



libau adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit
hoge der a 5
9712 ac groningen
t 050 3126545
f 050 3123362
info@libau.nl
www.libau.nl

CONCEPT advies Eemsmond, Uithuizermeeden, Torenstraat

dd. 2012-12-19/TWK
stedenbouw/architectuur/cultuurhistorie/archeologie

Inleiding:

Plangebied:

Het plangebied bestaat uit de locatie van de voormalige Woltjer meubelwinkel aan de Torenstraat-zuid en de loods, inclusief het voorerf, aan de Torenstraat-oost. Tenslotte maakt het binnengebied van het bouwveld dat wordt begrensd door de Torenstraat en de Hoofdstraat ook deel uit van het plangebied.

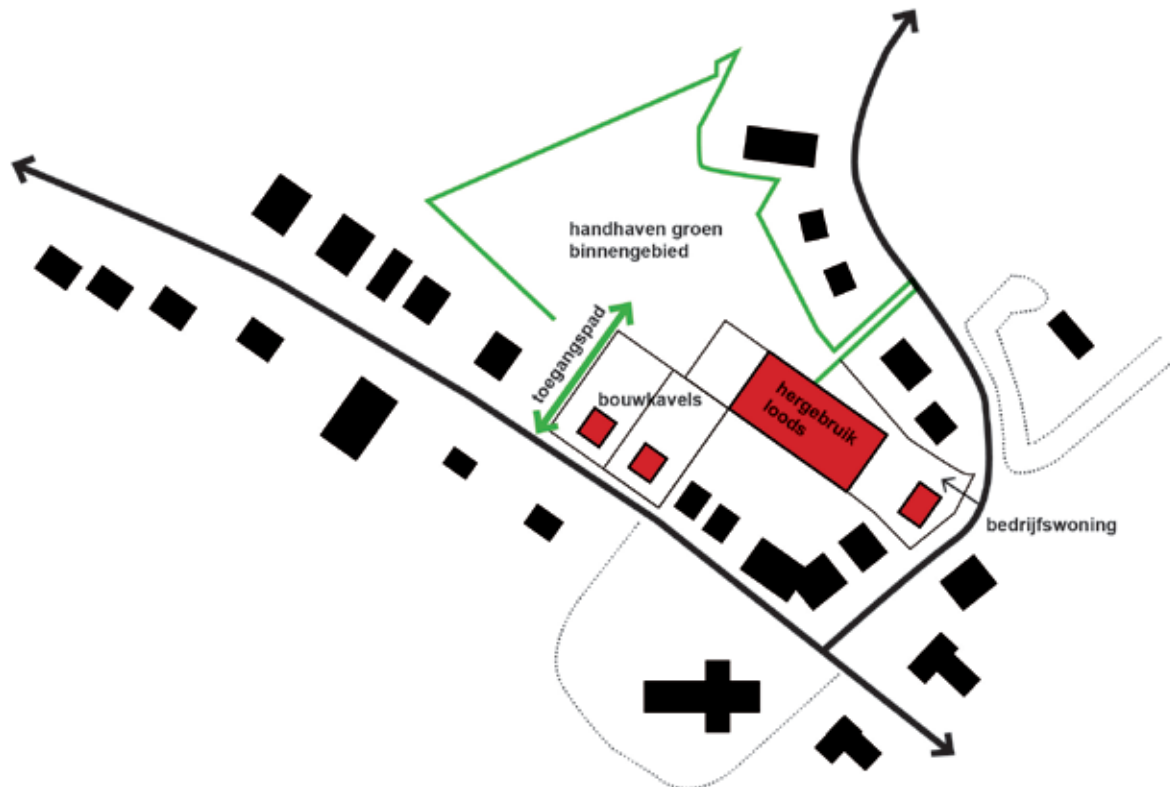


afbeelding 1: ligging plangebied (bron: www.bing.com/maps)

Aanleiding:

De Woltjer meubelwinkel (voormalige fabriekspand) aan de Torenstraat te Uithuizermeeden staat al enige tijd leeg. Deze meubelwinkel ligt op een kwetsbare plek, schuin tegenover de Mariakerk in de zuidelijke kern van Uithuizermeeden. Door de leegstand staat de ruimtelijke kwaliteit van de meubelfabriek en haar omgeving onder druk. In afwachting van definitieve plannen worden de opstallen tijdelijk hergebruikt.

