



Beeldkwaliteitplan centrum Den Burg

26 augustus 2013

In opdracht van:

Gemeente Texel

project management:

ABC management groep

LOOSVANVLIET

atelier voor stedenbouw, landschap, architectuur

kinderhuissingel 4U 2013 AS haarlem telefoon 31(0)23-5310007

atelier@loosvanvliet.nl www.loosvanvliet.nl

Inhoudsopgave:

Inleiding blz 5

Context /analyse blz 5

Beeldkwaliteitplan bebouwing blz 12

Situatie

projectgebied



Inleiding

De opgave voor de locatie in het centrum van Den Burg wordt gevormd door een ingesloten ruimte met een park en twee pleinen, de Groeneplaats en de Vismarkt. De ruimte is ontstaan door de sloop van het gemeentehuis aan de Groeneplaats. Voor de komst van het gesloopte gemeentehuis werden park, Groeneplaats en Vismarkt gescheiden in drie afzonderlijke ruimtes door een strook bebouwing bekend als ‘het Raaksje’.

Dit stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan herstelt de stedenbouwkundige structuur van weleer en biedt een plan voor de herinrichting van de pleinen en de overgang naar het park.

De nieuw te ontwikkelen bebouwingsrand sluit het winkelrondje in de stad. De plint huisvest daarom overwegend commerciële functies. In de bovenbouw is ruimte om te wonen. Het streven is de bebouwing te ontwikkelen door middel van Particulier Opdrachtgeverschap, zo mogelijk in collectief verband. Aangezien de nieuwe bebouwing beeldbepalend is voor zowel de Groeneplaats, de Vismarkt als het park en daarmee voor het centrum van Den Burg als geheel is dit stedenbouwkundig plan aangevuld zijn met een beeldkwaliteitplan. Op basis van dit beeldkwaliteitplan voert de gemeente regie over de kwaliteit van de te realiseren bebouwing. De opgave per kavel is samengevat in individuele kavelpaspoorten.

Dit stedenbouwkundig plan begint met een beknopte beschrijving van de context gevolgd door de behandeling van het stedenbouwkundig plan. Na het stedenbouwkundig plan wordt ingegaan op de kenmerken van de architectuur in Den Burg en de beeldkwaliteit voor de te realiseren bebouwing. Na het stedenbouwkundig deel volgt een analyse van de kwaliteit van de huidige openbare ruimte en de behandeling van het plan voor de nieuwe inrichting.

Analyse context

De locatie heeft een lange historie. Uit bureau onderzoek blijkt dat er mogelijk sporen zijn te vinden uit de prehistorie en de Vroege en Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. In de vroege middeleeuwen bevond zich hier een dorpskern met een ringwal. Over de exacte ligging, de datering en bewoning is nog veel onduidelijkheid. Het gebied (AMK-terrein 1314) is een wettelijk beschermd monument. Vooral het gebied vlak voor het oude gemeentehuis heeft een hoge archeologische waarde. De gemeente laat hier proefsleuven maken en bepaalt in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed onder welke voorwaarden de voorgenomen bebouwing gerealiseerd kan worden.

Van de meer recente historie van het centrum is meer bekend. Voor de bouw van het gemeente huis werd de Groeneplaats, de Vismarkt en het park van elkaar gescheiden door het Raaksje. De Groeneplaats was een plein met bomen. In de schaduw van de bomen werd de lammerenmarkt gehouden. Het Raaksje bestond uit een verzameling geschakelde pandjes. Wat opvalt zijn de grote verschillen in omvang en expressie. Er was een statig pand met twee volwaardige bouwlagen en er stonden zeer bescheiden kleine huisjes met een zeer lage goothoogte. Zowel nokhoogte, beukmaat, verdiepingshoogte

en gevelopeningen varieerden sterk. De variatie in schaal en maat met overwegend kleine bouwvolumes was kenmerkend voor de dorpse/ambachtelijke sfeer. In dit rijtje werd gewoond, werden diensten verleend (boorden stijven), of werd gehandeld. Het centrum bestond uit overwegend individuele geschakelde panden. De beukmaten varieerden van 3,5 meter tot 9 meter en de bouwhoogten waren zeer bescheiden, doorgaans alleen een begane grond met een verdieping onder de kap. Incidenteel treffen we wat grotere bijzondere bouwvolumes aan met een breedte van circa 15 meter en een begane grond en een verdieping met een kap zoals hotel Lindeboom.

