

Beeldkwaliteitplan Departementsstraat/Hogelandsterweg - Uithuizen

In dit beeldkwaliteitplan voor de invulling van de vrijgekomen locatie aan de Departementsstraat, Schoolstraat en Hogelandsterweg 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 en gebied 6 naorlogs gepland. Voor de locatie geldt een hoog welstandsregime vanwege de ligging in de historische kern en de beeldbepalende rol als dorpsentree.

Stedenbouwkundige structuur en karakteristiek omgeving:

In de stedenbouwkundige structuur van Uithuizen is de Departementsstraat één van de belangrijke ontsluitingswegen van het centrum in de historische kern van Uithuizen vanaf de hoofdinvalsweg van Uithuizen (de N363). De Departementsstraat verbindt de N363 met de Schoolstraat, die samen met de Hoofdstraat de ruggengraat vormt van de structuur van de oude kern van Uithuizen.

Uitsnede Welstandskaat Femsmond met locatie



Luchtfoto van een deel van het dorp Uithuizen met aanduiding van de locatie Departementsstraat/Hogelandsterweg

De Departementsstraat is een belangrijke entree van het dorp. Doordat er open ruimte aanwezig is tussen de N363 en de Hogelandsterweg komt het historische bebouwingsbeeld van Uithuizen hier mooi in beeld. Onder andere met de molen die boven de kleinschalige bebouwing uitrijst. De toekomstige nieuwbouw op de hoek van de Hogelandsterweg en de Departementsstraat zal samen met de bestaande bebouwing het "visitekaartje" gaan vormen van de oude kern van Uithuizen.



Beeldkwaliteitplan Departementsstraat/Hogelandsterweg - Uithuizen

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 omgeving van de locatie, aan de Departementsstraat, Schoolstraat en Spoorstraat is dit ook het geval. Hoekpanden zijn met de hoofdgevel naar de Schoolstraat gericht of met twee gelijkwaardige gevels naar beide straten gericht.

Aan de Hogelandsterweg, vanaf de hoek met de Departementsstraat tot aan het station zijn in de 20e eeuw grotere bedrijvenpanden gebouwd. Deze panden hebben een bebouwingsbeeld dat sterk afwijkt van de schaal en uitstraling van de meestal kleinschalige bebouwing van de oude kern van Uithuizen. Het betreft gevels met veel glas, vliesgevels en vrolijke kleurstellingen, ondergeschikt gebruik van metselwerk en bitumen dakbedekkingen.

Voorheen was deze locatie bebouwd met bedrijfsbebouwing op de hoek Hogelandsterweg, woningen langs de Departementsstraat met op de hoek Schoolstraat een winkel.

Stedenbouwkundige inpassing en criteria

De geplande nieuwe invulling betreft wederom bedrijfsbebouwing op de hoek Hogelandsterweg en woningen langs de Departementsstraat en op de hoek aan de Schoolstraat. Het woonprogramma betreft grondgebonden rijwoningen.

Tweedeling locatie

Omdat de nieuwe invulling bedrijfsbebouwing en woningen betreft wordt de locatie opgedeeld in twee onderdelen. Voor beide delen geldt dat deze moeten passen in de dorps uitstraling van Uithuizen met een kleinschalige bebouwingsopzet. Specifiek voor het deel met de woningen geldt dat hier aangesloten moet worden op het kleinschalige gevelbeeld van de oude kern waarin de individuele woningen als panden herkenbaar zijn, ook wanneer de woningen aaneen gebouwd zijn.



