

Welstandscriteria Van Spoor tot Steeg

Gemeente Haren



03-21-02 / 27-08-07

Inleiding

Het plan Van Spoor tot Steeg voorziet in de vernieuwing van het centrumgebied van de wijk Oosterhaar, met de bouw van onder meer een vernieuwd winkelcentrum en een aantal (senioren)woningen. Voor de totstandkoming van dit plan is inmiddels het bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg opgesteld. In het verlengde hiervan zijn welstandscriteria opgesteld in onderhavig document. Deze welstandscriteria zullen als toetsingskader dienen voor de welstandsbeoordeling. Normaal gesproken worden bouwplannen getoetst aan de gemeentelijk Welstandsnota. De criteria in de Welstandsnota zijn echter over het algemeen gericht op het behoud van bestaande situaties. De voorliggende locatie valt in de Welstandsnota binnen deelgebied 11: “wijken uit de 2^e helft van de vorige eeuw”. De bijbehorende criteria zijn te algemeen om de ontwikkeling die met het plan Van Spoor tot Steeg wordt beoogd voldoende sturing te kunnen geven. Dit document bevat daarom nieuwe – speciaal op de locatie toegesneden - welstandscriteria waaraan bouwplannen zullen worden getoetst.

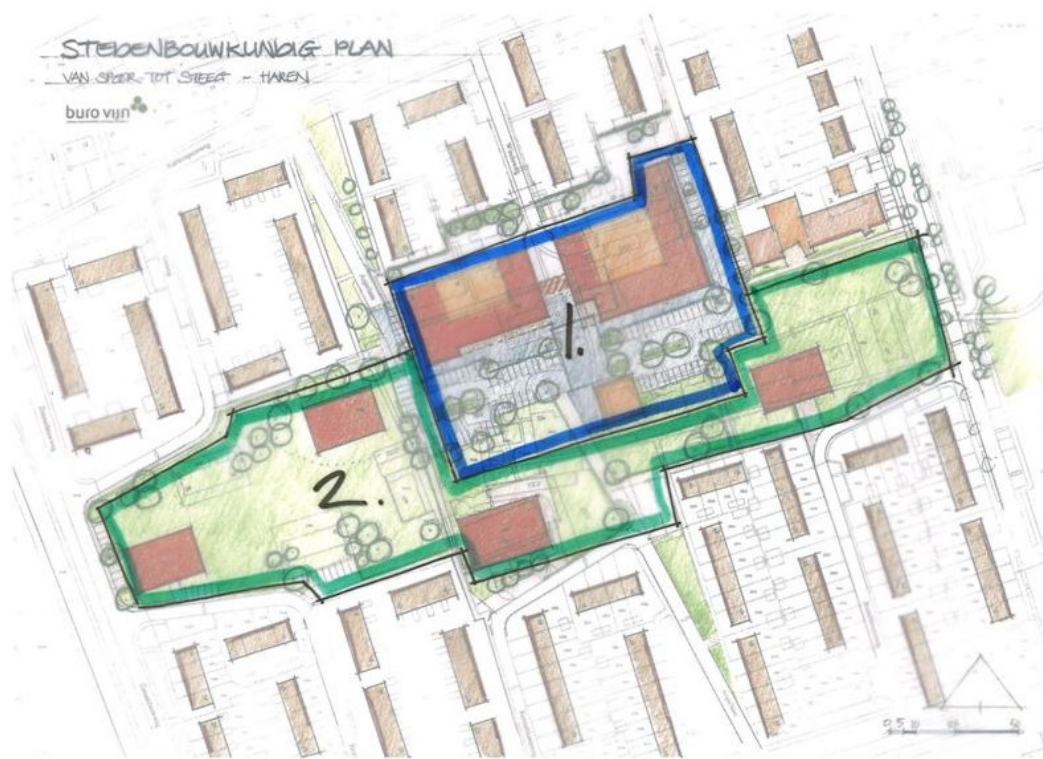
Beeldzones

In het gebied worden 2 verschillende bebouwingstypen in zogenaamde beeldzones onderscheiden, met elk een eigen karakter.

Beeldzone 1: Randbebouwing: het winkelcentrum bestaande uit twee “winkelblokken” met daarboven appartementen, en het horecapaviljoen als bijzonder onderdeel.

Beeldzone 2: Appartementen in het groen: de vier appartementengebouwen in de groene long.

In principe is ook nog een derde beeldzone aanwezig, namelijk op de plaats waar het Medisch centrum zal komen. Het ontwerp hiervoor past echter binnen de bestaande criteria van de Welstandsnota. Om die reden zijn hiervoor geen nieuwe criteria geformuleerd.



