

Beeldkwaliteitsplan

Stationsweg, De Millystraat en Grote Brink Zuidlaren

LAOS LANDSCHAPS ARCHITECTUUR EN STEDEBOUW

24-11-2026

Lees in spread van twee pagina’s

Beeldkwaliteitsplan
Stationsweg, De Millystraat en Grote Brink, Zuidlaren
24 november 2026

Inhoud

1. INLEIDING 5

2. BELEIDSKADERS 7

3. RUIMTELIJKE INVENTARISATIE 31

4. BOUWSTENEN GEVELVERBETERING 45

5. NIEUWE WELSTANDSCRITERIA 71


Stationsweg
Stationsweg
PBH-terrein
nieuwe woonwijk Laarhove
Hunze -as
winkels
kop van de brink
brinken
bos
doorzichten
rondweg
N

1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor het winkelcentrum van Zuidlaren. Hiertoe behoren de Stationsweg, De Millystraat en Grote Brink. Het document is bedoeld als aanscherping van bestaand beleid en als leidraad bij de nieuwe subsidieregeling voor gevelverbetering van Gemeente Tynaarlo. Het is niet bedoeld om te oordelen over individuele gevallen, maar juist om kansen te benoemen en hiermee het totaalbeeld te versterken.

OPZET

Dit beeldkwaliteitsplan borduurt voort op bestaande beleidskaders voor de gemeente Tynaarlo en specifiek Zuidlaren, te weten:

- Rijksbeschermd dorpsgezicht, d.d. 7 augustus 1967
- Welstandsnota 2014, d.d. 4 maart 2014
- Cultuurhistorische waardestelling, d.d. 21 april 2021
- Monumenten, beeldbepalende panden

Op basis van een ruimtelijke inventarisatie zijn kansen voor gevelverbetering benoemd. Een aantal bouwstenen is opgesteld om de gevelverbeteringen in goede banen te leiden en ondernemers samen met vastgoedeigenaren te inspireren. Het zijn handvatten waarmee de subsidieaanvraag kan worden onderbouwd.

Ten slotte worden de nieuwe beleidskaders samengevat in nieuwe welstandscriteria. Dit onderdeel dient als overzichtelijk toetsingsinstrument voor de welstandscommissie. Deze beleidskaders zijn onderdeel van het gemeentelijke welstandsbeleid en blijven ook na de beëindiging van de gevelsubsidie van kracht.

AMBITIE VOOR HET WINKELCENTRUM

Het winkelcentrum van Zuidlaren is van hoge kwaliteit. Het uitvoeren van de gevelverbeteringen draagt op korte termijn bij aan het waarborgen en het versterken van de belevingswaarde en de verblijfskwaliteit van het gebied. Op de lange termijn is het doel deze kwaliteiten van het winkelcentrum verder te borgen en te stimuleren. De combinatie van wonen en bedrijvigheid is hierbij een belangrijke kwaliteit die in stand moet worden gehouden en waar mogelijk verder uitgebouwd.

Werkingsgebied beeldkwaliteitsplan



2. BELEIDSKADERS

2.1 RIJKSBESCHERMD DORPSGEZICHT



Op basis van: Beschermde Stads- en Dorpsgezichten, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

"De op de Hondsrug tot ontwikkeling gekomen Drentse nederzetting Zuidlaren heeft een opmerkelijke structuur. Van het dorp uit strekken zich in noordelijke en zuidelijke richting en zuidelijke richting de essen, die door de parallel lopende beekdalen een langgerekte vorm hebben; de kern van de plaats onderscheidt zich van die van andere esdorpen door een groot aantal brinken, begroeid met hoog geboomte. Hier en daar zijn zij nog voorzien van zgn. dobben of brandvijvers. Als het ware gerangschikt in een onregelmatig maar boeiend patroon tussen de bebouwde kavels, bepalen zij het beeld van Zuidlaren en geven zij aan de plaats een geheel eigen karakter. Teneinde deze structuur voor de toekomst te behouden is de oude kern, waarin de brinken zijn gelegen, beschermd krachtens artikel 20 van de Monumentenwet. Van de in het dorpsgezicht begrepen monumenten valt allereerst te noemen de in oorsprong uit de 17e eeuw daterende Nederland. Hervormde kerk, gelegen aan de Kerkbrink in het noordoostelijk deel van de dorpskern; voorts de ten oosten van de kerk liggende havezathe "Laarwoud". Dit geheel door grachten omgeven landhuis, waarvan het midd.enblok dateert uit de 17e eeuw en dat in 1750 met twee zijvleugels werd uitgebreid, is een van de fraaiste in de provincie.De bewoners ervan hebben van oudsher veel aan de ontwikkeling van de streek bijgedragen. Thans is het in gebruik als gemeentehuis. Met de omliggende bijbehorende beboste terreinen is het eveneens in het beschermde gebied opgenomen."

2.2 WELSTANDSNOTA 2014, GEBIED 1: ZUIDLAREN BESCHERMD DORPSGEZICHT

BELEID EN ONTWIKKELING

Het behoud en waar mogelijk de versterking van de bijzondere ruimtelijke kwaliteiten van Zuidlaren waardoor de kom tot beschermd dorpsgezicht werd aangewezen staat voorop. Binnen deze kaders moet ruimte zijn voor een ontwikkeling die duurzame leefbaarheid garandeert.

WELSTANDSNIVEAU

Bijzonder

WELSTANDSCRITERIA

Ligging

- Bestaande oriëntatie bebouwing handhaven
- Nieuwe bebouwing, indien niet aan een rooilijn gebonden, zo situeren dat de te beschermen ruimtelijke structuur gehandhaafd blijft of versterkt wordt.
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie
- Nieuwe gebouwen zo situeren dat samenhangende binnenruimten gehandhaafd kunnen blijven
- Eventuele bebouwing in de openbare ruimten (b.v. bushokjes, muziekpaviljoen) zo situeren dat geen afbreuk gedaan wordt aan het ruimtelijke beeld van openheid.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van bestaande bebouwing is te handhaven.
- Nieuwe bebouwing met een dominerende, eenvoudige hoofdvorm
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Gevelopbouw

- Overeenkomstig de kenmerken van de bestaande bebouwing
- Gesloten, verticaal gelede gevelopbouw
- Doorbrekingen van dakvlakken ondergeschikt aan het karakter van gesloten dakvlakken

Detaillering

- Bestaande detailleringen zoveel mogelijk handhaven
- Detaillering van nieuwe gebouwen zoveel mogelijk in overeenstemming met de detaillering van overeenkomstige gebouwtypes van beeldbepalende panden
- Overigens eenvoudige fijnschalige detaillering

Materiaal en kleurgebruik

- Gevelmetselwerk van baksteen in aardgebonden kleur (bruin- en roodachtig)
- Eventuele accenten van pleisterwerk of hout in kontrasterende maar niet overheersende kleur
- Pleisterwerkgevels met gladde structuur en niet opdringerige, rustige kleur.
- Bij bestaande bebouwing soort dakbedekking handhaven, nieuwbouw met pannen, donkere kleur
- Geglazuurde pannen niet glanzend, tenzij bestaand of in de directe omgeving glanzende dakpannen aanwezig zijn.
- Geen “imitatiemateriaal” gebruiken
- Materiaal en kleuren van bijgebouwen onopvallend maar in overeenstemming met het hoofdgebouw

Nieuwbouw

Bij (vervangende) nieuwbouw is het mogelijk om los van bovenstaande voorwaarden ook nieuwe materialen, kleuren, detailleringen en dergelijke toe te passen, mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en de uitstraling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. Een stedenbouwkundig plan geeft in deze gevallen de onderbouwing voor de veranderingen en de nieuwe relatie ten opzichte van de traditionele bebouwing. Hierbij wordt, indien van toepassing, ook aandacht besteed aan grotere en/of dichtere bebouwing en wijziging van de situering of oriëntatie.

bron: Welstandsnota, Gemeente Tynaarlo (2014). NB: alleen relevante informatie is overgenomen, dit betreft niet de volledige tekst.

2.3 WELSTANDSNOTA 2014, GEBIED 23: BEELDBEPALENDE EN KARAKTERISTIEKE PANDEN

BELEID EN ONTWIKKELING

Het beleid is gericht op handhaven van de beeldbepalende panden als kenmerkende gebouwen voor een bepaald gebied. Onder handhaven wordt hierbij verstaan het instandhouden van het gebouw zelf met zijn bijzondere kenmerken en de ruimtelijke samenhang van het gebouw met zijn omgeving.

WELSTANDSNIVEAU

Bijzonder

WELSTANDSCRITERIA

Ligging

- Bestaande ligging en oriëntatie handhaven
- Bestaande nokrichting handhaven
- Vervangende bijgebouwen in overeenstemming met ligging bestaande bijgebouwen
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie

Massa en vorm

- De hoofdvorm van het bestaande beeldbepalende/karakteristieke pand is te handhaven
- Aan- en uitbouwen respecteren de hoofdvorm van het beeldbepalende/karakteristieke pand
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Gevelopbouw

- Bestaande gevelopbouw en –ritmiek handhaven
- Gevels van aan- en uitbouwen respecteren het beeldbepalende karakter van de bestaande gevelopbouw
- Beeldbepalende daken met hun kenmerken (geslotenheid of bijzondere doorbrekingen) handhaven.

Detaillering

- Beeldbepalende detaillering handhaven of herstellen
- Overigens eenvoudige maar fijnschalige detaillering

Materiaal en kleurgebruik

- Beeldbepalend materiaal en kleurgebruik handhaven
- Toevoegingen eenvoudig en ondergeschikt aan beeldbepalend karakter van het bestaande

Nieuwbouw

Bij (vervangende) nieuwbouw is het mogelijk om los van bovenstaande voorwaarden ook nieuwe materialen, kleuren, detailleringen en dergelijke toe te passen, mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en de uitstraling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. Een stedenbouwkundig plan geeft in deze gevallen de onderbouwing voor de veranderingen en de nieuwe relatie ten opzichte van de traditionele bebouwing. Hierbij wordt, indien van toepassing, ook aandacht besteed aan grotere en/of dichtere bebouwing en wijziging van de situering of oriëntatie.

bron: Welstandsnota, Gemeente Tynaarlo (2014). NB: alleen relevante informatie is overgenomen, dit betreft niet de volledige tekst.