Tweedeling locatie: Bedrijfsbebouwing en woonbebouwing



Foto's bebouwing langs Hoofdstraat en Hogelandsterweg



Beeldkwaliteitplan Departementsstraat/Hogelandsterweg - Uithuizen

Plaatsing van de bebouwing

Hoek Departementsstraat - Hogelandsterweg

- Hoogelandsterweg plaatsing vrij te bepalen, hier is geen sprake van een eenduidige rooilijn
- voorgevel richten op de Hogelandsterweg
- eventuele opslag buiten: niet zichtbaar vanaf de Hogelandsterweg of Departementsstraat

Departementsstraat en hoek Schoolstraat

- Kleine verspringingen in de plaatsing van de bebouwing langs de Departementsstraat. Ten minste een verspringing tussen het bedrijfsgebouw en de woningen en indien mogelijk nog enkele verspringen in de rij woningen; trottoirbreedte van minimaal 1.80m aanhouden.
- Voorgevels richten op de Departementsstraat; hoekpand Departementsstraat – Schoolstraat: voorgevel richten op de Schoolstraat.
- Bijgebouwen achter het hoofdgebouw, niet zichtbaar vanaf de weg

Hoofdvorm

Hoek Departementsstraat - Hogelandsterweg

- Bedrijfsbebouwing met samengestelde of enkelvoudige hoofdvorm
- Bij gebouwen met een grotere schaal dan de aangrenzende en omliggende bebouwing dient rekening gehouden te worden met de overgang naar deze bebouwing. Dit betreft op deze hoeklocatie de overgang tussen de bedrijfsbebouwing en de woonbebouwing in de Departementsstraat. Deze overgang betreft zowel de geleiding van de hoofdvorm als dakvorm en bouwhoogtes, zodat een samenhangend straatbeeld ontstaat. Ook het aanzicht en de opmaak speelt hierin een rol.

Departementsstraat en hoek Schoolstraat

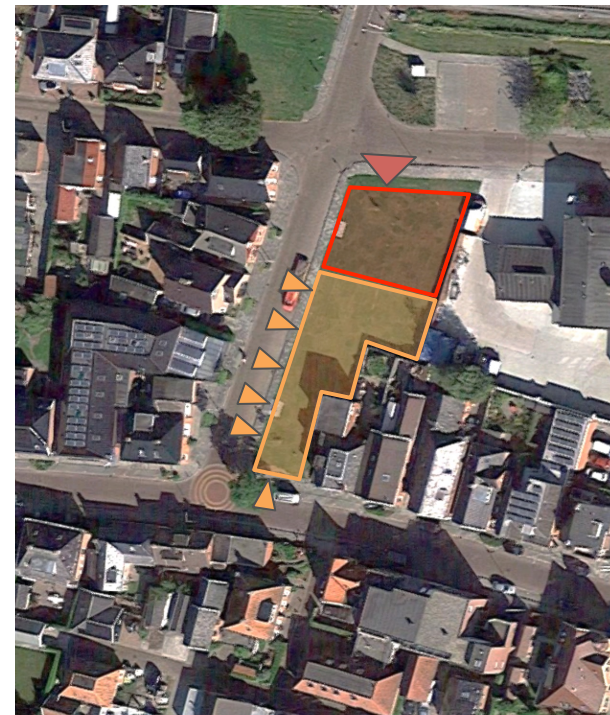
- Bij gebouwen met een grotere schaal dan de aangrenzende en omliggende bebouwing dient de geleiding te worden uitgevoerd in de schaal van de omringende bebouwing, daarom geldt hier voor aaneen gebouwde woningen: enkelvoudige hoofdvorm per woning zodat deze individueel herkenbaar is binnen de rij
- één bouwlaag met kap; voor het benadrukken van de individualiteit en verschillen tussen van de woningen kan (visueel) gevarieerd worden met de goothoogtes van de woningen
- kaprichting evenwijdig of haaks op de weg; om de individualiteit van de woningen te benadrukken kan hier gekozen worden voor afwisseling in de nokrichting van de panden; indien gekozen wordt voor eendere nokrichtingen zal het verkrijgen van onderlinge verschillen nader uitgewerkt moeten worden in de aanzichten en opmaak van de gevels
- Gebouwen dienen weinig uitkragingen of inspringende delen te bevatten

Aanzicht en opmaak

In het kader van aardbevingsbestendig bouwen blijft met name in de oude kern van de dorpen aansluiten op het bestaande gevelbeeld het uitgangspunt. Om lichtere gevels te kunnen maken kan daarom ook gebruik gemaakt worden van steenstrips op een lichte gevelconstructie.

