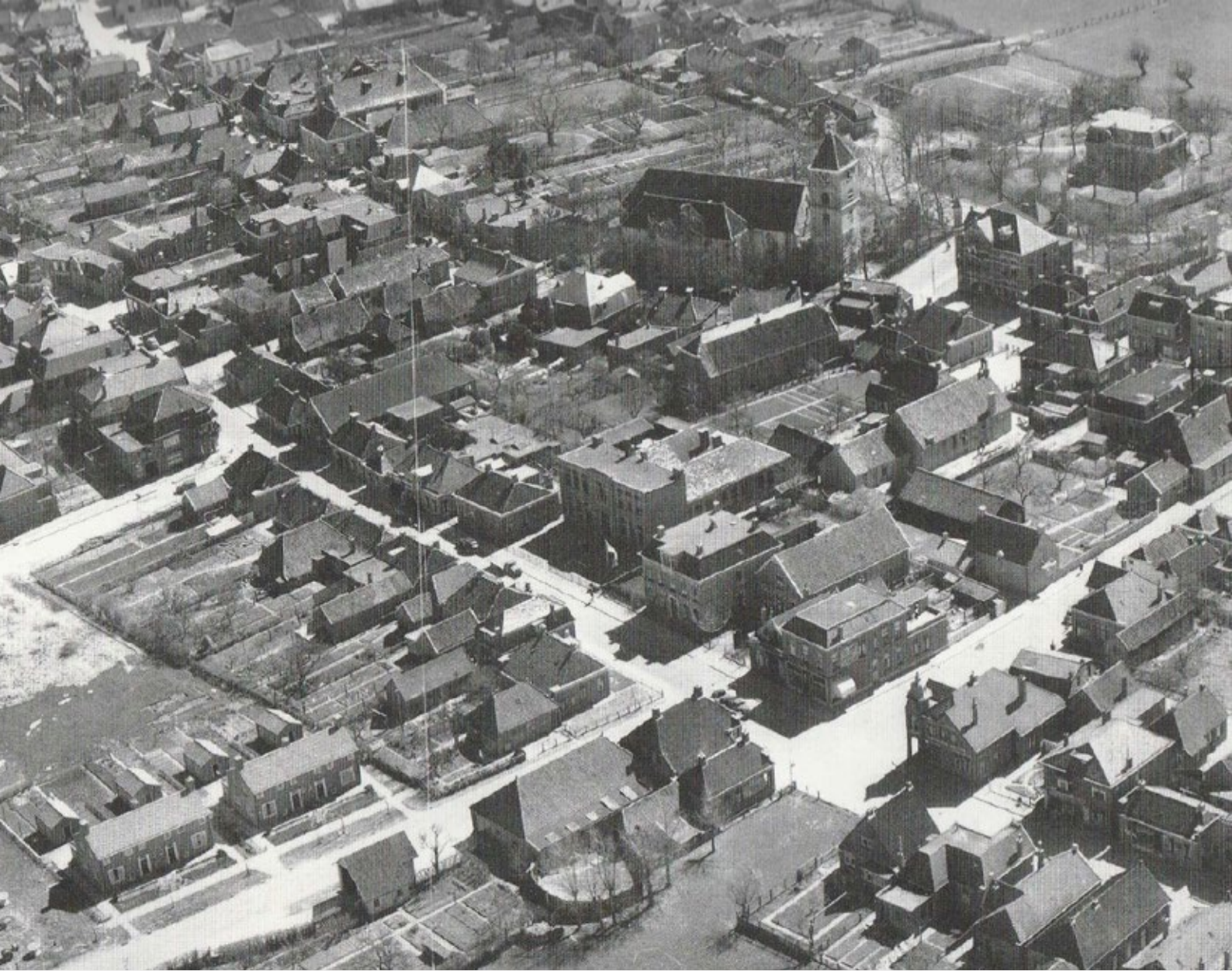




Beeldkwaliteitsplan Schoolstraat e.o.

Gemeente Uithuizen

Ziegler | Branderhorst

Inhoudsopgave

00	Inleiding	4
01	Historische analyse	6
02	Ruimtelijke ingreep	12
03	Beeldkwaliteit	20

Inleiding

Uithuizen is een karakteristiek dorp met een bijzondere geschiedenis. Bovendien is het dorp uitgegroeid tot het voorzieningen dorp voor de omgeving. Een concentratie van winkels en supermarkten trekt publiek naar het centrum van Uithuizen. Sinds 2014 is Uithuizen het centrum aan het vernieuwen om de leefbaarheid op peil te houden. De Blink is als eerste grote project aangepakt. Nu zullen de omgeving van de Schoolstraat en het Molenerf volgen. De aanwezige supermarkten gaan investeren en vernieuwen. Het zogenaamde 'haltermodel' wordt daarmee versterkt. De supermarkten zijn op de beide koppen van de winkelstraat gepositioneerd. Hierdoor ontstaan natuurlijke routes tussen de beide polen van de "halter."

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkelingen rond de westpool van de halter: Schoolstraat e.o. Het betreft de ontwikkelingen in zowel de openbare ruimte als het vastgoed. Gezien de schaal van de ontwikkeling van de nieuwe Albert Heijn, is het van belang de historische context goed in beeld brengen. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt de kwalitatieve inpassing van de supermarkt in de context geborgd.

Dit document begint met een beknopte ontwikkelingsgeschiedenis van Uithuizen. Uit de historische analyse worden een aantal kenmerkende dorpse principes gedestilleerd. Vervolgens beschrijft het document de ruimtelijke ingrepen. De stedenbouwkundige situatie zal worden aangepast en de inrichting van de buitenruimte zal hoogwaardig worden uitgewerkt. Tenslotte legt dit document de ruimtelijke randvoorwaarden en de

uitgangspunten voor beeldkwaliteit van de vastgoed ontwikkeling vast. Het betreft hier vooral de beeldkwaliteit van de nieuwe Albert Heijn. Het ontwerp van de gevels zullen moeten passen bij de aangrenzende bebouwing.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor toetsing van de plannen. Dit zal gebeuren door de supervisor van de centrumontwikkelingen van Uithuizen in samenspraak met Libau.



Uithuizen in 1880



Uithuizen in 1930



Uithuizen in 1960 voor het dempen



Uithuizen in 1960 na het dempen



Uithuizen in 1980



Uithuizen in 2015

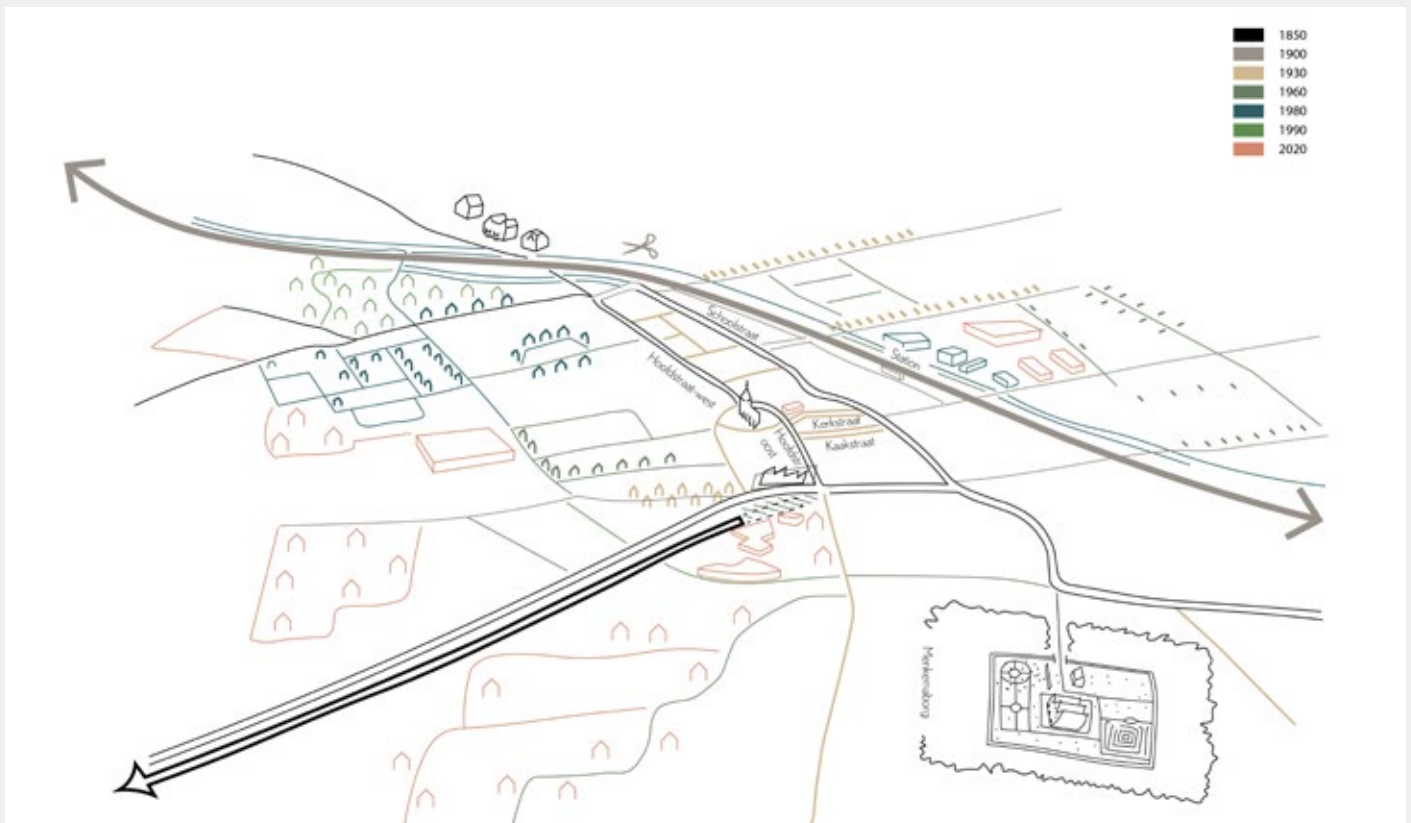
01 Historische analyse

Rond 2500 v. Chr. Bestond het gebied ten noorden van Groningen uit Waddengebied. Hier spoelde onder invloed van de getijden veel slib aan, waardoor het land aangroeide. Vanwege de vele overstromingen werden woonplaatsen verhoogd, waardoor er wierden ontstonden. Vanaf 1100 begon men met het aanleggen van dijken, de Oude Dijk ten noorden van Uithuizen is één van de eerste dijken en beschermde bijna de hele kust van Groningen. In de loop der tijd is Groningen door het actief aanwinnen van land veel groter geworden, waardoor Uithuizen steeds verder van de kust is komen te liggen.

