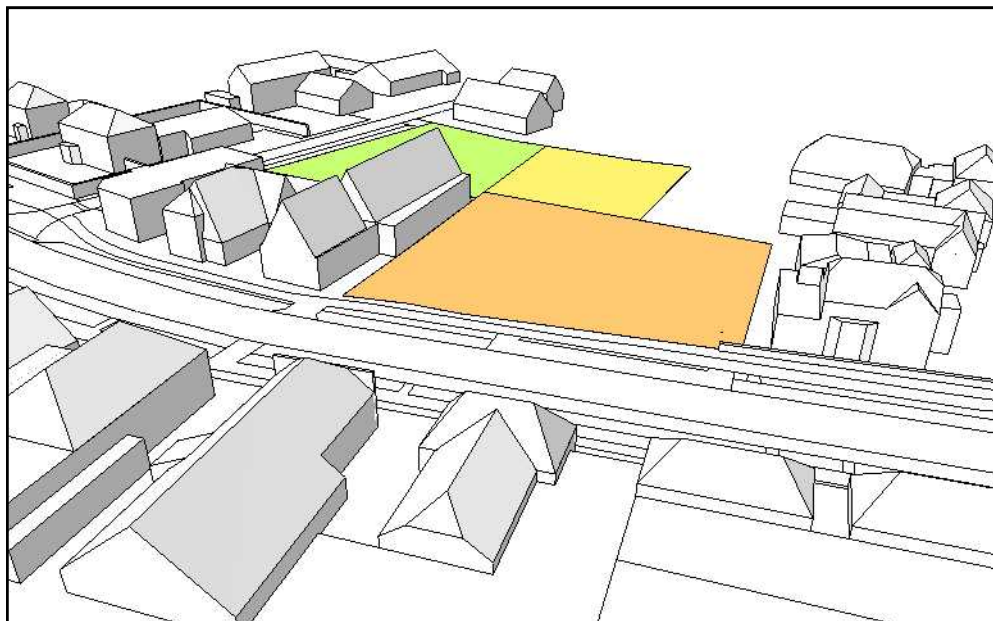


Beeldkwaliteitsplan

Garage Roelfsema te Zuidlaren



Garage Roelfsema

Zuidlaren is een mooi Drents dorp gelegen ten zuiden van Groningen. Het dorp maakt onderdeel uit van de gemeente Tynaarlo. Midden door het beschermde dorpsgezicht van Zuidlaren loopt de Stationsweg als hoofdas.

Aan de Stationsweg staat garage Roelfsema. Het terrein van de garage grenst aan de Stationsweg en loopt achter panden van Stationsweg 21-27 langs tot aan de Koningstraat. De Stationsweg is een informeel gegroeid winkellint. Het groen en de afwisselende bebouwing dragen bij aan een karakteristiek dorpsbeeld. De Koningstraat is van een heel andere karakter. De Koningstraat kenmerkt zich als een groene woonstraat.

Aan de hand van het stedenbouwkundig kader centrum Zuidlaren, opgesteld in 2011 en het advies van de klankbordgroep van Zuidlaren is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen geformuleerd voor het ontwerp de nieuwe invulling van garage Roelfsema.



Stationsweg 27, 25/23 en 21



Stationsweg



winkels aan de Stationsweg



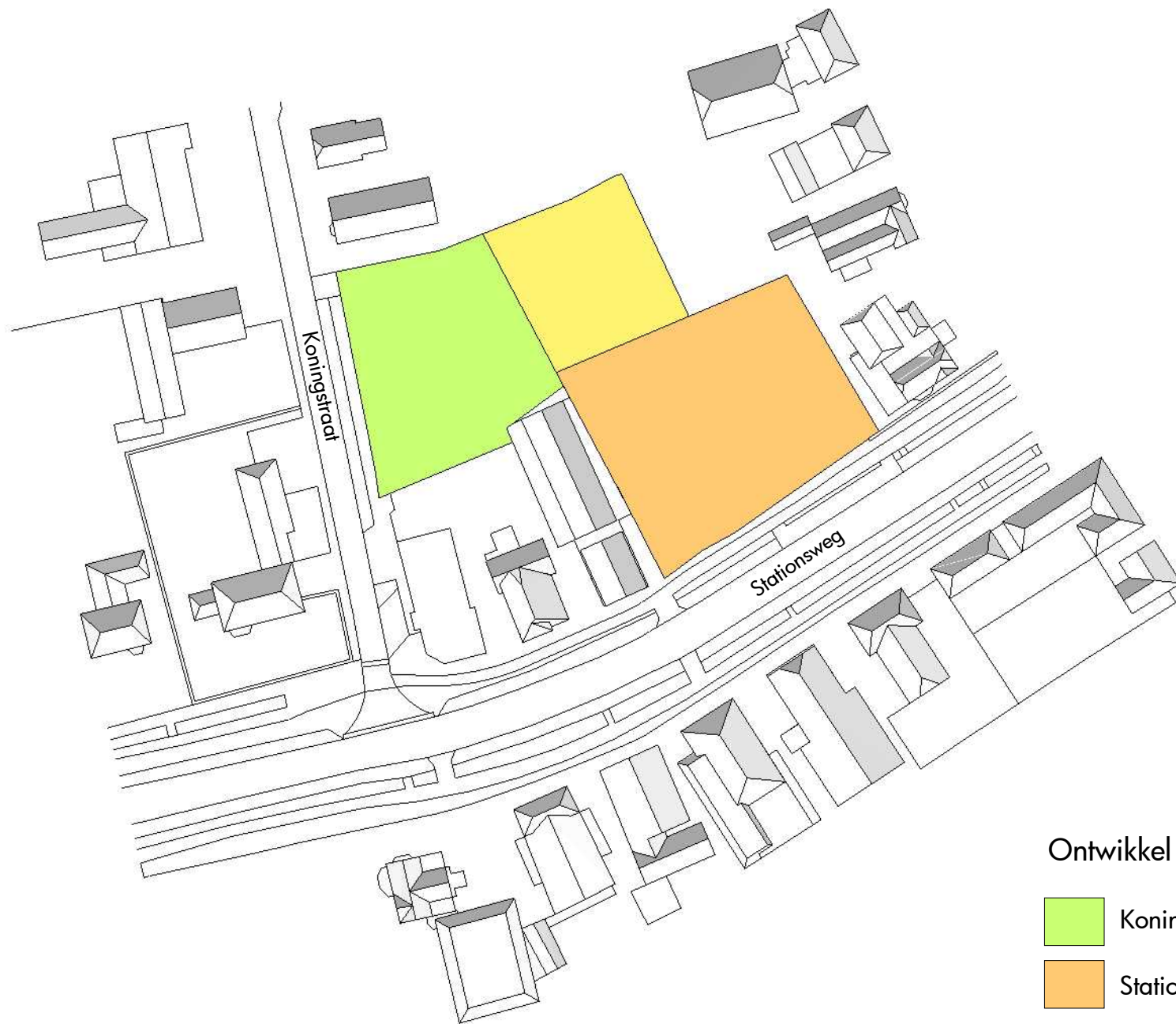
Hondsrugstraat 14, Ni Hao



Koningstraat richting de Stationsweg



Koningstraat vanaf de Stationsweg



Ontwikkel locatie

- Koningstraat
- Stationsweg
- Achterterrein

De geschiedenis van een locatie is een belangrijke basis voor het maken van een goed ontwerp. Voor de locatie Roelfsema in Zuidlaren geldt dit evengoed. Om de plek en haar betekenis in het dorp goed te begrijpen wordt een aantal tijdsgewrichten in de ontwikkeling van het dorp beschreven. Daar waar mogelijk komt de locatie nader aan de orde.

Het eerste moment dat de locatie in relatie tot het dorp in beeld komt, is op het Minuutplan 1811 -1830. Het kaartbeeld (afbeelding 1) toont het dorp in een agrarische setting. Een reeks van brinken domineert het beeld. Uiteraard zijn de Grote Brink en De Millystraat onderdeel van de oude handelsroute Coevorden – Groningen. Het kaartbeeld 1811-1830 laat de noordzijde van de huidige Stationsweg zien als onderdeel van de begrenzing van de brinkerstructuur. Een bewerking van het Minuutplan maakt de eigendomsstructuur duidelijker. Brinken waren overigens collectief eigendom van het collectief de Boermarke. De bewerking (afbeelding 2) laat eveneens boerderijen zien op de hoek van de huidige Hondsrugstraat en op de hoek van de huidige Koningstraat.

