

## BEELDKWALITEITPLAN DELFZIJL CENTRUM





**Beeldkwaliteitplan Delfzijl centrum**

**Code 110904 / 02-11-12**



**INHOUDSOPGAVE**

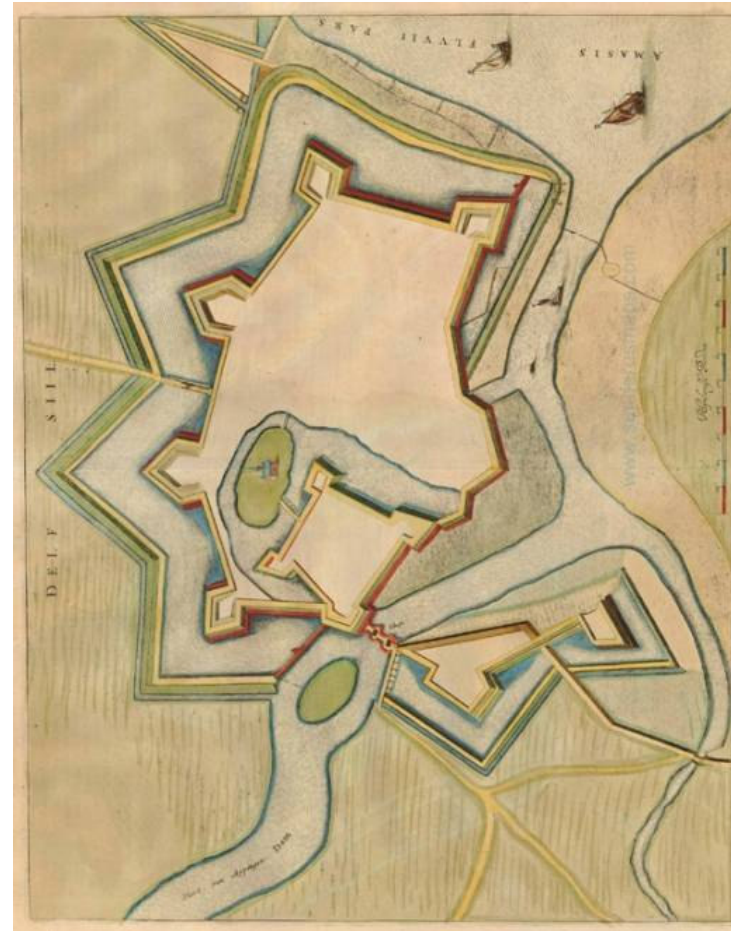
**blz**

<b>1. AANZET VOOR EEN BEELDKWALITEITPARAGRAAF</b>	<b>1</b>
<b>2. ANALYSE GEBIED</b>	<b>2</b>
2. 1. Historische ontwikkeling	2
2. 2. Huidige kwaliteiten	3
2. 3. Variatie bebouwingstypologie	5
<b>3. BELEID</b>	<b>11</b>
<b>4. CRITERIA</b>	<b>12</b>
4. 1. Hoofdvorm	12
4. 2. Aanzichten	12
4. 3. Opmaak	12
<b>5. CRITERIA VOOR AMSTERDAMSE SCHOOL-PANDEN</b>	<b>13</b>
5. 1. Hoofdvorm	13
5. 2. Aanzichten	13
5. 3. Opmaak	13



## 1. AANZET VOOR EEN BEELDKWALITEITPARAGRAAF

Naar aanleiding van de verkenning van de huidige situatie en de stedenbouwkundige plannen voor het centrum van Delfzijl, zijn nieuwe welstandscriteria opgesteld. Deze komen deels overeen met de criteria uit de bestaande welstandsnota. De inventarisatie is uitgewerkt in een structuurkaart van de huidige bebouwing. De begrenzing van het in kaart gebrachte gebied wijkt enigszins af van het plangebied voor het bestemmingsplan, om de mogelijke samenhang tussen de verschillende openbare terreinen die gesitueerd zijn in de bolwerkstructuur in beeld te hebben.



