



vastgesteld

L
L
O
Y
D
'
S

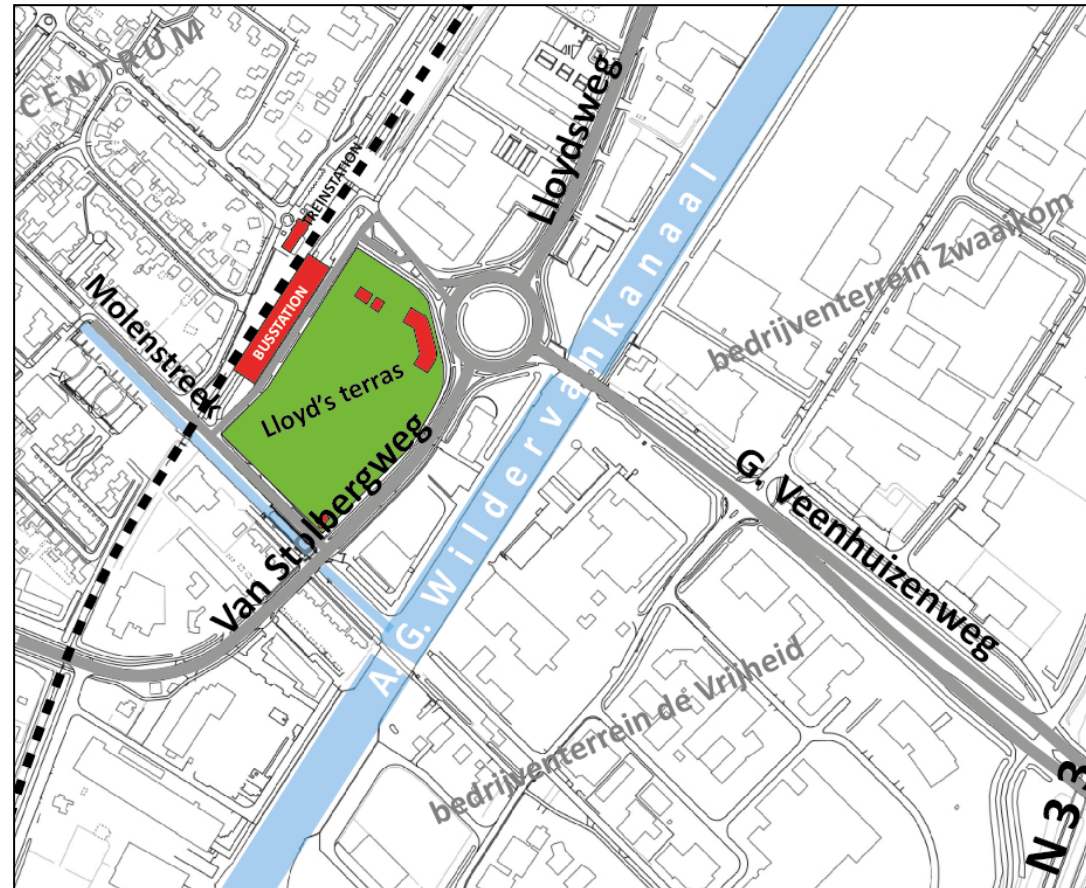
T
E
R
R
A
S

BEELDKWALITEIT

BEELDKWALITEIT LLOYDS TERRAS (nieuwe planvorming 2012-2013)

Locatie

Het zogenaamde Lloyds Terras neemt de plek in van voormalige bedrijfsbebouwing van (onder andere) het transportbedrijf Jonker. Het bevindt zich op de overgang tussen de bedrijfzone en het Centrumgebied van Veendam. Het terrein ligt op een prominente plek tussen het oostelijk gedeelte van de Centrumring (Lloydsweg - Van Stolbergweg), nabij de hoofdtoegang voor het autoverkeer vanaf de N33, en het openbaar vervoerknooppunt (trein- en busstation). Het gebied is daarmee het “visitekaartje” van Veendam.



BEELDKWALITEIT

Analyse omgeving

Infrastructuur

Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Molenstreek. Weg en kanaal zijn restanten van de historische hoofdstructuur van Veendam. Het kanaal is de aanzet van de Ommelanderswijk, die echter door het graven van het A.G. Wildervanckkanaal in het midden van de twintigste eeuw en de ontwikkeling van het bedrijventerrein Phoenix ruimtelijk is afgesloten van het dorp Ommelanderswijk. De weg Molenstreek vormt nu nog een ondergeschikte verbinding naar het centrum. De spoorweg dateert van rond 1910. De treinverbinding voor personenverkeer met Groningen is in 2011 nieuw leven ingeblazen, op het traject naar Stadskanaal rijdt nog een museumspoorlijn. De overige wegen rond het plangebied zijn aangelegd na de Tweede Wereldoorlog, met het oog op een vlotte doorgang van autoverkeer. Daarbij is geen rekening gehouden met de historische structuren.

Bebouwing

Het oorspronkelijke stationsgebouw (1910) ten westen van het plangebied en de Turfcentrale (1901) aan de overzijde van de Molenstreek zijn de oudste gebouwen in de nabije omgeving. Beide zijn beschermde rijksmonumenten, maar zijn door de spoorbaan respectievelijk de Molenstreek zodanig van het plangebied afgescheiden dat de bebouwing op het Lloyds Terras geen invloed op de monumentale aspecten heeft. Dat geldt ook voor de beeldbepalende rijtjeswoningen aan de zuidzijde van de Molenstreek.

