

[01] Inleiding

Aanleiding

De Laurentiusdijk te Welberg is een oud bebouwingslint, direct ten zuidoosten van de stad Steenbergen. De heer J. de Korver is eigenaar van een perceel aan deze weg: kadastrale aanduiding Steenbergen, sectie Q, nummer 38. Momenteel is dit perceel in gebruik als weide. De heer Korver heeft het voornemen om op dit perceel drie woningen te realiseren en heeft SAB gevraagd hiervoor een inrichtingsschets en richtlijnen voor de beeldkwaliteit op te stellen.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Laurentiusdijk (zie afbeelding hiernaast). Voorheen liep deze weg verder door naar het noorden, maar met de aanleg van de Rondweg Oost is er een 'knip' ontstaan. Komend vanuit Welberg is de Laurentiusdijk dan ook een doodlopende weg. Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de Rondweg Oost. Door de aanleg van een nieuw stuk A4, ten westen van Steenbergen, wordt er echter veel minder gebruik gemaakt van de Rondweg.

Het plangebied grenst aan de directe noord- en westzijde aan weides. Aan de zuid- en oostzijde liggen woningen en boerderijen.

Visie

Deze stedenbouwkundige en landschappelijke visie geeft de kaders aan voor de ontwikkeling van het perceel. Op basis van een ruimtelijke analyse van het landschap en de bebouwingsstructuur is gekomen tot een stedenbouwkundig plan dat op deze plaats goed kan worden ingepast. Ook geeft deze visie de beeldkwaliteitskaders die verbonden zijn aan het ontwikkelingsplan.

Naast de in deze visie beschreven beeldkwaliteitskaders, is op de toekomstige bebouwing en erfinrichting het welstandsbeleidsplan van de gemeente Steenbergen van toepassing: "Aandacht waar het nodig is, en vrijheid waar het kan" (Gemeente Steenbergen, 2009).



Ligging plangebied



Huidige situatie plangebied

[02] Landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat deze passen binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige context. Hieronder worden de verschillende karakteristieken benoemd. De ontwikkeling van het perceel aan de Laurentiusdijk kan worden aangegrepen om deze kwaliteiten te behouden en te versterken.

Ligging in het landschap

Steenbergen en Welberg liggen in de overgangszone van de lagere zeekleipolders naar de hogere zandgronden (zie afbeelding 1). Het polderlandschap aan de noord-, oost- en westzijde van Steenbergen wordt gekenmerkt door open en grootschalige agrarische gebieden. Waterlopen en krekens doorsnijden dit gebied. Het zandlandschap aan de zuidzijde van Steenbergen heeft, daarentegen, een meer kleinschalig karakter en is voor een deel bebost. Door de aanwezigheid van dichte houtsingels rondom de percelen ontstaan groene kamers (zie afbeelding 2). De omgeving van het plangebied heeft met zijn relatief kleinschalige verkaveling en omzoomde weidegronden de kenmerken van dit zandlandschap. Het plangebied vormt dan ook een groene kamer in het landschap. Voorheen vormde het perceel aan de noordzijde van het plangebied ook zo'n kamer (zie afbeelding 3), maar met de aanleg van de Rondweg Oost is deze kamer doorsneden. De afwisseling tussen open- en geslotenheid geeft het zandlandschap een afwisselend karakter.