2.4 WELSTANDSNOTA 2014, BIJZONDERE CRITERIA: RECLAME-UITINGEN

Algemene richtlijnen
Eigen verantwoordelijkheid van de reclamemaker en de ontwerper staat voorop. Daarbij wordt gestreefd naar een zorgvuldige vormgeving en een goede inpassing in de gebouwde context. De afmetingen en plaatsing van reclametekens dienen te worden afgestemd op de gevelopzet.
Uitgangspunten zijn:

- Reclame voor een activiteit/bedrijf mag alleen worden gemaakt op het perceel waar de activiteit plaatsvindt of het bedrijf gevestigd is, bij de plaatsbepaling geldt de relatie met de entree van het bedrijf als uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de stadsplattegronden, informatieborden en abri's.
- Verlichte reclame-uitingen mogen niet worden voorzien van een dusdanige lichtsterkte dat omwonenden of het verkeer hier hinder van ondervinden, voor de maximale lichtsterkte wordt aangesloten bij de richtlijn NEN-EN 12464-2;
- Vidiwalls en andere verlichte reclameobjecten die zijn voorzien van bewegende beelden of diavoorstelling, knipperende lichtreclames en lichtreclames met veranderlijk of intermitterend licht zijn niet toegestaan;
- Het gebruik van spandoeken is niet toegestaan voor het voeren van handelsreclame, tenzij deze zijn bevestigd in een frame aan een gevel (de afmetingen, plaats, etc. worden in dit geval getoetst aan de richtlijnen voor reclame-uitingen in het bijgaande schema) of vergunningvrij kunnen worden opgehangen. Onder handelsreclame vallen ook wervingsacties van verenigingen;
- Onder vlaggen worden mede verstaan banieren;
- Reclame-uitingen waarvan de afmetingen en aantallen afwijken van wat in het bijgaande schema is aangegeven worden in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet aangemerkt als een ingrijpende wijziging van het gebouw en de omgeving en worden getoetst aan welstandscriteria zoals omschreven in de verschillende gebieden van de welstandsnota;
- Voor monumenten geldt een grote terughoudendheid bij de keuze van reclame-uitingen.
- In beschermde dorpsgezichten gelden zwaardere beperkingen dan daarbuiten.

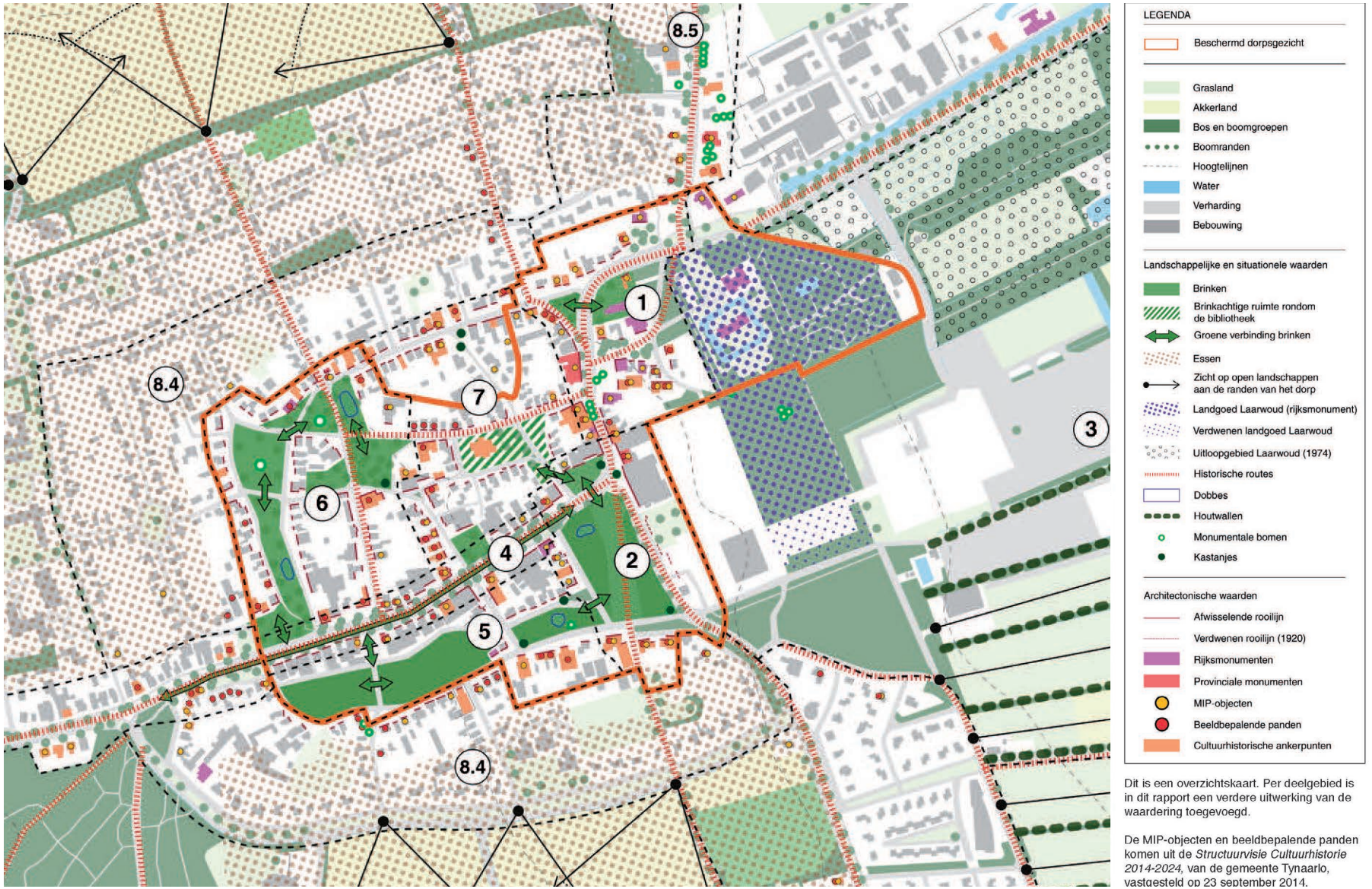
bron: Welstandsnota, Gemeente Tynaarlo (2014). NB: alleen relevante informatie is overgenomen, dit betreft niet de volledige tekst.

WELSTANDSGEBIED	FUNCTIE	TEGEN DE GEVEL/LUIFEL/OP DAK	VRIJSTAAND
Alle gebieden	In het bestemmingsplan aangemerkt als: wonen met aan huis verbonden beroep/bedrijf agrarisch bedrijf	- tot 0,5m^2 - max. 1m hoog - alleen naam en aard van het bedrijf en/of vignet met eventuele openingstijden - bevestiging tegen gevel ter plaatse van bedrijfstoegang op begane grondniveau - geen lichtreclame (aanlichting mag wel)	- tot 0,5m^2 - max. 1m hoog - alleen naam en aard van het bedrijf en/of vignet met eventuele openingstijden - geen lichtreclame (aanlichting mag wel) - geen felle kleuren - max. 1 vlag met reclame-uiting (vlag max 1m^2, stok max 8m)
Alle gebieden behalve gebied 13 en 14	In het bestemmingsplan aangemerkt als: bedrijven/kantoren	- per 10m gevelbreedte tot 3m^2 reclame - per bedrijf/kantoor e.d. maximaal één reclame-uiting gelijktijdig zichtbaar (uitzondering: meerdere gevels gelegen aan de straat) - bij grotere gevelbreedte dan 15m zijn twee reclame-uitingen mogelijk - per 6 m gevelbreedte 1 vlag met reclame uiting	- zorgvuldige vormgeving passend bij het bedrijf en logisch geplaatst met betrekking tot de toegang van het bedrijf - hoogte tot 2,50m - maximale afmeting bord 2m^2 - geen felle kleuren etc. - per 6 meter gevelbreedte 1 vlag met reclame uiting (valg max 1m^2, stok max 8m hoog)

WELSTANDSGEBIED	FUNCTIE	TEGEN DE GEVEL/LUIFEL/OP DAK	VRIJSTAAND
Alle gebieden	In het bestemmingsplan aangemerkt als: detailhandel, horeca, zakelijke dienstverlening, dienstverlenende bedrijven.	- per gebouw van minder dan 10m gevelbreedte één reclameteken gelijktijdig zichtbaar per straat gevel - per 5m (straatgevel) tot 1,5m^2 reclame-uitingen - max. 75% van de gevelbreedte - per 6m (straatgevel) 1 reclameteken tot 1m^2 loodrecht op de gevel - op begane grondniveau - per 6 m gevelbreedte 1 vlag met reclame uiting	- zorgvuldige vormgeving passend bij het pand - hoogte tot 2m - maximale afmeting bord per bedrijf 1m^2 - geen felle kleuren
Alle gebieden	In het bestemmingsplan aangemerkt als: Maatschappelijke doeleinden	- uitsluitend een aanduiding van de naam van de instelling en het soort instelling. - per 10 m gevelbreedte tot 3 m2	- uitsluitend een aanduiding van de naam van de instelling en het soort instelling. - zorgvuldige vormgeving passend bij de functie en logisch geplaatst met betrekking tot de ingang van het gebouw - hoogte tot 2,5m - maximale afmeting bord 2m^2 - geen felle kleuren - maximaal 1 vlag met aanduiding van de naam van de instelling/ soort instelling. (max 8m hoog)
Aanvullende richtlijnen			
WELSTANDSGEBIED	**FUNCTIE**		**VRIJSTAAND**
Gebied 1,2,3,4 (beschermd dorpsgezicht) + alle gebieden met monumenten		- rekening houdend met het karakter van het beschermd dorpsgezicht - de bestaande verschijningsvorm in de zin van hoogte, dakhelling en dakvorm en plaatsing op het bouwperceel moet worden gehandhaafd	- de bestaande verschijningsvorm in de zin van hoogte, dakhelling en dakvorm en plaatsing op het bouwperceel moet worden gehandhaafd

bron: Welstandsnota, Gemeente Tynaarlo (2014). NB: alleen relevante informatie is overgenomen, dit betreft niet de volledige tekst.

2.5 CULTUURHISTORISCHE WAARDESTELLING



Dit is een overzichtskaart. Per deelgebied is in dit rapport een verdere uitwerking van de waardering toegevoegd.

De MIP-objecten en beeldbepalende panden komen uit de *Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024,* van de gemeente Tynaarlo, vastgesteld op 23 september 2014.

bron: Cultuurhistorische waardestelling Beschermd dorpsgezicht Zuidlaren, SteenhuisMeurs (april 2021)

Het dorp is het landschap, het landschap is het dorp
Wie tegenwoordig in Zuidlaren komt, wordt getroffen door de grote kwaliteit van het ruimtelijk casco: het samenspel van brinken, bebouwing en Laarwoudbos en de relatief weinig ruimtelijke ongelukken die het dorp te verduren heeft gehad. Op de kaart van 1840 zien we heel mooi hoe het dorp Zuidlaren is opgebouwd uit bebouwde 'eilanden' te midden van een door het hele dorp meanderende brinkenreeks. Die brinkenreeks is fenomenaal en geeft het dorp structuur; de monumentaliteit van Zuidlaren ligt niet zozeer in haar bebouwing, maar in haar groenstructuur. Daar komt nog bij dat de brinken geen op zichzelf staande eenheden zijn, maar dat ze met elkaar verbonden zijn door middel van bomenrijen langs de straten, afzonderlijke groepjes bomen langs de wegen en bomen in voortuinen en op de privé-erven. Dit beeld is anno 2021 op veel plekken aangetast.

