

# Beeldkwaliteitplan Voormalig City Theater Leeuwstraat- Uithuizen

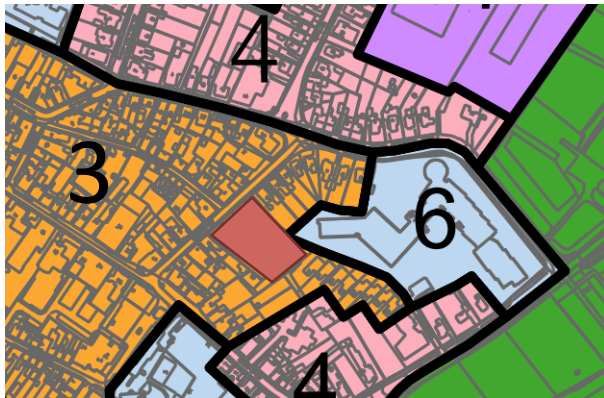
In dit beeldkwaliteitplan voor de invulling van de locatie van het voormalige City Theater aan de Leeuwstraat komen zowel de stedenbouwkundige criteria als de architectonische criteria aan de orde. De stedenbouwkundige criteria hebben betrekking op de inpassing op locatie. De architectonische criteria zijn gerelateerd aan de specifieke opgave en de welstandscriteria uit de Welstandsnota voor gebied 3 Oude Kernen. Voor de locatie geldt een hoog welstandsregime vanwege de ligging in de historische kern en de beeldbepalende rol van het voormalige City theater in de Leeuwstraat.

## Stedenbouwkundige structuur omgeving en karakteristiek voormalige City theater:

In de stedenbouwkundige structuur van Uithuizen is de Leeuwstraat de meest oostelijke verbinding in de oude kern tussen de historische hoofdstraten van Uithuizen.

De Leeuwstraat was gunstig gelegen ten opzicht van de haven aan het Boterdiep en het zuidelijke deel heeft zich in de 20<sup>e</sup> eeuw ontwikkeld als echte centrum- en uitgaansstraat. De komst van de bioscoop City Theater in 1939 paste in deze ontwikkeling. Het gebouw was opvallend vormgegeven met

*Uitsnede Welstandskartaat Eemsmond met locatie*



*Luchtfoto van een deel van het dorp Uithuizen met aanduiding van de locatie voormalig City Theater Leeuwstraat*

ornamenten in het metselwerk, ronde ramen, lantaarns, een bijzondere luifel en brede bordestrap. Het gebouw was ook groot ten opzicht van de bestaande kleinschalige bebouwing. Door deze opvallende vormgeving een grootte was het een opvallend gebouw in de straat. Later is de functie van bioscoop veranderd in discotheek, die in 2007 gesloten is en in 2016 gesloopt. De Leeuwstraat heeft zich het afgelopen decennia ontwikkeld tot een rustiger straat in het centrum.

*Foto's voormalige gebouw City theater*



# Beeldkwaliteitplan Voormalig City Theater Leeuwstraat- Uithuizen

Vanuit deze specifieke geschiedenis en de karakteristieke vormgeving van het voormalige City Theater is als uitgangspunt gekozen om in te spelen op deze karakteristieken bij herontwikkeling van de locatie. De naastliggende kleinere locatie van de kringloopwinkel is gesloopt na brand en wordt toegevoegd aan de herontwikkelingslocatie.

De bebouwing in de historische kern is kleinschalig met veel vrijstaande panden van 1 bouwlaag met kap in traditionele Hogelandse opmaak van roodbruine en rode baksteengevels met verticale ramen en pannendaken. De nokrichtingen zijn evenwijdig en haaks op de weg. In de Leeuwstraat is dit ook het geval. Recentelijk is een iets grootschaliger gebouw met enkele appartementen in de straat gerealiseerd.

