Advies cultuurhistorie Ontwikkellocaties Zuidlaren-Centrum

Drents Plateau
Drs. Marieke van der Heide
adviseur ruimtelijke kwaliteit/architectuur-en stedenbouwhistoricus

Aanleiding

De gemeente Tynaarlo werkt aan een ruimtelijke visie voor de detailhandel in het centrum van Zuidlaren. Drents Plateau is door de gemeente Tynaarlo gevraagd in overleg met De Zwarte Hond de historisch-ruimtelijke context te bekijken en zo mogelijk het door De Zwarte Hond te vormen stedenbouwkundige kader aan te vullen. De ontwikkellocaties bevinden zich grotendeels in het van rijkswege beschermde dorpsgezicht van Zuidlaren en tevens in een AMK-terrein van hoge archeologische waarde (nr. 14433). Dit zijn de locatie Blokker/ING, voormalige Garage Roelfsema, de Super de Boer/Jumbo en de voormalige Prins Bernardhoeve. Daarnaast is gekeken naar de parkeeropgave, het Brinkplan en de infrastructurele aanpassingen die aan de orde zijn.

Drents Plateau formuleert een onafhankelijk advies voor de gemeente Tynaarlo, daarbij reagerend op de initiatieven van de Zuidlaarder detailhandel en het plan van De Zwarte Hond in relatie tot de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht.

Historisch-ruimtelijke karakteristiek

De kern van de kwaliteiten van dit deel van het beschermde dorpsgezicht van Zuidlaren-centrum ligt in de bijzondere reeks van brinken en groene ruimten die de ruimtelijke structuur domineren. De Stationsweg rijgt als prominent lint deze groene zones aaneen en mondt uit in de Grote Brink. Diversiteit aan eenvoudige architectuur is een bepalend kenmerk van de bebouwing langs de Stationsweg en de Brinken. Qua maat en schaal bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen onder verschillende typen traditionele dakvormen zoals zadel-, mansarde- en samengestelde daken. De nokrichting langs de Stationsweg is overwegend evenwijdig aan de rooilijn. Woon- en winkelfuncties wisselen elkaar af. Andere kenmerken zijn de verspringende rooilijnen en de groene open ruimten tussen de overwegend vrijstaande gebouwen. Dit geeft op vele plekken groene doorkijkjes tussen de bebouwing door. Hierdoor wordt de bebouwing een integraal onderdeel van de gehele historische groenstructuur van het dorp met haar grotere en kleinere brinken. Soms is zij er door haar eenvoud en informele setting zelfs ondergeschikt aan.

De onderdelen die de ruimtelijke structuur van het gebied kenmerken waar zich de huidige ontwikkellocaties in bevinden, zijn samen te vatten als:

- een overwegend vrijstaande en eenvoudige bebouwing bestaande uit één of twee bouwlagen met diverse traditionele daken, overwegend met de nokrichting evenwijdig aan de straat.
- de groene doorkijkjes tussen de bebouwing door, als schakelfunctie tussen bebouwing en groenstructuur.
- een verspringende, informele rooilijn.
- een relatief authentiek dorpsbeeld met behoud van een dorpse maat en schaal.

De van oorsprong agrarische functie van de Grote Brink is in de loop der jaren overgegaan in een algemeen publieke functie als dorpsplein, marktplaats en meest recentelijk ook als parkeerterrein. De brinken waren van oorsprong overwegend sober met gras begroeid en met eiken beplant. Dit karakter is in Zuidlaren nog herkenbaar. Vanuit ruimtelijk historisch perspectief is ook de informele overgang van brinkruimte naar de bebouwde omgeving kenmerkend. De randen van brink waren niet 'strak' en 'streng', maar gingen geleidelijk over in de omgeving.

De bouw van het beurs-en evenementencomplex De Prins Bernardhoeve (PBH) in 1956[1] is een van de meest ingrijpende transformaties geweest rond de Brink in Zuidlaren. Het van oorsprong aaneengesloten lint van boerderijen en woningen aan de oostzijde van de Brink is indertijd afgebroken ten behoeve van een nieuwe groenzone langs de naar achter gebouwde PBH. Uiteindelijk ging de PBH bijna volledig achter deze groene gordel verborgen.

