



Beeldkwaliteitsplan

uitbreiding en vernieuwing COOP Hooghalen

4 juli 2012

Inhoudsopgave

Aanleiding	05
Cultuurhistorische situatie	07
Ruimtelijke situatie	09
Ontwikkelingen	11
Plan voor winkel	11
Plan voor de woning	13
Plan voor de parkeerplaats	13
Beeldkwaliteit	15



coop

coop

erker dichtbij!

coopcompact

Hoogeveen



Aanleiding

De supermarkt aan de Hoofdstraat te Hooghalen wordt vernieuwd en uitgebreid. Daarbij moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf.

De enige manier om het geplande parkeerterrein vanaf de Hoofdstraat te kunnen ontsluiten, is door de bestaande woning Hoofdstraat 16 te slopen om hier de toegangsweg te realiseren. De exploitant van de supermarkt woont in deze woning en is bereid de woning te verplaatsen. Wil de gebruikswaarde van de woning behouden kunnen blijven, dan moet de woning worden verplaatst naar een locatie aan het Middendorp op het terrein achter de supermarkt. Dit is namelijk de enig mogelijke locatie in de nabijheid van de supermarkt.

Deze oplossing is acceptabel maar wel onder voorwaarden. Het Middendorp betreft namelijk een authentiek stukje Hooghalen, waarmee met zorg moet worden omgegaan.

Voor het onderhavige plan is een bestemmingsplan in voorbereiding.

Om op het gebied van beeldkwaliteit sturing en begeleiding te kunnen geven aan de ontwikkelingen, heeft de gemeente besloten een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de uitbreiding van de supermarkt en de nieuw te bouwen woning aan het Middendorp.

Het is belangrijk om op een zorgvuldige wijze met nieuwbouw om te gaan. Belangrijke voorwaarden zijn een goede landschappelijke inpassing en specifieke eisen aan de beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte. De bebouwing van het plan bepaalt, naast de inrichting van de openbare ruimte, voor een belangrijk deel het ruimtelijke beeld. Bij de bebouwing

wordt gestreefd naar een evenwicht tussen variatie en samenhang. De nieuwe bewoners zullen behoefte hebben aan een individuele expressie van hun woning, maar ook aan een zekere samenhang in en herkenbaarheid van hun woonsituatie.

Door het aangeven van een aantal beeldkwaliteitsregels kan er een evenwicht ontstaan tussen samenhang en individuele expressie.

De samenhang wordt gezocht in de verkaveling, de architectuur van de woning en ook in de kleur van gevels, de kleur van het dak, de erfscheidingen en de vormgeving van de bijgebouwen.





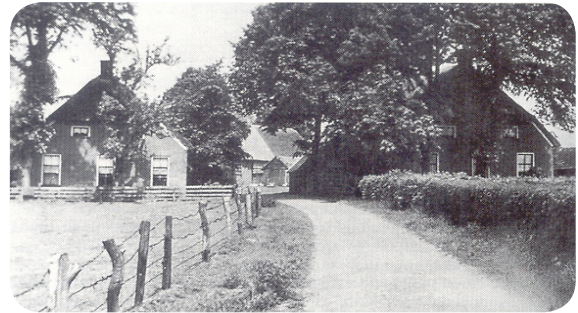
Cultuurhistorische situatie

Hooghalen is een esdorp, ontstaan op de flank van een zandrug. Wat nu de Hoofdstraat is, was vroeger de doorgaande weg van Assen naar Beilen. Het dorp is ontstaan langs deze doorgaande weg. Het Middendorp was toen een secundaire weg ten oosten van de Hoofdstraat. Later is de doorgaande weg van Assen naar Beilen opgeschoven ten oosten van het Middendorp en nog veel later naar de westkant (A28) van Hooghalen buiten het dorp.

Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog, tijdens de bevrijding in 1945, is de oude dorpskern van Hooghalen grotendeels afgebrand.

Bijna alle karakteristieke Saksische boerderijen zijn verloren gegaan. Na de oorlog is een aantal van deze boerderijen herbouwd aan het Middendorp en in het lint aan de Hoofdstraat. Deze lintbebouwing, waar de supermarkt onderdeel van is, is in de loop der jaren steeds meer verdicht. Het Middendorp is daarentegen landschappelijk en ondergeschikt aan de Hoofdstraat gebleven.

De nieuwe woning staat, net als de andere woningen aan het Middendorp, vrij in de ruimte. Voor de brand in 1945 waren er meerdere historische boerderijen aanwezig. In die tijd stonden meer boerderijen aan het Middendorp dan later weer zijn herbouwd. Ook op het betreffende perceel heeft vroeger een boerderij gestaan.



