



Libau
adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit

Hoge der a 5
9712 ac groningen
(050) 312 33 62
www.libau.nl

Advies stedenbouwkundige inpassing brandweerkazerne, Rijksstraatweg 231 te Haren (“Tubantialocatie”).

2015-09-22/ stedenbouw/cultuurhistorie/architectuur

Aanleiding

De gemeente Haren onderzoekt de mogelijkheden om een brandweerkazerne te bouwen aan de Rijksstraatweg 231 in Haren. Deze locatie is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht en biedt nu nog ruimte aan een tuincentrum. De gemeente heeft Libau gevraagd om te adviseren over de ruimtelijke mogelijkheden op deze locatie en daarbij met name te kijken naar:

- de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden in het beschermde dorpsgezicht.
- de mogelijkheden/onmogelijkheden van geluidswerende ingrepen.
- de mogelijkheden om het nieuwe programma van eisen in te passen in de beschikbare ruimte.

Voorgeschiedenis

In 2014 heeft Rho in opdracht van de gemeente Haren een viertal locaties onderzocht op hun mogelijkheden om hier een brandweerkazerne te realiseren. WMA voerde in aansluiting hierop voor deze vier locaties een akoestisch onderzoek uit. De conclusies van de beide onderzoeken leidden in augustus 2015 tot een ambtelijk advies waarbij werd gekozen voor de stationslocatie. Dit gebeurde onder andere met het oog op de ruimtelijke kwaliteit. Het College van B. en W. verzocht vervolgens om een verdiepende studie van de ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden op de locatie aan de Rijksstraatweg 231. Het Programma van Eisen voor de brandweerkazerne is sinds het onderzoek van Rho aangepast: het aantal uitrijdeuren ging van vijf naar drie. Het akoestische onderzoek leidde bovendien tot de conclusie dat er op deze locatie geen geluidsschermen voor de rooilijn geplaatst hoeven te worden.

Leeswijzer

In deze notitie worden achtereenvolgens beschreven:

- Ligging plangebied.
- Ruimtelijke kwaliteit, kansen en bedreigingen.
- Stedenbouwkundige schets inpassingsmogelijkheid brandweerkazerne.
- Beeldkwaliteit bebouwing.
- Advies.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Rijksstraatweg binnen de bebouwde kom van Haren.



Foto plangebied (rood)



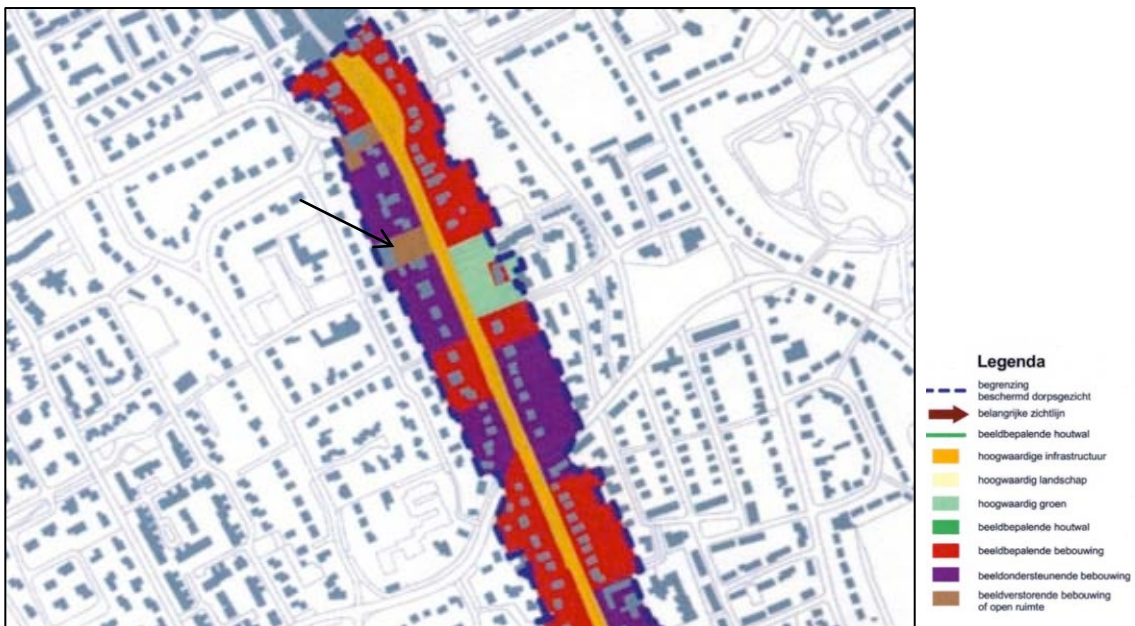
Foto van het perceel (rechts gelegen) vanaf de Rijksstraatweg.

