

Beeldkwaliteitsplan

Locatie Castor

Veenendaal

26 januari 2016

Behorend bij het besluit van de raad
van de gemeente Veenendaal,
d.d. 23 juni 2016 nr. 2016.00048
mevrouw drs. F.A. Hooijdonk

griffier



Inhoud

1. inleiding	3
Aanleiding	3
Status	3
Leeswijzer	3
2. ruimtelijke context	4
Ligging	4
Ruimtelijke context omgeving	5
Stedenbouwkundig plan	6
3. beeldkwaliteit bebouwing	9
Gewenste sfeer	9
Positionering en oriëntatie	9
Bouwmassa	10
Vormgeving	12
4. beeldkwaliteit openbare ruimte	13
Gewenste sfeer	13
Erfafscheidingen	13
Groenzones	14
Woonstraten en paden	14

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

COLOFON
SAB

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T: 026-3576911
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl

Christian Deterink
Krijn Lodewijks



1 inleiding

Aanleiding

Het hoveniersbedrijf en het hoofdkantoor van de Koninklijke Ginkelgroep gaan hun huidige locatie aan de Castor verlaten en zullen zich vestigen op een andere locatie in Veenendaal. Daarmee komt de huidige locatie vrij voor de ontwikkeling van woningbouw; een functie die beter aansluit bij de omliggende woonwijken en het aangrenzende Dragonderpark. Voor deze herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld door A12 Architectuur (8 september 2015). Dat plan is gebaseerd op het benutten van aanwezige kwaliteiten en het opheffen van knelpunten. Het plan gaat uit van sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en omvat 66 grondgebonden woningen, ondergebracht binnen de bestaande groenstructuur op het terrein.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt er momenteel een bestemmingsplan vervaardigd. Niet alle aspecten die bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit kunnen echter via een bestemmingsplan worden gewaarborgd. De uitstraling, vormgeving en materialisatie van de bebouwing en de openbare ruimte worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor deze aspecten is daarom dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

Status

Het stedenbouwkundig plan van A12 architecten plan is het resultaat van een lang proces. Het wijkt af van de eerdere stedenbouwkundige visie voor deze locatie (2008), maar is wel opgesteld in samenspraak met gemeente en omwonenden. Er is draagvlak voor het plan. Om die reden vormt het stedenbouwkundig plan de basis voor dit beeldkwaliteitplan. Als aanvulling op het stedenbouwkundig plan heeft A12 architecten ook een beeldkwaliteitplan gemaakt (7 september 2015). Dat aanvullende beeldkwaliteitplan bleek niet geschikt als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Om die reden is dit nieuwe, voorliggende beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is nadrukkelijk gebaseerd op zowel het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitplan van A12 architecten en neemt de uitgangspunten uit die plannen over. Dit beeldkwaliteitplan zal onderdeel uitmaken van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan en daarmee als formeel toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit fungeren.

