



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

advies bebouwing perceel Rijksstraatweg 35b, Glimmen

dd. 2016-10-05/KP

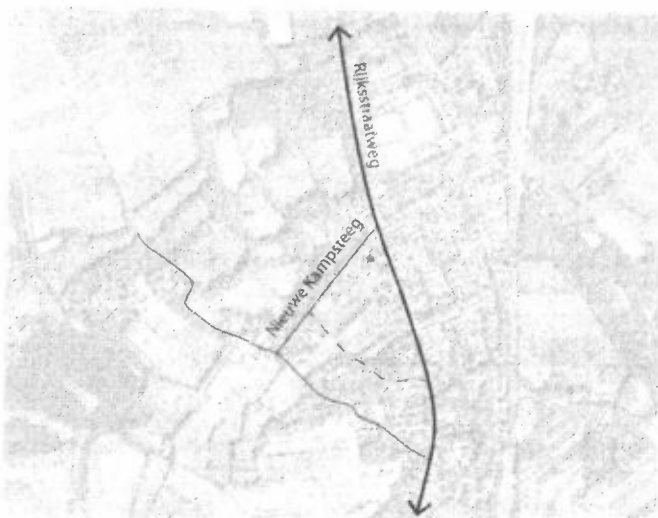
stedenbouw/welstand

Aanleiding:

Het bedrijfspand aan de Rijksstraatweg 35b huisvest thans een glaszettersbedrijf. Dit bedrijf zal echter door omstandigheden worden beëindigd. Hierdoor zal de bedrijfsbestemming die het perceel nu heeft niet meer gebruikt worden en wil de eigenaar het perceel omvormen (via verbouw bestaande pand / dan wel door nieuwbouw) tot woonbestemming. Hoewel dit initiatief in strijd is met het bestemmingsplan en het een klein perceel betreft (ca. 300 m²) waardoor de mogelijkheden beperkt zijn, sluit de sanering van een bedrijfsbestemming in een woonomgeving aan op het gemeentelijke beleid.

Vraag:

Gemeente Haren heeft Libau gevraagd te adviseren over de eventuele mogelijkheden voor het realiseren van een woning aan de Rijksstraatweg 35b te Glimmen. De vraag is of woonbebouwing (nieuwbouw dan wel verbouw van het bestaande bedrijfspand) op het perceel al dan niet stedenbouwkundig aanvaardbaar is. En, indien dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is, richting te geven aan de verschijningsvorm van de woning en de situering ervan op het perceel.



Luchtfoto van Glimmen', waarbij de rode ster de locatie van het plangebied aanduidt.

Bevindingen:

Planologisch kader:

In de vigerende beheersverordening Glimmen (juni 2013), heeft het plangebied de bestemming "bedrijven". Het perceel is toegankelijk via een oprit, welke een woonbestemming heeft. Ten zuiden van het perceel staat een transformatorhuisje, dat via dezelfde oprit / toegang bereikbaar is.



Afbeelding vigerend bestemmingsplan 'Glimmen', waarbij de pijl het plangebied aanduidt.

Conform de beheersverordening gelden de volgende bouwregels op de kavel:

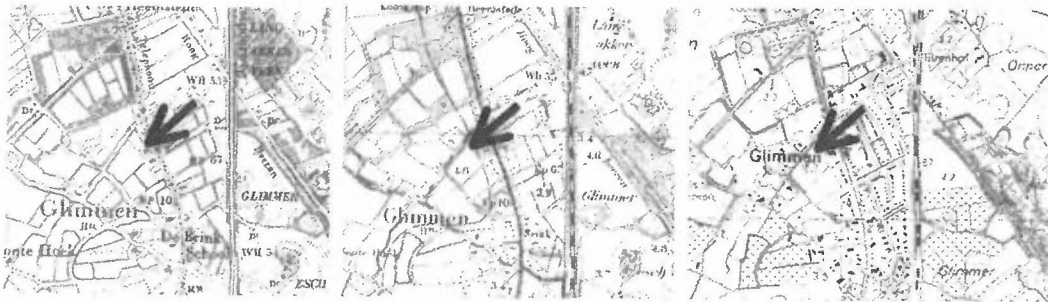
- geen bedrijfswoning toegestaan
- de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen niet meer dan 6,5 en 12 meter
- de dakhelling bedraagt niet minder dan 30 graden, dan wel niet minder dan de helling van het bestaande bedrijfsgebouw
- het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt niet meer dan 60%

Ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige perceel ligt binnen de bebouwde kom van Glimmen, aan de Rijksstraatweg. Om te bepalen of het initiatief aanvaardbaar is, zijn onderstaand de huidige ruimtelijke kwaliteiten van de locatie en haar omgeving beschreven.

Stedenbouw

De Rijksstraatweg stamt uit de Middeleeuwen en volgt de Hondsrug, waardoor het een enigszins bochtig verloop heeft. Glimmen is als agrarische kern ontstaan, met een zeer open structuur tot gevolg. Al is deze structuur in de loop der jaren verdicht, het karakter langs de Rijksstraatweg met voornamelijk vrijstaande gebouwen op groene erven is nog altijd herkenbaar.



