

BEELDKWALITEITSPAN BEBOUWING  
MAARWEG UITHUIZEN  
huisadviseurschap  
gemeente Eemsmond

# huidige situatie en huidige welstandsbeleid Maarweg

## Inleiding

De woonbebouwing aan de oostzijde van de Maarweg werd als verouderd beschouwd en is gesloopt. De Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) heeft voor dit gebied een plan ontwikkeld voor nieuwbouw van woningen.

In de voorliggende notitie zijn de criteria voor beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing opgenomen. Deze criteria treden in de plaats van de huidige welstandsnota.

## Welstandsnota

In de bestaande situatie zijn de welstandscriteria uit de Welstandsnota voor het gebied 3: Oude kernen en het gebied 6: naorlogs geplande bebouwing van toepassing.

## Stedenbouwkundige structuur en karakteristiek omgeving

De locatie grenst in noordelijke richting aan de Hoofdstraat West, de ruimtelijke drager van Uithuizen over de haakwal. De Hoofdstraat West verandert ter plekke van de Maarweg van een lint met een landelijk karakter in een lint met een centrum dorps karakter. De verandering wordt extra onderstreept door de boerderij die hier ligt. Verder grenst de locatie aan de westzijde aan de bestaande woonbebouwing langs de Maarweg. De bebouwing aan deze uitvalsweg heeft een kleinschalige uitstraling met compacte voortuinen.

huidige welstandsgebieden





# beeldkwaliteitsplan Maarweg Uithuizen - stedenbouwkundig kader

## Beeldkwaliteitsregimes

De geplande nieuwe invulling betreft woonbebouwing van grondgebonden 2 en 3 onder-één-kapwoningen en een woongebouw met daarin grondgebonden starterswoningen.

In de nieuwe situatie ontstaan er drie beeldkwaliteitsregimes: Wonen op de hoek van de Hoofdstraat West, Wonen langs de Maarweg en Wonen in het park.

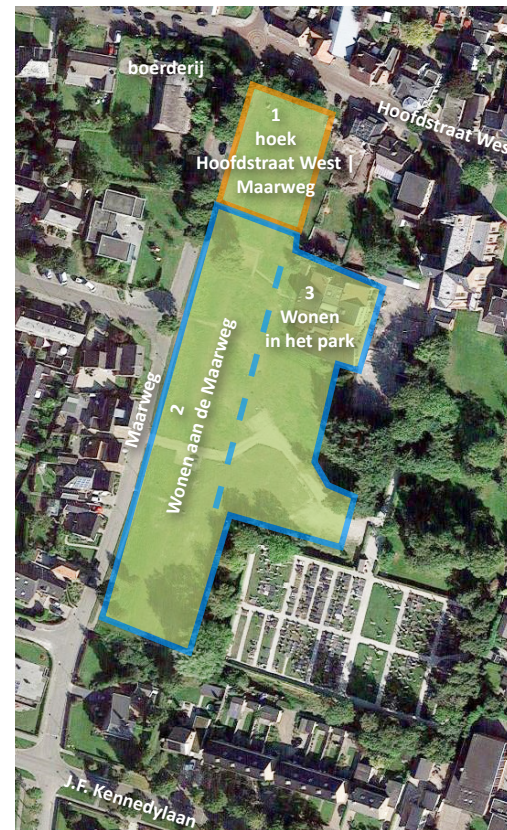
Voor alle drie regimes geldt dat de nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij de dorps uitstraling van Uithuizen. Samenhang ontstaat door een dorps maat en schaal, de plaatsing in rooilijnzones en een groene erfafscheiding zonder schuttingen.

Ook het materiaal- en kleurgebruik gaat hierin consequent mee en ondersteunt de samenhang. Het hele project maakt gebruik van het zelfde kleuren pallet voor de gevel- en dakmaterialen: rode tot roodbruine baksteen, hout in de tinten hout-kleur, (donker) bruin tot (donker) grijs en dakpannen in grijze of donker bruine tinten. Mocht het materiaal hout ook ter plaatse van het kap worden toegepast dan dient de kleur van het hout aan te sluiten bij de kleur van de dakpannen.