Ruimtelijke kwaliteit

De Rijksweg is onderdeel van de oude route die al eeuwenlang zuidoost Drenthe en de stad Groningen met elkaar verbindt. In de middeleeuwen werd hier een verharde weg overheen gelegd en in de 18^e eeuw werden langs deze weg in het huidige Haren buitenplaatsen gerealiseerd. Haren heeft zich vanaf deze weg ontwikkeld en ondanks het feit dat het dorp daarbij voortdurend groter groeide, behield de Rijksweg voor een groot deel zijn bijzondere karakter. Het profiel van de weg wordt aan weerszijden gekenmerkt door begeleidende boombeplanting en evenals in de 18^e eeuw bestaat de bebouwing ook nu nog voornamelijk uit vrijstaande gebouwen op groene erven. De weg en de bijbehorende bebouwing zijn samen een belangrijke structuurdrager in het stedelijk weefsel van Haren. De bebouwde kom, waar het te onderzoeken perceel deel van uit maakt, wordt gekenmerkt door een ritme van villa-achtige bebouwing met een of twee bouwlagen en een kap, gericht op de Rijksweg. De weg heeft een hoge beeldkwaliteit en is bepalend voor de identiteit van Haren als geheel.

Beschermd dorpsgezicht

Het hoofdelement in de ruimtelijke structuur van het beschermd dorpsgezicht Rijksweg is de Rijksweg zelf. De ruimtelijke structuur, de bebouwing en de tuinen zijn in de bebouwde kom sterk met elkaar verbonden. De bebouwing is op de weg georiënteerd en niet overal even intensief. De bebouwing varieert in schaal van eenvoudige middenstandswoningen tot grote villa's. De panden zijn overwegend vrijstaand of dubbel en liggen op enige afstand van de weg met groene voortuinen. Het beschermde dorpsgezicht heeft hierdoor een overwegend groen karakter.



Afbeelding uit het besluit van het beschermd dorpsgezicht Rijksweg, gemeente Haren. Met de zwarte pijl is de ligging van het plangebied aangegeven.

In de beschrijvingen van het beschermde dorpsgezicht worden de percelen aan de oostzijde van de Rijksweg als beeldbepalend benoemd. Hier bevindt zich ook een hoogwaardig groene ruimte. Aan de westzijde van de straat, aan weerszijden van de Rijksweg 231, worden de gebouwen gewaardeerd als beeldondersteunend. Het onderhavige perceel zelf wordt benoemd als beeldverstorend. In combinatie met de verderop gelegen benzinepomp, is dit deel ruimtelijk kwetsbaar.

Omgeving locatie

In de opeenvolging van bebouwing / erven aan de straat doet het onderhavige perceel niet mee in het ritme van villa-achtige gebouwen. Dit komt doordat de bebouwing op het perceel slechts één bouwlaag en geen dak kent en een terug liggende rooilijn heeft. De afstand tot de weg en de beperkte hoogte van de bebouwing zorgen ervoor dat de

bebouwing vanaf de openbare weg niet zichtbaar is. Dit doet afbreuk aan het ritme en de kwaliteit van de Rijksstraatweg als geheel. Hoewel het voorterrein een groene functie heeft (tuincentrum) is de inrichting dusdanig afwijkend en versnipperd dat ook het groen afbreuk doet aan het statige karakter van de weg. Dit wordt versterkt doordat er twee percelen verder, in noordelijke richting, een benzinestation staat met een stenig voorerf en een afwijkende bebouwingsvorm.



Foto van het perceel vanaf de Rijksstraatweg, met links het naastliggende villa (woonbestemming) en verderop (bij de rode vlag) het benzinestation.

Kansen en bedreigingen

De beoogde herontwikkeling van de kavel biedt kansen om het bebouwingsbeeld aan de Rijksstraatweg en de relatie tussen weg en tuinen te versterken. Hiertoe dient:

- o het voorerf een open groen karakter te krijgen.
- o de straatwand hersteld te worden met een bouwvolume dat aansluit bij de maat, schaal en verschijningsvorm van de omliggende villa's.
- o het zij-erf over voldoende groenruimte te beschikken.

Wanneer de ontwikkeling grootschaliger of steniger is, wordt de kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht ten opzichte van de huidige locatie niet versterkt, maar juist verzwakt.



Links de huidige ruimtelijke structuur, de locatie Rijksstraatweg 231 in lichtgroen. Rechts de kansenkaart met de herontwikkeling van het terrein, passend bij de maat en de schaal van de aanliggende percelen

Stedenbouwkundige schets inpassingsmogelijkheid brandweerkazerne

Om te toetsen of de herontwikkeling van het onderhavige perceel met een brandweerkazerne aansluit bij de benoemde kansen, heeft Libau een stedenbouwkundige schets gemaakt. Deze kent de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

Kazerne met:

- een vijftal stallingsplaatsen met drie uitritten aan de straatzijde (315 m²)
- een stallingsruime voor klein materieel met uitrit aan zij-zijde (100m²)
- entree, leslokaal en kleedruimtes (265m²)
- overige inpandige voorzieningen (185m²)

Totaal 865 m²

Parkeerterrein voor 15 parkeerplekken 375 m²

Verhard oefenterrein 500 m²

Verhard uitrijgebied van met voldoende diepte aan straatzijde 175 m²

+ Geluidswal van 4 meter hoogte achter de rooilijn



Stedenbouwkundige schets brandweerkazerne op Tubantia terrein

De stedenbouwkundige schets laat zien dat het perceel beperkte afmetingen heeft. Rekening houdend met de geduide kansen (groen erfbeeld, passende maat/schaal) is een maximale beukmaat van 15 meter mogelijk. Dit betekent dat voorzieningen gestapeld moeten worden, wil het programma gerealiseerd worden. Dit is mogelijk in maximaal twee bouwlagen met daarboven een kap. Doordat het hoofdgebouw een diepte heeft van maximaal 15 meter, zal een aantal brandweerauto's in de aanbouw geparkeerd moeten worden.

Om aan de straatzijde een groen beeld te garanderen en de bestaande monumentale boom te behouden, moet het voorerf een open en zo groen mogelijk karakter hebben. De mogelijkheden om dit te realiseren zijn echter beperkt vanwege de benodigde

uitrijruimte voor de brandweer. Om het zicht te verzachten, wordt het voorerf afgesloten met een beukenhaag aan de straat. Dit betekent dat bij het uitrijden de brandweerwagens één voor één het terrein zullen moeten verlaten.

Wil het erf met een bouwvolume van twee lagen en een kap voldoende groenruimte krijgen, dan vergt dit aan de noord- en zuidzijde van het gebouw een groenruimte van 8 tot 10 meter. Dit is aan de noordzijde van het perceel haalbaar, maar aan de zuidzijde niet. Hier kan, in combinatie met een inrit, een groenstrook van ca. 5 meter gerealiseerd worden.

De noodzakelijke geluidsschermen kunnen in de zijdelingse groenzones in de singelbeplanting worden opgenomen. Hierdoor ontstaat richting de naastgelegen kavels een groen beeld. Om het beeld ook in de winter te verzachten, stellen we daarnaast een beukenhaag voor tot 2 meter.

De kavel biedt geen ruimte om separate infrastructuur aan te leggen voor het parkeren. Dit moet daarom zo efficiënt mogelijk langs de uitrijgebieden een plek krijgen. De stedenbouwkundige schets laat zien dat er op deze wijze maximaal 12 parkeerplaatsen te realiseren zijn, dat zijn er 3 minder dan in het Programma van Eisen is opgenomen.

Deze locatie biedt geen ruimte voor een eventuele toekomstige uitbreiding van de kazerne.

Beeldkwaliteit bebouwing

Het welstandsbeleid in het beschermde dorpsgezicht zet in op behoud en versterking van de markante eenheid tussen wegprofiel en bebouwing. Wijzigingen van bebouwing kan alleen op voorwaarde van gevarieerdheid en hoge kwaliteit. Hierbij wordt per cluster gebouwen gekeken naar de plaatsing en de overeenkomstigheid van de gebouwen.

Uitgangspunt is daarbij:

- prominente plaatsing van het hoofdgebouw.
- zelfstandige positie van de bouwmassa.
- bijgebouwen uit beeld of in stijl met hoofdgebouw.
- een of twee forse bouwlagen met kap.
- gevarieerde compositie van hoofd- en zijvleugels.
- minimaal enige aangebouwde onderdelen als erkers / serres.
- bijgebouwen uit beeld of in stijl met hoofdgebouw.
- gevels gevarieerd in lichte en donkere kleuren.

Het ontwerp voor het nieuwe kazernegebouw moet zich voegen in de omringende villa-achtige bebouwing met lichte gevels. De flankerende gebouwen aan de westzijde van de Rijksstraatweg kennen één forse bouwlaag met samengestelde kap en een rijke geveldetaillering. De gebouwen aan de overzijde van de weg bestaan uit één tot twee bouwlagen met een kap. Ook deze hebben een lichte kleurstelling en een antraciet dak.



foto's naastliggende panden: links het flankerende gebouw ten zuiden van de locatie, midden de tegenoverliggende bebouwing en rechts: het noordelijk gelegen gebouw.

Wil de brandweerkazerne ruimtelijk goed aansluiting vinden in het bebouwingscluster, dan adviseren wij:

- maximaal twee bouwlagen met samengestelde kap van het hoofdvolume.
- fijne detaillering en gevarieerde gevelcompositie.
- lichte tonen in de opmaak.
- terughoudendheid in attentieborden.

De uitdaging

Realisatie van de brandweerkazerne op de locatie Rijksstraatweg 231 stelt de gemeente voor een bijzondere uitdaging. Die uitdaging begint bij de inpassing van het programma van eisen op de beschikbare ruimte. Dit lukt alleen wanneer de bebouwing in twee bouwlagen met een kap wordt gerealiseerd en wanneer er sprake is van dubbelgebruik in de buitenruimte.

Het bebouwingsbeeld van brandweerkazernes wordt sterk bepaald door de noodzakelijke grote deuren aan de wegzijde. Gezien de schaal en de maat van de villa-achtige gebouwen in de omgeving van de locatie, lijkt de goothoogte inpasbaar. Lastiger worden de dakvorm en het gevelaanzicht. Het architectuurbeeld dient conform het welstandsbeleid aan te sluiten bij de fijschalige detaillering en de gevarieerde compositie van het architectuurbeeld dat de Rijksstraatweg kenmerkt. Een brandweerkazerne daarentegen vraagt om een meer eenduidige en efficiënte vormgeving. De terughoudendheid in attentieborden druist in tegen de zichtbaarheid die voor een brandweerkazerne noodzakelijk is. Er zijn geen goede referentiebeelden van brandweerkazernes in een dergelijke ruimtelijk context vindbaar en wij kennen bovendien geen referentiebeelden van brandweerkazernes die passen in een beschermd dorpsgezicht. De ontwikkeling van de brandweerkazerne op deze locatie kan daarmee wel zelf een referentiebeeld voor toekomstige kazernes elders worden.