Inmiddels beginnen de contouren van de definitieve plannen (zie afbeelding 2) zich af te tekenen. Deze plannen behelzen de sloop van de fabriek aan de Torenstraat-zuid en vervanging door twee woonkavels, hergebruik van de loods (met ingang Torenstraat-oost) in combinatie met de ontwikkeling van een bedrijfswoning en handhaving en/of versterking van het bestaande groene binnengebied achter de voormalige meubelwinkel.



afbeelding 2: schema contouren definitief plan

Vraagstelling:

De gemeente Eemsmond gaat, gelet op de huidige marktsituatie, uit van een traag ontwikkelingstempo waarbij de nieuwe woonkavels en de kavel voor de bedrijfswoning geleidelijk zullen worden bebouwd. Deze benadering vraagt niet alleen een helder beeld van de gewenste eindsituatie, maar ook om flexibiliteit en een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardige tussentijdse oplossing. De gemeente Eemsmond heeft Libau hierover om advies gevraagd. De twee onderstaande vragen staan hierbij centraal:

1. *Op welke wijze kunnen toekomstige woonkavels in de 'tussentijd' zodanig worden ingericht dat zij onbebouwd ook een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit?*
2. *Wat zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de toekomstige woningen, bedrijfswoning en de te hergebruiken loods zodat deze passend zijn bij het dorp?*

Bevindingen:

Dorpstypologie:

Uithuizermeeden is een zogenaamd dijkdorp dat is ontstaan langs twee parallelle dijken. Aan deze dijken zijn twee kernen ontstaan. Het plangebied ligt in de zuidelijke kern van het dorp.

De zuidelijke kern van Uithuizermeeden dateert uit de middeleeuwen en is ontstaan om de kruising van een oost-west lopende dijk met een opdijk respectievelijk de Torenstraat-zuid en de Torenstraat-oost. Vanuit deze kruising heeft zich vanaf de middeleeuwen de huidige kern gevormd. Tussen de Mariakerk aan de Torenstraat-zuid en de deels omgrachte pastorie aan de Torenstraat-noord is de oudste bebouwing aanwezig. Naast de bovengenoemde Mariakerk gaat het hierbij om de herberg (met doorrit) en de naastgelegen schuur.



afbeelding 3: Uithuizermeeden omstreeks 1830 (bron: www.hisgis.nl)

Karakteristiek en waardering huidige bebouwing:

De bovengenoemde oude gebouwen zijn duidelijk te herkennen aan hun afwijkende plaatsing. De kerk en de pastorie staan op ruime afstand van de rijbaan, terwijl het ensemble van de schuur en de voormalige herberg met doorrit (zie afbeelding 4) dicht op de rijbaan zijn gesitueerd dan de overige, veelal negentiende en vroeg twintigste eeuwse, woonbebouwing (waarover straks meer). De herberg is niet meer als zodanig in gebruik en wordt momenteel gebruikt door Galerie de Koppelpaarden waar metalen sculpturen worden vervaardigd.



afbeelding 4: de herberg met doorrit in de historische pit staat dicht op de straat (bron: www.google)

Deze woonbebouwing bestaat veelal uit kleine, statige negentiende eeuwse villa's waardoor de zuidelijke kern van Uithuizermeeden een voornaam karakter heeft (zie afbeelding 5). Ondanks het voorkomen van villa's is het bebouwingsbeeld kleinschalig. Hier liggen een drietal redenen aan ten grondslag. Ten eerste bestaat de hoofdvorm uit een (opgetilde) bouwlaag met een steile kap. Ten tweede wordt de maat en schaal van de hoofdvorm verkleind door een duidelijke sprong in de voorgevel in combinatie met samengestelde kapvormen. De plasticiteit van de hoofdvorm wordt verder versterkt door toepassing van serres en erkers (deze elementen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm). De woonbebouwing heeft doorgaans een alzijdige oriëntatie. Zo ook de woonbebouwing ter weerszijden van de toekomstige woonkavels. De jaren '30 woning (2-onder-een-kap) ten oosten van de woonkavels heeft van oudsher een voordeur in de zijgevel.



afbeelding 5: bebouwingsbeeld met kleine negentiende eeuwse villa's (bron: www.google)

De loods welke zal worden hergebruikt voor botenreparatie en opslag wordt afgedekt met een plat dak en past qua maat en schaal door haar ligging in de luwte redelijk in haar omgeving. De gevels bestaan uit stalen damwandprofielen in een lichte kleurstelling. Hierdoor heeft de loods een laagwaardig en opvallend karakter (zie afbeelding 6).