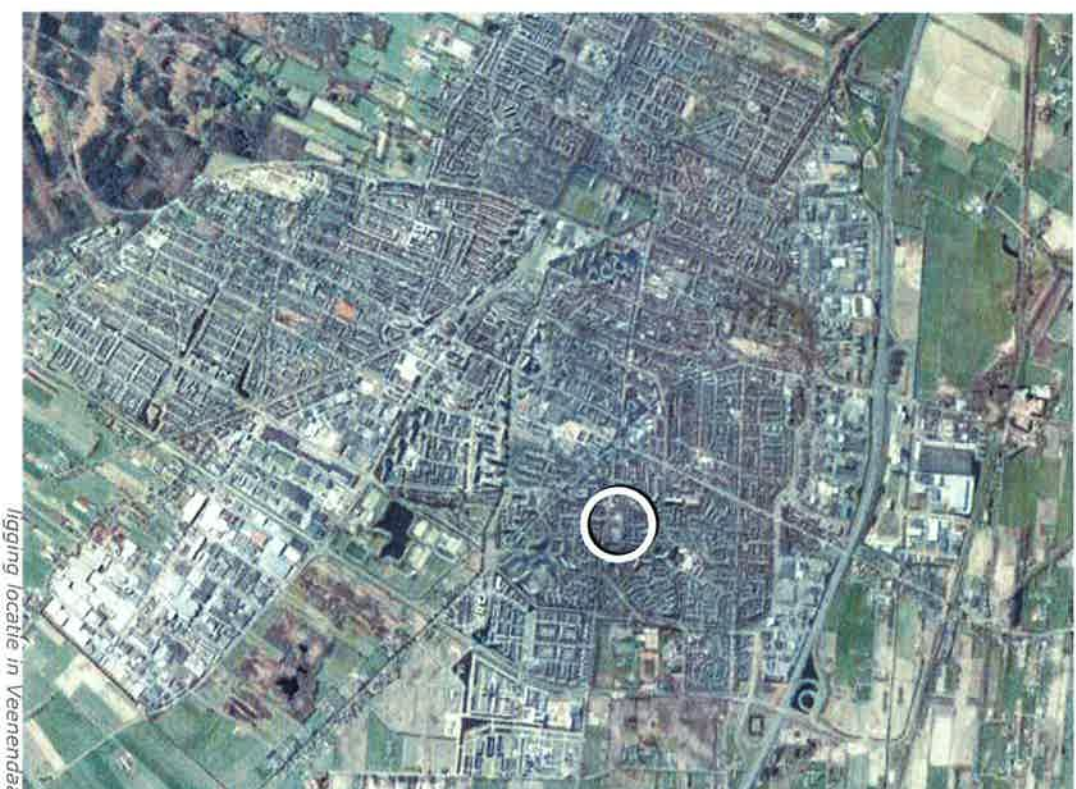
Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee een toelichting op de ruimtelijke context. Daaronder valt zowel de ruimtelijke context van de directe omgeving als die van het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk drie komen de beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing aan bod. Dit beeldkwaliteitsplan eindigt in hoofdstuk vier met de criteria voor de openbare ruimte.

2 ruimtelijke context

Ligging

De locatie ligt in Veenendaal-Oost in de wijk Dragonder-Noord, net buiten de rondweg. Het gebied bevindt zich in de oksel van twee structuren; de centrumering (Kleine Beer) en de Vijgendam. De Vijgendam is ter hoogte van de locatie grotendeels een fietsnelweg en volgt de oude kavelrichting van het ontgonnen veenlandschap. De rondweg is in de jaren 70 aangelegd en vormt de scheiding tussen de woonwijk Dragonder en het centrum van Veenendaal.



Ligging locatie in Veenendaal

Ruimtelijke context omgeving

Beide structuren worden begeleid door een brede groenzone met watergang. Aan de rondweg bevindt die groenzone zich aan de zijde van het plangebied. Aan de Vijgendam bevindt de groenzone met watergang zich aan de overzijde en is er aan de zijde van de planlocatie sprake van smallere groenstroken en grasvelden. De locatie wordt daarmee aan de west- en zuidzijde omgeven door groene randen. Aan de oostzijde is het beeld nog groener; hier bevindt zich het Dragonderpark. De noordzijde van het gebied grenst direct aan de woonwijk Dragonder-Noord. De woningen aan de Dissel grenzen hier met hun achtertuinen aan het gebied.

Op het terrein zelf heerst er, net als aan de randen ook een groen karakter. Centraal in het gebied bevindt zich een bomensingel, haaks op de Vijgendam direct ten oosten van de bedrijfsbebouwing. Ook aan de oostzijde is er aan de rand van het Dragonderpark sprake van een bomensingel haaks op de Vijgendam. Aan de noordzijde bevindt zich tussen de twee bomensingels in een derde bomensingel, evenwijdig aan de achtertuinen van de woningen aan de Dissel. Het overige groen bestaat uit een bijzondere parkboom (Vleugelnoot) en een doorgeschoten beukenhaag

aan de zuidzijde en uit enkele open grasvelden in de noordoosthoek van de locatie, nabij de bestaande woningen. Op drie locaties is het gebied verbonden met de woonwijk. Nabij de centrale bomensingel is er een doorsteek tussen de woningen aan de Dissel. Aan de oostzijde bevindt zich een pad in het verlengde van de woonstraat. Aan de westzijde bevindt zich een voetpad langs de groenzone aan de rondweg. Al deze verbindingen zijn doorsteken voor langzaam verkeer, de centrale verbinding fungeert als fietsverbinding naar de Vijgendam.



