

GEBIED 9 VILLABUURT HAREN

Analyse

Algemeen - De lanen in het dorp Haren vormen net als de straten in de kom en de wegen in het buitengebied een met elkaar vergroeide netwerk structuur. Zij zijn deels een aanpassing van de oude zandpaden en deels nieuwe tussen verbindingen uit ca. 1930, die zich kenmerken door een uitgesproken breed bebouwingsprofiel met hierin plantsoenen integraal opgenomen, en een bebouwing met royale vrijstaande en dubbele villa-achtige huizen. Het betreft een gebied dat aansluit bij de oostzijde van de dorpskom en overigens een minder aaneengesloten schil om het centrum vormt. Er zijn grote tussengebieden, die pas veel later een invulling kregen.

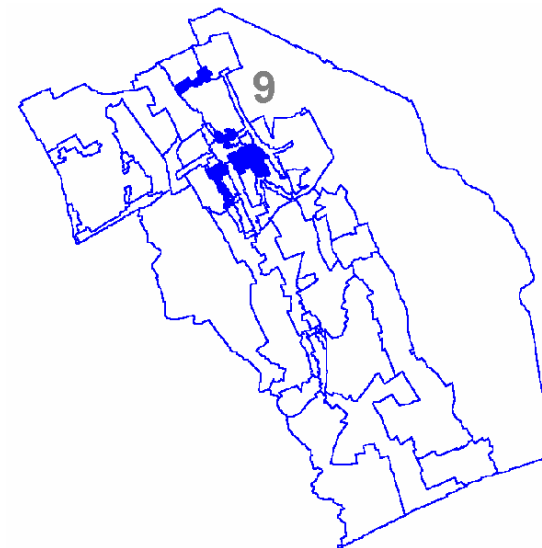
Ruimte / Plaatsing – Deze categorie betreft een typisch slingerend wegprofiel met aan beide zijden een grasstrook met bomen en voetpaden. De bebouwing is ruim in het groen geplaatst in een open verband t.o.v. elkaar, in de rooilijn geplaatst met grote voortuinen. Kenmerkend zijn de vele beukenhagen die tuinen begrenzen en die soms ook op gemeentegrond doorlopen in de plantsoenstroken..

Hoofdvorm/ Aanzichten/ Opmaak – De bebouwing wordt gevormd door royale meest dubbele woonhuizen in 1 a 2 bouwlagen met hoge kap, die in aanzicht doen denken aan varianten op Engelse landhuizen. De plastiek is

complex met in alle gevallen erkers of balkons per woning en royale overstekken onder het dak. De kleurstelling is ingetogen door de varianten van rode of bruine steen.

Waardering.

Het gebied kent een zeer hoge waardering op aspecten van stedenbouwkundige en bouwkundige aard alsook op mee ontworpen groenelementen.



Beleidsvoornemen

Het gebied wordt gehandhaafd en zo mogelijk hersteld op zowel ruimtelijke aanleg als op inrichtingsdetails. De bebouwing blijft in principe zo veel mogelijk gehandhaafd. Bij vernieuwing dient het bestaande beeld gerespecteerd te worden. Deze ingrepen kunnen, op eigentijdse wijze gebeuren.

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria)

Plaatsing

- bebouwing in de rooilijn
- ondergeschikte plaatsing van bijgebouwen.

Hoofdvorm

- een tot twee forse bouwlagen met royale kap
- per pand individuele toevoegingen in de vorm van zijvleugels, erkers, balkons e.d.

Aanzichten

- gevarieerde gevelcompositie
- materialisering in metselwerk
- plastische gevelbehandeling van voor - en zijgevel
- fijnschalige detaillering die de hoofdvorm ondersteunt.

Opmaak

- de kleurstelling is gebaseerd donkere kleuren rood en bruin
- kleur en materiaal qua helderheid in een donkere toon



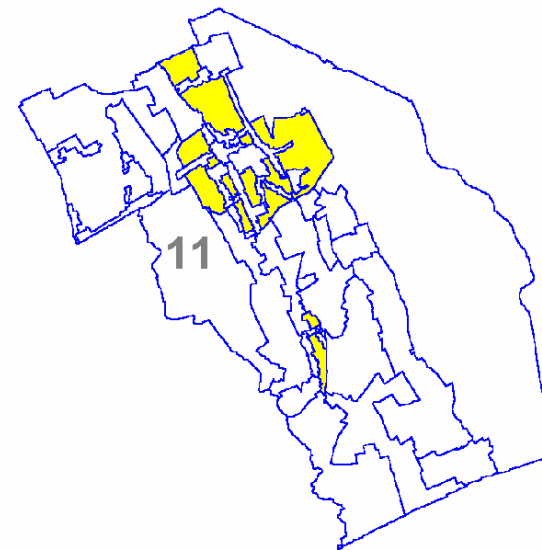
GEBIED 11 WIJKEN UIT DE 2^{de} HELFT VAN DE VORIGE EEUW