In het plangebied is de “Jonkerloods”, de recent opgeknapte overslagloods van het transportbedrijf waarin het busstation een plaats heeft gekregen, het meest beeldbepalend. Door zijn omvang en ligging aan de rand van het plangebied is ook dit gebouw relatief “ongevoelig” voor invloeden door bebouwing in het plangebied.

De overige bebouwing weerspiegelt het bedrijfsmatige karakter van de omgeving van het plangebied. Het betreft afwisselende moderne bebouwing, in hoofdzaak ten behoeve van kantoren en de verkoop van volumineuze goederen.

Ten aanzien van deze bebouwing dient ten minste rekening te worden gehouden met het kantoorgebouw in de noordoost hoek (gebouwd jaren 1990), het hoekpand aan de Molenstreek en het gasregelstation. Deze liggen alle in/aan het plangebied.

De eerstgenoemde neemt een prominente positie aan de oostelijke invalsroute naar Veendam in en posteert zich als het meest belangrijke gebouw door zijn vorm en grootte.

BEELDKWALITEIT

De 2^e, het hoekpand aan de Molenstreek, is een overblijfsel van de lintbebouwing aan de Molenstreek. Vooralsnog blijft deze staan. Het is echter niet ondenkbaar dat deze op den duur verdwijnt.

Het gasregelstation op het terrein verzorgt de gasaansluitingen van een groot deel van Veendam. Rondom ligt een planologische externe veiligheidscontour van 25m. Dit gebouw blijft daarmee solitair in beeld, zij het beperkt doordat het 1 bouwlaag betreft en door zijn wat verscholen ligging *achter* de rooilijn van het eerstgenoemde kantoorgebouw.

BEELDKWALITEIT



BEELDKWALITEIT

Conclusie uit analyse

De locatie leent zich gezien de ligging aan de hoofdinfrastructuur voor een robuuste, stedelijke invulling. Langs de zuidrand (Molenstreek) kan de overgang naar de kleinschaliger bebouwing rond het centrum gestalte krijgen. Voor het overige kan het gebied redelijk autonoom ontwikkeld worden, omdat de historische structuren al grotendeels zijn verstoord.

Bestemmingsplan

Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Veendam Centrum, waarin het Lloyds Terras wordt opgenomen, gaat uit van een gemengde invulling van het gebied. Mogelijk zijn maatschappelijke voorzieningen, een beperkt aantal woningen (eventueel in combinatie met zorg), kantoren, dienstverlenende bedrijven, horeca (categorie 1 en 2) en ontspanning.

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de bebouwing langs Van Stolbergweg en Molenstreek minimaal twee en maximaal vier bouwlagen hoog moet zijn. Tevens worden de uiterste bebouwingsgrenzen langs de randen van het plangebied en een bebouwingspercentage van maximaal 60% in het plan vastgelegd. Eén interne ontsluitingsweg ligt vast, een tweede is mogelijk. Het parkeren moet zoveel mogelijk op eigen terrein geregeld worden.

Het bestemmingsplan gaat uit van maximale flexibiliteit bij de invulling van het gebied.

BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteitscriteria

Uitgangspunten:

- nadruk beeldkwaliteit ligt op beeld vanaf Molenstreek, Van Stolbergweg en vanaf Lloydsplein
- langs de Molenstreek aansluiten op de daar aanwezige woonsfeer
- in het binnengebied geldt een lager beeldkwaliteitsregime, maar ook hier dient een aangenaam beeld te ontstaan (transparant, erfafscheidingen, groeninrichting)

Plaatsing:

- gebouwen worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen, maar hoeven niet in de rooilijn te staan
- langs de Molenstreek oriënteren de gebouwen zich haaks op de straat
- langs de Van Stolbergweg mag één bouwmassa ontstaan, langs de Molenstreek is een geleding vereist

Hoofdvorm:

- de bebouwing is plat afgedekt
- alleen in de bouwstrook langs de Molenstreek zijn eventueel kappen toegelaten

Aanzichten:

- de gevels aan de Molenstreek en de Van Stolbergweg hebben een representatieve uitstraling
- in de gevels op het binnenterrein of wel aan de Spoorweg bevindt zich in ieder geval een herkenbare entreepartij

Opmaak:

- de uitstraling is modern

BEELDKWALITEIT

Overige:

- geen parkeren voor de naar de Molenstreek of de Van Stolbergweg gekeerde voorgevelrooilijn
- reclame-uitingen zijn in harmonie met het gebouwoffwerp en relateren aan de locatie van het gebouw
- reclame-uitingen hoog aan de gevel zullen op bescheiden wijze moeten worden uitgevoerd
- reclame-uitingen op het dak c.q. boven op de gevel zijn uitgesloten

BEELDKWALITEIT

referentiebeelden:



Oriëntatie en uitstraling aan de Molenstreek



Versie maart 2014

BEELDKWALITEIT



Gevelwand aan de Van Stolbergweg