Historische beelden



Opgaande beplanting

Ruimtelijke situatie

Hooghalen is van oorsprong een esdorp, hier is echter weinig van bewaard gebleven. Er zijn bijvoorbeeld geen typische brinken en van de oude bebouwing is nog weinig over. De bebouwing van de laatste decennia is relatief dicht, open ruimtes zijn er met name in de vorm van groene binnenterreinen die vanaf de weg niet zichtbaar zijn. De Hoofdstraat is het hart van het dorp, met hieraan voorzieningen als winkels, cafés en een school. Langs bijna alle wegen is een groene berm aanwezig met op sommige plekken waardevolle bomen. Er zijn slechts enkele belangrijke boomstructuren en houtwallen bewaard gebleven, voorbeelden zijn de Smilderweg en de Stengelinstraat. Deze zorgen ervoor dat de meeste passanten een groene indruk van het dorp hebben.

Er is een duidelijk verschil tussen de lintbebouwing aan de Hoofdstraat en de bebouwing aan het Middendorp. De bebouwing aan het Middendorp staat vrij in het landschap en langs het lint staat de bebouwing dicht op elkaar.

Het gebied tussen het spoor en de achterkant van het lint is een waardevol open gebied. Het heeft een open structuur met hier en daar wat bomen. Aan deze bomen is nog te zien waar vroeger de boerderijen hebben gestaan.

Vanaf het Middendorp wordt uitgekeken op de achterkant van het lint. Deze achterkant wordt afgeschermd met groene hagen en hier en daar wat bomen. Achter de winkels is het wat rommeliger. Er is duidelijk te zien waar de scheiding van de twee gebieden, de lintbebouwing en het open landschap ligt.

De supermarkt COOP en de bakkerij liggen in de kern Hooghalen aan de Hoofdstraat. Aan deze straat zijn meerdere detailhandels- en horecabedrijven en dienstverlenende bedrijven gevestigd.



Hoofdstraat

Middendorp

Erfgrens

Erfgrens

0320

6

1317

1002

802

487

1000

20

Transformatorstation verplaatsen
naar deze positionering

Toekomstige uitbreiding

18

18

356

P-T

Toekomstige uitbreiding

16 Sloop
Toekomstige sloop

14

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Aarden wal voorzien
van Haag beplanting

0379

Doorgang

Middenspanning

Lagspanning

5700 : 5000

12411

3300

5712

15390

6570

16492

23665

11000

Schuur

2000

2000



Kadastrale gegevens:

Gemeente : Bellen

Sectie : N

Perceel : 379

- Woning
- Toekomstige uitbreiding
- Toekomstige sloop (bestaande woning)
- Aarden wal
- Parkeerplaatsen (afm. 2,5x5 m)

Ontwikkelingen

De nieuwe situatie met de vervangende woning en het aangepaste parkeerterrein is ingepast in de open structuur van het gebied rondom het Middendorp.

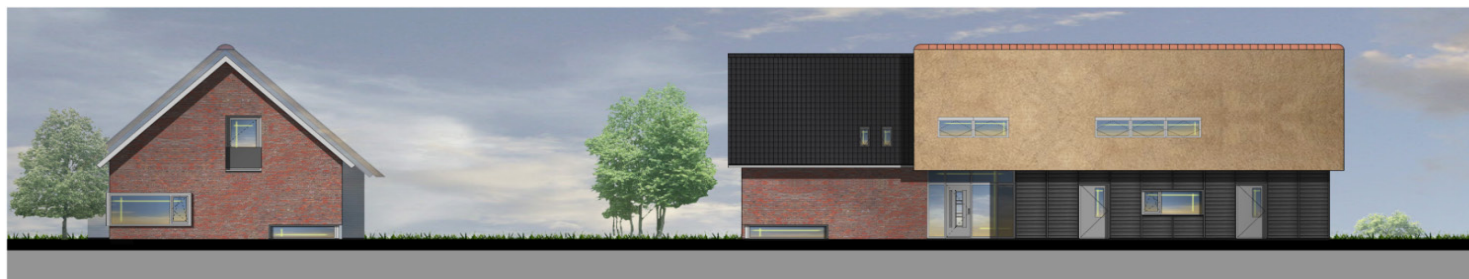
Plan voor de winkel

Het plan voor de winkel voorziet in een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak en een nieuwe entree. De uitbreiding aan de noordzijde van de huidige winkel betreft een verbreding van de voorgevel en het voorste gedeelte van de winkel.

