

# Beeldkwaliteitplan Voormalig City Theater Leeuwstraat- Uithuizen

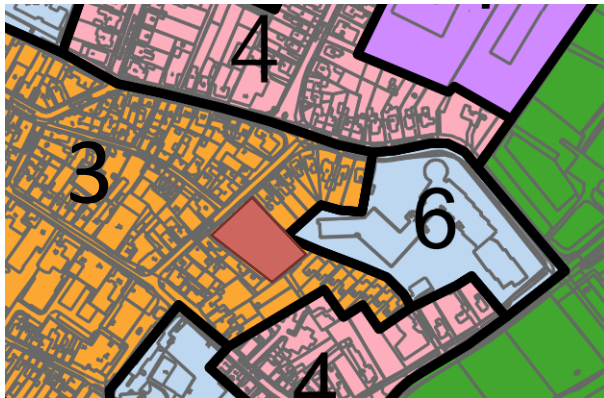
In dit beeldkwaliteitplan voor de invulling van de locatie van het voormalige City Theater aan de Leeuwstraat komen zowel de stedenbouwkundige criteria als de architectonische criteria aan de orde. De stedenbouwkundige criteria hebben betrekking op de inpassing op locatie. De architectonische criteria 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 Welstandskaart 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 (Hunsingoheerd) 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 (Menkemahof) 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

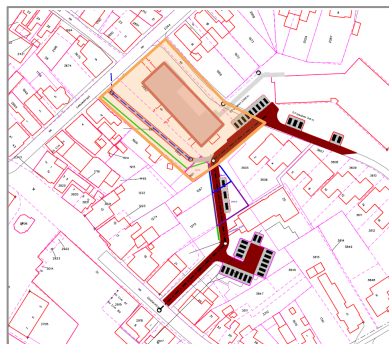
Omdat de locatie gekoppeld is aan zowel de Leeuwstraat als aan het binnengebied van het bouwblok wordt voor de nieuwe invulling de inpassing en uitstraling naar beide zijden belangrijk. De bebouwing krijgt dus twee voorzijden én een zichtgevel langs het nieuwe pad vanaf de Leeuwstraat.

## Solitair gebouw als schakel

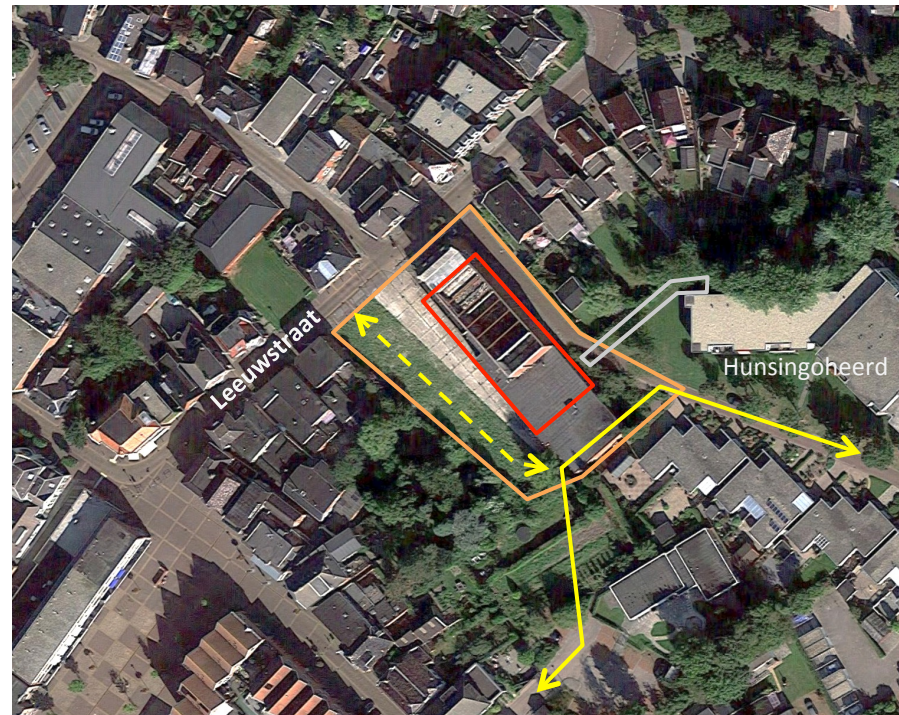
Vanuit het uitgangspunt om in te spelen op de specifieke geschiedenis en de karakteristieke vormgeving van het voormalige City Theater én door de nieuwe situering als tweezijdige locatie wordt voor deze locatie een solitair gebouw het meest passend gedacht. Een solitair gebouw dat alzijdig van karakter 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

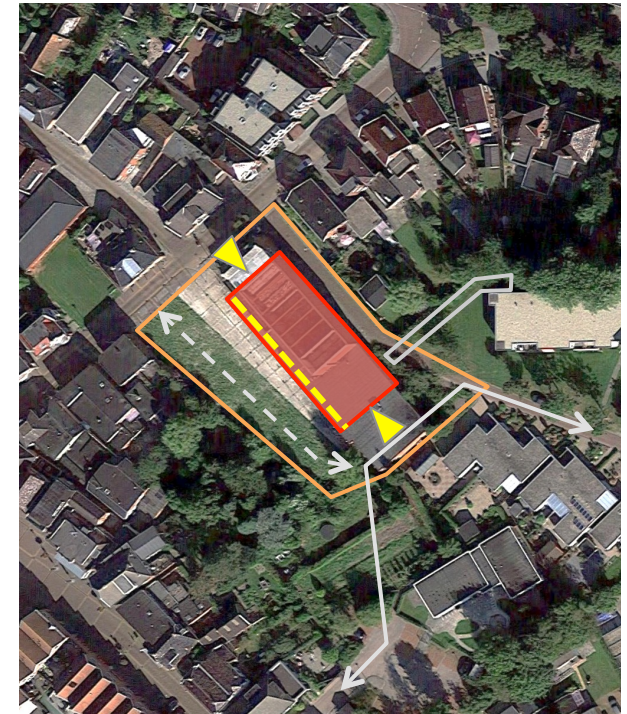
- positie van gebouw vrij in de ruimte. Dit betekent een ruime voorruimte aan de Leeuwstraat situeren en enige voorruimte aan de Menkemahof. Langs het nieuwe pad van Leeuwstraat naar Menkemahof en aan de noordoostzijde globaal de ligging van het voormalige gebouw van het City Theater aanhouden
- voorgevels 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 kleurtönen 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