*Figuur 1*      *Kaartbeeld 1649*

## 2. ANALYSE GEBIED

### 2.1. Historische ontwikkeling

Het centrum van Delfzijl wordt gevormd door een relatief klein gebied van 20 hectare dat in de zestiende eeuw werd omwald. Van de zes bolwerken en de gracht zijn nu alleen nog restanten aan de zuidwest zijde aanwezig. Het stratenplan dat omstreeks 1580 werd ontworpen door Johan van den Kornput is vrijwel ongewijzigd met uitzondering van het gebied rond het huidige Vennenplein aan de noordoostzijde. De Vennen was het oefenterrein voor de vestingsoldaten. Dankzij grootschalige modernisering in de jaren zestig is veel oudere bebouwing verdwenen. Het gebied tussen de Landstraat en de Waterstraat samen met de Marktstraat en het gebied tussen de Singel en de Buitensingel bevat de grootste concentratie aan historische bebouwing. Een bijzonder element is de dijk met keermuur waarin twee poorten zijn te vinden. Door de variatie in tijdsbeelden binnen het stedelijk weefsel is een grote waardevolle variëteit aan bebouwingskarakteristieken aanwezig.



Figuur 2 **Kadastrale kaart 1811-1832**



## 2.2. Huidige kwaliteiten

### Plaatsing

De bebouwing staat in een rooilijn direct aan de openbare ruimte. De gebouwen zijn vrijwel zonder uitzondering aaneengebouwd of van elkaar gescheiden door een smalle doorgang. Dit levert een gesloten straatwand op. De richting van de bebouwing is overwegend haaks op de straat gelegen.

### Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak

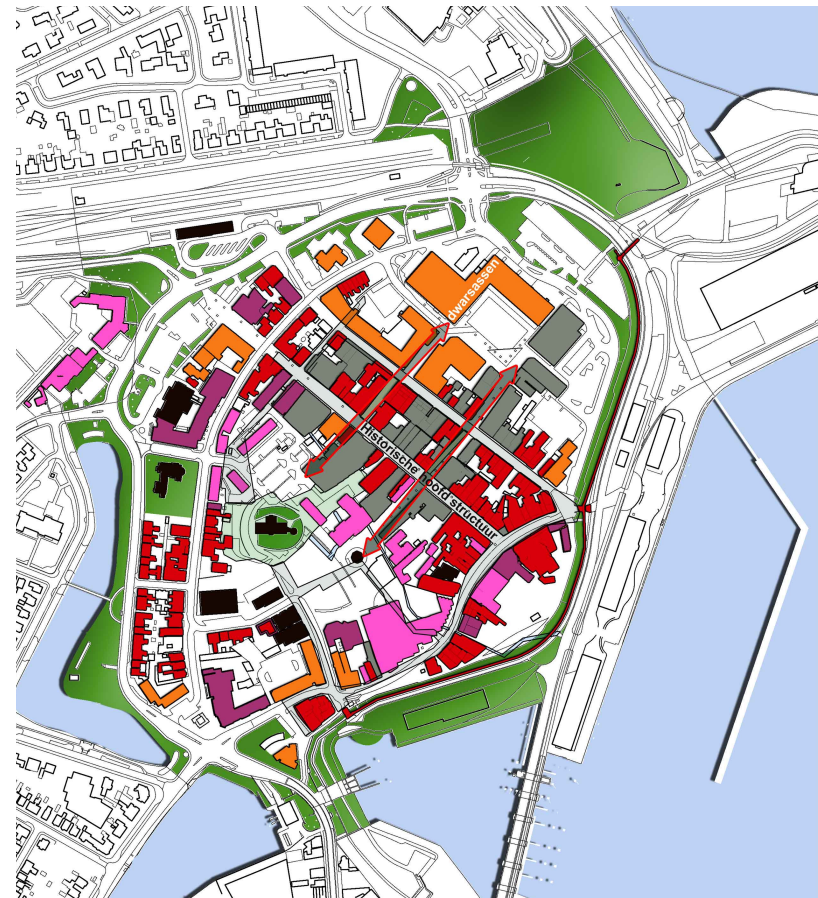
De bebouwing varieert in hoogte. In grote delen van het centrum is twee tot drie bouwlagen al dan niet met een kap het overwegende beeld. Uitzonderingen hierop zijn enkele kantoren en appartementencomplexen die tot 6 bouwlagen met platte afdekking hoog zijn. De Vennenflat (11 bouwlagen) is het hoogste gebouw in het centrum van Delfzijl.

### Waardering

Er is veel waardering voor de compacte stedenbouwkundige structuur van het centrum. Bovendien wordt de variatie in tijdsbeelden als positief ervaren. Minder waardering bestaat er voor bepaalde delen van de bebouwing die qua schaal, stijl en kleurstelling niet passen. Een van de oorzaken hiervan is dat in de loop van de oorlog een hoop gebombardeerd is. En daarna in schamele kwaliteit is terug gebouwd.

