



Overzicht

deelgebieden

BRO

Beeldkwaliteitsplan Centrum Opmeer - Spanbroek
211x05345

13 februari 2012



gemeente **Opmeer**



1. Centrum

Beeldkwaliteitsplan centrum Opmeer - Spanbroek

Een vitaal en hoogwaardig centrum is van groot belang voor het voorzieningenniveau en het aanzien van een gemeente. Gemeente Opmeer heeft ten behoeve van een duurzame toekomst voor het centrum Opmeer - Spanbroek een Gebiedsvisie laten opstellen waarin de sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen zijn geanalyseerd. Vervolgens zijn doelstellingen en randvoorwaarden benoemd voor de toekomstige ontwikkeling van het centrumgebied.



2. I.S.V. Koenis

Hierin kwam onder andere naar voren dat een grotere samenhang in de vormgeving van de openbare ruimte en de bebouwing de uitstraling van het gehele centrum ten goede zou komen.

De gemeente is zich ervan bewust dat zij een dergelijke kwaliteitsimpuls niet alleen kan verzorgen, maar dat zij daarin afhankelijk is van de initiatieven die andere partijen zoals eigenaren of ontwikkelaars nemen. Om tot een eenduidig beeld te komen is dit Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Hierin zijn toetsingscriteria en inspiratiebeelden opgenomen die duidelijk maken wat voor beeld de gemeente Opmeer voor ogen heeft wanneer zij over een samenhangend en hoogwaardig centrum spreekt.



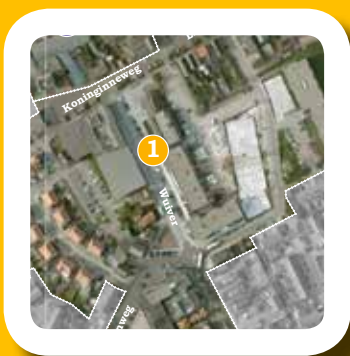
3. I.S.V. Lindengracht 22

In het Beeldkwaliteitsplan valt het centrumgebied uiteen in drie deelgebieden, te weten 'Centrum' en de twee I.S.V.¹ locaties; Koenis en Lindengracht 22. Op hoofdlijnen gelden voor de laatste twee dezelfde criteria als in 'Centrum' maar omdat hier sprake is van twee bijzondere locaties wordt ook apart aandacht aan de mogelijkheden voor ontwikkeling geschonken.

¹ Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing;



M a t e r i a l e n s t a a t



Centrum

Centrum Opmeer - Spanbroek

Wuiver, Koninginneweg, Lindengracht, Breestraat, Herenweg, Gruttostraat, Pastoor Meriusstraat, Waterkant, de Waag

BRO

Beeldkwaliteitsplan Centrum - Spanbroek
211x05345
12 februari 2013

gemeente Opmeer



Gebiedsbeschrijving bijzonder welstandsgebied centrum Opmeer - Spanbroek¹

Het centrum van Opmeer en Spanbroek bestaat uit een clustering van diverse vrijstaande gebouwen met voornamelijk publieke functies in een stenige omgeving. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, doelmatig en veelal representatief. De veelal complexmatige gebouwen zijn vrijstaand en individueel, georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben een verspringende rooilijn. Boven de voorzieningen wordt vaak gewoond, waardoor in het hele gebied sprake is van enige functiemenging.

De bebouwing is eenvoudig van opzet en kent een grote variatie in maat en schaal. De opbouw varieert en is tot vier lagen hoog met een kap of plat dak. Gevels zijn vaak representatief en hebben een zorgvuldige detaillering die meestal eenvoudig is. Het materiaalgebruik is met name bij de recente bebouwing overwegend modern en duurzaam. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

Uitzonderingen zijn de geschakelde woningen aan de Waterkant. Bij deze korte rijen is de rooilijn in samenhang en is de individuele woning onderdeel van het geheel. Bijzondere elementen zijn de enkele historische panden zoals de mengvoederfabriek en enkele individuele woningen aan de Waterkant. Het centrum heeft in de Welstandsnota een bijzonder welstandsniveau.

Toekomstperspectief

Om een sterkere centrumfunctie te genereren is een grotere samenhang en kwaliteit van de openbare ruimte, maar ook in beperkte mate van de gevels noodzakelijk. Er wordt uitgegaan van een geleidelijke transformatie naar een hoogwaardig en nog meer samenhangend beeld (met name voor wat betreft de nieuw toegevoegde delen).