Het unieke van Zuidlaren is dat het dorp uit het landschap is gegroeid, in plaats van dat het dorp is aangekleed met beplanting; de brinken hadden immers een zuiver functioneel gebruik en doorstroomden het hele dorp. Heel belangrijk daarin was dat de bomen letterlijk overal konden staan en dat van straten, laat staan pleinen in de tegenwoordige zin geen sprake was. De boerderijen en woonhuizen stonden vrij in het landschap, met sterk verspringende rooilijn en ruimte tussen de bebouwing die doorkijkjes bood op achterliggende tuinen, brinken en essen. Op oude foto's zien we tot in de jaren zestig overal schapen lopen en melkbussen staan.

Mr. A. Kleyn schreef in 1949 Dorpen in Drenthe, een prachtige schets met een uitgebreid hoofdstuk over het esdorp. Het Drentse dorp van de toekomst zou, in Kleijns woorden, 'in velerlei opzicht afwijken van het dorp van heden en zeker ook van dorpen uit vroeger jaren, toen alle dorpsbewoners nog praktisch boer waren. (...) Niet meer als vroeger de schulte of schout, is de burgemeester nog boer.' Boeren trekken uit de dorpen weg om zich op ontgonnen gronden te vestigen. 'Zo liet de boer het dorp meer en meer achter zich. En de burger trok er binnen.' Kleijn typeerde het Drentse dorp in vijf kenmerkende eigenschappen en riep op om deze bij dorpsuitbreiding telkens in het oog te houden:

- de onregelmatige opzet;
- het als het ware ingebed zijn in de omringende natuur;
- de overwegende rol van de dorpsbeplanting;
- het 'open' karakter der bebouwing;
- dat het dorp, bij alle openheid toch onbetwistbaar een in zichzelf besloten geheel vormt.

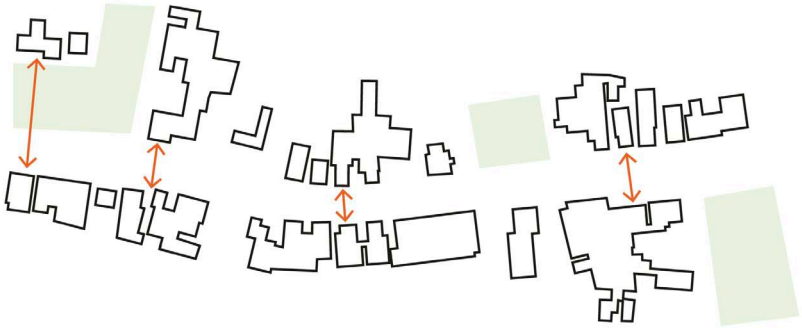
bron: Cultuurhistorische waardestelling Beschermd dorpsgezicht Zuidlaren, SteenhuisMeurs (april 2021)

STATIONSWEG

Landschappelijke en situationele waarden

De Stationsweg is van waarde als eeuwenoude verbinding tussen de routes over de Hondsrug en Rolderrug en de negentiende-eeuwse route van Groningen naar Assen en later naar Tynaarlo.

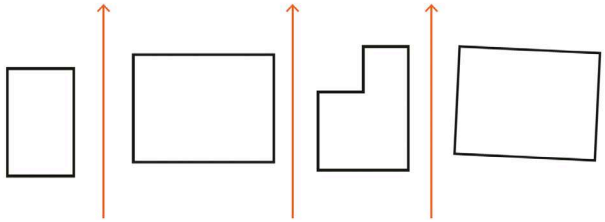
Kenmerkend voor de Stationsweg zijn het groene en boomrijke profiel en de ruimtelijke relatie met de aangrenzende brinken. Ook van belang zijn de afwisselende rooilijnen en profielbreedte, die samen met het lichtelijk bochtige verloop de Stationsweg het kenmerkende en gevarieerde karakter geven.



Niet meer te ervaren maar goed zichtbaar op historische foto's is de informele indeling van het profiel, met het landelijke karakter, de groene bermen met rafelige randen, de vaak dubbele bomenrijen, de aparte wandelpaden daarachter en de uniforme materialisatie van de wegen en paden. Met de inbedding van de auto in het profiel (asfalt en parkeervakken) en het uitgebreide bestratingspalet is deze informaliteit en eenvoud gefragmenteerd geraakt en vooral in een lineaire aanleg geperst.

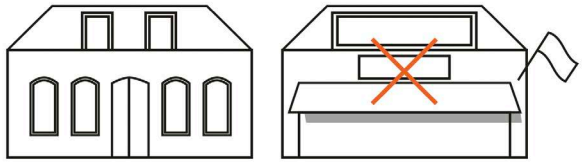
Architectonische waarden

Van belang is de samenhangende doch zeer afwisselende wand van (van oorsprong) losstaande bebouwing, met daartussen smalle en brede doorzichten op de achterliggende brinken. In de loop van de negentiende eeuw zijn deze tussenruimtes op veel plekken dichtgeslibd of bebouwd, maar op een aantal plekken zijn de doorzichten behouden.



Aan de Stationsweg wisselen de negentiende-eeuwse boerderijen, Jugendstilvilla's en wederopbouwhuizen elkaar af. De straat is gedurende 200 jaar geleidelijk gebouwd en kende verschillende functies - een pad tussen de brinken, een route naar het westen, laan met paardentram en chique bewoners en winkelstraat - resulterend in een zeer gevarieerd bebouwingsbestand met verschillende gebouwtypes en bouwstijlen.

Kenmerkend voor de bebouwing zijn het gevarieerde kappenlandschap, de gelede en geornamenteerde gevels en de verticale oriëntatie van de vensters. Deze waarde wordt in toenemende mate verstoord door recente winkelverbouwingen, maar is bij enkele panden bewaard gebleven.



Gebruikshistorische waarden
Samen met Grote Brink en gebied rond de Kerkbrink vormt de Stationsweg het commerciële centrum van het dorp, dat zich in de loop van de vorige eeuw geleidelijk naar het westen heeft uitgebreid.

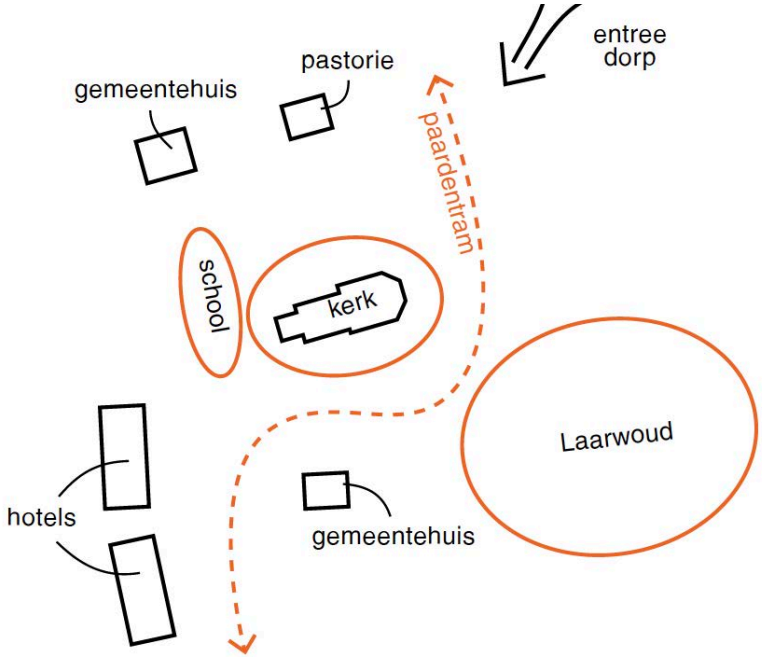
De Stationsweg spiegelt de ontwikkeling van het dunbevolkte esdorp tot lokaal voorzieningencentrum. In de negentiende eeuw woonden regionale politici en notarissen naast boeren, bakkers en kruideniers. De paardentram bracht allure en luxe naar het boerendorp en gestaag ontwikkelde de Stationsweg zich tot uitgestrekte winkelstraat.

bron: Cultuurhistorische waardestelling Beschermd dorpsgezicht Zuidlaren, SteenhuisMeurs (april 2021)

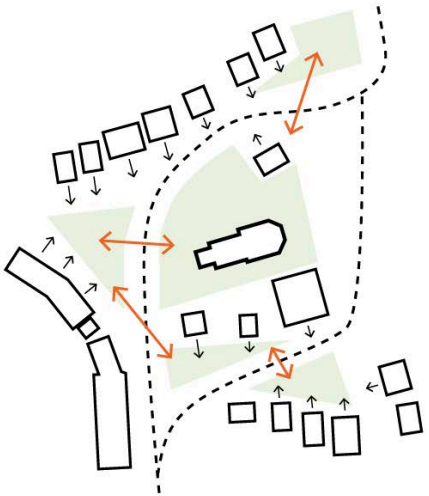
DE MILLYSTRAAT

Landschappelijke en situationele waarden

Het gebied rond de Kerkbrink is van waarde als het eeuwenoude hart van het dorp en vormt samen met de Grote Brink het hoofdmoment. Het dorp is ontstaan rond de kerk en in de loop der eeuwen bevonden zich in dit deelgebied de school, het gemeentehuis, het politiebureau, de pastorie en enkele hotels. Kerk en omgeving liggen op het knooppunt van de hoofdroutes over de Esweg, Groningerstraat, Hunzeweg, Stationsweg en richting de Annerweg en op het raakvlak van het Laarwoud en de (vroegere) voorzieningencentra rond de Telefoonstraat en de Grote Brink. Daarnaast is de brink van waarde als onderdeel van de rand van brinken rond de dorpskern en draagt bij aan het bijzonder groene en landschappelijke karakter van Zuidlaren.

