

Beeldkwaliteitsparagraaf

Herontwikkeling Raadhuisplein - Haderaplein

juni 2017

Richtlijnen huidige welstandsnota m.b.t. centrum gebied

Analyse

Algemeen- Het dorpscentrum van Haren is gelegen op het kruispunt van de oude wegen naar de omgeving. Het bestaat uit een menging van winkels met bovenwoningen en bijzondere -openbare- gebouwen die grotendeels uit de periode 1900- heden stammen. Oude gebouwen die ook van bepalende invloed zijn op het beeld zijn de middeleeuwse kerk, een kerk uit het begin van de 20e eeuw, enige schoolgebouwen uit de jaren 30, een korenmolen en enkele bijzondere open en groene ruimtes. Veel oude gebouwen en ook bijzondere open ruimten zijn in de loop van de tijd opgeofferd aan nogal wat zakelijk overkomende gebouwen van na de oorlog. Deze bezitten een veel grotere schaal dan de dorpsbebouwing uit het begin van de 20e eeuw en de bebouwing van de jaren 30. Om het winkelcentrum te moderniseren zijn er nieuwe winkel-woonblokken toegevoegd op het voormalige parkeergebied tussen de kerk en het gemeentehuis in de vorm van een voetgangersstraatje. Aan de westzijde van de Rijksstraatweg is een vervolgon ontwikkeling voorzien aansluitend bij de wat grootschaliger bebouwing in deze hoek van het centrum. Ruimte- Het centrum is gekenmerkt door gesloten straatwanden in 2 en 3 lagen, die aan de randen overgaan in vrijstaande woonbebouwing. Kenmerkend zijn met name aan de oostzijde de fraaie meest dubbele 30ger jaren woonhuizen die het begin vormen van het omliggende villapark Haren. (gebied 9) De hoofdstructuur van de kom is het slingerende verloop van de Rijksstraatweg, de twee bijzondere plekken daaraan gelegen van de kerk en het gemeentehuis, en de ter plaatse aftakende oude wegen, de Meerweg en de Kerkstraat. Plaatsing- De bebouwing van de kom is in een gesloten verband, in de rooilijn direct op de straat gesitueerd. Hoofdvorm/ Aanzichten/ Opmaak- De bebouwing kenmerkt zich door aaneengeregen blokken in meer lagen van een aanzienlijk verschil in omvang. Gevelplastiek in de voorgevels is in de wat oudere blokken wel ruim aanwezig, in de nieuwere van de jaren 70 –80 niet. Overheersend in het beeld van de kom is de winkeluitstraling met reclames.

Waardering

Deze betreft in ruimtelijke zin vooral de gegroeide structuur van wegen, groene ruimten van raadhuisplein en kerkplein met de aanwezige oude bebouwingsfragmenten alsmede voor de schaal en de karakteristiek van de 30ger jarenbebouwing zoals de woon- winkel blokken op de kop van de Meerweg en de Kerkstraat

Beleidsintenties

Binnen het handhaven van de gegroeide structuur geldt er incidenteel en planmatig wijzigen op onderdelen om het totaalbeeld en detailleringen op een meer genuanceerde en verfijnde schaal te brengen (conform de bouwblokken langs de Kerkstraat en de kop van de Meerweg). Contrasten in de expressie van de bebouwing behoren voor zover niet direct in de nabijheid van monumenten tot de mogelijkheden, vooral waar deze erop gericht is het zakelijke en saaie karakter van de naoorlogse bebouwing te verlevendigen

Aanvullende Beeldkwaliteitsrichtlijnen t.b.v. aanbestedingsprocedure Raadhuisplein - Haderaplein

Doelstelling

Het Raadhuisplein vormt samen met de openbare ruimte rondom de kerk de belangrijkste openbare ruimte in het centrum van Haren en vormt een belangrijke spil in de winkelrouting van het centrum. Dit is de plek waar Harenaren en bezoekers winkelen, elkaar ontmoeten en bijeenkomen voor dorpsactiviteiten. Het Raadhuisplein vormt letterlijk het hart van Haren. Door het shared space concept is het plein in zijn functie sterk verbonden met de openbare ruimte aan de Rijksstraatweg. Het Raadhuisplein heeft voor het centrum tevens een belangrijke functie als verblijfsgebied.