Nadat op de rug van een kwelderwal een dijk werd aangelegd, ontstaat daaraan evenwijdig de Hoofdstraat. Deze dijk liep vanaf de huidige poort van de Menkemaborg in een vrijwel rechte lijn langs de huidige Noorderstraat en

Molenwierdstraat in de richting van Usquert. Geruime tijd na aanleg van de Oude Dijk, is er een straat aangelegd parallel aan de Hoofdstraat; de huidige Schoolstraat. Ten noorden hiervan lag een andere borg, Engersum, gelegen nabij de Oosterstationsstraat. Dit terrein bleef na de sloop van het huis in 1855, nog lange tijd in gebruik als agrarisch gebied. De Menkemaborg is zichtbaar op de kaart van 1880.

In het patroon van evenwijdige straten met hun dwarsverbindingen, groeit de kern van Uithuizen geleidelijk uit tot een vrij dichte dorpsbebouwing. Toen in de tweede helft van de negentiende eeuw verkeer over land steeds belangrijker werd en de doorgaande wegen werden verhard, kwamen vooral aan de Hoofdstraat veel winkels en woningen tot stand.



Uithuizen van 1850 tot in 2020

Met de aanleg van een spoorlijn van Groningen naar Roodeschool in 1893, werd een station gebouwd en werden er nieuwe straten aangelegd in het tussengebied.

Op figuur 'Historische foto van het gemeentehuis' is het oude gemeentehuis te zien. Dit pand bestond al in de periode 1910-1915 en heeft nog steeds een functie van gemeentehuis. Kijkende naar de architectuur, kan men afleiden dat het pand van grote waarde was in het dorp. Dit blijkt uit de centrale locatie in het dorp, namelijk op de plek waar het westelijke en oostelijke deel van de Hoofdstraat in elkaar overgaan en op de kruising met het Kerkplein.

Tegenover het gemeentehuis bevinden zich restaurant Azzurra en de Rank, beide zijn bijzondere panden. De Rank was vroeger een boerderij en huisveste als laatste de Hervormde Vereniging. Tegenwoordig is het gebouw van de Rank buiten gebruik geraakt, door de samenvoeging van de gereformeerde en hervormde kerken. In 1960 is er een aanbouw aan het oorspronkelijke pand bijgekomen, maar dit deel wordt in het kader van de ontwikkelingen weer gesloopt. Het volume van de historische boerderij zal weer zichtbaar worden.

Aan de Schoolstaat stond vroeger een monumentale openbare lagere school (vandaar de naam Schoolstraat). Deze school stond teruggeplaatst ten opzichte van aangrenzende panden. Dit dorpse principe, waarbij prominente panden teruggeplaatst staan, gold dus ook voor deze openbare school. Helaas bestaat dit pand tegenwoordig niet meer.



Historische foto van het gemeentehuis



De Rank vroeger: huisvesting van de Hervormde Vereniging



De voormalige Openbare School aan de Schoolstraat

De Schoolstraat

Aan de opstreckende wegen in het noorden, zoals zichtbaar op de kaart van 1930 (blz. 6), ontstond lintbebouwing. Als gevolg van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog, werd de oude structuur van het dorp aangevuld met uitbreidingen. Deze uitbreiding in het noorden is redelijk beperkt gebleven, doordat de spoorlijn een barrière vormde. De Schoolstraat parallel aan het spoor, werd belangrijker voor de verkeersafwikkeling omdat de Hoofdstraat de winkelstraat richting de Blink bleef.

Er vindt in de loop van de tijd schaalvergroting langs de Schoolstraat plaats. De bouw van de huidige Albert Heijn betekent sloop van een reeks historische panden, o.a. het monumentale hotel "Het Gouden Paard" in de bocht van de Hoofdstraat. Ook voor het parkeerterrein voor de Albert Heijn werden panden gesloopt. De route vanaf het station naar de Blink via dit gebied is eigenlijk nooit ontworpen. Die route loopt momenteel door de Albert Heijn passage en is buiten openingstijden dus afgesloten.



Historische foto van de Schoolstraat



Spelende kinderen op de Schoolstraat



Molen aan de Schoolstraat



Schoolstraat vanaf het noordoosten in 1952

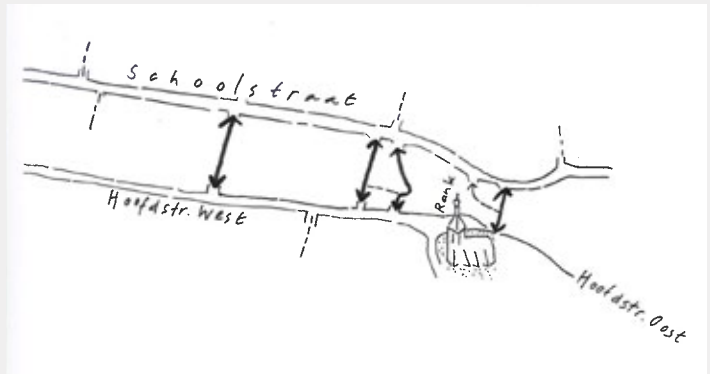
Parallele linten

De stedenbouwkundige structuur van Uithuizen wordt gekenmerkt door parallelle linten. De Hoofdstraat (oost en west) vormt de historische ruggengraat. Ten zuiden ligt de Zuiderstaat en ten noorden ligt de Schoolstraat. Deze linten vormen continue routes met kleinschalige dorpse bebouwing er langs.

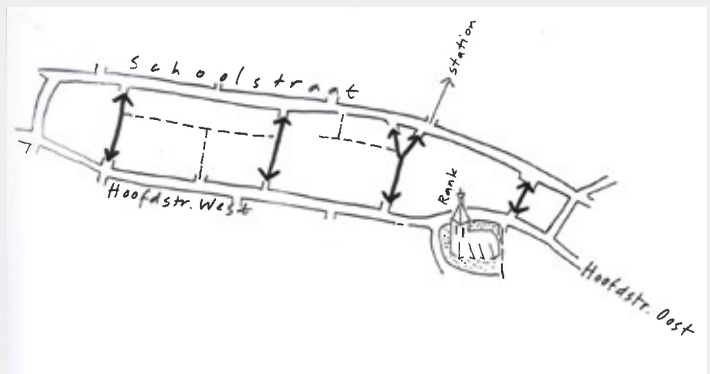
Het gebied rondom de Schoolstraat en de Hoofdstraat-West, dat een historische structuur heeft, is goed bewaard gebleven. In het gebied komen vooral woningen voor met twee à drie woonlagen, grotendeels uit de tweede helft van de negentiende eeuw. Langs een groot deel van de Hoofdstraat-West bevinden zich centrumvoorzieningen: winkels, kantoren en horeca. Naast wonen kennen beide straten een kerkgebouw en staat er aan de Schoolstraat ook een molen.

Kenmerkend zijn de smalle straatjes tussen de Hoofdstraat-West en Oost en de Schoolstraat, die de lattenstructuur vormen van de twee parallel gelegen wegen. Deze straatjes hebben een rustig karakter en hebben over het algemeen geen winkels.

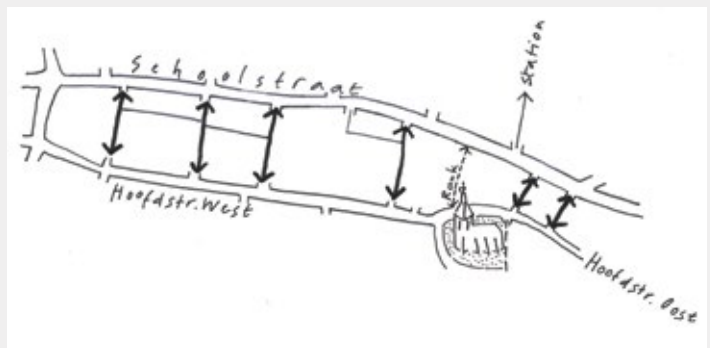
In 1850 valt op dat de dominante structuur van Schoolstraat en Hoofdstraat slechts een aantal dwarsverbindingen kent, waaronder de Mennonietenkerkstraat en de Oudestraat. Een kwarteeuw later zijn er dwarsverbindingen bijgekomen en de Oudestraat gesplitst weergegeven. Het netwerk van dwarsverbindingen ontwikkelt zich door de jaren heen. In de toekomstige situatie is te zien dat de Kerkstraat vervalt en er bij de Rank een nieuwe straat wordt aangelegd. Ook zal een nieuwe looproute voor de Albert Heijn langs, de verbinding tussen de Schoolstraat en de Hoofdstraat verbeteren.