Analyse

Na de oorlog is er een ontwikkeling op gang gekomen om grote aantallen huishoudens - ook minder welgestelden - te huisvesten, waarvoor buurten met een eigen verkaveling ontwikkeld werden. In eerste instantie betrof dit kleine buurten in een krappe verkaveling met gecombineerd gestapelde woningen, bedoeld voor sociale huisvesting. (Torenlaan e.o., Vossenlaan e.o., Berkenlaan, De Middelhorst, Remmingaweg e.o., Blekenweg) Later in de jaren 60-70 betrof dit meer ruime en deels ook luxe woningen als rijen of dubbele woning in een ruime verkaveling met openbaar groen. (Molenbuurt, Beatrixlaan e.o., Anjerlaan e.o.) In de jaren 80 zijn er buurten gebouwd zowel aan de west zijde als - in Oosterhaar - aan de oostzijde van Haren, met rijen, dubbele en vrijstaande woningen deels aan woonerven in een mix van huur, vrije sector en sociale koop. (Wederikweg e.o., Vossebulten , Stationsbuurt, Maarwold) Na de jaren 80 is dit proces doorgezet in Oosterhaar, waarbij het woonerf principe weer is verlaten ten gunste van doorgaande straten, deels in een meer traditioneel Harens profiel. Hier is gevarieerder gebouwd met veel - qua bouwwijze vaak standaardmatige - enkele en dubbele woningen. Deze worden afgewisseld met geregisseerde projecten, onder architectuur ontworpen, voor

sociale bouw en bijzondere huisvesting. In Glimmen ligt de nadruk op luxe vrijstaande woningen. In Glimmen oost - tussen de Rijksstraatweg en het spoor - zijn enkele straten tussen oude lanen ingevoegd, met een gemengde bebouwing van rijenbouw dubbele en vrijstaande woningen in grote tuinen. Met name t.p.v. de lanen bevinden zich oude houtwallen die een bijzonder karakter aan het straatbeeld geven. In Glimmen west zijn geen nieuwe straten toegevoegd, maar zijn incidenteel nieuwe vrijstaande woningen - ten dele op zeer ruime terreinen - toegevoegd.

Ruimte - De buurten uit de 2^{de} helft van de vorige eeuw in Haren en Glimmen bevinden zich in principe los van de oude gegroeide doorgaande wegstructuur. Weliswaar is er soms sprake van zeer kleine tussenmaten, toch zijn deze buurten onzichtbaar vanaf de doorgaande straten van de kom, de lanen en de wegen in het landschap. Een ander kenmerk is het ontbreken van typisch Harens karakteristieken. Mede door het standaardmatige van de verkaveling en de bouwwijze, hebben deze buurten meer gemeen met gelijksoortige buurten elders in Nederland dan met de Harens situatie. Wel zijn er duidelijke verschillen in straatverloop en de planmatige opbouw per buurt. In het algemeen geldt dat er



met name na 1980 relatief ruim verkaveld is, wat zich uit in zeer veel openbaar en prive groen.

Plaatsing - De bebouwing is in rooilijnen langs de straat of hof geplaatst, waarbij een per project verschillende mate van openheid in ruimtelijk beeld bestaat. De meeste openheid is er in de stroken aan de randen van de wijken en langs de ontsluitingen.

Hoofdvorm/ Aanzichten/ Opmaak - De bebouwing bestaat uit per project of bouwstroom overeenkomstig herhaalde typen in 1 of 2 lagen met of zonder kap. De gevels geven eveneens een beeld van herhaling en de materialisering is grotendeels steenachtig. In de nieuwere buurten en met name aan de randen en ontsluitingswegen is er meer variatie in aanzichten en zijn er incidenteel ook woningen in hout uitgevoerd.

Waardering

Deze is er voor de plaatselijk ruime verkaveling en de aanwezigheid van veel openbaar groen – soms oude houtwallen - in de buurt. Voor de bebouwing is de waardering grotendeels neutraal, en positief voor als vrijstaand en dubbele woning verkavelde straten alsmede voor onder architectuur gebouwde projecten en oude bebouwingselementen (boerderijtjes).

Beleidsintenties

Er geldt een beleid van handhaven van het groene karakter van de woonbuurten en van respecteren van de per project overeenkomstige karakteristieken. Vooral ligt de nadruk op incidentele en planmatige veranderbaarheid van delen van de bebouwing. In deze buurten kan veel worden afgedaan met loketcriteria, vooral indien bij verbouw wordt voortgebouwd op de bestaande kenmerken.

Welstandscriteria (zie bijlage gebiedscriteria)

Plaatsing

- bestaande zonering van hoofd - bijgebouw en groen handhaven

Hoofdvorm

- bestaande geleding van hoofdgebouw en bijgebouw respecteren
- wijzigingen minimaal op (rij of dubbel)blok niveau ontwikkelen
- bijgebouwen langs de openbare weg in de stijl van het hoofdgebouw

Aanzichten

- wijzigingen minimaal op blok niveau afstemmen

Opmaak

- materialisering en detaillering op blok niveau gelijk houden

