



# Beeldkwaliteitsplan Molenerf e.o.

september 2023

Gemeente Het Hogeland, Uithuizen

Ziegler | Branderhorst

# Colofon

Titel  
Beeldkwaliteitsplan Molenerf  
Uithuizen, Groningen

Datum  
September 2023

Opdrachtgever: Gemeente Het Hogeland  
Frank Rozema (Projectleider)  
Gerben Kleiman (Stedenbouwkundige)

Ontwerpteam: Ziegler | Branderhorst  
Franz Ziegler (Senior ontwerper)  
Sietse Rook (Landschapsontwerper)  
Lorenzo van Pul (Assistent ontwerper)

Contact:  
Ziegler | Branderhorst  
Coolhaven 96a  
3024 AG Rotterdam  
010 - 465 2036  
info@zieglerbranderhorst.nl  
www.zieglerbranderhorst.nl

# Inhoudsopgave

00 Inleiding	4
01 Historische analyse	8
02 Stedenbouwkundige analyse	16
03 Ruimtelijke ingreep	24
04 Beeldkwaliteit	32
05 Ontwerp buitenruimte	48

## Bijlagen

1. Algemene Hogerlandster Criteria
2. Plankaart A3 schaal 1:1.000



# Inleiding

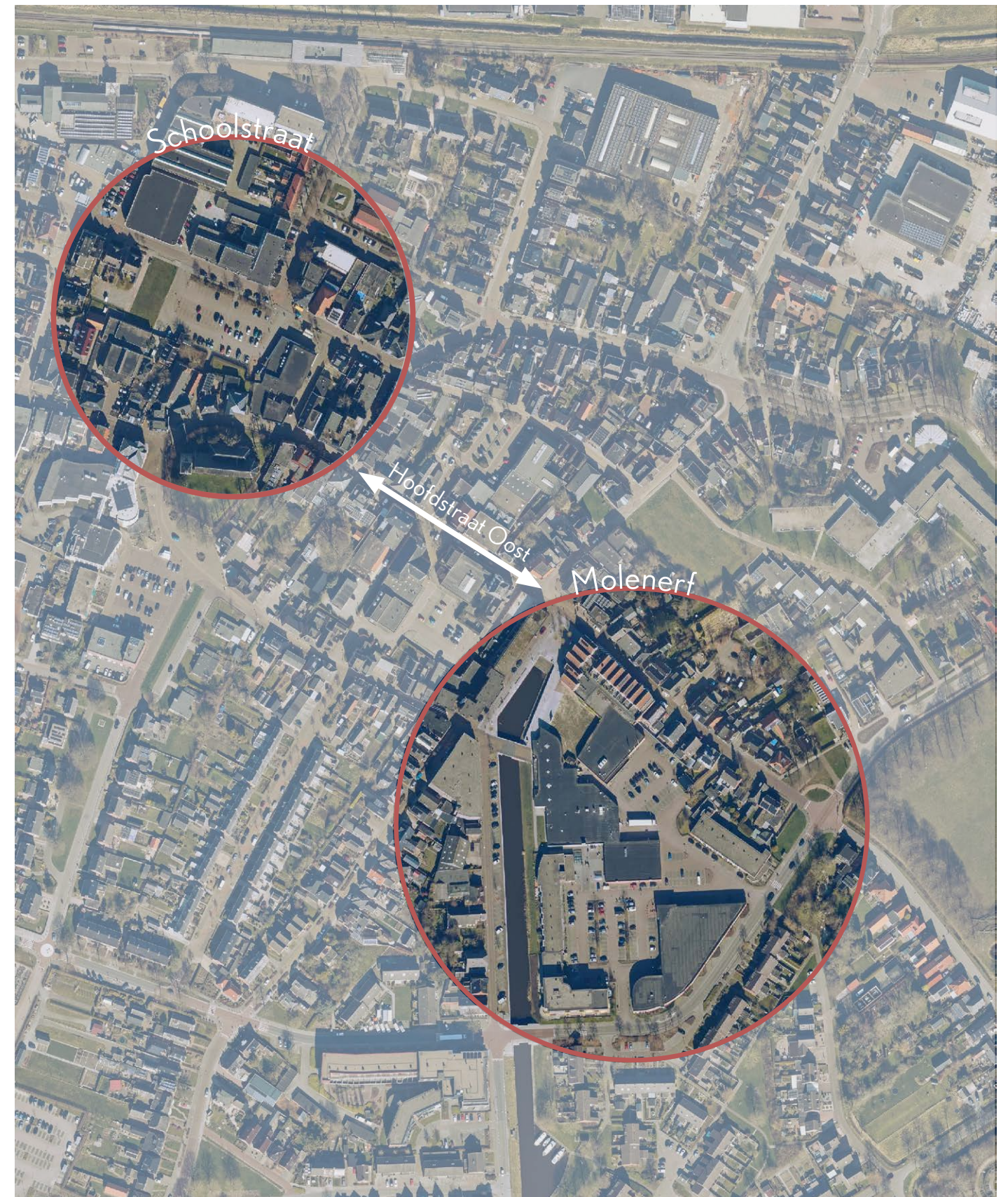
Uithuizen is een karakteristiek dorp met een bijzondere geschiedenis. Bovendien is het dorp uitgegroeid tot het voorzieningendorp voor de omgeving. Een concentratie van winkels en supermarkten trekt publiek naar het centrum van Uithuizen. Sinds 2014 is Uithuizen het centrum aan het vernieuwen om de leefbaarheid 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 winkelstraat Hoofdstraat Oost gepositioneerd. Hierdoor ontstaan natuurlijke routes tussen de beide polen van de 'halter'.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkelingen rond de oostpool van de halter: het Molenerf. Het betreft de ontwikkelingen in zowel de openbare ruimte als het vastgoed. Gezien de schaal van de ontwikkeling van de nieuwe Lidl, Jumbo en bijbehorend parkeerterrein, is het van belang de historische context goed in beeld brengen. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt de kwalitatieve inpassing van de supermarkten in de context geborgd.

Dit document begint met een beknopte ontwikkelingsgeschiedenis van Uithuizen. Uit de historische analyse worden een aantal kenmerkende dorpse principes gedestilleerd. Een stedenbouwkundige analyse volgt, die de dorpse structuur op zowel de grote als kleine schaal bekijkt. 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 de beeldkwaliteit van de vastgoedontwikkeling vast. Het betreft hier vooral de beeldkwaliteit van het Molenerf met de supermarkten van Lidl en Jumbo.

Op de luchtfoto hiernaast is goed te zien is dat de Schoolstraat en het Molenerf een 'haltermodel' vormen dat bepalend is voor het herstellen van de stedenbouwkundige structuur. Het parkeerplein aan de Schoolstraat en het Molenerf zijn de enclaves van Uithuizen die een kwaliteitsslag nodig hebben om Uithuizen als voorzieningencentrum te laten groeien.



Het haltermodel van Uithuizen



Het Molenerf is een enclave binnen de dorpsstructuur, gepositioneerd aan de oostzijde van het centrum. Bebouwing aan de randen omsluit een binnenwereld. De functie van het Molenerf is gemengd: er wordt gewoond maar er zijn ook supermarkten en winkels gevestigd. Tegelijkertijd verschillen de volumes in schaal.

De Blink is in 2020 heringericht en er is een brug over het Boterdiep aangelegd. Deze brug moet de nieuwe verbinding naar het Molenerf vormen, maar stuit momenteel nog op het huidige pand van de Lidl. Het Molenerf wordt gebruikt als parkeerplaats en als laad- en losterrein voor de supermarkten. De buitenruimte is volledig vehard. Daarom is de verblijfskwaliteit van het Molenerf zeer matig. De versteende ruimte veroorzaakt op warme dagen hittestress. Bij veel regen kan door een gebrek aan groen het hemelwater onvoldoende in de bodem infiltreren waardoor de riolen zwaar belast worden.

Het Molenerf grenst aan de Snik en is momenteel ook alleen via de Snik te bereiken. De Snik loopt met een flauwe bocht om het huidige winkelgebouw heen. In de bocht is een obstructie gepositioneerd, waardoor passerend verkeer op elkaar moet wachten.

Het Molenerf is onderdeel van het haltermodel zoals op pagina 5 zichtbaar is. Het doel is om het Molenerf steviger te verankeren in de dorpsstructuur zodat de winkelstraten en de Blink beter bereikbaar worden. De sloop van de huidige supermarkten biedt kansen en mogelijkheden om dit te realiseren.



Luchtfoto van de huidige situatie



1. Het huidige Molenerf met enkele bomen



2. Parkeerplein en laad- en losterrein



3. Verkeersobstructie aan de Snik



4. Zicht op de toekomstige Molenerf doorbraak



# 01 Historische analyse

## Historische ontwikkeling

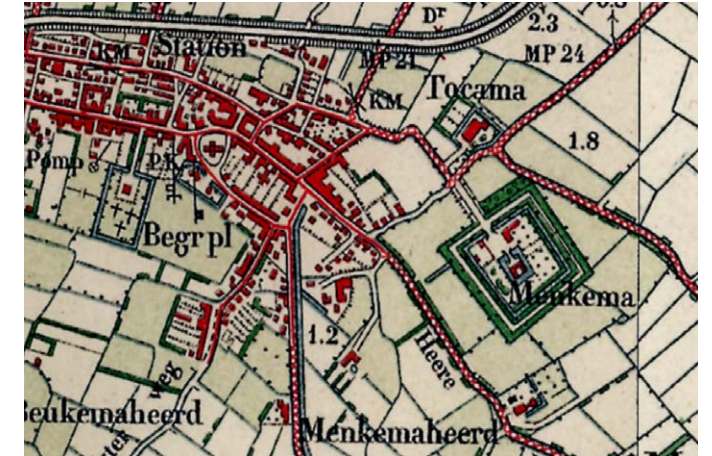
Hiernaast is een historische reeks weergegeven die de groei en verandering van Uithuizen laat zien. De reeks geeft de krachtige dorpsstructuur weer die als een hoefijzer om het centrum heen ligt. Interessant is om de veranderingen rond 1960 nader te bekijken, wanneer de kop van het Boterdiep gedempt wordt. Hiermee wordt de relatie tussen het dorpscentrum en het Boterdiep afgesloten. In 2020 is deze structuur hersteld en is het Boterdiep weer onderdeel van de Blink. De kwaliteiten van het plein en het dorpscentrum zijn hiermee versterkt en er is meer ruimte ontstaan voor ontmoeting.

Het Boterdiep veroorzaakte lange tijd een scheiding tussen de west- en oostzijde van Uithuizen. Op de kaart van 1980 is te zien dat er nog geen bruggen of routes zijn aangelegd over het Boterdiep heen. De bereikbaarheid en dorpsstructuur waren volop in ontwikkeling. In 1993 werd de eerste burg aangelegd over het Boterdiep die de Snik en de J. Cohenstraat met elkaar verbond. Om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het dorpscentrum te verbeteren is er in 2020 een brug aangelegd bij de Blink. Deze moet het Molenerf en de Zuiderstraat met elkaar verbinden. Op de kaart uit 2020 is te zien dat de brug aan de kop van de Blink momenteel nog op de huidige supermarkt botst.

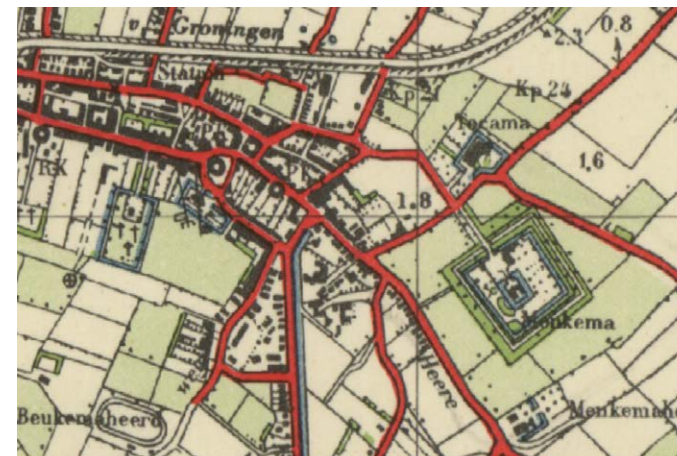
In de loop der tijd is het Molenerf uitgegroeid tot een steeds dichter bebouwde enclave, waarbij een aaneenschakeling van gebouwen en volumes de oriëntatie en dorpsstructuur hebben verslechterd. Dit heeft ervoor gezorgd dat het Molenerf zich steeds meer afgesloten heeft van het dorpscentrum.



Uithuizen in 1880



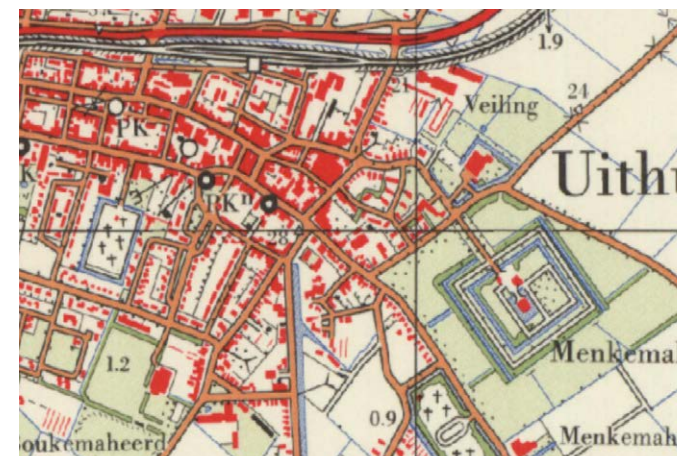
Uithuizen in 1930



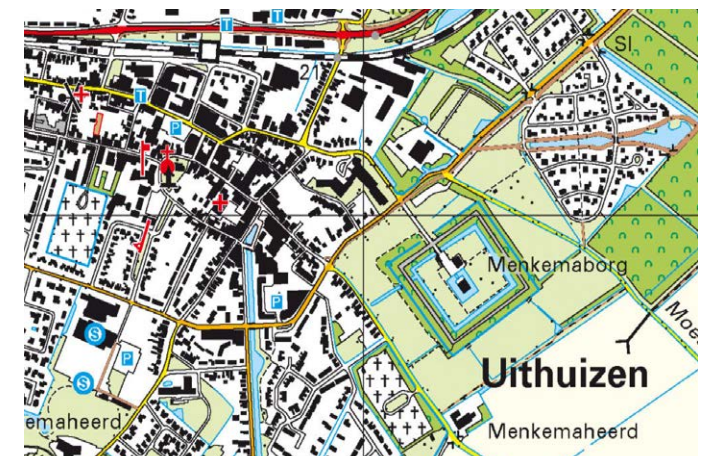
Uithuizen in 1960 voor het dempen



Uithuizen in 1960 na het dempen



Uithuizen in 1980



Uithuizen in 2020



## Ontstaan

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, ontstond 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. De Hoofdstraat werd opgesplitst in twee linten bij de Jacobikerk in de Hoofdstraat Oost en de Zuiderstraat. Deze twee dochterstraten van de Hoofdstraat lagen parallel aan elkaar tot aan het Molenerf. Het lint van de Hoofdstraat Oost liep langs het Molenerf en de Menkemaborg het landschap in. De Zuiderstraat liep tot het Boterdiep en ging via de Havenweg ook het landschap in. Tussen de twee linten lagen enkele dwarsverbindingen met gebouwen die op de kruispunten overhoeks waren georiënteerd.. De woningen volgden het lint als kralen aan een ketting. Kleine korrels aan woningen stonden kort op elkaar en verspreidden zich over de linten van het dorp.

In het patroon van evenwijdige linten met hun dwarsverbindingen, groeide 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 er vooral aan de Hoofdstraat veel winkels en woningen bij.