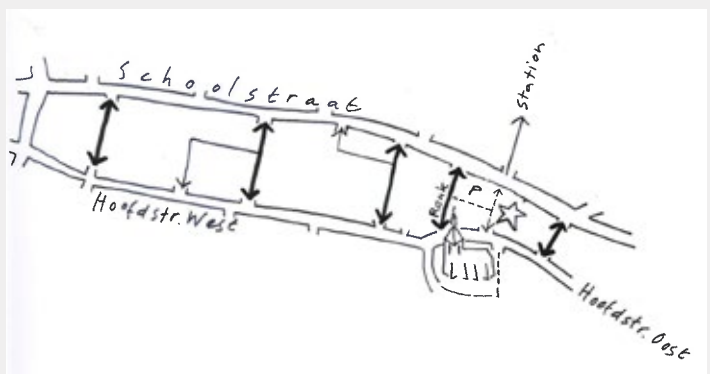
1850



1930

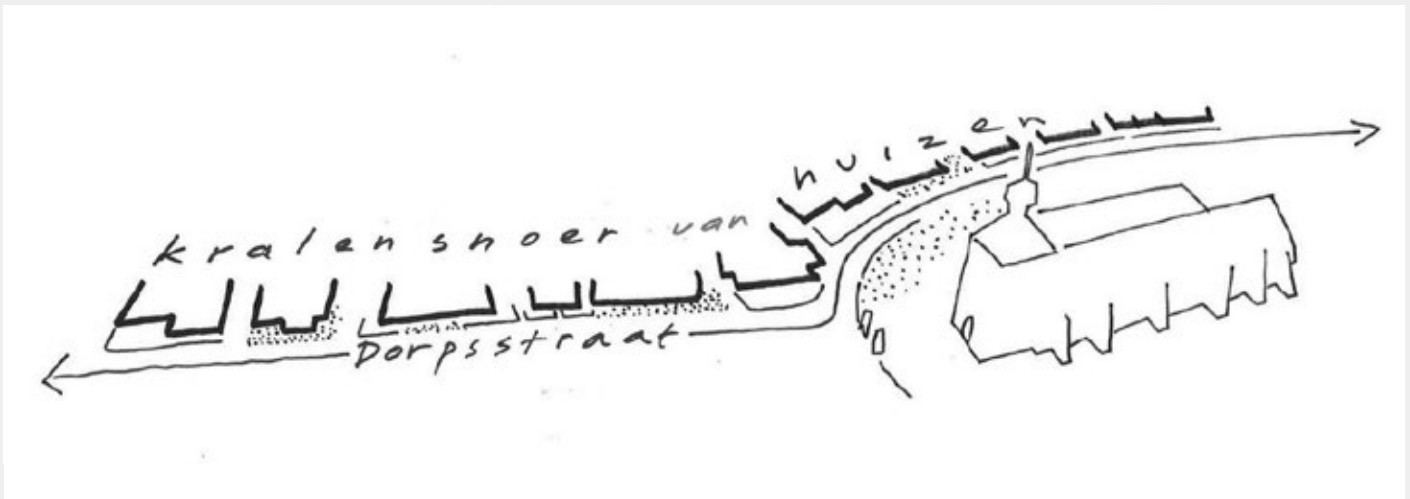


1980



Toekomstige situatie

Dorpse principes



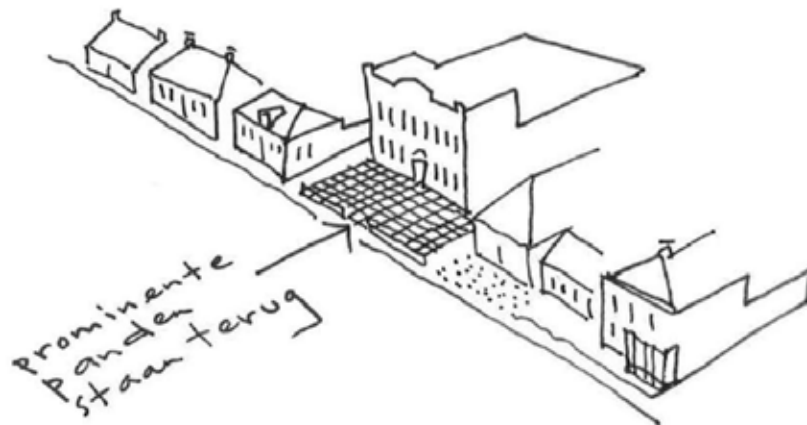
1. Kralensnoer van huizen

Er worden in Uithuizen vier dorpse principes onderscheiden, die voortkomen uit de ruimtelijke historische analyse van het dorp. Van toepassing op de historische hoofdstructuur van het dorp. Voor Uithuizen is dit de Hoofdstraat, met veelal klassieke panden. De stedenbouwkundige korrelgrootte is klein en er zit doorgaans ruimte tussen de panden. De dicht op elkaar gebouwde huizen vormen zodoende een kralensnoer.



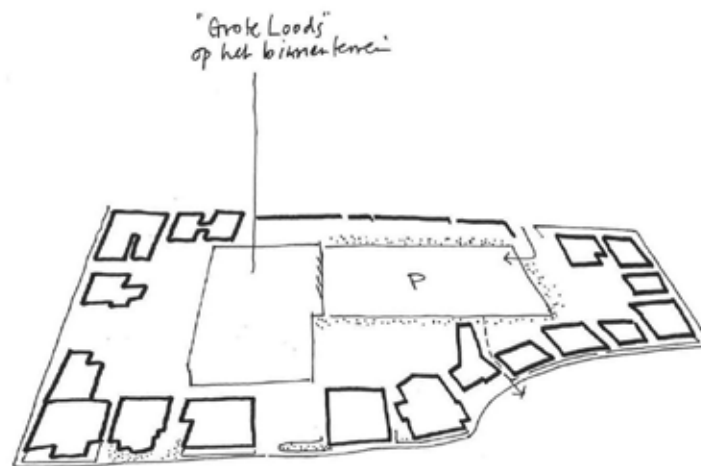
2. Overhoekse oriëntatie

Bij zijstraten en in de bocht van een straat worden karakteristieke hoekpanden gebouwd. Bij deze panden wordt de zijgevel een tweede voorgevel. De panden zijn overhoeks gedetailleerd. De kop van zo'n pand heeft een overhoekse oriëntatie op de straat, ten opzicht van de straatgevels. Deze plekken komen de gebruikswaarde en verblijfskwaliteit van de straat ten goede.



3. Terugstaan prominente panden

Grotere en bredere panden staan meestal terug ten opzichte van de doorgaande rooilijn. Hierdoor zijn er bijzondere plekken ter plaatse van de verbreding van het profiel. Het straatbeeld heeft hierdoor een aantrekkelijke ruimtelijkheid en afwisseling. Eerder is hiervoor al gerefereerd naar de openbare school, die ook terug stond.



4. Grote loodsen op binnenterreinen

Ook in de historische context van Uithuizen waren loodsen en kleine fabriekscomplexen deel van het dorpse weefsel. Deze grotere complexen werden vaak op de binnenterreinen gebouwd, op afstand van de doorgaande straten. De binnenterreinen bieden ruimtelijk flexibiliteit om minder publieke programma's op te vangen, terwijl de vitaliteit van het weefsel wordt versterkt. Dit dorpse principe is uitermate geschikt voor de inpassing van supermarkten.