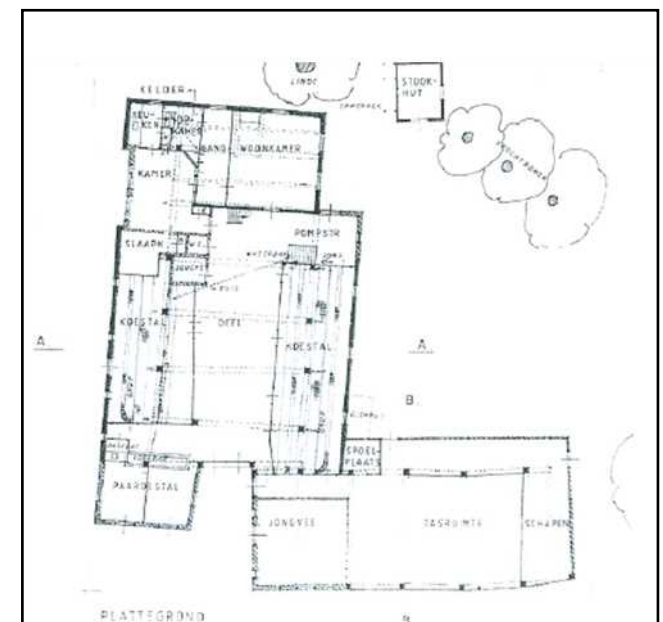
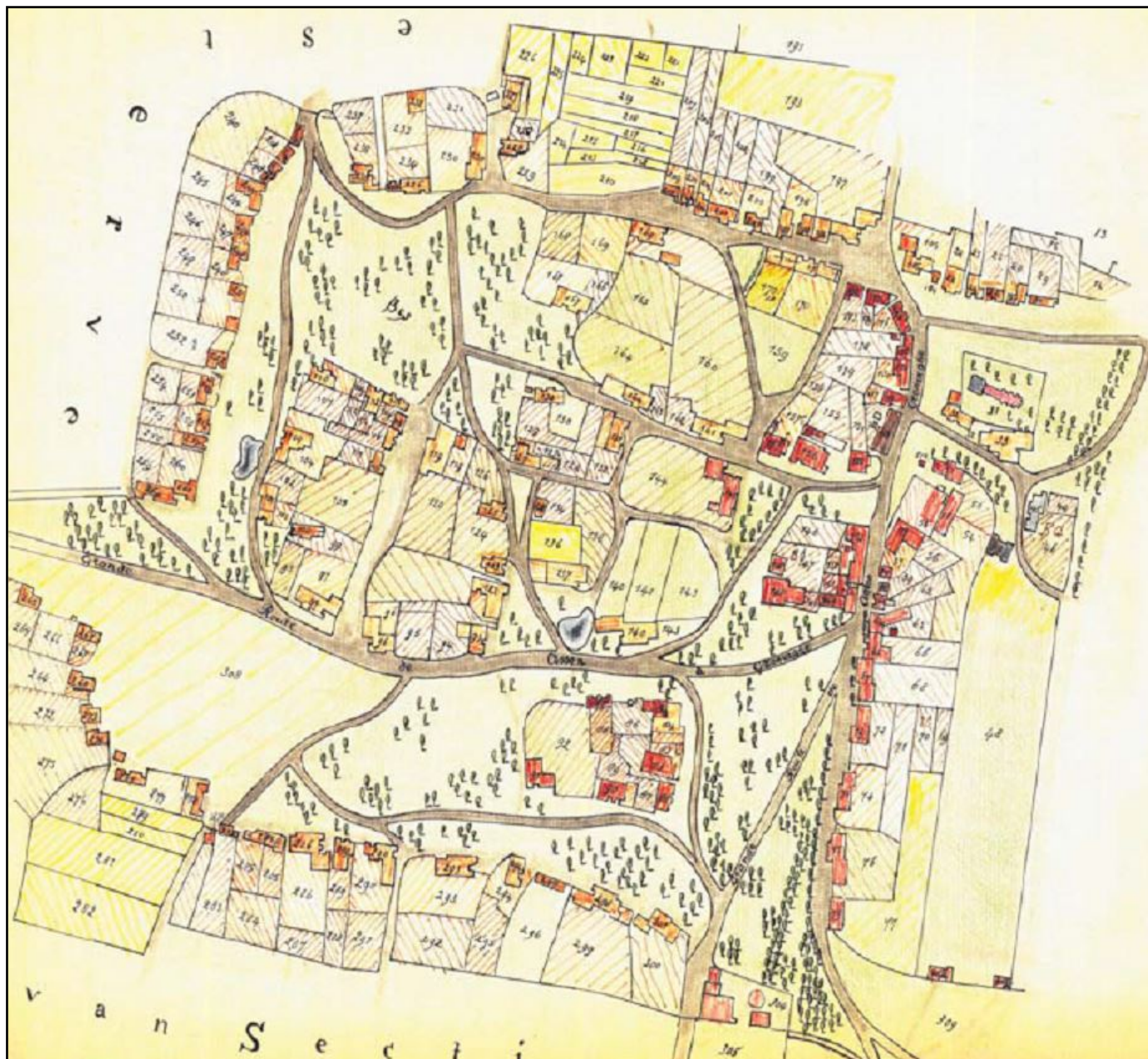
Beide boerderijen hebben de typische basisvorm van het achterbaander-type, zelfs met aangebouwde schuur (voor jong vee). Binnen de gemeente Tynaarlo staat nog een boerderij van dit type in Donderen. Afbeelding 3 laat de plattegrond van deze boerderij zien (boerderijenboek). De werkzijde van dit type boerderijen is georiënteerd op de “openbare ruimte”, de brinken. Het woongedeelte bevindt zich aan de achterzijde. In veel Drentse dorpsplattegronden wordt dit boerderijtype aangetroffen, waarbij aan de achterzijde een smaller stratenpatroon en soms zelfs enkel paden aanwezig zijn. Deze structuur is herkenbaar onder andere in de Koningstraat, de Tiphofweg en het noordelijke deel van de Brinkstraat.

De periode tussen 1850 en 1900 was ingrijpend voor het dorp. Vanaf 1850 werd kunstmest op grote schaal toegepast in de landbouw. Hierdoor verviel de basis onder het tot dan gangbare potstalsysteem (gebaseerd op schapenmest) en werd het boeren ontwricht. Ook werd als gevolg van diverse wetswijzigingen de Boermarke ontbonden. Als gevolg van deze gebeurtenissen werd het gebruikelijke manier van het collectief boeren ontwricht. De collectieve heidegronden werden op grote schaal ontgonnen.

In 1880 werd de spoorlijn tussen Assen en Groningen geopend. Een nieuwe handelsroute, met een belangrijk knooppunt bij het station in Tynaarlo. Om Zuidlaren, als dorp, aan te sluiten op dit spoornetwerk, werd de Stationsweg richting Tynaarlo aangelegd. Binnen het dorp werd de Stationsweg ingericht een lommerrijke laan. Aan het eind van de eeuw volgde de Tramlijn van de Noordelijke Tramlijnmaatschappij dit zelfde tracé.

In de periode tot 1930 maakten in het dorp diverse boerderijen plaats voor nieuwe burgerwoningen. De boerderij op de hoek van de Hondsrugstraat bijvoorbeeld is op kaarten van 1900 verdwenen en is vervangen door een villa met tuin. In deze tuin zal later (naar schatting 1930) het pand van Roelfsema verrijzen. De boerderij op de hoek van de Koningstraat is op een later tijdstip verdwenen. De vervangende nieuwbouw, die hier verscheen is namelijk gebouwd in de periode van tussen de beide wereldoorlogen de Interbellum-periode.

De Telefoonstraat was tot eind jaren 50 de winkelstraat van het dorp. De gemeenteraad van het dorp Zuidlaren besloot in 1959 dat, de winkelfunctie ook in de Stationsweg mogelijk was. Met deze impuls voor een nieuwe winkelstructuur sloot de gemeenteraad aan op de groei van die het dorp maakte westelijke richting.