Stedenbouwkundig kader De Zwarte Hond

De aangedragen voorstellen in het stedenbouwkundig kader van De Zwarte Hond zijn een goede aanvulling op de huidige situatie en bieden op meerdere onderdelen kaders die passen bij de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht. Goede aanvullingen op de huidige situatie zijn o.a.:

- De bebouwingsregels met betrekking tot het informele karakter en de afwisseling van massa's door bij nieuwbouw de percellering tot uiting te laten komen. Ook de voorstellen voor gootlijnen en kapvormen passen binnen het bestaande beeld.
- De verspringende rooilijnzones geven een passend kader voor de invulling van nieuwbouw.
- Het voorstel om het parkeren dichterbij de ontwikkellocaties op te lossen en de parkeerdruk van de Grote Brink aanzienlijk te verminderen geeft mogelijkheden om de beleefbaarheid van de Brink te verbeteren en de positie van de betrokken winkels te versterken.
- De sferen-indicatie op de Grote Brink met actieve en passieve delen geeft kaders voor de meerdere functies van de Brink.

Voor wat betreft de bebouwingsregels komt in het stedenbouwkundig kader echter niet tot uiting welke kaders voor de specifieke locaties gelden als het bijvoorbeeld gaat om de maximale schaal en hoogte. De nu voorliggende ontwikkelingsvoorstellen profileren zich als aaneengesloten gebouwen die qua maat en schaal een vergroting voorstellen die afwijkt van de dorpse schaal. Het stedenbouwkundig kader biedt op dit onderdeel nog onvoldoende handvatten om elke plek qua maat en schaal passend in te vullen.

Wat ook minder goed tot z'n recht komt, is het historisch-ruimtelijke aspect van de vrijstaande bebouwing. De verspringende rooilijn geeft wel richting aan een meer perceelsgerichte invulling van de nieuwbouw, maar in feite is er door het samenvoegen van percelen sprake van een dermate schaalvergroting die niet in verhouding staat tot de omliggende bebouwing.

Prins Bernardhoeve

Programma: Vervangende nieuwbouw van ca. 6000 m2 winkel-, horeca- en woningcomplex. Nog geen ontwerpvoorstel. Gebouw wordt aan oostzijde langs de Grote Brink gepositioneerd.

Deze locatie biedt goede mogelijkheden om de ruimtelijke structuur aan deze zijde van de Brink te herstellen en te verbeteren. De Brink is altijd omringd geweest door bebouwing. De huidige groene zone ter verhulling van de PBH heeft vanuit ruimtelijk-historisch perspectief dan ook geen meerwaarde.

Het voorstel van De Zwarte Hond om ten aanzien van de nieuwbouw een verspringende rooilijn te hanteren is een gunstige. Daarnaast zou in de uitwerking van de architectuur recht gedaan moeten worden aan de perceelsgewijze opbouw van het straatbeeld. Een al te gesloten en massief blok aan deze zijde zou voorkomen moeten worden. Daarbij zal ook met zorg gekeken moeten worden naar de maximaal toelaatbare hoogte van de bebouwing op deze uiterst bijzondere plek.

Het inrichten van een parkeerplaats tussen de bestaande bebouwing aan deze zijde en het nieuw te bouwen woonwinkelcomplex is ook vanuit het perspectief van open en groene ruimten tussen de bebouwing geen ongunstige keuze. Een groene inrichting van de parkeerplaats verdient dan aanbeveling, zodat het op kan gaan in het bestaande groen in de omgeving.

Conclusie: Deze ontwikkeling hoeft geen afbreuk van de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht te betekenen en biedt zelfs mogelijkheden om de ruimtelijke structuur te versterken. Een goede verhouding van de nieuwbouw ten opzichte van de Brink en de overige bebouwing is daarbij essentieel als ook een zorgvuldige overgang naar de Brink.

[1] In 1986 brandde het complex af; een jaar later werd de nieuwbouw naar ontwerp van Gerhard Simonetti geopend.