## Boterdiep

Met de komst van het Boterdiep in 1670 werd Uithuizen verbonden via een watergang met Groningen. Het water eindigde bij de Blink, het dorpsplein van Uithuizen, waar goederen werden aangeleverd en waar je kon opstappen op de trekvaart. Tegen 1900 verschenen er werkterreinen aan het Boterdiep, die gebruik maakten van de watergang bij het aan- en afvoeren van goederen. Eén van deze werkterreinen was het Molenerf. In 1955 werd het einde van de Boterdiep gedempt, omdat het zijn belangrijke functie van goederentransport was verloren (Bolt, 1982).

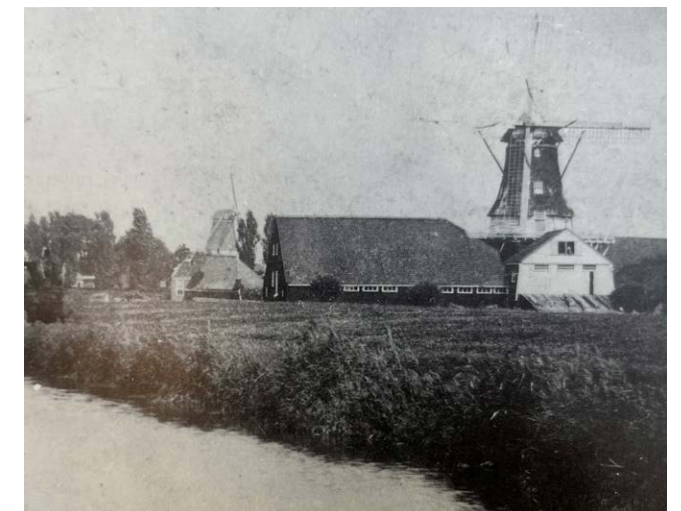
In 2020 keerde de haven terug in het dorpshart, door het water terug te brengen. Het was de eerste stap om het centrum van Uithuizen nieuw leven in te blazen.

## Molenerf

Het Molenerf heeft zijn naam te danken aan de bouw van de houtzaag- en oliemolen in 1819. Op het terrein waren naast de molen ook arbeiderswoningen, een familiehuus en grote bedrijfsschuren te vinden, wat resulteerde in een gemengd erf qua bebouwing en functie. Er lag ook een klein kanaaltje dat het erf intrad, waardoor bomen naar de houtzaagmolen vervoerd kon worden. Het erf was zo opgezet dat de woningen aan de randen stonden van het binnenterrein en aan het water de industrie (Poppen, 2022).



Boterdiep eindigt op de Blink (ca. 1920)

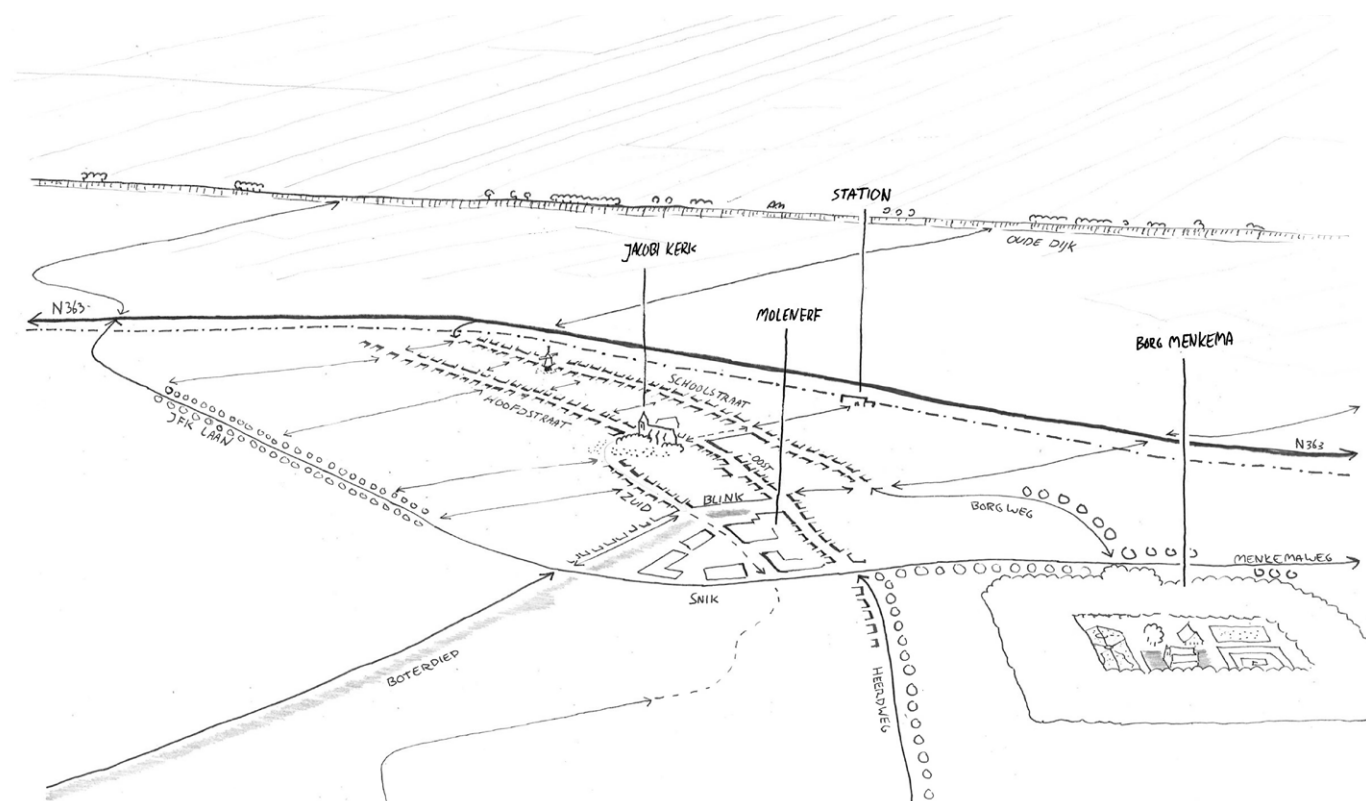


De houtzaagmolen vanaf Boterdiep (ca. 1900)



Woningen op Molenerf aan Boterdiep (ca. 1918)

Bron beelden: [www.beeldbankgroningen.nl](http://www.beeldbankgroningen.nl)



Parallele linten als cultuurhistorisch ruggengraat van het dorp



In 1904 brandde door bliksem de Molen af en werd het erf in de daarna volgende decennia in gebruik genomen door een melkfabriek en de betonindustrie. De strategische ligging naast het Boterdiep bleef immer een gunstige positie voor het verschepen van goederen. Het gemengde karakter van wonen en werken bleef nog enige tijd bewaard. Pas in 1980 werden de voormalige woningen gesloopt en vertrokken de zittende bedrijven naar elders. Ook het kleine kanaaltje voor de molen werd gedempt, waar nu de Snik ligt. In 1998 werd het lege terrein ingevuld met een winkelcentrum met bijbehorende parkeerplaats, in samenhang met het nieuwbouwplan van de aangrenzende wijk Menkema (Bolt, Fotoboek Uithuizen, 2000).



Boterdiep met voormalige betonfabriek links (ca. 1920)

### Menkemaborg

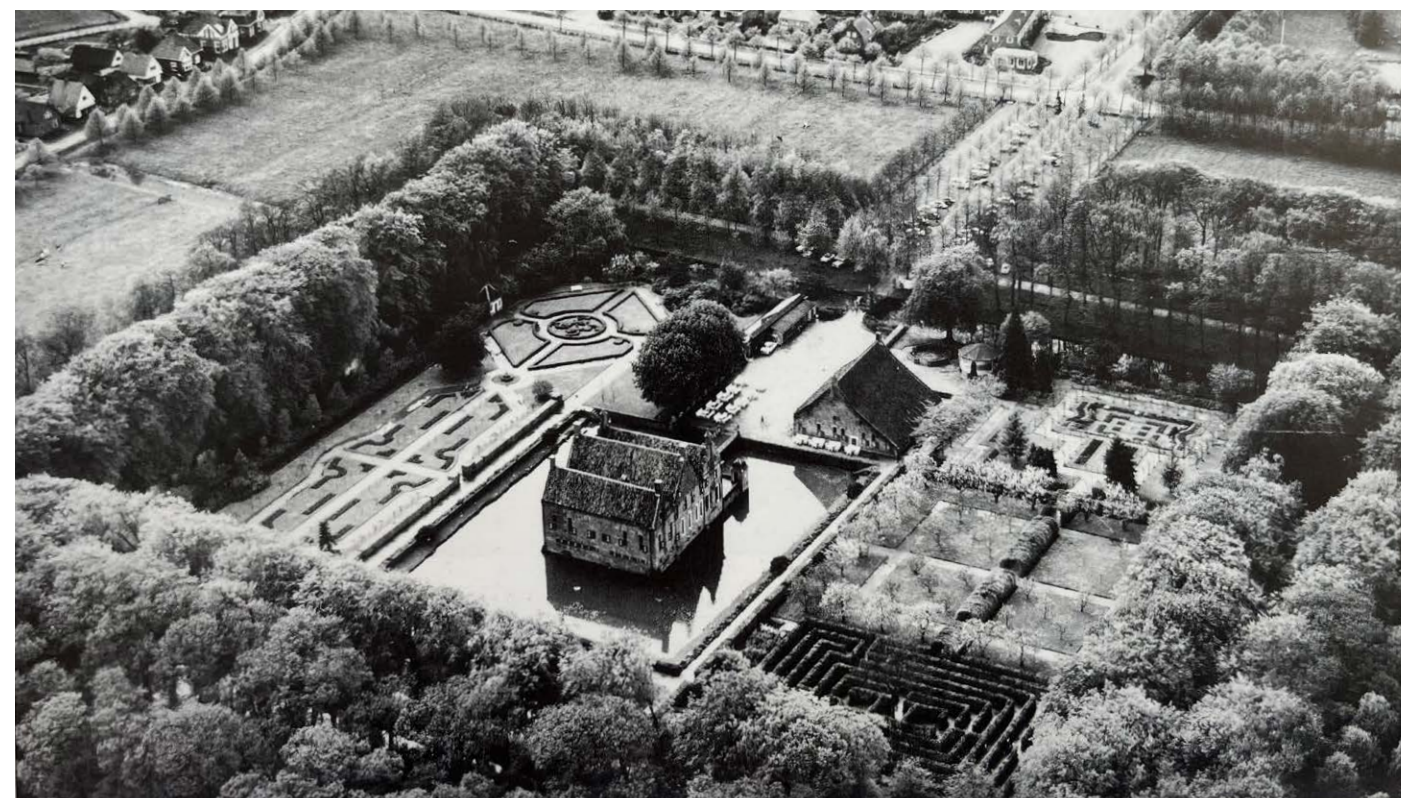
Op steenworpafstand van het Molenerf ligt de Menkemaborg. Begonnen in de middeleeuwen als verdedigbaar steenhuis met gracht, groeide het uit tot een landhuis met bomenrijen en vele tuinen in de 18e-eeuwse romantiek. De Menkemaborg is één van de zestien overgebleven borgen en heeft een belangrijke historische en landschappelijke waarde voor Groningen en Uithuizen (Ergaatnietsbovengroningen, z.j.).



Menkemaborg als parel van Uithuizen (ca. 1920)



Het Molenerf (ca. 1950) met de voormalige betonfabriek en op de achtergrond Borg Menkema



Menkemaborg, een van de weinig overgebleven 'Groninger Borgen'. Nu een belangrijke historisch en landschappelijk monument nabij het dorp (ca. 1967)

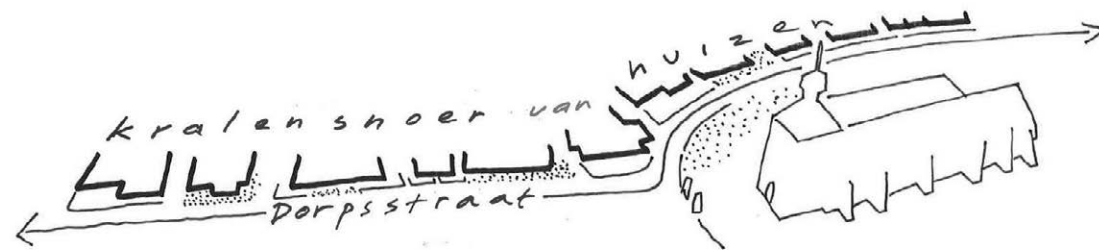


# Dorpse principes

Uit de historische analyse van het dorp Uithuizen volgen een aantal 'dorpse principes'.

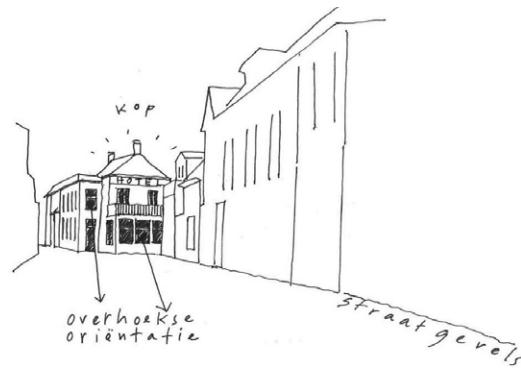
De vier meest sprekende en relevante principes zijn verbeeld, zodat ze ingezet kunnen worden voor toekomstige ruimtelijke ingrepen.

De vier principes zijn: 1. Kralensnoer van huizen, 2. Overhoekse oriëntatie, 3. Grote loodsen op binnenterreinen en 4. Parallelle linten.



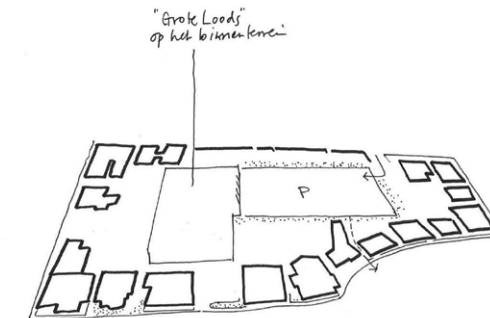
## 1. Kralensnoer van huizen

De historische hoofdstraat kan gelezen worden als een 'kralensnoer van huizen'. De straat rijgt uiteenlopende huizen en gebouwen aaneen, veelal prachtige 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.



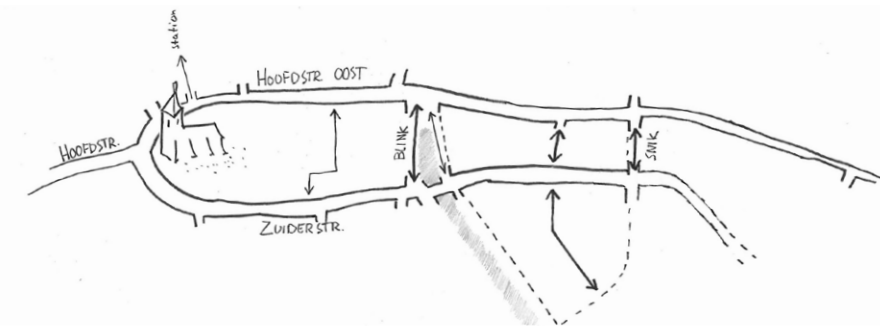
## 2. Overhoekse oriëntatie

In de bocht van een straat, daar waar zijstraten zijn, worden karakteristieke hoekpanden gebouwd. Bij deze panden wordt de zijgevel een tweede voorgevel. De panden zijn overhoeks gecomponeerd en gedetailleerd. De kop van zo'n pand heeft een overhoekse oriëntatie op de straat, anders dan de typische langsegevels. Deze verbijzonderde kopgevels komen de gebruikswaarde en verblijfskwaliteit van de straat ten goede.



## 3. Grote loodsen op binnenterreinen

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



## 4. Parallelle linten

De stedenbouwkundige structuur van Uithuizen wordt gekenmerkt door parallelle linten. De Hoofdstraat (oost en west) vormt de historische ruggengraat. Parallel hieraan ligt de Zuiderstraat die verlengd gaat worden over het Molenerf. Deze linten vormen continue routes met daarlangs gevarieerde bebouwing.