Als gevolg van het raadsbesluit zijn in de Stationsweg diverse transformaties te zien van woonbebouwing naar winkelbebouwing. Dit geldt vooral voor de bebouwingsstrook tussen de Stationsweg en Het Achterom. Deze woningen zijn overigens veelal ontstaan tussen de jaren 20 en 30. In hun transformatie naar winkelpanden bleef in de regel de bestaande voorgevel behouden. De feitelijke winkeluitbreidingen volgden enkele meters achter de voorgevel in een soort 2^e rooilijn.

De gebouwen aan de noordzijde van Stationsweg, waar ook de locatie Roelfsema gelegen is, heeft soortgelijke transformatie ondergaan. De structuur van dit deel van de Stationsweg is echter veel ouder. Daar waar de zuidzijde tot ongeveer 1900 onderdeel was van de brinkenstructuur, was in het noordelijke deel van de Stationsweg nog agrarische bebouwing voorhanden.

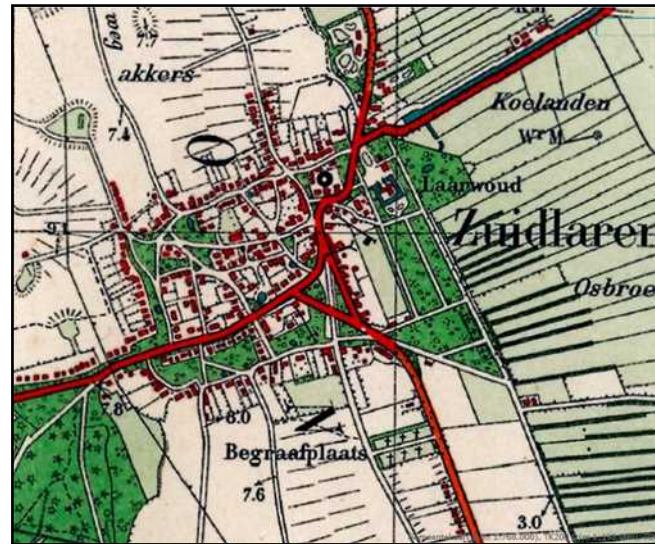
Langs de Koningstraat verschenen in deze periode burgerwoningen. Deze woningen hebben een smallere verkaveling en zijn ook allen voorzien van een zadeldak. Veel van deze burgerwoningen voorzien van een groene voortuin waardoor deze voortuin fungeert als een overgang tussen openbaarruimte en privé.

Door de groei van het dorp in westelijke richting is de Koningstraat in betekenis veranderd. Hoewel het nog steeds een rustige woonstraat is, is het lang de uitvalsbasis van de politie geweest. Ook was het Groene Kruis hier gevestigd.

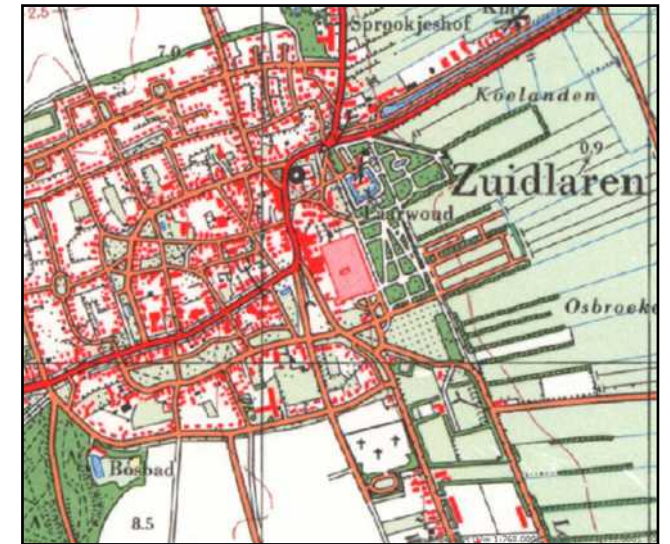
Eind jaren 90 werd het winkelgebied van Zuidlaren opnieuw ingericht. Er is gekozen voor een eenvoudig beeld waarbij de bestrating van het winkelgebied doorloopt tot aan de gevels van de winkels. Deze verharding tot aan de gevel maakt de samenhang in het winkelgebied sterk. Hierbij is veel aandacht besteed aan de verschillen in hoogte richting ingang van de winkel. Door dit hoogteverschil te benadrukken ontstaat een belangrijke overgang tussen het openbare karakter van de straat en het semi-openbare karakter van de winkelpanden. De eigendomsgrenzen zijn op een subtiele manier te zien in de verharding. Woningen die eveneens in het winkelgebied liggen zijn vaak voorzien van een groene haag. Hierdoor zijn de verschillen in functie duidelijk en is de privacy van het wonen gewaarborgd. In de uitwerking van de locatie Roelfsema zal de sfeer en de detaillering van de openbare ruimte op een identieke manier uitgewerkt worden. Compleet met het aanvullen van de boomstructuur langs de Stationsweg.



4, topografische kaart 1902



5, topografische kaart 1930



6, topografische kaart 1975



7, Stationsweg ter hoogte van de locatie Roelfsema ong. 1918. Bron site "oud Zuidlaren"



8, Stationsweg ter hoogte van de locatie Roelfsema jaartal onbekend. Bron site "oud Zuidlaren"

Stationsweg

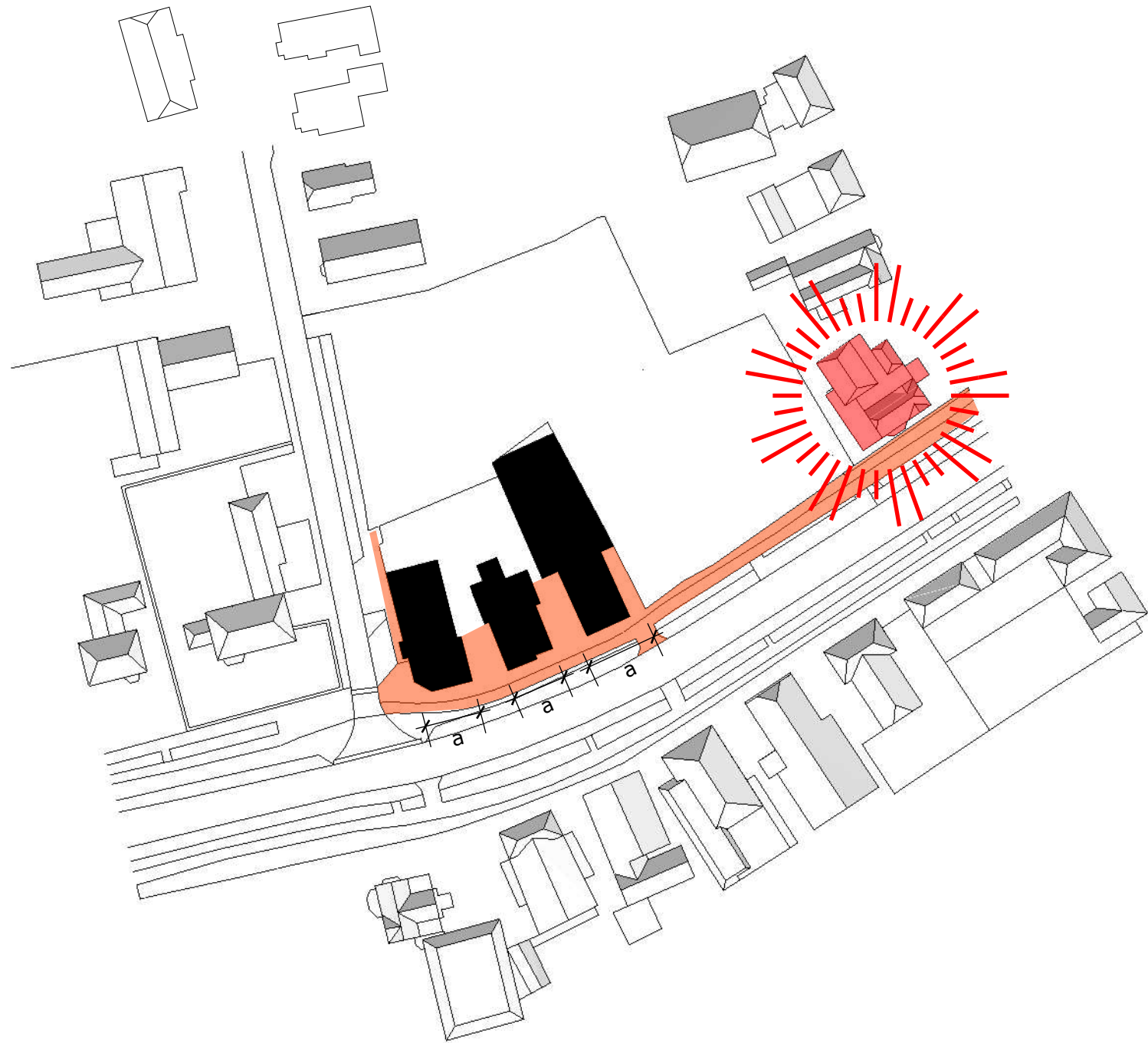
Kleinschalige bebouwing en grote bomen bepalen het karakter van de Stationsweg. De Stationsweg bestaat uit bebouwing van twee lagen met een kap.