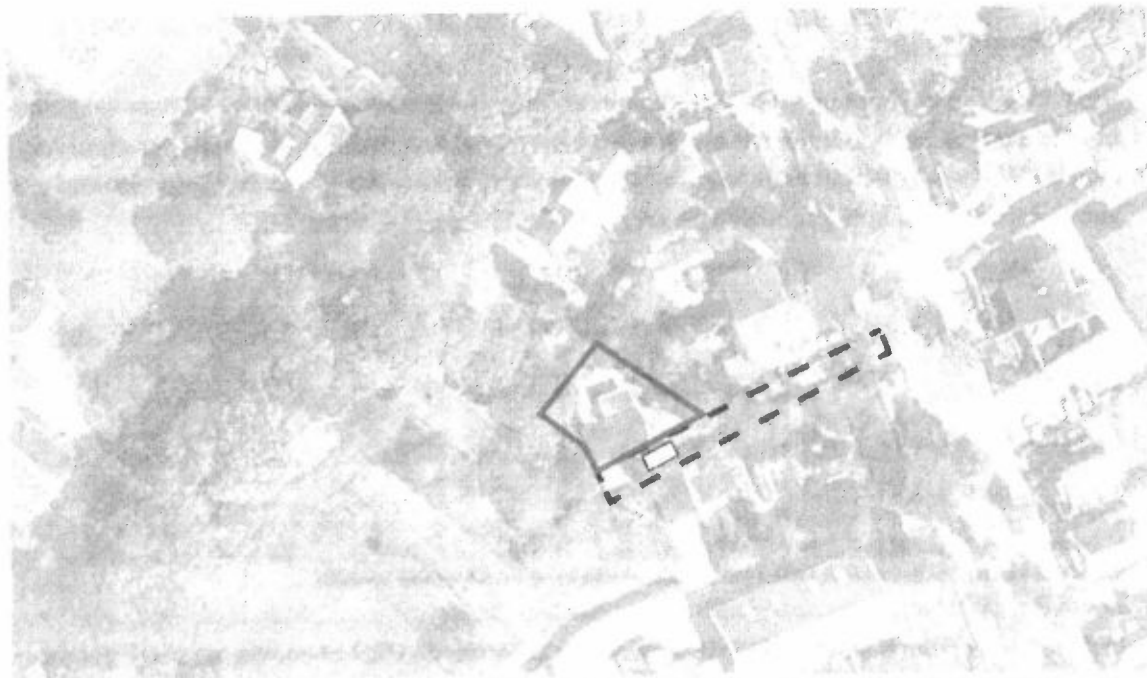
Historische kaarten van Glimmen uit 1900, 1950 en 2000, waarbij de pijl het plangebied aanduidt.

In de loop der jaren is langs de Rijksstraatweg een gevarieerde villabebouwing tot stand gekomen. Het esdorpenkarakter van Glimmen werd hier geleidelijk vervangen door een nieuwe karakteristiek met waardevolle bebouwingsstructuur. De bebouwde kom wordt gekenmerkt door een ritme van onregelmatig geplaatste vrijstaande bebouwing, met hier en daar een boerderij met bijbehorende schuren. De huidige bebouwing langs de weg is een of twee bouwlagen en een kap, gericht op de Rijksstraatweg. De nokrichting varieert, maar is hoofdzakelijk haaks op de weg. Het profiel van de weg wordt gekenmerkt door een begeleidende boombeplanting aan weerszijde. De weg heeft een hoge beeldkwaliteit en is daarmee bepalend voor de identiteit van Glimmen als geheel.

Vanaf de Rijksstraatweg is Glimmen met name aan de oostelijke zijde verdicht. Hier zijn moderne woongebieden ontstaan met een rationeel stratenpatroon. Aan de westzijde volgen de straten de oude structuurlijnen, o.a. oude markewegen zoals de Meentweg, de Oude Steeg, de Nieuwe Kampsteeg en het kerkpad over de es naar Onnen. De wegen aan deze zijde van het dorp zijn organisch gevormd en hierlangs is de bebouwing ontspoeld met groen en heeft zich een zeer afwisselend bebouwingsbeeld ontwikkeld. Door de agrarische geschiedenis van Glimmen bevinden zich zowel aan de oost- als westzijde van de Rijksstraatweg achter de hoofdgebouwen, geregeld achterliggende (schuur)gebouwen. Hierbij is sprake van een duidelijke (visuele of functionele) relatie tussen gebouwen en erf.

Omgeving locatie

Het onderhavige perceel bevindt zich aan de westzijde van de Rijksstraatweg, nabij de oksel van de Nieuwe Kampsteeg. De locatie ligt achter de bebouwing aan de Rijksstraatweg, waardoor het perceel niet meedoet in het ritme van vrijstaande gebouwen.



Locatie Rijksstraatweg 35b in rood, met in zwart de toegangsweg tot de kavel en met wit aangegeven een transformatorhuisje op dit perceel.

De aanliggende panden hebben royale tuinen met een onderlinge groene erfafscheiding. Deze groene wereld vormt een zachte overgang naar het buitengebied.



