

5.4 Verbindingszones en uitvalswegen

Leek kent enkele verbindingzones en uitvalswegen welke zich van de directe omgeving onderscheiden vanwege de stedenbouwkundige uitstraling en/of bijzondere functies.

5.4a Boveneind/Kerkweg



Het Leekster Hoofddiep wordt geflankeerd door een primaire (Boveneind) en een secundaire ontsluiting (Kerkweg). Gezien vanuit de kern van Leek blijft het Hoofddiep tot ongeveer de Van Panhuyslaan omsloten door overwegend vrij besloten kleinschalige woningbouw. Daarna

wordt het Boveneind bepaald door een eenzijdige lintbebouwing in een half open tot vrij gesloten bebouwingsstructuur van traditionele woningen. De woningen zijn traditioneel gevormd en in de rooilijn geplaatst. De kleur is overwegend rood. De uitstraling van de bebouwing is overwegend traditioneel met eenvoudige verticaal geordende gevels.

Waardering

Waardering is er met name voor het brede profiel en de nog aanwezige openheid naar het landschap. Meer naar de kern toe treed er een mate van verdichting op die als logisch wordt ervaren. De kleinschalige woningbouw aan de stille kant van het Hoofddiep wordt eveneens hoog gewaardeerd.

Beleid

Het ruimtelijk beeld, dat als positief wordt ervaren, dient gerespecteerd te worden. Bij aanpassingen is het met name van belang het beeld van de huidige schaal, materialisatie en kleurstelling te behouden.

Welstandscriteria

Ruimte:

- Huidig beeld van lintbebouwing langs het kanaal respecteren.

Plaatsing:

- In de rooilijn, naar het centrum toe meer gesloten.
- Variaties in richting aan de Kerkweg.
- Bij veranderingen aan het Boveneind de gesloten bebouwingsstructuur respecteren.

Hoofdvorm:

- Aan de Kerkweg één laag met kap. Aan het Boveneind gevarieerd.
- Incidenteel zijn complexgewijs hogere bouwmassa's mogelijk, mits deze in de ruimte zijn gesitueerd

Aanzichten / Opmaak:

- Gerichtheid naar de weg.
- Traditioneel materiaal en kleurgebruik.
- Details in samenhang met de hoofdvorm.



Foto 39: Kerkweg



Foto 41: Appartementencomplex hoek Boveneind-Goldbergsingel (ontwikkeling Wold en Waard)



Foto 40: Kruising Boveneind/Van Panhuyslaan



5.4b De Lindensteinlaan



De Lindensteinlaan en het Vredewoldplantsoen vormen een belangrijke verbindingszone tussen het centrum van Leek en de naoorlogse woonwijken. Aan de weg zijn bijzondere functies in het groen geprojecteerd, waaronder gebouwen ten behoeve van de ouderenzorg, gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs en dienstverlening.

De volumes van de gebouwen zijn middelgroot tot groot in wisselende posities. De materialisatie is steenachtig in wisselende kleuren.

Waardering

Waardering is er voor het gebied als voorzieningstrook met een duidelijke ruimtelijke zonering en een afwisselende vormgeving in een groen kader.

Beleid

Als beleid geldt respecteren van het ruimtelijke beeld van plaatsing in het groen. Voor het overige geldt incidenteel aanpassen op onderdelen.

Welstandscriteria

Ruimte/Plaatsing:

- Losse plaatsing in het groen.
- Groenplan is onderdeel van bouwplan.

Hoofdvorm:

- Huidige invullingswijze respecteren.
- Bij wijzigingen vergelijkbare bouwmassa's en functies toepassen.

Aanzichten/Opmaak:

- Gevarieerde gevelcomposities.
- Steenachtige materialen toepassen in wisselende kleuren.
- Alzijdige gevelbehandeling.
- Details in samenhang met de hoofdvorm.