Links van de locatie Garage Roelfsema staan drie karakteristieke gebouwen met een smal verschijningsbeeld(a). Deze panden uit de interbellum architectuur zijn te lezen als afzonderlijke panden. Dit wordt versterkt door de verspringing van de rooilijn en de aanwezigheid van ramen in de zijgevels.

Rechts van de locatie staat het karakteristieke witte pand van Ni Hao. Dit pareltje staat op de hoek van de Stationsweg en de Hondsrugstraat. Het pand heeft een plint en wordt omzoomd door een groene heg. Het pand toont zich alzijdig.

De rode bestrating van het winkelgebied loopt door tot aan de gevels van de winkels. Deze verharding benadrukt de samenhang van het winkelgebied aan de Stationsweg.

De verschillen in hoogte richting de entree van de winkels worden geaccentueerd en vormgegeven, daardoor ontstaat er een belangrijke intermediair tussen het openbare karakter van de straat en de semi-openbare karakter van de winkelpanden.





Interbellum architectuur, Stationsweg 27, 25/23 en 21



Hondsrugstraat 14, Ni Hao



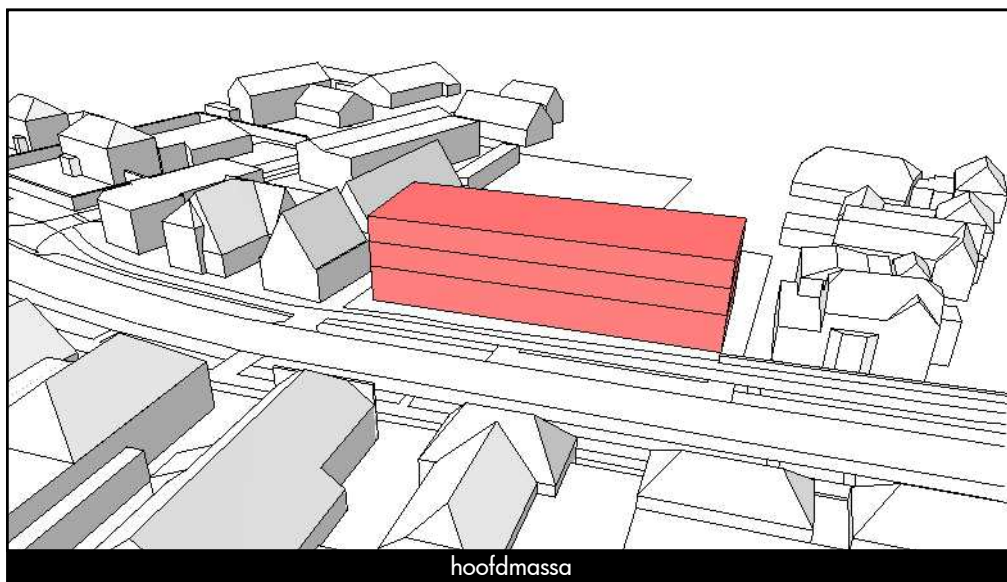
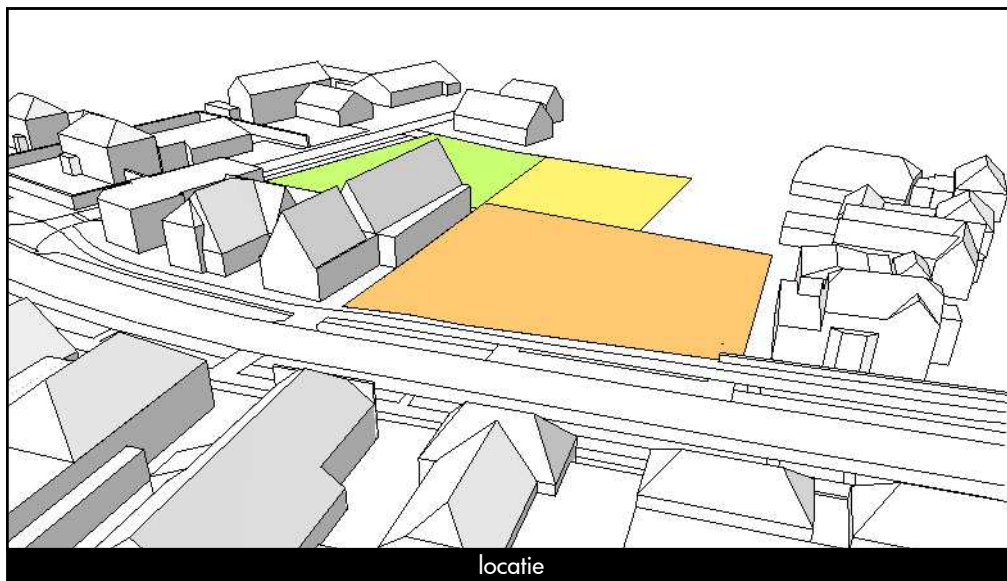
Interbellum architectuur, Stationsweg 27



Interbellum architectuur, Stationsweg 25 en 23



Interbellum architectuur, Stationsweg 21



Stationsweg

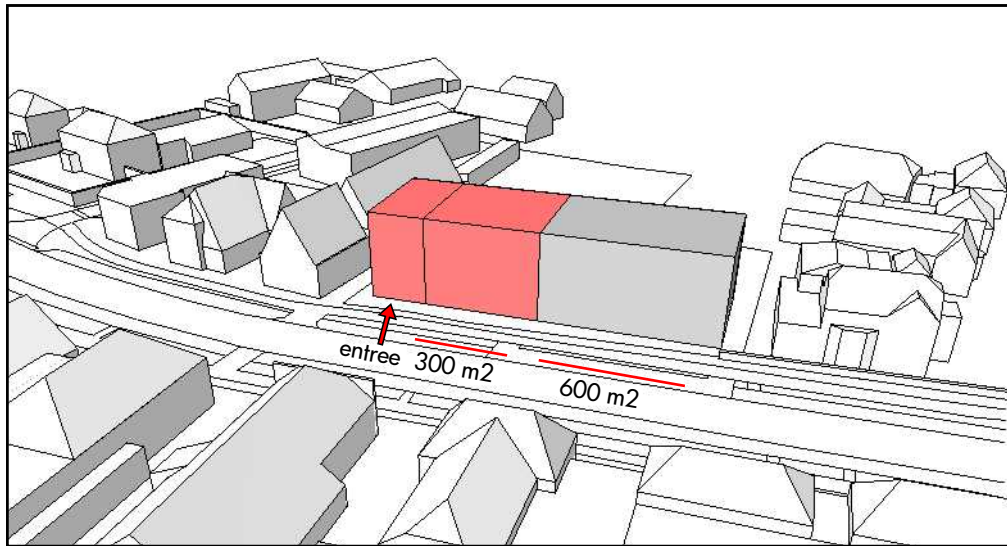
- 1 De parcelering van de hoofdmassa wordt bepaald door de benodigde breedte van de functies op de begane grond. Te weten de entree van de appartementen en de twee winkels van 300 m² en 600 m².

- 2 Door het verspringen van de rooilijnen wordt deze parcelering versterkt en ontstaan er interessante ruimten op straatniveau.