Uitgangspunten

1. Randbebouwing.

Het gaat om gebouwen in drie en vier bouwlagen (winkelcentrum en daarbovengelegen woningen), waarbij de onderste laag, de winkelpui, een verbijzondering kent (transparant, deels terugliggend) ten opzichte van de bovenbouw. Ook de bovenste laag zou eventueel enigszins kunnen afwijken van de hoofdmassa (eventueel terugleggen, deels ander materiaal). Belangrijk is een zekere geleiding in de (lange) gevelwand. Het materiaal zou voor een groot deel aan moeten sluiten op de bestaande randbebouwing (baksteen). Een bijzonder onderdeel vormt het horecapaviljoen dat aan de “winkelblokken” is gerelateerd qua vormgeving en materiaalgebruik.

2. Appartementen in het groen.

Qua karakter wijkt deze bebouwing duidelijk af van de randbebouwing. De ligging in de groene long wordt zo benadrukt. De vorm zou ‘strak’ kunnen zijn (geen kap), als contrast met de bestaande rijenwoningen met kap. Belangrijk is dat er méér wordt gemaakt dan de standaard ‘kubus’, dus een geleiding van de massa. Daarnaast kan eventueel, door een bepaalde geleiding van het volume, rekening worden gehouden met de confrontatie met de bestaande randbebouwing (kopgevels rijenwoningen).

Omdat het gaat om vier volumes in een evenwichtige situering, is de onderlinge samenhang van groot belang. Het hoeven niet 4 dezelfde gebouwen te zijn, maar wel 4 gebouwen met dezelfde uitstraling (“familie”). Het materiaalgebruik vormt hierin een belangrijk bindend element. Gedacht wordt aan de toepassing van hout (of een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal) voor een flink deel van de gevels (afwijkend van de randbebouwing) en daarmee een vriendelijk karakter. Dit is belangrijk omdat deze volumes het karakter van de groene long voor een belangrijk deel bepalen. Tevens wordt zo in zekere zin de relatie gelegd met bebouwing in het buitengebied (de groene long vormt immers de verbinding met het buitengebied).

Welstandscriteria

Om een zorgvuldige inpassing van het bouwplan in de omgeving te garanderen, is een aantal welstandscriteria, geformuleerd. Deze criteria zijn gericht op het bereiken van een sterk samenhangend ensemble van gebouwen, dat op een passende wijze aansluit op de bestaande bebouwing in de omgeving (maar zich hiervan ook in zekere zin weer onderscheid). In de compositie van het geheel wordt gestreefd naar evenwicht tussen samenhang en variatie. De samenhang komt tot uiting in een overeenkomstige vormgeving binnen elk van de beide beeldzones. Variatie komt tot uiting in de onderlinge verschillen tussen de beide beeldzones en de verschillen in ontwerp tussen de gebouwen onderling (o.a. hoogte, gevelindeling).

Beeldzone 1: Randbebouwing.

Plaatsing

- gebouwen binnen het bouwvlak plaatsen zoals aangegeven in het bestemmingsplan;
- horecapaviljoen los in de ruimte plaatsen;

Hoofdvorm

- 3 of 4 bouwlagen (incl. winkellaag);
- accent tussen de beide blokken met iets grotere hoogte en bijzondere bovenbeëindiging (“brugwoningen”);

Aanzichten

- evenwichtige gevelindeling;
- zoveel mogelijk oriëntatie op de openbare ruimte;
- winkellaag zoveel mogelijk transparant karakter;
- horecapaviljoen alzijdig een transparant karakter;
- gevels een levendig/enigszins beweeglijk karakter geven d.m.v. bijvoorbeeld balkons, raampartijen, etc. (geen vlakke gevels);

Opmaak

- materialisering voor de gevels in baksteen gecombineerd met glas/hout/beton;
- reclame is zoveel mogelijk geïntegreerd in de gevel(s);
- kleur- en materiaal qua helderheid in midden of donkere tonen.

Beeldzone 2: Appartementen in het groen

Plaatsing

- gebouwen binnen het bouwvlak plaatsen zoals aangegeven in het bestemmingsplan;

Hoofdvorm

- maximaal 4 bouwlagen;

Aanzichten

- evenwichtige gevelindeling;
- alzijdige oriëntatie op de openbare ruimte;
- gevels een levendig/enigszins beweeglijk karakter geven d.m.v. bijvoorbeeld balkons, raampartijen, etc. (geen vlakke gevels);

Opmaak

- materialisering is steenachtig gecombineerd met minimaal 30% van het geveloppervlak in hout (of een materiaal met een gelijkwaardige uitstraling);
- kleur en materiaal qua helderheid in middentonen.

===