In de jaren zestig ontstonden nieuwe inzichten over het aanzien van Den Burg. Er werden zoals overal in het land grotere panden ontwikkeld en er kwam ruimte voor nieuwe architectuur en functionele economische bouw zonder enige verwantschap met de historische context. De kernkwaliteit van Den Burg is hierdoor enigszins aangetast.

In de huidige situatie vormen de Groeneplaats, de Vismarkt en het park één ruimte. De ruimte wordt begrensd door een aaneengesloten bebouwingsrand. Er zijn een aantal kenmerkende panden zoals onder andere het witte hotel Lindeboom, het Polderhuis en de Kerk.

De pleinen worden nog steeds wekelijks benut als marktplaats. In verband met de markt zijn de pleinen toegankelijk voor verkeer. Het reguliere autoverkeer beperkt zich tot de parkstraat en de zuidzijde van de Groeneplaats in het verlengde van de Parkstraat tot en met hotel Lindeboom.

De huidige inrichting van de pleinen mist consistentie, zowel in de manier waarop met hoogteverschillen zijn overbrugt als in de materialisering en meubilering. De herinrichting van de openbare ruimte en het ontwikkelen van nieuwe bebouwing ter plaatse van het oude ‘Raaksje’ biedt een geweldige kans om de kernkwaliteit van Den Burg in het hart te versterken.