Foto 42: Luchtfoto rsg de Borgen



Foto 43: rsg de Borgen



Foto 45: C-1000

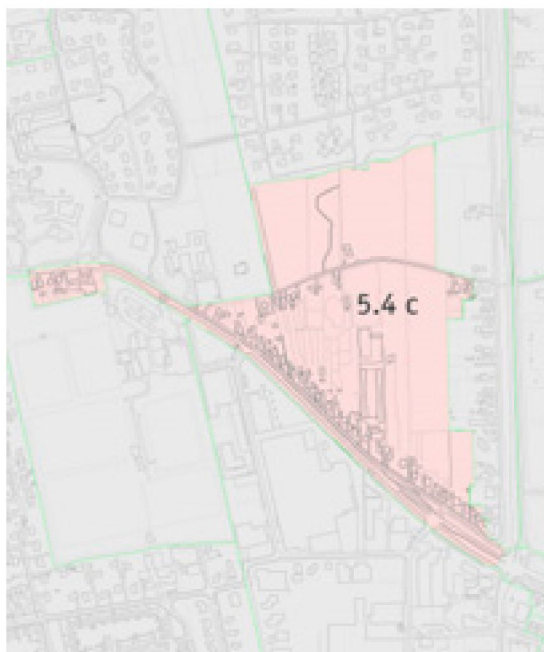


Foto 44: De Nijeborg



Foto 46: Hoek Auwemalaan/Waezenburglaan

5.4c De Oldebertweg



De Oldebertweg vormt de verbinding tussen Leek en Tolbert en is gekenmerkt als uitvalsweg met kleine tot middelgrote woningen. De bebouwde stroken zijn half open bebouwd. De aan de weg gesitueerde vrijstaande woningen zijn traditioneel van vormgeving. De bebouwing van overwegend één laag met kap staat aan de zuidzijde “gehakkeld” dwars op de secundaire weg. De enkele woningen aan de noordzijde, aan de achterzijde grenzend aan het sportpark, staan haaks op de weg. De materiaalkeuze is steenachtig en wisselend van kleur.

Waardering

De waardering als geheel is positief.

Beleid

Voor de aanwezige woningbouw geldt in hoofdlijnen het beleid van respecteren. Voor de gestaffelde plaatsing in de rooilijn geldt een beleid van handhaven.

Welstandscriteria

Ruimte:

- Beeldtype van lintbebouwing handhaven.

Plaatsing:

- Gestaffelde plaatsing woningen handhaven.
- Bijgebouwen ondergeschikt situeren.

Hoofdvorm:

- Eén laag met kap.

Aanzichten:

- Gericht op de weg in traditionele stijl.
- Details in samenhang met de hoofdvorm.

Opmaak:

- Traditioneel materiaalgebruik.
- Traditionele kleuren.