Super de Boer wordt Jumbo

Programma: Handhaven oude situatie Super de Boer. Plantsoen voor de Rabobank inrichten als parkeerterrein voor de nieuwe Jumbo.

Het eerdere plan om de locatie Jumbo uit te breiden naar de westzijde van de Grote Brink en daarmee de bestaande bebouwing aan deze zijde te herontwikkelen tot woningen en de expeditie-entree van de supermarkt, is in het kader van de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht een zeer ongunstige. In het voorliggende plan is van deze ontwikkeling afgestapt en concentreert de Jumbo zich op de Stationsweg en het verbeteren van de parkeergelegenheid aan deze zijde.

Bij de uitwerking van deze locatie en de invulling van de naast gelegen locatie (ontwikkeling Leenman) is het belangrijk dat het voormalige Postkantoor haar dominante positie blijft behouden en dat het zicht op dit rijksmonument in stand blijft. Dit kan tot uiting komen in een aan het Postkantoor ondergeschikte maat en schaal van de bebouwing en een teruggerooide voorgevel van de nieuwbouw. Voorkomen zou moeten worden dat er een aaneengesloten gevelwand komt. Het zou gunstig zijn om de kenmerkende informele percellering in dit gebied te respecteren en in de architectuur tot uiting te laten komen.

De inrichting van het plantsoen voor de Rabobank ter bevordering van de toegang tot de Jumbo, zou – mits zorgvuldig en groen ingericht – een gunstige ontwikkeling kunnen zijn als daarmee de parkeerdruk op de Grote Brink verminderd kan worden.

Conclusie: De ontwikkeling in een aan het Postkantoor ondergeschikte maat en schaal hoeft geen afbreuk te doen aan de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht. Vrijstaande bebouwing zou het uitgangspunt moeten zijn om een versmelting van de gevels tot een lange aaneengesloten straatwand te voorkomen. Het voorstel van De Zwarte Hond om in de nieuwbouw een smallere perceelmaat te hanteren is een goede.

Locatie Blokker/ING

Programma: Vervangende nieuwbouw van 1222 m2 winkels en woningen in gebouw van drie bouwlagen met terugliggende 4e laag. Samenvoeging van drie percelen.

Het vergroten van de gangbare hoogte van twee bouwlagen met kap is op deze locatie een ongunstige ontwikkeling. Deze locatie is een onderdeel van het bestaande lint en ligt niet op een hoek – waar een eventuele verhoging mogelijk zou kunnen zijn. Door verhoging van de bebouwing op deze locatie toe te laten, gaat zij zich van de naastgelegen kleinere bebouwing distantiëren, waardoor zij niet als een versterkend element met toegevoegde waarde geïnterpreteerd wordt, maar als een buiten proportionele ontwikkeling.

Daarnaast is de samenvoeging van drie percelen en drie individuele gebouwen op deze locatie eveneens vanuit ruimtelijk-historisch perspectief een ongunstige. De open ruimte tussen de bebouwing en de relatie met de achterliggende Kleine Brink gaat hiermee verloren, hetgeen geen recht doet aan de historisch-ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht van Zuidlaren.

Conclusie: De ontwikkeling in deze maat en schaal doet afbreuk aan de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht en is af te raden.

Locatie Roelfsema

Programma: Vervangende nieuwbouw van 1300 m2 winkels en woningen in gebouw van vier bouwlagen met kap. Samenvoeging van twee percelen.

Schaal en maat is ook bij deze locatie essentieel. De bebouwing staat niet op een hoek maar is onderdeel van een continuerend lint. Dit betekent dat het zich zou moeten voegen naar de naastliggende bestaande bebouwing en zich qua hoogte en schaal er niet van zou moeten distantiëren. Het advies is dan ook de maximaal toelaatbare hoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan te handhaven.