Nieuwe gevelwand Raadhuisplein

Het huidige plein mist een goede gevelwand die het plein aan alle zijden omsluit en een intiem karakter geeft. De beeldkwaliteit en uitstraling van de bestaande gevelwanden is matig. Zij bepaalt voor een groot deel de sfeer en kwaliteit van het huidige plein. Het huidige plein mist daardoor de allure die past bij het wonen en winkelen in het centrum van Haren. Het nieuwe raadhuis, dat op de plaats van het voormalige postkantoor is gebouwd, is een nieuwe beeldbepaler aan het plein. De pleininrichting en de uitstraling van de huidige bebouwing sluit echter niet aan bij de uitstraling van het nieuwe raadhuis. De opgave is dan ook om met de planontwikkeling meer evenwicht en samenhang aan het Raadhuisplein te creëren.

De nieuwe ontwikkeling doet recht aan de positie van het raadhuis, is daaraan ondergeschikt en brengt de uitstraling van het gehele plein op een representatief niveau. Zij zoekt daarbij aansluiting bij de bestaande noord en zuidwand maar zet ook de toon voor toekomstige ontwikkeling aan het Raadhuisplein.

Versterken winkelrouting

Door het slopen van het oude raadhuis onderbreekt visueel de winkelroute vanaf de Brinkhorst naar de noordkant van het plein. Momenteel ontbreekt ook een goede routing tussen Brinkhorst en Rijksstraatweg over het Raadhuisplein. Nu het raadhuis verplaatst is naar de noordwand ontstaat de kans om in de plint van het nieuwe gebouw nieuwe functies/trekkers toe te voegen zodat een logische winkelrouting over het plein ontstaat. De nieuwe ontwikkeling en de inrichting van het plein dient deze winkelrouting versterken.

Verschillende schaalniveaus

In het plangebied is een groot verschil in schaal tussen de centrumbebouwing rondom het plein en de direct daarachter gelegen kleinschalige woonstraten. De nieuwe ontwikkeling dient een brug te slaan tussen beide schaalniveaus om de overgang tussen woongebied en centrumgebied zorgvuldig vorm te geven. Ook de overgang tussen Raadhuisplein en Brinkhorst dient met aandacht te worden vormgegeven. Daarbij is de gevel aan het Raadhuisplein (huiskamer van Haren) van een andere orde dan die aan de Brinkhorst (kleinschalige winkelstraat).

Toetskader

Raadhuisplein:

De huidige begrenzingen van het Raadhuisplein kenmerken zich door een grote diversiteit in bebouwing. De gevelwanden sluiten qua schaal en uitstraling weinig op elkaar aan. Opvallend is de schaal van de wat grootschaliger bebouwing aan de zuidzijde van het plein. Zij geeft het plein een onderscheidend karakter met een grotere hoogte en korrelgrootte ten opzicht van de overige centrumbebouwing. De noordzijde van het plein bestaat uit een kleinschaliger bebouwing en een minder sterk vormgegeven pleinwand. Om de ruimtelijke continuïteit van het plein te versterken dient de nieuwe ontwikkeling aan te sluiten bij de grootschaliger zuidwand. De nieuwe gevelwand toont zich daarbij nadrukkelijk als een architectonische eenheid in een wat grotere korrel en niet als een verzameling losse panden met een eigen karakter.

Tegelijkertijd moet de nieuwe gevel aan het Raadhuisplein passend zijn binnen de huidige context en aansluiting gaan vinden bij de kleinere maat van de overige centrum bebouwing. We vragen daarom om een ondergeschikte verticale geleiding in de architectonische uitwerking met een gevelritmiek van 5 – 10 meter.

De nieuwe gevel aan het Raadhuisplein vormt samen met de overige gevelwanden een helder gedefinieerd plein met een eigen orde waarbij de overgang naar het kleinschaliger karakter van de Brinkhorst zorgvuldig wordt vormgegeven. De gevelwand aan het Raadhuisplein krijgt een klassieke opbouw met een duidelijk afleesbare plint en een duidelijke beëindiging aan de bovenzijde. De architectuur is rustig, chique en samenhangend. In materiaalgebruik contrasteert de nieuwe ontwikkeling met het nieuwe raadhuis en zoekt aansluiting bij de centrumbebouwing die voornamelijk uit metselwerk bestaat.