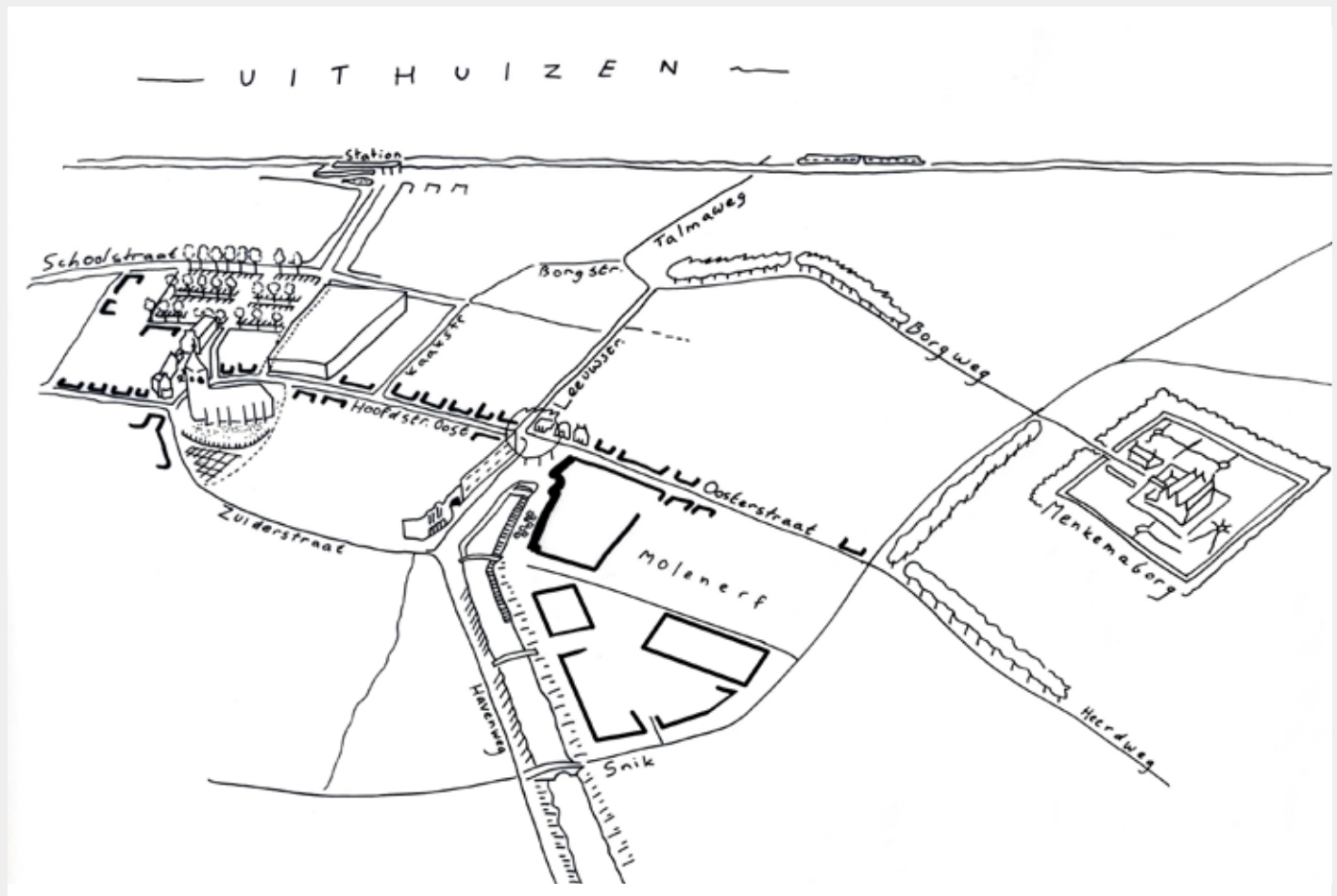
02 Ruimtelijke ingreep

De basis van de stedenbouwkundige structuur van Uithuizen is robuust. In het voorgaande hoofdstuk is die structuur geanalyseerd. De Hoofdstraat vormt de ruimtelijke ruggengraat van het dorp. De Schoolstraat en de Zuiderstraat liggen daaraan parallel. Dwarsverbindingen tussen deze oost-west lijnen zijn talrijk, maar dienen waar mogelijk versterkt te worden. De gemeente Het Hogeland heeft de ambitie de centrumontwikkeling aan te grijpen om de stedenbouwkundige structuur te versterken. De loop door de Hoofdstraat-oost met een concentratie aan winkels wordt aantrekkelijker. De bereikbaarheid van het centrum van het dorp wordt sterk verbeterd door aan beide zijden van de Hoofdstraat-oost hoogwaardige groene parkeerpleinen aan te leggen, die goed verbonden zijn met de winkelstraat en de Blink.

De noodzaak voor ruimtelijke ingrepen in Uithuizen ontstaat vanuit de economische en maatschappelijke opgave tot versterking van het centrum. De leefbaarheid van het dorp en de aantrekkelijkheid voor bezoekers moet versterkt worden. Momenteel staan de voorzieningen onder druk. Uithuizen heeft een belangrijke rol in de regio als voorzieningencentrum. Er zijn naast een basisselectie van winkels ook vier supermarkten gesitueerd in het centrum van het dorp. Op dit moment profiteert Uithuizen niet voldoende van deze concentratie van supermarkten.

Bezoekers van de supermarkten weten de weg naar de winkelstraat niet te vinden. Bovendien zijn de parkeerpleinen zeer stenig en onaantrekkelijk. Deze analyses onderstrepen het belang van ruimtelijke ingrepen en de versterking van stedenbouwkundige verbindingen en routes.

Het haltermodel is een beproefd model voor de positionering van voorzieningen en winkels aan routes in dorpse en stedelijke locaties. Het haltermodel zet in op twee sterke 'polen' waartussen een publiek aantrekkelijke route is opgespannen. In Uithuizen krijgt het haltermodel vorm met enerzijds het cluster Molenerf en anderzijds het cluster Hoofdstraat/Schoolstraat. Beide clusters vormen de polen van het haltermodel en zijn dragers van het tussenliggende gebied Blink en Hoofdstraat-Oost.



Vogelvluuchttekening van het hele centrum van Uithuizen



Opheffen Kerkstraat

In de kaart met de huidige situatie is te zien hoe het huidige pand van de Albert Heijn op de route staat van station naar Hoofdstraat. Voor de Albert Heijn ligt een ruime parkeerplaats. De passage door de Albert Heijn verbindt de parkeerplaats met de Hoofdstraat. Een steeg parallel aan de Rank verbindt de parkeerplaats met de Hoofdstraat-Oost. Dit is een belangrijke wandelroute van station naar Kerkplein. De huidige Kerkstraat loopt feitelijk achterlangs de Albert Heijn. De Kerkstraat is niet aantrekkelijk omdat er geen functies aanliggen en de gevels overwegend gesloten zijn.

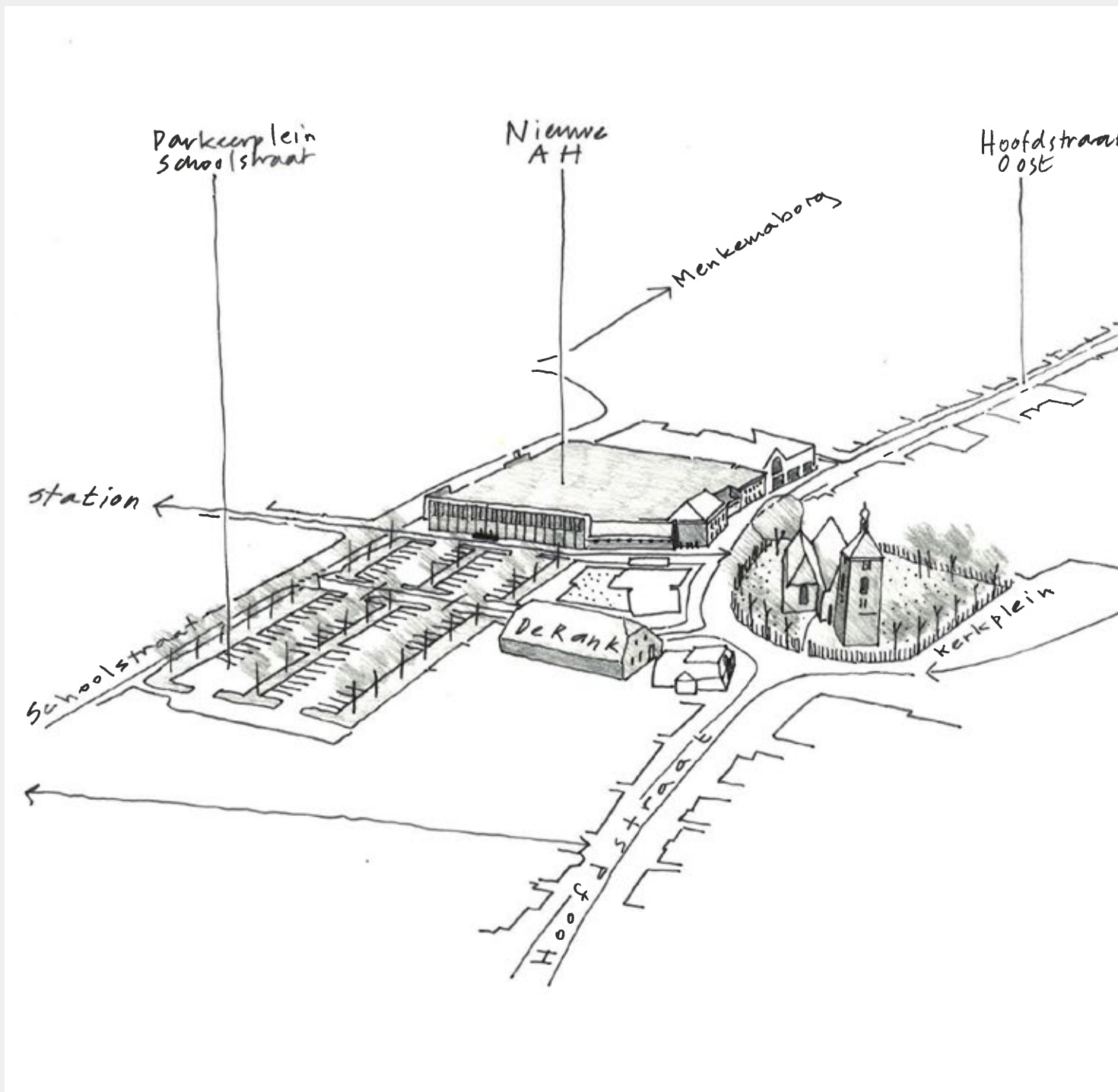
De belangrijkste ruimtelijke ingreep is het opheffen van de huidige Kerkstraat. De Albert Heijn gaat een nieuw pand bouwen op de huidige locatie met een uitbreiding op de ruimte

van de huidige Kerkstraat. De Kerkstraat zal vervangen worden door een nieuwe openbare wandelroute op de plaats van de huidige passage door de Albert Heijn. Dit is de meest logische en continue route van station naar Hoofdstraat en Blink.

