

Ontwerp
beeldkwaliteitplan

St.-Annaparochie

Uilbe van Houtenlocatie

14 juli 2015



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

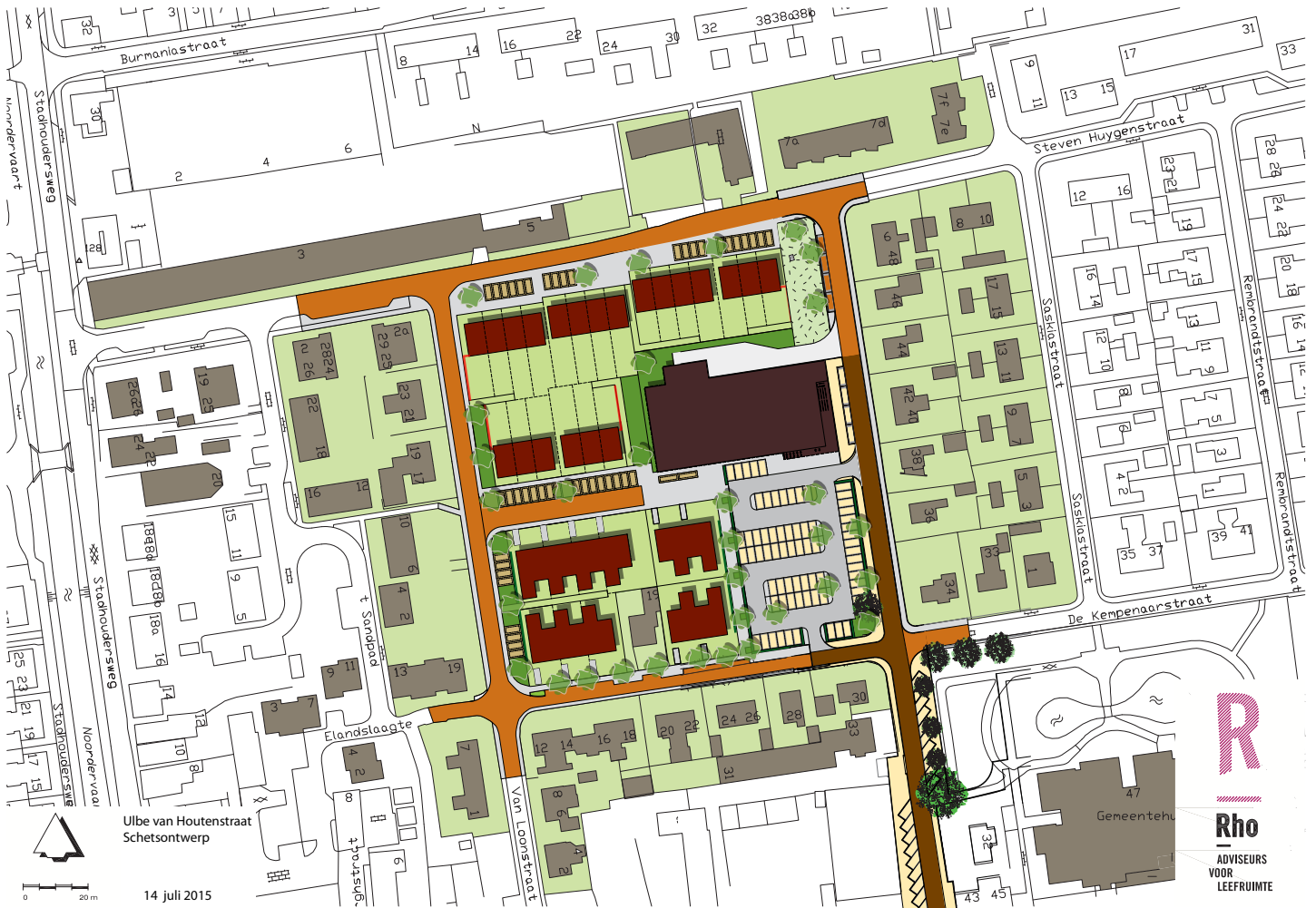
Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan is gericht op de ontwikkeling van een Aldisupermarkt en nieuw te bouwen woningen op de Ulbe van Houtenlocatie in St.-Annaparochie en wordt gehanteerd als sturend instrument om het ruimtelijke beeld actief te beïnvloeden. Het moet de initiatiefnemers inspireren en een aanvulling zijn op het gemeentelijk welstandsbeleid.