Om een ruimtelijke omsloten plein te creëren met een eigen herkenbare identiteit is in de bouwenvelop aangegeven dat de nieuwe gevelwand van het Raadhuisplein op de hoek Molenwegzijde in de verplichte rooilijn gebouwd moet worden. De opening tussen de pleinwanden wordt hier klein gehouden om direct zicht op de achtertuinen van de Molenweg te voorkomen. Aan de zijde van de Brinkhorst is de rooilijn vrij om een goede ruimtelijke overgang van Raadhuisplein naar Brinkhorst mogelijk te maken. De nieuwe gevelwand van het Raadhuisplein wordt bij voorkeur (en minimaal voor 75%) in de verplicht aangegeven maximale rooilijn geplaatst. De plint mag daarbij terug liggend worden uitgevoerd. De goothoogte van de gevel aan het Raadhuisplein bedraagt minimaal de hoogte van het nieuwe Raadhuis (10,5 meter) en is maximaal 12,5 meter hoog (zie figuur 2 en 3).

De Brinkhorst:

De Brinkhorst en het Raadhuisplein hebben ieder een eigen schaal en karakter. De overgang van Brinkhorst naar Raadhuisplein wordt zodanig vormgegeven dat bij beide karakters wordt aangesloten binnen een samenhangend geheel.

Het nieuwe bouwblok versterkt de winkelroute vanaf de Brinkhorst naar het Raadhuisplein en zorgt voor een heldere en visuele continuering van de commerciële plint. De overgang tussen Brinkhorst en Raadhuisplein dient zorgvuldig te worden vormgegeven om het winkelend publiek te begeleiden. Het is daarbij gewenst om de plint van de nieuwbouw aan de Brinkhorst een representatieve uitstraling te geven en terug te leggen om een de zichtlijn tussen Brinkhorst en Raadhuisplein mogelijk te maken. Hier is een invulling met dagwinkels en/of horeca het meest passend. Blinde gevels zijn uit den boze. Om aan het Raadhuisplein een omsloten gevelwand te creëren dient de goothoogte op de hoek Brinkhorst / Raadhuisplein minimaal 10,5 meter te zijn.

De uitstraling van het gebouw langs het fietspad en de Brinkhorst dient minstens voor 50% transparant en open te zijn. Het gebouw begeleidt de fietsroute en het winkelend publiek vanaf de parkeerplaats aan de Hortuslaan richting Raadhuisplein en Brinkhorst. Dit kan worden gerealiseerd door de introductie van heldere zichtlijnen en door verschillende functies hier een entree te geven of transparante puien en etalages. Het winkelen begint 'direct vanaf de parkeerplaats'.

Om aan de Hortuslaan zijde aan te sluiten bij de veel kleinschalige bebouwing is in de bouwvelop in de rooilijn van de achtergevels van de Brinkhorst een schaalsprong opgenomen. De bebouwingshoogte gaat hier over naar een maximale bouwhoogte van 5,3 meter (zie figuur 1,2 en 3)

Hortuslaan:

Aan de Hortuslaan wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Daarbij wordt zowel aandacht gevraagd voor de stedenbouwkundige - (inrichting parkeerterrein) als de architectonische kwaliteit (gevel gebouw). De mogelijke commerciële uitbouw die grenst aan het nieuw te realiseren parkeerterrein aan de Hortuslaan dient een representatieve uitstraling te krijgen. Zij toont zich daarbij niet als aanbouw of achterzijde maar maakt onderdeel uit van het grotere geheel. Gevraagd wordt om ook aan deze zijde van het gebouw geen blinde gevels te maken. Ook hier moet de gevel een voorkant zijn met een duidelijke entreefunctie die zichtbaar gemaakt wordt in de gevel zodat het complex een alzijdig representatieve uitstraling krijgt. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de vormgeving van galerijen en balkons. Deze dienen ondergeschikt te worden opgenomen in de gevelarchitectuur en zijn niet beeldbepalend.