Gemeente: Texel

Rijksmonumentnummer: 46042

CMA-nummer: 09B-004

Archeologie

projectgebied



schaal 1:1000



wettelijk beschermd gebied

kadastrale perceelsgrenzen

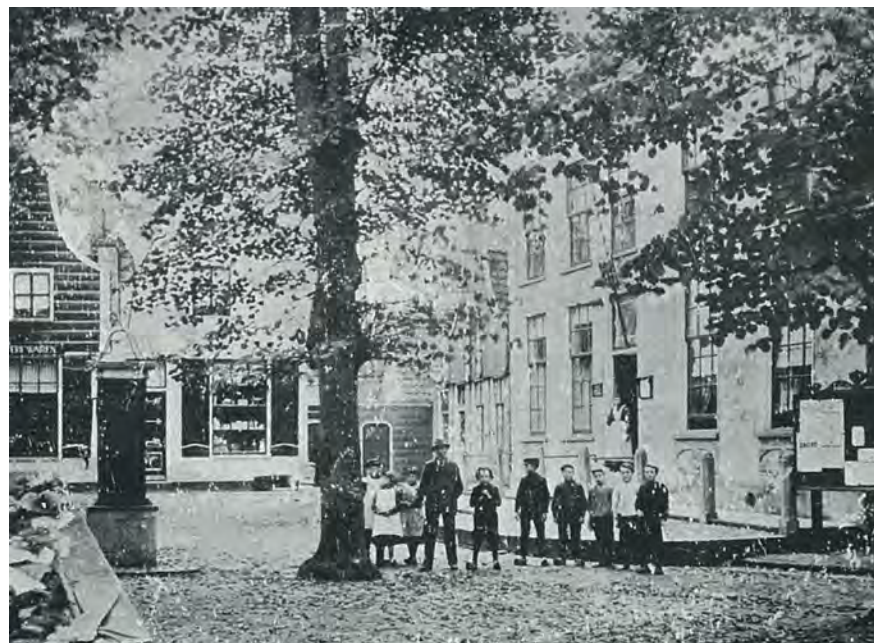
Historie

het Raaksje



Historie

het Raaksje



Architectuur

bijzondere gevels



Karakteristiek bestaande bebouwing

massa

Gevelbreedte 15,80m
Goothoogte circa 7,60m
Nokhoogte circa 12 m



Gevelbreedte 8m
Goothoogte circa 5m
Nokhoogte circa 8,40m



Gevelbreedte 3,300m
Goothoogte circa 3,30m
Nokhoogte circa 6,6m



Gevel breedte 8,40 m
Goothoogte circa 3,6m
Nokhoogte circa 7m



Beeldkwaliteit bebouwing

De missie in deze opgave is zoveel mogelijk de bestaande kernkwaliteit van Den Burg te versterken. De U-vormige bouwmassa bestaat uit een verzameling geschakelde individuele panden. In een beknopte analyse zijn de belangrijkste kenmerken van karakteristiek waardevol bevonden voorbeelden samengevat. De kappen variëren van schilddak tot zadeldak, soms met wolfseind. Er zijn symmetrische en asymmetrische gevels, geleed en ongeleed van baksteen, hout, wit gekeimd metselwerk of stucwerk. Vaak zijn de gevels verbijzonderd met details zoals bijzondere daklijsten, boeiboorden en makelaars. Deze kenmerken vormen de bron voor de te ontwerpen panden. Van de architect wordt een heldere motivering verwacht op welke wijze Den Burgse stijlkenmerken in het ontwerp worden verwerkt. De architecten worden bovendien uitgedaagd om in het ontwerp een eigentijdse verbijzondering op te nemen.

Sommige typologieën hebben relatief weinig gevelopeningen in de bovenbouw. Van de architect wordt verwacht de essentie van de typologie te respecteren en te zoeken naar alternatieven voor toereikende daglicht toetreding. Dit kan bijvoorbeeld door middel van dakvensters of door bijvoorbeeld lamellen gevels toe te passen. Hiervan is een voorbeeld opgenomen.

De toe te passen materialen zijn metselwerk, hout, wit gekeimd metselwerk of stucwerk. De kleur is roodbruin, eventueel gemengd met een iets lichtere steen), wit gekeimd metselwerk, klassiek donker blauw, donker groen of grijs/antraciet/zwart geschilderd hout. Kozijnen zijn van hout. Er worden keramische pannen (Hollandse pan) toegepast in de kleuren rood of antraciet, niet geglazuurd. Dakkapellen zijn zoals te zien is in de referenties ondergeschikt aan het dakvlak. Reclame uitingen worden uitsluitend toegepast in de daarvoor aangegeven vlakken. De reclame uiting domineert het gevelbeeld niet. De reclame uiting wordt in de gevel gegraveerd, in het vensterglas opgenomen of op subtiële wijze in losse letters en cijfers vrij van de gevel gemonteerd. Zonweringen worden in de gevelopening en/of de overhang van de bovenbouw geïntegreerd. Op de gevel van een aantal panden zal openbare verlichting worden bevestigd. Het is aan de architect om een voorstel te doen op welke wijze de bekabeling in de gevel wordt geïntegreerd.

Door de prominente ligging aan twee pleinen, de winkelstraat en het park heeft ieder pand twee representatieve gevels. De parkgevel is een weerslag van de gevel aan de plein zijde of de Parkstraat gevel. Onderbouw en bovenbouw worden als één geheel vormgegeven. De parcellering aan de voorzijde wordt ook toegepast in de parkgevel.

Uit het onderzoek naar de verschijningsvorm van de bebouwing blijkt dat de architectuuropgave van het individuele pand niet los gezien kan worden van de nieuwbouw als geheel. Teneinde de bedoeling zo goed mogelijk te duiden is een voorbeelduitwerking gemaakt. Deze voorbeelduitwerking dient als inspiratie en als basis voor de beeldkwaliteit, de kavelpaspoorten en als referentiekader voor supervisie. De supervisor of het supervisieteam is vrij om de interpretatie van de beeldkwaliteit te beoordelen in de geest van de beoogde missie. Zij zal daarbij de kwaliteit van het individuele ontwerp in relatie tot de bebouwing als geheel en de context de samenhang van het geheel beoordelen.