# 02 Stedenbouwkundige analyse

## Stedenbouwkundige structuur

Uithuizen is het regionale centrum van gemeente Het Hogeland. Het Molenerf heeft een regionale functie voor de omliggende dorpen vanwege de supermarkten. Daarnaast is de, nabij het dorpscentrum gelegen, Menkemaborg een belangrijke publiekstrekker. Vanuit regionaal belang gezien, is het nodig om de stedenbouwkundige structuur op meerdere schaalniveaus te benaderen: de landschappelijke structuur, de dorpsstructuur en de erfstructuur.

### 1. Landschap

Bezoekers uit de omliggende dorpen komen naar het Molenerf om hun boodschappen te doen. De N363 aan de rand van Uithuizen voorziet in de hoofdontsluiting van het dorp. Parallel aan deze provinciale weg ligt de randweg van Uithuizen, die wordt gevormd door de J. F. Kennedylaan, J. Cohenstraat, de Snik, de Menkemagweg en de Dingeweg. Deze randweg speelt samen met de Havenweg een belangrijke rol in de bereikbaarheid van het Molenerf. De randweg van Uithuizen heeft een overwegend groen karakter met een continu laanprofiel en bomenrijen aan beide zijden van de weg. Alleen bij de Snik en een deel van de J. Cohenstraat wordt deze continuïteit onderbroken. De laanstructuur van de randweg, die in relatie staat tot de Menkemaborg, behoort tot een waardevol deel van de dorpse groenstructuur en is bepalend voor de identiteit en het karakter.

### 2. Dorp

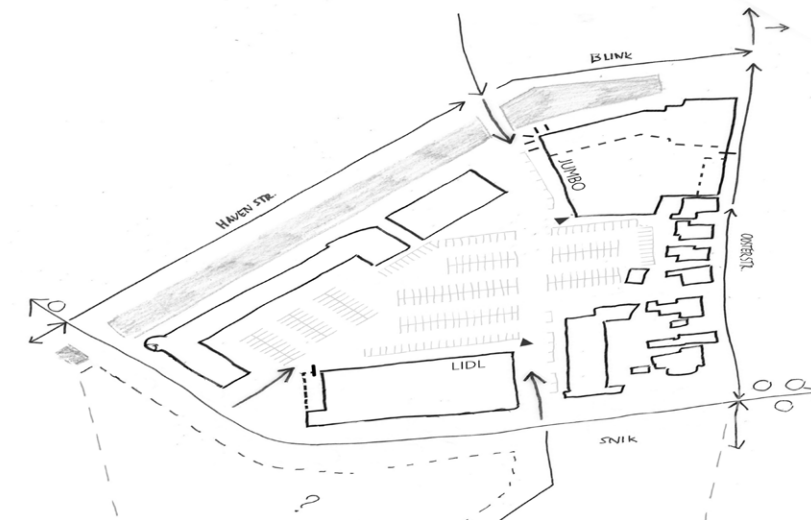
Het Molenerf is onderdeel van het parallelle lint en doet mee met het 'dorpse circuit' van Uithuizen. Tegelijkertijd ligt het Molenerf op een schakelpunt tussen het dorpshart en het buitengebied. De aansluiting op de Blink met de Zuiderstraat en de Snik met de aangrenzende Menkemabuurt, zijn essentieel in het versterken

van de dorpsstructuur. Het Molenerf is momenteel een introvert, ingesloten gebied en vormt een onderbreking in het netwerk van de dorpsstructuur. Hierdoor is het dorpscentrum lastig te bereiken en kan Uithuizen haar rol als voorzieningencentrum moeilijk uitbreiden.

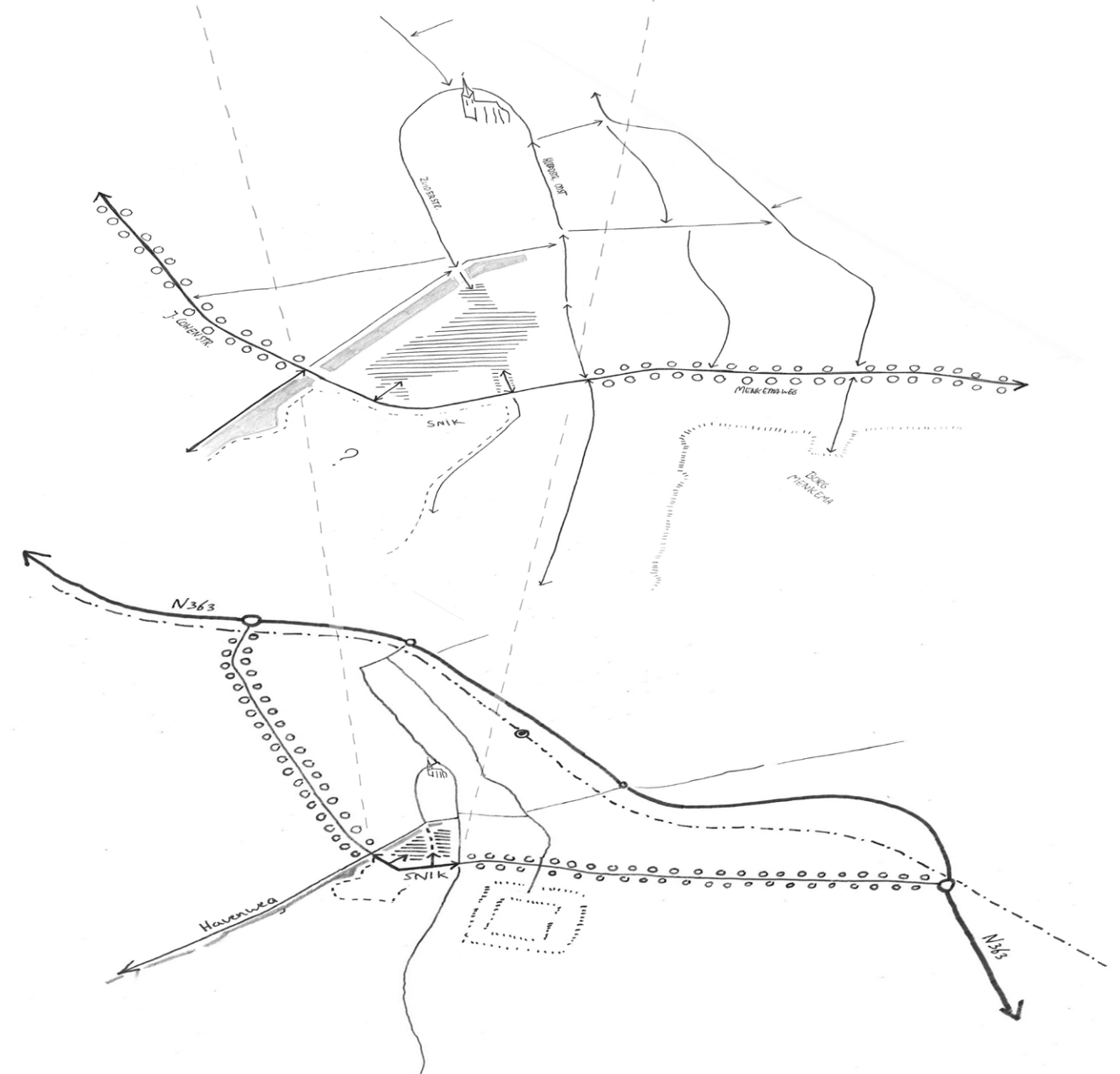
### 3. Erf

Het huidige Molenerf is een introverte enclave die zich volledig afsluit van zijn context. Een relatie en aansluiting met de omgeving ontbreekt waardoor het Molenerf een op zichzelf staande plek is die tegen het dorpscentrum aanligt.

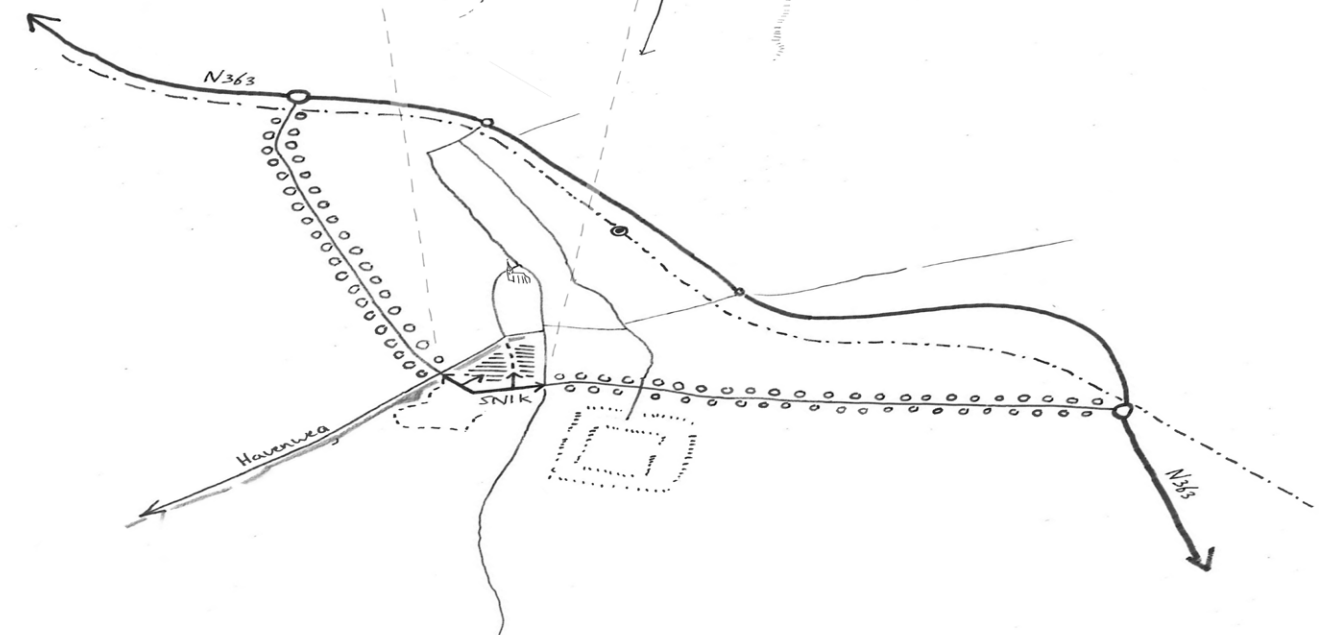
3.



2.



1.

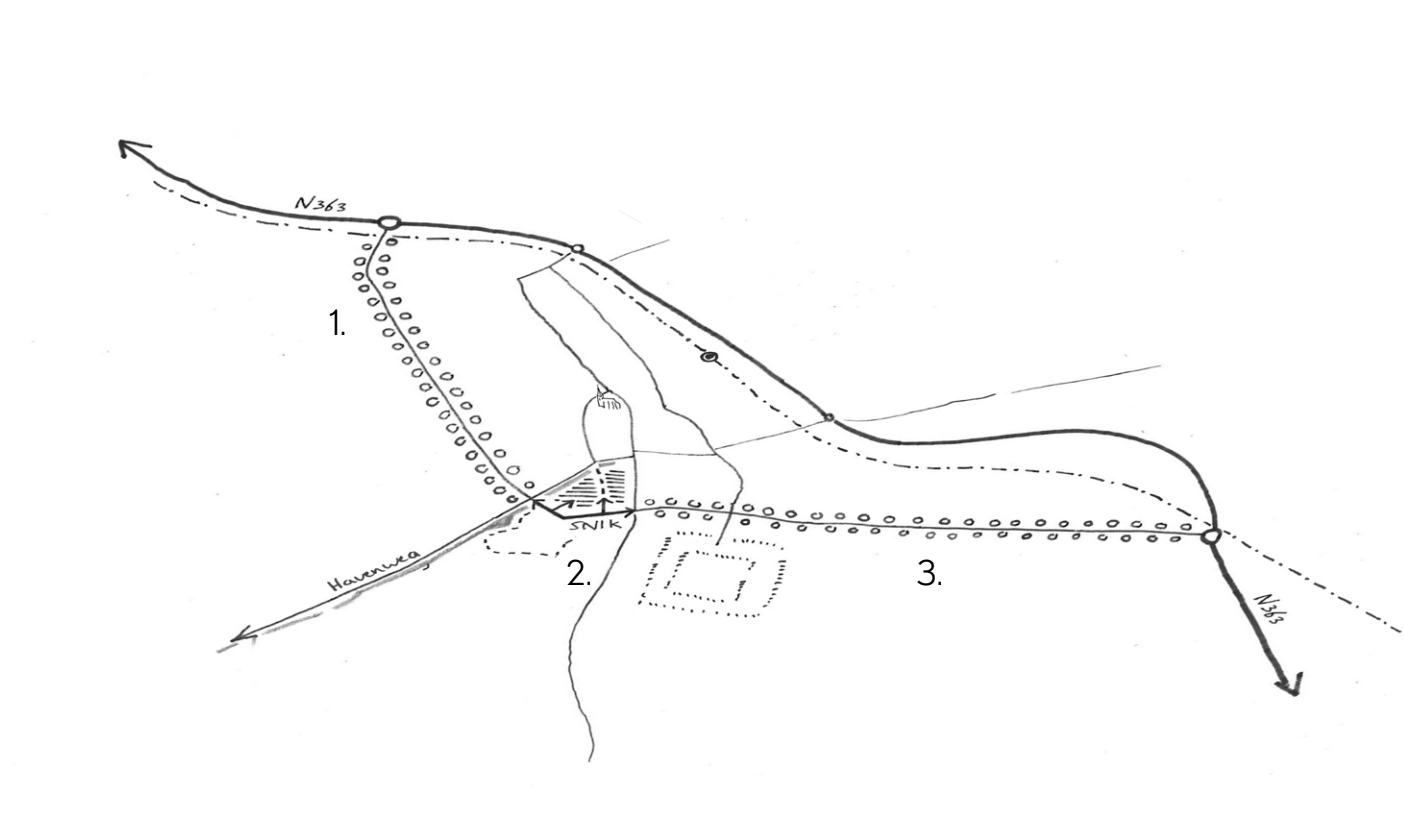


Ontsluiting door de schalen heen (1. Landschap 2. Dorp en Erf)



Landschap

De groene randweg ligt parallel aan de N363 en voorziet in de regionale ontsluiting van Uithuizen