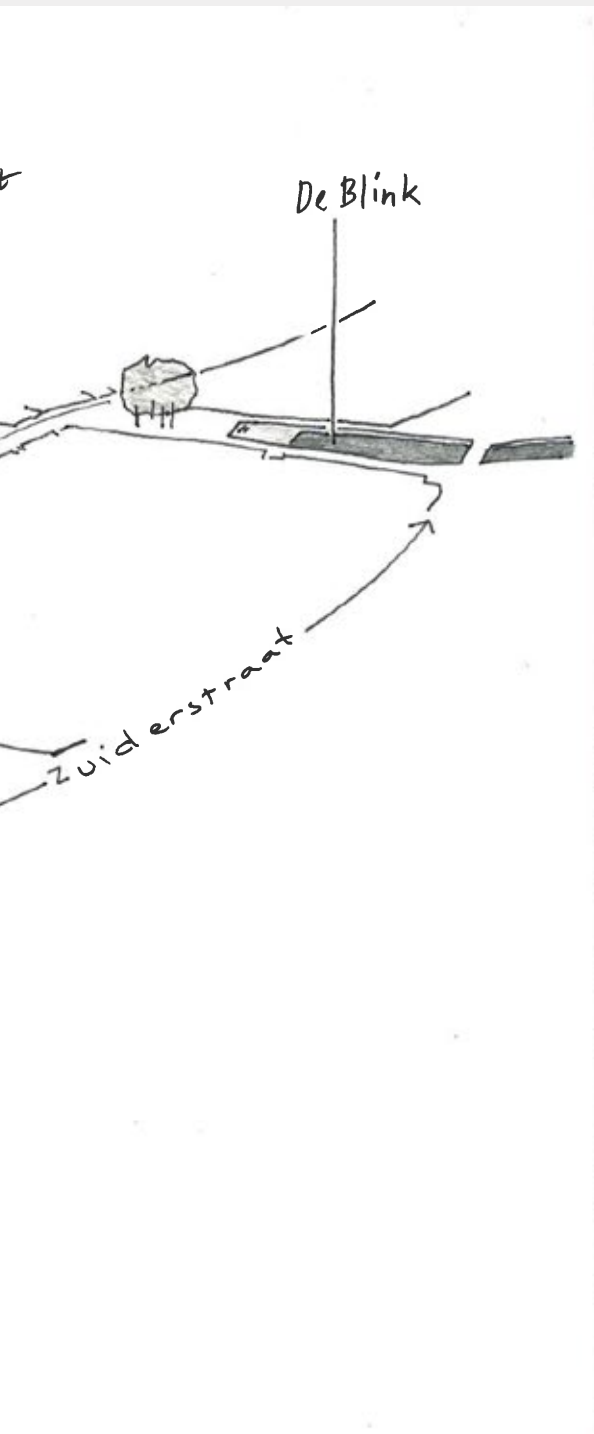


Nieuwe Albert Heijn

In de kaart 'opheffen Kerkstraat 2' wordt duidelijk hoe de nieuwe situatie eruit ziet. In de nieuwe situatie wordt de aanbouw van De Rank (uit de jaren '60) gesloopt en wordt er op de vrijgekomen locatie een nieuwe straat gerealiseerd. Deze straat zal op haar beurt de parkeerplaats van de Albert Heijn verbinden met de Hoofdstraat-Oost en het Kerkplein. Deze straat laat autoverkeer in twee richtingen toe. Hiermee wordt de parkeercapaciteit van het Kerkplein en de nieuw aan te leggen parkeerplaats aan de Schoolstraat gecombineerd. Zowel de nieuwe looproute, als de nieuwe straat versterken ruimtelijk en stedenbouwkundig het verband en de relatie met de Hoofdstraat. Dit is een beleidsmatige wens.



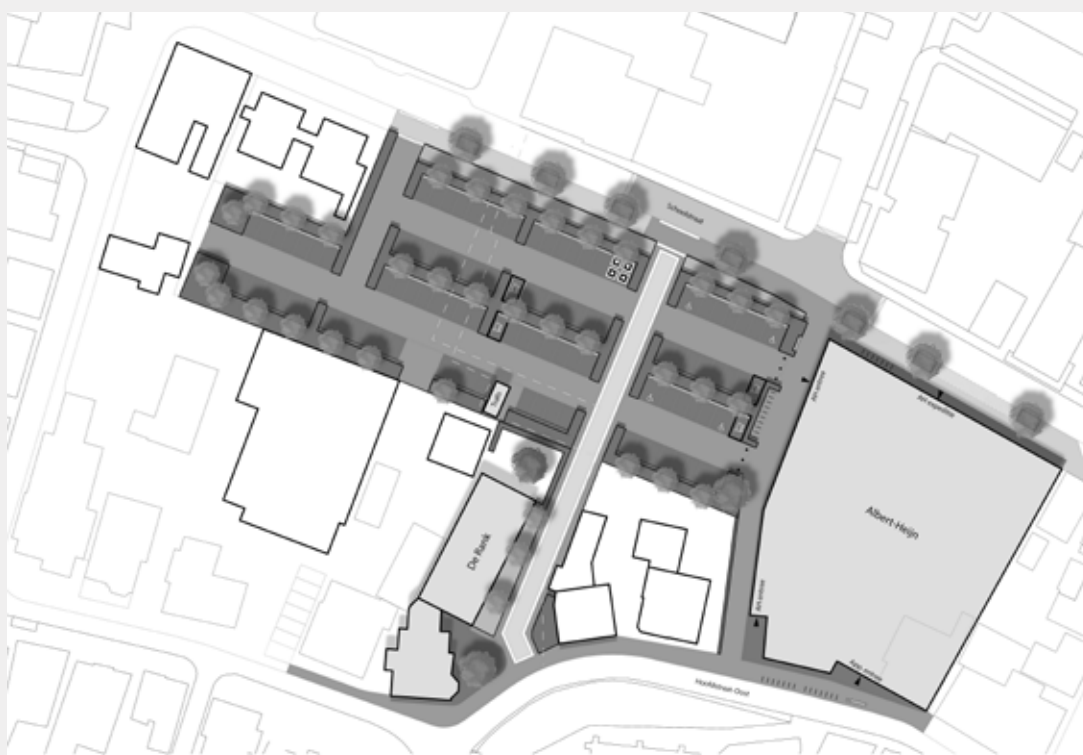
Vogelvluchtperspectief van de 'westpool' van het centrum van Uithuizen



Deze tekening is een vogelvluchtschets van de nieuwe Albert Heijn ingepast in de historische context. Hierbij zijn belangrijke elementen gedetailleerd getekend, zoals de nieuwe parkeerplaats, het nieuwe pand van de Albert Heijn, de Rank zonder aanbouw en de Jacobikerk. Tevens zijn relevante straten aangezet. Daarnaast wordt duidelijk hoe de nieuwe straat parallel aan de Rank eruit komt te zien en hoe het wandelpad voor de Albert Heijn komt te liggen.



Huidige situatie parkeerterrein Albert Heijn



Nieuwe situatie parkeerterrein Albert Heijn

Hier is te zien hoe de transitie van huidige naar nieuwe situatie zal zijn. De Albert Heijn breidt uit, maar ook de ruimte voor de parkeerplaats zal toenemen. De uitbreiding van het pand, gaat gepaard met het verplaatsen van de huidige Kerkstraat. Op onderstaande visualisatie is een impressie weergegeven van hoe deze nieuwe straat eruit kan komen te zien. Automobilisten en voetgangers delen de nieuwe straat in de vorm van "shared space" inrichting.



De Rank vroeger: huisvesting van de Hervormde Vereniging



De gerenoveerde Rank met de nieuwe straat voorlans

03 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit algemeen

In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit beschreven voor het ontwerp voor de openbare ruimte en voor de architectuur van het nieuwe pand van de Albert Heijn. De samenhang tussen de schaal en maat van het buitenruimte ontwerp en van de architectuur is zeer belangrijk. Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen mee voor de integrale uitwerking van zowel de openbare ruimte als de vastgoed ontwikkeling. Uithuizen heeft een traditie in fraaie baksteen-architectuur. De typisch Groningse klei is herkenbaar door de

heldere oranje-rode kleur van het metselwerk in de gevels. Er zijn talloze gevels waar prachtige metselverbanden en gemetselde ornamenten zich tonen aan de openbare ruimte. Aansluiten bij die dorpse metselwerk traditie is uitgangspunt voor de nieuwbouw. Het BKP voor de openbare ruimte sluit grotendeels aan bij de nieuwe inrichting van de Blink. Zo ontstaat in zowel architectuur als buitenruimte één duidelijk verhaal voor Uithuizen.





Visualisatie van het voorgebied van de nieuwe AH aan het groene parkeerplein



Plattegrond nieuwe situatie van het parkeerterrein

Er is een analyse gemaakt van de huidige situatie van de inrichting van de Schoolstraat en omgeving. Het huidige parkeerterrein voor de Albert Heijn is zeer schraal en versteend. De ambitie van de gemeente Het Hogeland is het 'haltermodel' te voorzien van goede groene parkeerpleinen aan beide polen van de halter. Deze groene parkeerplaatsen zijn de ontvangstruimten voor de bezoekers van het dorp. Er is een schetsontwerp ontwikkeld voor het nieuwe parkeerplein bij de nieuwe Albert Heijn aan de Schoolstraat. De materialen en meubilering van dit schetsontwerp sluiten aan bij het ontwerp voor de Blink. Door op beide locaties dezelfde materialen te gebruiken, ontstaat er een eenheid. Dit heeft een positief effect op de structuur en het karakter van het dorp.

Het nieuwe parkeerplein zal veel groener worden door een robuuste structuur van hagen aan te planten. De opstellvakken voor auto's zullen worden ingepast tussen de hagen. In totaal zal dit groene parkeerplein plaats bieden aan 100 parkeerplekken. De structuur van hagen zal worden aangezet met boomrijen van geënte hoogstam *Prunus x yedoensis*. Als voortzetting van de bomenrij in de Schoolstraat wordt *Tilia cordata* voorgesteld. Een vaste planten border tussen het parkeerterrein en de Schoolstraat fungeert als groene buffer.