De uitbreiding aan de oostzijde betreft een belangrijke vergroting van het winkelopervlak. Het huidige gebouw is plat afgedekt en heeft naar het landschap geen gevelindeling of gevelopeningen. De huidige en de geprojecteerde gevel staat in de kavelgrens. Ruimte voor een landschappelijke inpassing is daarom niet aanwezig. Omdat deze gevel vrij in de open ruimte en goed zichtbaar vanaf het Middendorp is, is een zorgvuldige inpassing van de gevels noodzakelijk.



*Impressie van
de nieuwe gevel
van de supermarkt*



Voorgevel

Rechterzijgevel



Achtergevel

Linkerzijgevel

Plan voor de woning

De geplande nieuwe woning zal, net als alle andere woningen aan het Middendorp, in de vrije ruimte staan. De omgeving van het Middendorp vraagt om een robuuste woning. De locatie voor de bouw van de woning is uit oogpunt van stedenbouw passend, gelet op de historische en landschappelijke structuur ter plaatse.

De te bouwen woning heeft een eigentijdse architectuur waarmee het ontwerp zich voegt in de omgeving. Het ontwerp heeft een relatief lage gootlijn. De kap van de woning is gedeeltelijk voorzien van dakpannen en gedeeltelijk met riet bedekt.

Schuin achter de woning wordt een bijpassende schuur geplaatst. Deze schuur heeft, evenals de woning, een zadeldak en een lage gootlijn. Onder deze kap bevinden zich de garageberging en een overdekte opstelplaats voor twee auto's.

Plan voor de parkeerplaats

Door de sloop van de woning aan de Hoofdstraat komt er genoeg ruimte vrij voor een doorgang naar het achterliggende perceel. Hier zal achter en naast de bebouwing van de winkels een parkeerplaats voor circa 30 auto's worden gerealiseerd. Aansluitend op de parkeerplaats is er ruimte op het achtererf van de bakkerij om de bestelbusjes te parkeren.

De achterkant van de parkeerplaats wordt, net als de rest van het lint, afge-schermd met een haag op een aarden wal en bomen en vormt zo een overgang tussen het lint en het achterliggende landschap.

Hoofdstraat

Middendorp

Middenspanning

Toekomstige uitbreiding

Aarden wal voorzien van Haag beplanting

0320

6

802

14

Inpassingsplan

Beeldkwaliteit

Algemeen

Voor het gehele gebied is - verwijzend naar de oorspronkelijke dorpsbebouwing - een rustige, sobere uitstraling van de architectuur het uitgangspunt. Dit houdt in dat wordt gestreefd naar overeenkomst in architectuur, materiaal-toepassing en kleurstelling en toepassing van zoveel mogelijk enkelvoudige bouwvolumes.

Voor de winkel dient aansluiting te worden gezocht bij het beeld van de Hoofdstraat.

Voor de woning wordt aansluiting gezocht in de omgeving aan het Middendorp.

Hoofdvorm

De uitbreiding aan de noordzijde van de huidige winkel betreft een verbreding van de voorgevel en het voorste gedeelte van de winkel. Dit gedeelte wordt met een kap afgedekt in samenhang met de bestaande kapvlakken.

De uitbreiding aan de oostzijde betreft een belangrijke vergroting van het winkelloppervlak. Het huidige gebouw is plat afgedekt. De uitbreiding dient hierop nauw aan te sluiten.

Het huidige gebouw heeft naar het landschap geen gevelindeling of gevelopeningen. Door de gevels van de uitbreiding in een zeer donkere kleur (tot antraciet of zwart) uit te voeren, wordt bijgedragen aan de noodzakelijke aanpassing aan de omgeving. Dit kan worden gerealiseerd door een gevelbekleding in gepotdekseld houtwerk of plaatmateriaal. In samenhang met de beoogde erfbeplanting wordt een goede inpassing in het landschapsbeeld bewerkstelligd.

De woning in het plan wordt niet groter dan één of anderhalve verdieping met kap.

Situering

Om het oorspronkelijke karakter van het dorpsgebied goed tot uiting te laten komen, dient voor de woning een voor Hooghalen gebruikelijke voorgevelrooilijn te worden aangehouden, met een maximale afstand van de (voor) gevel tot de kant van de weg van ongeveer 10 m. Voor het hoofdgebouw geldt een minimum afstand van 3 m uit de perceelsgrens; bijgebouwen worden op minimaal 1 m uit de perceelsgrens of in de perceelsgrens gebouwd.

Materiaal en kleur

Enige overeenkomst in materiaal- en kleurgebruik geeft een rustig, samenhangend beeld.

Voor gevels en daken wordt daarom een gedempt kleurgebruik nagestreefd. Gevels worden gemaakt van rode of roodbruine baksteen.

