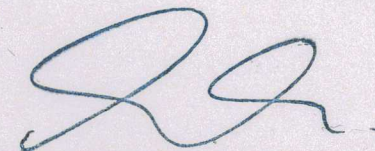


Beeldkwaliteitsplan Entreegebied Korenmolenweg Slochteren

December 2012

Behoort bij besluit van de Raad der
gemeente Slochteren Nr ..5.. d.d.13-12-12
Mij bekend,
De Griffier der gemeente Slochteren,



Gemeente Slochteren

Postbus 13
9620 AA Slochteren

Hoofdweg 10a
9621 AL Slochteren

T 0598 425555
F 0598 425550

www.slochteren.nl

algemeen@slochteren.nl

Fotografie

Peter Jack Hiddema
www.hiddemafotografie.nl

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoud

1. Doel en leeswijzer
2. Identiteit
3. Stedenbouwkundig concept
4. Beeldkwaliteit
 - Algemene welstandscriteria
 - Gebiedsgerichte welstandscriteria

1. Doel en leeswijzer

Beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiebron voor de architect/ontwerper en toetsingsdocument voor de welstandscommissie. Het doel is het vastleggen van een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van het openbare gebied, de bedrijfskavels en de vormgeving van bedrijfsgebouwen. Opgenomen regels zorgen voor voldoende samenhang tussen bebouwing, inrichting van de erven en het openbaar gebied.

Relatie tot welstandsnota

In 2010 is de Welstandsnota Slochteren vastgesteld. Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van gemeente Slochteren, afgestemd op de aard van de areale verscheidenheid. In geval van nog te ontwikkelen gebieden dient de nota te worden aangevuld met specifieke en aanvullend vast te stellen criteria. Dit beeldkwaliteitsplan is mede met dat oogmerk opgesteld. Hoofdstuk 4 bevat de gebiedsgerichte welstandscriteria die voor dit gebied de geldende welstandscriteria vervangen. Aanvragen om omgevingsvergunningen voor het bouwen worden hieraan getoetst.

Relatie met bestemmingsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is parallel en in samenhang met het bestemmingsplan "Slochteren, Korenmolenweg" tot stand gekomen.

Leeswijzer

In de volgende beide hoofdstukken worden eerst de identiteit van het plangebied en het stedenbouwkundig concept beschreven. Het hoofdstuk daarna, Beeldkwaliteit, behandelt vervolgens de gewenste beeldkwaliteit van inrichting en bebouwing. Daarin zijn tevens gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen voor respectievelijk de westzijde en de oostzijde en Korenmolenweg zelf. Bouwplannen dienen hieraan getoetst te worden.

Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt zowel voor materiaalgebruik (verharding en groen) als maatvoeringen (percelen en profielen).



Luchtfoto met plangebied

2. Identiteit

Plangebied

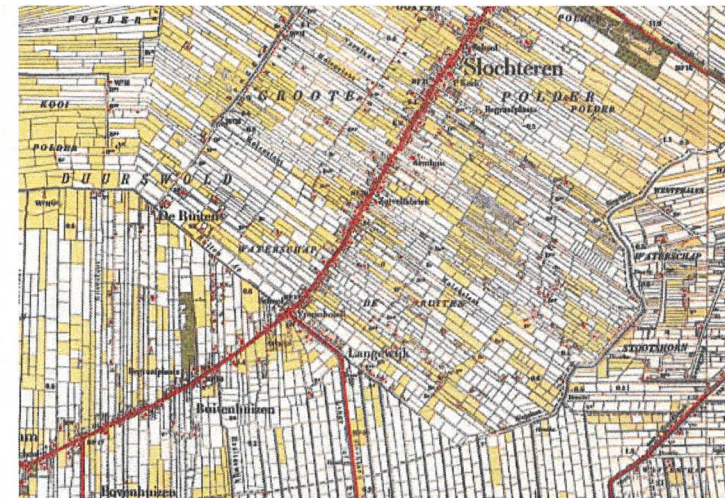
Het plangebied beslaat in feite het hele gebied dat wordt ervaren bij binnenkomst van het dorp vanaf de afslag van de N387 en de onderdoorgang van het viaduct vanuit de richting van de Verlengde Veenlaan. Ruwweg wordt het plangebied begrensd door de N387 in het noorden, de bebouwing langs de 's Gravenschanslaan in het westen, de Hoofdwegbebouwing in het zuiden en het bedrijventerrein Korenmolendreef in het oosten.