Bloesembomen



Bomen aan Schoolstraat



Gemengde haag crataegus



Asters



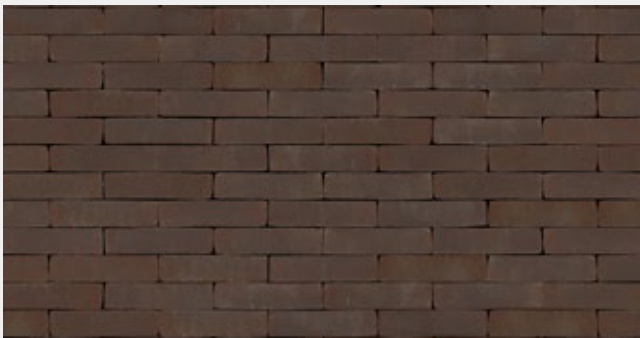
Vaste planten border



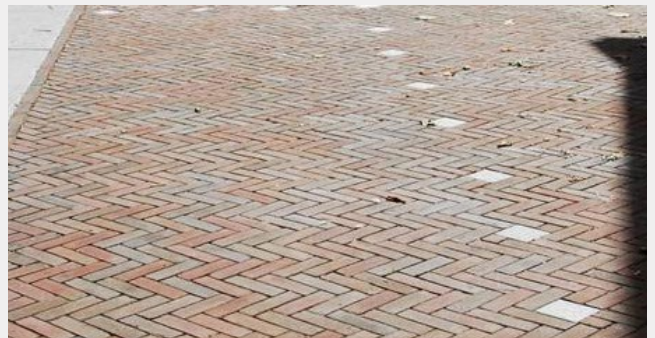
Rijloper en molgoot



Trottoir



Uitstallingsruimte



Markering parkeerplaatsen



Markering voor laden en lossen



Natuurstenen molgoot

De bestrating komt grotendeels overeen met de bestrating van de Blink. Om de looproute van de Schoolstraat naar de Hoofdstraat te accentueren, zullen gebakken klinkers worden toegepast. De rijloper van het vernieuwde parkeerterrein naar de nieuwe straat bij de Rank zal lichter gekleurd zijn met stroken natuursteen. De uitstallingsruimten (bij de gevels van de winkels) en parkeerplaatsen zullen juist een donkere kleur krijgen.



Lantaarnpaal



Fietsnietje



Bankje



Boomrooster

Ook het straatmeubilair zal een eenheid vormen met de Blink. Op bankjes verzonken in de hagen kunnen mensen elkaar ontmoeten. Fietsnietjes zijn op belangrijke punten bij de ingang van de supermarkt voorzien.

Beeldkwaliteit Albert Heijn

De vernieuwde Albert Heijn zal in bebouwd oppervlak worden vergroot. Zoals eerder in dit document beschreven, zal de Albert Heijn worden uitgebreid op de grond waar nu de Kerkstraat loopt en het pand van de voormalige bakkerij. De achterzijde van de winkel sluit aan bij de bestaande kavels die aan de Kaakstraat grenzen. Het nieuwe pand sluit aan op het meest historisch waardevolle deel van Uithuizen. De inpassing van het nieuwe pand dient zich in te voegen in schaal, maat en materialiteit van de omgeving.

De beschrijving van de beeldkwaliteit van de nieuwe Albert Heijn betreft 3 gevels die aan de openbare ruimte staan en heel zichtbaar zijn:

1. De zuidgevel aan de Hoofdstraat-oost tussen de historische panden en tegenover de Jacobikerk
2. De noordgevel aan de Schoolstraat tegenover de historische panden (voormalige pand van Ekema)
3. De westgevel aan het parkeerterrein en de nieuwe steeg naar de Hoofdstraat-oost



Historische foto hotel Het Gouden Paard



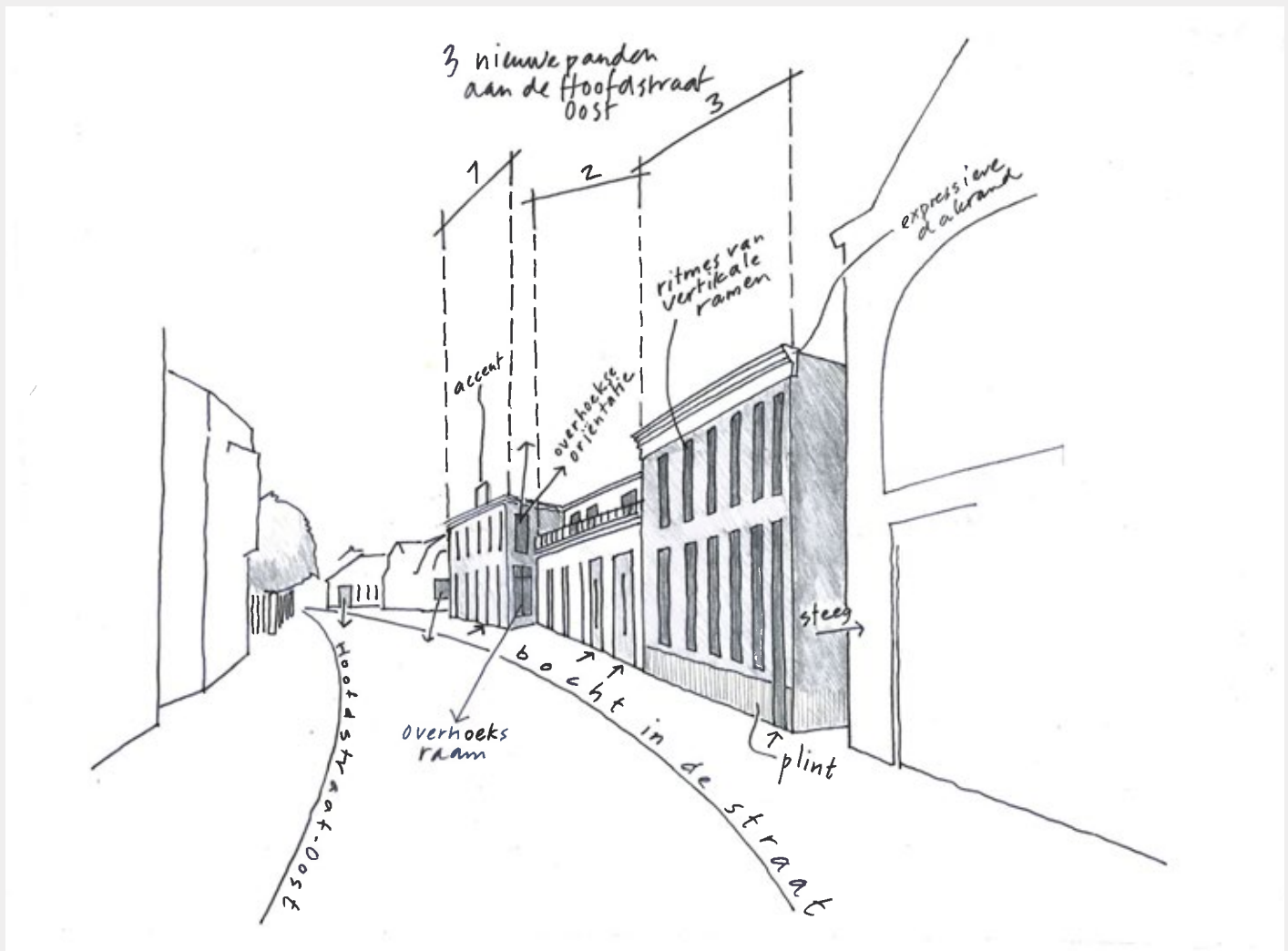
Huidige situatie Albert Heijn vanaf Hoofdstraat



Albert Heijn gezien vanaf steeg Jacobikerk



Huidige situatie Albert Heijn vanaf Hoofdstraat



Zuidgevel Albert Heijn aan de Hoofdstraat-Oost

Zuidgevel aan de Hoofdstraat-oost

De Hoofdstraat-oost heeft nog altijd een zeer herkenbare historische structuur. De dorpse kenmerken zijn goed af te lezen. Rond de Jacobikerk buigt de straat zodat de voorgevels panden in de buitenbocht heel zichtbaar zijn. De huidige pand van de Albert Heijn detoneert met de historische bebouwing. Het ontwerp van de gevel van de nieuwe Albert Heijn aan de Hoofdstraat zal veel subtieler moeten inspelen op de beeldkwaliteit van deze bijzondere plek.

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn samengevat in de tekening hierboven. Er is aangegeven dat de gevel van de Albert Heijn opgedeeld dient te worden in 3 herkenbare panden. Elk pand oriënteert zich op de Hoofdstraat-oost en heeft een eigen voorgevel parallel aan de straat. Vanwege de bocht in de straat, draait de richting van de voorgevel mee.

We spreken over 3 verschillende panden aan de Hoofdstraat terwijl op de begane grond er één functie achter de gevel zit. Maar op de verdieping worden er wel 3 verschillende appartementen geplaatst. De gevels van de panden krijgen daarmee een verticale geleding. De reeks van ramen zorgen voor een fijn ritme in de gevels. De ramen zijn verticaal en in hoogte-breedte verhouding vergelijkbaar met de ramen in de historische panden. De dakrand is architectonisch gearticuleerd en een waardige beëindiging van de gevel. Het breedste pand staat op de hoek waar de nieuwe steeg van het parkeerterrein op de Hoofdstraat-oost uitkomt.

Dit hoekpand neemt een prominente positie in de straat en is daarom voorzien van een kap (een kapverdieping als accent op de hoek).