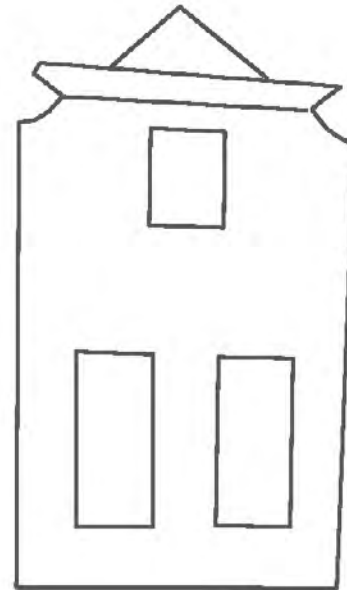
Beeldkwaliteitplan

Karakteristiek bestaande bebouwing gevels

Specifieke hoofdvorm facade
Zadeldak met wolfseind
Uitbundig ornament
Geleding gevel
Asymetrie
Drie gevelopeningen boven vier gevelopeningen onder
Metselwerk, gekeimd metselwerk, pleisterwerk



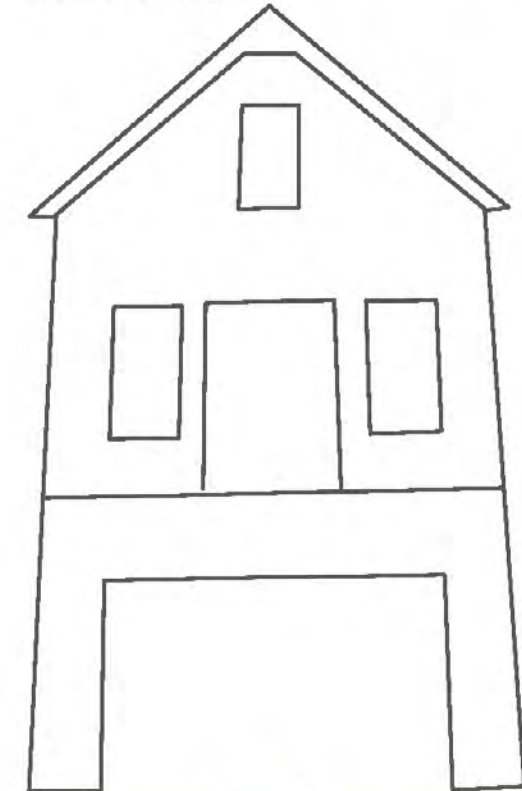
Specifieke hoofdvorm facade
Zadeldak met wolfseind
Uitbundig ornament
Een centrale gevelopening boven
Metselwerk, gekeimd metselwerk, pleisterwerk



verticaliteit facade
Zadeldak
Boeiboorden
Enkele centrale gevelopeningen boven
Portaal met puivulling beneden
Gevelbekleding boven houten delen
Onder metselwerk

