

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB Breda

Telefoon 076-5225262

Fax 076-5213812

Email info@c5s.nl

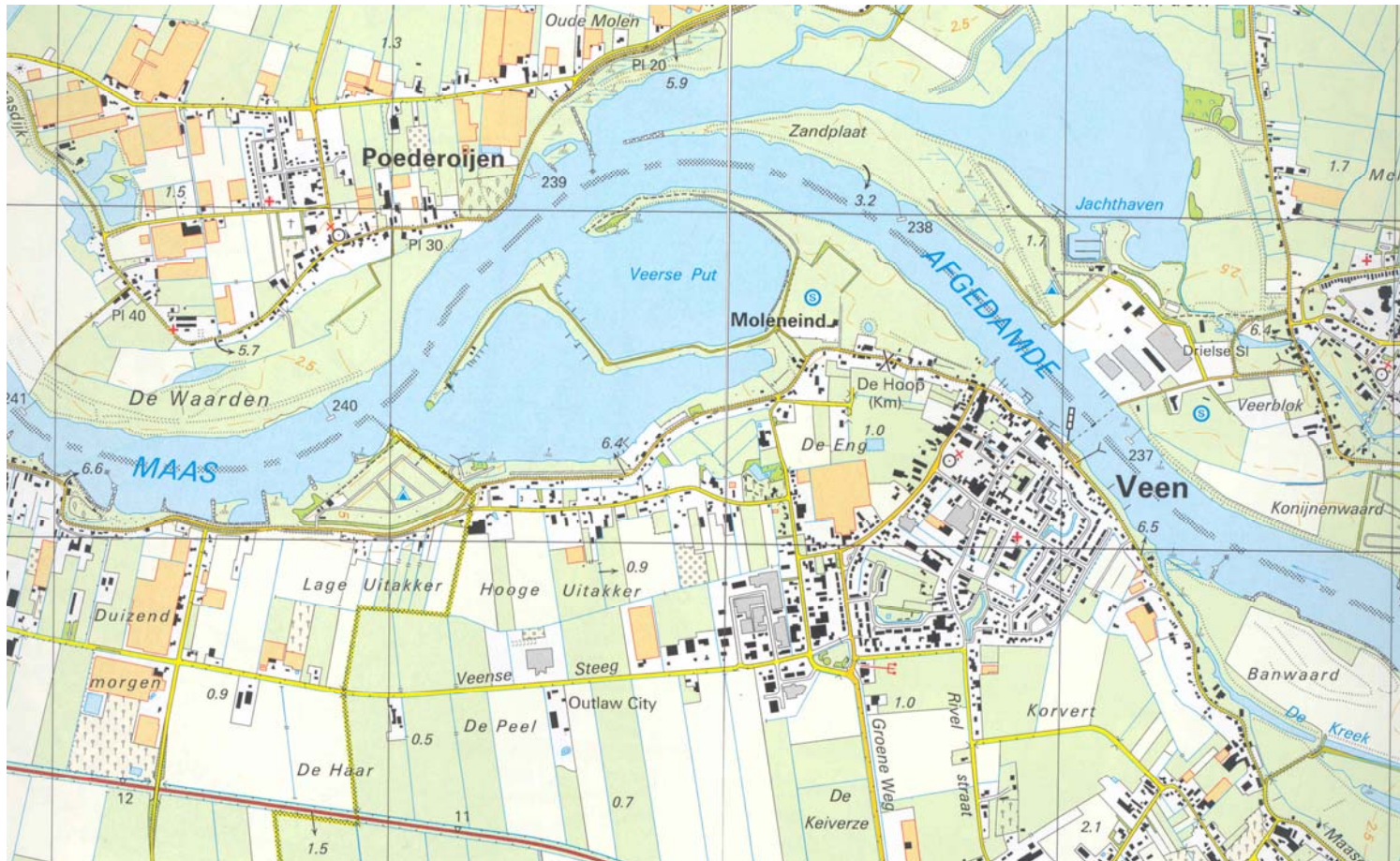
Internet www.c5s.nl

K.v.K. Breda nr. 20083802

Gemeente Aalburg

Beeldkwaliteitplan De Eng, te Veen





Gemeente : Aalburg
Project : De Eng
Opdrachtgevers : Woonlinie, gemeente Aalburg
Contactpersonen : Johan van de Wiel, Aline van Opdurp
Datum : 17 augustus 2010
Referentie : 02133.002n15 BKP

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
2	PLANTOELICHTING	7
2.1	Uitgangspunten	7
2.2	Het plan De Eng	9
3	BEELDKWALITEIT ALGEMEEN	11
3.1	Ambitie	11
3.2	Architectuurstijl	13
3.3	Materiaal en kleurgebruik	15
3.4	Gevelkarakteristiek	17
3.5	Massaopbouw / vorm	19
3.6	Aan en bijgebouwen	19
3.7	De buitenruimte	21
3.7.1	Aanwijzingen voor de voortuin	21
3.7.2	Erfafscheidingen	23
3.7.3	Parkeren	25
3.7.4	Groen / water	25
3.7.5	Materialen	25
4	BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN	27
4.1	Accenten	27
4.2	Centraal plein	29
4.3	Deelgebied zuid	31



Het plangebied op de topografische kaart

1 INLEIDING

De gemeente Aalburg is voornemens om in samenwerking met de woningcorporatie Woonlinie te Woudrichem een deel van het gebied 'De Eng', dat gelegen is ten westen van Veen te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Binnen het plan is ruimte voor maximaal 160 woningen. Het plan voorziet in diverse woningtypologieën en sluit qua bebouwingsvormen aan op de omliggende bebouwing.

Om bij realisatie een hoogwaardig ruimtelijk beeld te waarborgen zijn in dit beeldkwaliteitplan een aantal criteria voor stedenbouwkundige beeldkwaliteit vastgelegd. Voor de buitenruimte is door Landschappartners in een separaat rapport de beoogde beeldkwaliteit getypeerd.

Het beeldkwaliteitplan is in drie delen opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting op het stedenbouwkundige plan gegeven. In hoofdstuk 3 zijn voor het gehele plangebied op verschillende aspecten beeldkwaliteitscriteria geformuleerd, zodat de karakteristieken van Veen kunnen worden verankerd in de architectuur van de woningen. Vanwege de bijzondere ligging of specifieke functie zijn in hoofdstuk 4 voor enkele gebieden afzonderlijke beeldkwaliteitscriteria opgesteld als aanvulling op de algemene criteria.



Het plangebied op de luchtfoto



De verkaveling

2.2 HET PLAN DE ENG

Het plan De Eng is opgezet als woningbouwgebied met een dorps karakter dat de identiteit van Veen versterkt. De dorpse sfeer in de Grotestraat en aan de Maasdijk is als uitgangspunt genomen voor het karakter van de Eng. Om een dorps karakter te creëren is het plan opgezet met korte zichtlijnen en gebogen lijnen en heeft het plan een informele opzet met grondgebonden woningen. De hoge belevingswaarde van het groen en water draagt tevens bij aan het vriendelijke karakter van de wijk. Door zorgvuldig aan te sluiten op het bebouwd gebied van Veen wordt De Eng een volwaardig onderdeel van de kern.

In De Eng wordt een gevarieerd woonmilieu gecreëerd met afwisselend appartementen, rijwoningen, geschakelde en vrijstaande woningen. Tevens is er ruimte voor een nieuwe kerk.

Het noordelijk deel krijgt een karakter dat aansluit bij het hart van de kern. Rond het groene pleintje liggen de woningen op dorpse wijze dicht op de straat. In het zuidelijk deel is de opzet ruimer en liggen de woningen op grote kavels met een ruime voortuin waardoor een groen beeld ontstaat. Alle woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte waardoor achterkant situaties zoveel mogelijk voorkomen worden.