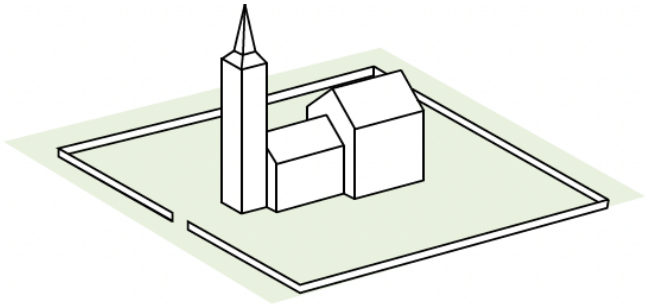


De oorspronkelijk samenhangende brinkruimte rondom de kerk is door de toename van het verkeer en bebouwing gefragmenteerd tot kleine brinkjes die door de rijke boombeplanting bijeen worden gehouden. Van groot belang voor de ervaring van het brinkenlandschap is de ruimtelijke relatie tussen de groengebieden en de oriëntatie van de gebouwen op de brinkruimte. Mooi te zien op historische (lucht)foto's is de wijze waarop de bebouwing aan de voorzijde vaak vrij in het landschap van paden en brinken stond, zonder (verharde) voortuinen (zie eigenschap "Het dorp is het landschap, het landschap is het dorp'). Van waarde is het groene, landschappelijke karakter van de brink en de aangrenzende voortuinen.

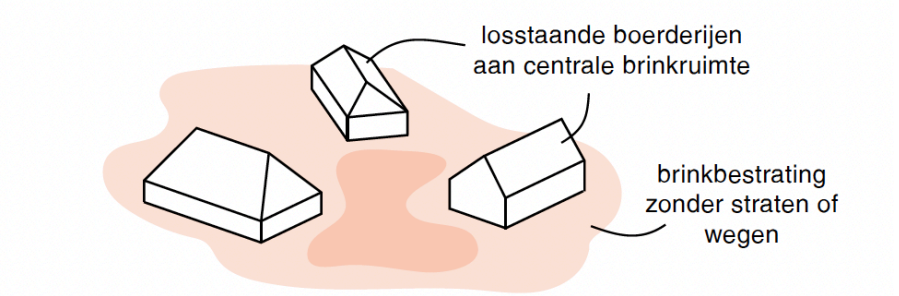


bron: Cultuurhistorische waardestelling Beschermd dorpsgezicht Zuidlaren, SteenhuisMeurs (april 2021)

De kerk is van waarde als solitair gebouw in een eigen, open buitenruimte die aan de hand van een lage muur is verbijzonderd van de Kerkbrink. Daarnaast van belang (en grote schoonheid) zijn de zichtlijnen op de kerk vanaf de De Millystraat en de Kerkbrink.



Van belang is de wijze waarop de gebouwen (oorspronkelijk) als losse elementen in het landschap van het brinkdorp stonden (zie 'het dorp als landschap' in hoofdstuk 1), nog goed ervaarbaar in de zuidoosthoek van het deelgebied (cluster 1 op de waarderingskaart). Door de stroomlijning van het verkeer is dit landschappelijk karakter op veel plekken verdwenen. Maar de verspringende rooilijnen en wisselende oriëntatie van gebouwen en de brinkbeplanting (cluster 2) zorgen dat het informele karakter behouden blijft.



Naar het zuiden vormt de brinkbebouwing zich tot samenhangende wand van hotels en chique woonhuizen (cluster 3).

Architectonische waarden

De boerderijen zijn grotendeels verdwenen – met uitzondering van het hoekje bij de De Millystraat – en daarvoor in de plaats is een bijzondere mix van hoogwaardige gebouwen uit verschillende tijden en bouwperiodes gekomen. In dit deelgebied bevinden zich, samen met Laarwoud, verreweg de meeste rijksmonumenten van Zuidlaren. Van waarde is de diversiteit en hoogwaardige uitstraling van het geheel aan gebouwen.

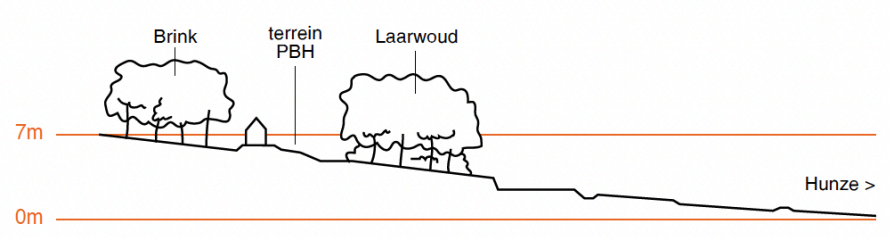
Gebruikshistorische waarden

Deelgebied 1 is van waarde als het eeuwenoude hart, zowel ruimtelijk als politiek-maatschappelijk, van het dorp. Hier bevonden zich de voorname functies – school, kerk, gemeentehuis – en de Kerkbrink vormt tevens een belangrijk verbindingspunt in het dorp.

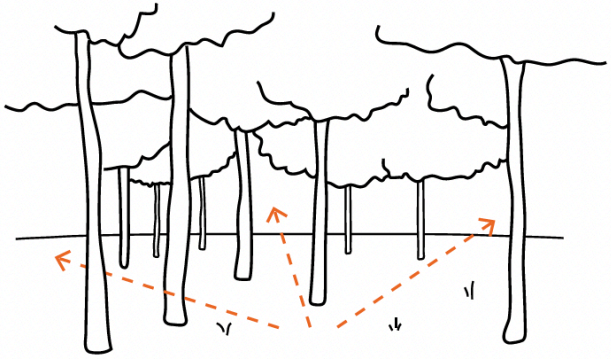
GROTE BRINK

Landschappelijke en situationele waarden

De Grote Brink ligt samen met het boscomplex van Laarwoud (deelgebied 3) en het daarachterliggende houtwallenlandschap op de overgang van zandrug naar veengrond, onder andere zichtbaar door het hoogteverschil.



Samen met de Kerkbrink vormt de Grote Brink het historische hoofdmoment van het dorp. Daarnaast is de brink van waarde als onderdeel van de rand van brinken rond de dorpskern en draagt bij aan het bijzonder groene en landschappelijke karakter van Zuidlaren, door de openheid van de middenzone in contrast met de geslotenheid van de boombeplanting, de dobbe en brede oppervlaktes van klinkerbestrating (geen asfalt). Vooral op de plaatsen waar de laanbeplanting van de wegen aansluit op de boommassieven van de brink(en), komt het unieke karakter van 'het dorp als een landschap' optimaal naar voren met de prachtige tegenstelling tussen licht en donker, zon en schaduw.

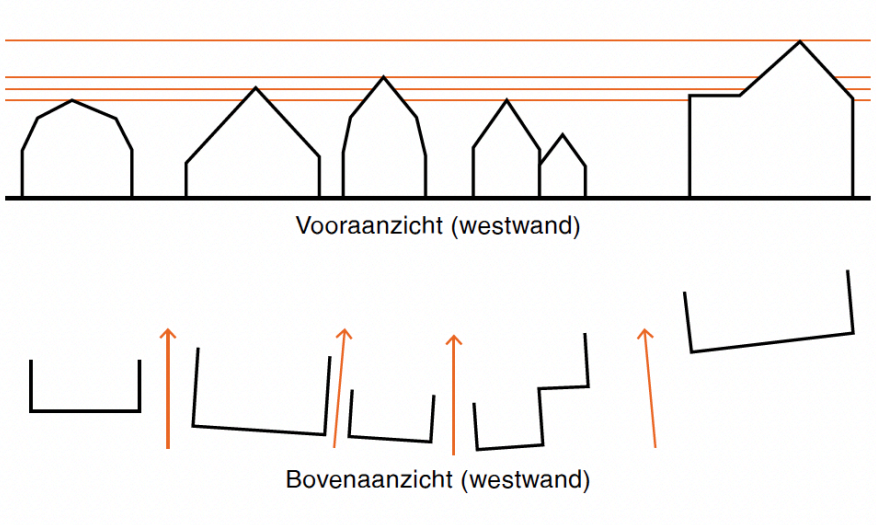


De ruimtelijke verbinding met de brinken aan de Zuiderstraat en de diagonaal die herinnert aan de vroegere route naar Coevorden zijn ook van belang. Mooi te zien op historische (lucht)foto's is de wijze waarop de bebouwing aan de voorzijde vaak vrij in het landschap van paden en brinken stond, zonder (verharde) voortuinen (zie eigenschap "Het dorp is het landschap, het landschap is het dorp'). Van waarde is het groene, landschappelijke karakter van de brink en de aangrenzende voortuinen.

Architectonische waarden

Van waarde zijn de samenhangende en tegelijkertijd afwisselende bebouwingswanden van de brink. Dit komt voort uit:

- de kenmerkende kleine korrelmaat van de individueel vormgegeven panden;
- de verspringende rooilijnen en de doorkijkjes tussen de panden die doorzichten bieden op het achterliggende groen;
- het afwisselende kappenlandschap en nokhoogtes.

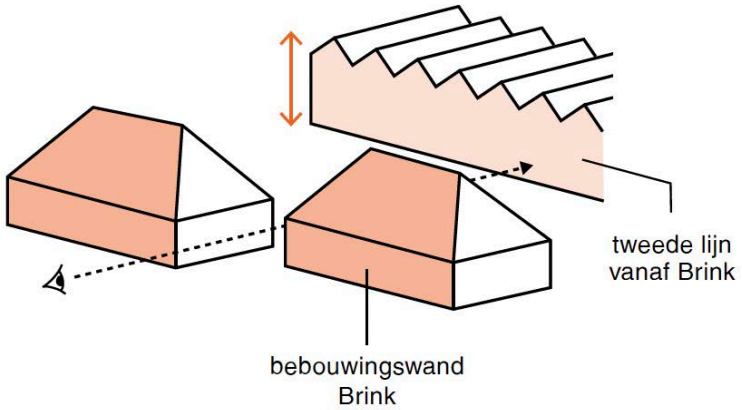


Naast het postkantoor (rijksmonument) en het herenhuis aan Brink O.Z. 2a (provinciaal monument) zijn er een aantal gebouwen aan de Brink die fungeren als cultuurhistorische ankerpunten: de boerderijen en Laar-end aan de zuidzijde van de Grote Brink en de boerderij aan de Stationsweg aan de noordzijde.

Niet meer ervaarbaar maar wel van belang is de wijze waarop de Prins Bernhardhoeve op de tweede lijn lag achter de boerderijenwand, en de wijze waarop het ritme van zadeldaken van de eerste hal aansloot op het daklandschap van Zuidlaren – in vorm, schaal en nokhoogte.