Structuurvisie

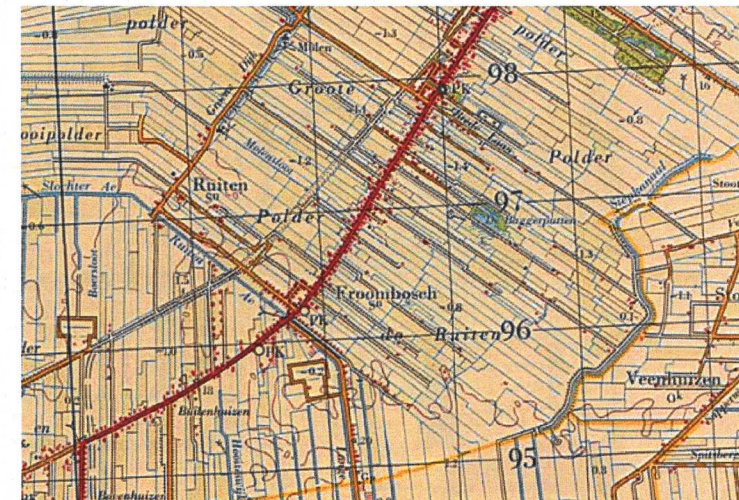
In de Structuurvisie Slochteren-kern (2009), waarin het huidige en toekomstig ruimtelijk functioneren van het dorp aan de orde wordt gesteld, is de wens tot een beter ingericht en vooral ook fraaier vormgegeven dorpsentree voor Slochteren opgetekend. De Korenmolenweg en haar directe omgeving zijn mettertijd door allerlei ingrepen een rommelig en onsamenhangend geheel gaan vormen. Het totaalbeeld benodigt een opwaardering tot een niveau dat meer overeenkomstig de statuur van het dorp ligt, met centraal daarin het Slochters erfgoedkwartier en het Fraeylemacomplex.

Historie

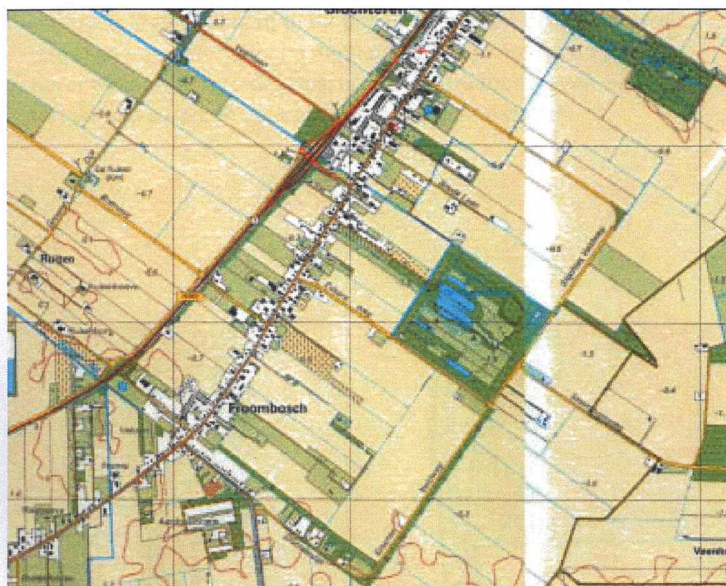
Slochteren heeft zich door de eeuwen heen gevormd tot een lint van aaneengeregen dorpen, gerealiseerd op de hoger gelegen glaciale zandrug die door het vroegere veen- en nu agrarisch landschap slingert. In de jaren zeventig is, parallel aan het lint en op het tracé van de toen al weer ontmantelde spoorbaan, de provinciale weg N387 aangelegd. Ter plaatse van de (in 2008 gesloopte) Korenmolen, werd een toegang tot het dorp gemaakt. Verderop in Schildwolde gebeurde dat ter hoogte van de Juffertoren.