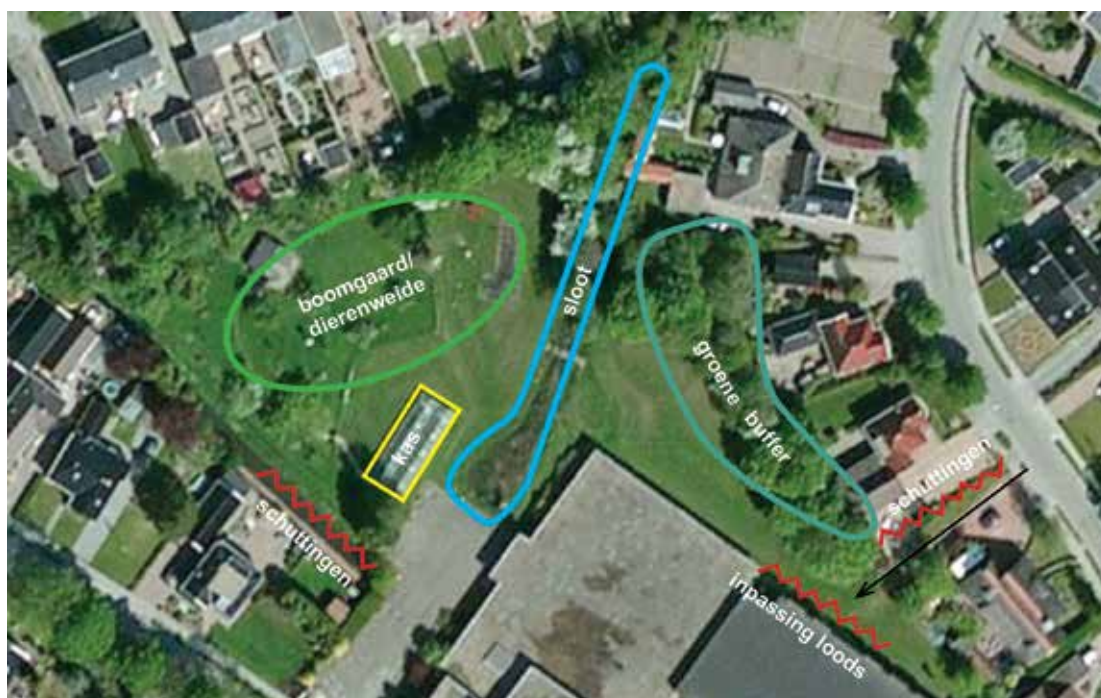
afbeelding 6: voorgevel van de loods (bron: www.google)

Karakteristiek en waardering huidige groenbeeld:

Het straatprofiel van de Torenstraat-zuid heeft twee gezichten. Het westelijk deel heeft een asymmetrisch profiel met ten noorden van de rijbaan een haag van rozenbottels met daarachter een trottoir. Aan de zuidzijde wordt de rijbaan begrensd door een grasberm met een rij boombeplanting. Het oostelijk deel van de Torenstraat-zuid (ongeveer vanaf de Mariakerk) heeft eveneens een asymmetrisch profiel met ten noorden van de rijbaan een compact trottoir en ten zuiden van de rijbaan het kerkhof met boombeplanting in een los beplantingspatroon. De Torenstraat-oost heeft tenslotte ook een asymmetrisch profiel met aan de zijde van het plangebied een doorlopend trottoir. De voormalige herberg wordt door een rij leilindes in het trottoir geaccentueerd.

Het binnengebied achter de voormalige meubelwinkel vormt een verrassende groene, oase (zie afbeelding 7). Dit gebied is in privé bezit maar openbaar toegankelijk. Het binnengebied wordt opgedeeld in twee stukken door een noord-zuid lopende sloot welke aan de zuidzijde wordt beëindigd met een vijvertje. Het grootste deel van het binnengebied ligt ten westen van de sloot. Hier bevinden zich een oude boomgaard met hoogstamfruitbomen (met een dierenweide), een oude kas en een speeltuintje. De kas is op dit moment vervallen maar de eigenaar wil de kas in ere herstellen. Tenslotte wordt het groenbeeld aan de zuidzijde van de boomgaard verstoord door een aantal schuttingen die achtertuinen aan het zicht onttrekken.