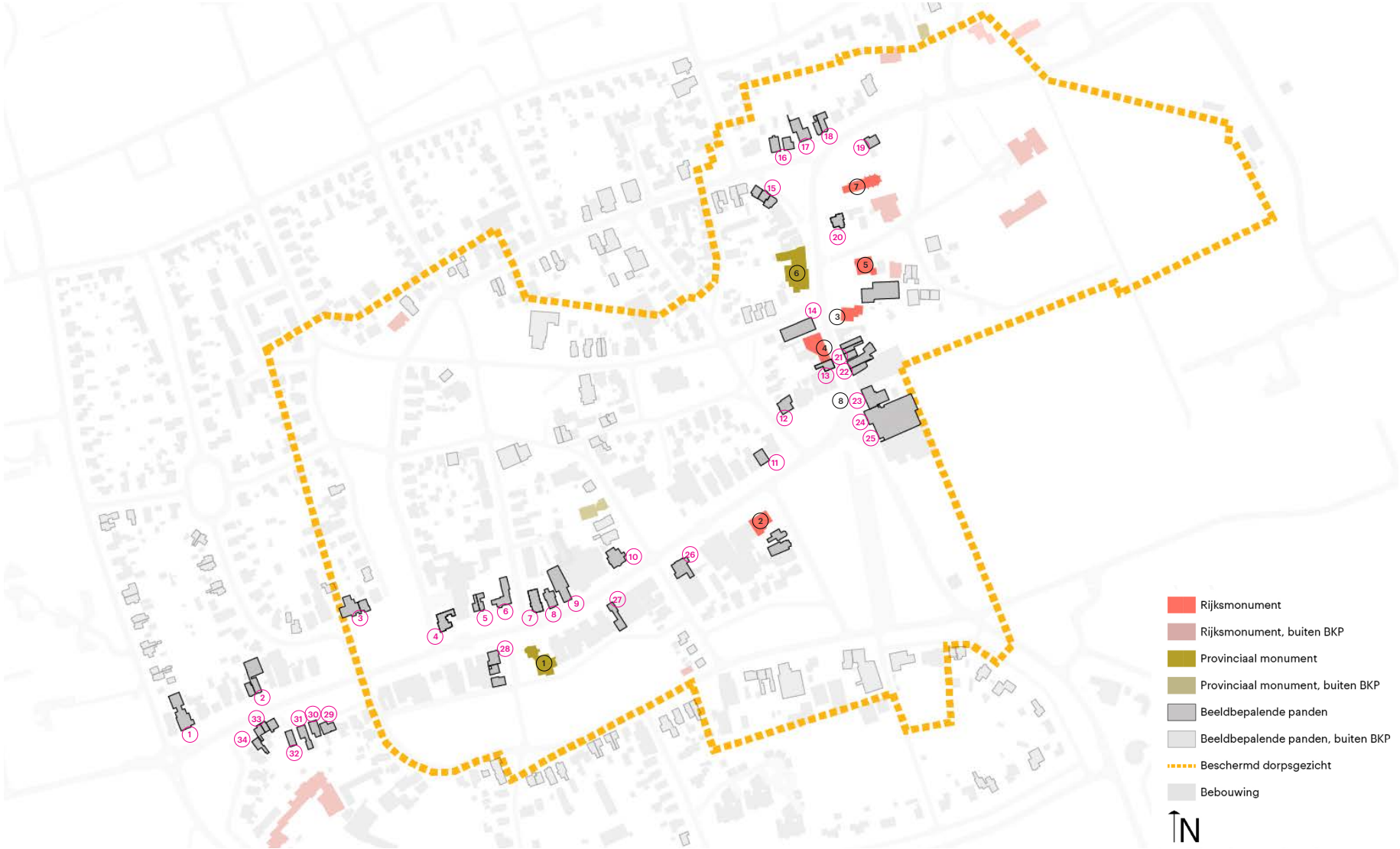
Gebruikshistorische waarden

Tenslotte is de brink van waarde vanwege de verwevenheid met de ontstaan- en gebruiksgeschiedenis van het esdorp en als een eeuwenoude samenkomstplek (kermis, vee- en weekmarkten, etc.), eerst aan de rand, inmiddels in het hart van het dorp.



bron: Cultuurhistorische waardestelling Beschermd dorpsgezicht Zuidlaren, SteenhuisMeurs (april 2021)

2.6 MONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE PANDEN



NB: alleen de panden in het kernwinkelgebied zijn opgenomen. De nummers op de kaart corresponderen met de de afbeeldingen op de volgende pagina's.
Op basis van: Beschermde Stads- en Dorpsgezichten, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

RIJKS- EN PROVINCIALE MONUMENTEN

















BEELDBEPALENDE PANDEN




















10


11
Lunch
Plateservice


12


13
Lambenk


14


15


16


17


18


19


20


21


22
OOSTERMOER NOORDENVELD


23


24
Eetcafe Brinkzicht


25
CASINO
DE GOUDEN LEEUW
CASINO
DE GOUDEN LEEUW


26


27


28


29


30


31


32


33


34

3. RUIMTELIJKE INVENTARISATIE

3.1 BOUWPERIODEN

Elke bouwperiode heeft zijn eigen karakter in architectuur. In het winkelcentrum van Zuidlaren zijn grofweg drie bouwperioden te onderscheiden: 19e eeuws, jaren '30 en naoorlogs.

19e-eeuws
In de 19e eeuw was het verschil in rangen en standen af te lezen aan de panden. De arbeidershuizen waren eenvoudig met weinig ornamenten. De gegoede burgerij hadden panden met veel ornamenten, soms met gepleisterd metselwerk. In het algemeen kenmerken de panden zich door verticaal georiënteerde vensters, een gespiegelde opbouw en ornamenten als sierlijsten rondom de voordeur.

Jaren ‘30
Na alle op de historische bouwstijlen geïnspireerde stromingen in de 19e eeuw was de tijd rijp geworden voor vernieuwende bouwkunst. Deze vernieuwingsdrang kwam voort uit de industrialisatie die een enorme vooruitgang betekende. De panden uit de jaren ‘30 zijn te herkennen aan de asymmetrische opbouw, horizontale lijnen, grote glasvlakken en minder ornamenten. Het materiaalgebruik is overwegend baksteen, met experimenten in verschillende metselwerkverbanden. Het kleurgebruik is vaak verfrissend.

Naoorlogs
Na de oorlog kwam het fabrieksmatig bouwen op gang, gestimuleerd door de grote woningnood. In het winkelcentrum zijn een aantal naoorlogse en hedendaagse panden. Deze panden zijn sober van architectuur, opgebouwd uit standaard bouwproducten. Meestal herken je hetzelfde type op verschillend plekken. De detaillering is eenvoudig, er zijn nauwelijks ornamenten.


19e-eeuws


jaren ‘30



naoorlogs

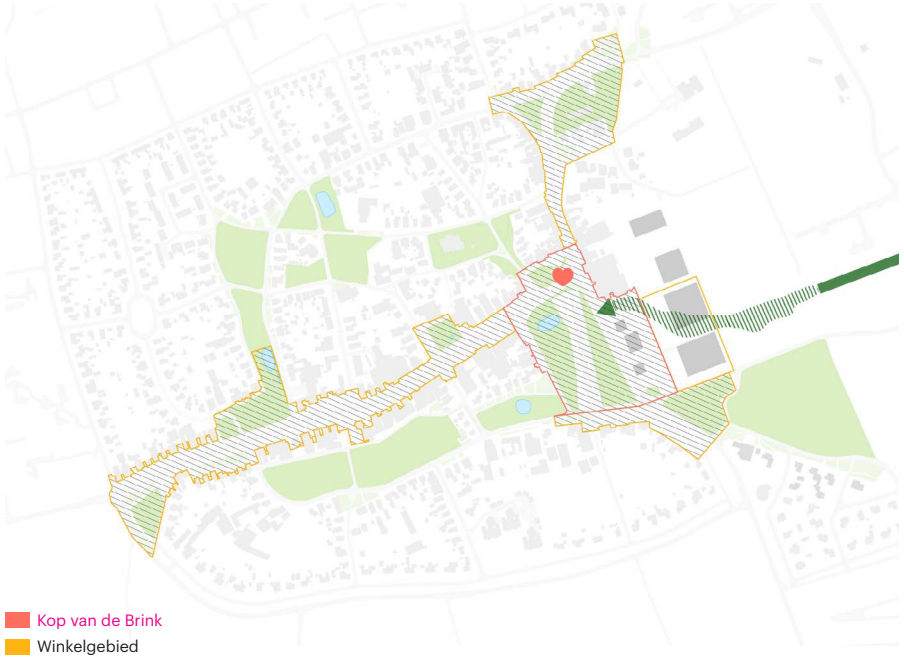


bron: Kaderplan Centrum Zuidlaren, LAOS (2024)

3.2 FUNCTIES

De gebouwen aan de Stationsweg en De Millystraat worden ingevuld door diverse functies. Het overgrote deel bestaat uit winkels en horeca, die een belangrijke rol spelen in het karakter en de sfeer van het centrumgebied. Daarnaast wordt een klein deel bepaald door woningen.

RUIMTELIJKE ORGANISATIE CENTRUM



RUIMTELIJKE ORGANISATIE WINKELS





bron: Kaderplan Centrum Zuidlaren, LAOS (2024)

19E-EEUWSE HORECA EN WINKELPANDEN



















JAREN '30 HORECA- EN WINKELPANDEN



















NAOORLOGSE HORECA- EN WINKELPANDEN



















3.3 KANSEN VOOR GEVELVERBETERING

Op verschillende plekken in het winkelcentrum van Zuidlaren hebben de gevels van horeca en winkelpanden niet meer hun originele architectonische uitstraling en kwaliteit, passend bij de bouwstijl uit die periode, of gevelontwerp. De gevels komen als het ware los van de rest van het bouwvolume en soms ook uit hun context. De harmonie en samenhang ontbreekt, wat zorgt voor een onverzorgde en dissonante uitstraling in de openbare ruimte. Dit is niet alleen ongunstig voor de uitstraling van de winkel zelf, maar ook voor het gehele winkelcentrum van Zuidlaren. Het verbeteren van gevels is maatwerk, zoals:

- De kleur en materialen van de gevel aansluiten op karakteristieke architectuur;
- Gestucte gevels die niet origineel zijn herstellen naar metselwerk;
- Luifels en gevelreclame aansluiten op karakteristieke architectuur;
- Meer transparante glasbelettering toepassen in een kleurenpalet passend bij de karakteristieke architectuur;
- Zorgen voor een rustiger gevelbeeld door verscheidenheid in kleuren, materialen en het aantal reclame-uitingen terug te brengen.

Deze lijst is niet uitputtend. In hoofdstuk 4 - Bouwstenen gevelverbetering worden meer voorbeelden gegeven met toelichting.