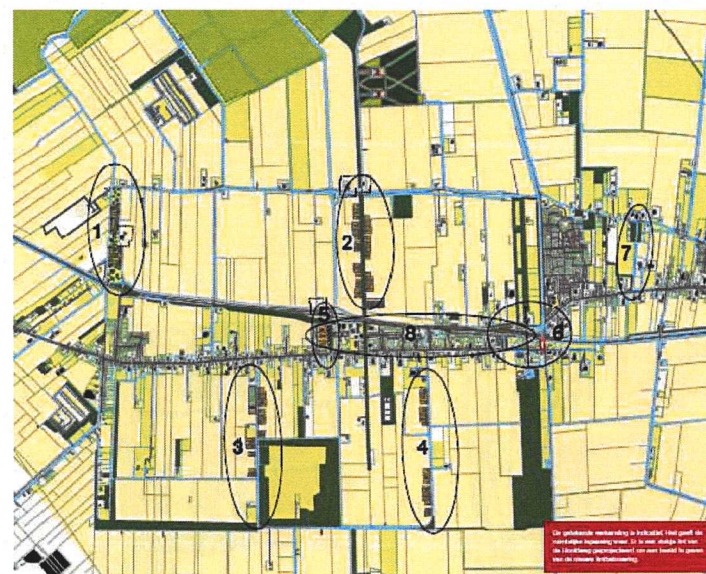
rond 1905



rond 1968



rond 2000



Structuurvisie Slochteren-Kern, met dorpsentree Korenmolenweg (nummer 5)

Verrommeling

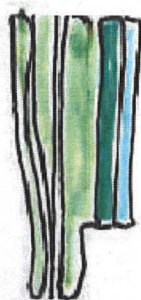
Tot in de negentiger jaren heeft de Korenmolenweg een min of meer vergelijkbare inrichting, uitstraling en functioneren gekend als de Jufferweg in Schildwolde: twee van elkaar gescheiden rijstroken, liggend in brede en gevarieerd ingerichte groenbermen.

Begin tachtiger jaren ontstond het idee voor een bedrijventerrein direct ten oosten van de Korenmolenweg. Het bestemmingsplan, dat uiteindelijk niet is vastgesteld, voorzag indicatief in een aansluiting op de Korenmolenweg, als doorsteek op het begeleidend groen.

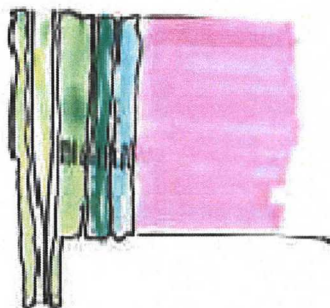
Uiteindelijk is in de jaren negentig toch een bestemmingsplan vastgesteld dat voorzag in de ontwikkeling van bedrijventerrein, uitgaand van een dubbel aangetakte ontsluitingslus op de Korenmolenweg met daartussen een vooruitgeschoven bedrijfskavel ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen.

Toen er in het voorbije decennium onder druk van de gevestigde bedrijvigheid op de Korenmolendreef planologische maatregelen zijn toegepast voor allerlei voorzieningen ter linker en rechterzijde van het tankstation (w.o. lpg-installatie, telefoonmast, parkeerplaats, etc), is het oorspronkelijk idee van de rustiek bermgroen fundamenteel gewijzigd. Een verdere versnippering van groen tot gevolg hebbend.