1. J.F.Kennedylaan



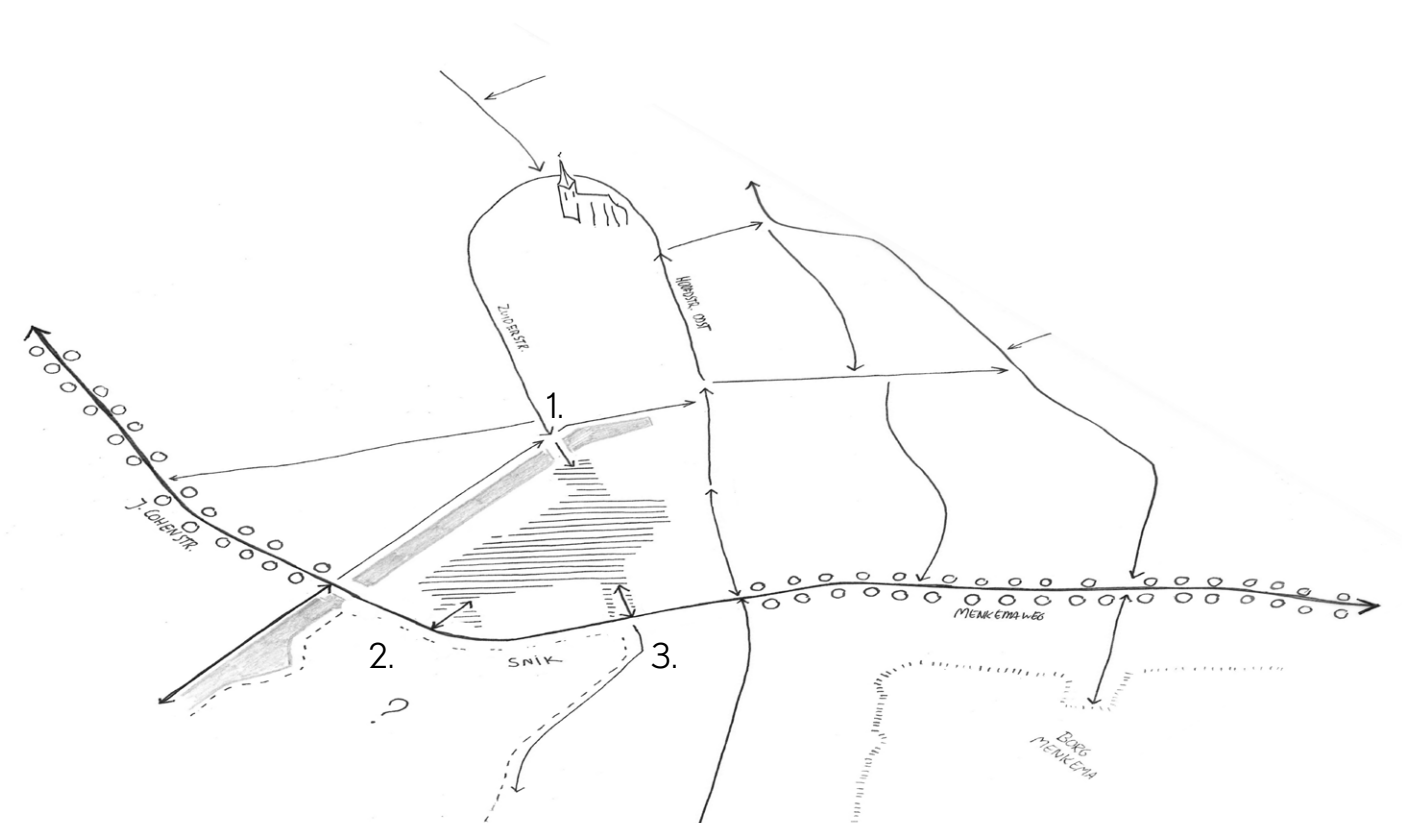
2. Snik



3. Menkemaweg

Dorp

De nieuwe ruimtelijke verbinding over het Molenerf herstelt het parallelle lint (verlengde Zuiderstraat) van het dorpshart



1. Aansluiting Zuiderstraat



2. Aansluiting Menkemabuurt

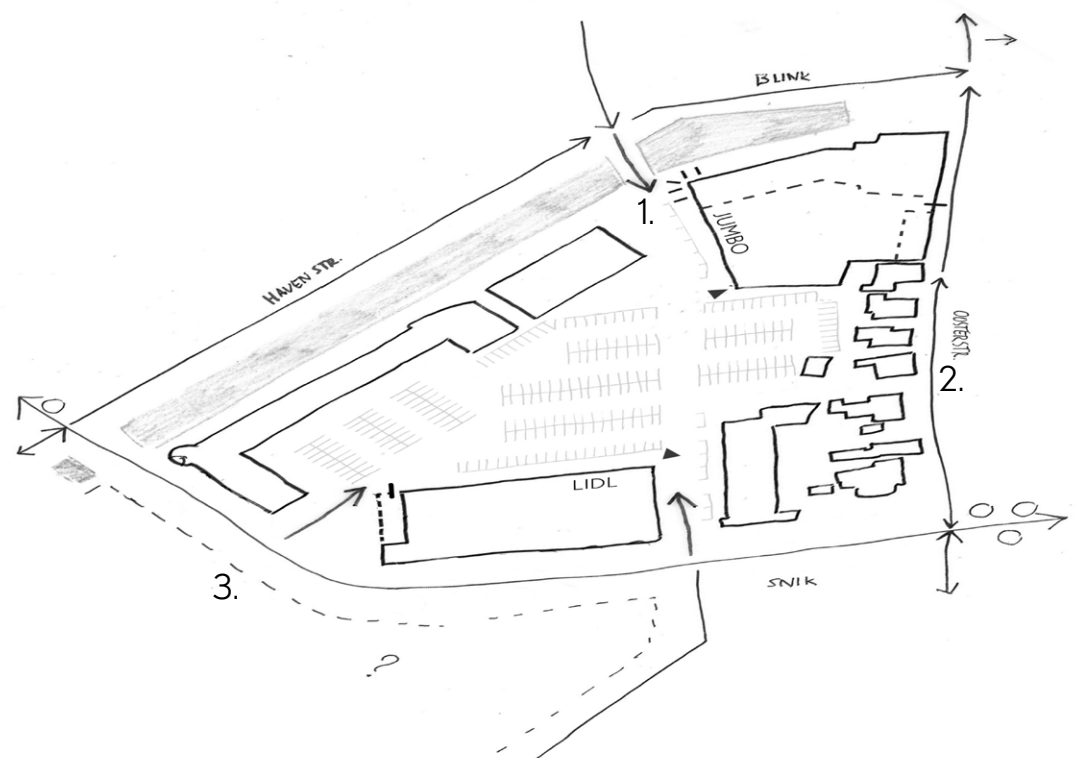


3. Aansluiting Treubweg



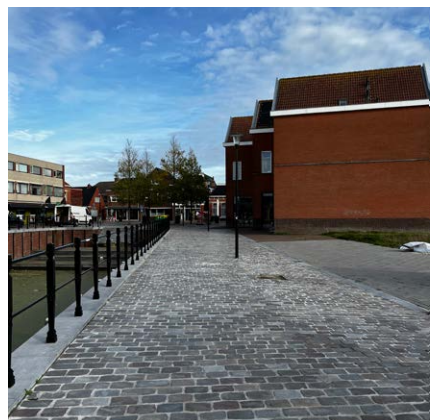
## Erf

Het Molenerf ontwikkelt zich als groene hoogwaardige 'ontvangstruimte' voor Uithuizen



De benadering van de analyse op verschillende schaalniveaus brengt de knelpunten van het Molenerf in beeld en maakt de ligging in van het Molenerf in de context inzichtelijk. De functies op het Molenerf zijn niet alleen dienend voor Uithuizen maar bedienen ook een regionale markt. De vitaliteit van het dorpscentrum is afhankelijk van een goede bereikbaarheid waar het Molenerf en de Snik een belangrijke rol in spelen.

De herinrichting van het Molenerf en de Snik kan tegelijkertijd in een belangrijke duurzaamheidsopgave voorzien. Het aanplanten van bomen en aanbrengen van plantvakken draagt bij aan de verkoeling in de steeds warmer wordende zomermaanden. Tegelijkertijd wordt de biodiversiteit in de stad vergroot en ontstaat er een gezondere leefomgeving.



1. Voormalige SNS-locatie als entree Blink



2. Langzaamverkeersroute richting Oosterstraat



3. Entree naar parkeerhof



# Een onderbreking van de groene sequentie

## Laanstructuur

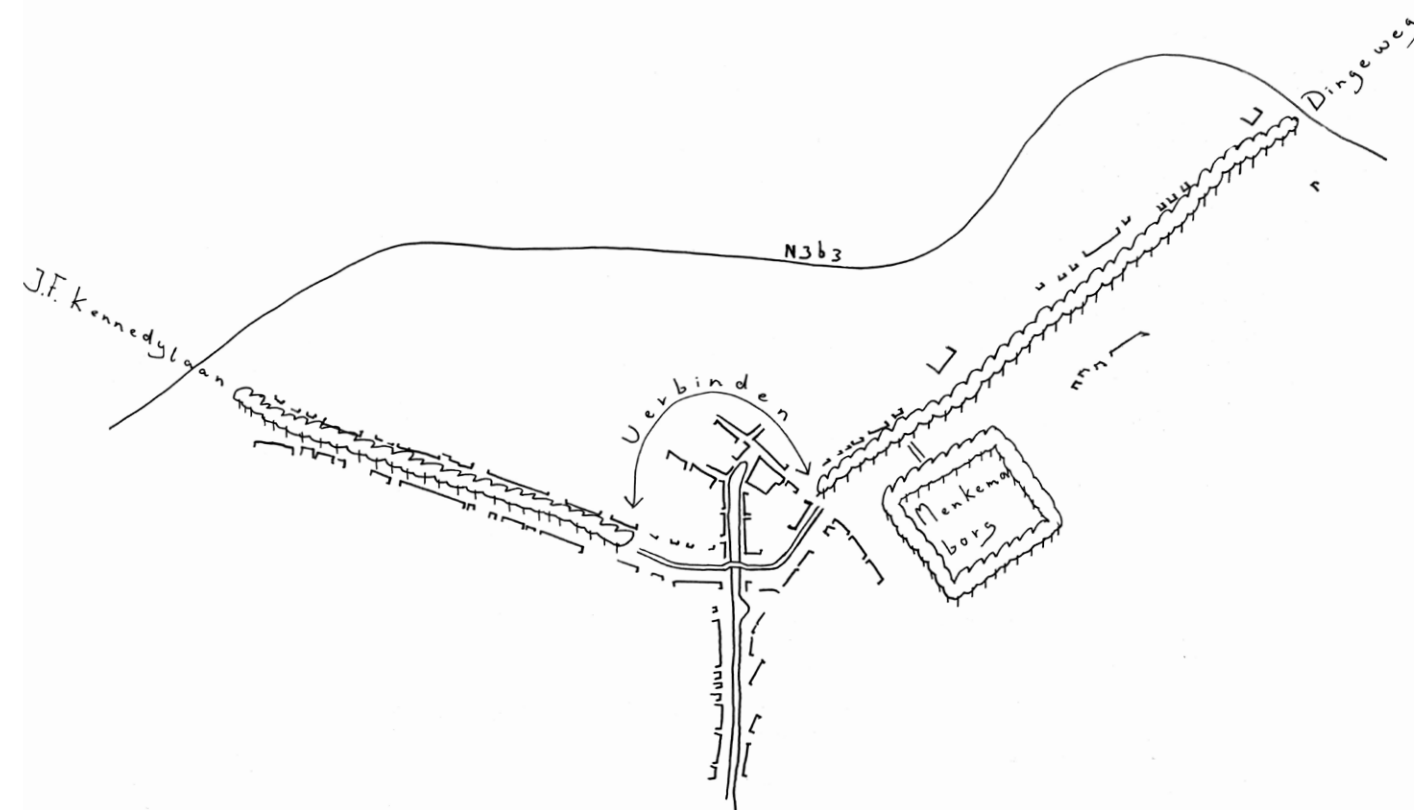
De randweg van Uithuizen, waar de J.F. Kennedylaan, J. Cohenweg, Snik, Menkemaweg en Dingeweg onderdeel van zijn, is een belangrijke route voor de bereikbaarheid van het dorp. Bijzondere plekken, zoals het dorpscentrum en de Menkemaborg, worden bereikt via deze route. De randweg heeft de potentie om zijn groene karakter uit te breiden. Een groot deel van de randweg is voorzien van een sterke groenstructuur met een dubbel bomenlaanprofiel. De Snik, en een deel van de J. Cohenstraat, zijn een ontbrekende schakel in deze sequentie.

Het is daarnaast van belang om de opzet van de wegprofielen in zijn totaliteit te bekijken. Op welke wijze wordt auto- en fietsverkeer gescheiden of juist samengevoegd en wat betekent dit voor de verkeersveiligheid?

1) Het profiel aan de J. Cohenstraat heeft aan weerszijde particuliere tuinen die een onmiskenbaar belangrijke rol spelen in het groene karakter van de randweg. In combinatie met de dubbele bomenlaan wordt de kwaliteit en het groene karakter versterkt.

2) Het profiel aan de Snik is een onderbreking in de groene sequentie. Het profiel leunt op het groen dat in de particuliere tuinen staat maar wordt verder gedomineerd door verharding. De harde blinde gevel van het pand staat dicht op de weg en draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

3) Het profiel aan de Menkemaweg is verkeerskundig en ruimtelijk gezien een voorbeeld voor de randweg. Het fietspad wordt van de rijweg gescheiden door een groenstrook en volgroeide laanbomen versterken het groene karakter.



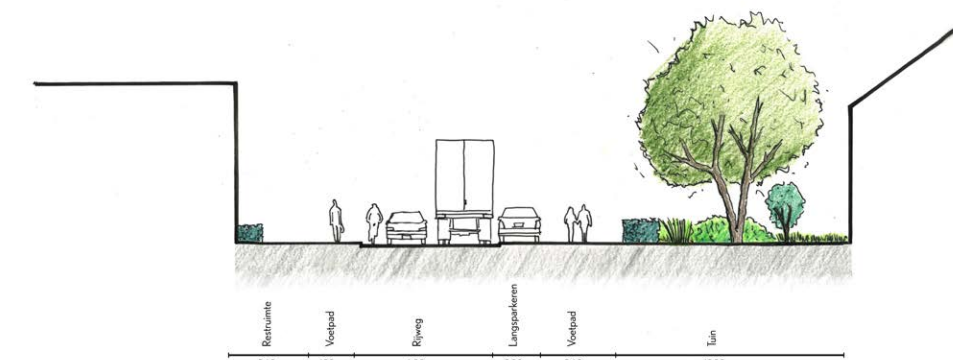
Conceptschets laansequentie aan de randweg verbinden



1. Dubbel laanprofiel aan de J. Cohenstraat



2. Snik als onderbreking in de groene sequentie



3. Vrijliggend fietspad aan de Menkemaweg





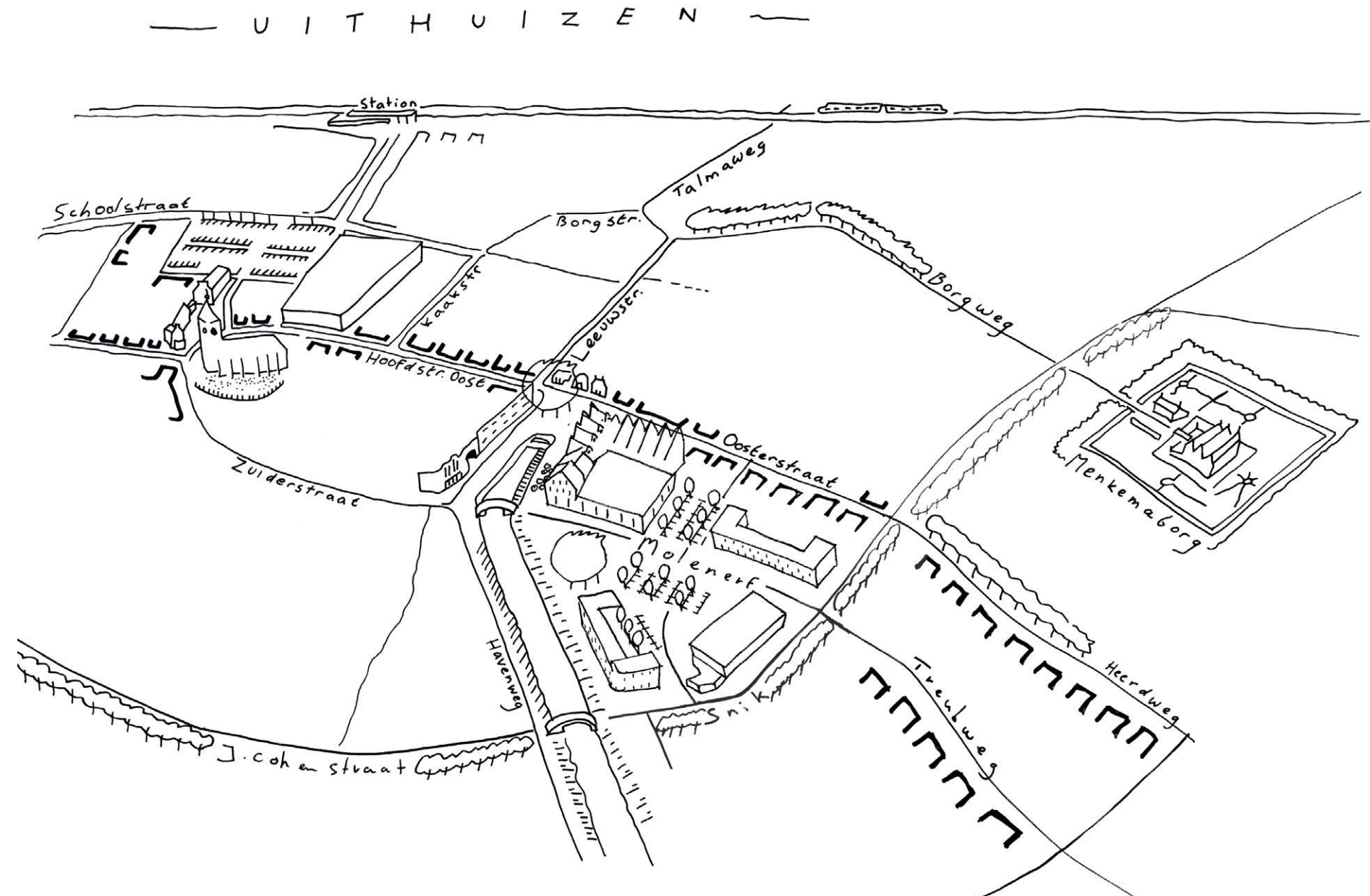
# 03 Ruimtelijke ingreep

De basis van de stedenbouwkundige structuur van Uithuizen is robuust. In het voorgaande hoofdstuk is die structuur geanalyseerd. Het parallelle lint waar het Molenerf onderdeel van is, vormt de ruimtelijke ruggengraat van het dorp. 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 bereikbaarheid van het dorpscentrum wordt sterk verbeterd door aan beide zijden van de dorpskern 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 om het centrum te versterken. 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. Naast een basisselectie van winkels zijn er 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.

Dit model zet in op twee sterke 'polen' waartussen een 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



Vogelvluchttekening van het hele centrum van Uithuizen met de twee polen Hoofdstraat/Schoolstraat en Molenerf





Huidige situatie

### Stedenbouwkundige ingreep

De kaart van de huidige situatie laat zien hoe het pand van de Lidl op de route staat van de Zuiderstraat naar het Molenerf. Dit is een onderbreking in het parallelle dorpslint waardoor het dorpscentrum vanuit de oostzijde minder toegankelijk is. Aangrenzend aan het volume van de Lidl ligt de Aldi die het Molenerf binnentreedt. Hierdoor ontstaat een opdeling van de ruimte. Aan de zijde van de Snik is een groot volume gevestigd die de ruimtelijke kwaliteit van de Snik verslechtert. De lange blinde wand van het pand staat te dicht aan de

Snik en een groenstructuur ontbreekt. Op het terrein van het Molenerf ligt een ruime maar versnipperde parkeerplaats. Het Molenerf is een enclave waarbij de aansluiting met het dorpscentrum ontbreekt. Voorheen werd het Molenerf ontsloten via een klein bruggetje over het Boterdiep. Dit was lange tijd de enige manier waarop voetgangers vanuit het centrum het Molenerf konden betreden.

De nieuwe brug over het Boterdiep is aangelegd in 2021 en vormt straks in de nieuwe situatie de verbinding tussen het westelijk en oostelijk



Nieuwe situatie

gelegen deel van het dorp. Een gemengd programma van wonen en voorzieningen creëert een balans waar Uithuizen economisch en sociaal gezien van zal profiteren. Een nieuw te ontwikkelen pand op de voormalige SNS-locatie vormt de nieuwe entree van het Molenerf. Het nieuwe pand staat op het 'scharnierpunt' tussen Blink en Molenerf. Een nieuw te ontwikkelen pand voor supermarkt de Lidl krijgt een efficiënter volume dat op een vanzelfsprekende wijze aan de bocht van de Snik staat. Een ruimere maat tussen de gevel en de Snik verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

De Snik is een van de belangrijkste routes voor de bereikbaarheid van de Blink en Hoofdstraat-Oost. Het parallelle lint kan worden verlengd van de Zuiderstraat tot aan de Treubweg. Vooral voor fietsverkeer is deze route interessant.



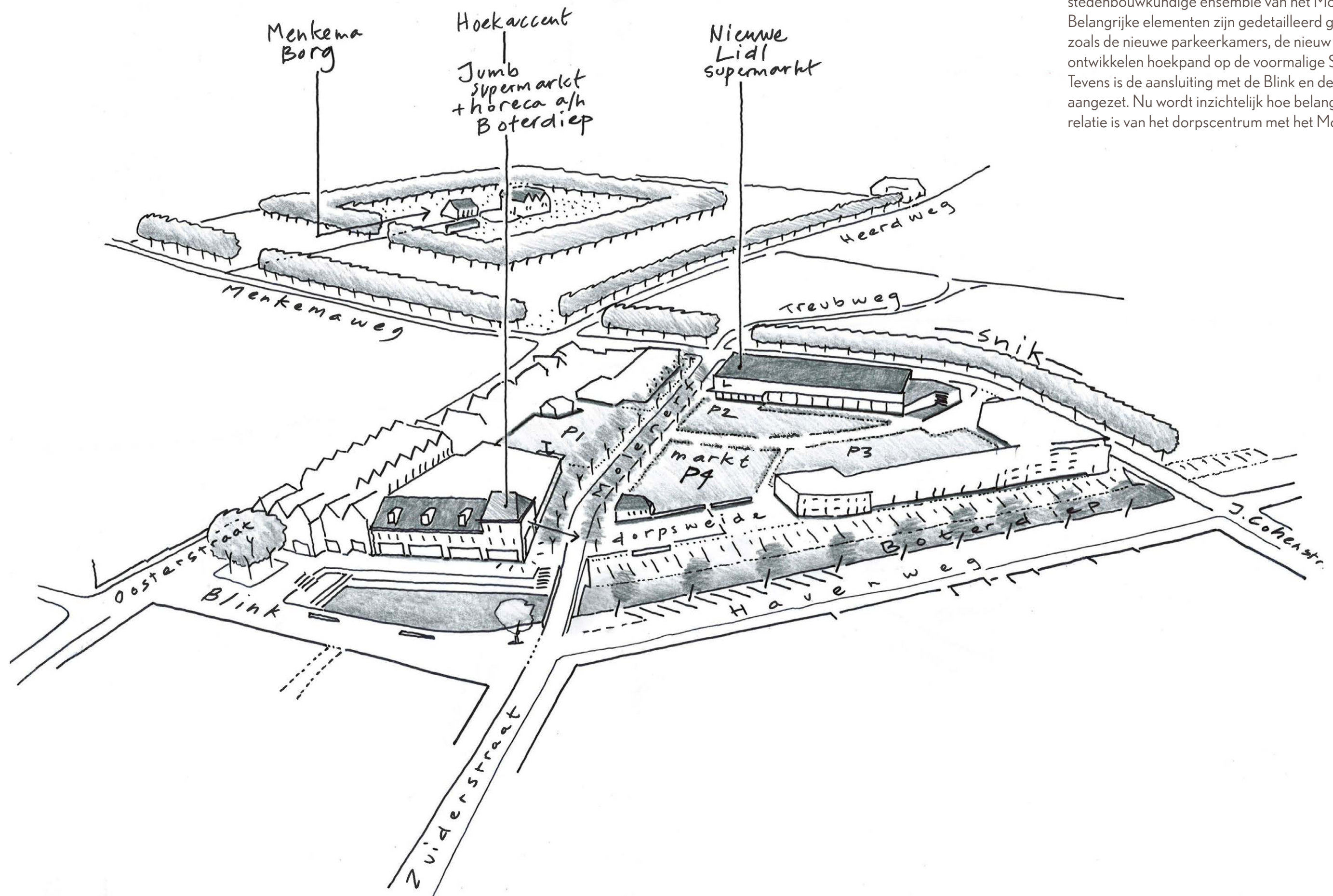
De stedenbouwkundige structuur van Uithuizen wordt aanzienlijk versterkt met de herinrichting van het Molenerf. Het Molenerf is samen met de Zuiderstraat onderdeel van het parallelle lint van de dorpskern die voorziet in de bereikbaarheid van het dorpscentrum. Met de herinrichting en stedenbouwkundige ingreep aan de Schoolstraat kan in Uithuizen het haltermodel worden toegepast. De positionering van de nieuwe volumes zorgt ervoor dat het Molenerf in directe verbinding komt te staan met de Zuiderstraat. Er worden woon- en winkelfunctie toegevoegd. Een menging van programma vraagt om een andere inrichting van de openbare ruimte (zie hoofdstuk 5).

Het te ontwikkelen pand op de voormalige SNS-locatie zal zich naar de Blink richten met horeca in de plint. Het pand zal een uitgesproken kopgevel krijgen die zich richt op de zichtlijn zuidwaarts over de lengte van het Boterdiep. De vernieuwde Jumbo en de nieuwe de Lidl zijn gesloten volumes die rondom hun entrees toch zoveel mogelijk glaspuien in de gevels aan het Molenerf zullen hebben. Samen met bijbehorende parkeerplaatsen dragen ze bij aan de ontwikkeling van Uithuizen als voorzieningencentrum.



Stedenbouwkundige opzet van het Molenerf





Dit is een vogelvluchtschets van het nieuwe stedenbouwkundige ensemble van het Molenerf. Belangrijke elementen zijn gedetailleerd getekend, zoals de nieuwe parkeerkamers, de nieuw Lidl en het te ontwikkelen hoekpand op de voormalige SNS-locatie. Tevens is de aansluiting met de Blink en de Havenweg aangezet. Nu wordt inzichtelijk hoe belangrijk de relatie is van het dorpscentrum met het Molenerf.



# 04 Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van het Molenerf beschreven. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld op basis van de "Algemene Hogelandster Criteria" (zie bijlage 1). Het te ontwikkelen pand op de voormalige SNS-locatie, de vernieuwde Jumbo en de nieuwe Lidl zijn onderdeel hiervan. Daarnaast richt de beeldkwaliteit zich op het ontwerp voor de openbare ruimte die ervoor zorgt dat het Molenerf hoogwaardig aansluit bij het dorpscentrum en het kwaliteitsniveau van

de Blink. Belangrijke speerpunten van het ontwerp zijn vergroening en verduurzaming. De samenhang tussen de schaal en maat van de architectuur en het buitenruimte ontwerp zijn essentieel. Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen mee voor de integrale uitwerking van zowel de openbare ruimte als de vastgoed ontwikkelingen. Uithuizen heeft een traditie in fraaie baksteenarchitectuur. 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 metselwerktraditie 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.



Bijzondere hoekaccenten



Ooghoogte visualisatie van de nieuwe kop van het Molenerf



Details in de gevels verbijzonderen het centrum



Gebakken materialen op maaiveld en gevels



### Beeldkwaliteit voormalige SNS-locatie

Met de sloop van het voormalige SNS-gebouw en de wens tot uitbreiding van de supermarkten op het Molenerf, ontstaat de opgave voor nieuwbouw aan de noordoostzijde van de Blink. Aan de nieuwe Blink is horeca aan de kade zeer gewenst. Hiervoor is een open plint en glaspuien op de begane grond uitgangspunt. De verdiepingshoogte van de plint moet royaal zijn voor een publieke functie. Aan de achterzijde, op het Molenerf, bevindt zich de entree van de Jumbo supermarkt. Gestapeld op het publieke programma op de begane grond bevinden zich appartementen. Een dubbele laag accentueert de noordoosthoek van de nieuwbouw. Hiermee ontstaat een accent aan het Boterdiep en een afsluiting van de oostzijde van de wand aan de nieuwe haven.

Deze visualisatie is afkomstig uit het eerder gepubliceerde boekwerk "Notitie beeldkwaliteit, Stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten voor beeldkwaliteit voormalige SNS locatie, augustus 2019", dat door Ziegler|Branderhorst is opgesteld.



Conceptschets van het te ontwikkelen nieuwbouwpand op de voormalige SNS-locatie



Een aantal stedenbouwkundige kaders die opgesteld zijn in het document “Notitie beeldkwaliteit, Stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten voor beeldkwaliteit voormalige SNS locatie, augustus 2019”, en relevant zijn voor de beeldkwaliteit, worden hier behandeld als voorwaarde voor de nieuwbouw. Een aantal van deze regels geldt ook voor het tegenoverliggende trafo- en toiletgebouw.

1. Rooilijnen
2. Bouwhoogte
3. Plint
4. Dakvorm
5. Materiaal
6. Gevelopeningen
7. Buitenruimtes
8. Achterkant

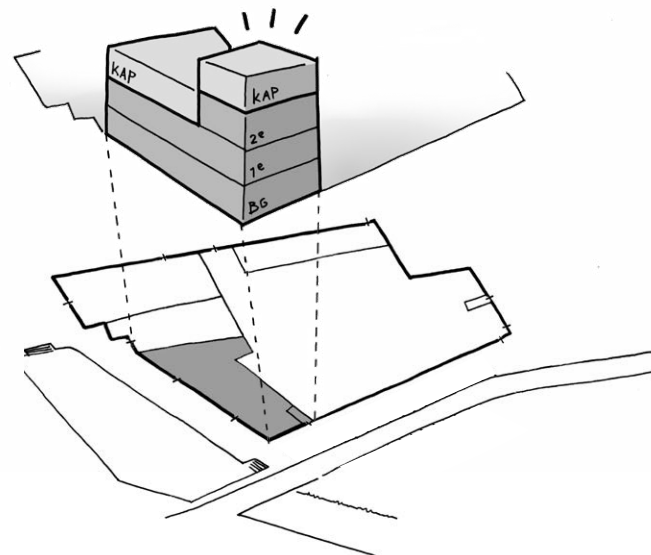
Deze stedenbouwkundige kaders komen voort uit het inrichtingsplan voor de Blink. Het ontwerp zal worden getoetst op het robuuste karakter van het volume en de architectonische uitstraling naar de Blink.

### 1. Rooilijnen

De rooilijnen van de bebouwing aan de Blink zijn in het inrichtingsplan vastgelegd. De rooilijn voor de voormalige SNS-locatie sluit aan op de panden (het Kruitvat en de terStal modezaak).

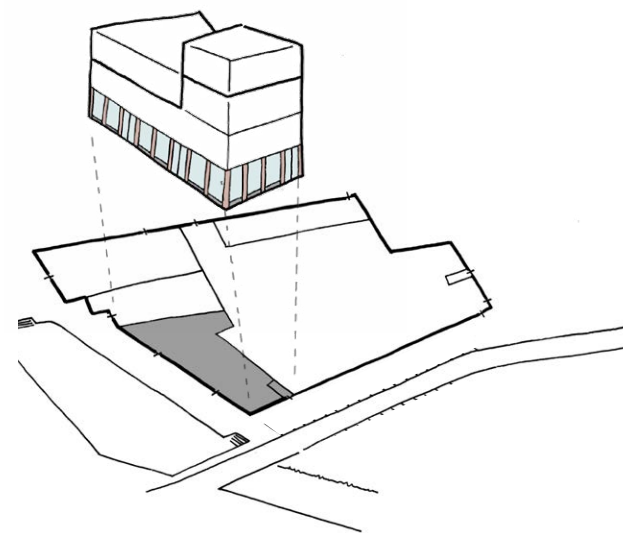
### 2. Bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing aan de Blink is 2 bouwlagen plus kap. Het accent op de Zuidwesthoek kan mogelijk 3 bouwlagen plus kap zijn. Het accent kan ook architectonisch worden benadrukt.



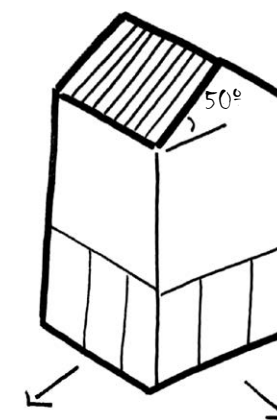
### 3. Plint

De plint heeft over de volledige breedte aan de Blink en om de hoek aan het Molenerf een transparante uitstraling. De wens is een invulling met een horeca functie. Glaspuien tot op de grond passen bij deze functie en geven toegang tot het terras voor het pand.