JUMBO
JUMBO




Enter-iT


FIGHTGAME
KICKBOKSEN
ZUMBA
PRIVATE
7/11


pets place


ZUIDLAARDERMARKT
ZIJN WIJ GEOPEND
De Visfuik


DE WITTE HOEK


PIZZA TAXI

3.4 VOORBEELDEN VAN GEVELVERBETERING EN RECLAME-UITINGEN



Mitra, Voorstraat 32 in Harlingen
- Subtiele glasbelettering en reclame
- Winkelpui past bij karakteristieke architectuur en metselwerk loopt rondom door



Expert, Marktstraat 16 in Bolsward
- De reclame is subtiel en ondergeschikt aan de karakteristieke details van de gevel



Hoogstraat 41, Harlingen
- Winkelpui past bij karakteristieke architectuur en metselwerk loopt rondom door
- Originele reclame teruggebracht of hersteld



Rode Weeshuisstraat 7 in Groningen, links 2016 en rechts 2024 (bron: De Zwarte Hond).
- Binnen karakteristieke gevelopbouw aangepast en in terughoudende kleurstelling
- In een eenvoudige grafiek is de naam opgenomen

uithangbord







glasbelettering







gevelbelettering







19e eeuw

jaren ‘30

naoorlogs

4. BOUWSTENEN GEVELVERBETERING

4. Bouwstenen gevelverbetering

De bouwstenen in dit hoofdstuk zijn bedoeld ter inspiratie voor ondernemers en vastgoedeigenaren, die de uitstraling van hun pand willen verbeteren. Dit blijft altijd maatwerk, want er zijn veel factoren die van invloed zijn op de kwaliteit. Het hoofdstuk is opgedeeld in verbouw en nieuwbouw. De paragraaf nieuwbouw is een addendum en is opgenomen aan het eind van dit hoofdstuk. Dit betekent dat bij nieuwbouw ook rekening gehouden moet worden met de bouwstenen voor verbouw.

4.1 VERBOUW

Door bij aanpassingen aan bestaande gebouwen rekening te houden met aanwezige waardevolle elementen, blijft het karakter van de Stationsweg en De Millystraat behouden. Verbouw moet uiteraard voldoen aan de redelijke eisen van de welstand. Dit document biedt daarnaast bouwstenen voor het maken van verbouwplannen, ter inspiratie voor ondernemers en/of eigenaren die hun horeca- of winkelpand willen aanpakken. Illustraties en voorbeelden laten zien wat wel en niet de voorkeur heeft.

De bouwstenen voor gevelverbetering in het kort:
1. karakteristieke architectuur als basis
2. samenhangend gevelbeeld
3. beperkt gebruik van luifels
4. open uitstraling
5. aandacht voor details
6. subtiele reclame-uitingen, passend in context
7. uitnodigend en representatief terras

1. KARAKTERISTIEKE ARCHITECTUUR ALS BASIS

Aanpassingen aan de gevel moeten aansluiten op de karakteristieke, of zo mogelijk originele, architectuurstijl van het pand.

- Gebruik historisch referentiemateriaal bij het opknappen van de gevel. Dit is een goede basis voor een inventarisatie van de nog aanwezige oorspronkelijke geveldetails.
- Herstel de reeds aanwezige details en breng indien mogelijk de verdwenen details terug.
- Stem het kleurenpalet af op de oorspronkelijke kleurstelling van de gevel. Vermijd felle kleuren.
- Pas bij voorkeur traditionele materialen toe zoals baksteen, natuursteen en houten kozijnen. Vermijd glimmende en moderne materialen.



Bouwperiode: 19e eeuw

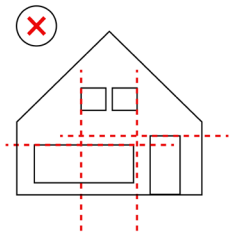


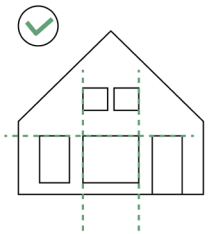
2019: De karakteristieke architectuur is nog zeer goed herkenbaar. De dubbele deur past binnen de stijl.

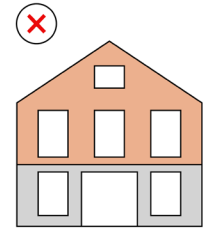
2. SAMENHANGEND GEVELBEELD

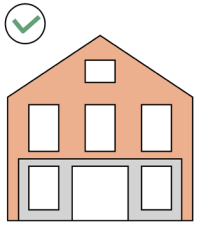
Eenheid en samenhang in gevelbeelden dragen bij aan een kwalitatief hoogwaardige winkelstraat. Door de samenhang per gevel te herstellen, worden de verschillen in individuele panden duidelijker.

- Zorg voor relatie van de gevel van de bovenverdieping met de straat. Het toepassen van dezelfde principes voor bovenverdieping en winkelpui draagt bij aan de eenheid en samenhang in het gevelaanzicht. Aansluiten op de bestaande architectuur van de bovenverdieping zorgt bovendien voor een prettige afwisseling in het straatbeeld.

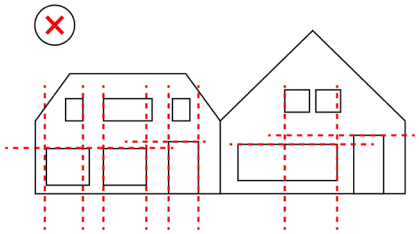








- Zorg voor afstemming van meerdere winkels in één pand en vice versa. Wanneer een winkel meerdere panden beslaat, moeten de panden hun eigen identiteit behouden. Zo moeten bijvoorbeeld de individuele gevelopbouw en dakhoogtes aangehouden of teruggebracht worden.







2023: De permanente luifel verstoort de samenhang in de gevel.



2024: Zorg voor samenhang in de gevel tussen de begane grond en eerste verdieping. Tevens zorgt het hekwerk voor een overgangsgebied tussen openbaar en privé (wat ook met een haag kan worden opgelost).



De samenhang tussen de begane grond en bovenverdieping is verdwenen, vanwege het afwijkende kleurgebruik van de winkelpui. Tevens loopt het metselwerk niet meer rondom door.

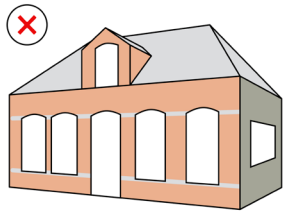


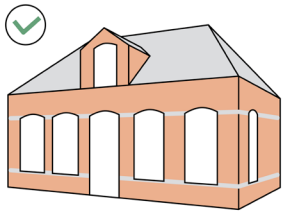
De gevel van baksteen is rondom de winkelpui zichtbaar, waardoor de gevel in samenhang is.

2. SAMENHANGEND GEVELBEELD

Eenheid en samenhang in gevelbeelden dragen bij aan een kwalitatief hoogwaardige winkelstraat. Door de samenhang per gevel te herstellen, worden de verschillen in individuele panden duidelijker.

- Zorg dat de zijgevel er goed verzorgd uitziet en een relatie met het pand heeft, want ook zijgevels spelen een belangrijke rol in het algehele beeld. Beschouw beide gevels van een hoekpand als een voorgevel.







De zijgevel contrasteert in kleur en materiaal met de voorgevel.

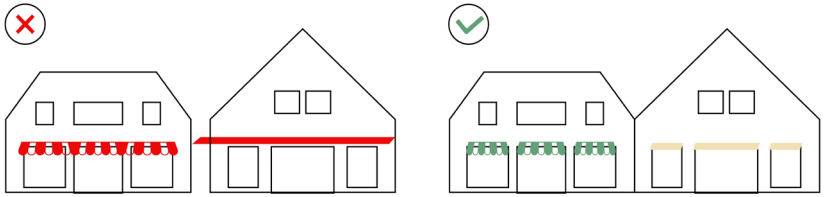


Zorg dat ook de zijgevel er goed verzorgd uitziet en een relatie met de rest van het pand heeft.

3. BEPERKT GEBRUIK VAN LUIFELS

De eenheid van de gevel wordt versterkt door het zichtbaar doorlopen van de begane grond naar de eerste verdieping. Een luifel of markies over de hele breedte van het pand verstoort deze eenheid. Daarnaast kunnen originele of karakteristieke details hiermee uit het zicht raken.

- Verwijder permanente luifels en pas alleen luifels toe die in te klappen of op te rollen zijn;
- Verwijder luifels of markiezen die de gehele breedte van de gevel beslaan of karakteristieke details verbergen;
- Luifels of markiezen alleen toepassen in samenhang met ritme en vormgeving van gevel;



- Maak gebruik van stof in onderstaande kleuren, in effen kleur of in strepen.









Referentiebeelden in Zuidlaren waar kleurenpalet op is gebaseerd.



De permanente luifels passen in kleur en vorm niet binnen karakteristieke architectuur en verstoren de samenhang tussen de begane grond en de eerste verdieping.



De markiezen vertonen qua kleur en vormgeving samenhang met de oorspronkelijke architectuur.



De luifel is breder dan de kap en vormt één deel. De samenhang tussen begane grond en eerste verdieping is verdwenen.



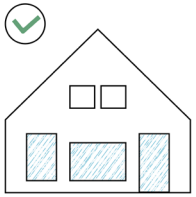
De markiezen passen goed in gevelbeeld en de kleur sluit aan op detaillering op de top van de gevel.

4. OPEN UITSTRALING

Openheid van de gevel oogt vriendelijk, gastvrij en heeft een positieve invloed op het gevoel van sociale veiligheid. Belangrijk voor het gevelbeeld en de beleving van de straat daarvan is ook zicht op het interieur.

- Plak ramen niet dicht, maar maak gebruik van losse letters passend bij de karakteristieke bouwperiode en ondergeschikt aan het karakter van het pand;
- Kies bij gebruik van rolluiken voor opengewerkte luiken in een donkere kleur en aan de binnenzijde.







Een opengewerkt rolluik aan de binnenzijde geeft in de avond nog zicht op het interieur.



Het zicht op het interieur wordt door grote vlakken belettering verhinderd. Daarnaast is de belettering niet meer ondergeschikt aan het karakter van het pand.

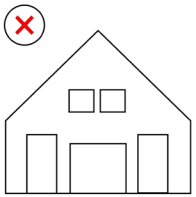


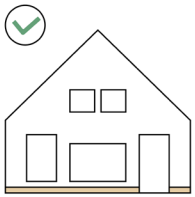
De glasbelettering is ingetogen en verhindert niet het zicht op het interieur.

5. AANDACHT VOOR DETAILS

De details dragen bij aan de individualiteit van een pand. Met details kunnen gebouwen uit verschillende perioden van elkaar onderscheiden worden. Daarnaast zijn veel panden zijn aangepast door grote etalages met ramen tot aan de grond toe te passen. Hoewel dit de openheid en licht in het pand bevordert, is hierdoor de oorspronkelijke architectuur niet meer beleefbaar op ooghoogte en lijkt het gebouw als het ware 'los van de grond' te staan.