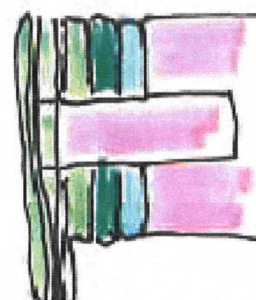
Korenmolenweg
Jufferweg
oostzijde



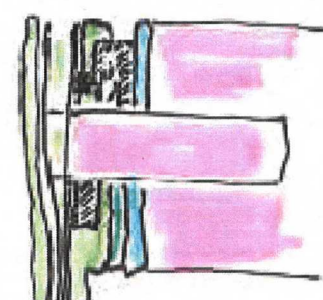
Jaren 70



Begin jaren 80



Eind jaren 90



Na 2000

3. Stedenbouwkundig concept

Ambitie

Het idee is om de inrichting van het gebied te verbeteren en de vormgeving ervan te verfinaaien. Het doel daarvan is om het gebied beter tot zijn recht te laten komen als entree van Slochteren. Een dorpsentree is als het ware de voordeur van een plaats en het vormt de eerste en laatste indruk die een bezoeker of bewoner meekrijgt van het dorp.

Slochteren is een karakteristiek dorp, onderdeel uitmakend van een eeuwenoud lintdorpenlandschap. In dat lint wisselen allerhande functies elkaar af en is het bebouwingsbeeld gevarieerd. Desondanks kenmerkt het dorp zich door haar landelijk karakter. Door het Fraylemacomplex en het erfgoedkwartier is er zelfs sprake van een chique-landelijk karakter. De ambitie van dit beeldkwaliteitsplan is om de entreeweg een daarmee overeenstemmend, leesbare ruimtelijke kwaliteit te geven, maar tegelijkertijd ook een plan te maken waarbij voldoende evenwicht tussen schoonheid, functionaliteit en duurzaamheid ontstaat.

Drie onderdelen

Hoewel het gebied in zijn totale omvang wordt beleefd, is het stedenbouwkundig concept hieronder ten behoeve van de leesbaarheid geknipt in drie onderdelen; te weten de westzijde, de oostzijde en de Korenmolenweg zelf.





Stedenbouwkundig concept westzijde

Direct grenzend aan de westkant van de Korenmolenweg ligt een circa één hectare groot landbouwperceel. Door het bebouwde karakter van de overkant, glijdt de 'ruimte' over het landbouwperceel weg in richting van de achterkanten van de bebouwing langs de 's Gravenschanslaan. Die ruimte kan worden begrensd en gebonden aan de Korenmolenweg door de introductie van een bebouwingswand. Deze wand bestaat uit een beperkt aantal kloeke bebouwingselementen die door hun maat, functie en uitstraling nieuwe betekenis geven. Vanwege de tegenover liggende Korenmolendreef ligt een bedrijfsmatige invulling ervan voor de hand. De kavel nabij het afrittenstelsel van de N387 is gereserveerd voor de vestiging van een bouwmarkt die uit het erfgoedkwartier moet worden verplaatst.

Wandvorming kan worden bereikt met twee of drie bedrijfsperven, die in ieder geval elk een adres aan de Korenmolenweg hebben en langs deze kant worden ontsloten. De gevellijn mag verspringen, zodat de bebouwingswand zich op ontspannen wijze mee plooit met de uitbuigende weg. De sloot voorlangs wordt gedempt en achterlangs de nieuwe bedrijfskavels hergraven.

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bebouwingsvlak zoals aangegeven op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan. Opslag van materialen dient aan zij- en bij voorkeur aan achterkanten plaats te vinden. Een haag (beuken of meidoorn) kan als terreinafscheiding langs de voorzijde onderdeel uitmaken van het totaalontwerp.