De groenvoorzieningen zijn geconcentreerd op bijzondere plaatsen. Centraal in het noordelijk deel ligt een groen pleintje. Deze ruimte wordt groen ingericht als speelveld en biedt eventueel ook mogelijkheden voor kleinschalige evenementen. De nieuwe kerk wordt centraal in een groene ruimte geplaatst. Deze ruimte zal worden ingericht met gras en boomgroepen. Langs de randen, in het noordelijk deel van het plangebied, wordt door middel van een groenstrook een geleidelijke overgang naar de Maasdijk en het gebied ten westen gecreëerd. Deze groenstrook wordt ingericht met groen en water. Tevens wordt langs deze groenstrook een wandelpad aangelegd.

Het woongebied wordt op twee punten ontsloten vanaf de Grotestraat. Tevens is in het zuidelijk deel van het plan rekening gehouden met een eventuele ontsluiting richting de Tuinstraat. In het noordelijk deel van het plan zal de huidige doodlopende weg naar de Tuinstraat (De Eng) gehandhaafd worden als een route voor langzaamverkeer. Vanaf de Maasdijk komt een langzaamverkeer verbinding met het plangebied.



Karakter Veen versterken



Dorps straatbeeld

3 BEELDKWALITEIT ALGEMEEN

Beeldkwaliteitseisen versterken de structuur van het stedenbouwkundig plan en de relatie met de kern Veen.

Allereerst wordt de ambitie voor het plangebied geschetst en zijn algemene criteria geformuleerd die gelden voor het gehele plangebied. Vervolgens zijn voor specifieke gebieden aanvullende criteria geformuleerd.

3.1 AMBITIE

Veen is van oorsprong een rivierdorp met bebouwing op en aan de dijk en haaks daarop een voorname straat ("Grotestraat") eindigend in een kleine pleinruimte met kerk en gemeentehuis. Het was een dorp van kennelijk rijke boeren gezien de vele herenhuizen voor de boerderij aan de straat.

Deze sfeer van weldadige agrarische bebouwing in combinatie met de typische inrichting van de straat gaf Veen destijds een eigen gezicht. In de loop der jaren / decennia is deze kleine kern met zijn eigen gezicht aan de oostzijde geheel omsloten door woonbuurten met een anoniem (= geen eigen) karakter.

Toen zich de mogelijkheid aandiende om in De Eng de nieuwe uitbreiding van Veen te realiseren is dit gezien als een unieke kans om Veen die uitbreiding te geven die past bij het oorspronkelijk karakter om daarmee deze eigenheid te versterken. Een essentiële rol speelde daarbij het zicht op de bestaande kerk en de molen op de dijk, als ook de positionering van een nieuwe kerk als kern van de nieuwe wijk.

Er is een stedenbouwkundige structuur ontworpen die recht doet aan het eigene van een rivierdorp en daar passende elementen aan toevoegt. Het geheel maakt een samenhangende indruk maar er is daarbinnen veel variatie in beleving (ruimtes en zichtlijnen).

Voor de architectonische invulling van het plan en de inrichting van de buitenruimte is logischerwijs eveneens aansluiting gezocht bij datgene wat de kern kenmerkt (Grotestraat en omgeving): statige bijna stadse boerderijen, sobere bebouwing met eenduidig materiaalgebruik en straten en pleinen met een informeel rustig beeld: geen stoepranden, parkeervakken, opvallende verkeersaanduidingen (strepen, borden, etc.).

Het belangrijkste is dat alles een sterke samenhang uitstraalt, de samenhang die Veen ooit kenmerkte en straks weer als eigen zal worden ervaren.



Landelijke architectuur



Afwisseling tussen boerderijen en herenhuizen



Historische en landelijke architectuur in Veen



3.2 ARCHITECTUURSTIJL

WEL

- Landelijk / boerderij / herenhuis;
- Aansluitend bij historische bebouwing aan de Grotestraat (historiserend).