### 4. Dakvorm

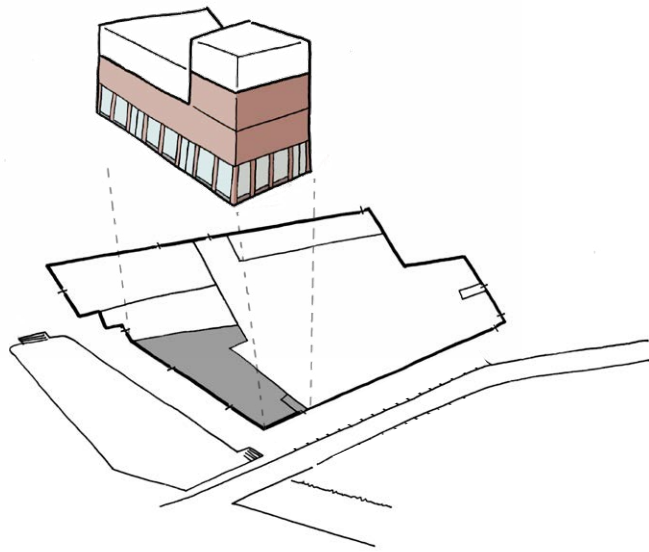
Alle bebouwing op deze kavel heeft een symmetrisch zadeldak met een dakhelling van maximaal 50 graden. Deze regel geldt ook voor het trafo- en toiletgebouw. De ingang van het trafo- en toiletgebouw wordt gevestigd aan de oostzijde aangrenzend aan het Molenerf.





## 5. Materiaal

Uitgangspunt voor de gevels is een hoogwaardig metselwerk. De metselsteen is roodbruin en past goed bij het metselwerk van de nieuwe kades rond het water. Er wordt slecht 1 type / kleur metselsteen toegepast. Op het dak worden donkere keramische pannen toegepast.



## 6. Gevelopeningen

In de gevel vormen de ramen kleinschalige ritmes. De kleine series van ramen en de compositie hiervan sluit aan bij de dorpse schaal. De ramen hebben een verticale verhouding van minimaal 4:3 (h:b). De kozijnen liggen terug in het gevelvlak waardoor er diepte en plasticiteit ontstaat.



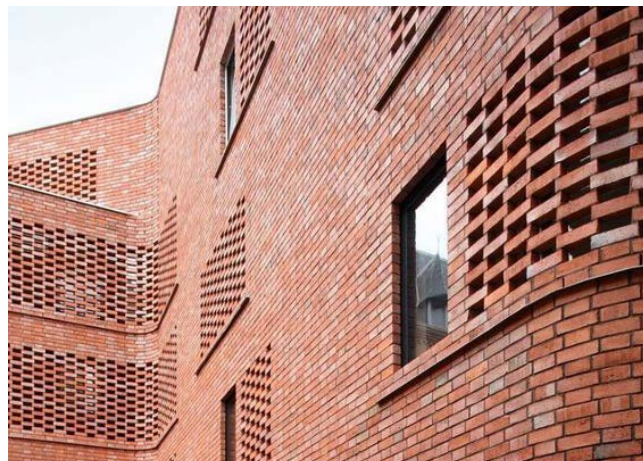
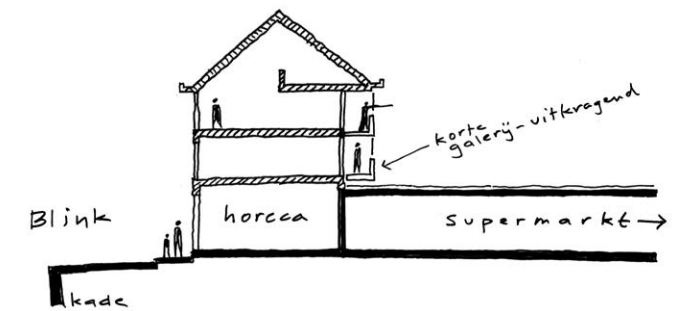
## 7. Buitenruimte

Eventuele buitenruimtes moeten inpandig worden uitgevoerd, dat wil zeggen binnen de rooilijn. Uitstekende balkons passen niet bij het traditionele dorpsbeeld, dat het uitgangspunt is. De voorkeur gaat uit naar de toepassing van Franse balkons.



## 8. Achterkant

De gevel aan achterzijde van de appartementen verdient aandacht. Deze gevel is zichtbaar vanaf het Molenerf en dient net als de voorgevel in metselwerk te worden uitgevoerd. Korte galerijen zijn mogelijk, eventueel in combinatie met buitenruimtes voor de woningen.

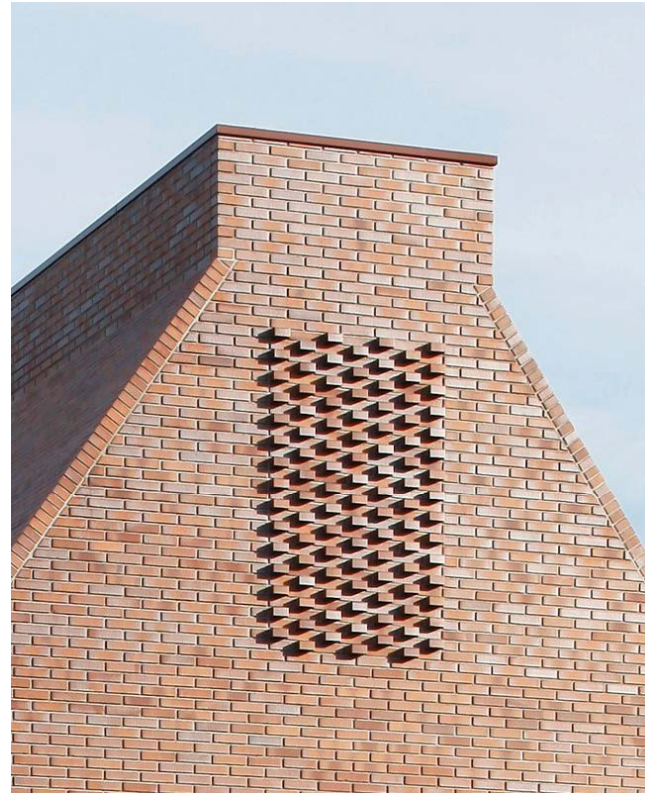




### Beeldkwaliteit trafo- en toiletgebouw

Het trafo- en toiletgebouw is een fundamenteel onderdeel van de stedenbouwkundige structuur rondom de Blink. Het gebouw zal in samenhang worden ontworpen met het te ontwikkelen pand op de voormalige SNS-locatie. Voor dit gebouw zijn enkele selectiecriteria opgesteld. Deze dienen als leidraad voor de architectenselectie voor deze opgave.

1. Markant en kloek volume
2. Materiaal en details komen overeen met het te ontwikkelen pand op de voormalige SNS-locatie
3. Aandacht voor details
4. Dakvorm komt overeen met het te ontwikkelen pand op de voormalige SNS-locatie
4. Alzijdige oriëntatie
5. Entree toiletten aan de oostzijde van het Molenerf georiënteerd
6. Het gebouw is onderdeel van de aangrenzende lage tuinmuur die het Marktplain en de dorpsweide met elkaar verbindt
5. Aan de zijde van het Boterdiep (noordgevel) dient de gevel vergroend te worden door middel van klimplanten



Havenmeestergebouw, Zwolle



Marktplain gebouw, Loppersum



### Beeldkwaliteit Molenerf

Het Molenerf, in de huidige situatie een introverte enclave, behoorde vroeger niet tot het dorpscentrum. Het was altijd al een kavel aan de rand met een perifere functie. In de huidige situatie is het nog een versteend binnenterrein waar parkeerplaatsen domineren. Het Molenerf draagt niet bij aan de kwaliteit van het dorp.

Door de nieuwe verbinding te maken vanaf de Snik richting de Blink, wordt het Molenerf onderdeel van de sterke (parallelle) dorpsstructuur van Uithuizen. De huidige gesloten structuur wordt opengebroken. De kwaliteit van het Molenerf wordt deels gevormd door de vernieuwde Jumbo en de nieuwe Lidl die gevestigd zijn aan de noord- en zuidkop van de nieuwe verbinding. Deze functies dragen bij aan de levendigheid van het nieuwe Molenerf. Het profiel van het Molenerf wordt gedefinieerd door een dubbele bomenlaan, die aansluit op het laanprofiel aan de Snik. Op deze manier wordt het groen letterlijk naar het centrum toegetrokken. Gebakken en natuursteen

materialen sluiten aan bij het dorpscentrum en de Blink. Het Molenerf fungeert met name als een veilige verbinding voor voetgangers en fietsers naar het dorpscentrum toe. Het is eveneens ontworpen om efficiënt te parkeren en de supermarkten te bezoeken. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht genomen door een stevige haagstructuur.



Toekomstig Molenerf, een nieuwe entree naar het dorpscentrum

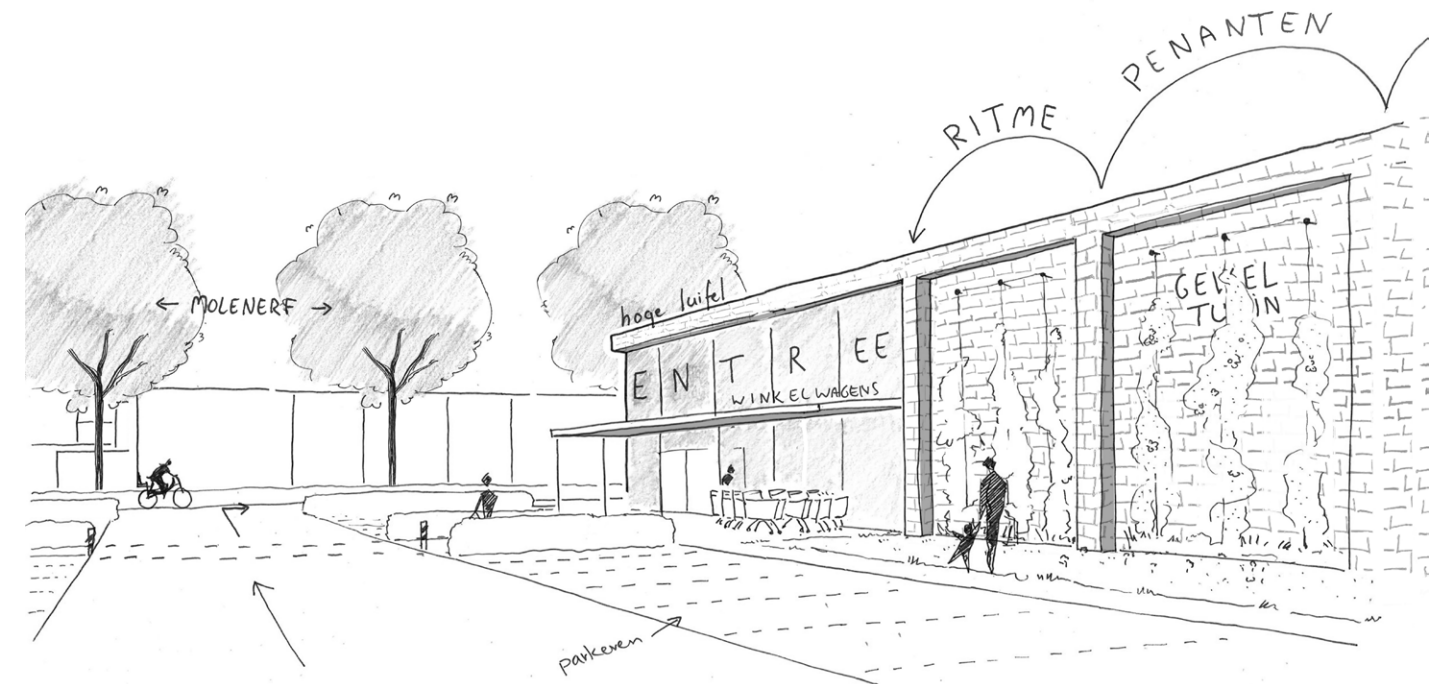


### Beeldkwaliteit Lidl

De vernieuwde Lidl zal in bebouwd oppervlak worden vergroot. Zoals eerder in dit document beschreven, zal de Lidl worden uitgebreid op de voormalige Sennema-locatie. De achterzijde van de winkel staat aan de Snik. Het nieuwe pand sluit aan op de Snik, de meest belangrijke randweg van Uithuizen. De inpassing van het nieuwe pand dient zich te voegen in de schaal, maat en materialiteit van de omgeving.

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

1. De noordwestgevel aan het Molenerf bij het nieuw in te richten parkeerterrein.
2. De noordoostgevel aan het Molenerf die de nieuwe entree voor het Molenerf vormt.
3. De zuidoostgevel aan de Snik die onderdeel wordt van de groene randweg van Uithuizen.



Huidige situatie Lidl vanaf de entree aan de Snik



Huidige situatie Lidl vanaf de Havenweg



Huidige situatie Lidl, expeditie supermarkt



Huidige situatie Lidl vanaf het Molenerf

### Noordwestgevel Lidl aan het Molenerf

Aan de noordwestgevel is de entree van de Lidl gevestigd. Een glazen pui markeert de entree. Een luifel overdekt de entree en de winkelwagenstalling is hier gevestigd. Aangrenzend aan de entree is in het ontwerp een 'pleintje' gesitueerd met bankjes waar ruimte is voor ontmoeting. De rest van de gevel bestaat deels uit metselwerk. Een ritmiek van penanten zorgen voor structuur en aansluiting bij de architectuur van de omgeving.

De noordgevel bestaat volledig uit glas en staat prominent aan het Molenerf. Door de glazen pui is deze gevel zeer transparant en uitnodigend (zie visualisatie hierboven). Zicht op het interieur van de winkel draagt bij aan de uitstraling en de sociale veiligheid in de omgeving.



### Beeldkwaliteit Snik

Zoals in de analyse is omschreven, vormt de Snik een stenige onderbreking van de groene sequentie aan de randweg van Uithuizen. Deze randweg is zo belangrijk, omdat Uithuizen als voorzieningencentrum voor de regio fungeert. De randweg wordt gebruikt om op een efficiënte manier het dorpscentrum te bereiken. Kijkend naar de inrichting van de aansluitende wegen, naar bijvoorbeeld de Menkemaweg en naar de J. Cohenweg, is een herinrichting van het profiel van de Snik cruciaal. Het vergroenen en scheiden van verkeersstromen draagt bij aan de kwaliteit en verkeersveiligheid van deze randweg. Een vrijliggend fietspad zal in de nieuwe situatie aansluiten op het fietspad aan de Menkemaweg en verlengt hiermee een veilige route voor fietsverkeer.

De rooilijn van de nieuwe Lidl dient 10 meter uit de rijbaan van de Snik te staan. De ruimtelijke kwaliteit van de Snik wordt hiermee versterkt. Er ontstaat een ruimer profiel dat zich in schaal en maat verhoudt tot andere delen van de randweg. Dit maakt het tegelijkertijd mogelijk om meer groen aan de Snik te kunnen toevoegen.