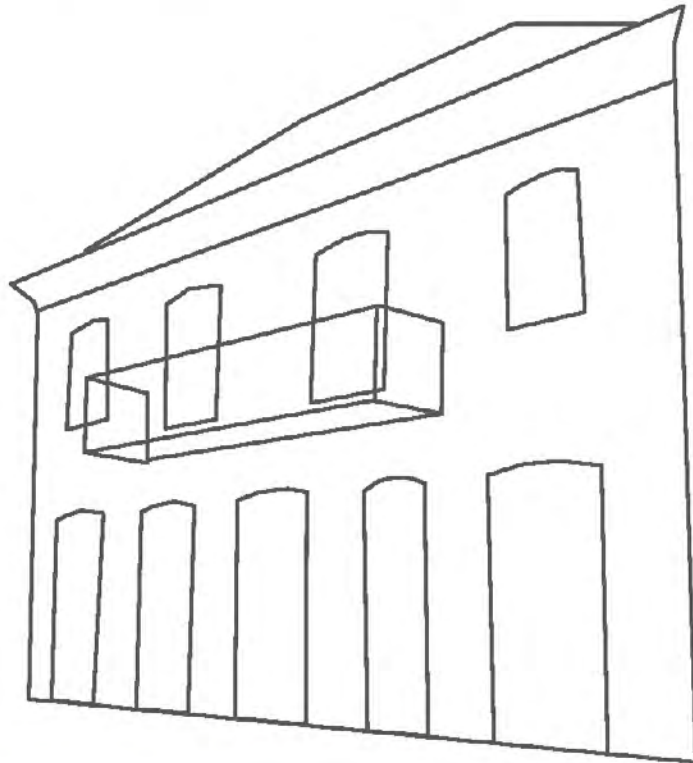


verticaliteit facade
Zadeldak
Boeiboorden
Centrale gevelopeningen met zijramen boven
Portaal met puivulling beneden
Gevelbekleding boven houten delen
Onder metselwerk



Karakteristiek bestaande bebouwing gevels

Rechthoekige monumentale facade
Schilddak
Verbijzonderde dakrand en balkon
Boven ramen zijn gerelateerd aan ramen onderbouw
Metselwerk, gekeimd metselwerk, pleisterwerk



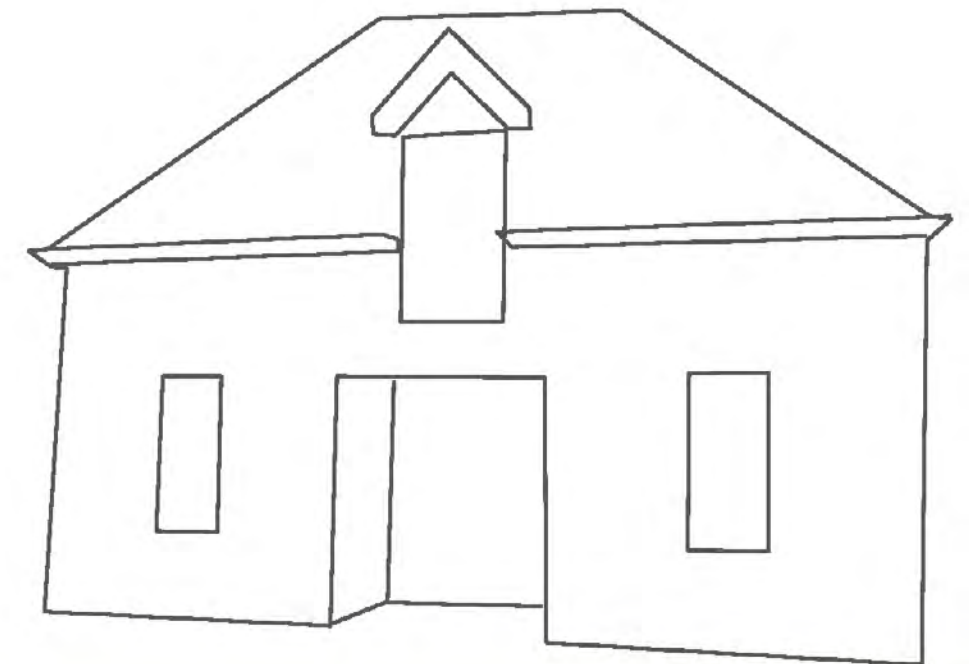
Specifieke hoofdvorm facade
Zadeldak met wolfseind
Uitbundig ornament
Een centrale gevelopening boven
Metselwerk, gekeimd metselwerk, pleisterwerk



verticaliteit facade
Zadeldak
Boeiboorden
Enkele centrale gevelopeningen boven
Portaal met puivulling beneden
Gevelbekleding boven houten delen
Onder metselwerk



Rechthoekige gevel met onderbreking in dakrand
Schilddak
Een centrale verbijzonderde gevelopening boven
Portiek
Sobere minimale kozijn detaillering
Articulatie dakrand en dakopbouw