Daarnaast is het van belang de perceelsgewijze straatopbouw in de architectuur tot uiting te laten komen en te voorkomen dat op deze locatie een 'massief' gebouw wordt gerealiseerd. Het argument van de open ruimten tussen de gebouwen zou hier echter minder hoeven gelden omdat deze locatie niet aan een achterliggende groen brink ligt, zoals bij de locatie Blokker/ING. Een verspringende

rooilijn in de bebouwing is aan te bevelen, daarmee recht doend aan karakteristiek van de omliggende bebouwing. Het is echter vanuit historisch-ruimtelijk perspectief niet wenselijk het naastgelegen woonperceel met woning met de garagelocatie samen te smelten.

De ontwikkeling langs de Koningsstraat doet in algemene zin recht aan de maat, schaal en percellering van deze straat.

Conclusie: Een ontwikkeling op deze locatie hoeft niet per se afbreuk te doen aan de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht, mits de schaal en maat in verhouding is met de historische bebouwing en ook de verspringende rooilijn en percellering tot uiting komt in de architectuur. Het samenvoegen van het woonhuis- en het garageperceel is vanuit ruimtelijk-historisch perspectief een ongunstige.

Brinkplan, parkeren en infrastructurele ingrepen

Het is een logische gedachte van De Zwarte Hond om het parkeren dicht bij de supermarkten op te lossen en daarmee loopafstanden te beperken. Het grootste voordeel vanuit cultuurhistorisch perspectief is dat daarmee de parkeerfunctie van de Grote Brink afneemt en ruimte biedt voor een functie als publiekstrekker. Soberheid en eenvoud zijn vanuit cultuurhistorisch perspectief de sleutelwoorden als het gaat om de inrichting van de brinken. Het door De Zwarte Hond voorgestelde vergroenen van de vrijgekomen parkeerruimte is dan ook in deze zin een gunstig voorstel. Dat geldt ook voor het voorgestelde 'opruimen' van verstorende elementen. Dit kan onder andere door de dichte fietsenstallingen te ontmantelen en een meer open en informele inrichting te bewerkstelligen. Het gebruik van natuurlijke materialen is aan te raden. Het opnemen van referenties aan de cultuurhistorische routes over de Grote Brink, waaronder de ca. 25 jaar gebruikte paardentram[2], zijn in het kader van de geschiedenis van de Brink te begrijpen.

De verschuiving van de bushalte en herinrichting van de T-splitsing betekenen een versterking van de groene ruimte en van de ruimtelijke relatie met de Brink.

Conclusie en algemeen advies

De schaal en hoogte van de voorgestelde volumes langs de Stationsweg zijn vanuit het perspectief van de historisch-ruimtelijke structuur te fors. Om de gewenste ontwikkelingen in goede banen te leiden, zou naast de door de Zwarte Hond genoemde aspecten, nader ingezoomd moeten worden op de locaties zelf. Wat kan die plek qua volume aan? Wat doet het gebouw met de omliggende omgeving? Wat zijn de gevolgen voor de open structuur en relatie met het naastliggende - en in sommige gevallen - achterliggende groen? Voor elke locatie zouden randvoorwaarden opgesteld moeten worden die recht doen aan de kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht. Dan gaat het met name om de 'korrel' van de percelen en de toelaatbare hoogte en breedte. Pas als deze kaders duidelijk zijn en steeds de relatie met het beschermd dorpsgezicht wordt gelegd, zal helder worden wat er passend gebouwd kan worden. De schaalsprong zoals die nu in de architectonische voorstellen tot uiting komt – en zoals De Zwarte Hond eveneens aangeeft – zou heroverwogen moeten worden.

Geraadpleegde documenten:

Stedenbouwkundig kader Centrum Zuidlaren, De Zwarte Hond
Welstandnota, gemeente Tynaarlo
Bestemmingsplan Zuidlaren kern – gemeente Tynaarlo
Concept-cultuurhistorische verkenning Zuidlaren, RCE
Omschrijving beschermd dorpsgezicht, RCE

Drents Plateau - MvdH
Juli 2010

[2] De Tramweg Maatschappij Zuidlaren-Groningen (TMZG) was in 1892 opgericht en in 1918 opgeheven. In 1921 werden de rails opgeruimd en verwijderd.