Voor de openbare ruimte zijn er diverse aanvullende mogelijkheden tot versterking en verfraaiing ervan; vooral de suggestie van het (althans deels) terugbrengen van het water van de overtoom is een kans die kan worden benut om te komen tot een herwaardering van het verleden van de plek.

Uitgangspunt is het maken van onderscheid tussen het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Binnen het kernwinkelgebied wordt gebruik gemaakt van het 'shared space' principe waarbij de openbare ruimte grotendeels in één niveau en bestratingmateriaal wordt uitgevoerd ((vergelijkbaar met de inrichting van het meest noordelijke deel van de Wuiver). De auto is hier te gast. In de aanloopstraten blijven rijbaan en trottoir traditioneel gescheiden. Voor het centrum wordt gebruikt gemaakt van sfeerverlichting zoals grondspots in plaats van reguliere rijbaanverlichting.

Ook in het groen en stedelijk meubilair wordt meer samenhang nagestreefd. De toe te passen bomen zijn Platanen, eventuele blokhagen Taxus. Voor aparte stedenbouwkundige ruimtes kunnen afwijkende bomen worden gebruikt.

Waar mogelijk en nodig zal gewerkt worden aan een beter/aangenamer verblijfsklimaat voor voetgangers en fietsers, door brede, obstakelvrije paden en voldoende stallingsmogelijkheden op diverse punten. Op kruisingen en/of oversteekplaatsen van en naar parkeerplaatsen dient extra aandacht te worden besteed aan de inrichting vanwege de gewenste overzichtelijkheid. Bij (her)inrichting gaat aandacht uit naar de aanleg van nieuwe parkeerstroken en -vakken ten behoeve van de optimalisatie van het parkeeraanbod.

1 bron: Welstandsnota Opmeer februari 2011

I.S.V. Locatie Koenis¹



De ontwikkeling van de Koenislocatie is in grote mate bepalend voor de algemene ontwikkelingsrichting van het centrum. Verplaatsing van de bestaande bedrijven is positief voor de ruimtelijke-, woon- en leefkwaliteit van het centrum. De invulling van de locatie kan variëren van jongeren- en seniorenhuisvesting of detailhandel in de plint met daarboven appartementen in 3 lagen (een combinatie van wonen en detailhandel). Zeker als hier een grotere trekker zou komen zal ook ruimte gemaakt moeten worden voor uitbreiding van de openbare infrastructuur en parkeren op het binnenterrein. Door de vestiging van detailhandel op deze locatie komt het zwaartepunt van het centrum meer noordelijk te liggen dan in de bestaande situatie. Dit inrichting van de openbare ruimte moet dan aansluiten bij die van het kernwinkelgebied zoals die momenteel bestaat in het meest noordelijke deel van de Wuiver.

In afwijking voor de algemene criteria voor het centrum als vervanging van de bestaande voedersilo (23 meter) een hoogteaccent teruggebouwd worden, of de bestaande silo wordt getransformeerd naar bijvoorbeeld een appartementencomplex. Een verbetering van de verkeerssituatie op de Breestraat door het ruimer maken van zichthoeken bij kruisinge moet bij de herontwikkeling van de I.S.V. locatie Koenis in ogenschouw genomen worden.

I.S.V. Locatie Lindengracht 22

Bij de herontwikkeling van de locatie Garage Huijberts (Lindengracht 22) kan gedacht worden aan enkele woningen. Qua maat, schaal en orientatie dient de inrichting van de locatie zich te voegen naar de bestaande karakteristiek van dorpslint. Door de ligging op de kop van een bebouwingslint en met een mogelijke ontwikkeling van het achtergelegen H.O.S.V. terrein ontbeert de locatie een feitelijke achterkant waardoor de toekomstige bebouwing en perceelsinrichting alzijdig moet worden vormgegeven.

