

## G3b

### PLEINEN EN WANDEN (CENTRUM)

#### Gebiedsbeschrijving

In dit deelgebied hebben, ten opzichte van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur grote veranderingen plaatsgevonden. Tevens is in dit deelgebied sprake van schaalvergroting in de bebouwing. De Markt, de Gauke Boelensstraat, de Berglaan, een deel van het assenkruis en het Raadhuisplein vallen in dit gebied.

- **G3b1 Pleinen en Wanden, complexmatige bebouwing**

De omgeving van de Markt bestaat uit een grote pleinruimte, waar omheen redelijk forse bebouwing is ontstaan. Aan de zuidkant van het plein is echter (nog) geen sprake van een sterke pleinwand.

De Gauke Boelensstraat en de Berglaan hebben een zeer breed profiel; de ruimte doet bijna pleinachtig aan. De wanden zijn echter niet overal even sterk vormgegeven. Het theater/De schouwburg, het gemeentehuis en het museum zijn bijzondere functies in dit gebied en vallen qua toetsingskader onder de objectgerichte criteria voor Bijzondere (Solitaire) Objecten. Zie hoofdstuk 4.3 O8 Bijzondere (Solitaire) Objecten.

Het zuidelijke deel van het assenkruis valt tevens in dit deelgebied. De bebouwing in dit deel van het assenkruis is dusdanig fors, dat de nadruk meer ligt op de wandvorming, dan de kenmerkende kleinschaligheid van de rest van het assenkruis. De architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing in dit gebied is wisselend. Aan het gebied is goed af te lezen dat het een gebied in ontwikkeling is. Kleinschalige bebouwing en forse complexmatige bebouwing wisselen elkaar af en ook de wanden vormen nog niet overal een afgerond geheel.

- **G3b2 Pleinen en wanden, Raadhuisplein**

Het nieuwe woonwinkelcomplex Raadhuisplein is een belangrijk onderdeel van zowel het Masterplan voor het Centrum. Het belangrijkste doel van het project: de leefbaarheid voor bewoners vergroten en tegelijkertijd de klanten van het winkelcentrum meer service en gemak bieden. Dat gebeurt door een nieuwe indeling van het gebied, uitnodigende architectuur en volop parkeergelegenheid. Het deelgebied 'Raadhuisplein' omvat het Raadhuisplein inclusief de aangrenzende bestaande bebouwing en een nieuw horeca gebouw aan de

noordzijde van het plein om de terrassenfunctie van dit deel van het plein te ondersteunen. Het horecagebouw valt onder de objectgerichte criteria O8 Bijzondere Bestaande (solitaire) Objecten en vormt met zijn 'authentieke grandeur' de tegenhanger van de ranke woontoren aan de zuidzijde van het plein.

- **G3b3 Pleinen en wanden, Raadhuisplein westzijde en Kerkstraat**

De bestaande westelijke gevelwand van het Raadhuisplein en de gevelwand van de Kerkstraat dienen ingrijpend verbeterd te worden. De individuele herkenbaarheid van de percelen mag kan behouden blijven echter de uitstraling en soms ook de hoogte van de gevels en puin vragen om meer kwaliteit en expressie.

#### Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De beeldkwaliteit van gebouwen wordt bepaald door de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit ervan. Goede beeldkwaliteit ontstaat als zowel op stedenbouwkundig als architectonisch niveau weloverwogen, vakkundige ontwerpkeuzes zijn gemaakt. Bij de ontwikkelingen in dit gebied is het verhogen van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit uitgangspunt.

In een aantal gevallen gaat het mis doordat de korrelgrootte van de bestaande bebouwing genegeerd wordt en onvoldoende is gereageerd op de specifieke stedenbouwkundig ligging. In andere gevallen hebben de pleinwanden onvoldoende relatie met het plein doordat de begane grond laag te weinig uitstraling heeft (bijvoorbeeld door een lage verdiepingshoogte), de architectuur van de bebouwing matig is of de complexmatige bebouwing een te kleinschalige geleding kent.

Bij complexmatige bebouwing is het belangrijk dat rekening gehouden wordt met de menselijke maat en het verbeelden van de functie. De geleding van de gevels dient door de toegepaste ritmiek en geleding het onderscheid in functie (bijvoorbeeld winkels en wonen) en de opdeling in eenheden (bijvoorbeeld de afzonderlijke appartementen) duidelijk te maken. Tevens dient voorkomen te worden dat de gevels te vlak worden. Het is dus gewenst om een plastische gevel te realiseren met een sterke geleding. In complexmatige bebouwing zijn doorgaans meerdere bedrijven in de onderste lagen gevestigd. Het is belangrijk een uniforme oplossing voor de gevels en de reclame-uitingen na te streven. Ook is het belangrijk dat de begane grond laag een royale maatvoering kent, om het contact met de openbare ruimte te maximaliseren.

### **Welstandsambitieniveau**

Gezien de ruimtelijke doelstelling is er in dit gebied sprake van een bijzonder welstandsambitieniveau.