De karakteristieke gebouwen, de individuele panden met een kap en de complexmatige bebouwing met een sterke nadere geleding vormen de belangrijkste dragers voor de ruimtelijke kwaliteit. De kerken, de molen, het oude gedeelte van het gemeentehuis en de toegangspoorten vormen de belangrijkste karakteristieke gebouwen binnen de stad. De lagere waardering betreft met name de bebouwing die in mindere mate aansluit op de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek van Delfzijl. Door een ontbrekende kapvorm, geleding van de massa en door gesloten gevels ontstaan hier anonieme en vlakke straatwanden die niet uitnodigen tot verblijf of een aantrekkelijke werking hebben.

De openbare ruimte aan de noordkant, bij het bolwerk en de openbare ruimte bij de haven vormen belangrijke bestaande openbare ruimten. De openbare ruimte tussen het gemeentehuis en het station, het voormalige rangeerterrein en de ruimte aan de haven achter de kleine poort behoren tot het voormalige bolwerkgebied. De verblijfskwaliteit van deze gebieden is momenteel beperkt.





### Huidige structuur

- groen- en openbare ruimte structuur
- individuele panden, één of twee bouwlagen met kap
- individuele panden en geschakelde panden, één tot twee lagen zonder kap
- complex met een sterke verticale nadere geleding
- complex met een nadere evenwichtige geleding, met of zonder kap
- complex met een zwakke geleding, zonder kap
- karakteristieke beeldbepalende panden

Figuur 3 Kaart bebouwingsbeeld

### 2.3. Variatie bebouwingstypologie



*Figuur 4*      *Individuele panden: Het beeld van straatwanden met individuele panden wordt positief gewaardeerd. Door de aanwezigheid van een kap op de woning ontstaat dieptewerking in het straatbeeld. De ritmiek van de breedte van de gevels en de verticaal gerichte gevelopeningen in de voorgevel zorgen voor samenhang, een goede verhouding tussen open- en geslotenheid van het gebouw en een herkenbare schaal.*

*Figuur 5*      *Panden in Amsterdamse school: Meest bijzonder zijn de woningen in Jugendstil of Amsterdamse School. Deze panden vormen een verrijking van het straatbeeld door de specifieke vormgeving en de dieptewerking van de gevelopmaak. Bijzonder metselwerk, verspringende geveldelen, overstekken, een mooie verhouding tussen horizontalen en verticalen, een rijke detaillering met glasnost en gebogen hoekoplossingen zijn hiervoor verantwoordelijk. In veel gevallen komt de waarde van de individuele panden onvoldoende tot uitdrukking door de prominente aanwezigheid van luifels in het straatbeeld.*



*Figuur 6*      *Individuele panden en geschakelde panden, één tot twee bouwlagen zonder kap*

*Figuur 7*      *De individuele panden zonder kap vormen in mindere mate een aantrekkelijke straatwand doordat er een vlak beeld ontstaat omdat het volume niet zichtbaar gemaakt wordt in de kap. De grote luisfels verstoren de ervaring van de eenheid in de gevel. De zeer sobere uitvoering van de gevelbeplatingen en de beperkte profilering van kozijnen zorgen voor een beperkte architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit.*





*Figuur 8      Complex met een sterke nadere geleding*  
*Figuur 9      De ritmiek van de breedte van de geveldelen en de verticaal gerichte gevelopeningen in de voorgevel zorgen voor samenhang met naastgelegen panden, een goede verhouding tussen open- en geslotenheid van het gebouw en een herkenbare schaal. De plastic van de gevel, de diepteligging van de ramen en erkers en de herhaling van 'de pilasters' zorgen voor een interessante gevel.*



*Figuur 10* Complex met een nadere evenwichtige geleding, met of zonder kap. Deze grotere panden met een 'moderne' opmaak zijn karakteristiek voor de periode waarin ze zijn ontstaan. De gevels zijn voor een groot deel open van karakter. Ze lijken echter niet goed te passen. Door de rechte lange gevels kunnen de panden niet goed meedraaien met het tracé van de oude historische straatwand.

*De grote gesloten garagewanden en de hoge borstwering geven de panden een gesloten en anoniem karakter.*



*Figuur 11 Complex met een zwakke nadere geleding zonder kap*

*Figuur 12 Deze complexen met een 'moderne' opmaak zijn karakteristiek voor de periode waarin ze zijn ontstaan. Door de rechte lange gevels zijn de panden kunnen ze zich niet voegen langs een tracé zoals historische straatwanden met kleine pandjes. De lange aaneengesloten dichte wanden geven de straatwand een zeer gesloten en anoniem karakter. De diepte werking van een luifel of terug liggende balkons geven de ruimte een zekere stedenbouwkundige kwaliteit. Een sterke identiteit ontbreekt door de anonieme en uniforme vormgeving van de gebouwen.*



*Figuur 13 Karakteristiek pand of gebouw. Meest waardevol voor Delfzijl zijn de karakteristieke panden. Vaak staan deze op een specifieke locatie in het gebied en kennen de gebouwen een unieke historie. Het historische beeld geeft delen van het centrum van Delfzijl een bijzondere waarde. De samenhang tussen de situering, de vorm en de opmaak zijn essentieel voor het behoud van de karakteristieke waarde van deze 'monumenten'.*

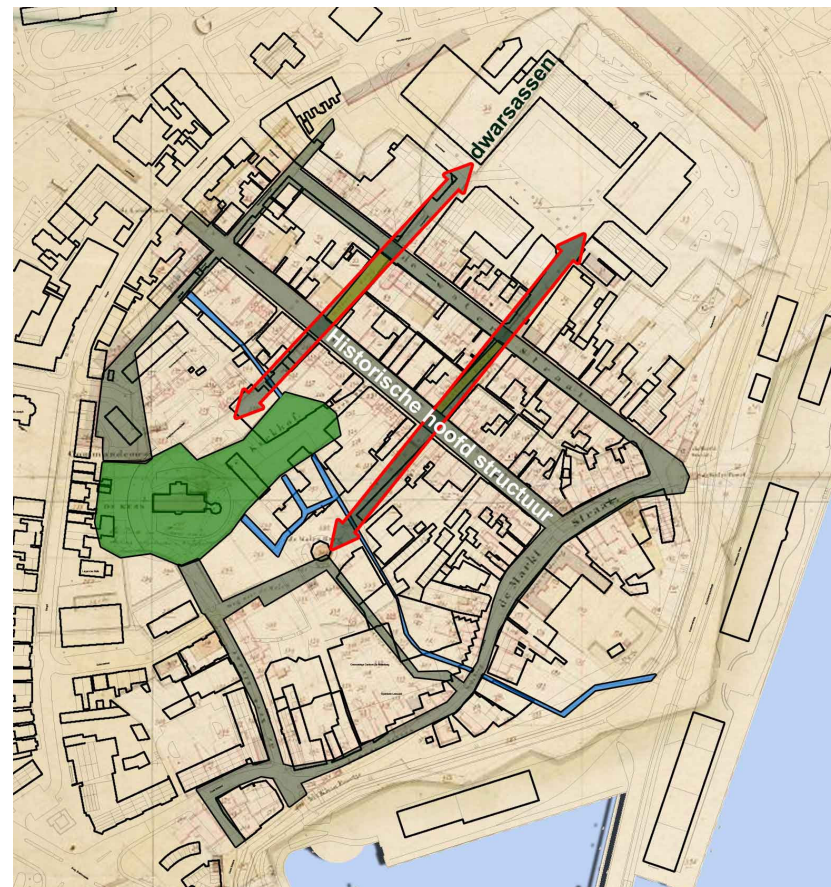


### 3. BELEID

De ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied van Delfzijl zijn in algemene zin bekend. Ingezet wordt op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de kern van Delfzijl door herstructurering. De oorspronkelijke historische hoofdstructuur wordt versterkt door het ontwikkelen van dwarsassen en het verbinden van het centrumgebied bij de kerk met het winkelcentrum bij het Vennenplein.

De exacte uitwerking voor individuele panden staat nog niet vast. Transformatie zal door bestaande eigendomsgrenzen en door een veranderende vraag naar winkel- en woongebied, mede afhankelijk van betrokken partijen gestaag op gang komen. Transformatie van winkelpanden naar woonpanden en vernieuwing van bestaande bebouwing zal kleinschalig opgepakt worden door middel van een ploegsgewijze aanpak. Uitgangspunt bij de herstructurering is het versterken van de ruimtelijke structuur van het oorspronkelijke historische wegenpatroon en de nieuwe dwarsassen door het bouwen in de rooilijn.

Het beleid bij ontwikkeling is daarom gericht het verhogen van de waarde van de bestaande bebouwing door in te zetten op een verbetering van de opmaak van panden, het zorgvuldig vormgeven van reclame-uitingen en op het sturen op kwaliteitsdragers op specifieke plekken. Deze plekken zijn vooral gerelateerd aan de beëindiging van een straat of bij een kruising van straten. Bij kruisingen wordt ingezet op het ontwikkelen van panden met een specifieke architectonische hoekoplossing. Bij de beëindiging van een straat wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een karakteristiek gebouw. Hierbij is het zoeken naar eigentijdse architectuur die aansluit op het historische bebouwingsbeeld wenselijk.