De Leeuwstraat vormt samen met de Borgweg, Menkemaweg en de Oosterstraat een groot bouwblok dat in de loop van de tijd gevarieerd is ontwikkeld. Het deel langs de Borgweg is bebouwd met een zorgcentrum (Hunsigoheerd) en is onderdeel van het Welstandsgebied 6 naoorlogs gepland. Dit betreft bebouwing te karakteriseren als een gebouwencomplex in een gemeenschappelijk ingericht maaiveld met voorkanten naar alle zijden. Door de binnenzijde van het bouwblok loopt van oudsher een route die ook nu nog aanwezig is (Mekemahof) vanaf de Leeuwstraat langs de te ontwikkelen locatie naar de Borgweg. Hieraan zijn eind 20<sup>ste</sup> eeuw kleinschalige seniorenwoningen gebouwd. Dit is een smalle route die zowel de woningen als een parkeerplaats van het zorgcentrum ontsluit. In het zuidelijke deel van het bouwblok is in de 20<sup>ste</sup> eeuw een parkeerplaats en kinderdagverblijf gerealiseerd.



Het grote bouwblok, met de ontwikkelingslocatie; het inmiddels afgebroken City theater is nog zichtbaar

Foto bebouwingsbeeld Menkemahof, het voormalige CityTheater op de achtergrond



Foto bebouwing Leeuwstraat



# Beeldkwaliteitplan Voormalig City Theater Leeuwstraat- Uithuizen

## Stedenbouwkundige inpassing en criteria

De geplande nieuwe invulling betreft een woongebouw met appartementen dat gekoppeld wordt aan het zorgcentrum Hunsingoheerd. De appartementen worden ontwikkeld als appartementen die gebruikt kunnen worden voor woongroepen maar ook kunnen worden ingedeeld als zelfstandige appartementen. Vanuit de gewenste zorgfunctie wordt een verbinding voorzien met het zorgcentrum.

Om de ontsluitingssituatie van de functies aan de binnenzijde van het bouwblok te verbeteren wordt een deel van de locatie gebruikt om een nieuwe verbinding te realiseren tussen de Menkemahof en de Oosterstraat via de bestaande parkeerplaats. Deze verbinding biedt naast verkeerskundige verbeteringen ook de mogelijkheid om de bestaande aansluiting op de Leeuwstraat te verplaatsen en te bestemmen voor langzaam verkeer.

## Tweezijdige locatie

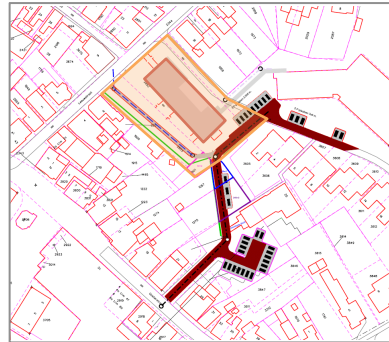
Omdat de locatie gekoppeld is aan zowel de Leeuwstraat als aan het binnengebied van het bouwblok wordt voor de nieuwe invulling de inpassing en uitstraling naar beide zijden belangrijk. De bebouwing krijgt dus twee voorzijden én een zichtgevel langs het nieuwe pad vanaf de Leeuwstraat.

