

## **HOEK ZUIDERDWARSSVAART - RAAI (DE WIKEN EN DE VENEN)**

### **Gebiedsbeschrijving**

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Zuiderdwarssvaart met de Raai op het terrein van de voormalige Christelijke Gereformeerde kerk. Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum op de zichts van de Zuidkade.

Het centrumgebied is ontstaan op de kruising van de weg met de gegraven compagnievaart. Deze vaart markeerde de veenkolonie. Doordat de vaart een rechte hoek met de weg maakte ontstond de karakteristieke kruisplattegrond, waarvan de Noord- en Zuidkade deel uit maken, waarlangs bebouwing aan het water ontstond. De Zuiderdwarssvaart is ook een historische ontginningsas. De bebouwing aan de Zuiderdwarssvaart is sterk gerelateerd aan het beloop van deze historische vaart.

De bebouwingsstructuur wordt naarmate men verder van het centrumgebied af gaat, bepaald door kleinschalige woonhuizen van overwegend één bouwlaag met kap. De zadeldaken ondersteunen voorts de samenhang in deze linten, evenals de overwegend rode baksteen en de overeenkomst in goot- en bouwhoogte. Aan de Zuiderdwarssvaart en Raai ter plaatse van het centrumgebied (en het plangebied) is meer grootschalige (winkel)bebouwing gelegen. De panden in het centrum zijn in overwegend twee bouwlagen met een kap gebouwd. Hier en daar komen ook drie á vier bouwlagen voor. Aan de Zuiderdwarssvaart is dit overwegend maximaal twee bouwlagen al dan niet met een kap. De gebouwen zijn afwisselend haaks op en parallel aan de weg gebouwd. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door historische bebouwing met nieuwe invullingen, winkelbebouwing en voorzieningen.

### **Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling**

Het beleid voor deze locatie is gericht op het respecteren van de bestaande bebouwingsstructuur en het creëren van een nieuwe markante representatieve hoek van de Zuiderdwarssvaart met de Raai, waarbij het accent komt te liggen op de hoek. Bij verbouw dient afstemming op het bestaande gebouw plaats te vinden.

### **Welstandsambitieniveau**

De welstandsambitie voor dit gebied is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren. Aan dit gebied is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend.