



# Huis van Cultuur en Bestuur - Delfzijl

Stedenbouwkundige verkenning  
in opdracht van gemeente Eemsdelta

**RYSE**

Adviseurs in vastgoed  
strategie | ontwikkeling | realisatie



**HKB**  
Stedenbouw & Landschap

Deze verkenning is opgesteld ter ondersteuning van de architecten tijdens de selectieprocedure voor het Huis van Cultuur en Bestuur.

Deze stedenbouwkundige verkenning betreft een beschrijving van de opgave op stedenbouwkundig niveau.

Het document bevat twee paragrafen:

**1- kennis (wat weten we)**

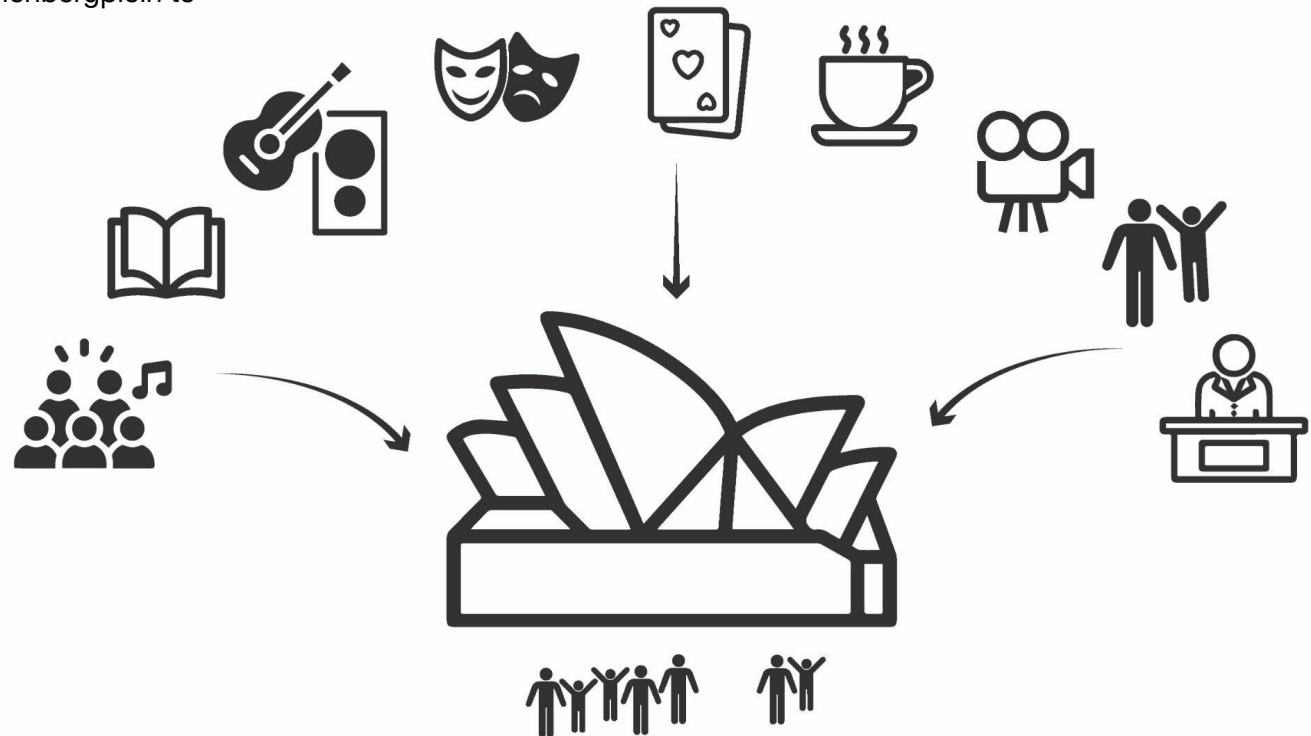
**2- kansen (welke mogelijkheden willen we benutten)**

## Achtergrond

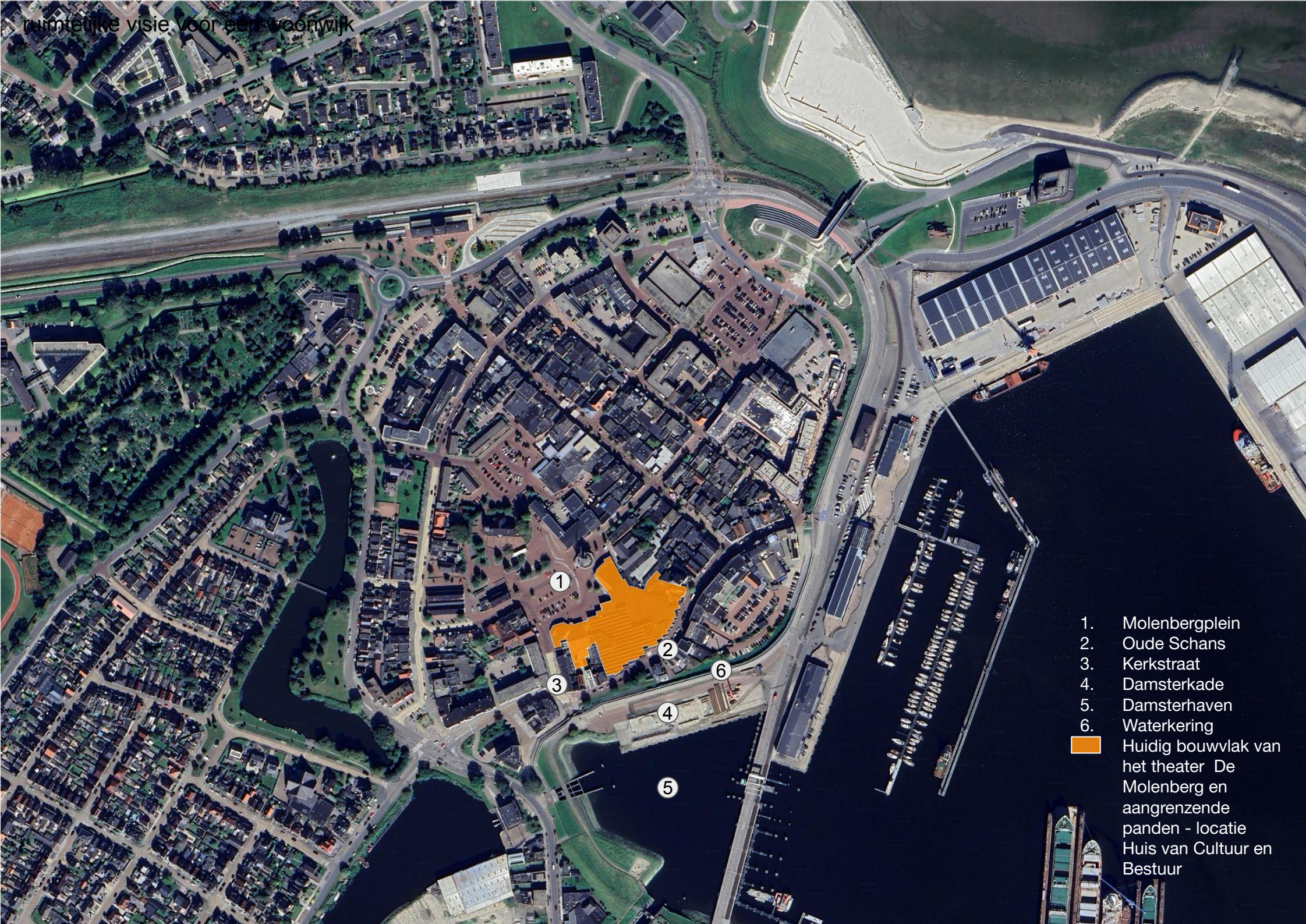
Na de samenvoeging van de gemeenten Appingedam, Loppersum en Delfzijl tot de gemeente Eemsdelta is behoefte ontstaan aan een gezamenlijk gemeentehuis binnen de kern Delfzijl. Daarnaast is er de wens voor een moderne theatervoorziening in Delfzijl, aangezien het huidige theatergebouw daar verouderd is. De mogelijkheid tot bouw van een zelfstandig theater is onderzocht en financieel niet haalbaar gebleken.