Profiel J. Cohenweg



Profiel Menkemaweg





# 05 Ontwerp buitenruimte

## Legenda

### Verharding (zie p. 56 t/m 57)

- Rijbaan, gebakken klinkers, keperverband
- Rijbaan, zweeds graniet gezaagd, halfsteensverband
- Voetpad, gebakken klinkers, elleboogverband
- Voetpad, halfverharding stabilizer, kleur Maas-Mix
- Parkeerplaats, grasbetontegels, parkeervakscheiding 4 dubbele strek betonklinkers

### Groen (zie p. 58 t/m 63)

- Sierborders, beplanting nader uit te werken
- Heester combinatie
- Haag 120 cm hoog
- Gazon
- Bomen nieuw (stip)
- Bomen bestaand
- Ecologische oever

### Inrichtingselementen (zie p. 56 t/m 57)

- Fietsnietjes
- Bankje

### Bouwkundige constructies

- Pergola en gemetselde muur 80 cm hoog
- Gemetseld muurtje 45 cm hoog

### Overig

- Gebouw
- Water
- Straatnaam

Het concept voor de inrichting van het Molenerf bestaat uit het maken van vier parkeerkamers. Het Molenerf doorkruist de ruimte, gemarkeerd door een dubbele bomenrij. De noordwestelijke parkeerkamer fungeert tegelijkertijd als marktplein. De verbijzondering

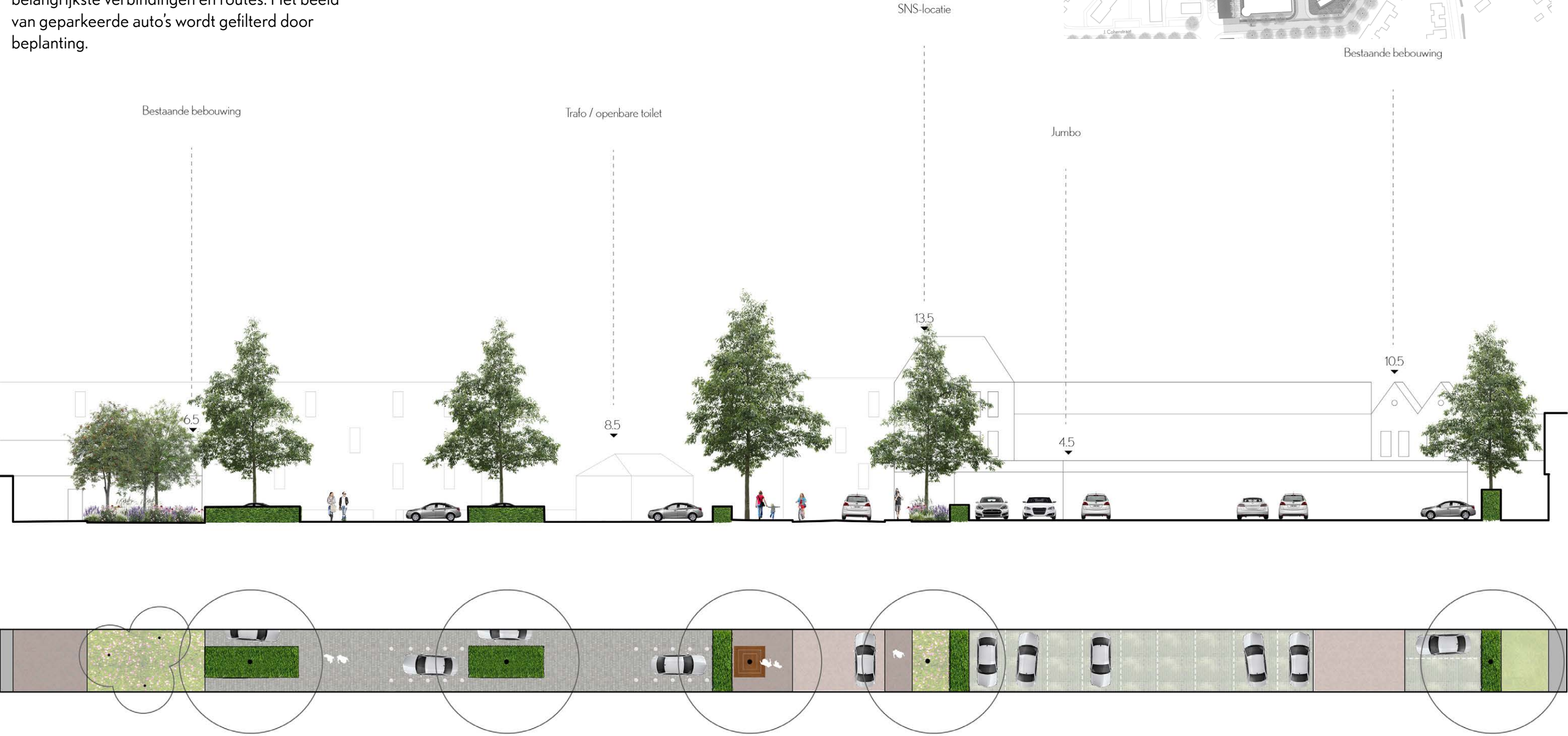
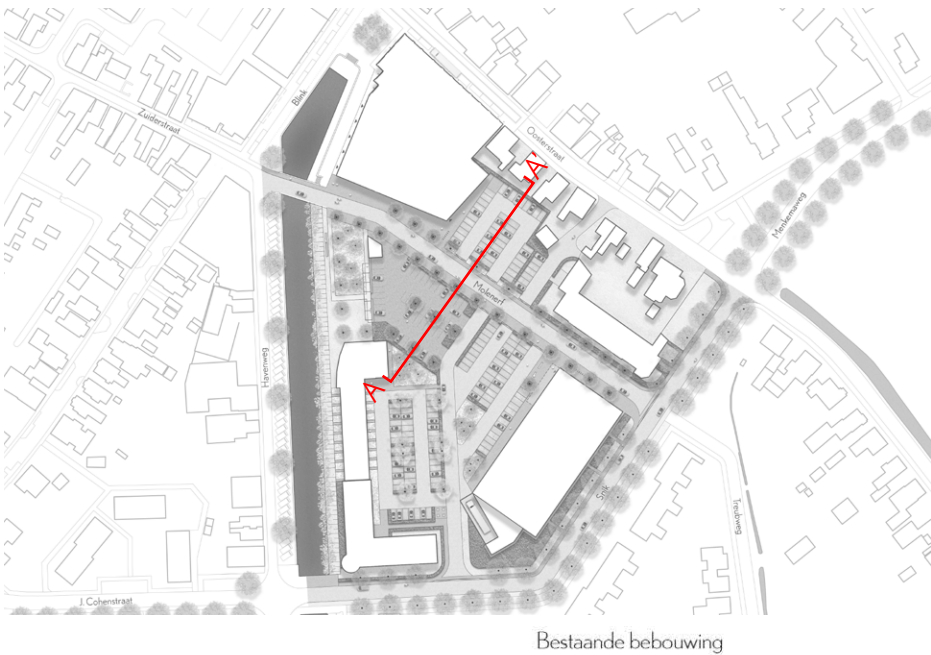
van deze parkeerkamer in materialisering en een paviljoenachtig volume vormen de kop van het Molenerf. Een hoogwaardige groene verblijfsplek maakt de verbinding met het Boterdiep. Deze groene kop staat in directe verbinding met het Molenerf en de Blink.



Ontwerp buitenruimte Molenerf (schaal n.v.t. zie bijlage voor plankaart op schaal)



De ruimtelijke compositie van het Molenerf wordt bepaald door een stevige structuur van bomen, hagen en plantvakken. Deze groenstructuur dient meerdere functies. De beplantingsstructuur heeft een oriënterende functie. Tegelijkertijd begeleidt het groen de belangrijkste verbindingen en routes. Het beeld van geparkeerde auto's wordt gefilterd door beplanting.



Profielopzet van het nieuwe Molenerf



**Parkeertelling**

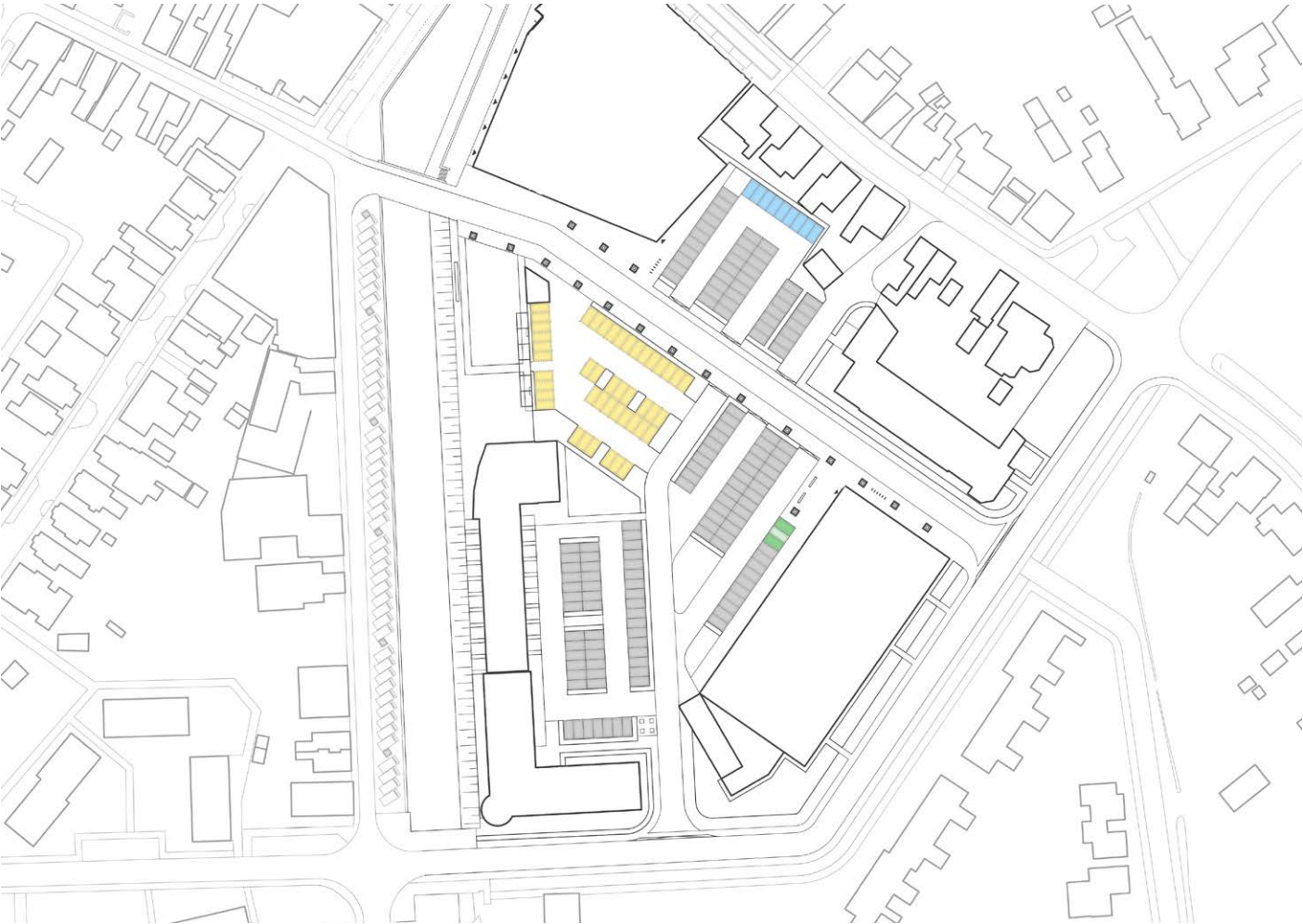
Volgende parkeergelegenheid is essentieel voor het functioneren van de supermarkten aan het Molenerf. De parkeerplaatsen worden verschillend gebruikt. Zo zijn er omwonenden mét en zónder een eigen parkeerplaats. Bezoekers van de supermarkten parkeren altijd in de buurt van de entrees. In de parkeerkamer het verst van de entrees kan een weekmarkt worden ingericht.

Zo is het parkeerterrein opgedeeld in vier parkeerkamers. Deze opdeling in parkeerkamers verkleint de schaal; het parkeerterrein oogt minder massaal. Daarnaast ontstaat er een vanzelfsprekende logica welk

type parkeren waar thuishoort. Zo richt iedere parkeerkamer zich op een aangrenzende functie of gebouw. De Jumbo en Lidl hebben ieder een aangrenzende parkeerkamer, evenals het stadscentrum en het bestaande appartementencomplex. Op piekmomenten kunnen deze verschillende vormen van gebruik overlopen op het gehele parkeerterrein.

195 parkeerplekken totaal

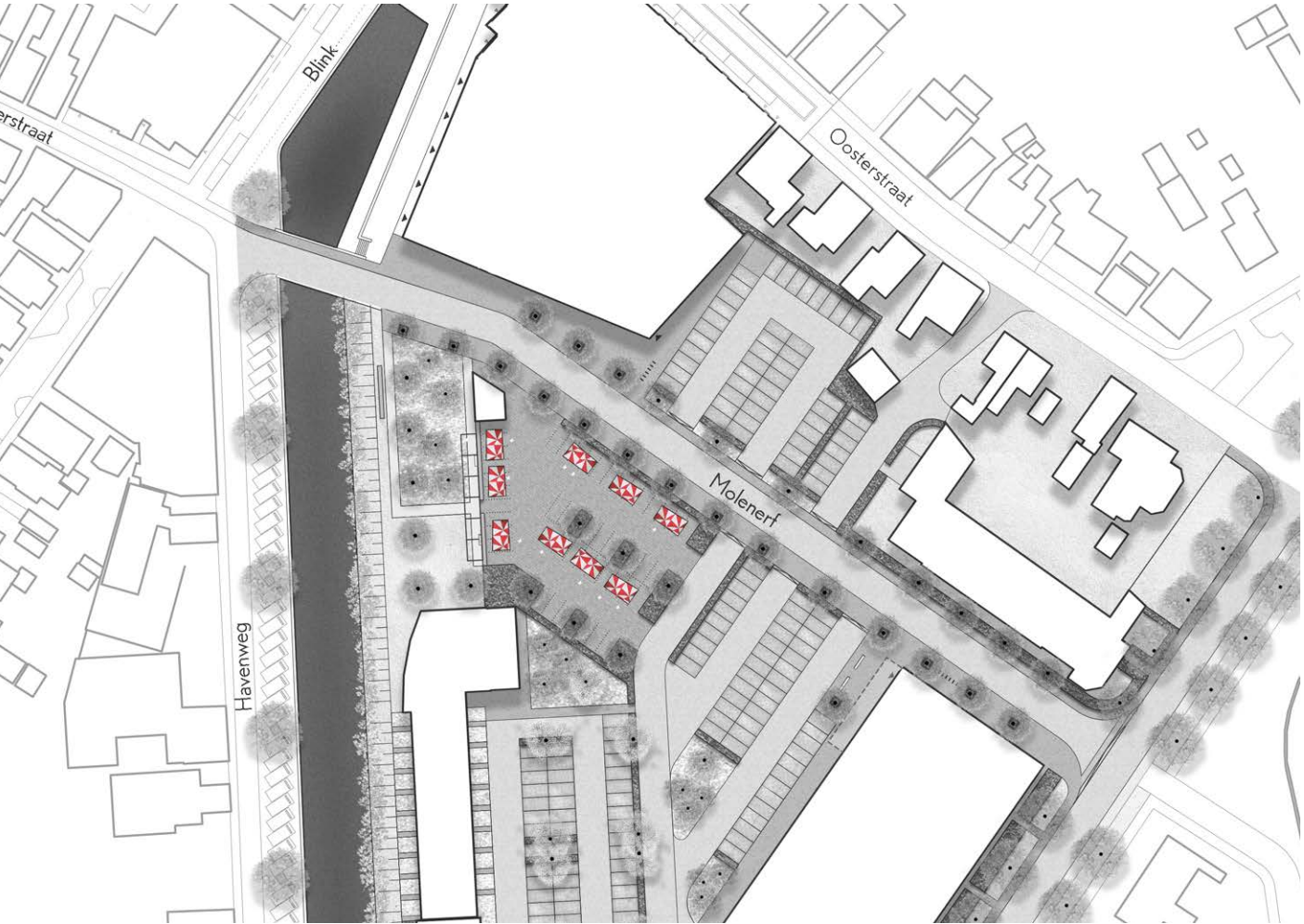
- 139 p.p. openbaar
- 9 p.p. privaat
- 45 p.p. bezet tijdens markt
- 2 p.p. elektrisch Lidl
- 1 laadpaal Lidl



Parkeertelling

**Weekmarkt op het Molenerf**

De huidige weekmarkt van Uithuizen zal gaan verhuizen naar het Molenerf. De meest noordwestelijke parkeerkamer is hierop ingericht. Deze parkeerkamer krijgt een afwijkende bestrating. Een speciaal paviljoenachtig volume markeert de hoek van deze markt-parkeerkamer. Het paviljoen huisvest een trafo en een openbaar toilet. Aangrenzend aan de markt is de groene verblijfsplek gesitueerd aan het Boterdiep.



