

7.4 Het lint Veenestraat en omgeving ten zuiden van de kern Bunschoten: Bunschoten - Zuid

Gebiedsbeschrijving

Inleiding

Het gebied Bunschoten - Zuid ligt zoals de naam al zegt ten zuiden van de historische kern Bunschoten. De overige begrenzingen worden gevormd door de Oostelijke randweg en Verlengde Oostsingel in het zuidoosten en de Westsingel en Cornelis Houtmanstraat in het zuidwesten. Het centrale deel van het gebied Bunschoten-Zuid bestaat uit de zuidelijke uitloper van het lint door de kernen Bunschoten en Spakenburg: De Veenestraat. Aan het meest noordelijke deel van de Veenestraat staat historische bebouwing. Ter weerszijden van de Veenestraat zijn woonbuurten aangehecht. Op het terrein van de voormalige zuivelfabriek Eemlandia (rijksmonument) is een buurt gerealiseerd. Naast woningbouw liggen ook enkele voorzieningen in het gebied Bunschoten - Zuid. Het gebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Centrale As Bunschoten.



Ligging Bunschoten-Zuid



Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

In het beeldbepalende lint Veenestraat is sprake van een organisch gegroeide structuur, de straten rondom en achter het lint kennen een meer planmatige opzet. De bebouwing in het lint is veelal ouder dan de bebouwing erachter in de planmatig opgezette buurten.

Nieuwe invullingen en ontwikkelingen zorgden voor verdichting in het bebouwingslint, waardoor er sprake is van een veelheid en diversiteit aan bebouwingstypen en stijlen. Doordat de oppervlakte van de kavels toch relatief groot is, is de bebouwingsdichtheid beduidend laag.

Het noordelijk deel van de Veenestraat wordt mede gekenmerkt door (voormalige) agrarische bebouwing. De zijstraten aan weerszijden van de Veenestraat zijn onderdeel van de planmatige buurten uit verschillende perioden, die zo tegen het bebouwingslint zijn aangebouwd. De Rembrandt van Rijnstraat

loopt parallel aan de Veenestraat en geeft mooie groene doorkijkjes op de achtererven van het dorpslint. De buurten hebben globaal een orthogonaal stratenpatroon met de nodige variatie van een geknikt of bochtig straatverloop. Geen twee straten zijn gelijk.

Plaatsing

De gebouwen langs de Veenestraat staan in een iets verspringende rooilijn. Alle woningen zijn met de voorgevel gericht op de straat, met kavels van verschillende grootte. Er is afstand tussen de woningen onderling en tot de straat. Er is ruimte voor een voortuin, in tegenstelling tot de woningen langs het lint in de kern van Bunschoten. Dit zorgt ervoor dat het geheel een meer groene uitstraling heeft.

In de buurten aan weerszijden van de Veenestraat staan de woningen in rijen, blokken of twee-onder-een-kap evenwijdig aan de weg, soms met verspringingen in de rooilijn. In enkele straten staan aan een voorzijde carports. Aan de oostelijke rand van de bebouwing zorgen de voorgevels voor een sterke overgang naar het landschap.

Bebouwing

De bebouwing aan de Veenestraat is meestal per pand ontworpen. Door de verschillende bouwstijlen binnen het lint zijn er grote verschillen in bouwmassa en kapvorm.

De meeste boerderijen hebben hun functie verloren en zijn ingericht als woonhuis. Ze staan loodrecht op de straat en bestaan vaak uit één woonlaag met kap. Typerend voor deze bebouwing is het zadeldak. Ook zijn er enkele voorbeelden van dwarskappen met een schilddak en een mooie dakkapel.

De bebouwing in de buurten is meestal per rij of blok ontworpen en gebouwd vanaf de jaren vijftig tot heel recent. Meestal in twee lagen en een langskap. Vooral bij de recente individuele bebouwing komen ook schilddaken en dwarskappen voor. Bij recente blokken komen planmatig ontworpen dakkapellen en accenten op de kopwoningen voor.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Doordat binnen het lint in verschillende periodes is gebouwd, is er geen eenduidig kleur- en materiaalgebruik zichtbaar. Het lint is deels historisch, waardoor er daar vooral oorspronkelijke kleuren voorkomen, zoals donkergroen, wit en crème. Het materiaal dat voor de gevelwanden is gebruikt, is overwegend baksteen van een donkere kleur.

De agrarische bebouwing is in sommige gevallen rijkelijk versierd. De zadeldaken hebben een afwerking aan de topgevel met vlechtingen of met een fraaie daklijst. Ook enkele dakkapellen zijn fraai afgewerkt. De bebouwing in de buurten is zeer gevarieerd in kleur- en materiaalgebruik. Rode baksteen en dakpannen zijn in de jaren vijftig toegepast, heidekleur en lichte kleuren betonsteen in recente bouw met vaak antracietkleurige, maar bijvoorbeeld ook rode dakpannen. De jongste bebouwing heeft het meest uitgesproken kleurgebruik.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De Veenestraat brengt mede in beeld hoe de oorspronkelijke kernen Bunschoten en Spakenburg zijn ontstaan.

Aan het lint staan waardevolle panden. Bovendien is een aantal panden van een zodanige betekenis, dat zij in aanmerking kunnen komen voor een wettelijke bescherming. Verder zijn er nog enkele later gerealiseerde panden van beeld-ondersteunende kwaliteit.

Historische As

De Veenestraat maakt deel uit van de historische ontginningsas die ook de verbindingsas vormt tussen de kernen Spakenburg en Bunschoten. Extra aandacht wordt gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit van de straten die deel uitmaken van deze as. Ze hebben elk hun specifieke kenmerken qua massaopbouw en architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de bestaande karakteristieke bebouwing als uitgangspunt.

In 2013 is bestemmingsplan De Centrale As Bunschoten vastgesteld.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en houdt rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het gebied binnen de zogenoemde erfgoedcontour is een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Bij beoordeling van bouwplannen en advisering over ontwikkelingen in dit gebied houdt de commissie hiermee rekening. Zie hiervoor ook het bij het bestemmingsplan behorende Cultuurhistorisch basisonderzoek (CBO).



Gevarieerde bebouwing in leeftijd, kleur en kapvorm aan de Veenestraat



Nieuwbouw met bijzondere hoekwoningen aan de Veenestraat

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte;
- de bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging;
- de bestaande rooilijn wordt gerespecteerd;
- bijgebouwen zijn qua ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm bebouwing

- de afzonderlijke panden zijn duidelijk als eenheid herkenbaar.
- bij wijziging of vervangende nieuwbouw vormt de bestaande karakteristieke massaopbouw het uitgangspunt
- de specifieke langgerekte massavorm van de boerderijen langs de Veenestraat behouden.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- bestaande details worden bij verbouwing gehandhaafd;
- bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande;
- als hoofdmateriaal zijn uitsluitend natuurlijke materialen toegestaan;
- het hoofdkleurgebruik bestaat uit traditionele kleuren, of uit kleuren die aansluiten op de omgeving.

Historische (voormalige) boerderijen en woningen

- zie Bijlage III : Lijst met waardevolle objecten
- voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria 'langhuisboerderij'



Aan één zijde carports



Eemlandia: Recente, individuele nieuwbouw

Van: Jan van Laarhoven <J.vanLaarhoven@mooisticht.nl>
Verzonden: zaterdag 8 juni 2019 12:21
Aan: 'Ruizendaal, K.'; Raban Haaijk
Onderwerp: FW: Geschreven welstandsadvies woningen achter Eemlandia
Bijlagen: bijlage 3 bouwplan.pdf

Dag Klaas, Raban,

Zoals afgesproken reageer ik even schriftelijk op de bijlage met het schetsplan voor de woningen achter Eemlandia.

Ik kan in principe instemmen met het plan ('I.P.A.') dat in hoofdopzet aansluit bij een eerder getoond voorstel van een andere architect. Het architectuurbeeld spreekt aan en als het verder zorgvuldig wordt uitgewerkt en gedetailleerd/gematerialiseerd leidt het hier tot een aantrekkelijk vormgegeven bebouwingsbeeld op deze locatie. Bij die verdere uitwerking vraag ik op enkele onderdelen nog wel nadere aandacht, mede ingegeven door het toegestuurde document dat niet alles helemaal goed inzichtelijk maakt.

- Een gewone situatietekening ontbreekt, waardoor ik niet kan zien wat er precies gebeurt aan de kant van de Sint Nicolaasweg en hoe daar het parkeren wordt ingepast. Dit is belangrijk voor het straatbeeld. Dat geldt ook voor het kopgevelaanzicht van het bouwblok daar dat naar de weg gericht is. Daar was eerder veel aandacht voor. Het liefst gevelopeningen in die gevel. In het vorige plan was daar sprake van een gevel met blindnissen, omdat ramen in dat gevelvlak niet konden binnen het bouwsysteem. Op die manier was er toch sprake van een aantrekkelijk aanzicht.
- Ik mis nog verfijningen als rollagen in het metselwerk boven de ramen, een plint, e.d., die goed aansluiten bij het architectuurbeeld. Dit kan meegenomen worden bij de verder uitwerking in detaillering.
- De nokhoogte lijkt wat lager te liggen dan bij het eerdere plan. Dakkapellen met puntdakje daardoor relatief erg hoog en niet mooi in dakvlak geplaatst. Verder is het belangrijk dat de nokhoogte zodanig gekozen wordt dat later toe te voegen dakkapellen op het achterdakvlak niet direct gaan aansluiten onder de nokpan, maar hier duidelijk onder kunnen blijven. Zeker ook opdat in de nabijheid van de monumentale melkfabriek het beeld in de toekomst niet gaat 'verrommelen'.

Ik ga er vanuit dat er bij de verdere planuitwerking nog aandacht kan worden besteed aan het hiervoor genoemde.

Met vriendelijke groet,

Jan van Laarhoven