In 2023 is voorgesteld gemeentehuis en theater te combineren in één gebouw onder de naam: Huis van Cultuur en Bestuur. De combinatie kan financiële voordelen opleveren, zowel voor de bouw als voor de exploitatie, én kansen voor samenwerking tussen verschillende bedrijfsonderdelen. Van een dergelijke combinatie zijn verschillende goede voorbeelden te vinden. Uitgangspunt is een Huis dat uitnodigend is en toegankelijk voor iedereen.

De beoogde plek voor het Huis van Cultuur en Bestuur is de locatie van het huidige theater De Molenberg aan het Molenbergplein te Delfzijl.







1. Molenbergplein
  2. Oude Schans
  3. Kerkstraat
  4. Damsterkade
  5. Damsterhaven
  6. Waterkering
-  Huidig bouwvlak van het theater De Molenberg en aangrenzende panden - locatie Huis van Cultuur en Bestuur



# **1. Kennis**



## Ontwikkeling van de locatie

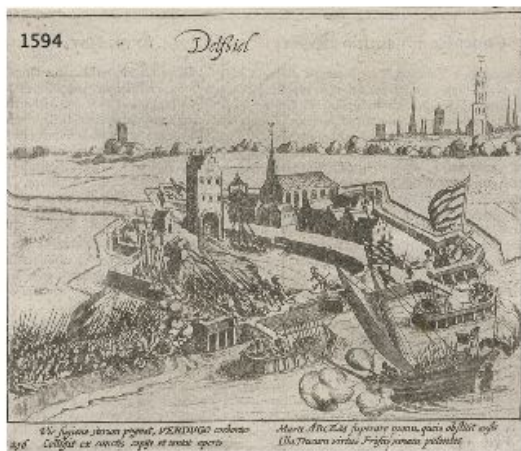
Onderdelen van de historische ontwikkeling geven inspiratie voor het versterken van de stedenbouwkundige structuur.

De locatie aan het Molenbergplein heeft in het verleden verschillende verschijningsvormen gehad. In 1580 werd er een kleine, rechthoekige schans aangelegd die in latere jaren werd opgenomen in grotere vestingwerken. De straatnaam Oude Schans verwijst er nog naar. Het plangebied voor het Huis van Cultuur en Bestuur overlapt deels de locatie van de schans.

De oostelijke gracht rond de Oude Schans is nog tot ver in de 20e eeuw bewaard gebleven. Langs de Kerkstraat en het toenmalige Molenpad (ongeveer ter plaatse van de oostelijke gracht) stond al vroeg bebouwing. Deze stond deels op de plek die nu Molenbergplein heet. Het Molenbergplein is ontstaan na grootschalige stadsvernieuwing in de jaren '70 van de 20e eeuw. Een groot deel van de historische panden op en rond de locatie is toen gesloopt en vervangen door, onder meer, theater en zalencentrum De Molenberg.



Delfzijl in 1927 met in het midden de Hervormde Kerk. De contouren van het Molenbergplein zijn nog niet zichtbaar.



1554



1900

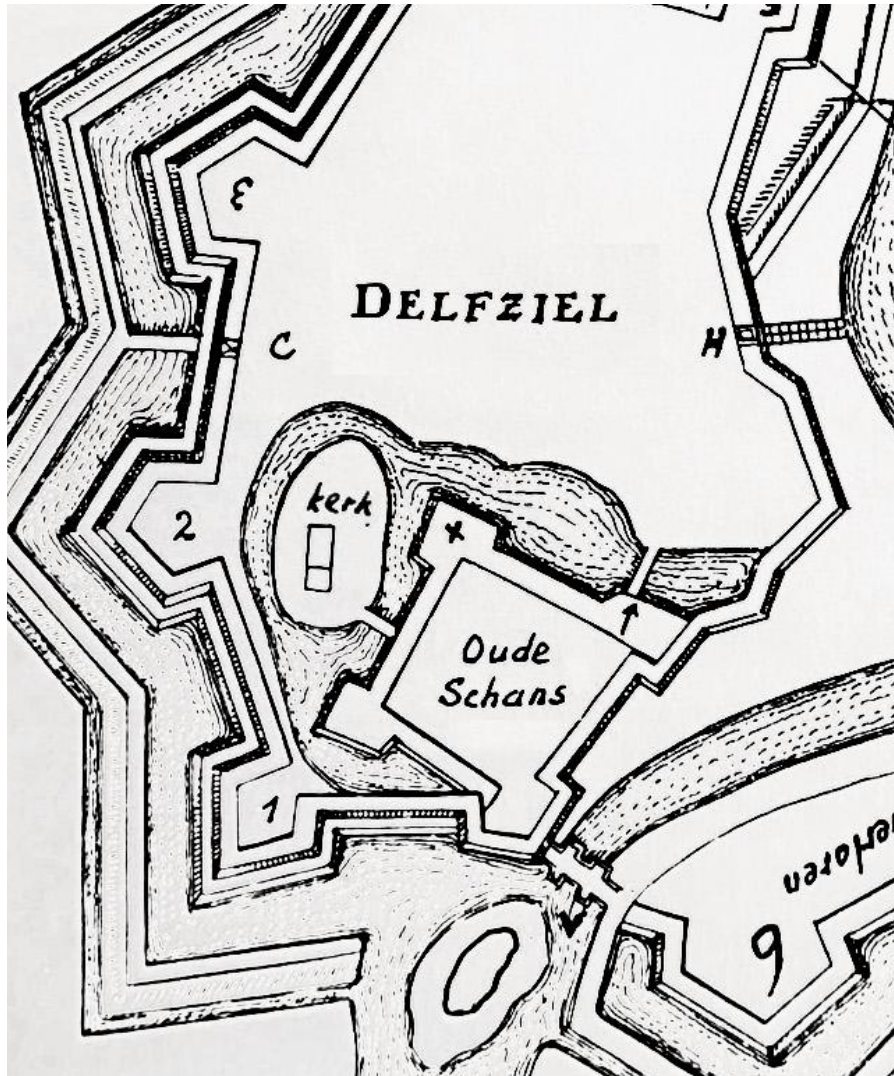


1950



1975





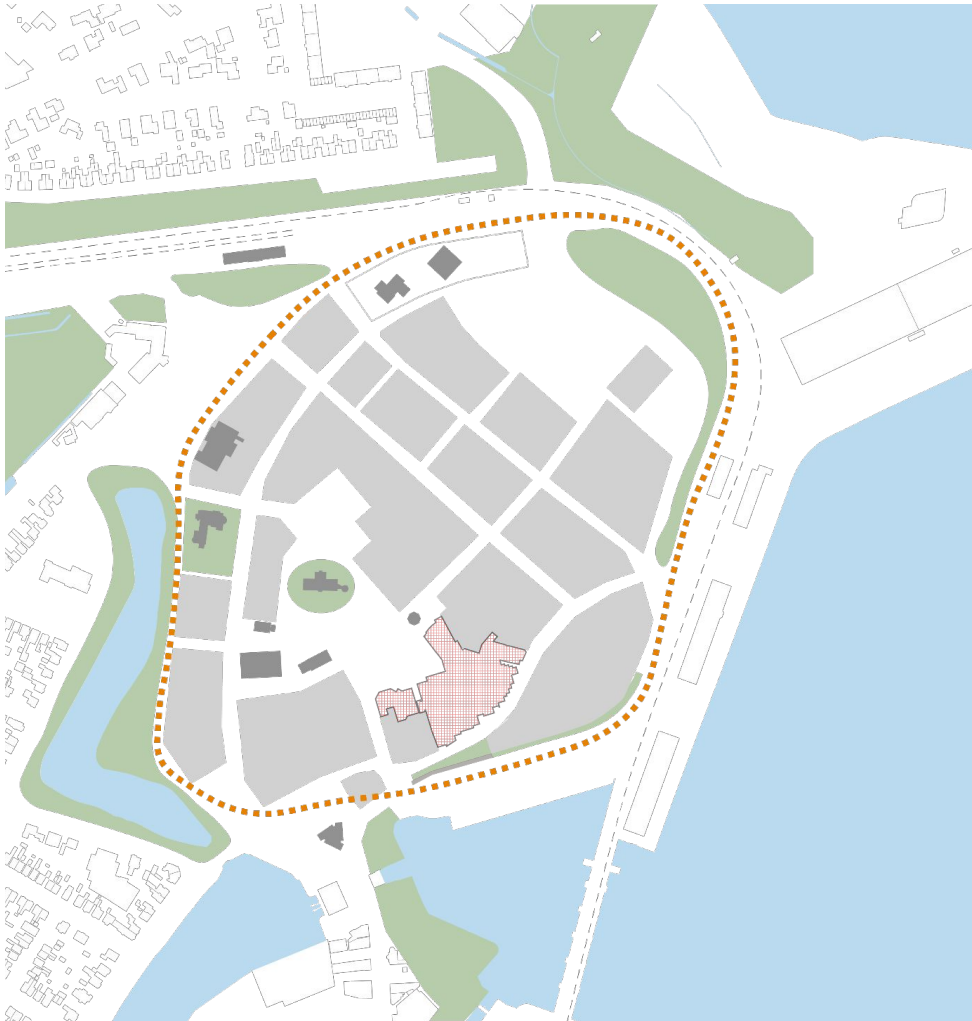
De rechthoekige Oude Schans had vier bolwerken en werd omgeven door een gracht. De afmetingen bedroegen ongeveer 100 bij 100 meter. De vestingwerken, naar ontwerp van Johan van den Kornput, dateren uit ca. 1591. De kern van het huidige Delfzijl heeft zich binnen de contouren van die vestingwerken ontwikkeld.



Projectie van de Oude Schans op een luchtfoto van de huidige situatie.



## Ligging in de binnenstad



### Ligging:

De locatie voor het nieuwe Huis van Cultuur en Bestuur ligt aan de zuidoostkant van de binnenstad van Delfzijl. De te vervangen bebouwing bestaat uit: theater De Molenberg, partycentrum de Bolder, de openbare bibliotheek, Amusementcentre Atlantic City, en een voormalig kantoor van de Rabobank.



### Pleinen:

1. Vennenplein
2. Molenbergplein

## Locatie



### Ontsluiting (auto)

1. Marktstraat/Oude Schans (eenrichtingsweg)
2. Oude Schans (eenrichtingsweg)
3. Kerkstraat (tweerichtingsweg)

Bereikbaarheid Molenbergplein / Damsterkade



### Bouwblok

De te vervangen bebouwing is onderdeel van een groter bouwblok.



## Entrees naar de binnenstad

De binnenstad wordt ontsloten door verschillende loop- en fietsroutes. De locatie grenst aan de zuidelijk entree. De ontsluitingsroute voert hier via de Kleine Waterpoort en de Kerkstraat naar het Molenbergplein.

In de huidige situatie wordt de zuidelijke entree (1) als onaantrekkelijk ervaren. Het ontbreekt hier aan de karakteristieke uitstraling en de belevingswaarde die de overige entrees wel hebben. De beleving van deze stadsentree is onderdeel van de ontwerpopgave voor het Huis van Cultuur en Bestuur. Gebouw en openbare ruimte bepalen tezamen de nieuwe zuidelijke entree van de binnenstad.



1. Links: zicht vanaf de Kleine Waterpoort richting Kerkstraat en Molenbergplein. Rechts: zicht vanaf de Kerkstraat naar de Kleine Waterpoort.



2. Diekloper



3. Hoofdstation Delfzijl



4. Buitensingel



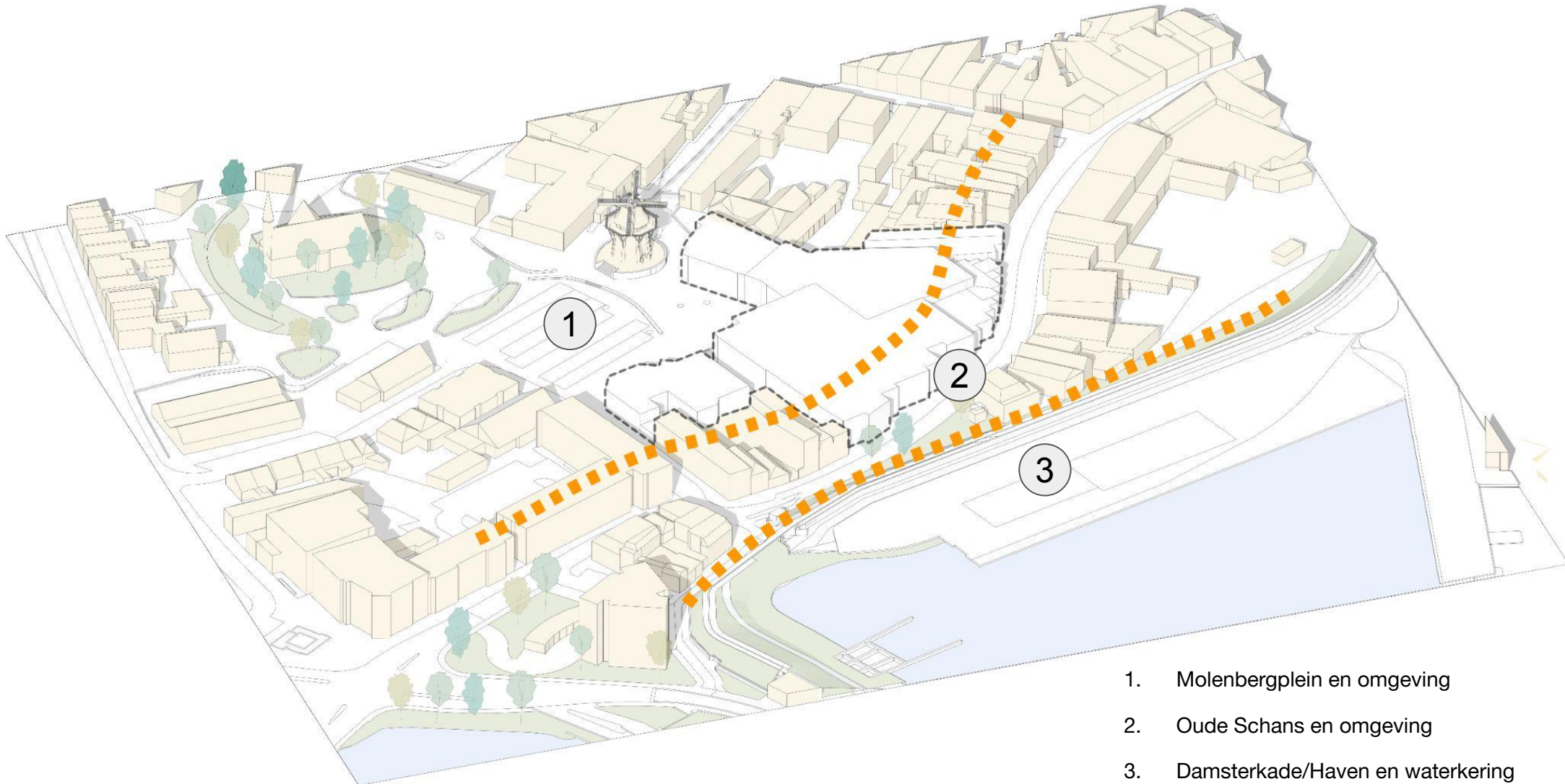
5. Grote Waterpoort



### 3 gebieden van betekenis

De locatie grenst aan verschillende gebiedssferen. De nieuwe ontwikkeling zal invloed hebben op de identiteit van aanliggende straten en gebieden.

De volgende pagina's bevatten beschrijvingen van de aangrenzende gebieden en de aanwezige knelpunten in de huidige situatie.



1. Molenbergplein en omgeving
2. Oude Schans en omgeving
3. Damsterkade/Haven en waterkering

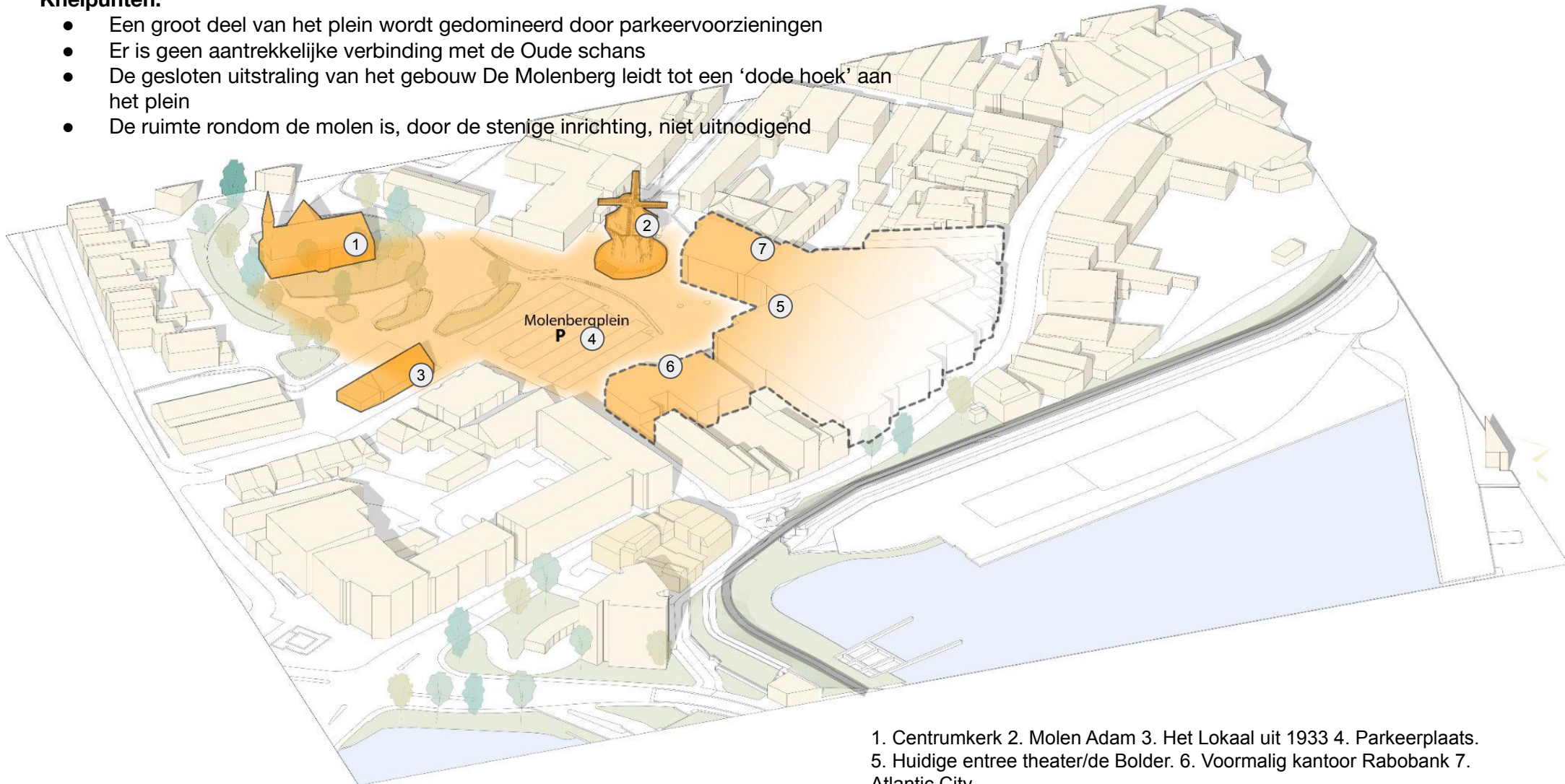


# Molenbergplein

Het Molenbergplein wordt ook wel de 'Huiskamer van Delfzijl' genoemd. Rondom het plein zijn er een aantal horecagelegenheden. Het plein functioneert als verblijfsgebied en als ruimte voor evenementen. In de dagelijkse situatie is een deel in gebruik als parkeerplaats. Het overige deel is ingericht met verhoogde groenstroken. Kenmerkend is het ontbreken van duidelijke pleinwanden. Aan het plein liggen markante gebouwen met elk hun eigen karakter(1-3) en de overige bebouwing is onderdeel van de aangrenzende bouwblokken.

## Knelpunten:

- Een groot deel van het plein wordt gedomineerd door parkeervoorzieningen
- Er is geen aantrekkelijke verbinding met de Oude schans
- De gesloten uitstraling van het gebouw De Molenberg leidt tot een 'dode hoek' aan het plein
- De ruimte rondom de molen is, door de stenige inrichting, niet uitnodigend



1. Centrumkerk 2. Molen Adam 3. Het Lokaal uit 1933 4. Parkeerplaats.  
5. Huidige entree theater/de Bolder. 6. Voormalig kantoor Rabobank 7.  
Atlantic City



# Molenbergplein



De kerk is mooi ingepast in het groen en heeft rondom aantrekkelijke verblijfsplekken



De molen als solitair element



Het Molenbergplein als evenementenplein



Molenbergplein met op de achtergrond de entree van het huidige theater.



Rond de molen: veel achterkanten van bebouwing



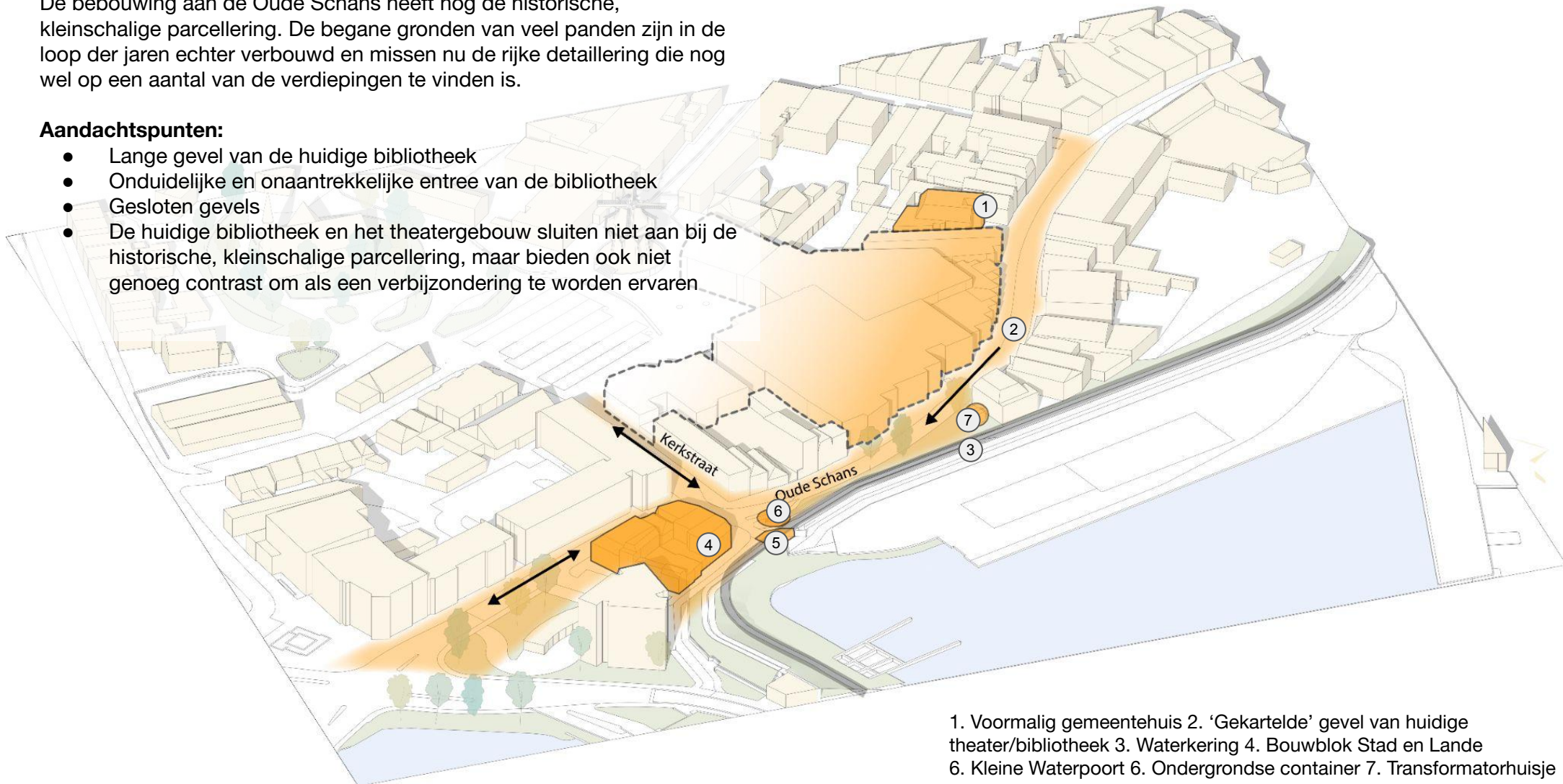
## Oude Schans & Kerkstraat

De Kleine Waterpoort is gebouwd als onderdeel van de voormalige vestingwerken. In de huidige situatie beschermt de waterkering (dijk) de stad tegen invloeden van buitenaf en kan daarmee worden gezien als een moderne vestingwand. Een groot deel van de waterkering is verhard. Vanaf de Oude Schans is hij maar op één plek, via een trap naast de Kleine Waterpoort, toegankelijk.

De bebouwing aan de Oude Schans heeft nog de historische, kleinschalige parcellering. De begane gronden van veel panden zijn in de loop der jaren echter verbouwd en missen nu de rijke detaillering die nog wel op een aantal van de verdiepingen te vinden is.

### Aandachtspunten:

- Lange gevel van de huidige bibliotheek
- Onduidelijke en onaantrekkelijke entree van de bibliotheek
- Gesloten gevels
- De huidige bibliotheek en het theatergebouw sluiten niet aan bij de historische, kleinschalige parcellering, maar bieden ook niet genoeg contrast om als een verbijzondering te worden ervaren



1. Voormalig gemeentehuis 2. 'Gekartelde' gevel van huidige theater/bibliotheek 3. Waterkering 4. Bouwblok Stad en Lande 5. Kleine Waterpoort 6. Ondergrondse container 7. Transformatorhuisje



## Oude Schans & Kerkstraat



De waterkering is deels verhard, aan de voet van de dijk staat een transformatorhuisje



Vanaf de waterkering: zicht op de bibliotheek



Panden aan de Oude Schans: met historische parcellering en detaillering



Oude Schans met rechts de bibliotheek



Kerkstraat met rechts het voormalige kantoor van de Rabobank



Kleine Waterpoort en de fietsroute langs het bouwblok Stad en Lande. Op de voorgrond: een ondergrondse vuilcontainer en de trap naar de bovenkant van de waterkering.

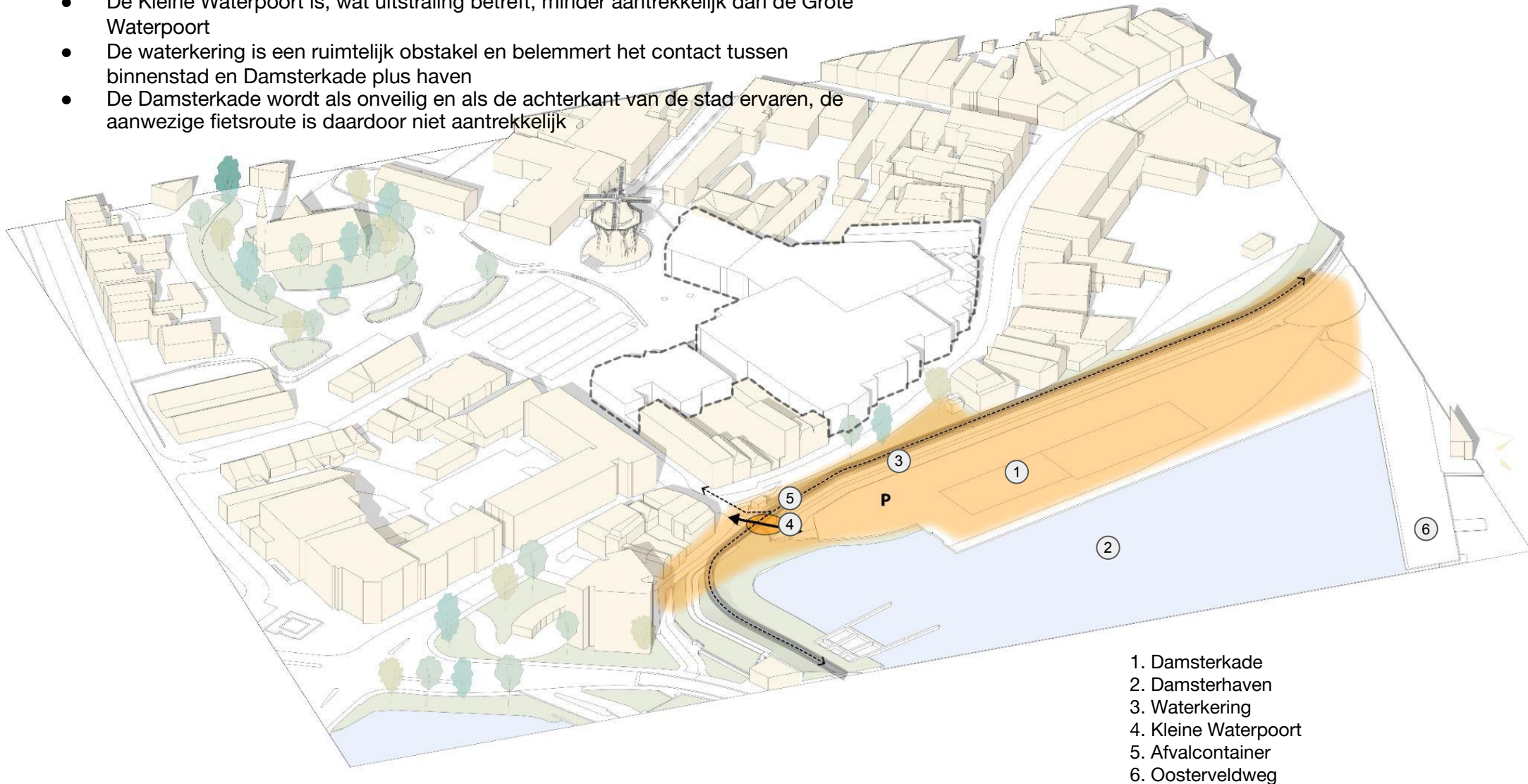


## Waterkering & Damsterkade

De ruimte achter de dijk, de Damsterkade en de Damsterhaven, zijn vanaf de Oude Schans alleen bereikbaar via de Kleine Waterpoort. De Damsterkade staat op palen. Tot voor kort werd hij met name gebruikt voor de overslag van materialen. Op dit moment is de kade in gebruik als tijdelijke parkeerplaats. De definitieve inrichting wordt aangelegd vanaf het voorjaar van 2025.

### Aandachtspunten:

- De Kleine Waterpoort is, wat uitstraling betreft, minder aantrekkelijk dan de Grote Waterpoort
- De waterkering is een ruimtelijk obstakel en belemmert het contact tussen binnenstad en Damsterkade plus haven
- De Damsterkade wordt als onveilig en als de achterkant van de stad ervaren, de aanwezige fietsroute is daardoor niet aantrekkelijk



1. Damsterkade
2. Damsterhaven
3. Waterkering
4. Kleine Waterpoort
5. Afvalcontainer
6. Oosterveldweg



## Waterkering & Damsterkade



Damsterkade: tot de definitieve situatie in gebruik als tijdelijke parkeerplaats. De bekendheid hiervan is nog beperkt.



Zicht onder de Kleine Waterpoort door richting de Kerkstraat met op de achtergrond het Molenbergplein



Vanaf de Damsterkade is de havensfeer goed voelbaar



Silhouet van Delfzijl, gezien vanaf de Oosterveldweg.



## **2. Chancen**

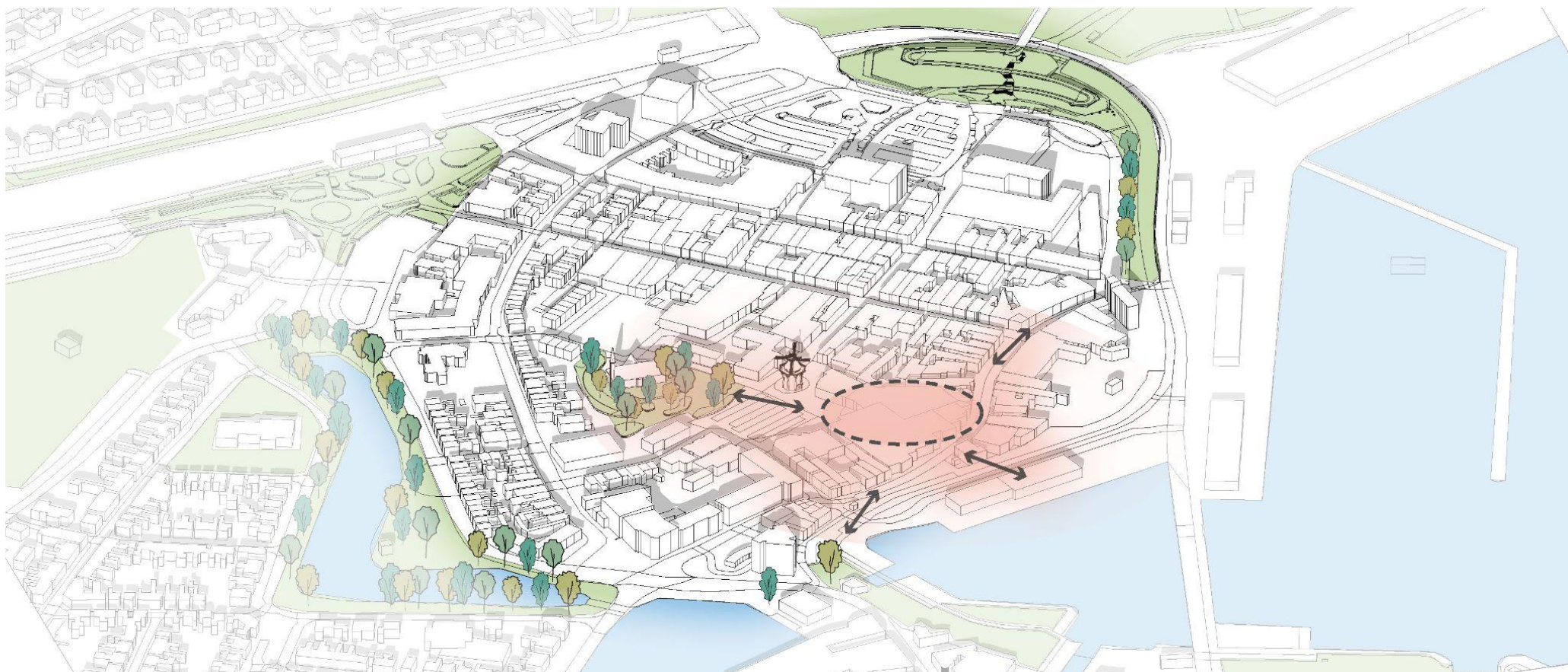
## Kansen voor geheel Centrum Zuid-Oost

De realisatie van het Huis van Cultuur en Bestuur op de gekozen locatie biedt een aantal kansen die de functie van het gebouw overstijgen, zoals: het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur, het vergroten van de verblijfskwaliteit van het Molenbergplein, het opwaarderen van de Oude Schans en het realiseren van een aantrekkelijke stadsentree vanaf de Damsterkade. Ook het vergroenen van de omgeving wordt als een te benutten kans gezien.

Voor een aantal aanpassingen is al een aanzet gedaan. Zo biedt de toegevoegde parkeercapaciteit op de Damsterkade ruimte om een deel van de parkeervoorziening op het Molenbergplein te transformeren naar

verblijfsruimte en meer groen. Voorlopig is er het voornemen om 25 (van de huidige 75) parkeerplaatsen op het Molenbergplein te behouden.

Met de voorgenomen herinrichting van de Damsterkade wordt voorgesorteerd op de komst van het Huis van Cultuur en Bestuur. De Damsterkade wordt dan ook vergroend en voorzien van permanente parkeerplekken. Op het Molenbergplein komt zo meer ruimte vrij en kan de verblijfskwaliteit worden versterkt. Een en ander draagt bij aan het realiseren van een aantrekkelijke, zuidelijke stadsentree. De waterkering biedt mogelijkheden voor vergroening en een aantrekkelijke nieuwe route vanaf de Damsterkade, over de waterkering naar het Molenbergplein.





## Huidige ontwikkeling: Damsterkade

Met de plannen voor de herinrichting van de Damsterkade als parkeerterrein, wordt voorgesorteerd op de komst van het Huis van Cultuur en Bestuur en wordt mede ingezet om de parkeerdruk in het centrum te verlichten. Het aantal parkeerplekken op het Molenbergplein kan hiermee worden gereduceerd. Dit biedt de kans om het plein te vergroenen. De vrijkomende ruimte biedt bovendien de mogelijkheid de rooilijn van de nieuwe bebouwing naar voren te verschuiven t.o.v. de huidige rooilijn. De entree van de nieuwbouw kan daarmee een centralere positie krijgen aan het plein.

Met zijn nieuwe inrichting wordt de Damsterkade onderdeel van de zuidelijke entree tot de binnenstad. Naast de route via de Kleine Waterpoort komt er vanaf de Damsterkade een tweede route, óver de waterkering, die aansluit op een toekomstige verbinding. Die toekomstige verbinding leidt via de Oude Schans naar het Molenbergplein. De positie van deze nieuwe route en hoe deze aansluit op de nieuwbouw van het Huis van Cultuur en Bestuur vereist afstemming en is onderdeel van het ontwerpproces voor de nieuwbouw.



Schetsontwerp door LAOS Landschap en Stedenbouw





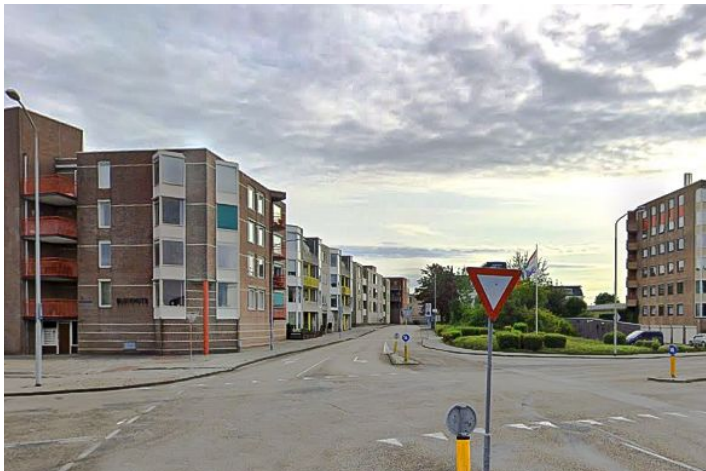
## Huidige ontwikkelingen: entree binnenstad

1. Herinrichting van het Burgemeester Buiskoolplein
2. Transformatie Oude Schans, Marktstraat, Landstraat en Schoolstraat tot woon- en werkstraat
3. Transformatie Damsterkade naar (groen) parkeerterrein
4. Intentie om het bouwblok Stad en Lande te verwijderen

### Eerste bouwstenen zijn gelegd:

De zuidelijke stadsentree wordt verbeterd door de aanpak van het Burgemeester Buiskoolplein en de aanleg van een permanent parkeerterrein op de Damsterkade. De zuidelijke rand van de binnenstad wordt daarmee aantrekkelijker gemaakt.

De realisatie van het Huis van Cultuur en Bestuur biedt de mogelijkheid om de zuidelijke entree te markeren met een iconisch gebouw, als onderdeel van de nieuwe stadsrand. De nieuwbouw zal niet alleen bepalend zijn voor de stadsrand, maar zal ook bepalend zijn voor hoe de route vanaf de Damsterkade naar het Molenbergplein wordt vormgegeven en ervaren.



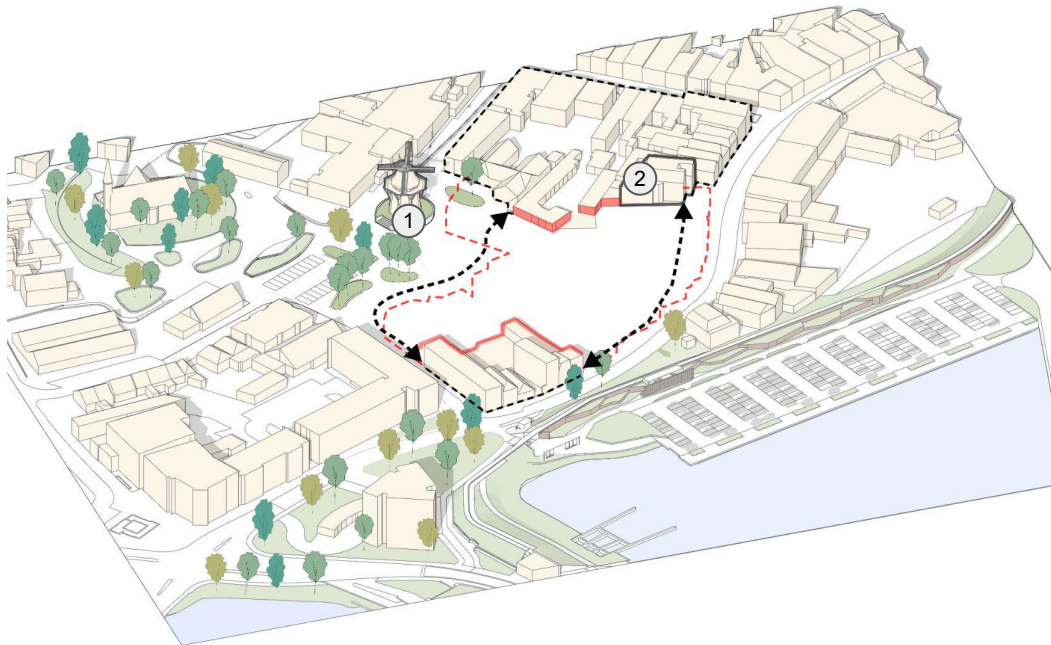
Burg. Buiskoolplein: huidige entree aan de zuidzijde van de binnenstad



Zicht vanaf het Burg. Buiskoolplein. Links: bouwblok Stad en Lande, rechts: langzaamverkeersverbinding langs de waterkering



# Kansen



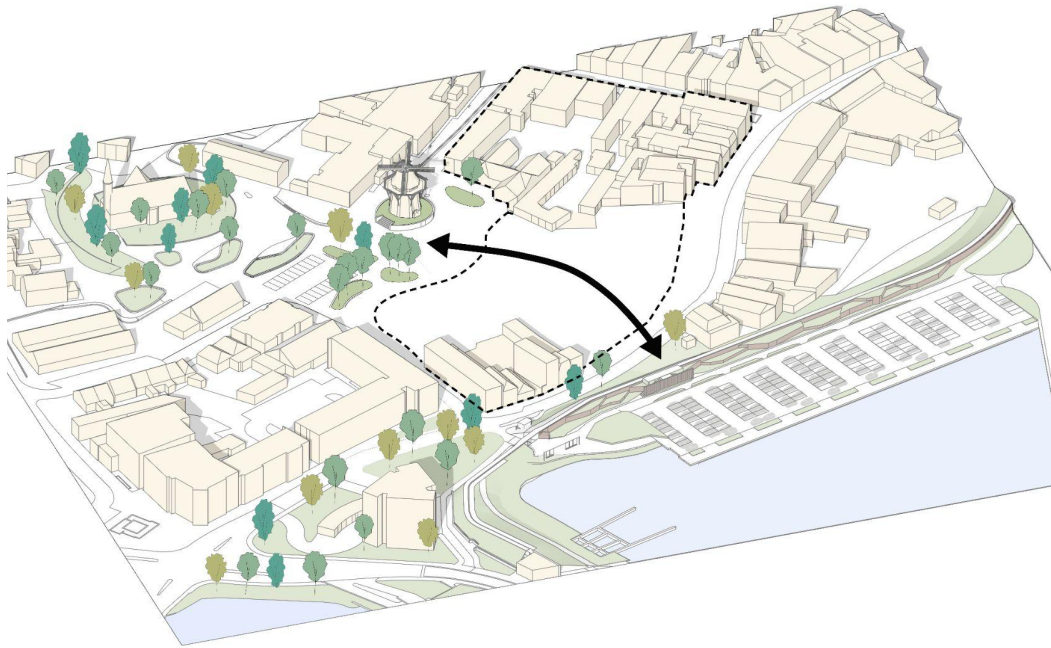
## Aanhechten :

Met de sloop van de huidige bebouwing komen de achterkanten van de naastgelegen bebouwing in het zicht. Deze achterkanten moeten weer worden 'aangeheeld'.

Dit biedt tevens de kans om de huidige rooilijnen te veranderen, om de molen Adam (1) een centralere plek aan het plein kan krijgen, om het oude Gemeentehuis beter zichtbaar te maken aan de Oude Schans (2) en om het Huis van Cultuur en Bestuur een goede inpassing te geven.

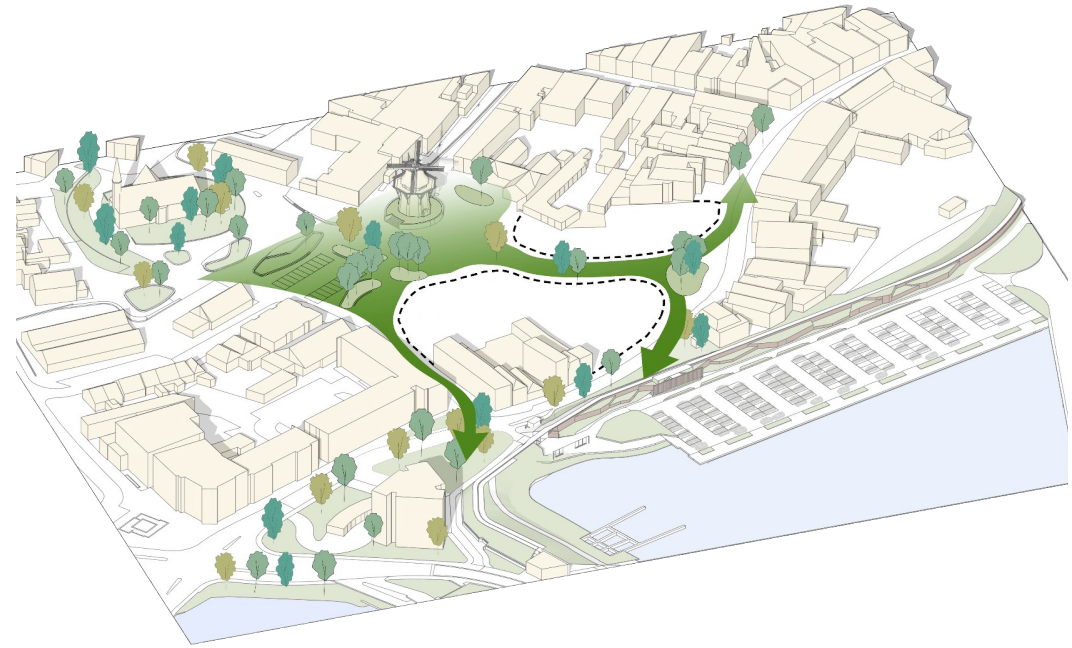


## Kansen



### Doorgang maken:

De nieuwbouw biedt de kans om een nieuwe verbinding (overdekt of open) te maken tussen het Molenbergplein en de Oude Schans. De stadsstructuur kan daarmee versterkt worden door het molenbergplein beter bereikbaar te maken vanaf de Oude Schans en tevens een nieuwe aantrekkelijke route te maken tussen het Molenbergplein en de Damsterkade.

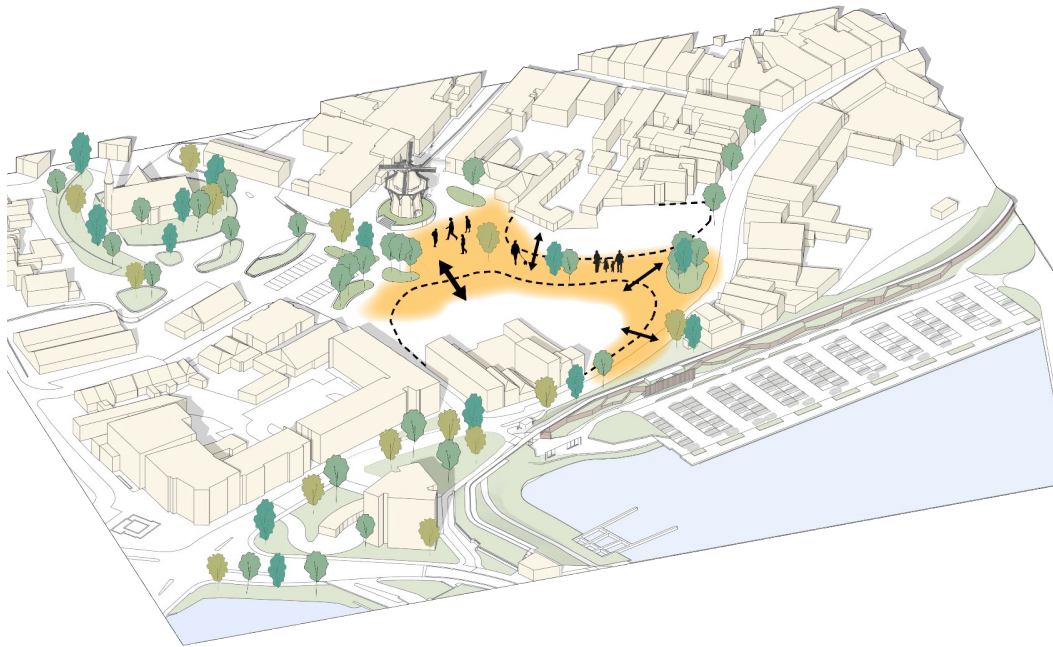


### Aantrekkelijke verblijfsgebieden toevoegen:

De groene inrichting en de verblijfskwaliteit van het noordelijke deel van het Molenbergplein kan over het gehele plein worden uitgebreid en, via het hernieuwde Molenpad, vervolgens worden doorgetrokken naar de Oude schans en over de waterkering tot op de parkeerplaats op de Damsterkade.

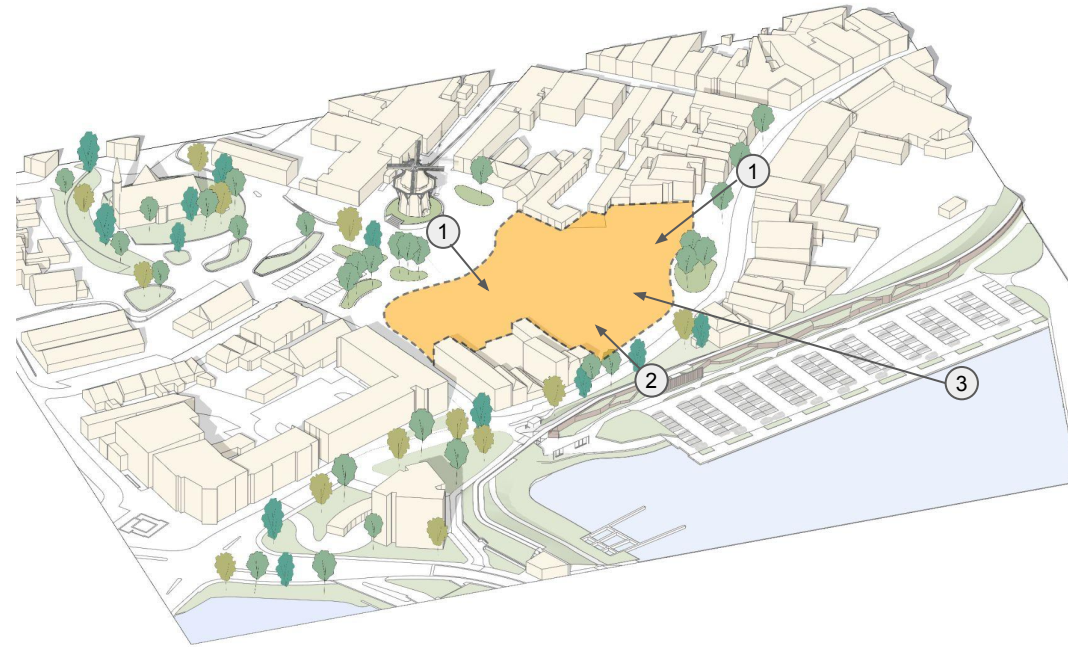


# Kansen



## Levendigheid en activiteit:

Het Huis van Cultuur en Bestuur biedt de kans de bebouwingsplinten te activeren en een goede verbinding te maken tussen plein, straat en gebouw.



## Beleving:

De nieuwbouw biedt de kans om het huis van Cultuur en Bestuur een eigen identiteit te geven met een iconische uitstraling die niet op hoeft te gaan in de rode baksteen architectuur van de omgeving. Dit biedt de kans de ervaring van het Huis van Cultuur en bestuur vanuit de omgeving op drie schaalniveaus te regisseren.

Vanuit:

1. Straat en plein
2. Waterkering
3. Stad en haven



### Productie

HKB Stedenbouw & Landschap

Boterdiep 63

[www.hkbs.nl](http://www.hkbs.nl)

In opdracht van de gemeente Eemsdelta



Adviseurs in vastgoed  
strategie | ontwikkeling | realisatie



Stedenbouw & Landschap