Ten oosten van de sloot wordt het groenbeeld van het binnengebied bepaald door een stevige groene buffer tussen het binnengebied en de achtertuinen van de woningen langs de Torenstraat-noord. Deze groenbuffer bestaat uit bosplantsoen in combinatie met forse boombeplanting. Aan de zuidzijde begrenzen de loods (welke zal worden hergebruikt) en de toekomstige buitenopslag dit gedeelte van het binnengebied. De loods en de buitenopslag zijn niet ingepast en doen afbreuk aan het groene karakter van het binnengebied.



afbeelding 7: binnengebied als verrassende groene oase (bron: www.bing.com/maps)

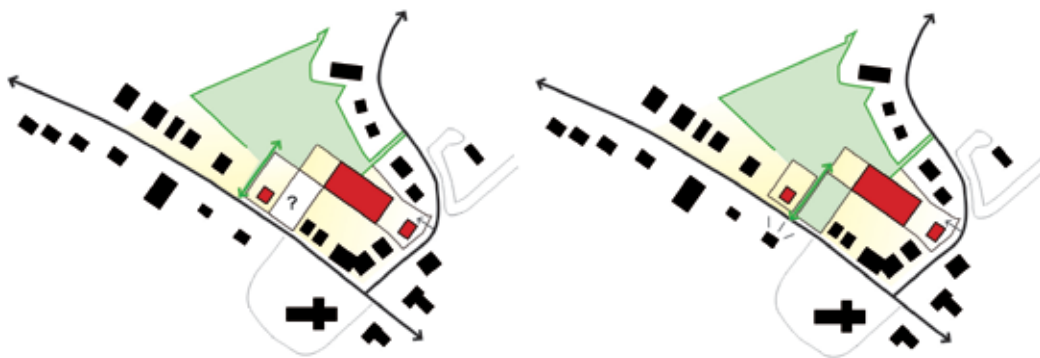
De overgangen tussen privé en openbaar zijn gevarieerd. Hekjes, hagen en borders komen voor en incidenteel loopt het gras vanaf de grasberm door tot aan de voorgevel. De voortuinen langs de Torenstraat-zuid zijn zeer verzorgd en hebben over het algemeen het karakter van een siertuin. Het voorerf van de te hergebruiken loods aan de Torenstraat-oost wordt aan de zuidzijde ingekaderd door een tweetal majestueuze knotwilgen. Het voorerf zelf bestaat uit een gazon met enkele solitaire bomen. Tot slot is het privé terrein, ter plaatse van het logistieke bedrijf aan de overzijde van de rijbaan, stenig en onaantrekkelijk.

Advies:

Op welke wijze kunnen toekomstige woonkavels in de 'tussentijd' zodanig worden ingericht dat zij onbebouwd ook een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit?

Door de aanwezigheid van het groene binnengebied doet zich de kans voor om in de tussentijd om de onbebouwde kavels tot het moment van ontwikkeling bij het publiek toegankelijke binnengebied te betrekken. Hierdoor krijgt het binnengebied een adres aan de Torenstraat-zuid. Op deze manier ontstaat een betekenisvolle opening in de bebouwing.

Overwogen kan worden om de doorgang vanaf de Torenstraat-zuid naar het binnengebied omwille van de flexibiliteit en ruimtelijke kwaliteit in de tussentijd tussen de toekomstige woonkavels te situeren (deze variant is in het uitgewerkte voorbeeld opgenomen, zie ook afbeelding 8). Hierdoor wordt voorkomen dat als gevolg van een gedeeltelijke ontwikkeling er een ingesloten braakliggende kavel ontstaat. Bovendien heeft een positionering tot gevolg dat de te ontwikkelen kavels beiden een kwaliteit als 'hoekkavel' krijgen en er vanaf het pad tussen de Torenstraat en het binnengebied een zichtlijn ontstaat naar de markante villa Torenstraat nummer 20 (zie afbeelding 9).