Daken worden belegd met dakpannen in de kleuren roodbruin, donkerbruin of zwart.

Voor de woning kan geheel of gedeeltelijk een rieten dak worden toegestaan.



Bouwstijl

De gekozen bouwstijl speelt een rol in het creëren van samenhang en variatie. Daarbij worden in de huidige woningbouw twee stijlen onderscheiden, namelijk de eigentijdse stijl en de traditionele stijl.

De eigentijdse stijl kent een vrij strakke opzet. De gevels vertonen een sterk contrast tussen openheid en geslotenheid. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de aanwezigheid van relatief grote raampartijen, waarbij de compositie soms verticaal, soms horizontaal is.

De traditionele, landelijke stijl kent een minder strakke opzet en kenmerkt zich door de vrij gesloten gevels met een verticale raamverdeling. Versierende elementen, zoals roede-verdeling, gootklossen en daklijsten kunnen voorkomen. Als dakvorm wordt gekozen voor een zadeldak, al dan niet met wolfseinden. De traditionele stijl verwijst naar de regionale stijlen zoals die vaak voor 1930 werden toegepast.

Bijgebouwen

Voor bijgebouwen (zoals garages en bergingen) geldt de richtlijn dat in vormgeving en materiaal- en kleurgebruik wordt aangesloten bij het hoofdgebouw. Het bijgebouw dient te worden meegenomen in de architectuur van het hoofdgebouw. Bijgebouwen worden op ten minste 3 m of in bepaalde situaties op ruimere afstand achter de voorgevel gebouwd.

Erfscheidingen

Op alle plekken in het plan waar de zij- en achtertuinen grenst aan de open ruimte (straat, voetpaden en groene ruimten) is het plaatsen van schuttingen niet toegestaan. Erfscheidingen dienen hier te worden uitgevoerd in de vorm van beplanting of begroeide hekwerken.

De hagen bestaan uit inlands plantmateriaal, gewone beuk (*Fagus sylvatica*). Deze wordt in minstens een dubbele rij in driehoeksverband aangeplant.



Inrichting openbare ruimte

Het verharde deel en de groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk afgestemd op het bestaande dorpsdeel.

Groenvoorzieningen

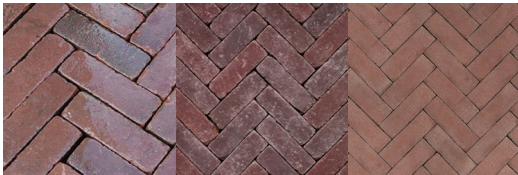
Rondom de woning en met name langs de noordelijke perceelsgrens worden extra bomen geplant, zodat het geheel goed in de omgeving wordt ingepast.

Wat betreft de bomen zal worden uitgegaan van inlands plantsoen; eik (*Quercus robur*) en de zomerlinde (*Tilia platyphyllos*) of Hollandse linde (*Tilia euro-paea*). Ter voorkoming van aanslag op de auto's, moeten op de parkeerplaats geen linden worden geplant.

Verhardingen

De keuze voor het verhardingsmateriaal bij de winkel zal enerzijds moeten worden afgestemd op de functionaliteit (lopen met winkelwagentjes) en anderzijds moeten worden aangepast aan de karakteristieke beelden van de omgeving.

Daarom wordt voor de rijbaan uitgegaan van (bij voorkeur gebakken) stenen in dikformaat, keperverband in een kleur donker tot bruinrood.



Voor de parkeervakken kan worden uitgegaan van stenen dikformaat, half-steensverband in een donkergrijze of antracietkleur.

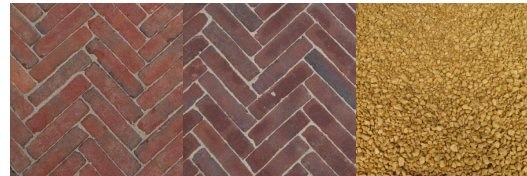
Overwogen kan worden halfverharding (gebroken gele natuursteen) toe te passen.



De keuze voor het verhardingsmateriaal bij de woning zal afgestemd moeten worden op de karakteristieke beelden van de omgeving.

Daarom wordt voor de verhardingen uitgegaan van (bij voorkeur gebakken) stenen in waalformaat, keperverband in een kleur donker tot bruinrood.

Overwogen kan worden halfverharding (gebroken gele natuursteen) toe te passen.



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

Colofon

Opdrachtgever

Coop supermarkt Hooghalen

Contactpersoon

Gerard Knol

Wim Hoogeveen

Beeldkwaliteitsplan

Cees Folkerts

BügelHajema Adviseurs

Vormgeving

Marijn Menger

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

153.94.50.01.00