Albert Heijn gezien vanuit Engersmastraat



Huidige situatie Albert Heijn vanaf Schoolstraat

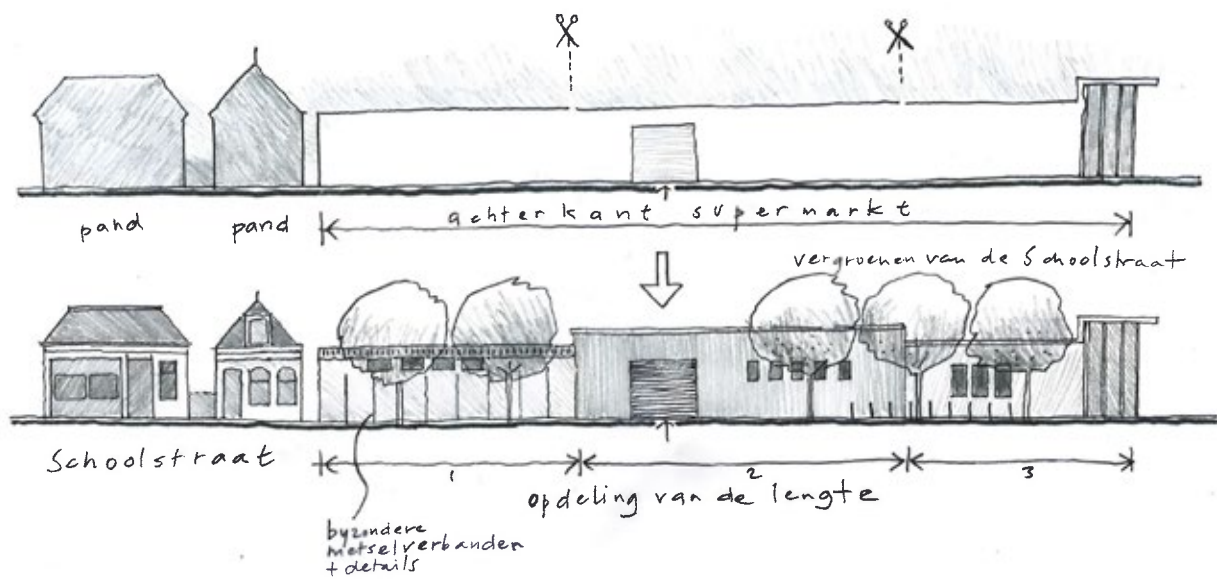
Noordgevel aan de Schoolstraat

De Schoolstraat heeft oorspronkelijk dezelfde dorps kwaliteiten als de Hoofdstraat-oost en west. Bebouwing bestaat uit een structuur van duidelijk afleesbare panden. In het deel waar de Albert Heijn is gebouwd zijn grote gaten gevallen in die fijne structuur. Het parkeerterrein voor de Albert Heijn is een zeer stenige vlakte. Nadat de sporthal is gesloopt (op de plek van de voormalige Openbare School), is de lege vlakte alleen maar vergroot. Hier mist de dorps kwaliteit die wordt nagestreefd.

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn samengevat in de tekening. De noordgevel van de nieuwe Albert Heijn heeft enkel een logistieke functie. Hier wordt de winkel straks bevoorraadt met vrachtwagens. Een grote poort markeert het midden van deze gevel. De vrachtwagens zullen langs de gevel opgesteld worden. Zonder aandacht voor de uitstraling van deze gevel, zal het een blinde en doodse gevel worden. Vandaar dat vanuit beeldkwaliteit de wens is geformuleerd om met eenvoudige ingrepen deze gevel schaal en kwaliteit mee te geven.

Ook deze gevel zal afleesbaar in 3 delen verschillend moeten worden. Op een abstracte wijze, zal deze gevel ook als 3 panden gezien moeten kunnen worden. Elk geveldeel heeft een ander type metselwerk en een eigen dakrandhoogte. Een klein verschil met het buurpand kan heel veel kwaliteit opleveren. In deze gevel zullen ook raamopeningen gemaakt dienen te worden. Per pand wordt een eigen ritme van ramen geadviseerd.

Tenslotte zal een nieuwe reeks bomen in de Schoolstraat worden geplant. Bomen voor deze gevel kunnen de lengte breken. Groen in de Schoolstraat is een belangrijke toevoeging en een kwaliteitswinst voor de straat.



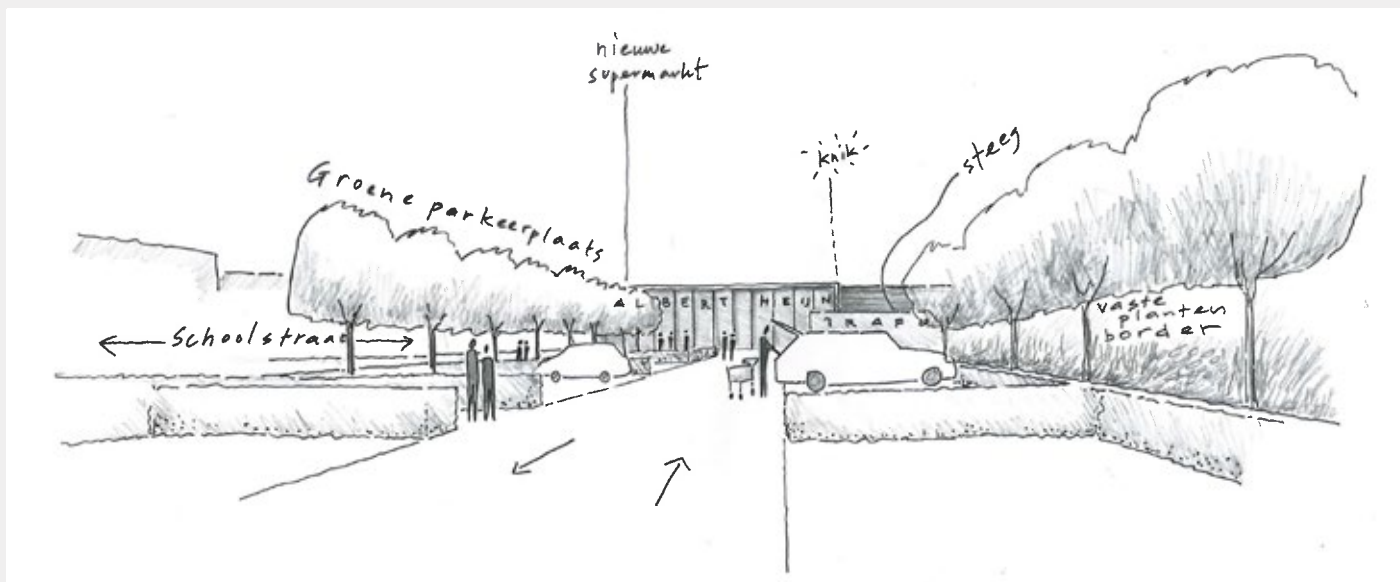
Noordgevel Albert Heijn aan de Schoolstraat in 3 delen



Bebouwing aan de Schoolstraat



Grasveld op plaats gesloopte sporthal



Westgevel Albert Heijn op ooghoogte

Westgevel aan het parkeerplein

In het voorgaande hoofdstuk is het parkeerplein als nieuwe groene ontvangstruimte voor Uithuizen beschreven. De hoogwaardig uitwerking van dit groene plein zal een groot kwaliteitsverschil maken met de huidige situatie. De westgevel van de nieuwe Albert Heijn zal aansluiten bij die ambitie. Deze gevel bestaat uit twee delen: een deel tegenover het parkeerterrein en een deel aan de doorgang naar de Hoofdstraat Oost. Deze tweedeling is goed af te lezen aan de gevel.

De westgevel is gepositioneerd in het verlegde van de rooilijn van de Engersmastraat, de straat die naar het station toe loopt. De gevels langs de Engersmastraat staan mooi in een lijn (de rooilijn). De stoep krijgt vervolg langs de gevel van de nieuwe Albert Heijn. De oversteek van de Schoolstraat zal veilig en goed gemarkeerd zijn. De loop van station naar de Hoofdstraat-oost wordt hiermee zeer vanzelfsprekend en begeleid door de gevel van de Albert Heijn. De tweedeling van het gevelontwerp wordt gemarkeerd door een 'knik' in de gevel. De route naar de Hoofdstraat-oost buigt hier licht om haaks op de Hoofdstraat oost aan te komen. Het tweede deel van de Albert Heijn gevel sluit aan bij het smallere profiel van deze doorgang.

De gevel aan het parkeerplein heeft een hoge luifel en een hele grote open pui gericht op het parkeerplein. Een van de twee ingangen van de nieuwe Albert Heijn is opgenomen in de grote pui. De pui heeft een verticale rijzige indeling, een mooi ritme van stijlen. Bezoekers en passanten hebben royaal zicht op het interieur van de supermarkt. De uitstraling van de supermarkt is transparant en uitnodigend. Er wordt aandacht besteed aan de verlichting zodat van de supermarkt zodat de voorruimte van de supermarkt mooi mee wordt verlicht met het interieur. Er zullen afspraken worden gemaakt over de transparantie van de pui zodat er de ramen in geen geval dichtgeplakt zullen worden.

De gevel langs de doorgang naar de Hoofdstraat heeft juist een lage luifel die aansluit bij de dorpschaal. Dit deel van de gevel is meer gesloten. Op ooghoogte zijn ramen die de voorbijganger een kijk in de supermarkt aanbieden. In dit deel van de gevel is ook een ingang van de supermarkt gewenst gericht op de Hoofdstraat-Oost. Boven de lage luifel is de gevel gesloten om de indruk van een dakvlak te geven. De overgang van de hoge naar de lage luifel in het gevelontwerp vindt precies plaats op de 'knik' van de gevel. Het ontwerp zorgt voor een mooie en spannende overgang van de schaal van het grote groene parkeerterrein naar de schaal van de dorpsstraat.