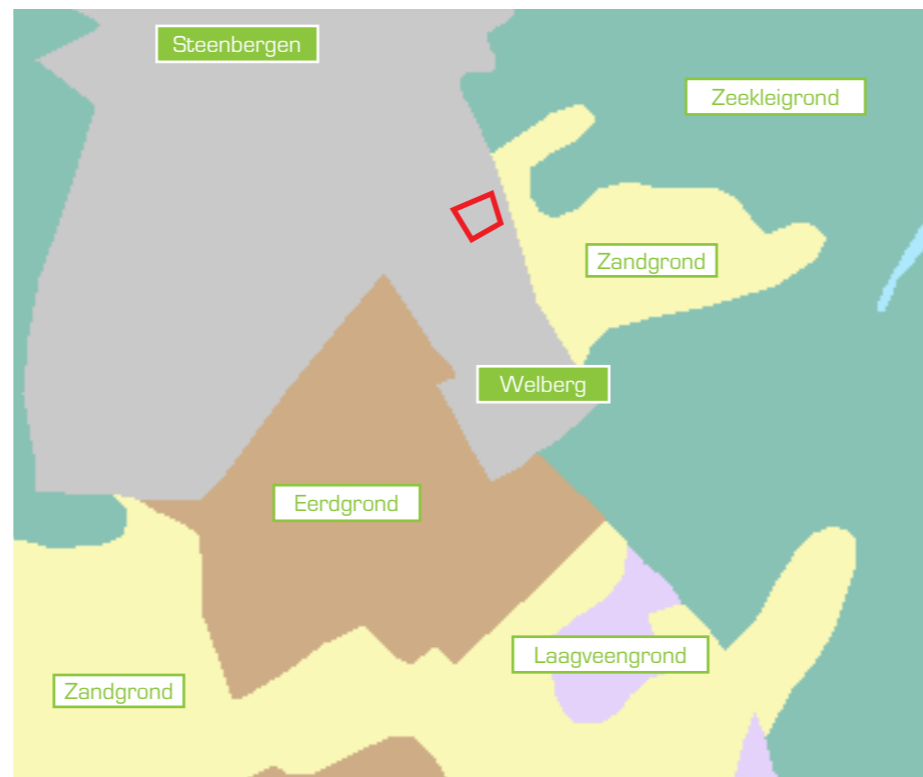
Bebouwingsstructuur

De bebouwing concentreert zich in Welberg van oudsher langs de doorgaande wegen en heeft dan ook een sterk lijnvormig karakter. In de loop der tijd is Welberg uitgebreid en zijn de gebieden achter de linten planmatig bebouwd. Toch heeft de noordzijde van Welberg haar lintstructuur nog duidelijk weten te behouden. Hoewel de Laurentiusdijk dichter bebouwd is geraakt, heeft het lint nog steeds een landelijk karakter. Dichtere lintbebouwing wordt afgewisseld met zicht op enerzijds open akkers en weides en anderzijds besloten bosjes.

Erven en gebouwen

De erven aan de Laurentiusdijk (in de directe omgeving van het plangebied) hebben met elkaar gemeen dat de hoofdgebouwen altijd op de weg georiënteerd zijn en dat bijgebouwen veelal achter de hoofdgebouwen staan. Daar waar de woningen aan de oostzijde van de Laurentiusdijk heel dicht op de weg staan en geen voortuinen hebben, hebben de woningen aan de westzijde voortuinen van 3 tot 8 meter diep. Boomgroepen of hagen scheiden de percelen van elkaar.

Wanneer we wat verder uitzoomen en bijvoorbeeld ook naar het zuiden van de Laurentiusdijk en de Welbergsedijk kijken, dan zien we dat de erven wat lossier zijn opgezet. De bebouwing staat er wat vaker op wat grotere afstand van de weg. Doordat de erven er als 'kamertje' zijn opgezet, met een groene omzoming van singels of hagen, kan er binnen iedere kamer een andere opzet gehanteerd worden.



[afbeelding 1] Bodemtypen



[afbeelding 2] Groene kamers in het landschap



[afbeelding 3] Topografische kaart ca. 1900



[afbeelding 4] Topografische kaart heden

[03] Inrichtingsschets

Algemene uitgangspunten

- Behouden van de landschappelijke structuren (groene omzoming perceel).
- Plangebied vormt een 'kamer' binnen het landschap.
- Aansluiten op het landelijke en afwisselende karakter van de Laurentiusdijk.
- Drie ruime kavels, waarvan de meest zuidelijke het grootst is.
- Het westelijk deel van het plangebied wordt niet bebouwd, maar bijvoorbeeld gebruikt als weidegrond of boomgaard.
- Het bosje aan de zuidkant blijft (deels) behouden.

A Lintbebouwing

Alle woningen worden 'aan het lint' gebouwd: zij dragen bij aan de kenmerkende lintstructuur van de Laurentiusdijk. De voortuin is minimaal 8 meter diep, net zoals bij de Laurentiusdijk 6.

B Erfafscheidingen

De overgangen tussen de percelen wordt op groene wijze vormgegeven met meidoornhagen of houtsingels.

C Weide/boomgaard

Het achterste deel van de percelen wordt niet bebouwd, maar ingericht als weidegrond of boomgaard. Het verdient de voorkeur om deze gronden samen met de woningen uit te geven. Indien deze gronden een andere eigenaar krijgen, kan een halfverhard pad met 'recht van overpad' toegang bieden tot de weides.

D Bosje

Bestaand bosje deels verwijderen. Het te behouden deel opschonen en eventueel aanvullen met nieuwe bomen.

E Houtsingel

Bestaand houtsingel, eventuele slechte bomen verwijderen en aanvullen met nieuwe bomen/struweel zoals elzen, meidoorn, sleedoorn en vogelkers.



Voorstel verdeling percelen



de voortuin is minimaal 8 meter diep, net als bij 'buurman' Laurentiusdijk 6

— plangebied
- - - voorstel
perceelgrenzen

0 10 20 50 meter

Voorbeelduitwerking



[05] Beeldkwaliteit erf

Onderstaande beeldkwaliteitseisen vormen de kaders voor de erfinrichting. Het welstandsbeleidsplan van de gemeente Steenberghe is eveneens van toepassing.

Opbouw erf

- Het oostelijke deel van de percelen (het deel aan de Laurentiusdijk) wordt ingericht als woongedeelte met tuin. Het westelijke deel (achterzijde van de erven) wordt niet als tuin ingericht, maar bijvoorbeeld als weidegrond of boomgaard.

Ontsluiting en parkeren

- De hoeveelheid verharding op de erven wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Verharding wordt aangelegd in een materiaal passend in het landschap. Natuurlijke halfverharding of gebakken klinkers passen hier goed.
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Minimaal twee parkeerplaatsen per woning. Deze dienen goed te worden ingepast, bijvoorbeeld door ze te omsluiten met een haag of andere opgaande beplanting.

Erfafscheidingen en groen

- Als een lijnvormige scheiding tussen percelen noodzakelijk is, dan in de vorm van een groene erfafscheiding van beplanting, zoals een houtsingel, haag of bomengroep. Indien de achtergelegen gronden als weidegrond worden gebruikt, kan daarbij een erfafscheiding van hout en/of prikkeldraad worden toegepast.
- Erfbeplanting is streekeigen en sluit aan bij de beplanting in de omgeving.
- Bomenrijen of boomgroepen kunnen bijvoorbeeld essen, berken en elzen zijn. Als solitair kunnen fruit- of notenbomen worden aangeplant.
- Houtsingels kunnen bijvoorbeeld elzensingels zijn met zwarte elzen, inlandse vogelkers, meidoorn en sleedoorn.
- Als hagen worden meidoornhagen voorgesteld. Door hun 'wilde' en natuurlijke karakter passen zij goed bij de bomenrijen en houtsingels in het landschap. Hagen aan de voorzijde van het perceel mogen wat strakker zijn en kunnen bijvoorbeeld beukenhagen zijn.

Wateropvang

- Dakwater wordt afgewaterd op de bestaande sloot langs de Laurentiusdijk.

Landschappelijke inpassing

- Om de landschappelijke waarden van het plangebied te behouden, is het van belang dat de aanwezige houtsingel rondom het plangebied behouden blijft.
- De houtsingel kan steviger worden aangezet door de aanplant van nieuwe bomen en/of struweel.



Inspiratiebeelden erfinrichting en groen