Stedenbouwkundig plan

Hoofdstructuur

De hoofdropzet van het plan is geënt op drie speerpunten: behoud van bestaande kwaliteiten (groen + paden en wegen), oriëntatie van de woningen op de groene buitenranden en oriëntatie van de woningen op een parkeerluwe openbare ruimte binnen het gebied.

Het behoud van bestaande kwaliteiten wordt onder andere bereikt door de bebouwing op afstand van de randen te situeren. Op deze wijze blijft er voldoende ruimte over voor behoud van de groenzones aan de rand van de locatie. In het gebied zelf blijven de drie bomensingels behouden en worden ze opgenomen in de openbare ruimte van de nieuwe buurt. De centrale bomensingel fungeert daarbij als een groene ruimte in het hart van de nieuwe buurt. De woningen zijn zodanig gesitueerd dat ze met de voorzijden naar de bomensingels zijn gericht. Aan de zuidzijde laten de woningen ruimte voor behoud van de parkboom en de doorgeschoten beukenhaag. Door het behoud van al dit volwassen groen krijgt de nieuwe buurt vanaf het begin een groen en lommerrijk karakter. Naast behoud van groen, is het plan ook gebaseerd op het behoud

van de bestaande wegen en paden. Daarbij gaat het om het voetpad aan de westzijde, het pad aan de oostzijde van het gebied en het huidige fietspad langs de centrale houtwal. Op deze wijze wordt de nieuwe buurt verbonden en verankerd met de woonwijk aan de noordzijde.

De oriëntatie en presentatie naar de buitenranden manifesteert zich aan drie zijden. Aan de westrand maken de woningen front naar de groenzone met watergang aan de rondweg. Aan de zuidzijde zijn er drie rijen met woningen voorzien die georiënteerd zijn op de Vijgendam en de daaraangrenzende watergang. De oostzijde bevat tenslotte twee rijen met woningen die uitkijken op het Dragonderpark.

In het binnengebied zijn de woningen zoveel mogelijk gericht op de te behouden centrale bomensingel. Deze bomensingel is opgenomen als centraal groenelement en is aan beide zijden omgeven door voorzijden van woningen. Om deze ruimte zoveel mogelijk kwaliteit te geven is het parkeren grotendeels gesitueerd op de koppen en aan de achterzijden van de bouwblokken.

De centrale ruimte is hierdoor relatief parkeerluw, en heeft voornamelijk een groen karakter. De centrale ruimte staat via een doorsteek in verbinding met de

aangrenzende woonwijk. De centrale ruimte verdeeld de nieuwe buurt in twee delen; een westelijk deel en een oostelijk deel.

Aan de noordzijde grenst de nieuwe buurt aan bestaande achtertuinen van de woningen aan de Dissel. Deze achtertuinen zullen worden vergroot. Daarbij krijgen de achtertuinen van de woningen aan de Dissel 18-28 een nieuwe tuinmuur.

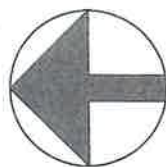
Westelijk deel

In het westelijk deel is één bouwblok voorzien. Het is een U-vormig, half open bouwblok. Zodoende zijn alle woningen gericht op een groene ruimte; één rij woningen maakt front naar de groenzone met watergang aan de rondweg, één rij woningen naar de Vijgendam en een derde rij woningen naar de centrale openbare ruimte met de te behouden bomensingel. Op de noordzijde, waar de locatie grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Dissel, zijn juist geen woningen gericht. De noordzijde is ingevuld als een parkeerstraat die tevens toegang biedt tot een tweede parkeerstraat, achter de woningen.