- Inventariseer bestaande en verdwenen originele details op basis van historisch materiaal;
- Behoud en herstel nog bestaande originele details en breng indien mogelijk verdwenen originele (of karakteristieke) details terug;
- Stem het kleurenpalet af op de oorspronkelijke kleurstelling van de gevel. Kleurgebruik bij gebouwen is voor elke bouwperiode vaak door mode en technische mogelijkheden bepaald en dat maakt elke bouwperiode herkenbaar;
- Zorg voor eenheid in kleuren en materialen tussen de winkelpui en de rest van het pand;
- Voorkom het gebruik van imitatiematerialen;
- Indien oorspronkelijk of passend bij de oorspronkelijke architectuur, geef het pand meer profiel met een trasraam. Een trasraam benadrukt de beëindinging van de gevel, het pand rust ergens op. Een trasraam beschermt tevens de winkelruit erboven tegen opspattend water en vuil;
- Kies voor een trasraam wat de onderzijde van de gevel subtiel onderstreept door vormgeving, kleur of materiaal. Gevel en trasraam moeten in samenhang zijn;
- Indien een trasraam niet past bij de karakteristieke architectuur, pas dan bij voorkeur traditionele materialen toe die passend zijn bij de rest van de gevel.







De etalages zijn buiten proportie en de ramen tot aan de grond passen niet bij de karakteristieke architectuur. Daarnaast zijn de originele details aan de voorzijde verdwenen, die nog wel zichtbaar zijn in de zijgevel.

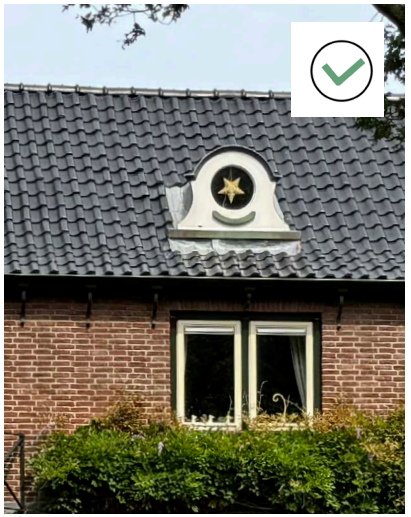


Bij de restauratie is een trasraam teruggebracht



Trasraam, ornamenten en etalages passend bij de karakteristieke architectuur.



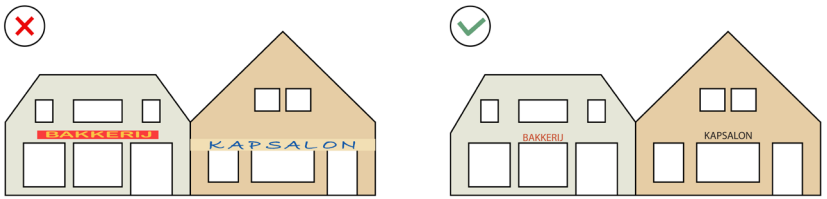


Gedetailleerde kroonlijsten of dakkapel maken een pand uniek.

6. SUBTIELE RECLAME-UITINGEN, PASSEND IN CONTEXT

De huidge welstandsnota geeft voldoende ruimte voor bedrijven en winkels om hun identiteit te presenteren aan de openbare ruimte. Deze aanvullingen hebben als doel de winkelier te enthousiasmeren en te inspireren een ingetogen reclame-uiting te maken, passend bij de bouwstijl van het winkelpand en een rustig straatbeeld.

- Verplaatsbare reclame wordt geplaatst binnen de daarvoor aangewezen ruimte in het trottoir. Zo blijft er genoeg ruimte voor voetgangers en blijft de impact op de openbare ruimte beperkt;
- Verwijder oude lichtbakken en opzichtige gevelreclames;
- Voer reclame-uitingen aan de gevel subtiel uit of verwerk het in het gevelontwerp;
- Ingetogen gevelreclame respecteert het gevelbeeld. Houdt daarom de gevel zichtbaar. Gebruik (eventueel verlichte) losse letters en logo's op de gevel en geen dichte borden of lichtbakken. De voorkeur gaat in de basis uit naar de klassieke uitingen als het uithangbord, glasbelettering en de gevelbelettering. Deze ingetogen reclamevormen respecteren de bouwstijl, en daarmee de sfeer en samenhang van het gehele winkelcentrum;
- Geen brede balk die de eenheid van de gevel verstoort;
- Geen felle kleuren of glimmende materialen;
- De reclame afstemmen op de gevelopbouw en in losse letters;
- Het gebruik van verfijnde uithangborden haaks op de gevel is toegestaan, mits maximaal 70 x 70 cm en er rekening gehouden is met bovenstaande punten. De onderzijde van het uithangbord hangt op minimaal 2,5 m boven maaiveld;
- Het gebruik van vlaggen is toegestaan, mits maximaal 1 m².





Historisch uithangbord bij Bakker Hovius in Zuidlaren



Geen felle kleuren en lichtbakken of achtergrondplaten die de originele gevel bedekken.



Haal inspiratie uit authentieke voorbeelden en voer reclame-uitingen aan de gevel subtiel uit



Ook moderne reclame-uitingen kunnen in samenhang met de gevel zijn. Het logo in lijn met de ingang en de stickers op de ramen belemmeren niet het zicht op het interieur.



Voer reclame-uitingen aan de gevel subtiel uit.

7. UITNODIGEND EN REPRESENTATIEF TERRAS

Creëer een overzichtelijk en uitnodigend terras en houd de karakteristieke gevel in het zicht.

- Het terras wordt ingericht binnen de daarvoor aangewezen ruimte in het trottoir. Zo blijft er genoeg ruimte voor voetgangers en blijft de impact op de openbare ruimte beperkt;
- Kies voor terrasmeubilair in een representatieve stijl;
- Transparante en verplaatsbare windschermen zonder reclame zijn in sommige situaties toegestaan, mits zonder reclame;
- Zorg ook na sluiting van het terras nog voor een representatief beeld. Zet het meubilair bij voorkeur uit het zicht of op een verzorgde manier op elkaar gestapeld;
- Maak gebruik van natuurlijke materialen en indien van toepassing onderstaand kleurenpalet. Kies de hoofdkleur op basis van het karakteristieke kleurenpalet van het pand.





Nostalgisch ontwerp



Natuurlijke kleur



Moderne vertaling



De windschermen hebben een te grote impact op de openbare ruimte. Het volledige trottoir wordt geblokkeerd, de schermen zijn permanent opgesteld niet volledig transparant.



Transparante en verplaatsbare windschermen zonder reclame zijn in sommige situaties toegestaan, mits zonder reclame.



Het terrasmeubilair is representatief en de tafels hebben een gepaste kleur (bij poffertjessalon, Grote Brink).

4.2 NIEUWBOUW

Belangrijke uitgangspunten voor nieuwbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt, die bepalend zijn voor de Stationsweg en De Millystraat:

- Het ambitieniveau voor nieuwbouw is hoog. Dit betekent hoogwaardige architectuur, een rijkdom aan fijnschalige detaillering, gebruik van hoogwaardige materialen en een goede aansluiting op de openbare ruimte;
- De basis wordt gevormd door de oorspronkelijke verkaveling en bouwvolumes, samen met de karakteristieke architectuur;
- Maatwerk is belangrijk, want op iedere plek zijn andere factoren die samen tot de gewenste kwaliteit leiden;
- De rooilijn verspringt, waardoor de breedte van het profiel variëert;
- De individualiteit van de bouwvolumes is een hooggewaardeerd aspect van het Rijksbeschermd dorpsgezicht;
- De vorm en massa zijn bij elk gebouw anders, maar de gebouwen zijn nooit hoger dan twee bouwlagen en hebben altijd een kap (geen platte daken). Nieuwbouw is nooit meer dan één bouwlaag hoger dan gebouwen in de directe omgeving;
- Nieuwe gebouwen zijn georiënteerd op de weg, net als de meeste bestaande bebouwing;
- Op een aantal punten langs de Stationsweg zijn doorzichten naar achterliggende straten en brinken mogelijk. Bestaande doorzichten moeten behouden blijven bij nieuwbouw.

ROOILIJNEN

De rooilijnstudie laat zien dat de Stationsweg, De Millystraat, Grote Bink en aanpalende ruimten een gezamenlijk ensemble vormen van amorfe ruimte. De huidige inrichting van de Stationsweg en De Millystraat ondersteunt dit niet. Door de sterke scheiding van verkeerstromen (auto/parkeren/fiets/ voetganger) ontstaat een lineaire beleving van de straat. Het doet afbreuk aan het dorpse en organische karakter.

Wanneer men bedenkt dat de Stationsweg en De Millystraat ontstaan is langs een aaneenschakeling van brinken is de huidige lineaire indeling van die ruimte historisch gezien niet zo logisch. Het zo logischer zijn wanneer de Stationsweg en De Millystraat onderdeel uitmaken van de amorfe ruimten van de Brinken rond het centrum.

- De rooilijnen zijn kort, niet geschakeld, en verspringen circa een meter ten opzichte van elkaar.
- De rooilijnen springen op een vijftal plaatsen fors terug, waardoor er onderbrekingen ontstaan in de gevelstructuur.
- De open plekken in de rooilijn worden niet betrokken bij de Stationsweg.
- Zichtlijnen zijn kort door “slinger” beweging in de Stationsweg. De bomen beperken ook het zicht.
- De meeste gebouwen zijn 1 of 2 bouwlagen met kap en geven een informeel karakter.