afbeelding 8: positionering doorgang Torenstraat-zuid - binnengebied



afbeelding 9: markante villa, Torenstraat 20, tegenover toekomstige woonkavels

Omwille van de ruimtelijke kwaliteit is het naar onze mening van belang dat de tussentijdse inrichting van de toekomstige woonkavels wordt afgestemd op het (toekomstige) karakter van het binnengebied zodat een samenhangend geheel ontstaat en aansluit bij de lokale initiatieven, behoeften en (financiële) mogelijkheden. Een tweetal voorbeelden die aan deze voorwaarden voldoen zijn enerzijds een 'smultuin' (als reactie op de inmiddels aanwezige boomgaard en kas) of een beeldentuin (als expositieruimte voor lokale kunstenaars zoals bijvoorbeeld in galerie De Koppelpaarden). Laatstgenoemde variant is als voorbeeld uitgewerkt (zie afbeelding 10).



Afbeelding 10: eindbeeld met kleine villa's Torenstraat-zuid (1.) en een bedrijfswoning (2.) aan de Torenstraat-oost. Het binnengebied is in deze variant doorontwikkeld tot een beeldentuin. Deze beeldentuin kan worden benut door omwonenden voor een ommetje en is tevens interessant om de zuidelijke kern van Uithuizermeeden toeristisch recreatief te versterken en regionaal meer op de kaart te zetten. De huidige sferen in het binnengebied worden versterkt zodat beelden geëxposeerd in 'de boomgaard' (3.), 'in de vijver' (4.) en 'in de kamers met rhododendrons' (5.).

Aandachtspunt bij de inrichting van het vergrote binnengebied zijn de erfscheidingen met de omliggende, bestaande woningen en de ruimtelijke inpassing van de te hergebruiken loods. Deze dienen aan te sluiten bij het karakter van het (vergrote) binnengebied en een groen karakter te hebben. Zichtbare hekwerken en schuttingen vanuit de publieke ruimten dienen te worden voorkomen.

Tot slot wordt voorgesteld om bij de tijdelijke inrichting zoveel als mogelijk te anticiperen op de toekomstige woonfunctie zodat de inrichting een tweede leven kan krijgen. Indien dit niet mogelijk is, wordt voorgesteld om kapitaal extensieve inrichtingselementen of inrichtingselementen die elders weer kunnen worden benut, te gebruiken (zie afbeelding 11).



Afbeelding 11: beelden in de tussentijd. De woonkavels krijgen een verzorgde inrichting, passend bij het karakter van het binnengebied. In deze variant sluiten de toekomstige woonkavels tijdelijk aan bij de beeldentuin. Voorgesteld wordt de toekomstige kavels te omzomen door hagen (die bij transformatie naar wonen gehandhaafd kunnen worden). Hierdoor ontstaan kamers waarin beelden kunnen worden geëxposeerd. Bij interesse uit de markt kunnen de woonkavels separaat worden ontwikkeld.

Wat zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de toekomstige woningen, bedrijfswoning en de te hergebruiken loods zodat deze passend zijn bij het dorp?

De toekomstige woonkavels aan de Torenstraat-zuid en de bedrijfswoning aan de Torenstraat-oost dienen passend te zijn in het dorp. De woonkavels refereren aan de reeks bestaande kleine, statige villa's en de bedrijfswoning refereert aan de traditionele bebouwing op de kruising van de Torenstraat-zuid en Torenstraat-oost (ensemble van schuur en voormalige herberg met doorrit). Dit onderscheid heeft consequenties voor de:

- Plaatsing.
- Plasticiteit van de hoofdvorm.
- Kaprichting.
- Materialisering en de kleurstelling van de gevels.
- Detaillering.

De nieuwe woningen aan de Torenstraat-zuid refereren aan de bestaande statige villa's. De nieuwe woningen hebben een voortuin van 4-5 meter diep. De rooilijn van de bebouwing aan de Torenstraat-zuid is evenwijdig aan de as van de rijbaan. De hoofdvorm van de bebouwing krijgt door de toepassing van ondergeschikte erkers en zijvleugels (zoals serres) een sterkere plasticiteit dan de bedrijfswoning aan de Torenstraat-oost. De kaprichting van de nieuwe woningen is vrij. De gevels bestaan uit Groninger rode baksteen (decoratief metselwerk in bijpassende kleuren zoals oker of mangaan) en/of stuc (gebroken wit). Tot slot is detaillering in overeenstemming met de klassieke bouwstijl.