Een laatste uitdaging is inrichting van de groene ruimte rond de kazerne en daarbij een zorgvuldige inpassing van de geluidsschermen die aan de zij- en achterzijde van de kazerne geplaatst moeten worden.

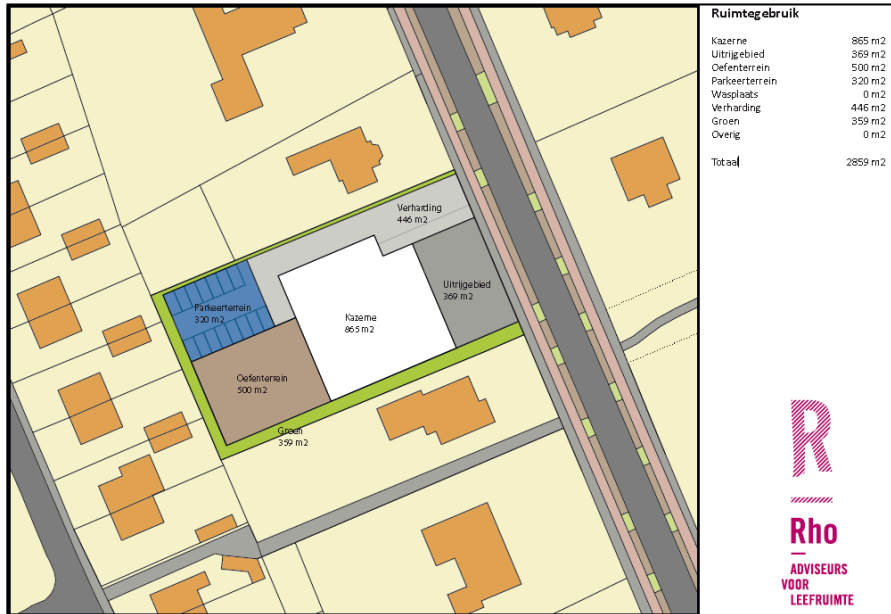
Advies

De realisatie van een brandweerkazerne aan de Rijksstraatweg 231 in Haren is geen eenvoudige opgave. De functie en het daarmee samenhangende programma van eisen verhouden zich niet gemakkelijk met de door de omgeving gevraagde stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Een hoogwaardig architectonisch ontwerp, een zorgvuldig ingerichte en groene buitenruimte en een goede inpassing van de noodzakelijke geluidsschermen zijn een vereiste. Bij een keuze voor bebouwing van deze locatie met een brandweerkazerne adviseren wij een architect te kiezen die niet alleen in staat is het programma van eisen op deze locatie in te passen, maar ook met hoogwaardige architectuur en een zorgvuldige aansluiting op de omgeving zo goed mogelijk kan bijdragen aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht. Wij adviseren bovendien om in deze situatie Libau te betrekken bij de begeleiding van de architect om zowel stedenbouwkundig als architectonisch een zo optimaal mogelijk resultaat te kunnen bewerkstelligen.

Bijlage:

Achtergrond: Stedenbouwkundige verkenning

In september 2014 is door Rho adviseurs een eerste stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd over de mogelijke inpasbaarheid van de brandweerkazerne op een viertal locaties. Op basis van het PvE is in dit kader gekeken naar de inpassing in de omgeving, de positie en ruimte op de locatie, de ontwerpvrijheid en de sociale veiligheid. Ook de Tubantia locatie is toen globaal bekeken. Zie onderstaande verbeelding.



Beeld uit stedenbouwkundige verkenning Rho (10 sept 2014)

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan dateert uit juni 2014 en zet in op bescherming van het beschermd dorpsgezicht. Het onderhavige perceel heeft hierin de bestemming detailhandel met een bouwvlak op de huidige locatie van het tuincentrum met daarbij de volgende bouwregels:

- maximale bouwhoogte 6 meter
- maximale goothoogte van 4,5 meter
- bijgebouwen ten minste 4,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen; maximaal 5,00 meter hebben ter plaatse van wegen en verblijfsgebied.



Uitsnede uit bestemmingsplan (10 sept 2014)