Foto 47: Oldebertweg richting Leek

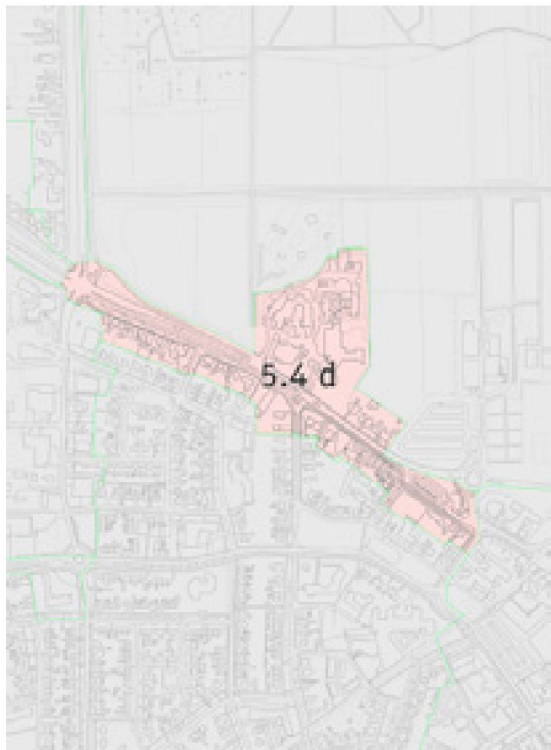


Foto 48: Woningen verspringend in de rooilijn



Foto 49: Woningen aan zuidzijde Oldebertweg

5.4d Tolberterstraat



Evenals de Oldebertweg vormt de Tolberterstraat een deel van de oude verbinding tussen het centrum van Leek en Tolbert. In dit deel wordt de Tolberterstraat vanaf de Oosterheerdtstraat behandeld. De straat kenmerkt zich door een eenzijdig, redelijk verdicht bebouwingsbeeld variërend van een groot bankgebouw, gelegen aan een parkeerterrein tot dicht op elkaar staande, kleine vrijstaande eensgezinswoningen, in de rooilijn geplaatst, gevarieerd langs en haaks op de weg en in een traditionele vorm. De weg vormt aan de noord-

zijde de grens met Nienoord. Met uitzondering van De Oude Ulo, het gemeentehuis en een rij vrijstaande woningen uit de jaren 30 is de noordzijde van de weg niet bebouwd.

Waardering

Waardering is er voor de wijze waarop, door materialisatie en kleurstelling, het moderne bankgebouw harmonieert met het herbouwde Leekster station. Eveneens is er waardering voor het voorhuis van het gemeentehuis, het verbouwde Corso-theater en de rij jaren 30 woningen aan de noordzijde van de straat. Het deel bebouwing van de Tolberterstraat vanaf het Corso-theater wordt neutraal gewaardeerd.

Beleid

Voor de gebouwen aan de noordzijde van de weg geldt, met uitzondering van De Oude Ulo, een beleid van respecteren. Het deel bebouwing vanaf het Corso-theater tot aan de stoplichten aan de zuidzijde is veranderbaar, waarbij grotere massa's niet uitgesloten zijn, mits de bestaande verticale percelering in stand blijft. Voor de hoek Tolberterstraat/Euroweg geldt een beleid van planmatig wijzigen.

Welstandscriteria

Ruimte:

- Open beeld aan noordzijde handhaven.
- Gesloten bebouwingsstructuur aan zuidzijde respecteren.

Plaatsing:

- Richting bebouwing overwegend haaks op weg.
- In de rooilijn.

Hoofdvorm

- Handhaven traditionele vorm woningen noordzijde.
- Zuidzijde veranderbaar, variërend van één laag met kap tot drie lagen plat.

Aanzichten/opmaak

- Noordzijde rood of roodbruine steen en donkere pan.
- Zuidzijde gevels gevarieerd in kleur.
- Gevels zuidzijde in metselwerk of stucwerk.
- Kleur en materiaal qua helderheid globaal in een middentoon.
- Zuidzijde aanzichten gericht op de weg.
- Details in samenhang met de hoofdvorm en gevelaanzichten.



Foto 50: Het voormalige Corso-theater



Foto 52: Tolberterstraat noordzijde



Foto 51: Zuidzijde Tolberterstraat

5.4e De Midwolderweg



Dit deel van de Midwolderweg (vanaf Nienoordstrand tot aan de stoplichten) vormt stedenbouwkundig gezien één geheel met de Oldebeweg. De bebouwing is overwegend ook in dezelfde tijd ontstaan. Overeenkomst is bijvoorbeeld de aanwezigheid van een secundaire weg. Toch is de situatie totaal anders. Daar waar door de kavelrichting de woningen aan de Oldebeweg verspringend in de rooilijn staan, zijn de woningen aan de Midwolderweg haaks op de oorspronkelijke kavelrichting gezet. Dit levert dus een totaal ander beeld op.