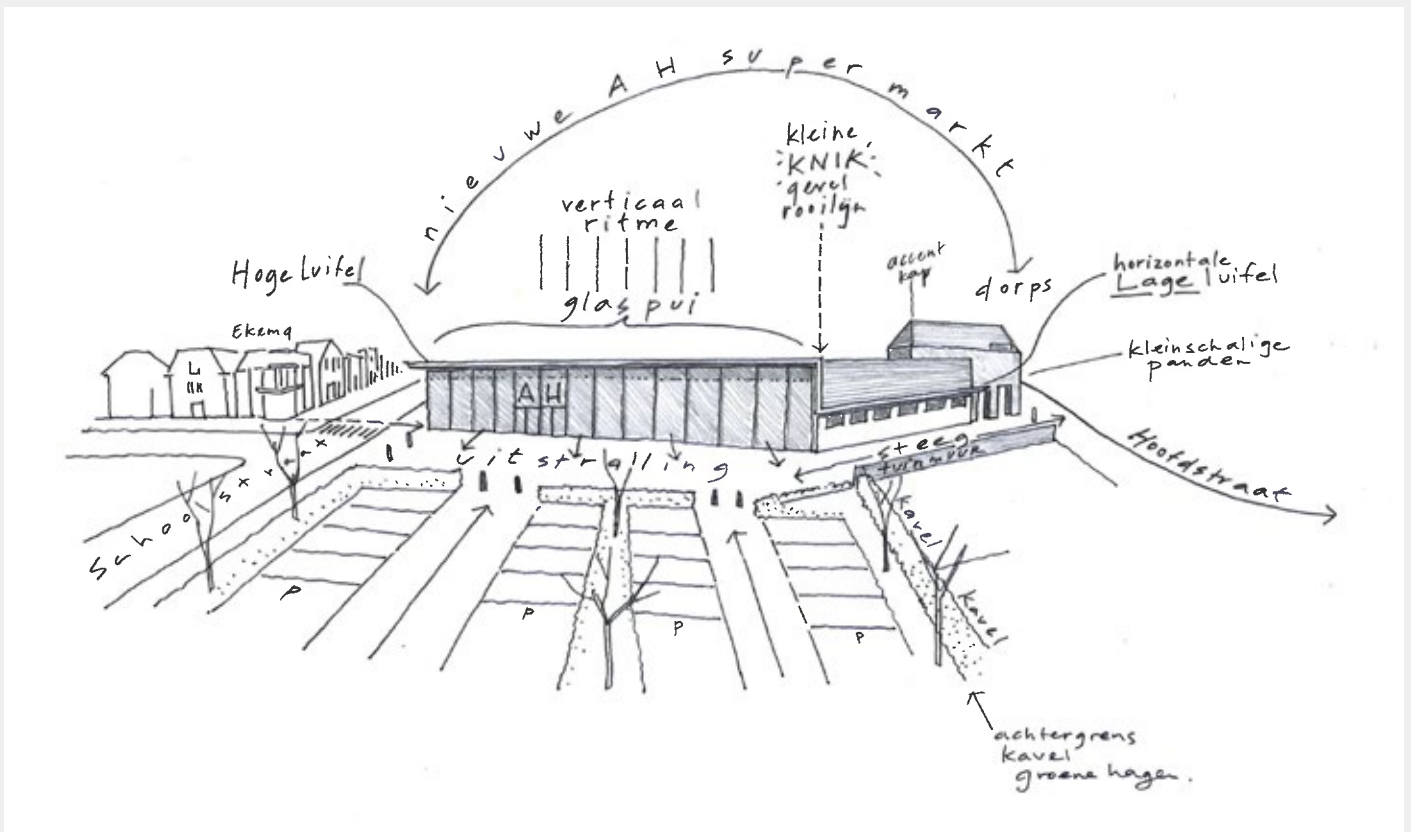
Huidige westgevel aan het parkeerplein



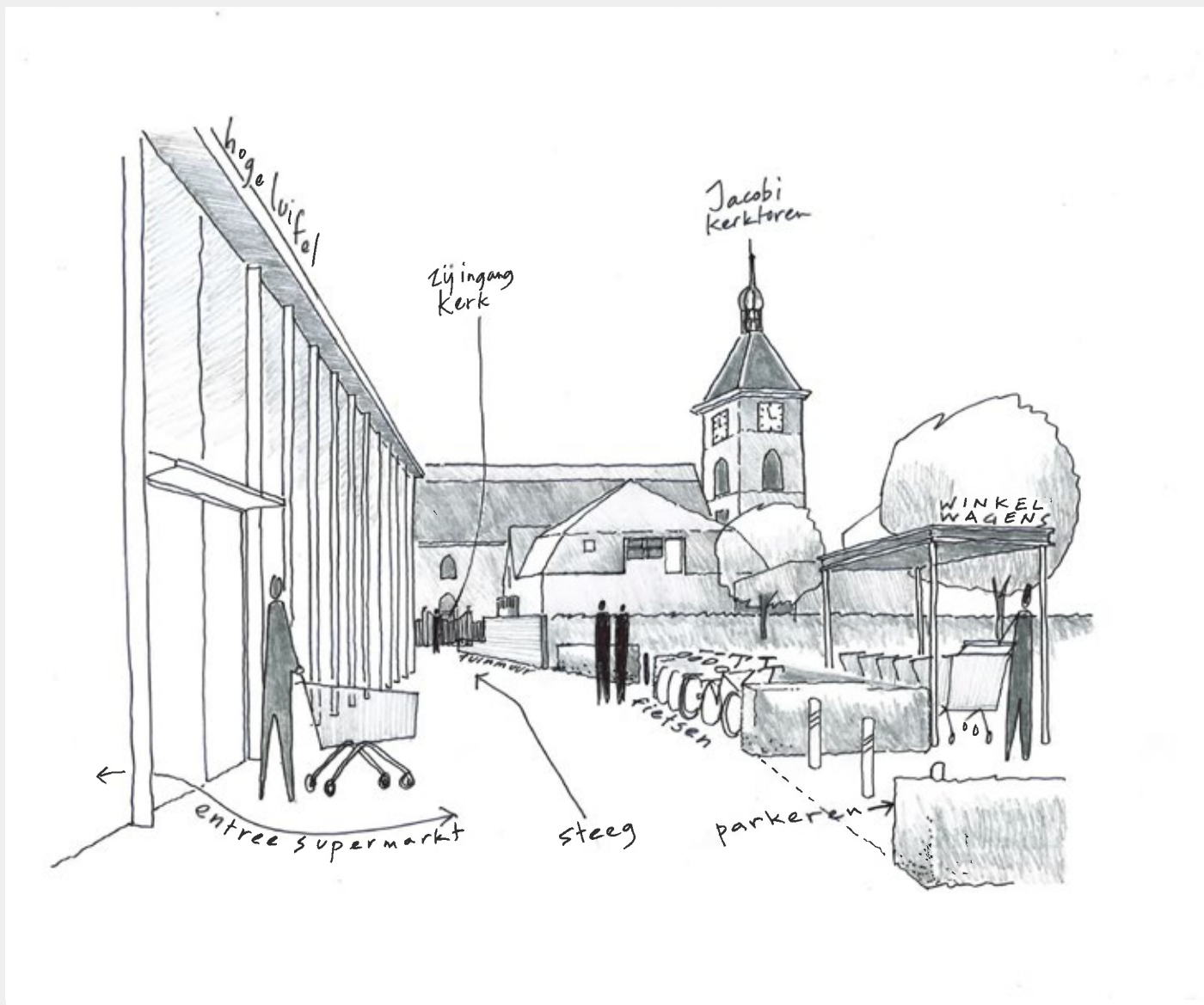
Oude doorgang naar Hoofdstraat-Oost



Oude doorgang gezien vanaf Hoofdstraat-Oost



Vogelvluchtperspectief westgevel Albert Heijn aan parkeerplein



Ooghoogteperspectief westgevel Albert Heijn aan parkeerplein

Conclusie

Dit beeldkwaliteitsplan voor de Schoolstraat en omgeving zet in op een versterking van de historische stedenbouwkundige structuur van Uithuizen. Daarbij is het belangrijk om de geschiedenis van het gebied goed kennen. Alle ingrepen bouwen voort op de aanwezige kwaliteiten. De bestaande Albert Heijn en de parkeerplaats daarvoor vormen een zwakke ruimtelijke schakel in Uithuizen. Met de ontwikkeling van de nieuwe Albert Heijn en een nieuw groen parkeerplein, krijgt Uithuizen niet alleen een fraaie moderne supermarkt midden in het dorp, maar verbeterd de leefbaarheid en de stedenbouwkundige structuur aanmerkelijk.

Dit geldt evenzeer voor de ontwikkeling van de historische Rank en de nieuwe straat als verbinding tussen de groene parkeerplaats en het kerkplein. Aansluiting van de vastgoedontwikkeling bij de dorpse schaal van de Hoofdstraat zal een uitdaging zijn. Dit beeldkwaliteitsplan geeft daarvoor duidelijke richtlijnen en zal dienen als toetsingskader voor de uitwerking. De ambities van de gemeente Het Hogeland komen daarmee een stuk dichterbij realisatie.

Colofon

Titel

Beeldkwaliteitsplan Schoolstraat
Uithuizen, Groningen

Datum

Juni 2021

Opdrachtgever: Gemeente Uithuizen

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Ontwerp: Ziegler | Branderhorst

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Contact

Ziegler | Branderhorst,
Bureau voor Stedenbouw en Architectuur
Coolhaven 96a
3024 AG Rotterdam
010 - 465 2036
info@zieglerbranderhorst.nl
www.zieglerbranderhorst.nl