NIET

- Modern;
- Jaren '30;
- 'Boerderettes'.

NIET:



Modern



Jaren '30



Boerderettes



Wit gepleisterde gevel met rieten kap



Oker baksteen en antraciet pannen



Terra baksteen, wit houtwerk met blauwe accenten

3.3 MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

WEL

- Traditionele materialen:
 - o Baksteen terra/oker of wit gepleisterd/geverfd;
 - o Houten kozijnen, wit geverfd met donkerblauwe/donkergroene en licht gele accenten (deuren en luiken);
 - o keramische antraciet dakpannen, riet, rode pannen (uitzondering).

NIET

- Moderne materialen zoals staal, beton, kunststof en grote glasvlakken;
- Geglazuurde pannen of leisteen;
- Witte baksteen;
- Felle kleuren.

NIET



Witte baksteen



Felle kleuren



Moderne materialen



Geglazuurde pannen



Dubbele oriëntatie



Fijne detaillering



Vlakke gevels

3.4 GEVELKARAKTERISTIEK

- Georiënteerd op de openbare ruimte (indien op de hoek een dubbele oriëntatie);
- Traditionele gevelindeling (rekening houden met de constructieve mogelijkheden van het metselwerk);
- Vlakke gevel (geen of beperkte dieptewerking in de gevel);
- Fijne (kleine en beperkte) detaillering en ornamenten.



Zadeldak met wolfseind



Mansardedak



Spitsboogdak



Schilddak



Kleinschalige dakkapellen



3.5 MASSAOPBOUW / VORM

WEL

- Kapvorm: zadeldak (45°-60°), zadeldak met wolfseind, schilddak, spitsboogdak, mansardedak;
- Kaprichting: zowel langskap als dwarskap mogelijk;
- Kleinschalige dakkapellen in het voordakvlak of in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak dienen maximaal circa 1,5 meter breed en 1,5 meter hoog te zijn;
- Hoofdmassa in één tot twee bouwlagen met kap (bestemmingsplan: goothoogte bedraagt maximaal 6 meter, bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter);
- Samengestelde massa's mogelijk.

NIET

- Lessenaarskap, tentdak, plat;
- Grote dakkapellen aan de voorzijde of zijkant grenzend aan de openbare ruimte.

NIET



Lessenaarskap



Plat



Grote dakkapellen

3.6 AAN EN BIJGEBOUWEN

WEL

- Aan en bijgebouwen dienen qua karakter (architectuur, vorm, materialisering, kleur) aan te sluiten bij het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen zijn maximaal opgebouwd uit één bouwlaag met een kap.



Inrichting met grind en klinkers



Bestrating met bomen in de verharding



Leilindes



3.7 DE BUITENRUIMTE

In dit beeldkwaliteitplan wordt kort ingegaan op de inrichting van de buiten ruimte. De inrichting van de buitenruimte is nader uitgewerkt in het handboek buitenruimte "De Eng"(Landschappartners 2009).

3.7.1 Aanwijzingen voor de voortuin

De inrichting van de voortuin is mede bepalend voor het straatbeeld. Door te kiezen voor een passende inrichting van de voortuin draagt de voortuin bij aan het gewenste karakter van de straat. De regels voor de inrichting van de voortuin zijn inspirerend bedoeld en niet bindend.

WEL

- Inheemse beplanting;
- Grind;
- Gras;
- Leilindes.

NIET

- Tropische planten;
- Coniferen.

NIET



Coniferen

Tropische planten



Haagjes



Hekwerk met spijlen

3.7.2 Erfafscheidingen

WEL

- Dorps;
- Voortuin: groene hagen of spijlen hekwerk;
- Overige: groene hagen, begroeid gaaswerk, gebouwde erfafscheidingen geïntegreerd met de bebouwing.

NIET

- Voortuin: gesloten gebouwde muurtjes;
- Overig: veel voorkomende houten schuttingen (model bouwmarkt).