Figuur 14 Historische structuur en nieuwe dwarsassen

## 4. CRITERIA

### 4.1. Hoofdvorm

- De gevelbreedte van één pand of de gevelritmiek ligt tussen de 5 en 8 meter.
- Een bouwvolume bestaat uit één bouwlaag met kap, twee bouwlagen met kap, kapverdieping met een architectonische bovenbeëindiging. De minimale dakhelling voor een kap bedraagt 45%.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, schilddak of afgeknot schilddak of kapverdieping. Bij uitzondering kracht de kapverdieping over (max. 0,5 meter).
- Bij wijzigingen in het volume, de aanzichten of de opmaak verdienen de panden een integrale benadering, waarbij onderdelen ondergeschikt zijn aan het geheel.

### 4.2. Aanzichten

- Boven- en ondergevel vormen één geheel.
- Individuele panden of geveldelen (bij complex) onderscheiden zich door middel van kleurverschil in metselwerk, pilasters of onderscheid in metselverband.
- Het aanzicht wordt bepaald door een halfopen gevelbeeld. Dit wordt gerealiseerd door gevelopeningen te realiseren. Hiervoor kan een richtlijn van ongeveer 30% openheid van de gevel aangehouden worden.
- Individuele herkenbaarheid van gebouwen respecteren (ook bij samenvoeging van twee of meerdere panden).

### 4.3. Opmaak

- Gevels zijn opgemaakt uit metselwerk, natuursteen en glas, en in beperkte mate metaal.
- Kozijnen, ramen, plinten, luifels en lijsten zijn donkergroen, donkerblauw, wit en crèmewit.
- Gevels kennen een zorgvuldige detaillering (bv. Metseldetailering).
- Luifels en gootlijsten zijn ondergeschikt vormgegeven aan de vormtaal van de gevelkarakteristiek.
- Entrees zijn bij hoekpanden georiënteerd op de hoeken of in de straatwand op de hoofdstraat.
- De daken hebben oranje, rode, grijze of zwarte dakpannen.

#### Winkelpanden

- Panden hebben een evenwichtige gevelopmaak.
- De breedte van de reclame-uiting beperkt zich tot tweederde van de gevelbreedte.
- Uitstekende reclame-uitingen haaks op de gevel zijn maximaal 0,5 meter breed.
- Rolluiken zijn open of zijn achter het glas gesitueerd.

#### Woonpanden

- Behoud van de stijlkenmerken van de gevelcompositie.
- Panden hebben een evenwichtige gevelopmaak
- Gevelopeningen met een liggende diagonaal ten behoeve van garages of de toegang tot een achterterrein liggen terug ten opzichte de voor- en zijgevel.
- Objecten, zoals ten behoeve van de afbakening zijn zorgvuldig vormgegeven passend bij in de straat en beperken zich tot 1 meter voor de voorgevel.
- Overbruggingen van hoogteverschillen tussen de woning en de straat worden zorgvuldig vormgegeven en zijn onderdeel van het ontwerp van de woning.

## 5. CRITERIA VOOR AMSTERDAMSE SCHOOL-PANDEN

### 5.1. Hoofdvorm

- Woningen hebben één of twee bouwlagen met kap en de omvang van de bebouwing vertoont onderling veel overeenkomsten.
- De kappen kennen grote overstekken met bakgoten.
- De hoofdvormen zijn enkelvoudig en ook samengesteld.

### 5.2. Aanzichten

- De geleding is enkelvoudig, de plasticiteit is eenvoudig, soms opvallend.
- De woningen met Amsterdamse Schoolkenmerken kennen een horizontale geleding waarbij door de toepassing van erkers de gevel transparant wordt.
- Hoekpanden zijn specifiek architectonische vormgegeven.

### 5.3. Opmaak

- Panden worden gekenmerkt door metselarchitectuur.
- De gevels zijn uitgevoerd in rood tot donkerrood metselwerk.
- Door toepassing van metselwerkversieringen en brede strak vormgegeven goten ontstaat plasticiteit in de gevels.
- De daken hebben rode, grijze of zwarte dakpannen.
- Het algemene beeld van de jaren 30 woningen is de grote samenhang tussen de toch individueel herkenbare woningen.
- Vensterramen en gebogen glaswanden zijn kenmerkend.



*Figuur 15 Panden met Amsterdamse schoolkenmerken*