Hoek Departementstraat - Hogelandsterweg

Vanuit het perspectief dat deze locatie vol in het zicht ligt en onderdeel is van het visitekaartje van de historische kern van Uithuizen, zal het nieuwe bedrijfspand op de hoek van de Hogelandsterweg in uitstraling een overgang moeten maken tussen het traditionele historische bebouwingsbeeld en de uitstraling van de aanwezige, naoorlogse bebouwing langs de Hogelandsterweg.



Oriëntatie voorgevels; onder: bebouwing Departementstraat



Beeldkwaliteitplan Departementsstraat/Hogelandsterweg - Uithuizen

Vervolg aanzicht en opmaak

- De functie van het gebouw is een bedrijf. De keuze voor een bedrijfsmatige uitstraling lijkt daarmee voor de hand liggend. Dit betekent dat om aan te sluiten op het kleinschalige gevelbeeld van de oude kern niet de kenmerken van de woningen het uitgangspunt zijn, maar wel dat in sfeer en materiaalgebruik aansluiting gezocht kan worden bij dit bebouwingsbeeld
- Met de noordgevel kan ofwel ook aangesloten wordt bebouwingsbeeld van de oude kern of op het gevelbeeld van de bedrijfsbebouwing langs de Hogelandsterweg
- De overhoekse uitstraling van het gebouw is hier belangrijk, als er gekozen wordt voor twee verschillende uitstralingen naar beide straten, dan is de overhoekse samenhang van het gevelbeeld een nadrukkelijk aandachtspunt
- De transparantie van de gevel aan de departementsstraat: tamelijk gesloten; de transparantie van de gevel aan de Hogelandsterweg: van tamelijk gesloten tot open
- Materiaalgebruik gevel Departementsstraat; hoofdmateriaal baksteen (steenstrips) en tweede gevelmaterialen in gedempte kleurtonen passend bij de historische kern
- Materiaalgebruik gevel Hogelandsterweg idem aan gevel Departementsstraat, maar hier is ook toepassing van grotere glasvlakken/vliesgevels mogelijk evenals moderne materialen in vrolijke kleurstellingen
- Dakvlakken zichtbaar vanaf departementsstraat: rode, grijze of zwarte dakpannen, overige dakvlakken: rode, grijze of zwarte dakpannen of donkergrijze dakbedekking
- De zuidelijke zijgevel, daar waar die zichtbaar is vanaf de Departementsstraat of vanaf het binnenterrein: passend vormgeven bij de het beeld van de Departemenstraat: hoofdmateriaal baksteen (steenstrips)

Departementsstraat en hoek Schoolstraat

Bij een planmatige ontwikkeling binnen het gebied van de oude kern is het een uitdaging om de kenmerkende kleinschalige variatie en individualiteit tot uitdrukking te brengen binnen een rationele bouwwijze. Om hiervoor aanknopingspunten te bieden zijn bij de geldende criteria van Oude Kernen (3) nadere opties benoemd voor de specifieke opgave van rijwoningen.

- Stijl in samenhang met bestaande bebouwing in de oude kern: tamelijk gesloten gevels (verhoudingen muur raampartijen: meer muur)
- Verticale geleiding en openingen (onder andere ramen) in de gevel
- Eén gevelmateriaal voor de gevel: horizontale opdeling van gevels in twee of meer gevelmaterialen is niet passend
- Rode tot roodbruine baksteen (ook steenstrips ivm aardbevingsbestendig bouwen), wit gepleisterde geveldelen mogelijk;
- Rode, grijze of zwarte dakpannen
- Detaillering en ornamenten van sober tot gemiddeld
- Om verschillen tussen de woningen in het gevelbeeld te realiseren kan gewerkt worden met variatie in indeling van de gevel, de vorm en plaatsing van ramen, nuanceverschillen in baksteenkleur, afwisseling in siermetselwerk, variatie in detaillering en ornamenten zoals lijsten, luifeltjes e.d.



Tweedeling locatie: Bedrijfsbebouwing en woonbebouwing