De nieuwe bedrijfswoning aan de Torenstraat-oost refereert aan het historische ensemble van de schuur en de herberg met doorrit. De bedrijfswoning sluit aan de op rooilijn van dit ensemble en staat gemiddeld 3 meter uit de erfgrens aan de voorzijde van het perceel. Omdat er tussen de te hergebruiken loods en de bedrijfswoning manoeuvreerruimte nodig is, wordt de woning in breedte op de Torenstraat-oost georiënteerd. Afhankelijk van de beoogde breedte van de bedrijfswoning wordt de bocht in de Torenstraat-oost gevolgd door het maken van een gevelsprong, de richting van de rooilijn blijft onveranderd. Om in een dergelijk geval wat ruimte om de woning te creëren, kan de inrit naar de loods iets in noordelijke richting worden verschoven (zie voorbeelduitwerking). Randvoorwaarde is dat er circa 2 meter afstand in acht wordt genomen ten opzichte van de noordelijk gelegen achtererfgrens. De kaprichting van de bedrijfswoning is evenwijdig aan de weg. De gevels bestaan uit Groninger rode baksteen. Tot slot is de detaillering in overeenstemming met de historische bouwstijl.

De overige stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden zijn voor beiden locaties uniform, namelijk:

- Hoofdvorm:
 - Forse begane grondlaag (goot minimaal 3,5 meter) met een steile kap (minimaal 45 en maximaal 55 graden).
 - Woningen hebben een maximale breedte van 12-13 meter.
 - Voorgevels van woningen breder dan 8-9 meter worden geleed door middel van een sprong in de gevel.
 - Eenvoudige tot samengestelde kapvormen.
 - Zadeldak, afgeknotte schilddaken en combinaties hiervan.
 - Bescheiden overstekken.
 - Bijgebouwen achter de woning.
- Gevelopmaak:
 - Gesloten gevelbeeld.
 - Verticale gerichtheid gevelopeningen.
- Materiaal- en kleurstelling
 - Daken met donkergrijze, matte, keramische pannen.
- Detaillering:
 - Decoratieve werking (bijvoorbeeld rollagen).
 - Verfijnd.

Tenslotte vraagt de loods (hergebruik) om een kwaliteitsimpuls zodat deze zich wat beter voegt in haar omgeving. De gedachten gaan hierbij uit naar het wijzigen van de lichte kleurstelling in een donkere, gedekte antraciete of donkergroene tint.

Conclusies en procesvoorstel:

Wij zijn enthousiast over het voornemen om de voormalige fabriek aan de Torenstraat-zuid te slopen en te vervangen door twee bouwkavels, het hergebruik van de loods in combinatie met het herstel van de straatwand van de Torenstraat-oost en handhaving en/of versterking van het private - maar openbaar toegankelijke - groene binnengebied.

Indien er vanuit de markt op de korte termijn geen vraag is naar de bouwkavels zijn er diverse mogelijkheden om in de 'tussentijd' de bouwkavels een betekenisvolle inrichting te geven en de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en haar omgeving te versterken. Hierbij is het naar onze mening van belang dat deze tijdelijke inrichting wordt afgestemd op het (toekomstige) karakter van het binnengebied zodat er een ruimtelijk samenhangend geheel ontstaat en wordt aangesloten bij lokale behoeften, initiatieven en de financiële mogelijkheden. Hiervoor is het nodig de plannen uit te werken in samenwerking met de eigenaar van het binnengebied, omwonenden en andere gebruikers. Wij adviseren om de verdere planvorming op basis van de onderstaande zes stappen ter hand te nemen:

1. Bestuurlijke fiattering van hoofdopzet en gebruiks- en inrichtingsprincipes van de voorliggende voorbeelduitwerking.
2. Overleg met de eigenaar van het binnengebied om de gebruiksmogelijkheden en potenties van het binnengebied te verkennen zodat de tijdelijke inrichting van de woonkavels hierop optimaal kan worden afgestemd.
3. Eventueel aanpassen van de voorbeelduitwerking naar aanleiding van stap 1, 2.
4. Open overleg met direct omwonenden en andere gebruikers (schetsschuit?).
5. Bepalen van het definitief verkavelings-, inrichtings- en beheerplan.
6. Realisering/in de markt zetten woonkavels.