NIET



Houten schuttingen



Gesloten gebouwde muurtjes

3.7.3 Parkeren

WEL

- Parkeren ondergeschikt in het straatbeeld;
- Parkeren informeel langs de straat;
- Opstelplaatsen op eigen terrein achter de voorgevelrooilijn.

NIET

- Vakken markeren in het straatbeeld;
- Stoepranden.

3.7.4 Groen / water

WEL

- Informele inrichting;
- Inheemse soorten passend bij het rivierengebied;
- Gras en bomen;
- Natuurlijke oevers voor bestaande watergangen;
- In verband met molenbiotoop beplanting niet hoger dan + 17,50 m. N.A.P.

3.7.5 Materialen

WEL

- Hoogwaardig en duurzame materialen;
- Bij voorkeur gebakken straatstenen;
- bruine en roodbruine straatstenen.



Accenten



Referentiebeelden kerk

4 BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

Binnen het plangebied zijn een aantal deelgebieden met een eigen karakter te onderscheiden. Voor deze deelgebieden gelden, naast de criteria uit hoofdstuk 3, aanvullende beeldkwaliteitseisen. Allereerst is er een aantal accenten in de wijk die een beeldbepalende functie hebben. Dit zijn de kerk, de bijzondere woning, het appartementengebouw op de as met de oude kerk en het appartementengebouw aan de Grotestraat. De bebouwing rond het centrale plein krijgt een eigen karakter en wordt daarom als apart deelgebied beschouwd. Verder zijn in het zuidelijk deel ruimte voor ruimte woningen voorzien, waardoor dit eveneens als afzonderlijk deelgebied is gedefinieerd. Voor de overige bebouwing gelden geen aanvullende eisen.

4.1 ACCENTEN

Appartementen

Voor zowel het appartementengebouw op de as met de oude kerk als het appartementen gebouw aan de Grotestraat gelden de zelfde aanvullende criteria. Vanwege de ligging aan de Grotestraat en op de as met kerk is hier een forser volume in drie bouwlagen met kap en met een monumentale uitstraling mogelijk (bestemmingsplan: goothoogte bedraagt maximaal 9 meter, bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter).

Kerk

De nieuwe kerk wordt een bijzonder element in de wijk. Qua architectuur en materiaal sluit de kerk aan bij de overige bebouwing in de wijk. De kerk onderscheidt zich door de hoogte van de bouwmassa en door een bijzonder accent zoals een toren (bestemmingsplan: maximale goothoogte bedraagt 10 meter, maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter, de maximale goothoogte van de toren bedraagt 20 meter, de maximale bouwhoogte van de toren bedraagt 25 meter).

Aanvullende criteria:

Plaatsing op kavel

- Het gebouw heeft een centrale ligging op de kavel.

Parkeren

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein in een parkeerhof.



Deelgebied centraal plein



Dorps karakter met woningen dicht op de straat



Het noordelijk deel van de Grotestraat

4.2 CENTRAAL PLEIN

Het karakter van dit deelgebied sluit aan bij het karakter in het noordelijk deel van de Grotestraat. De woningen staan dicht op de weg en hebben geen voortuin maar een eigen stoep. Bij de appartementen is een forser volume (twee bouwlagen met een kap) mogelijk.

Aanvullende criteria:

Erfafscheiding

WEL

- Paaltjes met een ketting mogelijk.

NIET

- Gebouwde erfafscheiding.



Deelgebied zuid



Groene inrichting kavel



Groen kavel aan de Grotestraat

4.3 DEELGEBIED ZUID

Het zuidelijk deel heeft een vriendelijke groene uitstraling. De woningen hebben de uitstraling van forse vrijstaande (landelijke) woningen en liggen op ruime kavels. De groene inrichting op het eigen terrein draagt bij aan het groene karakter en samenhang van dit gebied.

Aanvullende criteria:

Aanwijzingen voor de voortuin

- Verharding ondergeschikt aan groen.