

Gemeente Werkendam

**Beeldkwaliteitsplan
Werkensepolder II
te Werkendam**

B^{vught}**YAO**

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: vught@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): Gemeente Werkendam

Titel rapport: Beeldkwaliteitsplan Werkensepolder II te Werkendam

Rapporttype: Concept

Rapportnummer: 209X00156.030746_4

Datum: november 2006

Contactpersoon
opdrachtgever(s): de heer J. Bleijlevens

Projectteam BRO: Jeroen Bouwman, Margreet Zwols, Sjaak ter Haar, Theo de Beer

Trefwoorden: beeldkwaliteit, typering architectuur, openbare ruimte

Beknopte inhoud: Toelichting t.a.v. beeldkwaliteit op het verkavelingsplan Werkensepolder te Werkendam. Besproken worden: relatie met de omgeving, visie op hoofdlijnen, verkavelingsplan, verkeer en parkeren, duurzaamheidsprincipes en openbare ruimte.

Inhoudsopgave

pagina

WERKENSEPOLDER II, WERKENDAM

Inleiding	3
Relatie met de omgeving	3
Visie op hoofdlijnen	5
Verkavelingsplan	5
Verkeer en parkeren	6
Duurzaamheid	6
Deelgebieden	7
Erfafscheidingen	20

BIJLAGE

Begrippenlijst

23

WERKENSEPOLDER II, WERKENDAM

Inleiding

Aan de noord-oostzijde van de kern Werkendam wordt de woningbouwlocatie Werkensepolder II ontwikkeld. In de eerste fase (tot 2018) worden circa 170 woningen gebouwd volgens het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het merendeel van de woningen wordt door een aantal architecten projectmatig ontworpen. Ook worden er kavels uitgegeven voor particuliere bouw. Om de gewenste uitstraling van de woonwijk te waarborgen is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Een nader op te stellen inrichtingsplan wordt opgesteld om de onbebouwde ruimte vorm te geven. De ontwikkeling wordt juridisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

In deze rapportage wordt een toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan. Hierin worden de volgende onderwerpen besproken; relatie met de omgeving, visie op hoofdlijnen, verkavelingsplan, verkeer en parkeren, duurzaamheidsprincipes en openbare ruimte.

Om de gewenste beeldkwaliteit te beschrijven is het plan opgedeeld in een aantal deelgebieden. Per deelgebied zijn referentiebeelden weergegeven. Deze beelden geven een indruk van de gewenste architectuur. De bijbehorende criteria zijn opgenomen in tabelvorm.

Als bijlage is een begripsbepaling opgenomen.

Relatie met de omgeving

Het actuele uitbreidingsplan voor woningbouw in de kern Werkendam is geprojecteerd aan de oostzijde van het dorp tussen de Monnikenhoef en het reeds bestaande deel van het woongebied Werkensepolder I. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Werkensevliet. Aan de zuid-westzijde ligt op enige afstand de Werkensedijk.

De locatie van het uitbreidingsplan is voor een deel al in ontwikkeling gebracht door de bouw van enkele voorzieningen: een kinderdagverblijf met erboven 16 appartementen, een basisschool en een kerk. Door de locatie voert ook al enige tijd een "tijdelijke" ontsluiting van het woongebied. Deze ontsluiting verbindt de Lange Wiep aan de oostzijde van de locatie met de interne ontsluitingsstructuur van Fase I van het woongebied Werkensepolder. Via de Lange Wiep wordt het verkeer langs de voetbalvelden van en naar de rotonde geleid aan de Sportlaan bij de toegang tot de kern Werkendam.



Stedenbouwkundig plan

Visie op hoofdlijnen

De kern van de ruimtelijke visie voor dit deel van het woongebied Werkensepolder is het tot stand brengen van een woongebied met een eigen identiteit en sfeer. De locatie wordt aan twee zijden omgeven door een ruime en landschappelijke omgeving. De nieuwe voetbalvelden grenzen direct aan de woningbouwlocatie en worden hiervan gescheiden door de Monnikenhoef. De zichtbaarheid van het uitbreidingsplan stelt hoge eisen aan de stedenbouwkundige vormgeving en de beeldkwaliteit van met name de randbebouwing op de locatie.