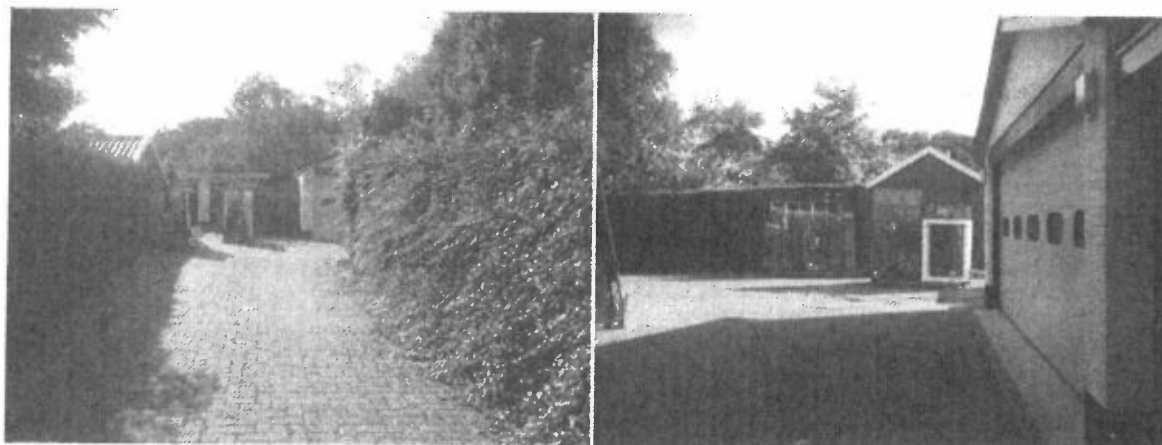
Zicht op de achtererven van de Rijksstraatweg / Nieuwe Kampsteeg.

In de groene informele setting van de dorpsrand is het onderhavige perceel gelegen. De kavel zelf wordt omzoomd door de achtererven van naastliggende kavels, afgescheiden door hagen en groen. De toegang naar het plangebied geschiedt via een inrit tussen de voortuinen van naastliggende woningen. De erfafscheiding tussen de tuinen en de inrit bestaat uit hoge groene hagen. Aan de straat wordt de toerit afgesloten met hoge hekken.



Huidige inrit Rijksstraatweg 35b , herkenbaar langs de weg door de hekken tussen twee voortuinen in.

Op de kavel staan een transformatorhuisje en het bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw heeft één laag met een flauwe kap haaks op de straat en een aanbouw aan de noordzijde. De aanbouw betreft een kantoorgedeelte met een deels glazen gevel. Richting de Rijksstraatweg heeft het gebouw een garagedeur. Het transformatorhuisje is één laag met een plat dak en staat in lijn met de inrit.



Foto's vanaf het huidige perceel, met boven de toegang uitkomende bij het transformatorhuisje, linksonder het verharde voorterrein.

Afwegingen en advies:

In het dorp Glimmen bevindt zich langs de Rijksstraatweg een waardevolle bebouwingsstructuur met een ritme van vrijstaande bebouwing, met hier en daar een boerderij. Het perceel heeft in deze stedenbouwkundige structuur een atypische positie, toegang en maatvoering, waardoor het perceel niet bijdraagt aan de kwaliteiten van de omgeving. Ook het huidige bedrijfsgebouw heeft architectonisch weinig kwaliteit. Wel waardevol zijn de groenkwaliteiten van de tuinen rondom het perceel. Deze vormen een zachte overgang tussen het dorp en het agrarische buitengebied en geven de westelijke dorpsrand een groen karakter.

Wanneer de bedrijfsfunctie op de kavel komt te vervallen, is ruimtelijk gezien de sanering van de plek (bijvoorbeeld door het toevoegen van het (evt. opgedeelde) perceel aan naastliggende tuinen) de meest voor de hand liggende optie.

Woningbouw ligt vanwege de positie en maatvoering van het perceel minder voor de hand, maar is stedenbouwkundig gezien niet onaanvaardbaar. Bij transformatie van het plangebied naar wonen is, vanwege de groenwaarden in de dorpsrand en tussen de bestaande woningen rondom, het handhaven van de groene tuinafscheidingen hierbij wel een bijzonder aandachtspunt. De huidige positie en oriëntatie van het gebouw is woontechnisch gezien niet optimaal. Verbouw van het huidige bouwvolume leidt tot buitenruimte die zich richt op naastliggende tuinen, waardoor schuttingen kunnen ontstaan. Dit draagt niet bij aan de zachte informele overgang van de groene dorpsrand.

Om dit te voorkomen adviseren wij bij transformatie naar wonen in te zetten op nieuwbouw, waarbij een bijzondere woonvorm op zijn plaats is. Te denken valt aan een patio woning waarbij de (bepalende) buitenruimte is ingesloten door de bouwmassa van de woning, of aan een Tiny House waar op kleine schaal en in harmonie met de natuurlijke omgeving gebouwd wordt. Bewoning van het plangebied is kortom een complexe ruimtelijke ontwerpogave en vergt daardoor maatwerk.