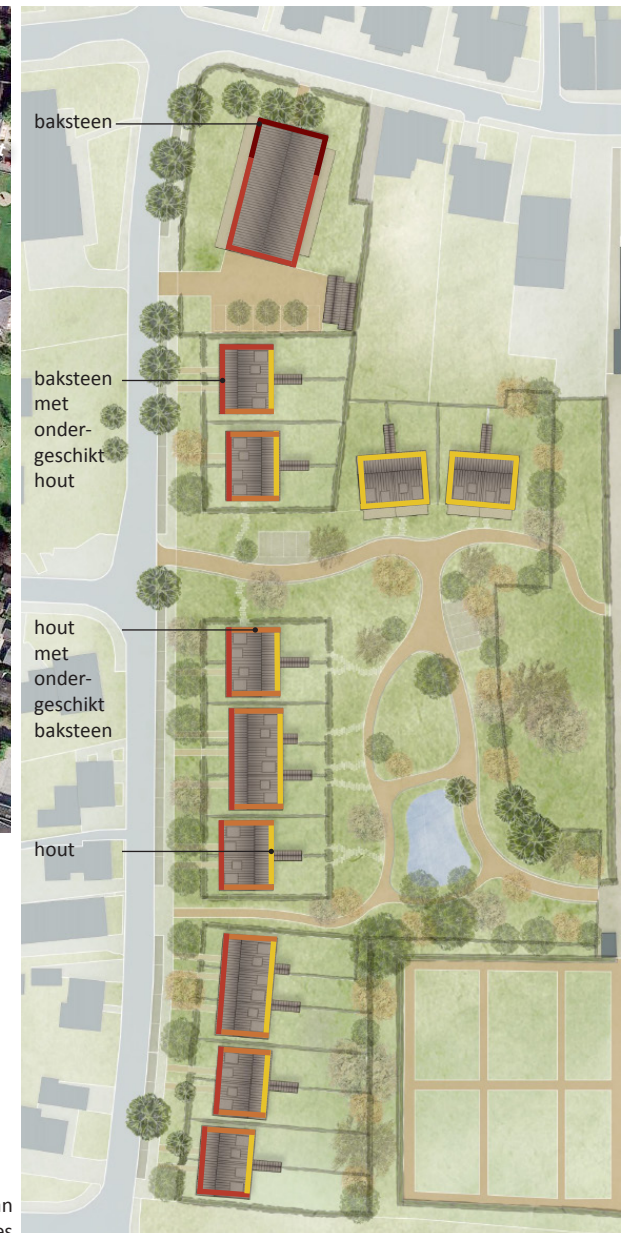
Het beeldkwaliteitsregime aan de Hoofdstraat West vraagt om baksteen ter plaatse van het 'voorhuis'. Bij de romp van de boerderij is baksteen het overheersende materiaal en is hout ondergeschikt mogelijk. Echter moet de uitstraling die van een dorps woonboerderij benaderen en niet die van een landelijke schuurwoning.

De zelfde verhouding, baksteen met ondergeschikt hout, wordt ook bij de gevels van de woningen langs de Maarweg doorgezet. Ter plaatse van de entrees naar het park verschuift de verhouding richting hout; hout is het overheersende materiaal en baksteen is ondergeschikt.

In het derde beeldkwaliteitsregime, het wonen in het park, mag een volledige houten gevel, ook voor de woningen aan de Maarweg, worden toegepast.



beeldkwaliteitsregimes



nieuw stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsregimes

# beeldkwaliteitsplan Maarweg Uithuizen - hoofdvorm, aanzicht en opmaak

## 1 - Wonen op de hoek Hoofdstraat West - Maarweg

### Plaatsing van de bebouwing

- bebouwing in een enigszins verspringende rooilijn, conform stedenbouwkundig plan
- de voorgevel dient gericht te worden op de Hoofdstraat West
- de bebouwing wordt gescheiden van de weg door een voortuin met streekeigen haag om het gehele perceel
- eventuele opslag- of bijgebouwen: niet zichtbaar vanaf de Hoofdstraat West en de Maarweg

### Hoofdvorm

- bebouwing met een op een boerderij geïnspireerde hoofdvorm met een 'kop'- en 'romp'bebouwing, dient rekening te houden met omgeving
- kaprichting haaks op de Hoofdstraat West
- dakkapellen en openingen dienen ondergeschikt aan hoofdvolume en in samenhang met het gebouw te zijn
- gebouwen dienen weinig uitkragende delen of inspringende delen te bevatten
- terrassen onderdeel van hoofdvolume, privacy door middel van haag of plantenbak
- collectieve berging als schuur met zadeldak met dakhelling die is afgestemd op hoofdgebouw