Om op maaiveld een blinde gevel aan de parkeerterrein zijde te voorkomen is in het beeldkwaliteitsplan bepaald dat aan de Hortuslaanzijde minimaal een transparante en verlichte entreepartij voor de supermarkt moet worden opgenomen. We stellen de minimale breedte hiervan vast op 4 meter. Eventuele rolluiken dienen transparant te zijn. Daarnaast vormt verlichting een belangrijke eis. De gevel zelf, alsmede de aangrenzende openbare ruimte moet in de avonduren voldoende verlicht- en aangelicht worden. De verlichting is als ornament of als geheel geïntegreerd in het gevelontwerp en van hoogwaardige kwaliteit en in samenhang met het geheel.

Door kwalitatief hoogwaardige materiaaltoepassingen en een zorgvuldige detaillering kan zonder het toepassen van ramen, puien en vensters een aantrekkelijke gevel worden gecreëerd. Het toepassen van grote vlakken uit aluminium profielplaten alsmede een monotone blinde baksteen gevel wordt niet toegestaan.

Molenweg:

De noordzijde van de ontwikkeling grenst aan de achtertuinen van de Molenweg. Om voldoende privacy voor de omwonenden te waarborgen moet het bouwblok voldoende afstand houden tot de achterzijde van de Molenweg. Er wordt hier een groenstrook van circa 9 meter vrij gehouden.

Afwijking hiervan is alleen mogelijk ten behoeve van een expeditie voorziening. De bouwenvelop biedt ruimte voor het realiseren van een af te sluiten overdekte expeditie doorrit van maximaal 6 meter breed. Naast deze expeditie strook zal een smalle groenstrook worden behouden.

De gevel aan de Molenweg zijde zal grotendeels bestaan uit een gesloten plint. Derhalve zal er vanuit het gebouw weinig zicht zijn op de openbare ruimte. Dit in acht nemend is er een goed verlichte en overzichtelijke gevel zonder nissen en hoeken voorgeschreven. De gevel krijgt bij voorkeur een groene uitstraling om aan te sluiten bij het groene karakter van de tuinen aan de Molenlaan. De overgang naar de gevels van Raadhuisplein en Hortuslaan wordt samenhangend vormgegeven en gematerialiseerd.

Reclamevoering en uitstraling winkelpuien:

Er wordt bijzondere aandacht vereist voor reclamevoering aan de gevels. Ook voor de reclame-uiting geldt het motto 'rustig en chique'. Reclame voering dient daarbij ondergeschikt te zijn aan het gevelbeeld. Om een rustig straatbeeld te garanderen zijn haaks op de gevel of op het dak geplaatste reclame uitingen allen toegestaan mits ze projectmatig zijn ontworpen en geïntegreerd. De oppervlakte van haaks geplaatste gevelreclame bedraagt maximaal 0,25 m².

Openbare ruimte:

De gevraagde ontwikkeling valt binnen de contouren van het centrumgebied van Haren en sluit hier qua openbare inrichting bij aan. De materialisering en inrichtingseisen van de door de ontwikkelaar aan te leggen openbare ruimte volgen daarbij de Leidraad Openbare Ruimte (LIOR) voor het centrumgebied van de gemeente Haren.

De continuïteit van het groene profiel van de Hortuslaan wordt bij voorkeur versterkt door het doorzetten van de groenzone en bomenrij. Bestaande bomen in het straatprofiel worden waar mogelijk gehandhaafd. Om dit mogelijk te maken is de maximale ondergrondse bouwenvelop voor parkeren vastgelegd tot aan de rooilijn van de woningen aan de Hortuslaan (zie figuur 1).

Het stallen van fietsen aan de Brinkhorst is vanwege de verkeersveiligheid, beschikbare ruimte en een open uitstraling van het gevelbeeld niet toegestaan. Het stallen van fietsen vindt plaats op het Raadhuisplein of op het Haderaplein met in achtneming van de gegeven welstandcriteria.

Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Plaatsing:

- Binnen de aangegeven bouwenvelop (fig. 1)
- Raadhuisplein: bebouwing minimaal voor 50% in de rooilijn.

Hoofdvorm:

- De ontwikkeling valt binnen de aangegeven maximale bouwenvelop (fig. 1,2 en 3)
- De ontwikkeling vormt een samenhangend, architectonisch geheel
- De ontwikkeling vormt een omsloten plein in samenhang met huidige bebouwing
- Hoofdvorm Raadhuisplein qua maat en schaal aansluitend bij de grotere bebouwing aan het plein.
- Hoofdvorm begeleidt de winkelrouting van Raadhuisplein naar Brinkhorst en Hortuslaan
- Raadhuispleinzijde bedraagt maximaal 5 bouwlagen met kap
- Bebouwing aan het Haderaplein bedraagt achter achtergevel Brinkhorst maximaal 1 bouwlaag
- Bebouwing aan de expeditiestraat heeft een overzichtelijke rooilijn zonder nissen of hoeken

Aanzichten:

- Alzijdig hoogwaardige uitstraling, rustig en chique
- Contrasterend met het nieuwe raadhuis
- Klassieke opbouw in een rustige en samenhangende architectuur
- De plint mag terugliggend worden uitgevoerd
- Gevels hebben een ondergeschikte verticale gevelritmiek die aansluit bij de maat van de kleinschaliger centrumbebouwing (5 – 10 meter).
- De gevelritmiek is in de gevel op de begane grond zichtbaar, ook in het geval van een teruggelegen pui.
- Doorgaande goothoogte aan het Raadhuisplein (minimaal 10,5 / maximaal 12,5 meter)
- Beperkte maatsprongen in de gevelwanden
- Entreepartijen zijn duidelijk herkenbaar en representatief vorm gegeven.
- Balkons, loggia's en galerijen zijn ondergeschikt en opgenomen in het gevelbeeld en bij voorkeur terugliggend geplaatst.
- Een mogelijke supermarkt entree is aan de Raadhuisplein zijde maximaal 8 meter breed
- De gehele plint aan het Raadhuisplein en minimaal 50 % van de plint aan de Brinkhorst heeft een transparant- en open karakter.
- Expeditie- en secundaire vlucht- en toegangsdeuren worden bij voorkeur opgenomen in de noordgevel langs de expeditiestraat en worden goed verlicht
- De eventuele expeditie voorziening moet afsluitbaar zijn.

Opmaak:

- De detaillering is zorgvuldig en hoogwaardig
- Materialisering in metselwerk in gedekte kleuren met accenten van natuursteen, beton en glas.
- Kleur, ritme en reliëf van de toe te passen materialen zorgen voor een rijke uitstraling.
- De gevel wordt in de avonduren voldoende verlicht . Verlichting is geïntegreerd in het gevelontwerp
- De expeditiestraat wordt geïntegreerd in het gebouwonwerp. Een groene uitstraling van de expeditiestraat is ook mogelijk.
- De gevels hebben ook op de verdiepingen een hoogwaardige en representatieve uitstraling.
- Balkons, galerijen, trappen en stijgpunten zijn ondergeschikt vormgegeven en opgenomen in een samenhangend gevelbeeld.
- Reclame uitingen zijn ondergeschikt en geïntegreerd in de winkelpuien en het gevelontwerp
- Haaks op de gevel geplaatste reclame uitingen zijn enkel toegestaan mits integraal, hoogwaardig vormgegeven en maximaal oppervlakte 0,25 m².
- De uitstraling van de winkelpuien is open en transparant.
- Rolluiken zijn transparant
- Bij avond stralen de winkelpuien licht uit

Openbare ruimte:

- Inrichtingsprincipes sluiten aan bij de LIOR centrumgebied van de gemeente Haren
- De bestrating wordt uitgevoerd in (hergebruikt) rood gebakken materiaal
- Het groene profiel van de Hortuslaan wordt gecontinueerd
- Parkeervakken worden aangegeven door een ander kleur en type bestratingsmateriaal
- Op de parkeerplaats zijn groenelementen aanwezig zoals plantenbakken en bomen
- Voor voetgangers zijn er duidelijk gemarkeerde oversteekplaatsen
- Inrichtingselementen (verlichting, prullenbakken, bankjes) zijn in samenhangend vormgegeven
- De materialisering van straat meubilair is robuust en vandalismebestendig
- De vormgeving is hoogwaardig en de uitstraling representatief
- Een eventuele parkeergarage inrit is qua materialisering in samenhang met het hoofdgebouw
- De parkeerplaats en parkeergarage inritten zijn bij avond goed verlicht
- De parkeerplaats is overzichtelijk opgezet
- De fietsenstalling bevindt zich vrij in de ruimte, stalling tegen de gevel is niet toegestaan
- De plek van de fietsenstalling is goed verlicht
- Fietsenrekken zijn voorzien van fietsparkeer
- Het plaatsen van fietsenrekken en winkelwagens tegen de gevels is niet toegestaan

Referenties Raadhuisplein en Brinkhorst:

Do's



Referentiebeelden gevelopbouw Raadhuisplein

Referenties Hortuslaan en Molenweg:

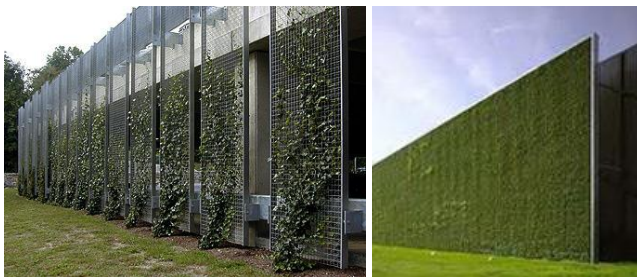
Do's:



Gevelmaterialen metselwerk: reliëf, verband, textuur



Gevelmaterialen glas: prints, kleur, licht



Gevelmaterialen groen: als gevelscharm expeditie ruimte

Dont's :



Geen blinde gevels of cladding

Referenties Reclame en Winkelpuien:

Do's Reclame en Winkelpuien



Transparante rolluiken, reclame geïntegreerd in de pui

Dont's Reclame en Winkelpuien



Geen dichte rolluiken en toegevoegde reclameborden op de gevel of dak

Referenties Openbare Ruimte:

Do's Parkeerterrein



Duidelijk gemarkeerde ruime parkeervakken, hergebruikte bestrating, overzichtelijk, veilig en groen

Dont's Parkeerterrein



Onduidelijk gemarkeerde parkeervakken, krappe en onoverzichtelijke parkeerplaatsen