## Solitair gebouw als schakel

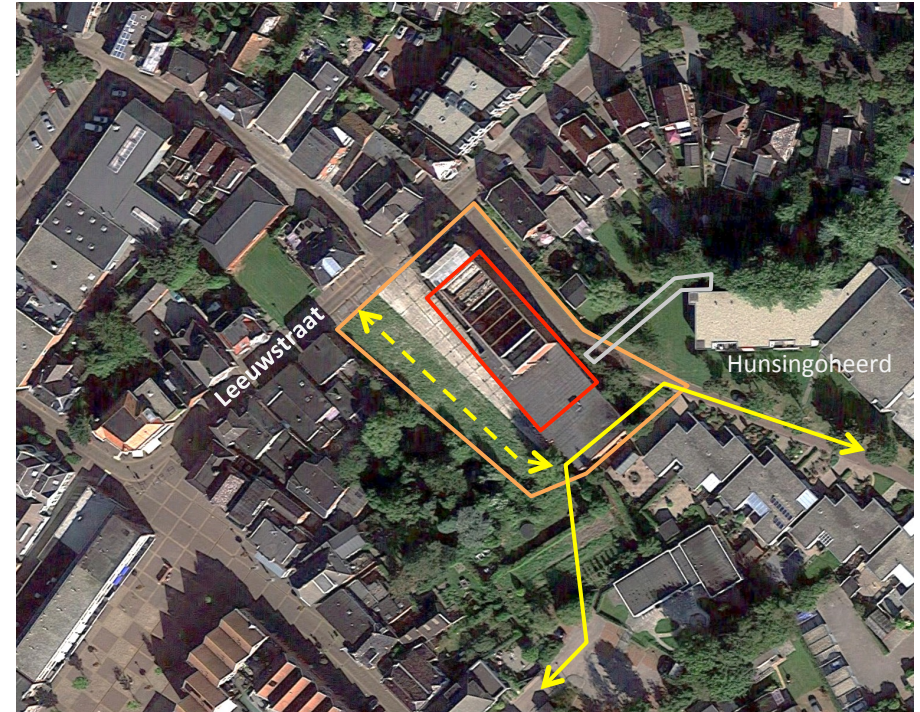
Vanuit het uitgangspunt om in te spelen op de specifieke geschiedenis en de karakteristieke vormgeving van het voormalige City Theater én door de nieuwe situering als tweezijdige locatie wordt voor deze locatie een solitair gebouw het meest passend gedacht. Een solitair gebouw dat alzijdig van karakter is en daarmee afwijkt van de bebouwing aan de Leeuwstraat. Een solitair gebouw dat refereert aan het voormalige City Theater in vormgeving en schaal. Een solitair gebouw dat dus groter is dan de omliggende woningen, maar wel ruimtelijke passend is op de locatie.

## Inpassing met ruimte voor groen en lucht

Het voormalige City Theater stond in de bebouwingslijn en werd als dominant en hoog ervaren in de smalle Leeuwstraat.



*Toekomstige ontsluiting vanaf Menkemahof naar de Oosterstraat met de daaraan gesitueerde parkeerplaatsen.*



*Luchtfoto met plangebied, toekomstige ontsluitingen en globale plaatsing nieuwbouw*

Het voormalige City Theater lag direct langs de route naar de Menkemahof dit gaf een zeer stenig beeld. De verbreding van de locatie biedt de mogelijkheid om wel een fors solitair gebouw te realiseren maar ook een betere inpassing met ruimte voor groen en lucht te realiseren. Daarom is gekozen om het gebouw met een voorruimte aan de Leeuwstraat te leggen. Langs het nieuwe pad naar de Menkemahof komt ruimte voor een smalle groenstrook en rond het nieuwe gebouw komt een tuin. Op deze wijze kan het nieuwe gebouw optimaal vanuit de Leeuwstraat worden ervaren als een solitair gebouw ingekaderd door groene ruimte, dit biedt een ontspannen straatbeeld met meer kwaliteit. Aan de Menkemahofzijde wordt het gebouw ook teruggelegd om hier aan de nieuwe verbinding een voorruimte te maken.

*Bouwplan van Woongroep Marenland: aanzicht vanaf de Leeuwstraat*



### criteria

De criteria in de Welstandsnota voor gebied 3 Oude Kernen zijn vanwege deze positie als solitair gebouw en met een specifiek architectuur niet toereikend en daarom worden hieronder specifieke criteria benoemd:

### Plaatsing van de bebouwing

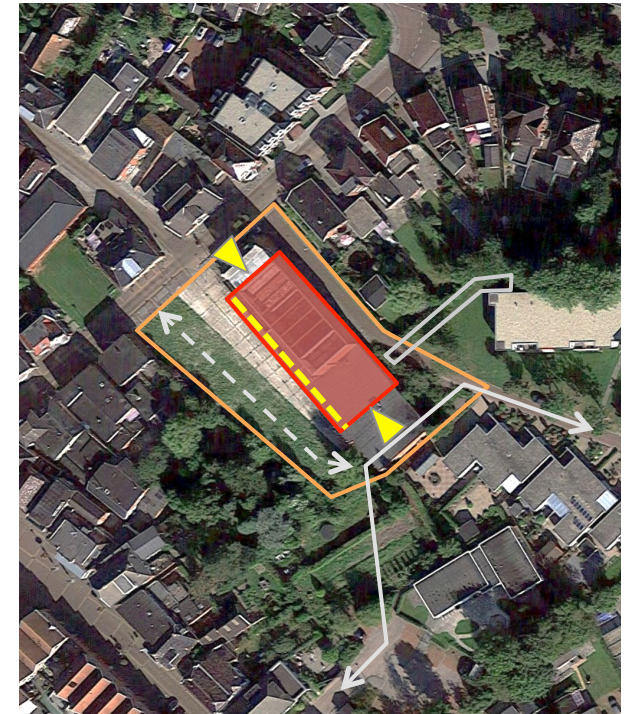
- positie van gebouw vrij in de ruimte. Dit betekent een ruime voorruimte aan de Leeuwstraat situeren en enige voorruimte aan de Menkemahof. Langs het nieuwe pad van Leeuwstraat naar Menkemahof en aan de noordoostzijde globaal de ligging van het voormalige gebouw van het City Theater aanhouden
- voorgevels richten op de Leeuwstraat en Menkemahof, de zuidwestgevel naar het pad is ook een zichtgevel maar in hiërarchie een minder belangrijke gevel
- eventuele bijgebouwen plaatsen aan de noordoostzijde van het gebouw
- ganggebouw terugliggend ten opzichte van voorgevel

### Hoofdvorm

- solitair gebouw dat als eenheid ervaren wordt, met een enkelvoudige of samengestelde hoofdvorm
- het gebouw krijgt een grotere schaal dan de aangrenzende en omliggende bebouwing
- uitgangspunt is een gebouw in twee bouwlagen met (visuele) kap of samengestelde kap, delen van het gebouw kunnen een gevelbeeld krijgen van 3 bouwlagen hoog als dit bijdraagt aan het specifieke architectuurbeeld
- de kapvorm en kaprichting is vrij
- verbindingsgang naar het zorgcentrum: eenvoudige hoofdvorm ondergeschikt aan de hoofdgebouwen
- het gebouw kan uitkragingen of inspringingen krijgen passend bij het specifieke architectuurbeeld

### Aanzicht en opmaak

- stijl: vanuit het uitgangspunt om in te spelen op de specifieke geschiedenis en de karakteristieke vormgeving van het voormalige City Theater wordt van het nieuwe gebouw een bijzondere architectuur verwacht. Een architectuur met een rijke geornamenteerde uitstraling geïnspireerd op het vooroorlogse tijdsbeeld
- de functie van het gebouw wordt wonen, dit is een andere functie dan een bioscoop met veel gesloten gevels, daarom zullen de gevels juist meer openheid krijgen. Een woonuitstraling met gevels met ramen sluit goed aan op de solitaire positie en de ligging in deze woonomgeving
- verticale geleiding en (raam)openingen in de gevel
- de overhoekse samenhangende uitstraling van het gebouw is belangrijk om de solitaire positie te benadrukken, zowel de gevel naar de Leeuwstraat, naar het nieuwe pad vanaf de Leeuwstraat als naar de Menkemahof zijn prominente zichtgevels
- de transparantie van de gevels kan tamelijk gesloten tot tamelijk open zijn
- in het kader van aardbevingsbestendig bouwen blijft met name in de oude kern van de dorpen het uitgangspunt om aan te sluiten op het bestaande gevelbeeld en materiaalgebruik het uitgangspunt. Om lichtere gevels te kunnen maken kan gebruik gemaakt worden van steenstrips op een lichte gevelconstructie
- materiaalgebruik gevels; hoofdmateriaal rode, roodbruine tot bruine baksteen (of steenstrips) en eventuele tweede gevelmaterialen in gedempte kleurtonen passend bij de historische kern, bijvoorbeeld verticale toepassing van dakpannen, of sierlijsten in stucwerk
- grijze of zwarte dakpannen
- detaillering en ornamenten meer dan gemiddeld tot uitbundig



Oriëntatie voorgevels; langsgewel is een zichtgevel

- de eventuele verbindingsgang een eigen uitstraling geven zodat deze de zelfstandigheid van de beide hoofdgebouwen respecteert; terughoudende kleurstelling zodat deze niet opvalt in het straatbeeld van de Menkemahof

# Beeldkwaliteitplan Departementsstraat/Hogelandsterweg - Uithuizen

In dit beeldkwaliteitplan voor de invulling van de vrijgekomen locatie aan de Departementsstraat, Schoolstraat en Hogelandsterweg komen zowel de stedenbouwkundige criteria als de architectonische criteria aan de orde. De stedenbouwkundige criteria hebben betrekking op de inpassing op locatie. De architectonische criteria zijn gerelateerd aan de specifieke opgave en de welstandscriteria uit de Welstandsnota voor gebied 3 Oude Kernen en gebied 6 naorlogs gepland. Voor de locatie geldt een hoog welstandsregime vanwege de ligging in de historische kern en de beeldbepalende rol als dorpsentree.

## Stedenbouwkundige structuur en karakteristiek omgeving:

In de stedenbouwkundige structuur van Uithuizen is de Departementsstraat één van de belangrijke ontsluitingswegen van het centrum in de historische kern van Uithuizen vanaf de hoofdinvalsweg van Uithuizen (de N363). De Departementsstraat verbindt de N363 met de Schoolstraat, die samen met de Hoofdstraat de ruggengraat vormt van de structuur van de oude kern van Uithuizen.

Uitsnede Welstandskartaat Eemsmond met locatie



Luchtfoto van een deel van het dorp Uithuizen met aanduiding van de locatie Departementsstraat/Hogelandsterweg

De Departementsstraat is een belangrijke entree van het dorp. Doordat er open ruimte aanwezig is tussen de N363 en de Hogelandsterweg komt het historische bebouwingsbeeld van Uithuizen hier mooi in beeld. Onder andere met de molen die boven de kleinschalige bebouwing uitrijst. De toekomstige nieuwbouw op de hoek van de Hogelandsterweg en de Departementsstraat zal samen met de bestaande bebouwing het "visitekaartje" gaan vormen van de oude kern van Uithuizen.



# Beeldkwaliteitplan Departementsstraat/Hogelandsterweg - Uithuizen

De bebouwing in de historische kern is kleinschalig met veel vrijstaande panden van 1 bouwlaag met kap in traditionele Hogelandse opmaak van roodbruine en rode baksteengevels met verticale ramen en pannendaken. De nokrichtingen zijn evenwijdig en haaks op de weg. In de omgeving van de locatie, aan de Departementsstraat, Schoolstraat en Spoorstraat is dit ook het geval. Hoekpanden zijn met de hoofdgevel naar de Schoolstraat gericht of met twee gelijkwaardige gevels naar beide straten gericht.

Aan de Hogelandsterweg, vanaf de hoek met de Departementsstraat tot aan het station zijn in de 20e eeuw grotere bedrijvenpanden gebouwd. Deze panden hebben een bebouwingsbeeld dat sterk afwijkt van de schaal en uitstraling van de meestal kleinschalige bebouwing van de oude kern van Uithuizen. Het betreft gevels met veel glas, vliesgevels en vrolijke kleurstellingen, ondergeschikt gebruik van metselwerk en bitumen dakbedekkingen.

Voorheen was deze locatie bebouwd met bedrijfsbebouwing op de hoek Hogelandsterweg, woningen langs de Departementsstraat met op de hoek Schoolstraat een winkel.

## Stedenbouwkundige inpassing en criteria

De geplande nieuwe invulling betreft wederom bedrijfsbebouwing op de hoek Hogelandsterweg en woningen langs de Departementsstraat en op de hoek aan de Schoolstraat. Het woonprogramma betreft grondgebonden rijwoningen.

## Tweedeling locatie

Omdat de nieuwe invulling bedrijfsbebouwing en woningen betreft wordt de locatie opgedeeld in twee onderdelen. Voor beide delen geldt dat deze moeten passen in de dorps uitstraling van Uithuizen met een kleinschalige bebouwingsopzet. Specifiek voor het deel met de woningen geldt dat hier aangesloten moet worden op het kleinschalige gevelbeeld van de oude kern waarin de individuele woningen als panden herkenbaar zijn, ook wanneer de woningen aaneen gebouwd zijn.



Tweedeling locatie: Bedrijfsbebouwing en woonbebouwing



Foto bebouwing Hoofdstraat met hoek Departementstraat

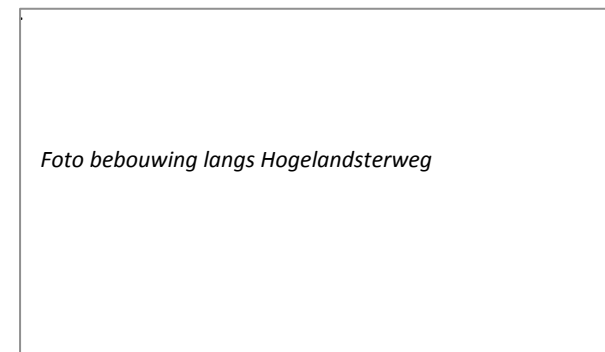


Foto bebouwing langs Hogelandsterweg

# Beeldkwaliteitplan Departementsstraat/Hogelandsterweg - Uithuizen

## Plaatsing van de bebouwing

### Hoek Departementsstraat - Hogelandsterweg

- Hoogelandsterweg plaatsing vrij te bepalen, hier is geen sprake van een eenduidige rooilijn
- voorgevel richten op de Hogelandsterweg
- eventuele opslag buiten: niet zichtbaar vanaf de Hogelandsterweg of Departementsstraat

### Departementsstraat en hoek Schoolstraat

- Kleine verspringingen in de plaatsing van de bebouwing langs de Departementsstraat. Ten minste een verspringing tussen het bedrijfsgebouw en de woningen en indien mogelijk nog enkele verspringen in de rij woningen; trottoirbreedte van minimaal 1.80m aanhouden.
- Voorgevels richten op de Departementsstraat; hoekpand Departementsstraat – Schoolstraat: voorgevel richten op de Schoolstraat.
- Bijgebouwen achter het hoofdgebouw, niet zichtbaar vanaf de weg

## Hoofdvorm

### Hoek Departementsstraat - Hogelandsterweg

- Bedrijfsbebouwing met samengestelde of enkelvoudige hoofdvorm
- Bij gebouwen met een grotere schaal dan de aangrenzende en omliggende bebouwing dient rekening gehouden te worden met de overgang naar deze bebouwing. Dit betreft op deze hoeklocatie de overgang tussen de bedrijfsbebouwing en de woonbebouwing in de Departementstraat. Deze overgang betreft zowel de geleiding van de hoofdvorm als dakvorm en bouwhoogtes, zodat een samenhangend straatbeeld ontstaat. Ook het aanzicht en de opmaak speelt hierin een rol.