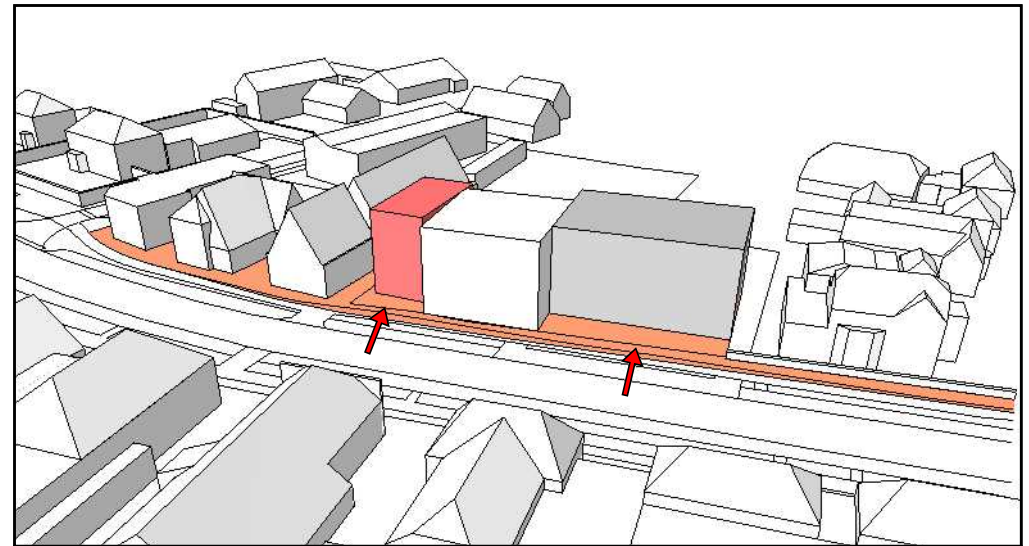
Links krijgt de entree van de appartementen door het terug leggen van de rooilijn een voorruimte en tevens komt hierdoor het pand Stationsweg 21 beter tot zijn recht.

Rechts zorgt het terug leggen van de rooilijn ervoor dat het beeldbepalende pand van de Ni Hoa vrij in de ruimte komt te staan. Hierdoor komt ook dit pand beter tot zijn recht.

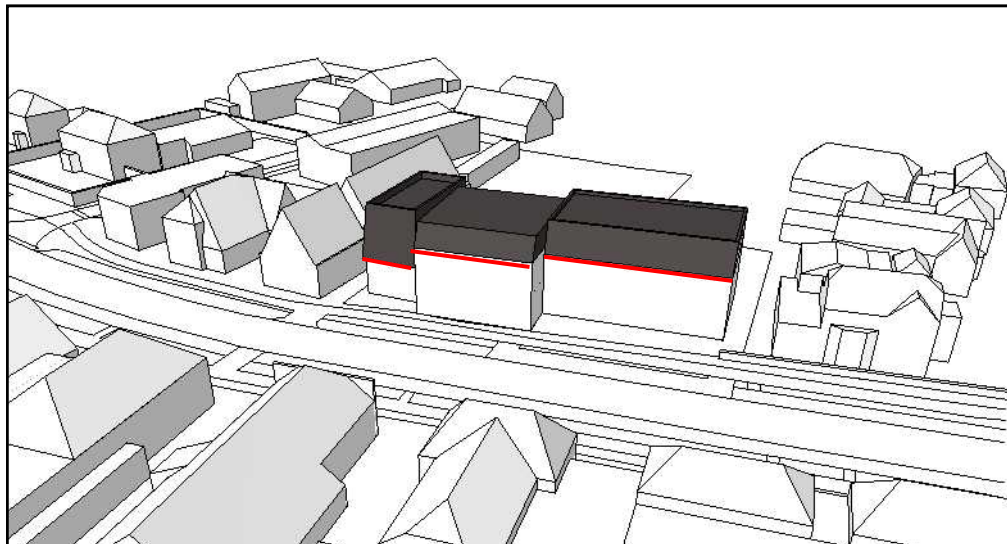
- 3 Door de variatie in goothoogte wordt de parcelering positief versterkt.
- 4 Door het aantasten van de hoofdvorm wordt de verticale parcelering van de pandbreedte(a) versterkt. De horizontale geleding zorgt voor een overgang van de straat naar het gebouw (b).



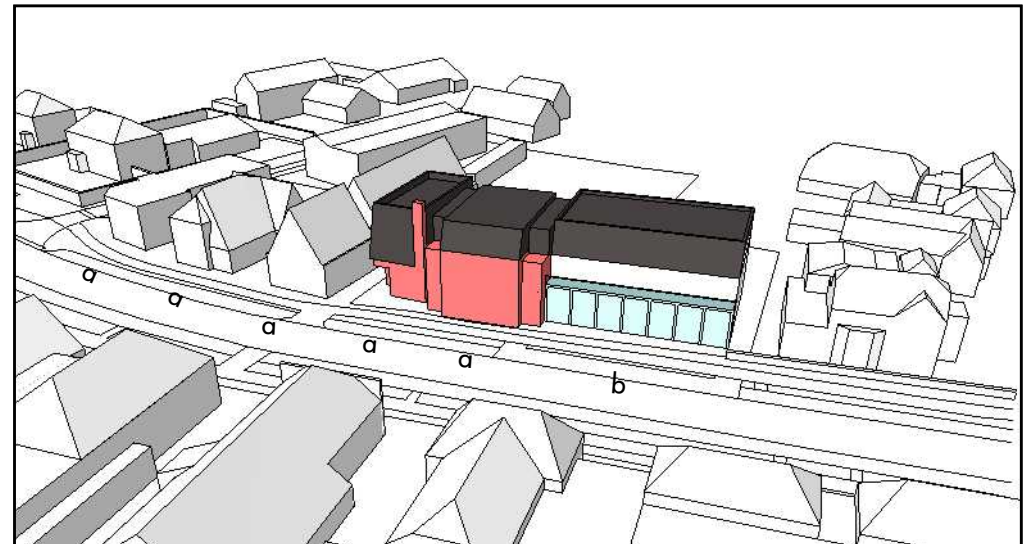
1 parcelering op basis van functie begane grond



2 verspringsing rooilijn



3 variatie in kapvorm en goothoogte



4 aantasten hoofdvorm versterkt verticale parcelering



1e schets



Stationsweg

A

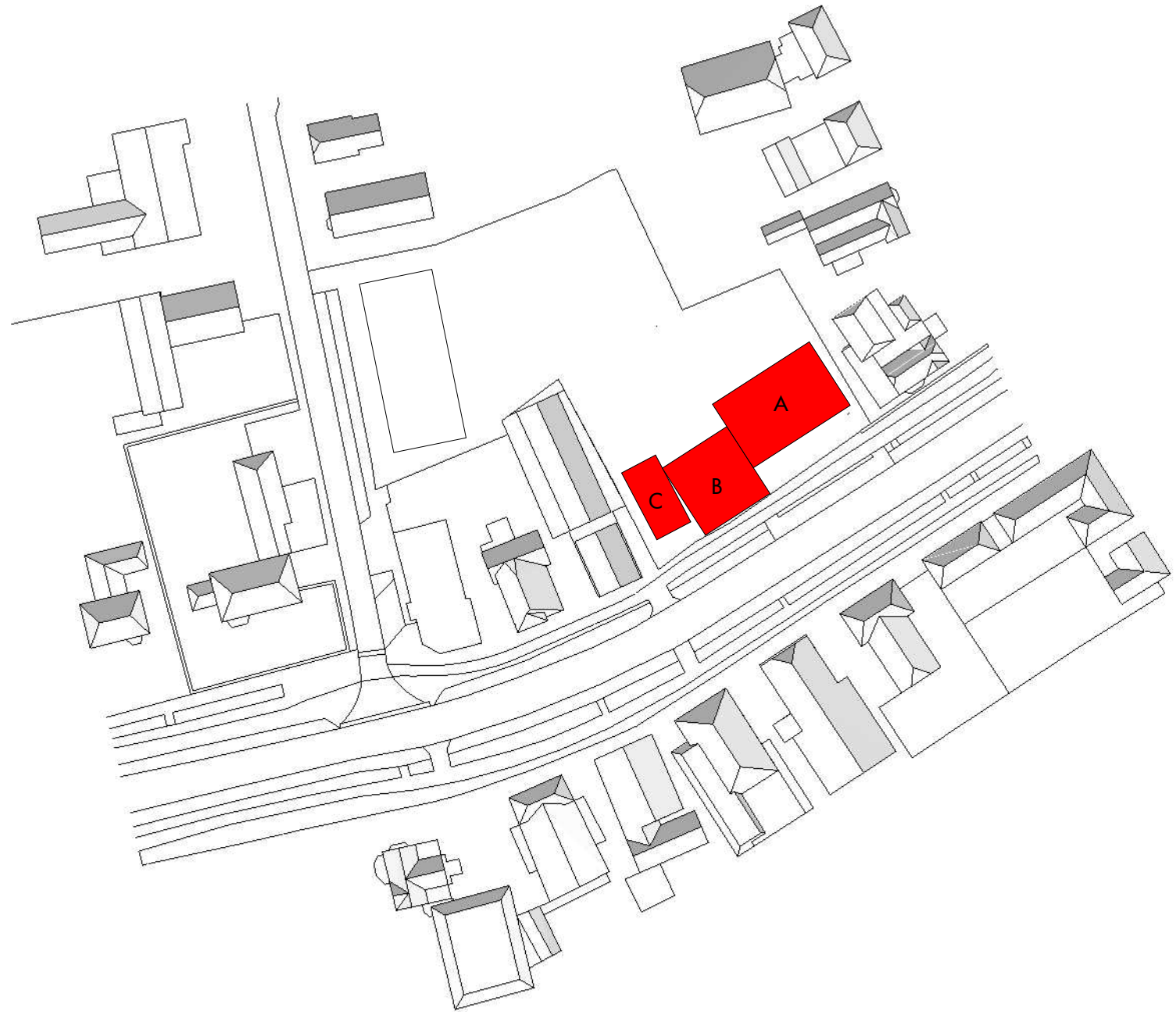
Eenvoudige hoofdvorm
Tweede verdieping in de kap
Duidelijke goot
Horizontale uitstraling
Intermediair door middel van lichte constructie
Lichtgrijze baksteen
Antraciete dakpan
Lichte kozijnen