Do's Fietsenstalling

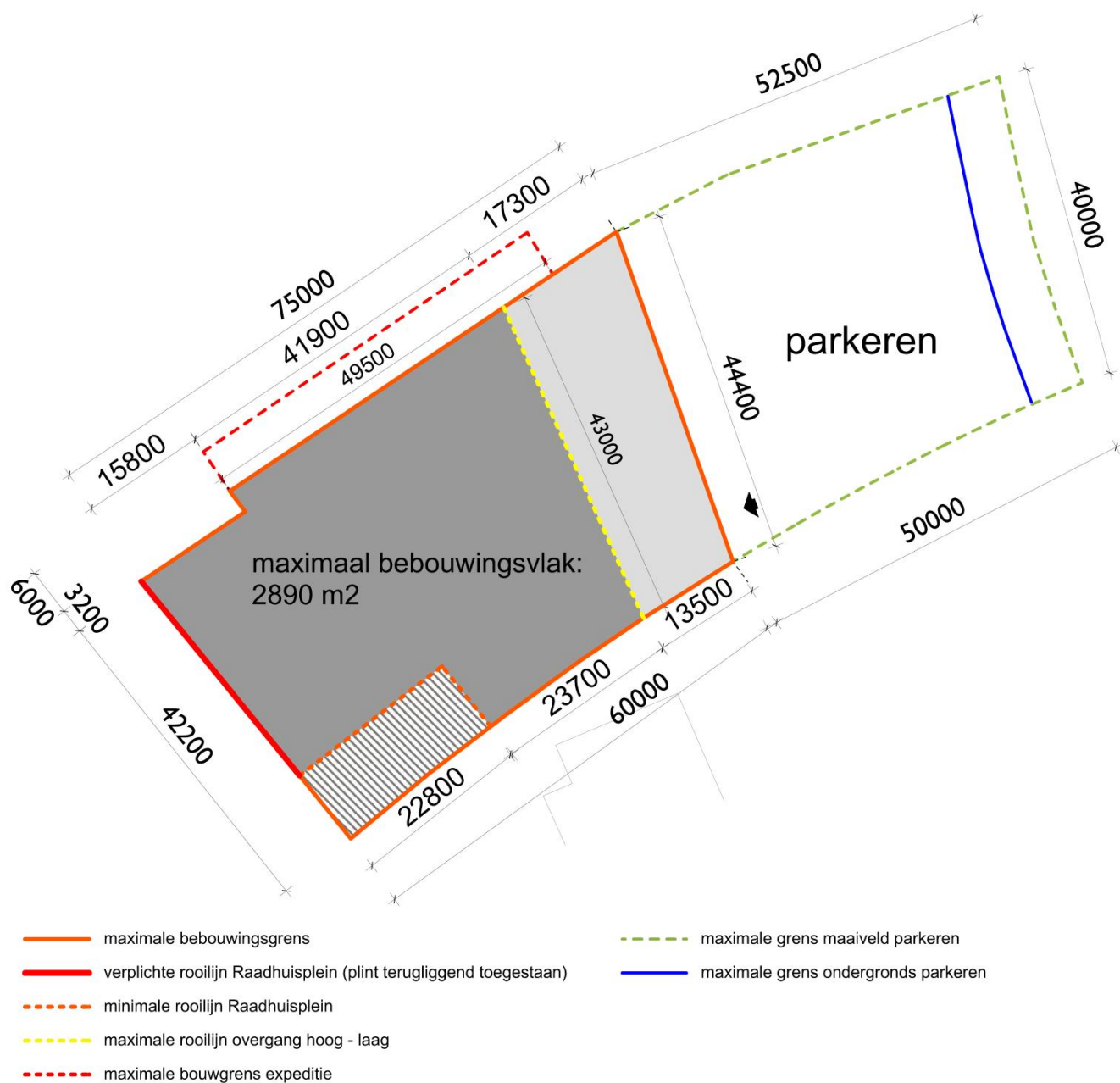


Hoogwaardige uitstraling, inpassing en vormgeving

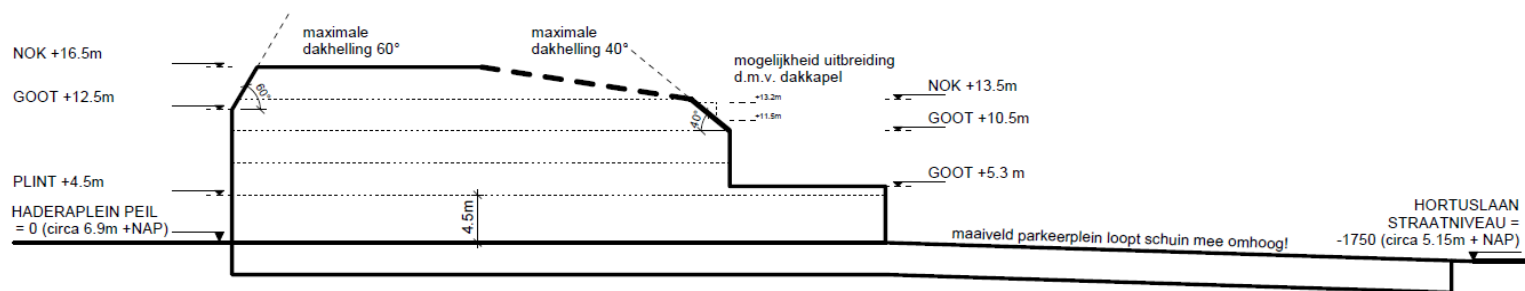
Dont's Fietsenstalling



Geen fietsenrekken plaatsen tegen de gevels



Figuur 1: Plattegrond maximale bouwvelop



Figuur 2: Doorsnede maximale bouwvelop



Figuur 3: Maximale bouwhoogte en maximale dakhelling