Bij het opstellen van de welstandsregels in dit beeldkwaliteitplan is gestreefd naar een objectief ruimtelijk kader als aanvulling op de regels uit het bestemmingsplan (rooilijnen, bouwhoogte, e.d). Hierdoor ontstaat een samenhangend toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen.

Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend voor de te ontwikkelen bouwplannen en geeft aanwijzingen voor de architectonische uitwerking. Daarnaast biedt het een aantal uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte om een doorzicht te geven op een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling.

De verschillende ruimtelijke onderdelen krijgen op basis van het stedenbouwkundig plan elk een eigen set welstandsregels; één set met regels voor de ontwikkeling van de Aldisupermarkt en één set voor de nieuw te bouwen woningen.



Ulbe van Houtenstraat
Schetsontwerp

14 juli 2015

stedenbouwkundig plan

R
Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Randvoorwaarden

Voor grootschaligere herontwikkelingen binnen de gemeente Het Bildt is een stedenbouwkundig plan of set van stedenbouwkundige randvoorwaarden vereist op basis waarvan aanvullende welstandscriteria kunnen worden opgesteld. Zo schrijft de welstandsnota voor.

De gemeente Het Bildt heeft Rho adviseurs gevraagd om een stedenbouwkundig plan te maken voor woningen en een supermarkt op de locatie Ulbe van Houten. In samenspraak is een ruimtelijke opzet ontwikkeld die is opgebouwd uit twee delen. Een noordelijk deel met woningen en een supermarkt die een samenhangend bouwblok vormen en een zuidelijk deel met patiowoningen in een bouwblok dat aansluit op de schaal van De Kempenaerstraat.

Tussen deze twee delen ligt een centrale openbare ruimte. In de zuidoosthoek wordt een parkeerterrein voor de supermarkt gerealiseerd.

Het stedenbouwkundig plan vormt het uitgangspunt voor het opstellen van welstandscriteria. Dit beeldkwaliteitplan (met welstandscriteria) zal worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.

tabel welstandsregels supermarkt

Hoofdaspecten		
Type bebouwing		Detailhandel
Plaatsing, situering, oriëntatie		Oostzijde van ontwikkeling, haaks op Beuckelaerstraat, oriëntatie op Beuckelaerstraat en plein ten zuiden
Massaopbouw		1 bouwlaag
Gevelopbouw		Eenduidig en transparant, accent op hoek bij entree/kantoorruimte, uitnodigend
Materiaalgebruik (hoofdvlakken)		Voornameijk metselwerk, glas
Kleurgebruik		Voornameijk donker metselwerk, accenten lichtgrijs/wit of houtkleur
Deelaspecten		
Samenstelling massa		Samengestelde massa, hoofdmassa in 1 bouwlaag en op hoek accent, plat dak
Gevelindeling		Functioneel, repeterend, veel transparantie gewenst aan publieke zijde
Details		
Materiaalgebruik onderdelen		Baksteen, metaal, hout, plaatmateriaal (blinde bevestiging zonder noppen)
Kleurgebruik		Grijstinten
Detailering		Eenvoudig , repeterend
Overige aspecten		
Erfafscheidingen		Voorzijde geen erfafscheiding Achterzijde (noord- en westzijde) hoog opgaande beplanting
Hoeksituaties		Dubbele oriëntatie, luifel op hoek, entree en/of raampartij in de gevel
Dakbeëindiging		Plat dak
Logo/naam		
Plaatsing		Naamsaanduidingen of logo's worden binnen het gevelvlak geplaatst op een specifiek daartoe ontworpen plaats. Aan elke zijde richting de openbare ruimte wordt per detailhandelsvestiging slechts één naamsaanduiding of logo toegestaan
Kleine bouwwerken (winkelwagenstalling etc.)		
Materiaal- en kleurgebruik		Open constructie, veel transparantie, gedekte kleurstelling

Beeldkwaliteit

Supermarkt

Het supermarktgebouw wordt gesitueerd aan de oostzijde van de planlocatie. De woningbouwontwikkeling vindt hier rondom plaats, zowel ten noorden, ten westen als ten zuidwesten daarvan.

Gezien de ontwikkeling van een supermarkt en woningen in elkaars directe nabijheid, is het van belang rekening te houden met de onderlinge relatie, voor wat betreft hoogte, vorm, uitstraling en oriëntatie.

Plaatsing en oriëntatie

Het volume van de supermarkt wordt aan de oostzijde van de locatie geplaatst, haaks op de Beuckelaerstraat. In relatie tot de omgeving is het van belang dat de laad- en loszone aan de noordzijde van de supermarkt wordt gelegd om verrommeling van het beeld te voorkomen. Door het loading dock zoveel mogelijk naar het westen te plaatsen, kan het laden en lossen geheel op eigen terrein plaatsvinden.

De supermarkt wordt in hoofdzaak georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte (parkeerplein en Beuckelaerstraat). Voor de oost- en zuidgevel - de entree - dient een zo open mogelijke gevel te worden nagestreefd.

De te ontwikkelen woningen rondom de supermarkt oriënteren zich voornamelijk van de supermarkt af op de omgeving en de nieuw aan te leggen centrale woonstraat.

Architectuur en vormgeving

Het gebouw van de Aldi krijgt een eenvoudige hoofdvorm bestaande uit 1 bouwlaag met rechthoekige volumes: een rustige architectuur met een accent bij de entree. Een nuanciering in het kleur- en materiaalgebruik en een lichte verspringing in de gevellijn geven het volume extra subtiliteit.

referenties supermarkt



referenties openbare ruimte



Kleur- en materiaalgebruik

De gevel van de supermarkt bestaat uit voornamelijk metselwerk en glas. De representatieve zijde van de supermarkt wordt voorzien van veel glas, zodat er een goede zichtrelatie tussen binnen en buiten ontstaat. Het metselwerk wordt uitgevoerd in verschillende grijstinten. De omlijsting en kozijnen in lichtgrijs en wit.

Reclame en naamsduiding/logo

Aangaande de ontwikkeling van de supermarkt worden naamsduiding of logo's binnen het gevelvlak geplaatst op een specifiek daartoe ontworpen plaats. Hierbij dient terughoudend omgegaan te worden met het aantal en het formaat.



Openbare ruimte

Parkeerveld

De ruimte van de rijbaan en de parkeervakken wordt functioneel ingericht. De rijbaan wordt uitgevoerd in asfaltbeton en de parkeervakken met gebakken klinkers, omrand met betonklinkers.

Om op het terrein een voldoende groene uitstraling te creëren worden de parkeervakken afgezoomd met stevige hagen. Bomen worden tussen de parkeervakken en aan de randen geplaatst.

Verlichting

De verlichting van het parkeerterrein bij de supermarkt mag niet tot lichthinder bij de omliggende woningen leiden. Dit betekent dat de verlichting specifiek gericht moet zijn op de parkeerplaatsen, de rijbaan en de toegang en uitgang van het parkeerterrein.

tabel welstandsregels woningen

Hoofdaspecten		
Type bebouwing	woningen	
Plaatsing, situering, oriëntatie	Woningen aan noordzijde: oriëntatie voornamelijk op Steven Huygenstraat Woningen aan zuidzijde: oriëntatie voornamelijk op De Kempenaerstraat	
Massaopbouw	Geschakeld per 2-5 woningen in één volume, 1 a 2 bouwlagen met kap	
Gevelopbouw	Eenduidig en horizontale gelaagdheid, accent op hoek	
Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Traditionele bouwmaterialen: baksteen, dakpannen, hout (of gelijk ogend materiaal)	
Kleurgebruik	Aardekleurig metselwerk, dakpannen oranje/rood/antraciet	
Deelaspecten		
Samenstelling massa	Samengestelde massa, hoofdmassa in 1 of 2 bouwlagen met kap, op straathoeken een accent in kap of door benadrukken entree in zijgevel	
Gevelindeling	Overwegend horizontale indeling	
Details		
Materiaalgebruik onderdelen	Baksteen, dakpannen (geen glanzende geglazuurde pannen), hout of materiaal met gelijk ogende uitstraling (robuustheid / dieptewerking)	
Kleurgebruik	Aardetinten, accenten lichtgrijs/wit of houtkleur	
Detailering	Eenvoudig, repeterend	
Overige aspecten		
Erfafscheidingen	Erfafscheiding d.m.v. hagen, aan voorzijde maximaal 1m hoog. Aan zij- en achterkanten een begroeide afrastering of haag van circa 2m hoog	
Hoeksituaties (aan straatzijde)	Dubbele oriëntatie, entree en/of raampartij in de gevel	
Aanbouwen e.d.	Bij voorkeur voorzien van plat dak	