### Aanzicht en opmaak

- overhoekse oriëntatie
- 'voorhuis' van metselwerk
- in het aanzicht domineert de kap boven de gevels
- samenhang met de bestaande bebouwing: vrij gesloten gevels
- verticale geleiding en openingen
- gevelmaterialen: rode tot roodbruine baksteen (i.v.m. aardbevingsbestendig bouwen zijn steenstrips denkbaar) en hout in hout-kleur, (donker) bruin tot (donker) grijs
- contrast tussen voorhuis en romp; gevelmateriaal tpv 'romp' baksteen met ondergeschikt hout
- collectieve berging van donker bruin of zwart hout
- grijze of donker bruine dakpannen, geen glanzend oppervlak
- verfijning dmv detaillering en ornamenten

## 2 - Wonen aan de Maarweg

### Plaatsing van de bebouwing

- bebouwing staat in een rooilijn die soms per cluster verspringt of verdraait, conform stedenbouwkundig plan
- woningen staan op enige afstand van de weg, een gepaste tussenruimte wordt aangehouden
- streekeigen hagen rondom het gehele perceel: voorperceelgrens laag, zijdelingse perceelgrens tot 6 meter uit de achtergevel van de woning hoog, daarna overgang naar lage haag ten behoeve van open relatie met park
- bergingen altijd in zone direct achter achtergevel; indien mogelijk koppelen met berging naastgelegen perceel

### Hoofdvorm

- korte rijtjes van twee tot drie woningen aaneen met een enkelvoudig hoofdvolume
- per rijtje of één verdieping met kap of twee verdiepingen met kap
- kaprichting evenwijdig op de weg
- gebouwen dienen weinig uitkragingen of inspringende delen te bevatten

### Aanzicht en opmaak

- in het aanzicht domineert de kap boven de gevels
- samenhang met bestaande bebouwing: vrij gesloten gevels
- verticale geleiding en openingen
- gevelmaterialen: rode tot roodbruine baksteen (i.v.m. aardbevingsbestendig bouwen zijn steenstrips denkbaar) en hout in hout-kleur, (donker) bruin tot (donker) grijs
- gevelmateriaal gevels Maarweg en kopgevels randen wonen aan de Maarweg: baksteen met ondergeschikt hout, kopgevels met overhoekse oriëntatie
- kopgevels: hout met ondergeschikt baksteen, kopgevels woningen entree's park: overhoekse oriëntatie
- gevelmateriaal gevels aan park: hout
- grijze of donker bruine dakpannen, geen glanzend oppervlak
- verfijning dmv detaillering en ornamenten
- voor verschillen tussen in het gevelbeeld is variatie in plaatsing van ramen en in detaillering mogelijk

## 3 - Wonen in het park

### Plaatsing van de bebouwing

- bebouwing staat in het park, conform stedenbouwkundig plan
- de woningen worden door een voortuin van het park gescheiden
- bergingen altijd in zone direct achter achtergevel; indien mogelijk koppelen met berging naastgelegen perceel

### Hoofdvorm

- bebouwing met een enkelvoudige hoofdvorm
- één verdieping met kap of twee verdiepingen met kap mogelijk
- gebouwen dienen weinig uitkragingen of inspringende delen te bevatten
- veranda's mogelijk, deze dienen ondergeschikt aan de hoofdvorm van de twee-onder-een-kap-woning te zijn

### Aanzicht en opmaak

- in het aanzicht domineert de kap boven de gevels
- verticale geleiding en openingen
- gevelmateriaal: hout in hout-kleur, (donker) bruin tot (donker) grijs
- rode, grijze of donker bruine dakpannen, geen glanzend oppervlak
- verfijning dmv detaillering en ornamenten
- voor verschillen in het gevelbeeld is variatie in plaatsing van ramen en in detaillering mogelijk



# beeldkwaliteitsplan Maarweg Uithuizen - referenties



referenties  
gebouwwolume starterswoningen:  
kop + romp



referentie dakkapellen starterswoningen:  
dakkapellen in samenhang met het gebouw



referentie starterswoningen: groene privacy-  
schermen op het terras



referentie geschakelde woningen:  
voortuin met streekeigen haag om het gehele  
perceel



referentie geschakelde woningen:  
gevelmateriaal bruin hout en rode baksteen,  
de woning is individueel herkenbaar