In het plangebied dient de waterretentie te worden gerealiseerd voor de locatie. Het benodigde wateroppervlak wordt met name vormgegeven in de randen van het plangebied. Hierdoor ontstaat samen met de visie op de randbebouwing een fraai beeld van het uitbreidingsplan in het omringende landschap.

Tussen het uitbreidingsplan en de Werkensedijk wordt de open ruimte voor een belangrijk deel ingevuld met wandelgelegenheid. Het handhaven van een open groene zone tussen de woningen in het uitbreidingsplan en de historische dijk met de hier gelegen woningen is bewust gekozen om het specifieke karakter van de dijk met zijn slingerende verloop beter tot zijn recht te laten komen. De open groene zone draagt ertoe bij dat het totale woongebied Werkensepolder harmonisch overloopt in de landschappelijke omgeving.

Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan kenmerkt zich door een iets geknikt verloop van de straten die van de westelijke naar de oostelijke rand van de locatie verlopen. Het knikpunt wordt gevormd door de in de planopzet ingepaste bestaande watergang. De vier straten hebben alle een ander karakter en zijn onderling verbonden door een dwars hierop geprojecteerde verbinding direct achter de "toegangspoort" aan de Monnikenhoef.

Langs de Werkensevliet is sprake van een aan een zijde bebouwde straat waarvan de woningen uitkijken op het open landschap.

De relatief smalle tweede woonstraat loopt achter de basisschool en is aan beide zijden bebouwd.

De derde woonstraat heeft een zeer breed dwarsprofiel. De straatruimte vormt de centrale groene as van het woongebied en leidt van de zone met de maatschappelijke voorzieningen tot aan de entree van het woongebied aan de Monnikenhoef.

De vierde straat tenslotte is de wijkontsluitingsweg die vanuit de entree van het woongebied door een ruim opgezet straatbeeld voert van en naar fase I van het woongebied Werkensepolder. De bebouwing ligt aan een zijde op enige afstand van de rijweg. Vanaf de wijkontsluitingsweg is zicht op de Maranatakerk.

Bijzondere elementen in het verkavelingsplan zijn enerzijds de twee markante appartementenblokken bij de ingang van het woongebied aan de Monnikenhoef en anderzijds de zone met de kerk, de school en de peuterspeelzaal met erboven de appartementen aan de westzijde van het plangebied (de reeds bestaande voorzieningen op de overgang tussen fase I en fase II).

Verkeer en parkeren

Door het gebied vindt de verkeersafwikkeling plaats van en naar fase I van het woongebied. De inpassing van deze route dient zo plaats te vinden dat er een heldere routing ontstaat in een verkeersveilige omgeving.

Het uitbreidingsplan wordt als geheel ingericht als 30 km/h gebied. Dit geldt ook voor de wijkontsluitingsweg waarvan het geknikte verloop bijdraagt aan het verlagen van de rij snelheid van het gemotoriseerde verkeer. In het gebied is in de meeste straten sprake van een menging van de verschillende verkeersdeelnemers. Voor fietsers en wandelaars zijn wel enkele bijzondere routes in de plan-opzet geïntegreerd. Deze langzaamverkeerroutes liggen bij voorkeur langs de met groen ingeplante watergangen in het gebied hetgeen ze aantrekkelijk maakt om een ommetje te maken in en om het plangebied.

In het totale plan wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen voor auto's per woning gerealiseerd. Deze norm wordt gerealiseerd deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte. Een oprit op eigen terrein wordt gerekend als 1 parkeerplaats. De tweede parkeerplaats wordt dan gerealiseerd op openbaar terrein. Een oprit waarbij twee auto's naast elkaar kunnen worden opgesteld wordt gerekend als 2 parkeerplaatsen.

Één van de appartementenblokken bij de ingang van de woonwijk wordt voorzien van een ruime deels ondergrondse parkeergarage in de plint van het woongebouw. Voor het andere woongebouw worden ruime parkeermogelijkheden ingericht aan de openbare weg.

Met deze norm wordt ruim voldaan aan de huidige parkeerbehoefte en is er ruimte voor (eventueel verruimde) toekomstige parkeerbehoeftes.

Duurzaamheid

In de opzet van het woongebied zijn verschillende duurzaamheids-opties geïntegreerd in de stedenbouwkundige structuur.

De bestaande verkavelingsstructuur van dit deel van de Werkense-polder is grotendeels uitgangspunt geweest voor de gekozen verkavelingsopzet. Hierdoor was het onder meer mogelijk een bestaande watergang naadloos op te nemen in de nieuwe ruimtelijke opzet van het woongebied.

De waterhuishouding van het plangebied houdt rekening met de opvang van regenwater binnen de plangrenzen. De water- en groenstructuur vallen in belangrijke mate samen waardoor optimale condities ontstaan voor natuurwaarden.

De gekozen verkavelingsrichting is grotendeels noord/zuid gericht waardoor goed kan worden ingespeeld op passief en actief gebruik van zonne-energie.

Voor het langzame verkeer is een intensief en samenhangend stelsel van paden in de verkavelingsopzet ingepast.

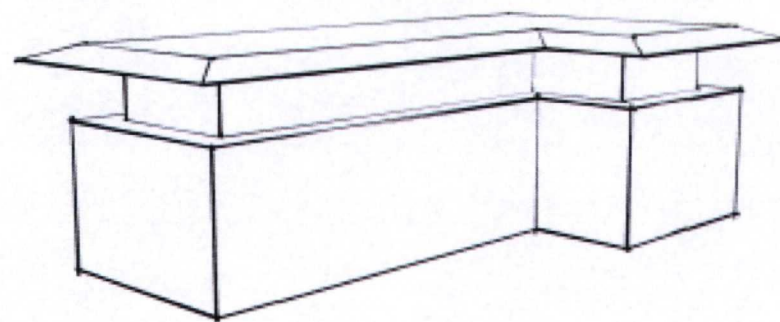
Deelgebieden

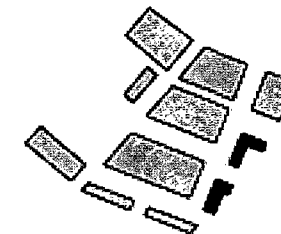




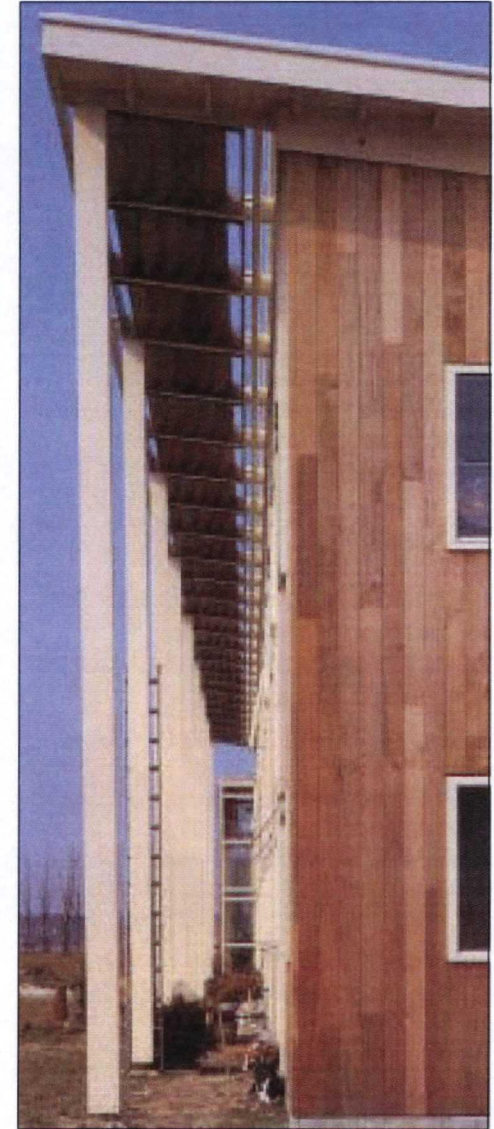
Aandachtspunten Werkense Polder

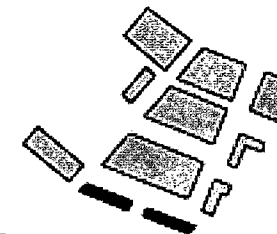
- Verbijzondering
- Geen blinde gevel
- Oriëntatie rondom
- Erfafscheiding mee-ontwerpen





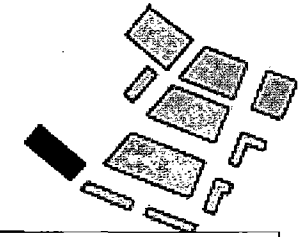
Deelgebied 1: Werkensepolder		
Typering	Ontwikkeling	Projectmatig
	Bouwworm	Modern
	Type bebouwing	Appartementen: gebouwen als duo vormgeven
Positionering en architectuur	Oriëntatie	Rondom
	Rooilijn	Verspringend
	Aantal bouwlagen	3 + teruggelegen 4° bouwlaag Beide gebouwen staan op een plint (circa 1 meter hoog)
	Max. bouwhoogte (m)	15
	Max. goothoogte (m)	14
	Kapvorm en -richting	Schilddak met flauwe helling of en plat dak, uitkragende daklijst
	Gevelindeling	Begane grond laag verbijzonderen: basement: taps uitlopend 4° bouwlaag afwijkend
	Materiaalgebruik	Gevel: baksteen 4° bouwlaag afwijkend materiaal: veel glas Dak: vrij
	Kleurgebruik	Gevel: afwijkend ten opzichte van de deelgebieden 2 en 4, zodat entree van de wijk gemarkeerd wordt: lichte kleuren, begane grond verbijzonderen in kleur Dak: grijs / zwart / antraciet
	Inrichting	Erfafscheidingen
Parkeren		Het zuidelijke gebouw heeft een parkeergarage onder het gebouw; daarin is ruimte voor 1 parkeerplaats per woning. Overige parkeerplaatsen worden op maaiveld gerealiseerd. Het noordelijke gebouw heeft parkeerplaatsen op maaiveld.





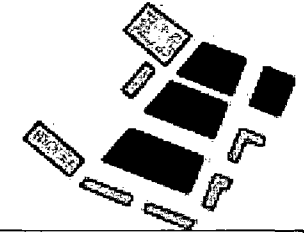
Deelgebied 2: Werkensepolder		
Typering	Ontwikkeling	Projectmatig
	Bouwworm	Modern
	Type bebouwing	Appartementen
Positionering en architectuur	Oriëntatie	Rondom
	Rooilijn	Recht
	Aantal bouwlagen	3 lagen, 3 ^e laag eventueel met een lage kap
	Max. bouwhoogte (m)	13
	Max. goothoogte (m)	11
	Kapvorm en -richting	vrij, uitkragende daklijst / dakoverstek
	Gevelindeling	Verticale geleding van de gevel
	Materiaalgebruik	Gevel: hoofdmateriaal baksteen Dak: vrij
	Kleurgebruik	Gevel: rood / roodbruin Dak: grijs / zwart / antraciet
	Inrichting	Erfafscheidingen
Parkeren		Openbare ruimte



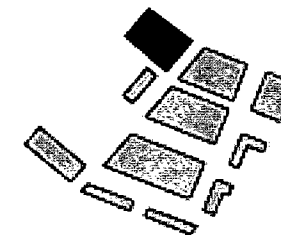


Deelgebied 3: Werkensepolder		
Typering	Ontwikkeling	Particulier
	Bouwworm	Modern
	Type bebouwing	Vrijstaand
Positionering en architectuur	Oriëntatie	Aanliggende openbare weg Hoekwoningen geen blinde gevel aan de openbare zijde
	Rooilijn	Recht
	Aantal bouwlagen	2 + kap
	Max. bouwhoogte (m)	10
	Max. goothoogte (m)	6
	Kapvorm en -richting	Lessenaarsdak Kaprichting is vrij
	Gevelindeling	Vrij
	Materiaalgebruik	Gevel: hoofdmateriaal baksteen Dak: vrij
	Kleurgebruik	Gevel: rood / roodbruin Dak: grijs / zwart / antraciet
Inrichting	Erfafscheidingen	Zuidoostelijke woning: haag Overig: vrij
	Parkeren	1 parkeerplaats eigen terrein / overig openbare ruimte





Deelgebied 4: Werkensepolder		
Typering	Ontwikkeling	Projectmatig
	Bouwworm	Moderne jaren '30 architectuur
	Type bebouwing	Twee-onder-een-kap / rij / vrijstaand
Positionering en architectuur	Oriëntatie	Aanliggende openbare weg Hoekwoningen geen blinde gevel aan de openbare zijde
	Rooilijn	Recht
	Aantal bouwlagen	2 + kap
	Max. bouwhoogte (m)	10
	Max. goothoogte (m)	6
	Kapvorm en -richting	Vrij, dakoverstek rondom
	Gevelindeling	Vrij
	Materiaalgebruik	Gevel: baksteen Dak: pannen
	Kleurgebruik	Gevel: rood/roodbruin Dak: grijs / zwart / antraciet
Inrichting	Erfafscheidingen	Erfafscheiding langs watergang: haag Overig: haag of een lage muur (maximaal 1 meter hoog) met transparant materiaal daarboven totale hoogte tot 1.80 meter Overig: vrij
	Parkeren	Vrijstaand en 2 kap: 1 parkeerplaats eigen terrein Overige parkeerplaatsen in openbare ruimte



Deelgebied 5: Werkensepolder		
Typering	Ontwikkeling	Particulier
	Bouwworm	Gevarieerd / traditioneel
	Type bebouwing	Vrijstaand
Positionering en architectuur	Oriëntatie	Aanliggende openbare weg
	Rooilijn	Recht
	Aantal bouwlagen	2 + kap
	Max. bouwhoogte (m)	10
	Max. goothoogte (m)	6
	Kapvorm en -richting	Vrij
	Gevelindeling	Vrij
	Materiaalgebruik	Gevel: vrij Dak: vrij
	Kleurgebruik	Gevel: vrij Dak: vrij
	Inrichting	Erfafscheidingen
Parkeren		1 parkeerplaats op eigen terrein Overige openbare ruimte

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen aan achter- en zijkanten; bestaand uit metselwerk, eventueel met penanten, gecombineerd met (al dan niet begroeide) semi-transparante hekwerken. Materiaalgebruik baksteen, hout, staal en glas. Steenkleur passend bij de woning.





Erfafscheidingen grenzend aan het landelijk gebied en aan openbaar groen bij voorkeur hagen. Overige voorkanten een (gedeeltelijke) gemetselde afscheiding al dan niet verbijzonderd met transparante hekwerken.



BIJLAGE

Begrippenlijst

Traditionele bouwvorm

Een gebouw bestaande uit een basis met een traditionele kap. De basis bestaat uit één of meerdere bouwlagen.

Moderne bouwvorm

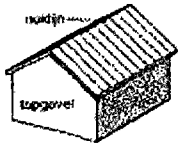
Afwijkend van een traditionele bouwvorm.

Traditionele kap

Zadeldak, afgewolfd dak, schilddak, tentdak, mansardedak.

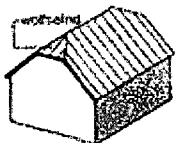
Zadeldak

Dak met twee dakschilden die aan de bovenzijde bij de nok samen-
komen. Is de meest voorkomende dakvorm.



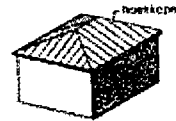
Afgewolfd dak

Term die gebruikt wordt wanneer een uiteinde van de nok van een
zadeldak is afgeschuind.



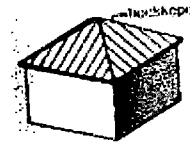
Schilddak

Dak met twee driehoekige schilden aan de smalle zijden en twee
trapeziumvormige aan de lange zijden. Deze daken hebben over
het algemeen een korte noklijn.



Tentdak

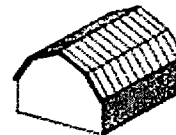
Dak met vier of meer gelijkbenige driehoekige schilden, die samen-
komen in één punt.



Mansardedak

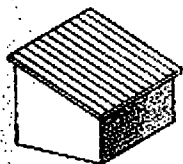
Dakvorm waarbij het onderste deel van het zadeldak of schilddak
steiler is dan het bovenste deel, waardoor een geknikte vorm ont-
staat.

De naam is afgeleid van de 17e eeuwse Franse architect Mansard.
Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw veelvuldig toegepast bij
kleine woningen ter verkrijging van een grotere zolderverdieping.



Lessenaarsdak

Dak voorzien van slechts 1 hellend dakvlak of dakschild.



Timpaan

Driehoekige of segmentvormige bekroning van een gevel, venster of ingang, naar klassieke trant

Topgevel

Gevel met een in een punt uitlopend geveldeel. Een topgevel staat meestal aan de korte zijde van een gebouw of vormt de hoofdgevel van een risaliet.

Risaliet

Midden- of hoekrisaliet. Vooruitspringende gevelpartij die over de gehele hoogte door loopt. In een midden risaliet bevindt zich meestal de ingangspartij.

Classicisme

Een architectuurstroming uit het einde van de 18e eeuw en de eerste helft van de 19e eeuw. Richting in de kunst die de modellen der Griekse en Romeinse oudheid navolgt. In de architectuur betekent dit meestal de toepassing van de antieke orden. Het uiterlijk wordt gekenmerkt door relatief dichte muurvlakken, topgevels, overkra-

gende kroonlijsten, verticale deur- en raamopeningen, en smalle dakkapellen.

De bouwwerken hebben een heldere belijning, rechte hoeken en eenvoudig gevormde raam- en deuropeningen. De gevels zijn veelal symmetrisch. Kenmerkend is de toepassing van classicistische elementen als frontons, kroonlijsten, zuilen, pilasters, ed. Een ander kenmerk is de ambachtelijke detaillering en het gebruik van traditionele materialen zoals baksteen, keramische pannen, houten kozijnen en zinken goten.

Bouwkundige detaillering: relatief dichte muurvlakken, zadeldak, dakhelling 45 tot 60 graden, symmetrie indeling voorgevel met oneven aantal traveeën, benadrukking entreepartijen.

Toepassing materiaal en kleurstelling: baksteen, geschilderde houten kozijnen, gebakken pannen. Wit geverfde kozijnen.

- Ontwikkeling pandsgewijs.
- Verticaliteit gevelopeningen.
- Hoofdopzet in de diepte van het perceel met toepassing van een topgevel.
- Ambachtelijke detaillering.
- Traditioneel materiaalgebruik.

Jaren 30 architectuur

Bouwperiode in de jaren 30 van de 20^e eeuw. Kenmerkend voor deze baksteenarchitectuur is de toepassing van donkerbruine gevelstenen in combinatie met brede witte kozijnen. De staande ramen hebben een ruitverdeling. Tevens is de stijl terug te vinden in details als witte gootoverstekken en erkers. Een ander kenmerk is de ambachtelijke detaillering en het gebruik van traditionele mate-

rialen zoals baksteen, keramische pannen, houten kozijnen en zinken goten.

Bouwkundige detaillering

- Ambachtelijke detaillering.
- Traditionele bouwmaterialen.
- Toepassing van erkers en balkons.
- Uitkragende goten.
- Betonelementen in de gevels.
- Variatie in verticale en horizontale raampartijen.

Materiaal toepassing en kleurstelling: baksteen, beton of gevelplaten en houten of stalen kozijnen

Moderne jaren 30 architectuur

Vereenvoudiging van jaren 30 architectuur. Sobere gevels met weinig detaillering. Toepassing van overstekende daken en erkers.

Kubisme

Als reactie op de overdaad van ornamentiek uit de bouwstijlen uit met name de 18 en 19 eeuw ontstond het kubisme. Een bouwstijl waarin de eenvoud en de functionaliteit, rechthoekige en symmetrische vormen algemeen gebruikelijk werden. Door het kubisme werd de vormgeving strakker en eenvoudiger. Kenmerkend zijn de rechthoekige vormen.

Bouwmassa: kubus; mathematische vormen, heldere modules.

Kubistische woningen ogen erg strak en modern.

Bouwkundige detaillering: helder recht toe recht aan, geen uitkragende details, platte daken, grote glasvlakken als uitdrukkingmiddel van de relatie tussen de binnenwereld en de buitenwereld.

Toepassing materiaal en kleurstelling: baksteen, houten of stalen kozijnen.

- Streven naar schaalcontrasten met heldere volumens.
- Bebouwingsopzet met vrije plaatsing volumens en open hoeken.
- Strakke gevelconcepten geen hellende daken.
- Uitgaan van horizontale lijnvoering met liggende gevelopeningen.
- Toepassing baksteen, beton, glas en staal.
- Geen ornamentiek.

