

Beeldkwaliteitplan Oranjebuurt- Uithuizermeeden

gemeente Eemsmond

In dit beeldkwaliteitplan voor de invulling van de vrijgekomen locatie aan de Koningin Wilhelminastraat te Uithuizermeeden komen zowel de stedenbouwkundige criteria als de architectonische criteria aan de orde. De stedenbouwkundige criteria hebben betrekking op de inpassing op deze locatie alsmede op de herstructurering van de Oranjebuurt in bredere zin. De architectonische criteria zijn gerelateerd aan deze specifieke opgave voor de Oranjebuurt en aan de welstandscriteria uit de Welstandsnota voor gebiedstype 6: naoorlogs geplande bebouwing. De welstandscriteria geven aan dat bij herstructurering planmatig wijzigen van het straatbeeld mogelijk is.

Ligging Oranjebuurt:

In de stedenbouwkundige structuur van Uithuizermeeden is de Oranjebuurt een vroege naoorlogse uitbreiding. Ze ligt direct achter het lint (Hoofdstraat) dat de ruggengraat vormt van de structuur van Uithuizermeeden. Aan de zuidkant wordt de Oranjebuurt begrensd door het spoor. Aan die zijde heeft de buurt visueel contact met het landelijk gebied.

Uitsnede Welstandskaart Eemsmond met aanduiding Oranjebuurt;

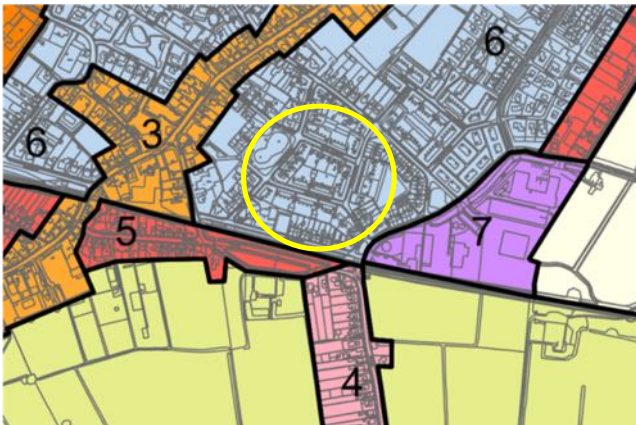
Gebiedstype 3: Oude kernen

Gebiedstype 4: Bebouwing langs uitvalswegen

Gebiedstype 5: Vooroorlogs geplande bebouwing

Gebiedstype 6: Naoorlogs geplande bebouwing

Gebiedstype 7: Bedrijventerreinen



Luchtfoto van een deel van het dorp Uithuizermeeden met aanduiding van de Koningin Wilhelminastraat en de Oranjebuurt. Ook zijn de doorzichten naar het landelijk gebied aangegeven.

Stedenbouwkundige structuur Oranjebuurt:

De stedenbouwkundige structuur van de Oranjebuurt wordt gekenmerkt door geknikte straten en ruime bouwblokken. Aan de Prinses Beatrixstraat ligt een vijver die hier van oudsher al aanwezig was. Langs de straten zijn destijds rijwoningen en halfvrijstaande woningen gebouwd door de woningbouwvereniging. De voortuinen grenzen meestal direct aan de straat of het trottoir. In de binnenruimtes van de bouwblokken zijn ofwel garageboxen, groengebiedjes of diepe tuinen aanwezig.

Aanleiding voor herstructurering

De woningen zijn gebouwd in 3 periodes: begin jaren 60, begin jaren 70 en begin jaren 80 van de vorige eeuw. De oudste woningen blijken niet meer te passen bij de huidige gewenste woonkwaliteit. Daarnaast is er sprake van een toename van het aantal senioren waardoor er behoefte is aan meer geschikte woningen voor deze doelgroep.



Stratenpatroon en bebouwing van de Oranjebuurt



Luchtfoto van de Oranjebuurt met aanduiding van de Koningin Wilhelminastraat (fase 2). Het grasveld is de locatie van het gesloopte schoolgebouw.

Strategie vernieuwing Oranjebuurt:

Om te bepalen wat de juiste wijze van herstructureren is van de Oranjebuurt, is de relatie gelegd met de toekomstvisie voor het dorp Uithuizermeeden. Deze visie heeft als basis de versterking van het lint als ruggengraat van het dorp. Een transformatie waarbij alle vrijkomende plekken in het lint worden ingevuld met woningen om zo de woonfunctie in het lint te versterken. Omdat de bevolkingsomvang zal stabiliseren zal tegelijkertijd met het versterken van de woonfunctie in het lint er ruimte zijn om te verdunnen in de woonbuurten.

Specifiek voor de Oranjebuurt betekent verdunnen dat er gekozen wordt voor nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, in kleinere aantallen. En dat er gekozen wordt om de buurt een meer landelijke uitstraling te geven. Enerzijds wordt dit bereikt door op buurtniveau rekening te houden met zichtlijnen naar het buitengebied en groenere straatprofielen aan te leggen. Anderzijds door een kleinschalig bebouwingsbeeld met ruimte tussen de bebouwing. Op de strategiekaart zijn deze principes op hoofdlijnen aangegeven. In de fasering worden per bouwblok verkavelingen en groenprofielen uitgewerkt. In 2011 is al een deel van de eerste fase uitgevoerd aan de Koningin Julianastraat.

