruin raster afgewisseld met rode vlakken of vice versa. ▪ de afgeknotte schilddaken hebben de eigen kleur van het zink of het gelijkwaardige materiaal ▪ ongeschikte bouwdelen zoals voordeuren, de randen van balkons en kozijnen krijgen een warme grijze kleur Gevels aan de zijde binnenterrein ▪ lichte maar warme houtkleur voor de gevels ▪ witte kozijnen en hekwerken of in de eigen kleur van het materiaal
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	▪ de bebouwing op de begane grond grenst direct aan de omliggende straten uitgezonderd 6 appartementen aan de Water- en Havenstraat ▪ de privé ruimtes aan de buitenzijde van 6 appartementen aan de Water- en Havenstraat zijn afgebakend met een steenachtige muur van maximaal 1,20 meter hoog passend bij de gemetselde buitengevel ▪ onbebouwde ruimtes in het binnenterrein worden zoveel mogelijk ingericht als tuin met volwassen bomen en groenvlakken van levend groen uitgezonderd de toegangen tot appartementen, bergingen en magazijnen ▪ minimaliseer verharding ▪ richt het platte dak van de supermarkt in als daktuin ▪ overige platte daken krijgen bij voorkeur een vegetatiedak in combinatie met zonnepanelen ▪ plateaus die de losliggende galerijen verbinden met de voordeuren van de appartementen kunnen gebruikt worden als 'geveltuintjes' ▪ erfafscheidingen in het binnenterrein als haag van levend groen passend bij de tuininrichting