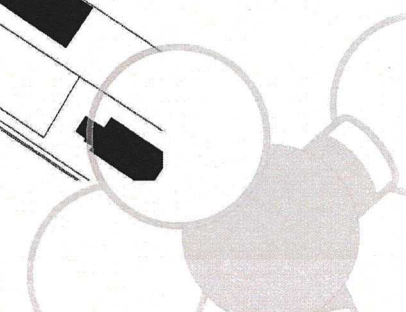
Weglopende ruimte en achterkant 's Gravenschanslaan



Karakteristieke bomenlaan en scheidingssloot



-  Inritsituatie (indicatief)
-  Gevellijn
-  Nieuwe bebouwing (indicatief)





Stedenbouwkundig concept oostzijde

De oostflank wordt gevormd door het bedrijventerrein Korenmolendreef, met een vooruitgeschoven en daardoor in het oog springend garagebedrijf met tankstation en een verzameling van functies en elementen ter linker en rechterzijde daarvan.

Rechts van het tankstation bestaat de mogelijkheid om het huidig parkeren in gebruik en uitstraling te formaliseren, vergelijkbaar aan de manier waarop het parkeren links van het tankstation is georganiseerd. Om een eenduidig strak geheel te krijgen wordt het terrein aan de zijde van de Korenmolenweg afgesloten met een haag, vergelijkbaar met het parkeerterrein aan de linkerzijde van het tankstation.

Op het resterende deel van de kavel kan een representatief bedrijfspand ten behoeve van detailhandel worden gerealiseerd. Het gebouw zal parallel aan de Korenmolenweg komen te staan. Dit draagt zorg voor een nette afzoming van de zij- en achterkanten op de Korenmolendreef. Vanzelfsprekend geeft dit pand op eigen wijze nieuwe invulling en betekenis aan de dorpsentree. Een samentrekking met het achterliggende perceel aan de Hoofdweg bestaat tot de mogelijkheden. De ontsluiting vindt evenwel plaats via de Korenmolendreef.

De naar de Korenmolenweg gerichte gevel dient in lijn met de voorgevel van het tankstation te staan; eventueel nog iets meer teruggerooid. Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bebouwingsvlak, zoals aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Opslag van materiaal dient aan de zij- en bij voorkeur aan de achterkanten plaats te vinden.



Tankstation



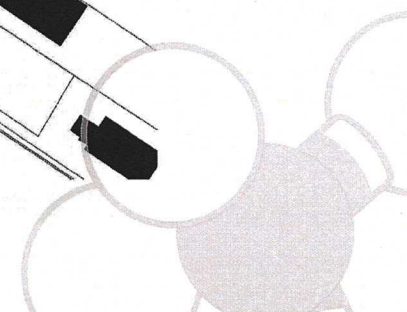
Parkeren in groenvoorziening



Zijkant bedrijventerrein



LPG installatie



4. Beeldkwaliteit

Stedenbouwkundig concept Korenmolenweg

De Korenmolenweg is aangelegd als verbindingsweg tussen de N387 en Hoofdweg. Later is daar de ontsluitingsfunctie van het bedrijventerrein bijgekomen. De inrichting van de weg is daardoor sterk voertuiggericht, terwijl als onderdeel van de dorpsentree een meer mensgerichte inrichting wenselijk wordt geacht.

Met een vriendelijker inrichting worden met name de kwetsbare gebruikersgroepen (fietzers en voetgangers) beter bediend. Voor het gemotoriseerd verkeer worden de rijstroken geëxpliciteerd. Voor fietsers worden fietssuggestiestroken toegepast. Voetgangers kunnen terecht op al dan niet vrij liggende trottoirs. Ondersteund door extra structuurgroen, ontstaat daarmee een eenduidiger, rustiger en vriendelijker openbare ruimte.

Tezamen met de ingrepen op beide flanken, zal de Korenmolenweg qua beleving tot de bebouwde kom van Slochteren gaan behoren. Dit beeld wordt versterkt door de verschillende inritsituaties die de bedrijvigheid aan de westzijde ontsluiten. De ambities voor de openbare ruimte worden gerealiseerd in een model waarbij de rijstroken worden samengevoegd. Een goede verkeersafwikkeling van en naar het tankstation en het bedrijventerrein Korenmolendreef blijft daarbij uitgangspunt.



Gescheiden rijstroken met brede bermen



Bergbezinkbassin in middenberm



Brede, uitlubberende asfaltverharding

4. Beeldkwaliteit

Algemene Welstandscriteria

Dit hoofdstuk bevat ondermeer de criteria waaraan aanvragen om te bouwen worden getoetst. De criteria treden in plaats van de gebiedsspecifieke welstandscriteria voor dit gebied in de Welstandsnota Slochteren 2010. Voor zover de criteria geen betrekking hebben op bouwactiviteiten als zodanig, wordt daarmee wel aangegeven hoe de directe omgeving van bouwwerken gezien wordt, en wordt van bouwwerken verwacht dat zij die respecteren dan wel daarop reageren.

Vanwege de gewenste wandvorming, heeft de bebouwing te allen tijden een voorkant naar de Korenmolenweg (en Korenmolendreef). Voorkanten zijn in ieder geval voorzien van ramen van passende omvang op de begane grond, al dan niet gecombineerd met een expressieve entreepartij.

Bebouwing in de dorpsentree kent een architectonisch voorkomen dat past bij de statuur van het dorp; aan de oostkant in afstemming met de bebouwingskarakteristiek van de cultuuras (kapvorm) en de westzijde afgestemd op bebouwingskarakteristiek van de Korenmolendreef (zakelijk, kubistisch).

Bebouwing manifesteert zich zoveel mogelijk als een enkel element, met aan- en uitbouwen als onderdeel van de hoofdvorm. Toegepaste materialen zijn hoogwaardig van aard en kennen een ingetogen landelijke kleurstelling. Afwijkende materialen en kleuren worden alleen ondergeschikt gebruikt.

Bovenop de stedenbouwkundige relaties wordt door middel van richtlijnen op gebied van beeldkwaliteit samenhang in vormgeving nagestreefd; samenhang tussen de planonderdelen, maar ook de samenhang van het gehele entreegebied met haar omgeving.

Gebiedsgerichte welstandscriteria westzijde

De uitstraling van de bebouwingswand aan de westzijde is zakelijk doch ordentelijk van aard, in overeenstemming met het bedrijfsmatige karakter van de Korenmolendreef, maar ook passend bij de schaal, maat en uitstraling van het dorp. Bouwvolume, materialisatie en terreininrichting dienen aan het volgende te voldoen:

Vorm bouwvolume

- Enkele of samengestelde bouwvolumes.
- Met kapvorm, in één of ten hoogste twee verdiepingen.
- Met kubistisch voorkomen, in één of ten hoogste over twee verdiepingen verdeeld.
- Bij kubistisch voorkomen altijd entreepartij in vorm accentueren, eventueel ondersteund door een verbijzondering in materialisatie en kleurgebruik.
- Oppervlakte maximaal 1.700m² en hoogte maximaal 8m.

Materialisatie

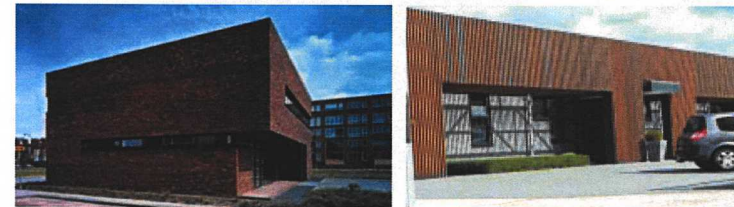
- In beginsel is keuze voor materiaal vrij, mits overall beeld ingetogen chique is.
- Gedacht kan worden aan toepassing van baksteen, hout (platowood, red cedar) of plaatmateriaal (cortenstaal of zelfs damwandprofielen).
- Toepassing van glas alleen ondergeschikt.

Terreininrichting

- Geen buitenstalling aan voorzijde, maar aan zij- of bij voorkeur aan achterkanten.
- Parkeren zo mogelijk ook aan achterkant of zijkanten.
- Afscheidingen aan voorkant tot aan rooilijn maximaal 1m.