Invulling Koningin Wilhelminastraat/Prinses Beatrixstraat, fase 2

Op de strategiekaart is te zien dat er een open veld langs de Prinses Beatrixstraat is gesitueerd ten behoeve van het uitzicht vanuit de buurt naar het buitengebied. In het profiel van de Koningin Wilhelminastraat komt ruimte voor groen. Het bouwblok wordt kleiner. Het woonprogramma betreft halfvrijstaande woningen die levensloopbestendig zijn of daartoe aan te passen zijn. Op de voorbeeldverkaveling is te zien hoe zo'n verkaveling er uit kan zien.



Strategiekaart Oranjebuurt: ruimte voor groen en groene straatprofielen; doorzichten naar het buitengebied; contour bouwblok Wilhelminastraat /Prinses Beatrixstraat.

Voorbeeldverkaveling

Beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan sluit aan op de gekozen stedenbouwkundige strategie om de Oranjebuurt een meer landelijke uitstraling te geven. Voor de bebouwing past daarbij kleinschaliger bebouwing dan de huidige bebouwing. Ook past bij een kleinschaliger bebouwingsbeeld dat in de buurt verschillende woningontwerpen voorkomen. Dit is al zo bij de vrijstaande woningen in de buurt, maar bij de geplande bebouwing is sprake van eendere woningontwerpen per periode.

Daarom is de intentie om tussen straten onderling en ook wel in één straat een gevarieerd bebouwingsbeeld te realiseren. Het onderscheid tussen de woningontwerpen zal deels vanzelf ontstaan door een gefaseerde uitvoering per straat en door verschillende woningtypes.

Indien een groter aantal woningen in één keer worden ontwikkeld dienen er architectonische verschillen ontworpen te worden. De samenhang in de buurt wordt gewaarborgd door plaatsing in de rooilijn, toepassen van kappen en samenhang in het materiaalgebruik.

De criteria volgen de methodologie van de welstandsnota van de gemeente Eemsmond. De Oranjebuurt is ingedeeld bij gebiedstype 6: Naoorlogs geplande bebouwing. De welstandscriteria geven aan dat bij herstructurering planmatig wijzigen van het straatbeeld mogelijk is. Omdat gekozen wordt voor een meer landelijke uitstraling waarbij een kleinschalig bebouwingsbeeld past worden de criteria hierop toegespitst.

Deze criteria zijn zowel van toepassing voor de herontwikkeling van het bouwblok Koningin Wilhelminastraat/Prinses Beatrixstraat als de overige toekomstige te vernieuwen bouwblokken in de Oranjebuurt.

Criteria

Plaatsing van de bebouwing

- Voorgevel in bestaande rooilijn of per cluster in gewijzigde rooilijn
- Onderlinge afstand regelmatig of enigszins variabel
- Wandwerking langs de straat voorkomen door voldoende onderlinge afstand tussen bebouwing, door onderlinge verschillen van woningen in een straat, door toepassing van nokrichtingen haaks op de straat of door visuele geleiding in het gevelontwerp
- Bijgebouwen terugliggend of achter het hoofdgebouw
- Bij hoeksituaties erfgrenzen van zij- of achtertuinen achter de voorgevellijn van naastliggende bebouwing situeren, zodat het zicht op de voorgevels niet belemmerd wordt
- Erfafscheidingen zichtbaar vanaf de openbare ruimte vormgeven met groene hagen

Hoofdvorm

- Enig onderling verschil in omvang in één straat is wenselijk maar niet noodzakelijk
- Eén bouwlaag met kap, of één bouwlaag met gedeeltelijk een tweede bouwlaag met kap
- Enkelvoudige of eenvoudige samengestelde hoofdvorm
- Kapvormen enkelvoudig, of eenvoudig samengestelde kapvormen die inspelen op een kleinschalig bebouwingsbeeld; platte daken, lessenaarsdaken of piramidedaken zijn uitgesloten
- Bij gebouwen met een grotere schaal dan een bescheiden tweekapper (dus ook bij rijwoningen), dient (visuele) geleiding te worden toegepast om de voorgevel op te delen in kleinere eenheden (dit kan ook worden bereikt door topgevels of dakkapellen toe te passen)



Voorbeeld (fase 1) van vormgeving waarbij wandvorming langs de straat bij is voorkomen door onderbreking van de gootlijn met dakkapellen en door kleurvlakken in de zijgevels. De toegepaste accentkleur is aan de felle kant, een rustiger kleurstelling is gewenst voor de volgende fases

Aanzicht en opmaak

- Stijl en compositie per straat afstemmen, enige variatie in een straat is gewenst, een monotoon straatbeeld moet voorkomen worden
- Zijgevels die in het zicht liggen vanaf het openbaar gebied vormgeven als zichtgevel, zeker niet als blinde gevel uitvoeren
- Bij gebouwen met een grotere schaal dan een bescheiden tweekapper (dus ook bij rijwoningen), de voorgevel opdelen in kleinere eenheden om een kleinschalig bebouwingsbeeld te realiseren
- Mate van transparantie van de voorgevel: van tamelijk gesloten tot enigszins open;
- Rode tot roodbruine (genuanceerde) baksteen in warme tinten (of aardbevingsbestendige materialen met vergelijkbaar uiterlijk), ondergeschikte toepassing van extra materialen in rustige (accent)kleuren is mogelijk
- Grijs of zwarte dakpannen, niet glanzend