De woningen aan de Midwolderweg flankeren de belangrijkste toegangs- en uitvalsweg van Leek. Met uitzondering van enkele grotere massa's nabij de kruising met de Oldebeweg wordt het beeld gevormd door kleine tot middelgrote hoofdvormen in één laag met kap. Door de toevoeging van relatief grote elementen (aan- en uitbouwen/dakkapellen) aan de van oorsprong kleine hoofdvormen is de visuele kwaliteit van de bebouwing afgenomen. Ook weer met uitzondering van enkele woningen nabij de kruising is de richting overwegend haaks op de weg. De kleur van de gevels is wisselend waarbij rood de meest voorkomende kleur is.

Waardering

Waardering is er voor de ruimte van de hoofdontsluiting. Minder waardering is er voor de algehele kwaliteit van de bebouwing.

Beleid

Zoals aangegeven flankeren de woningen de belangrijkste toegangsweg van Leek. Omdat de huidige bebouwing niet of nauwelijks een relatie heeft met het verleden is het mogelijk het gebied te veranderen. Gestuurd wordt op kwaliteitsverbetering van de afzonderlijke woningen. Een vrije plaatsing en een hoofdvorm tot twee lagen met kap is hierbij geen probleem.

Welstandscriteria

Ruimte:

- De ruimte ten opzichte van de hoofdontsluiting handhaven.
- De ruimte binnen het bebouwingsbeeld is veranderbaar.

Plaatsing:

- Plaatsing hoofdvorm is vrij, evenals de richting. Bijgebouwen moeten tenminste vijf meter achter de voorgevellijn worden gesitueerd.

Hoofdvorm:

- Eén of twee lagen met kap.

Aanzichten/opmaak:

- Gerichtheid op de weg.
- Details in samenhang met de hoofdvorm.