¹ De ISV-3 notitie beschrijft de projecten die gemeente Opmeer heeft opgevoerd in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Met toepassing van dit budget kunnen gelden worden verkregen voor het uitvoeren van projecten. In de notitie worden een aantal projecten genoemd die liggen in het plangebied centrum Opmeer – Spanbroek. Deze projecten dragen bij aan een aantal ambities van de gemeente Opmeer. Het gaat om het versterken van de identiteit, het waarborgen van de leefbaarheid van de kernen en een kwaliteitsverbetering van de woon- en werkgebieden:

Criteria centrum Opmeer - Spanbroek

Situering	Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Rooilijnen liggen terug en volgen de weg; • Bij de kruising Breestraat Breestraat - Koninginneweg - Lindengracht moet eventueel vervangende bebouwing verder teruggelegd worden ten behoeve van de verkeersveiligheid; • Door het incidenteel verspringen van hoekpanden kunnen verschillende stedenbouwkundige verblijfs ruimtes gevormd worden.
	Zijdelingse afstand	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouwen staan vrij op de kavel; • Per kavel is er één hoofdmassa.
	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouwen met de voorgevel richten op de (belangrijkste) openbare ruimte; • Expeditieruimten zoveel mogelijk aan een achterkant van het gebouw situeren; • Er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat.
	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> • De bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en in harmonie met het dorpse karakter van het gebied (oorspronkelijke korrelgrootte zoveel mogelijk behouden); • Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en hebben een eenvoudige vorm; • De individuele woning binnen een gebouw of rij is deel van het geheel; • Bedrijven en voorzieningen zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden.
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouwen hebben een onderbouw tot vier lagen met bij voorkeur een kap.
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Bij voorkeur een kap.
	Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> • De gevelopbouw is evenwichtig en in harmonie met het dorpse karakter van het gebied (oorspronkelijke korrelgrootte zoveel mogelijk behouden).
	Gevelgeleding	<ul style="list-style-type: none"> • De begane grondlaag afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel; • Entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of zelfstandige volumes; • Verschillende winkelpaden kunnen verbonden worden door middel van een (glazen) luifel.

	Materiaalkeuze en -kleur	<ul style="list-style-type: none"> • Materialen en kleuren zijn duurzaam en per cluster of complex in samenhang; • Grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien (geen kunststof); • Materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume; • Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.
	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> • De architectonische uitwerking en detailering zijn eenvoudig maar degelijk en evenwichtig; • De onderste bouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies); • Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk (geparcellerde gevelwanden hebben de voorkeur); • Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume (hedendaagse interpretatie van historische kenmerken is mogelijk); • Toepassen van zonnepanelen mits passend in het ontwerp en kleurstelling; • In het geval van woningen boven de winkels dienen de zonneweringen en markiezen eenduidig te zijn vormgegeven.
	Reclame	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogstens één reclame haaks op de gevel en één reclame evenwijdig aan de gevel (de penanten vrijlaten) • Bij voorkeur vormgeven in open en onverlichte letters
Openbare ruimte	Profiel	<ul style="list-style-type: none"> • in het kernwinkelgebied straten vormgeven conform 'shared space' principe waarbij auto te gast is; • in aanloopstraten scheiding van verkeer door de aanleg van duidelijke rijweg en trottoir.
	Verharding en kleur	<ul style="list-style-type: none"> • in het kernwinkelgebied (verblijfsruimte) één soort verharding te weten een lichtgrijze betonklinker 15x45 cm conform huidige inrichting van noordelijkste stuk van de Wuiver. Verschillende gebruikszones zoals uistallingsstrook aangeven door strek en afwijkend tegelverband; • parkeervakken in antracietgrijze vierkante betonklinker. Vakverdeling aangeven door toevoeging witte betonklinkers; • in aanloopstraten de rijbaan in gebakken klinkers dikformaat in elleboogjesverband in een rood - bruine kleurmélange. Trottoirs in lichtgrijze betonnen 30x30 tegel.
	Beplanting	<ul style="list-style-type: none"> • Bomen langs wegen of gevels zijn Platanen (Acer platanoïdes), gesnoeid in leivorm of met meer natuurlijke habitus; • Langs de Waterkant / Lindengracht / Koninginneweg Lindebomen; • (Blok)hagen tussen bijvoorbeeld parkeerplaatsen of terrassen bestaan uit Taxus (Taxus baccata); • Op pleinen kan gekozen worden voor een afwijkende beplanting.
	Verlichting	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassing van sfeerverlichting in het centrum, bijvoorbeeld grondspots in plaats van rijbaanverlichting.
	Meubilair	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van eenduidig meubilair en inrichtingselementen zoals boomroosters, bankjes en prullenbakken.
	Water	<ul style="list-style-type: none"> • Afkoppeling van regenwater, afvoer via molgoten zichtbaar in de openbare ruimte. Mogelijk terugbrengen oppervlaktewater aan de Waterkant - Koninginneweg, of combinatie van water en kunst.

BRO

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen