



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

Stedenbouwkundig advies Roodeschool, Van Speykstraat 2

dd. 2017-09-15/cultureel erfgoed/stedenbouw

Vraag

De gemeente Eemsmond heeft Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau gevraagd om voor de Van Speykstraat 2 een stedenbouwkundig advies te geven over de invulling van de vrijkomende ruimte met starterswoningen ter vervanging van de huidige machinefabriek. Dit advies bevat hiervoor stedenbouwkundige kaders. Deze kaders zijn verbeeld in de vorm van een voorbeeldverkaveling.



Afbeelding 1: oriëntatiekaart met plangebied (bron: gemeente Eemsmond)

Aanleiding

Er doet zich voor de gemeente Eemsmond de kans voor de locatie van de machinefabriek (milieucategorie 3) te verwerven, de locatie te saneren (bodemvervuiling) en de bedrijfsbebouwing met een laagwaardige uitstraling te slopen en de leefbaarheid en woonfunctie in het dorpshart van woondorp Rodeschool te versterken. De gemeente bereidt een subsidieaanvraag voor in het kader van Kansrijk Groningen (spoor 1) waarvan NCG de regievoerder is. Ter ondersteuning van deze subsidieaanvraag is een stedenbouwkundig advies gewenst.

Beschrijving context

In deze paragraaf wordt de huidige context beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de ligging van de Van Speykstraat 2 in Rodeschool en de ruimtelijke kenmerken van de Van Speykstraat (inrichting straat, overgangszone straat-bebouwing, plaatsing van panden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de straat, typologie, hoofdvorm, nokrichting en situering entrees).



afbeelding 2: Van Speykstraat (links) en het plangebied (rechts)

De Van Speykstraat ligt ten noorden van de Hooilandseweg welke de ruggengraat van het wegdorp vormt. Samen met de M.A. Ruyterstraat, Prinsenhof en M.H. Trompstraat vormt de Van Speykstraat het oudste deel van het dorp. Deze straten zijn lang en recht en sluiten aan bij de opstreckende verkaveling van de om het dorp gelegen polders. Deze straten zijn in de loop der tijd bebouwd geraakt. Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van de Van Speykstraat.

De Van Speykstraat heeft van oorsprong een asymmetrisch karakter. De westkant is geheel bebouwd met individuele panden die samen een duidelijke straatwand vormen terwijl van oudsher aan de oostkant achtertuinen grenzen aan de straat van de woningen aan de M.H. Trompstraat. In de naoorlogse periode is de Van Speykstraat deels bebouwd met rijwoningen. De woningen staan met hun compacte voortuin circa 3 meter uit de straat. De bebouwing heeft meest een kleinschalig karakter en bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met een steile kap. Er komen diverse kapvormen voor zoals zadel- en schilddaken. De panden staan met hun nok haaks of parallel aan de straat. Het architectuurbeeld is meest 19^e eeuws maar er komen bouwstijlen uit de jaren '30 en van na de Tweede Wereldoorlog voor. Ondanks de grote mate van variatie is er door de plaatsing, hoofdvolumes en het materiaal- en kleurgebruik een sterke samenhang. Tot slot vindt parkeren meest plaats op eigen erf, achter de woning.

Relevante ontwikkelingen

In Roodeschool is Landbouwmechanisatiebedrijf Oosterhof gevestigd. Het bedrijf heeft een hoofdlocatie aan de andere zijde van de Hooilandseweg langs de Tilweg maar wegens ruimtegebrek heeft het bedrijf ook de romneyloods met adres Hooilandseweg 35 naast de machinefabriek in gebruik. Het bedrijf zorgt voor overlast in de kern en de romneyloods vormt een rotte kies in de kern. De afgelopen jaren een alternatieve locatie voor het bedrijf gezocht en gevonden. Het bedrijf heeft toekomstperspectief, de overlast in de kern wordt opgelost en de rotte kies in de kern verdwijnt en de vrijkomende ruimte biedt bouwmogelijkheid.

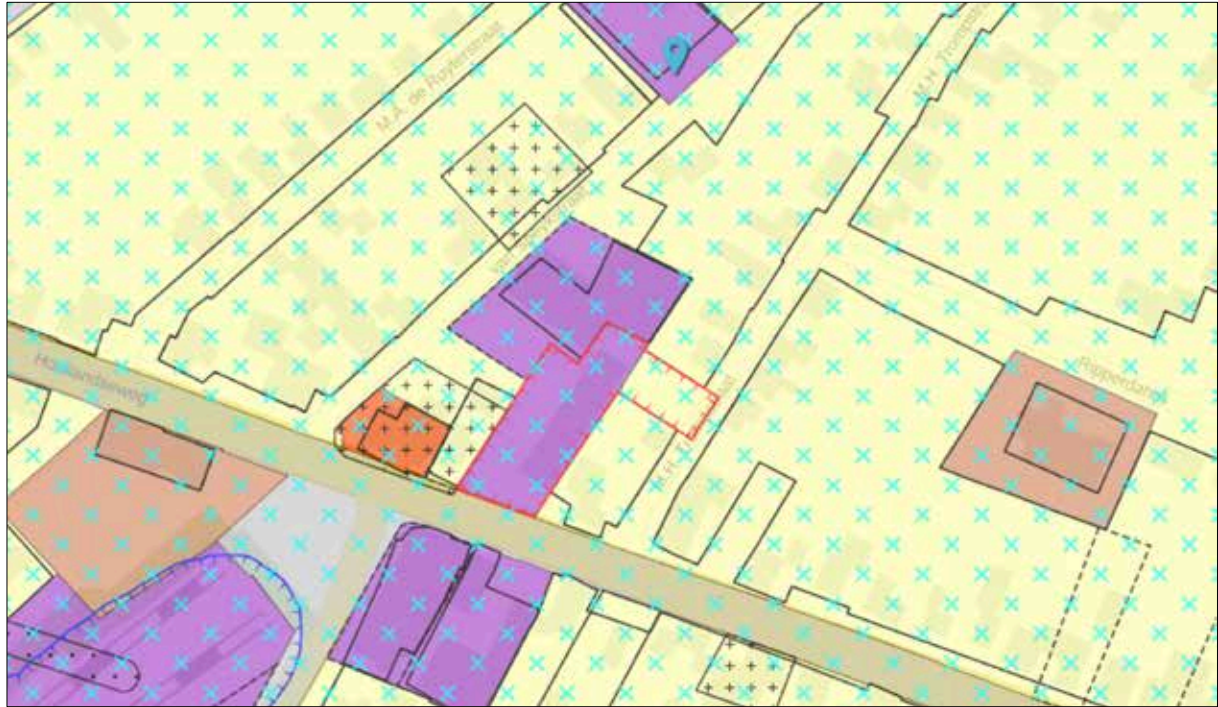
De aanwezigheid van de naast de romneyloods gelegen machinefabriek aan de Van Speystraat 2, staat echter een goede invulling van de woonlocatie Hooilandseweg 35 in de weg. Omdat de machinefabriek een milieucategorie 3 -inrichting is, dient op basis van richtlijnen van de VNG, een afstand van minimaal 100 meter te worden gehanteerd tot de nieuw te bouwen woningen. Ontheffing van deze afstand is slecht onder bijzondere omstandigheden mogelijk. Daarnaast past een machinefabriek niet een woondorp zoals Roodeschool.



Afbeelding 3: schets hergebruik vrijkomende ruimte Hooilandseweg 23-03-2015

Planologisch kader

In deze paragraaf wordt het huidige planologische kader beschreven. De locatie maakt onderdeel uit van bestemmingsplan Roodeschool. De huidige bestemming van de locatie is 'bedrijf'. Op deze locatie zijn bedrijfsmatige activiteiten (milieucategorie 3) zoals lichte industrie, groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven toegestaan. Bebouwing is mogelijk in het bouwvlak. De maximale goothoogte mag niet meer dan 5,5 meter, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.



Afbeelding 4: Fragment van het bestemmingsplan Roodeschool (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ruimtelijk beleid

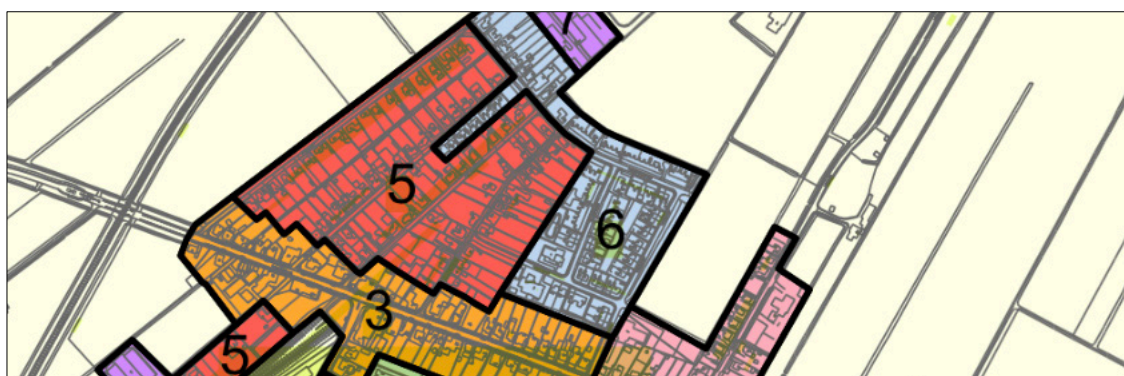
In deze paragraaf is het ruimtelijk relevante beleid voor deze locatie beknopt samengevat. Het gaat hierbij om de nota Kernkwaliteiten Cultuurhistorisch Erfgoed Eemsmond en de vigerende welstandsnota.

In de nota Kernkwaliteiten Cultuurhistorisch Erfgoed Eemsmond is Roodeschool getypeerd als een belangrijke kern in het open polderlandschap. Het is een wegdorp dat is gebouwd op een kwelderwal. De ruggengraat van het dorp is de Hooilandseweg. Kenmerkend aan de noordzijde van het dorp zijn de straten die de opstreckende verkaveling volgen en de kern verbinden met de Noordpolder. De Van Speykstraat maakt deel uit van deze straten. In de nota is een regieaanwijzing opgenomen voor de Hooilandseweg, namelijk dat het profiel aangepast zou moeten worden aan de dorpse maat en schaal.



Afbeelding 6: kern Roodeschool Kernkwaliteiten Cultuurhistorisch Erfgoed Eemmond

Het plangebied maakt deel uit van het welstandsgebied 5 vooroorlogs geplande bebouwing. Kenmerken zijn dat de voorgevel in de bestaande rooilijn wordt geplaatst, er is een duidelijke afstand tussen de woningen, de bijgebouwen liggen terug ten opzichte van het hoofdgebouw en de hoofdrichting is gerelateerd aan de weg.



Afbeelding 7: welstandsgebieden in Roodeschool

Stedenbouwkundig advies

In deze paragraaf zijn gelet op bovenstaande stedenbouwkundige kaders geformuleerd voor de invulling van het plangebied met woningbouw. De kaders zijn erop gericht dat de herontwikkeling aansluit bij de context en zijn omwille van de flexibiliteit zoveel als mogelijk kwalitatief geformuleerd. De kaders zijn:

- woningen worden geplaatst in een rooilijn;
- de overgangszone straat-woning bestaat uit een compacte voortuin (indicatie 3,5 meter);
- de erfafscheidingen worden beplant met hagen;
- er zijn maximaal 3 vrijstaande (starters)woningen mogelijk;
- de bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag met een steile kap;
- er zijn diverse kapvormen mogelijk;
- de nokrichting haaks of parallel aan de straat;
- er is sprake van oriëntatie en/of entree van de woning aan de straat;
- de woningen krijgen een eigen gezicht maar sluiten wel aan bij het samenhangende beeld;
- het parkeren vindt plaats op eigen erf (evt. garages bij voorkeur los achter de woningen).



Afbeelding 8: voorbeeldverkaveling op basis van de stedenbouwkundige kaders (noord-gericht, schaal: 1:1000)