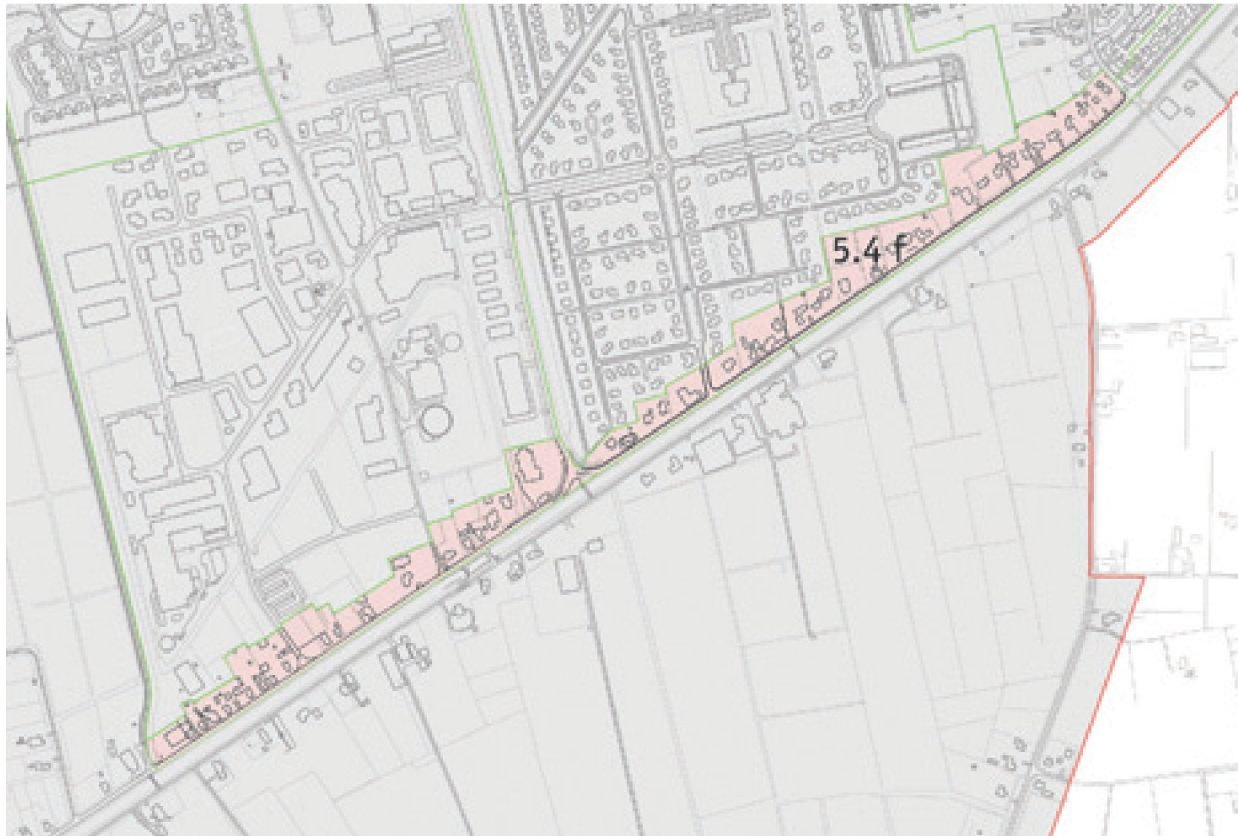


Foto 53: Woningen aan de secundaire weg



Foto 54: Hoek Midwolderweg/Oldebertweg

5.4f Diepswal



In het verlengde van het Boveneind, richting Zevenhuizen, bevindt zich de weg Diepswal. De weg is eenzijdig bebouwd. Aan de zuidzijde van de weg bevindt zich het Leekster Hoofddeep. Vanaf de Euroweg tot aan de Auwemalaan bestaat de bebouwing over het algemeen uit vrijstaande woningen in één laag met kap, in een wisselende positie en richting. Ook staan er nog enkele voormalige boerderijen. Door de vrij grote kavels is het beeld van de bebouwing vrij open.

Vanaf de Auwemalaan tot aan de Tolbertervaart is het beeld traditioneler. Hier zijn de woningen traditioneel gevormd en staan overwegend haaks op de weg in de rooilijn geplaatst. Met uitzondering van enkele (nog) open plekken is er sprake van een vrij gesloten bebouwingsstructuur.

Waardering

Waardering is er met name voor de hoofdvorm, richting en traditionele kleurstelling van de nog

aanwezige lintbebouwing vanaf de Auwemalaan tot aan de Tolbertervaart. Voor het overige is de waardering neutraal.

Beleid

Voor het gebied vanaf de Euroweg tot aan de Auwemalaan dient de half open bebouwingsstructuur gerespecteerd te worden. Invullingen dienen haaks op de weg gesitueerd te worden. De vormgeving kan eigentijdsder worden met gevarieerde kleuren.

Bij (her)invullingen vanaf de Auwemalaan richting Zevenhuizen dient het traditionele beeld gerespecteerd te worden. Dat betekent een hoofdvorm van één laag met kap, haaks gesitueerd op de weg, rode of roodbruine gevels en rode of gedekte kleurstelling voor de daken.

Welstandscriteria

Ruimte:

- Tot aan de Auwemalaan een half open bebouwingsbeeld respecteren.

Plaatsing:

- Tot aan de Auwemalaan in wisselende posities vanaf de openbare weg.
- Vanaf de Auwemalaan zo mogelijk in de rooilijn en haaks op de weg.
- Bijgebouwen situeren op tenminste 5 meter achter de voorgevellijn.

Hoofdvorm:

- Eén laag met kap.

Aanzichten/opmaak

- Gericht op de weg.
- Vanaf de Auwemalaan roodbruine gevels en rode of gedekte kleurstelling voor de daken.
- Bijgebouwen in materialisatie en kleurstelling als woning of donkergroen of donkerblauw hout.
- Details in samenhang met de hoofdvorm.



Foto 55: Diepswal tegen industrieterrein aan



Foto 56: Diepswal tussen Euroweg en Auwemalaan