B

Verticale hoofdvorm
Tweede verdieping in de kap
Dakkapel
Staande ramen
Duidelijke goot
Buitenruimte in de massa
Rode baksteen
Antraciete dakpan

C

Verticale hoofdvorm
Dak vanaf de eerste verdieping
Uitstraling interbellum architectuur
Rode baksteen
Antraciete dakpan





Stationsweg

Reclame uitingen van de winkels op de begane grond aan de Stationsweg dienen ondergeschikt te zijn aan de architectuur en aan het straatbeeld. Deze uitingen dienen afgestemd te zijn op de gevelkarakteristiek van het gehele gebouw.

Bij de gevel dienen open reclame letters zonder achtergrond toegepast te worden. Hierdoor blijft de achterliggende gevel zichtbaar. Lichtbakken en dergelijke zijn niet passend. Reclame dient evenwijdig met de gevel geplaatst te worden. Uitingen haaks op de gevel zijn niet toegestaan.

Reclame dient onder de eerste verdieping geplaatst te worden, zodat bewoners van de bovenliggende appartementen er geen last van hebben, en moet zich concentreren tot het entreegebied van de winkel.

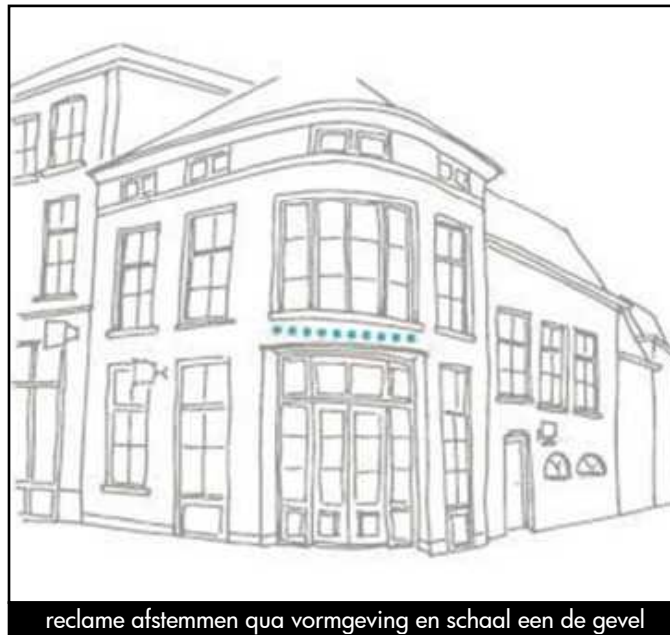
Raamstickers met reclame zijn toegestaan mits niet het volledige raam wordt dicht geplakt.



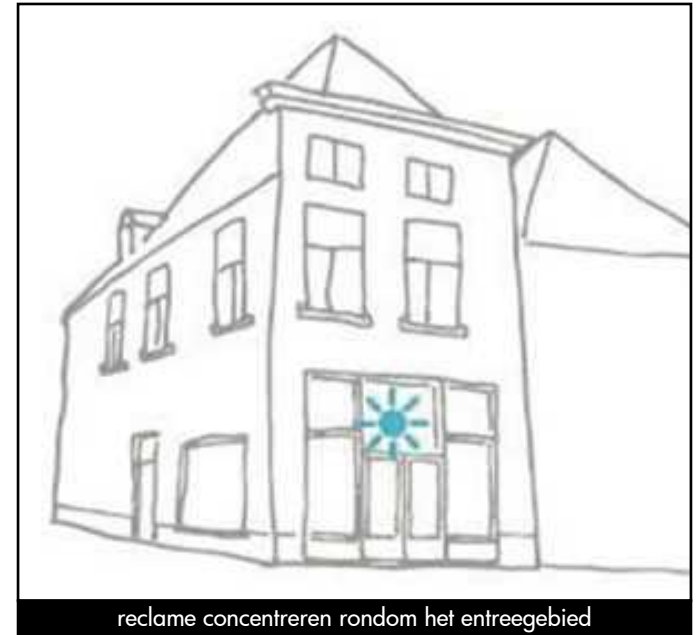
reclame met open letters zodat de gevel zichtbaar blijft



reclame dient onder de verdieping geplaatst te worden



reclame afstemmen qua vormgeving en schaal een de gevel



reclame concentreren rondom het entreegebied



raamstickers als reclame



open reclame letters waardoor achterliggende gevel zichtbaar blijft



gevel reclame ondergeschikt aan de architectuur



raamstickers als reclame



reclame geconcentreerd rondom het entreegebied

Koningstraat

De Koningstraat is een woonstraat met hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Deze woningen hebben een voordeur aan de straatzijde en een groene voortuin. Al dan niet afgeschermd door middel van een haag.

Aan de oostzijde staan vrijstaande eengezinswoningen. Deze staan haaks op de straat met een dwarskap.

Aan de westzijde staan bredere panden, dit komt omdat de Politie en het Groene Kruis hier vroeger gevestigd waren. Deze staan evenwijdig aan de straat met een langskap.

Het materiaal en kleurgebruik aan de oostzijde is voornamelijk rode baksteen met fris oranje dakpannen en witte goten en witte accenten in de gevel.