### Departementsstraat en hoek Schoolstraat

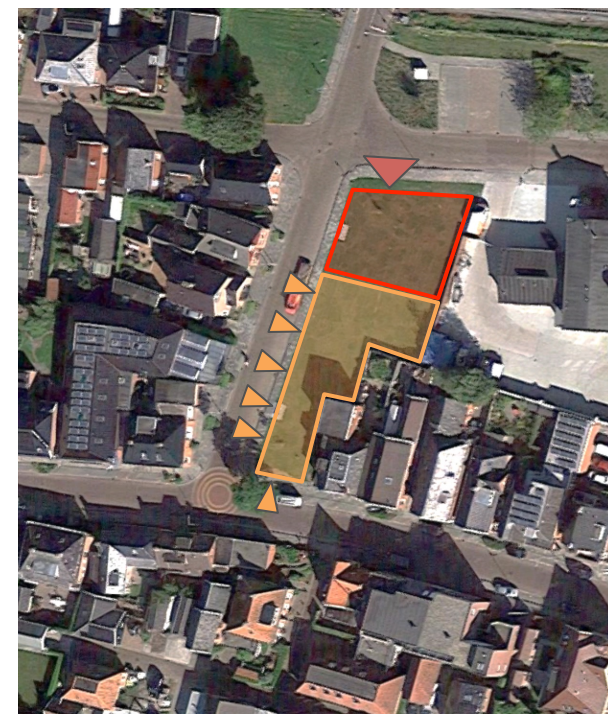
- Bij gebouwen met een grotere schaal dan de aangrenzende en omliggende bebouwing dient de geleiding te worden uitgevoerd in de schaal van de omringende bebouwing, daarom geldt hier voor aaneengebouwde woningen: enkelvoudige hoofdvorm per woning zodat deze individueel herkenbaar is binnen de rij
- één bouwlaag met kap; voor het benadrukken van de individualiteit en verschillen tussen van de woningen kan (visueel) gevarieerd worden met de goothoogtes van de woningen
- kaprichting evenwijdig of haaks op de weg; om de individualiteit van de woningen te benadrukken kan hier gekozen worden voor afwisseling in de nokrichting van de panden; indien gekozen wordt voor eendere nokrichtingen zal het verkrijgen van onderlinge verschillen nader uitgewerkt moeten worden in de aanzichten en opmaak van de gevels
- Gebouwen dienen weinig uitkragingen of inspringende delen te bevatten

## Aanzicht en opmaak

In het kader van aardbevingsbestendig bouwen blijft met name in de oude kern van de dorpen aansluiten op het bestaande gevelbeeld het uitgangspunt. Om lichtere gevels te kunnen maken kan daarom ook gebruik gemaakt worden van steenstrips op een lichte gevelconstructie.

### Hoek Departementstraat - Hogelandsterweg

Vanuit het perspectief dat deze locatie vol in het zicht ligt en onderdeel is van het visitekaartje van de historische kern van Uithuizen, zal het nieuwe bedrijfspand op de hoek van de Hogelandsterweg in uitstraling een overgang moeten maken tussen het traditionele historische bebouwingsbeeld en de uitstraling van de aanwezige, naoorlogse bebouwing langs de Hogelandsterweg.



Oriëntatie voorgevels

# Beeldkwaliteitplan Departementsstraat/Hogelandsterweg - Uithuizen

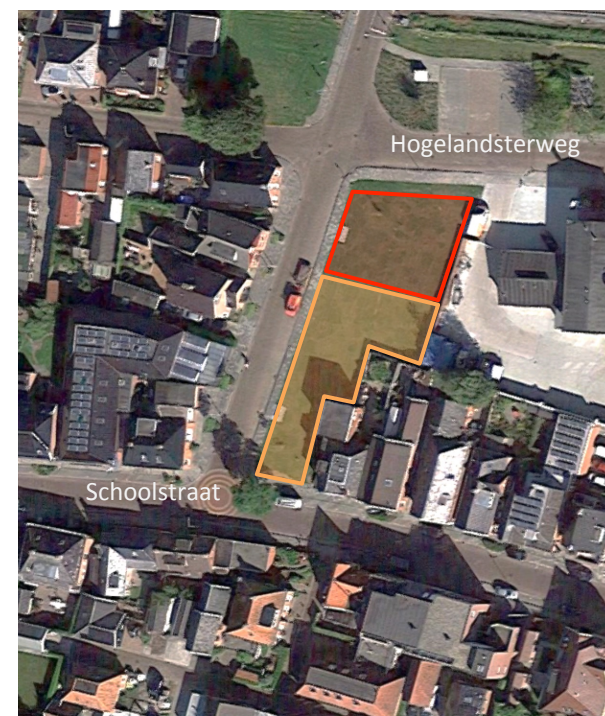
## Vervolg aanzicht en opmaak

- De functie van het gebouw is een bedrijf. De keuze voor een bedrijfsmatige uitstraling lijkt daarmee voor de hand liggend. Dit betekent dat om aan te sluiten op het kleinschalige gevelbeeld van de oude kern niet de kenmerken van de woningen het uitgangspunt zijn, maar wel dat in sfeer en materiaalgebruik aansluiting gezocht kan worden bij dit bebouwingsbeeld
- Met de noordgevel kan ofwel ook aangesloten wordt bebouwingsbeeld van de oude kern of op het gevelbeeld van de bedrijfsbebouwing langs de Hogelandsterweg
- De overhoekse uitstraling van het gebouw is hier belangrijk, als er gekozen wordt voor twee verschillende uitstralingen naar beide straten, dan is de overhoekse samenhang van het gevelbeeld een nadrukkelijk aandachtspunt
- De transparantie van de gevel aan de departementsstraat: tamelijk gesloten; de transparantie van de gevel aan de Hogelandsterweg: van tamelijk gesloten tot open
- Materiaalgebruik gevel Departementsstraat; hoofdmateriaal baksteen (steenstrips) en tweede gevelmaterialen in gedempte kleurtonen passend bij de historische kern
- Materiaalgebruik gevel Hogelandsterweg idem aan gevel Departementsstraat, maar hier is ook toepassing van grotere glasvlakken/vliesgevels mogelijk evenals moderne materialen in vrolijke kleurstellingen
- Dakvlakken zichtbaar vanaf departementsstraat: rode, grijze of zwarte dakpannen, overige dakvlakken: rode, grijze of zwarte dakpannen of donkergrijze dakbedekking
- De zuidelijke zijgevel, daar waar die zichtbaar is vanaf de Departementsstraat of vanaf het binnenterrein: passend vormgeven bij de het beeld van de Departemenststraat: hoofdmateriaal baksteen (steenstrips)

## Departementsstraat en hoek Schoolstraat

Bij een planmatige ontwikkeling binnen het gebied van de oude kern is het een uitdaging om de kenmerkende kleinschalige variatie en individualiteit tot uitdrukking te brengen binnen een rationele bouwwijze. Om hiervoor aanknopingspunten te bieden zijn bij de geldende criteria van Oude Kernen (3) nadere opties benoemd voor de specifieke opgave van rijwoningen.

- Stijl in samenhang met bestaande bebouwing in de oude kern: tamelijk gesloten gevels (verhoudingen muur raampartijen: meer muur)
- Verticale geleding en openingen (onder andere ramen) in de gevel
- Eén gevelmateriaal voor de gevel: horizontale opdeling van gevels in twee of meer gevelmaterialen is niet passend
- Rode tot roodbruine baksteen (ook steenstrips ivm aardbevingsbestendig bouwen), wit gepleisterde geveldelen mogelijk;
- Rode, grijze of zwarte dakpannen
- Detaillering en ornamenten van sober tot gemiddeld
- Om verschillen tussen de woningen in het gevelbeeld te realiseren kan gewerkt worden met variatie in indeling van de gevel, de vorm en plaatsing van ramen, nuanceverschillen in baksteenkleur, afwisseling in siermetselwerk, variatie in detaillering en ornamenten zoals lijsten, luifeltjes e.d.



Tweedeling locatie: Bedrijfsbebouwing en woonbebouwing