ROOILIJNEN



bron: Kaderplan Centrum Zuidlaren, LAOS (2024)

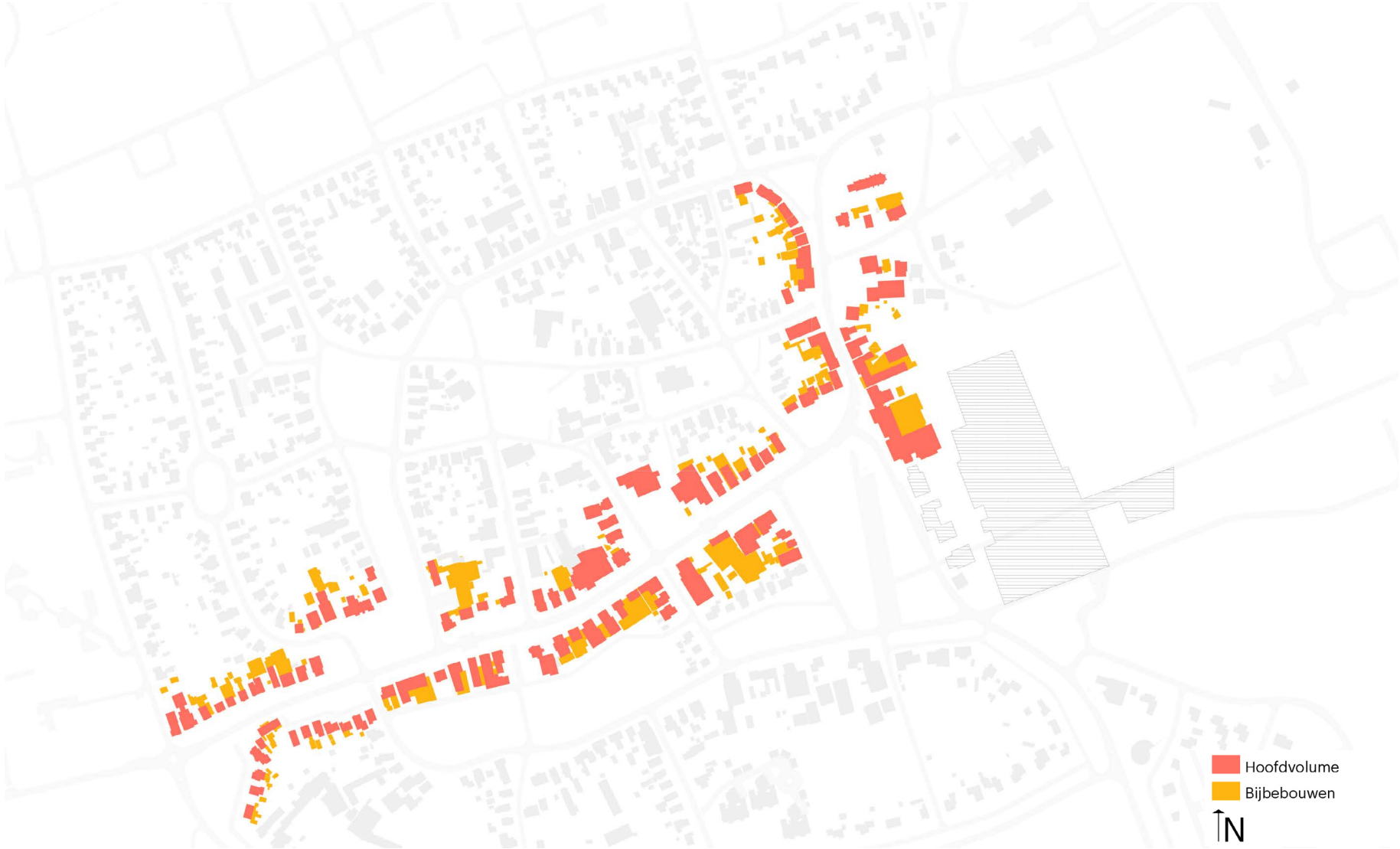
KORREL

Door de ontwikkeling van de Stationsweg/Millystraat tot winkelstraat is door de jaren veel bij- en aangebouwd aan de oorspronkelijke bouwvolumes. Het resultaat is dat vandaag de individualiteit van panden lastig herkenbaar is en dat de aanbouwen een contrast vormen in beeldkwaliteit, bouwstijl en leeftijd met de oorspronkelijke volumes.

De individualiteit van de bouwvolumes is een hooggewaardeerd aspect van het beschermd dorpsgezicht. Het verwijderen van de aanbouwen en het versterken van de individualiteit van de bouwvolumes zou het gehele beeld van de straat versterken. Dit zou ook de kenmerkende doorzichten van de straten naar de achterliggende brinken versterken.

- De bebouwing bestaat uit clusteringen van losse eenheden. Soms zijn losse korrels gekoppeld t.b.v. functioneren winkel.
- Deze schaalvergroting domineert in het straatbeeld en heeft een negatieve invloed op het dorpse karakter van Zuidlaren.

DOORZICHTEN



bron: Kaderplan Centrum Zuidlaren, LAOS (2024)

DOORZICHTEN

- Vanuit de Stationsweg zijn naar het zuiden en noorden doorzichten naar het Achterom en andere brinken. Deze versterken de groene kwaliteit van het centrum.
- De doorzichten naar achtertuinen en groen tussen bouwblokken is kenmerkend voor het centrum van Zuidlaren.
- Naast visuele en stedenbouwkundige kwaliteiten zijn de doorzichten als ontsluiting ook functioneel voor de Stationsweg.

DOORZICHTEN



bron: Kaderplan Centrum Zuidlaren, LAOS (2024)

5. NIEUWE WELSTANDSCRITERIA

STATIONSWEG, DE MILLYSTRAAT EN GROTE BRINK

NIEUWE WELSTANDSCRITERIA STATIONSWEG, DE MILLYSTRAAT EN GROTE BRINK

Voor monumenten kunnen aanvullende criteria gelden. De monumentwaarden van het specifieke pand moeten altijd als uitgangspunt worden gehanteerd. De tekst in blauw zijn de aanvullingen en aanscherpingen van de welstandscriteria uit 2014.

WELSTANDSNIVEAU: Bijzonder

WELSTANDSCRITERIA:

Ligging

- Bestaande oriëntatie bebouwing handhaven;
- Nieuwe bebouwing, indien niet aan een rooilijn gebonden, zo situeren dat de te beschermen ruimtelijke structuur gehandhaafd blijft of versterkt wordt;
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie;
- Nieuwe gebouwen zo situeren dat samenhangende binnenruimten gehandhaafd kunnen blijven;
- Eventuele bebouwing in de openbare ruimten (b.v. bushokjes, muziekpaviljoen) zo situeren dat geen afbreuk gedaan wordt aan het ruimtelijke beeld van openheid.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van bestaande bebouwing is te handhaven;
- Nieuwe bebouwing met een dominerende, eenvoudige hoofdvorm;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm ;
- Uitbouwen in doorzichten voorkomen en anders transparant en terugliggend;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Gevelopbouw

- Overeenkomstig de kenmerken van de bestaande bebouwing en originele of karakteristieke bouwstijl:
  - 19e-eeuws: verticaal georiënteerde vensters, symmetrie en ornamenten als sierlijsten rondom de voordeur.
  - Jaren '30: asymmetrie, horizontale lijnen, grote glasvlakken en minder ornamenten.
  - Naoorlogs: sober in architectuur en eenvoudige detaillering.
- Doorbrekingen van dakvlakken ondergeschikt aan het karakter van gesloten dakvlakken;
- Individualiteit van iedere gevel moet behouden blijven, ook bij het samenvoegen van twee of meer panden;
- De gevels van een pand moeten als een geheel worden beschouwd, zowel het geheel van verschillende bouwlagen als voor- en zijgevels.

Detaillering

- Bestaande detailleringen zoveel mogelijk handhaven;
- Detaillering van nieuwe gebouwen zoveel mogelijk in overeenstemming met de detaillering van overeenkomstige gebouwtypes van beeldbepalende panden;
- Detaillering passend bij originele of karakteristieke bouwstijl;
- Beperkt gebruik van luifels en markiezen, waarbij de samenhang van de gevel niet wordt verstoord.

Materiaal en kleurgebruik

- Materialen en kleuren onopvallend en overeenkomstig de bestaande bebouwing en originele of karakteristieke bouwstijl:
  - 19e-eeuws: baksteen in aardgebonden kleur (bruin- en roodachtig).
  - Jaren '30: baksteen in verschillende metselwerkverbanden en uitgesproken en karakteristiek kleurgebruik.
  - Naoorlogs: ingetogen uitstraling.
- Eventuele accenten van pleisterwerk of hout in contrasterende maar niet overheersende kleur;
- Pleisterwerk, mits origineel, met gladde structuur en in rustige kleur;
- Bij bestaande bebouwing soort dakbedekking handhaven, nieuwbouw met pannen, donkere kleur;
- Geglazuurde of gesmoorde pannen, alleen glanzend wanneer bestaand;
- Geen imitatiemateriaal gebruiken (bijvoorbeeld kunststof kozijnen).

Nieuwbouw
Bij (vervangende) nieuwbouw is het mogelijk om los van bovenstaande voorwaarden ook nieuwe materialen, kleuren, detailleringen en dergelijke toe te passen, mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en de uitstraling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. Een stedenbouwkundig plan geeft in deze gevallen de onderbouwing voor de veranderingen en de nieuwe relatie ten opzichte van de traditionele bebouwing. Hierbij wordt, indien van toepassing, ook aandacht besteed aan grotere en/of dichtere bebouwing en wijziging van de situering of oriëntatie.

- Het ambitieniveau voor nieuwbouw is hoog. Dit betekent hoogwaardige architectuur, gebruik van hoogwaardige materialen en een goede aansluiting op de openbare ruimte;
- De basis wordt gevormd door de oorspronkelijke verkaveling en bouwvolumes, samen met de karakteristieke architectuur;
- Maatwerk is belangrijk, want op iedere plek zijn andere factoren die samen tot de gewenste kwaliteit leiden;
- Bij samenvoegen van percelen altijd fijne korrel zichtbaar houden;
- Maak ensembles van gebouwen in dezelfde stijl of zelfstandige gebouwen;
- Oorspronkelijke verspringende rooilijnen blijven duidelijk zichtbaar;
- De individualiteit van de bouwvolumes is een hooggewaardeerd aspect van het Rijksbeschermd dorpsgezicht;
- De vorm en massa zijn bij elk gebouw anders, maar de gebouwen zijn nooit hoger dan twee bouwlagen en hebben altijd een kap (geen platte daken). Nieuwbouw is nooit meer dan één bouwlaag hoger dan gebouwen in de directe omgeving;
- Nieuwe gebouwen zijn georiënteerd op de weg, net als de meeste bestaande bebouwing;
- Bestaande doorzichten naar achterliggende straten en brinken behouden.

Reclame-uitingen
- Met ingetogen en subtiele reclame de originele of karakteristieke bouwstijl respecteren;
- Reclame afstemmen op de gevelopbouw en in losse letters en/of verwerken in gevelopbouw;
- Bestaande gevel in het zicht houden. De voorkeur gaat in de basis uit naar de klassieke uitingen als het uithangbord, glasbelettering en de gevelbelettering;
- Bij glasbelettering het zicht op het interieur behouden;
- Eenheid van de gevel behouden door niet de volledige breedte van de gevel te bekleden met reclame;
- Geen felle kleuren of glimmende materialen;
- Het gebruik van verfijnde uithangborden haaks op de gevel is toegestaan, mits maximaal 70 x 70 cm en er rekening gehouden is met bovenstaande punten;
- Het gebruik van vlaggen is toegestaan, mits maximaal 1 m².