lange panden zuidzijde Koningstraat



hoekwoning Koningstraat Stationsweg



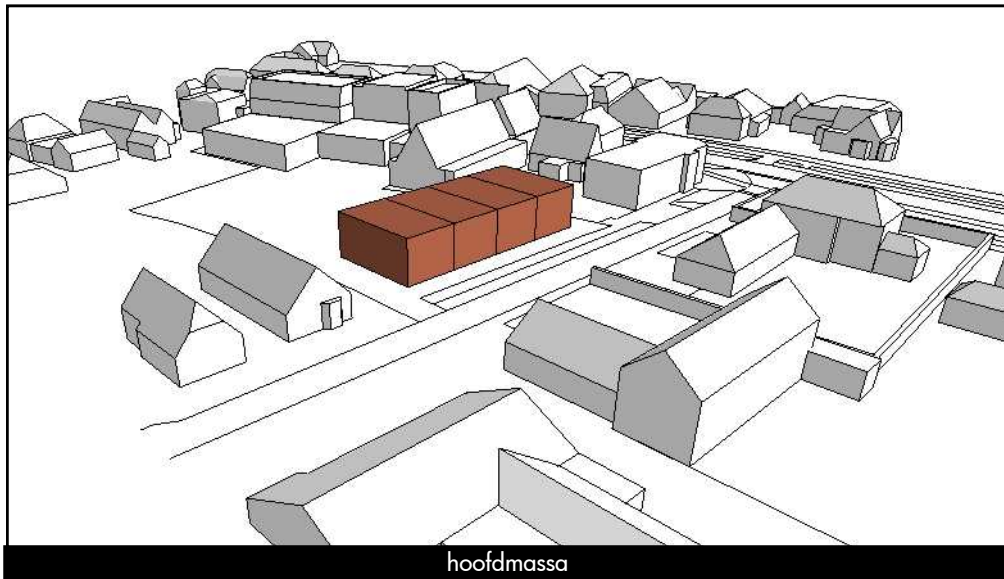
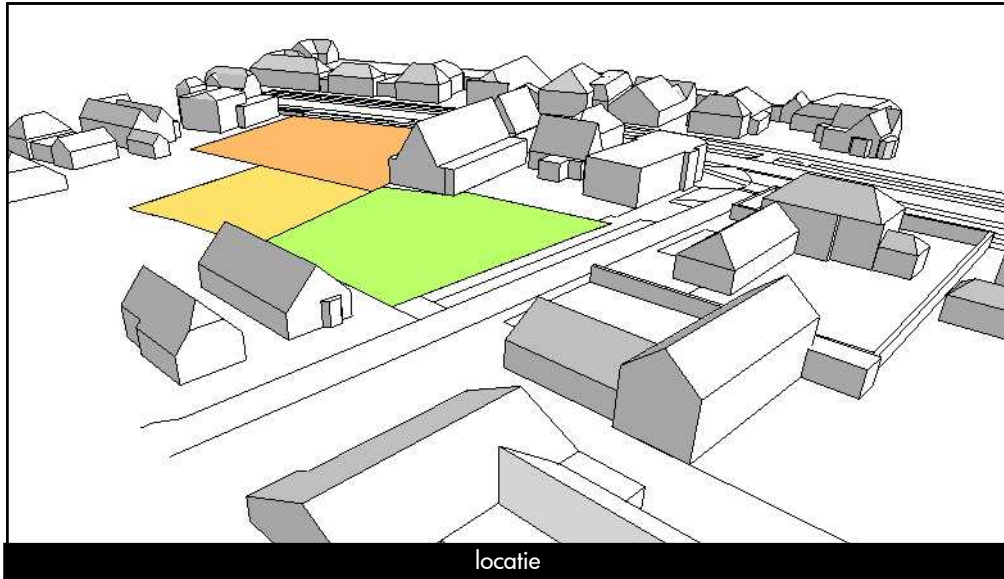
krusing Koningstraat Stationsweg



vrijstaande woningen met voortuinen



vrijstaande eengezinswoningen aan de oostzijde Koningstraat



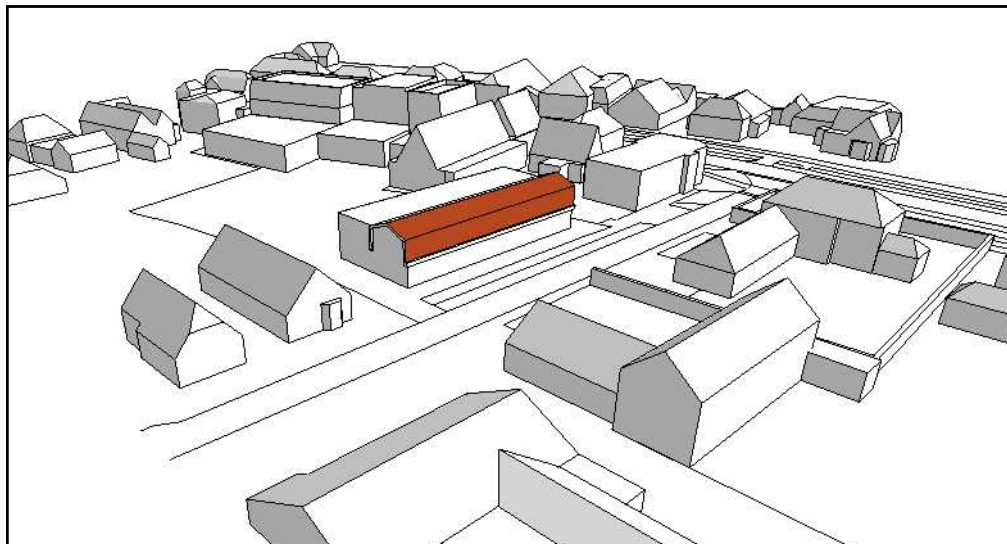
Koningstraat

Het gat in de Koningstraat wordt opgevuld door een volume van twee lagen. De brede panden aan de westzijde dienen als uitgangspunt.

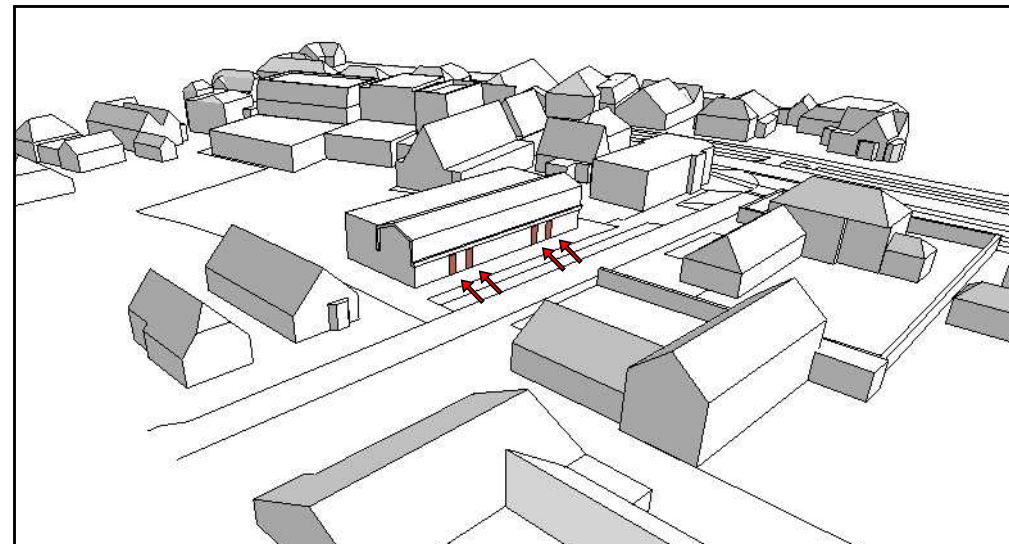
- 1 Het volume krijgt aan de straatzijde een langskap vanaf de eerste verdieping met een witte goot als horizontaal accent.
- 2 De appartementen op de begane grond worden ontsloten door een voordeur aan de straatzijde.

De appartementen op de verdieping bevinden zich in de kap en zijn via het achterterrein door middel van een galerij ontsloten.

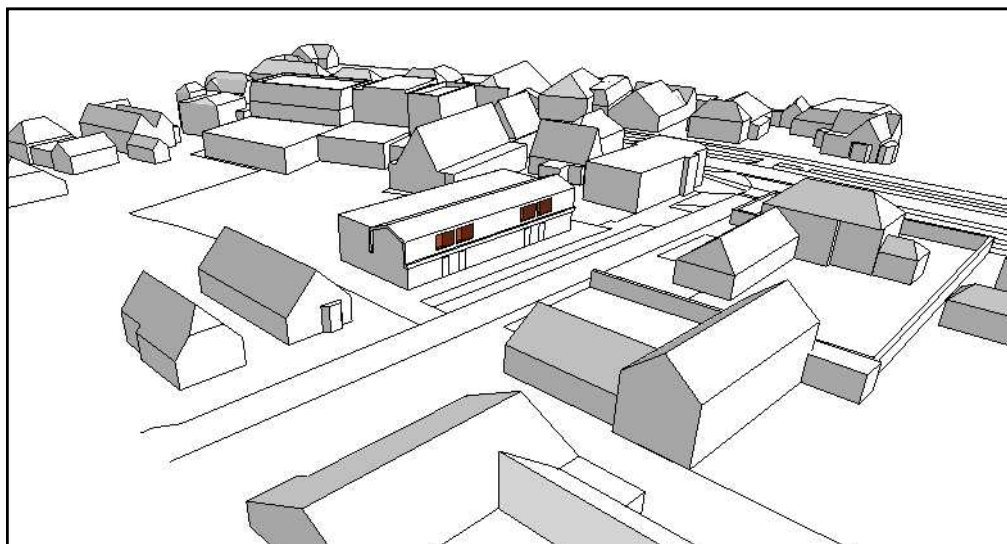
- 3 De buitenruimte van de appartementen op de eerste verdieping bevinden zich aan de straatkant. Deze inpandige logia's zijn onderdeel van de kap.
- 4 De appartementen op de begane grond hebben een buitenruimte in de vorm van een voortuin, afgeschermd door middel van een groene haag.