Woningen

Voor de Ulbe van Houtenlocatie is gekozen voor een indeling in twee gebieden gescheiden door een (eenzijdig vanuit de Van Loonstraat ontsloten) woonstraat. Aan de zuidzijde zijn de woningen kleiner van schaal - vooral hoogte - (waarschijnlijk patio-woningen) passend bij de directe omgeving en het wegprofiel. Aan de noordzijde waar de bebouwing meer ruimte heeft hebben de woningen de afmeting van een normale eengezins rijwoning.

Plaatsing en oriëntatie

De nieuw te bouwen woningen op de Ulbe van Houtenlocatie richten zich op de nieuwe woonstraat centraal in het gebied en op de omliggende openbare ruimte: de Steven Huygenstraat en De Kempnaerstraat. Vanwege de bezonning zijn de woningen in oostwest gerichte bouw-blokjes gesitueerd, zodat optimaal van de zuidligging kan worden ge-profiteerd (tuinen, lichtinval en mogelijk zonnepanelen).

Het is belangrijk dat de hoekwoningen aan de westzijde ook op de Van Loonstraat zijn gericht. In verband hiermee dienen de hoekwoningen een dubbele oriëntatie te hebben.

De woningen krijgen een eenvoudige hoofdvorm, met aan de zuidzijde 1 bouwlaag met kap of opbouw en aan de noordzijde 2 bouwlagen met mogelijk een kap. Het schakelen van 2 tot 5 woningen en een versprin-ging in de gevellijn dragen bij aan de kleine schaal en fijne korrel die ook karakteristiek zijn voor de omgeving.

referenties woningen



referentie woningtype



dubbel oriëntatie hoek



voorzijde erf: haag

accenten



schaal patiowoningen



ruime begone grond, verkleining van de schaal op de verdieping

variatie in de kap



groen straatbeeld

Architectuur en vormgeving

De karakteristiek van de gebouwen varieert binnen een thema: dit betekent dat de woningen niet allemaal gelijk zijn, maar ook niet per woning verschillend hoeven te zijn (verschillen aanbrengen kan door gevelindeling of materiaal- en kleugebruik). Het hoofdthema is vrij traditioneel met baksteen architectuur. De vormgeving daarvan is eenduidig en de detaillering doordacht en als thema over verschillende woningen uitgewerkt. Accenten en diversiteit worden binnen het hoofdthema aangebracht door te variëren in de kappen (wisseling in oriëntatie of combinatie met plat dak), gevelopeningen, hoekoplossingen en entrees.

Kleur en materiaalgebruik

Er wordt een evenwichtig materiaalgebruik nagestreefd: overwegend baksteen gevels in een traditionele kleurstelling. Bij de entree zijn kleurrijke accenten of bijzondere materialen mogelijk. De gevels van ondergeschikte bouwvolumes mogen worden uitgevoerd in afwijkend materiaal zoals hout.

Bij voorkeur worden traditionele bouwmaterialen zoals rode of aardekleurige bakstenen toegepast. Dakpannen bij voorkeur donkerrood of grijs tot antraciet. Kozijnen en puien bij voorkeur terugliggend ten opzichte van het gevelvlak en uitgevoerd in hout (of gelijk ogend materiaal).

Erfafscheiding

Voor het straatbeeld is het van belang de omgeving niet teveel te laten verstenen. De erfafscheidingen aan de voorzijde en zichtbare zijanten van de woningen vormgeven door middel van hagen.