Mogelijke marktopstelling



### Beeldkwaliteit materialen en inrichtingselementen

Er is een schetsontwerp ontwikkeld voor het nieuwe parkeerplein aan het Molenerf. In een voorafgaand beeldkwaliteitsplan is dit gedaan voor de Schoolstraat en omgeving. Door op beide locaties dezelfde materialen te gebruiken, ontstaat er eenheid. De bestrating komt grotendeels overeen met de bestrating op de Blink. Om de herkenbaarheid en identiteit van het centrum te versterken, worden er gebakken klinkers, natuursteen en graniet toegepast. De materialisatie van de route naar de Blink en naar de Hoofdstraat Oost vanaf het Molenerf komen overeen. De rijloper van het vernieuwde parkeerplein en het Molenerf zal licht gekleurd zijn. De voetpaden krijgen een iets donkerdere kleur. De uitstallingsruimten (bij de gevels van de winkels) zullen ook een donkere kleur krijgen. In het kader van duurzaamheid en esthetiek worden de parkeerplaatsen voorzien van



Rijloper keperverband



Uitstallingsruimte halfsteensverband

grasbetontegels, op de meest noordwestelijke parkeerkamer na. Door grasbetontegels te gebruiken kan hemelwater inzijgen in de bodem en het wordt het grondwater aangevuld. Het riool wordt hierdoor ontlast en wateroverlast beperkt. Bij de parkeerkamer die ook als marktplein functioneert, worden granieten kasseien toegepast. Deze markt-parkeerkamer wordt dus verbijzonderd ten opzichte van de andere parkeerkamers.

Het straatmeubilair zal overeenkomen met de Blink. Houten bankjes worden ingezet als verblijfsplekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten bij de ingang van de supermarkten. Fietsnietjes zijn op belangrijke punten bij de ingang van de supermarkt voorzien. De verlichtingsarmaturen komen overeen met de klassieke armaturen.



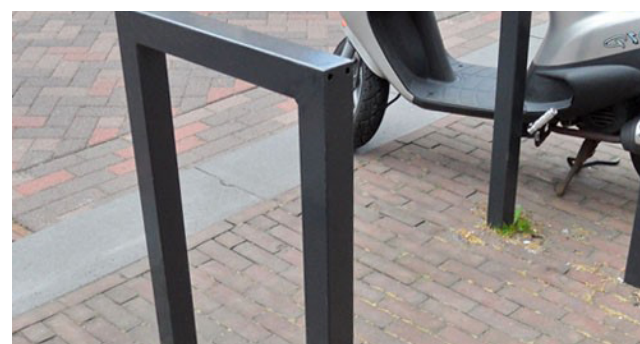
Trottoir en voetpaden elleboogverband



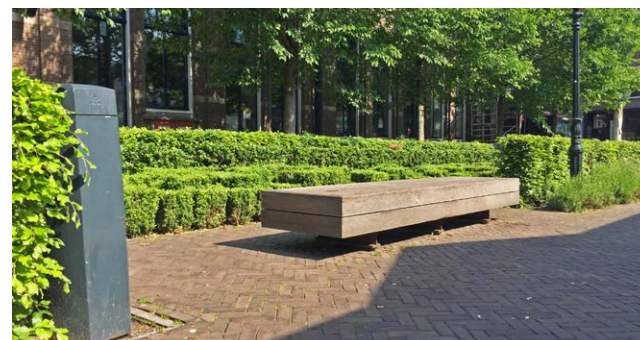
Parkeerplaatsen grasbetontegels



Natuurstenen banden



Fietsnietje



Bankje verduurzaamd inlands douglas hout



Boomrooster cortenstaal



Parkeerplaatsen noordwestelijke parkeerkamer (marktplein) Zweeds graniet gezaagd, parkeervak aanduiding met wegpunaises RVS



Lichtmasten



### Beeldkwaliteit beplanting

Er is een analyse gemaakt van de huidige situatie van de inrichting van het Molenerf. Het parkeerterrein bij de huidige Lidl en de appartementen aan het Boterdiep is met hagen omzoomd en met enkele bomen aangekleed. De overige ruimte bij de Jumbo en de andere winkels is zeer 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. Het nieuwe parkeerplein zal veel groener worden met een robuuste structuur van bomen, heesters, hagen en vaste planten.

De opstelvakken voor auto's zullen worden ingepast tussen de hagen. De structuur van hagen zal worden aangezet met boomrijen naast de bomen van het laanprofiel van het Molenerf. De bes-dragende hagen vormen een voedselvoorziening voor vogels en bieden schuilruimte. Plantvakken met vaste planten begeleiden de looppaden en creëren een groene buffer. De plantvakken worden aangevuld met heesters en bomen. Vooral de heesters dragen bij aan een natuurlijke sfeer en uitstraling. De groenstrook aan de Snik wordt aangeplant met laanbomen die aansluiten op de aangrenzende laanbomen aan de J. Cohenweg en Menkamaweg. Een combinatie van heesters staat voor de blinde gevel langs de Lidl.



Aanbeveling bomen in plantvakken: Sorbus 'Dodong'



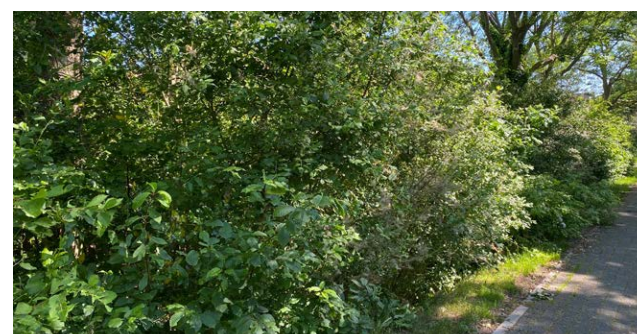
Aanbeveling heesters in plantvakken: Heptacodium miconioides



Aanbeveling hagen: Crataegus monogyna



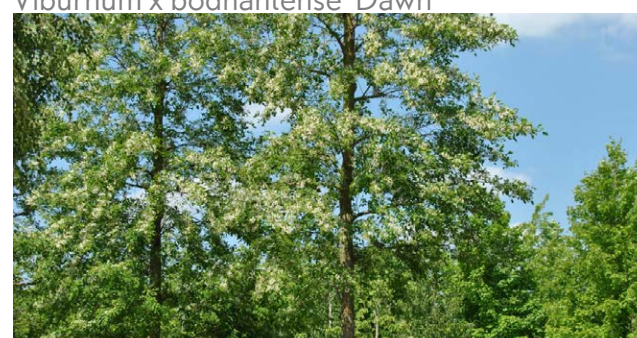
Aanbeveling sierborders: combinatie van vaste planten en siergrassen (nader te ontwerpen)



Aanbeveling heester combinatie aan de Snik: Viburnum x burkwoodii, Abelia grandiflora en Viburnum x bodnantense 'Dawn'



Aanbeveling sierbomen: Prunus cerasifera 'Nigra'



Aanbeveling laanbomen op Molenerf: Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'



Aanbeveling laanbomen aan de Snik: Tilia x europaea



### 1. Vaste planten en siergrassen in sierborders

Het uitgangspunt voor het beplantingsplan is natuurinclusieve plantvakken die uiteindelijk onderhoudsintensief zijn. Het voorstel is een combinatie van sterke vaste planten (80%) en siergrassen (20%) die geschikt zijn voor toepassing in de openbare ruimte. De verschillende soorten mogen in hoogte variëren tussen 40 en 150 cm. Er dient rekening gehouden te worden met een sluitende bloeitijdkalender vanaf maart t/m oktober. Het plantvak dient aangevuld te worden met vroeg bloeiende bolgewassen die de seizoensbeleving versterken.

### 2. Meerstammige heesters in sierborders

De meerstammige heesters zijn onderdeel van het groenplan omdat ze een natuurlijk beeld tonen. De hoeveelheid stammen mogen variëren van 2 t/m 4 stammen. De maximale volwassen hoogte van de heestersoort is 9 meter.

### 3. Heestercombinatie aan de Snik

De heestercombinatie dient deels uit groenblijvende soorten te bestaan zodat de blinde gevel van de Lidl nooit helemaal zichtbaar wordt. Een afwisseling in bloeitijd tussen de heesters is een vereiste, waarvan minimaal één soort in de winter moet bloeien. De volwassen hoogte van de heestersoorten mag variëren van 200 t/m 400 cm.

### 4. Hagen

De hagen omkaderen de parkeerplaatsen en houden de auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld. De hoogte van de haag dient 100 cm te zijn i.v.m. de verkeersveiligheid. De soortkeuze dient besdragend te zijn en aan te sluiten op de beplanting in de omgeving.

### 5. Laanbomen Molenerf

De dubbele bomenlaan op het Molenerf heeft de functie het dorp klimaatbestendiger te maken en de groenstructuur van het dorpscentrum te versterken. De soort die toegepast wordt als laanbeplanting dient van de eerste grootte te zijn (volwassen hoogte 15 > meter). Deze bomen komen deels in de verharding te staan, dus ze moeten geschikt zijn voor deze standplaats.

### 6. Laanbomen Snik

Deze laanbomen maken de laanstructuur van de randweg compleet. Hier worden dezelfde boomsoorten aangeplant als op de rest van de randweg (J.Cohenlaan, Menkemaweg, etc.) toegepast is. De laanbomen staan in gemaaid gazon.

### 7. Bloeiende bomen op het Molenerf

De bomen in de hagen, gesitueerd in de meest zuidelijke parkeerkamer aangrenzend aan appartementencomplex Meul'nhörn, zijn onderscheidend in bladkleur. Hierdoor worden de verschillende parkeerkamers nog duidelijker leesbaar. De *Prunus cerasifera* 'Nigra' is een van de weinige bomen die aan deze eisen voldoet.

### 8. Ecologische oevers aan het Boterdiep

De kade langs de Havenweg is hard en dat past bij het karakter. De overzijde is daarentegen zachter en bestaat voor een deel uit een ecologische oever. Dit wordt versterkt en doorgezet tot aan de nieuwe brug over het Boterdiep. Soorten zoals grote kattenstaart, lisdodde en gele lis zijn een welkome aanvulling in de ecologische oever. Hiervoor kan een op maat geselecteerd kruidenmengsel worden ingezaaid.





Het beplantingsbeeld verandert mee met de seizoenen. Het streven is te refereren aan de inheemse natuur. Een combinatie van vaste planten, siergrassen, heesters en bomen zorgt jaarrond voor een interessant beeld. Bloeitijden en herfstkleuren zullen elkaar onafgebroken afwisselen. De plantvakken geven niet alleen een esthetische impuls aan het erf, maar dragen bij aan de klimaatambities en doelstellingen van de gemeente Het Hogeland. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de plantvakken. Voldoende hemelwaterinfiltratie voorkomt wateroverlast en herstelkosten na noodweer. De beplanting neemt water op en verdampt dit uiteindelijk, een ander deel voedt het grondwater.

Een sluitende bloeitijdkalender biedt een lange tijd voedselvoorziening voor insecten. Bloeiende planten volgen elkaar op in een reeks waardoor de nectarvoorziening constant blijft en er geen voedseldip ontstaat.



Beeldkwaliteit sierborders



Beeldkwaliteit groenzone aan de Snik





Toekomstige Molenerf, een nieuwe entree naar het dorpscentrum

### Samenvatting

Dit beeldkwaliteitsplan voor het Molenerf 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 te kennen. Alle ingrepen bouwen voort op de aanwezige kwaliteiten. De bestaande Lidl, Jumbo, Aldi en overige winkels en de bijbehorende parkeerplaats vormen momenteel een zwakke ruimtelijke schakel in Uithuizen.

De ontwikkeling van de verbinding tussen de Blink en de Snik over het Molenerf is de basis van de ingreep. Het nieuwe groene parkeerplein en twee fraaie moderne supermarkten zijn belangrijke ingrediënten voor het plan. De herinrichting van het profiel van de Snik voegt

kwaliteit toe aan de hoofdstructuur van het dorp.

Het beeldkwaliteitsplan voor de voormalige SNS-locatie is geïntegreerd in dit document. Het te ontwikkelen pand op deze kavel is een cruciale schakel tussen Molenerf en Blink. Er zal tegevoert dit nieuwe pand een paviljoen worden gebouwd waarin een trafo en openbaar toilet gesitueerd zijn. Dit volume wordt goed ingepast in een nieuwe groene verblijfsplek aan het Boterdiep, passend bij de dorpse schaal.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft daarvoor duidelijke richtlijnen en zal dienen als toetsingskader voor de uitwerking. De ambities van de gemeente Het Hogeland komen met dit document een stuk dichterbij realisatie van het nieuwe Molenerf.

Ziegler | Branderhorst



# Algemene Hogelandster Criteria

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld op basis van de “Algemene Hogelandster Criteria”. Het idee is dat deze vier algemene criteria de basis zijn van elk ontwerp in de gemeente Het Hogeland en dat elk beeldkwaliteitplan als context dient ter inhoudelijke invulling van de Algemene Hogelandster Criteria. Deze criteria zijn opgesteld door gemeente Het Hogeland.

## De Algemene Hogelandster Criteria

Het uitgangspunt is dat ontwerpen passen binnen de ruimtelijke (en historische) context en de geschetste ontwikkeling daarvan. Bouwplannen dienen dan ook een positieve aanvulling te zijn op de omgevingskwaliteit. Essentieel hiervoor is om de (toekomstige) ruimtelijke (en historische) context van het ontwerp te begrijpen alsmede de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp een rol speelt, zodat het ontwerp reageert op en past binnen deze context. Een ruimtelijk-historische analyse van de plek en de ontwikkeling daarvan is dan ook onontbeerlijk, evenals een ontwerpconcept dat op deze analyse is gebaseerd.

Elk ontwerp dient een ruimtelijk-historisch passende en consequente uitwerking van een deugdelijk onderbouwd ontwerpconcept te zijn. Een ontwerpconcept dient om zowel over de historische context van het ontwerp, de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp wordt vormgegeven, de erfinrichting van het perceel, de overgangen van het perceel naar de openbare ruimte, de positie van het ontwerp op het perceel, het gebouw op zichzelf en de uitwerking daarvan als een overtuigend geheel vorm te geven, zodat een ontwerp kundig is

geworteld op de specifieke plek.

De volgende algemene criteria gelden dan ook als uitgangspunten, respectievelijk toetsingscriteria, voor elk ontwerp:

- Een overtuigende ruimtelijk-historische analyse ligt ten grondslag aan het ontwerp. Deze analyse dient helder te worden gepresenteerd.
- Bovengenoemde analyse is de basis voor een passend en samenhangend ontwerpidee op de planlocatie en komt duidelijk tot uiting in de presentatie van het ontwerp.
- Het bovengenoemde ontwerpidee komt overtuigend tot uiting in het ontwerp van zowel het hoofdgebouw, de bijgebouwen, de erfinrichting alsook de overgangen met de openbare ruimte.
- Het ontwerp is van positie, volumeopbouw, hoofdvorm, gevelordening, tot in detail, materiaalkeuze en kleur consequent uitgewerkt conform het gepresenteerde ontwerpidee, alsmede de analyse van de omgeving.

Een ontwerp kan dan ook naadloos passen binnen de omgeving, maar mag daarvan ook afwijken zolang deze afwijking overtuigend is gemotiveerd en er een duidelijke ruimtelijke meerwaarde ontstaat. De inzet van ontwerpkracht en ruimtelijke ambitie dient dan ook bij elk ontwerp en elk bouwplan de basis te zijn. De ruimtelijke kwalitatieve inhoudelijke dialoog is daarbij relevanter dan het kwantitatief afvinken van regels.





**Beeldkwaliteitsplan buitenruimte**  
**Herinrichting Molenerf**  
Schaal 1:1.000  
A3 formaat

Ziegler | Branderhorst