LEGENDA

-  Grondgebonden woningen (huurwoningen)
-  Carport (10 stuks)
-  Berging
-  Tuin (privégrond)
-  Openbaar groen
-  Boom
-  Water
-  Rijbaan
-  Voetpad en overige verharding
-  Bestaand pad
-  Fietssnelweg / Fietspad
-  Achterpad (privégrond)
-  Parkeerplaatsen
-  Container aanbiedplaats
-  Haag
-  Lantaarnpaal
-  Exploitatiegrens

N



Locatie Castor

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET
66 WONINGEN

Schaal 1:1000

Datum: 26-01-2016

A12 architectuur bna



Benodigd volgens parkeernorm; 66x1,6=	106 pp	24x1,6=	39 pp	
Aanwezig op eigen terrein;		aanwezig	33 pp	+ 6 uit langsparkeren (9) middenzone
Aanwezig op openbaar gebied;	10x0,7=			
Totaal aanwezig;	7 pp	42x1,6=	67 pp	
	99 pp	aanwezig	64 pp	+ 3 uit langsparkeren (9) middenzone
	106 pp			

Oostelijk deel

In deel ten oosten van de centrale groene ruimte zijn twee bouwblokken gesitueerd, van elkaar gescheiden door een parkeerstraat. Het eerste bouwblok grenst aan de te behouden centrale bomensingel en omvat drie rijen woningen. Eén daarvan maakt front naar de Vijgendam, de andere twee maken front naar de centrale ruimte. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan de parkeerstraat. Het tweede bouwblok is zoveel mogelijk georiënteerd op de buitenranden en dus niet op de parkeerstraat. Dit bouwblok bevat zodoende twee rijen woningen die front maken naar het Dragonderpark, één rij woningen die front maakt naar de Vijgendam en één rij woningen die front maakt naar het groen aan de noordzijde. Een laatste rij woningen is wel gericht op de parkeerstaat en de achtertuinen die hieraan grenzen. Naast de parkeerplaatsen aan de parkeerstraat zijn er ook parkeerplaatsen voorzien op een parkeerterreinje achter de woningen en onder carports in de achtertuinen van de twee rijen die front maken naar de centrale bomensingel.

Ontsluiting & verkeer

De nieuwe buurt wordt volledig ontsloten via de Vijgendam. De toegang tot het gebied is daarbij verplaatst ten opzichte van de huidige toegang en ligt nu min of meer in verlengde van de straat Castor aan de zuidzijde. Deze toegang vormt de enige toegang voor autoverkeer, er is dus (op een calamiteitenverbinding na) geen verbinding voor het autoverkeer met de woonwijk aan de noordzijde. Na de entree wordt de straat gesplitst in een deel voor de westelijke woningen en een deel voor de oostelijke woningen. Beide leiden ze naar de parkeerstraten aan de achterzijden en kopse zijden van de woonblokken. Op deze wijze zijn de woningen vrijwel allemaal gericht op een groene of parkeerluwe ruimte en is het parkeren zoveel mogelijk uit het directe zicht van de woningen geplaatst.

Programma

Het woningbouwprogramma bestaat volledig uit grondgebonden rijwoningen, allemaal van twee lagen met een kap. Het westelijk deel bevat 24 woningen en het oostelijk deel 42. Alle woningen zijn ondergebracht in rijen van 4 tot 9 woningen.

3 beeldkwaliteit bebouwing

Dit hoofdstuk beschrijft de beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing, die op basis van het hiervoor behandelde stedenbouwkundig plan zijn geformuleerd. De beeldkwaliteitscriteria zijn ondergebracht in verschillende thema's; gewenste sfeer, positionering & oriëntatie, bouwmassa, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik. Naast een concrete, puntsgewijze formulering van de criteria bevat dit hoofdstuk ook een motiverende toelichting daarvan.

Gewenste sfeer

De ambitie is de nieuwe wijk als een samenhangende eenheid vorm te geven, die op passende wijze aansluit op de aangrenzende woonbuurt rond de Dissel. De nieuwe woningen zullen duidelijk familie van elkaar dienen te zijn en eenzelfde vormtaal dienen te krijgen. Het streven daarbij is een rustig, ingetogen en eigentijds bebouwingsbeeld dat zich voegt naar het lommerrijke karakter van de omgeving en de openbare ruimte in de wijk. Daarnaast is het streven om, binnen dit samenhangende bebouwingsbeeld, subtiële variaties aan te brengen, zowel tussen de volumes onderling als binnen de afzonderlijke volumes zelf. De variatie tussen de volumes onderling is belangrijk om een aantrekkelijk en afwisselend bebouwingsbeeld te bewerkstelligen. De variaties binnen de volumes zelf zijn belangrijk om met name de langere volumes op te delen en van een sprekende vormgeving te voorzien.

Positionering en oriëntatie

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op behoud van bestaande groenelementen. De stedenbouwkundige opzet gaat daarnaast uit van een wijk die zich toont en oriënteert naar de bestaande structuren en openbare ruimten om de locatie heen. Tenslotte is een oriëntatie op de openbare ruimten binnen de wijk een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt. Uit deze stedenbouwkundige uitgangspunten volgen de volgende criteria voor positionering en oriëntatie:

- De woningen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waaraan ze zijn gesitueerd (zie kaart oriëntatie).
- Kopgevels die zich aan de openbare ruimte bevinden zijn ook georiënteerd op die openbare ruimte. Dit betekent dat er zich over alle verdiepingen voldoende gevelopeningen bevinden met daarachter een representatief woonprogramma. Deze kopgevels zijn dus nooit blinde gevels. Op deze wijze ontstaat er een passend bebouwingsbeeld aan een sociale veilige openbare ruimte.
- De kopgevels in de noordwestelijke hoek van de locatie vormen een uitzondering op het voorgaande punt. Deze kopgevels mogen op de verdieping

Vormgeving

- De gevels aan de openbare ruimte zijn uitgevoerd als robuuste gevels, met veel steen en verticaal gerichte gevelopeningen.
- Achter gevelopeningen van de gevels die direct aan de groene ruimten liggen bevindt zich een representatief woonprogramma (woonkamer of woonkeuken). Deze gevels zijn bij voorkeur meer transparant vormgegeven, bijvoorbeeld door grotere gevelopeningen die doorlopen tot de grond.
- In de gevelindeling wordt de entree tot de woning benadrukt.
- Het gevelmateriaal bestaat uit baksteen in een rustige, ingetogen kleurstelling. Als hoofdmateriaal wordt er daarom voor alle woningen een roodbruine baksteen toegepast.
- In het plan komen uitsluitend rijwoningen voor. Bovendien zijn sommige van de rijen vrij lang. Om een lange straatwand met een eentonig gevelbeeld te vermijden, worden de gevels verlevendigd door per volume een tweede kleur baksteen toe te voegen, ondergeschikt aan het hoofdmateriaal. Deze tweede kleur is eveneens rustig en ingetogen en valt binnen het spectrum wit, grijs, roodbruin, antraciet. De tweede, ondergeschikte kleur kan bijvoorbeeld ingezet worden om entrees te benadrukken of om de relatief gesloten kopgevels te verlevendigen.
- De daken bestaan uit antracietkleurige, gebakken pannen of betonnen pannen van een hoge kwaliteit.
- Bergingen die grenzen aan openbare ruimte zijn opgetrokken uit hetzelfde materiaal als de bijbehorende woningen of zijn uitgevoerd in hout in materiaaleigen kleur.

4 beeldkwaliteit openbare ruimte

Gewenste sfeer

Het streven voor de openbare ruimte van de nieuwe woonwijk is een lommerrijk, volwassen, groen beeld. Een rustige en neutrale inrichting van de openbare ruimte, aansluitend op de aangrenzende woonwijk is daarbij passend.

Erfafscheidingen

- In aansluiting op het streven naar een groen en rustig beeld krijgen de voortuinen een eenduidige erfafscheiding die bij de oplevering is aangelegd. Deze erfafscheiding bestaat uit een lage haag van 60 cm hoog. Bij kopgevels die aan de openbare ruimte grenzen loopt deze erfafscheiding de hoek om door, tot minimaal 2/3 van de kopgevel.
- In aansluiting op het streven naar een groen en rustig beeld krijgen de zijtuinen en achtertuinen die grenzen aan de openbare ruimte een uniforme groene erfafscheiding. Deze bestaat uit een hekwerk, begroeid met klimop. Ook deze erfafscheiding is bij de oplevering aangelegd.
- De noordelijke zijtuinen van de het westelijke bouwblok die grenzen aan de parkeerstraat zijn voorzien van een aangrenzende groenstrook. In



Erfafscheidingen

deze groenstrook komt opgaand groen dat voor een extra afscherming van deze zijtuinen zorgt.

- De te verlengen achtertuinen van de woningen aan de Dissel 18-28 worden voorzien van een tuinmuur.

De parkboom blijft behouden als beeldbepalende solitaire. De westelijke groenstrook nabij de rotonde wordt voorzien van nieuwe bomen.

- De groenzones worden niet ingericht als specifiek speelterrein. Wel bieden ze ruimte voor speelaanleidingen. Deze speelaanleidingen zijn van hout en hebben een natuurlijke uitstraling.

afstand onderbroken door een straatboom.

- De woon/parkeerstraat in het oostelijke plandeel is een openbare ruimte waar zowel voorzienen als achterzijden aan grenzen. Aan de westzijde van deze straat grenzen bergingen, carports en achterterfgrenzen die bestaan uit een hekwerk met begroeiing. Teneinde een representatief beeld te bereiken worden de hekwerken met begroeiing ook voor de bergingen geplaatst. Op deze wijze bestaat het beeld uit een groene afscheiding, uitsluitend onderbroken door de carports en wordt een rommelig beeld met blinde gevels van bergingen vermeden.

- Voetpaden worden in aansluiting op de aangrenzende woonwijk voorzien van standaard grijze betontegels van 30x30cm. De voetpaden die aansluiten op de Dissel zijn minimaal 3 meter breed.

- Het voetpad naast de centrale bomensingel kan, in overleg met de beheerder, een bijzondere verharding krijgen of een afwijkend bestratingspatroon.

Groenzones

- De drie bomensingels blijven behouden en fungeren als dragers van de openbare ruimte in de wijk. De gezonde bomen (eiken, elzen, beuken, berken en essen) blijven behouden en de kronen worden opgesnoeid tot 2 meter boven maaiveld. Open plekken in de bomensingel worden aangevuld met eiken. Onderbegroeiing wordt verwijderd, als ondergrond komt er een kruidenrijk grasmengsel. Een uitzondering hierop vormt de noordelijke bomensingel, direct achter de percelen Dissel 30 - 40; hier komt een onderbegroeiing met enkele hulststruiken.

- De overige groenzones bestaan uit een open grasveld met enkele solitaire bomen of boomgroepen. Dit zijn hoofdzakelijk bestaande bomen en de bestaande beukenhaag. De bestaande beukenhaag wordt daarbij gesnoeid en de bestaande bomen worden hoog opgesnoeid.

Woonstraten en paden

- De woonstraten worden voorzien van gebakken klinkers of betonstraatstenen in een rustige kleursteiling. Daarbij is er de keuze tussen dezelfde materialisatie als de aangrenzende zijstraates van de Dissel, of een passende aansluiting daarop met een afwijkende materialisatie. Rijbanen bestaan uit gebakken klinkers of betonstraatsteen in rustige kleursteiling in keperverband. Parkeervakken krijgen een donkere, passende afwijkende kleur ten opzichte van de rijbaan.

- De parkeerterreinen aan de achterzijden van de woonkavels krijgen dezelfde materialisatie als de woonstraten aan de voorzijde daarvan.

- Alle haakse parkeerplaatsen worden op de koppen voorzien van een haag en waar mogelijk ook een straatboom. In de noordelijke parkeerstraat worden de parkeerplaatsen daarnaast op regelmatige

Beeldkwaliteitsplan

Locatie Castor

Veenendaal

26 januari 2016