Overig

- Uitzonderingen worden alleen toegestaan wanneer de kwaliteit van het initiatief dat rechtvaardigt en tegelijkertijd niet wordt ingeboet op het gewenste overall kwaliteitsbeeld.
- Ingetogen reclameuitingen (geen grote reclamezuilen, lichtbakken en /of serie aan vlaggenmasten).



Referentie bouwvolumes



Referentie materialisatie



Referentie terreinafscheidingen

Gebiedsgerichte welstandscriteria oostzijde

Het parkeergeedeelte dient strak te worden ingericht zodat er een ordentelijke uitstraling ontstaat. Het perceel dient aan de zijde van de Korenmolenweg te worden omzoomd met een nette haag vergelijkbaar met de parkeerplaats aan de linkerzijde van het tankstation. De waardevolle bomen dienen te worden gehandhaafd.

De nieuwe bebouwing aan de oostzijde is direct achter het bestaande lint geprojecteerd. Omdat het daarmee onderdeel uitmaakt van de zogenaamde cultuuras, dient de nieuwe bebouwing te refereren aan de bebouwingskarakteristiek van het lint. Bouwvolume, materialisatie en terreininrichting dienen aan het volgende te voldoen:

Vorm bouwvolume

- Bouwvolume dient te worden afgedekt met een landelijke kapvorm, met nokrichting haaks op Korenmolendreef.
- Het gebouw kent twee nette gevels, aan de zijde van Korenmolendreef en Korenmolenweg.
- Het totale bebouwingsoppervlak bedraagt maximaal 200m².
- Nokhoogte en goothoogte bedragen respectievelijk maximaal 8m en 4m.

Materialisatie

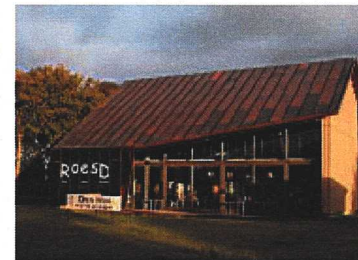
- Materiaalkeuze is vrij, maar wel hoogwaardig van karakter.
- Gevel- en dakvlakken zijn van een ingetogen landelijke uitstraling.
- Gebruik van afwijkende materialen en alarmkleuren is niet toegestaan, tenzij ondergeschikt aan overall-beeld.

Terreininrichting

- Buitenstalling alleen aan zij- of achterkant (niet naar de weg gericht).
- Parkeren is onderdeel van de parkeervoorziening aan de zijde van de Korenmolendreef.
- Terreinafscheidingen langs de voorkanten zijn maximaal 1 m hoog.
- Waardevolle bomengroep blijft gehandhaafd.

Overig

- Uitzonderingen worden alleen toegestaan wanneer de kwaliteit van het initiatief dat rechtvaardigt en niet wordt ingeboet op het gewenste overall-kwaliteitsbeeld.



Referentie bouwvolumes en parkeren



Referentie materialisatie

Gebiedsgerichte welstandscriteria Korenmolenweg

De uitstraling van de rijbanen en de bermen van de Korenmolenweg is rustiek klassiek van aard. Het totaalbeeld ademt een passende, meer mensgerichte kwaliteit uit.

De rijbanen worden uitgevoerd in grijs asphalt. Fietssuggestiestroken in een afwijkende rode kleur expliciteren de rijbanen, ondersteund door brede opsluitbanden. Trottoirs kennen een grijs-klassieke tegelverharding.

In de bermen wordt bewegwijzering zoveel mogelijk gecombineerd en blijft er plek voor een informatiebord. Voorkomend straatmeubilair is robuust en in natuurlijk materialen uitgevoerd.

Hoogopgaand groen is van het type zomereik. Hagen worden uitgevoerd in onderhoudsvriendelijke beuken of meidoorn. Karakteristieke bomenlanen en monumentale boomgroepen worden bestendigd.



Referentie structuurgroen



Referentie verharding en inrichtingselementen