N.B. Aandachtspunt: archeologisch onderzoek



huisadviseurschap

libau adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit

hoge der a 5

9712 ac groningen

t 050 3126545

f 050 3123362

info@libau.nl

www.libau.nl

Vervolgadvies Eemsmond, Uithuizermeeden, Torenstraat loods Woltjer

dd. 2014-04-04/ stedenbouw/welstand

Aanleiding

In lijn met het advies van Libau d.d. 19 december 2012 is het terrein van de voormalige Woltjer meubelwinkel aan de Torenstraat te Uithuizermeeden inmiddels gesaneerd. Momenteel zijn de werkzaamheden in gang gezet om twee kavels aan de Torenstraat-zuid te ontwikkelen en de loods te hergebruiken.

Vraagstelling

De gemeente heeft Libau gevraagd om te adviseren omtrent de ruimtelijke kwaliteit bij de herbestemming van de loods omdat er om verschillende redenen in het werk inzichten zijn ontstaan die afwijken van het in de eerste paragraaf genoemde advies. Het gaat hierbij om:

- Kleurstelling loods
- Afmetingen luifel achterzijde loods
- Aanzicht en opmaak luifel

Advies

Kleurstelling loods

In bovengenoemd advies is aangedrongen op een kwaliteitsimpuls van de bestaande loods. Hierbij werd de suggestie gedaan om de lichte kleurstelling van de loods te wijzigen in een donkere, gedekte, kleurstelling (antraciet of donkergroen).

Het wijzigen van de kleurstelling van de stenen onderbouw is mogelijk maar momenteel zijn er geen middelen om bij de herbestemming de kap (stalen damwandprofielen) te vervangen. Hierdoor wordt voorgesteld de stenen onderbouw met een donkere, gedempte groentint te schilderen passend bij de lichte en donkere groentinten van de kap zodat een samenhangend geheel ontstaat. Aandachtspunt vormen tenslotte de kozijnen en deuren waarvan de kleurstelling zodanig wordt gekozen dat deze passend is bij de 'groene' loods.

De achtergrond van het bovengenoemde advies was dat lichte kleuren meer opvallen dan een donkere kap die meer opgaat in de parkachtige omgeving. Eventueel kunnen, om dit effect op een goedkope manier te bereiken, langs de licht gekleurde delen van de kap klimplanten zoals kamperfoelie en/of hedra worden aangebracht. Hierdoor kan de parkachtige sfeer worden versterkt.

Afmetingen luifel achterzijde loods

In het oorspronkelijke advies was niet voorzien in het aanbrengen van een luifel aan de achterzijde van de loods. Om praktische redenen is het idee ontstaan om een gedeelte van het dak van het gesaneerde deel van het complex te handhaven en te gebruiken als luifel.

De luifel is 3,0 meter diep en 3,2 meter hoog en is vrijwel net zo breed als de loods. Wel is de luifel aan de zuidzijde teruggelegd zodat de afstand tot de achter perceelgrens van de te ontwikkelen kavel 4,0 meter bedraagt. De ruimtelijke invloed van deze luifel op deze te ontwikkelen kavel is aanvaardbaar.

Aanzichten en opmaak luifel

Mede vanwege de afwijkende materiaalgebruik van de achtergevel van de loods is er voor gekozen om de achtergevel en de luifel ruimtelijk samenhangend te ontwerpen en visueel los te koppelen van de rest van de loods.

Op basis van het bovenstaande uitgangspunt - en de bestaande situatie waarbij de constructie van hout en staal in het zicht is - krijgt de luifel een industrieel uiterlijk. Het dak van de luifel wordt rondom afgewerkt met een IPE profiel. De kleurstelling van de luifel en de achtergevel benadrukt de eigen identiteit ten opzichte van de loods en bestaat uit midden-toon tot donkere grijzen. Aandachtspunt is dat de grijzen voldoende van kleur verschillen met de lichtgroene kleurstelling van de kap.

Tot slot

Tijdens ons overleg van 3 april jongstleden is afgesproken dat onze rayon architect, de heer Goudswaard, bij de uitwerking van de bovenstaande plannen wordt betrokken.