1 langskap met witte goot



2 voordeuren



3 buitenruimte in de kap



4 voortuinen





Koningstraat

D

Groen karakter

Langskap

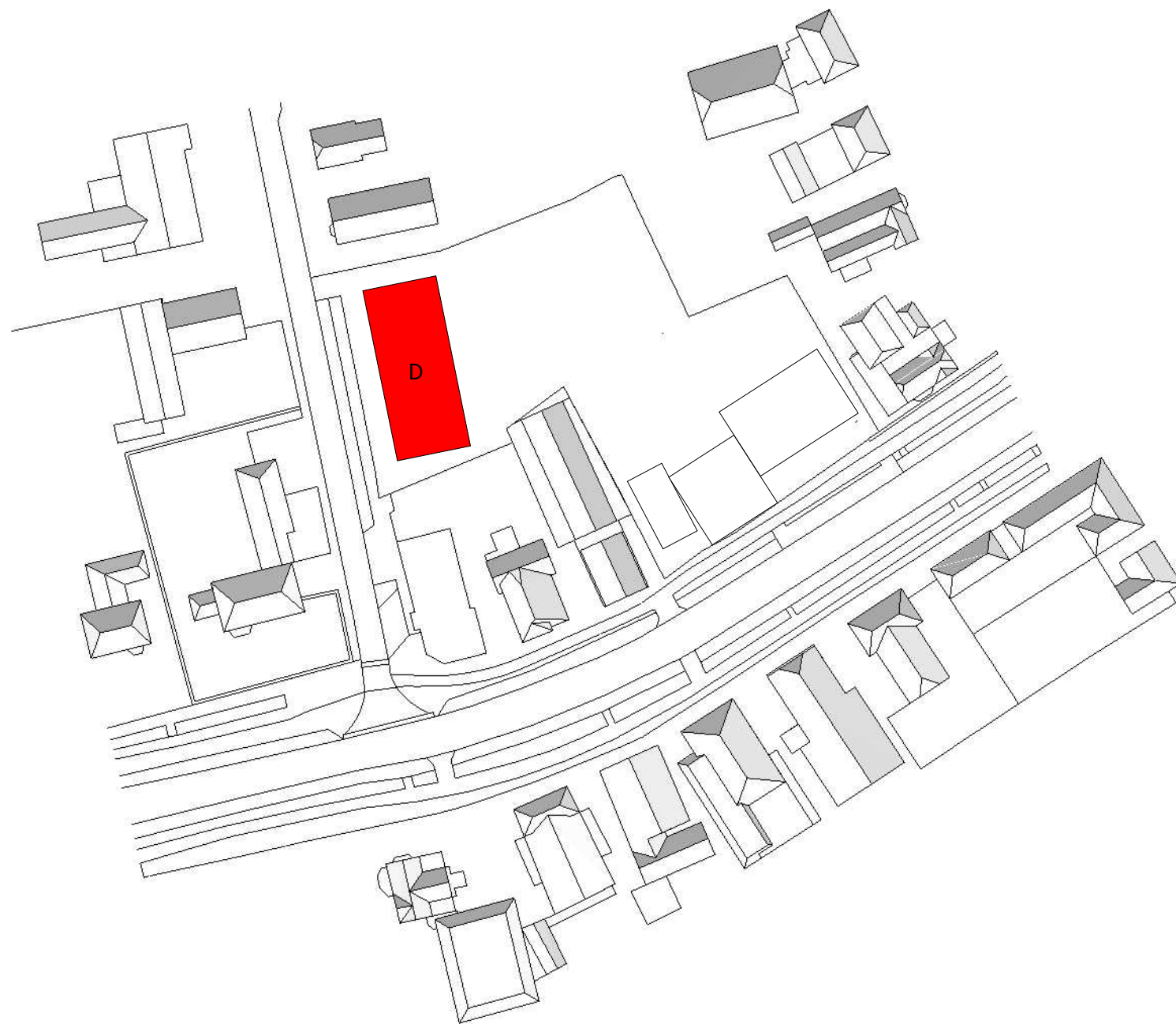
Witte goot als accent

Rode baksteen met fris oranje dakpannen

Voordeuren aan de straat

Voortuinen door middel van haag afgeschermd

Inpandige logia's zijn onderdeel van de kap

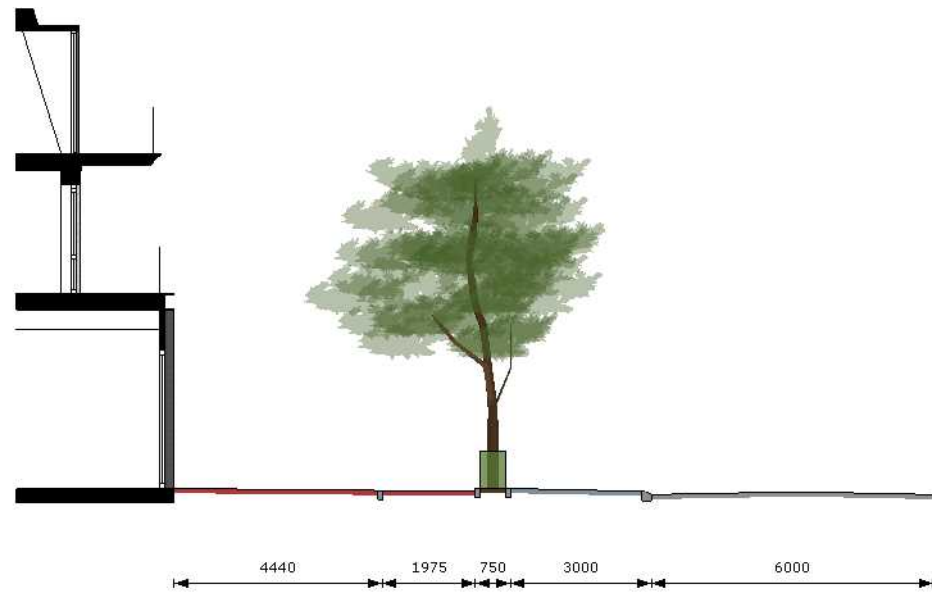


Uitstraling

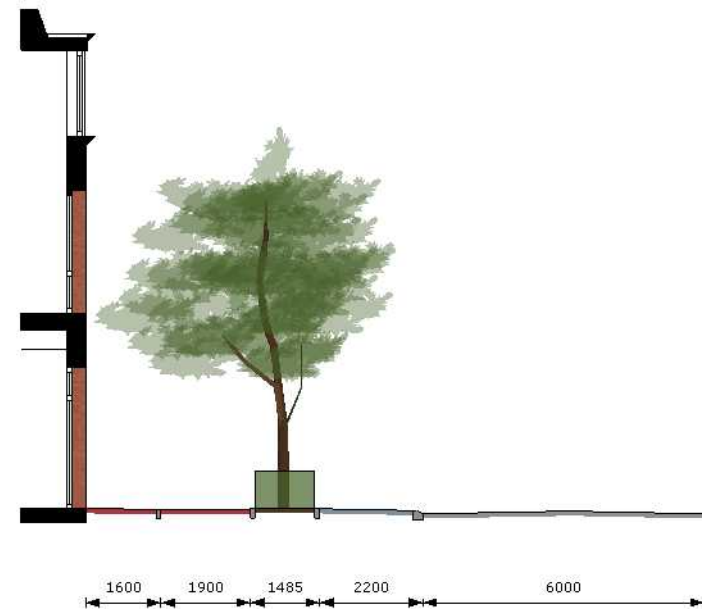


Beoogde situatie bevoorrading en parkeren

Hier tekst met uitleg van de situatie, bevoorrading en het parkeren



Doorsnede A ter hoogte van blok A



Doorsnede B ter hoogte van blok B



Beoogde situatie met bevoorrading en parkeren