Karakteristiek bestaande bebouwing

Dakovergangen

Ontmoeting zadeldak/
verticale zijgevel



Intermediair



Ontmoeting klokfacade/
verticale zijgevel



Ontmoeting mansarde kap/
verticale zijgevel



Intermediair



Tussenruimte voor dakgoot



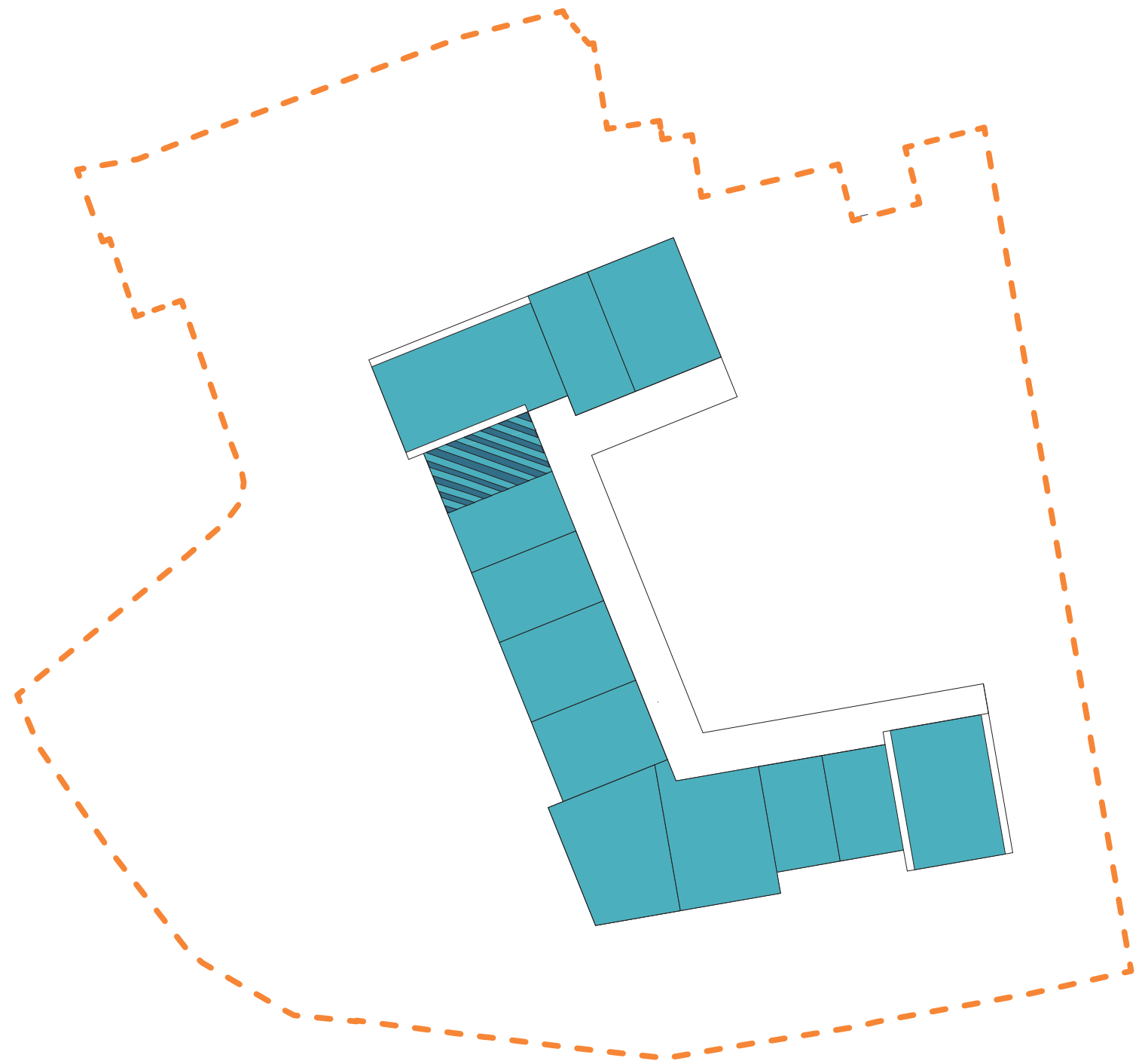


- horeca en detailhandel
- horeca en wonen
- wonen

Bestemmingen



begane grond

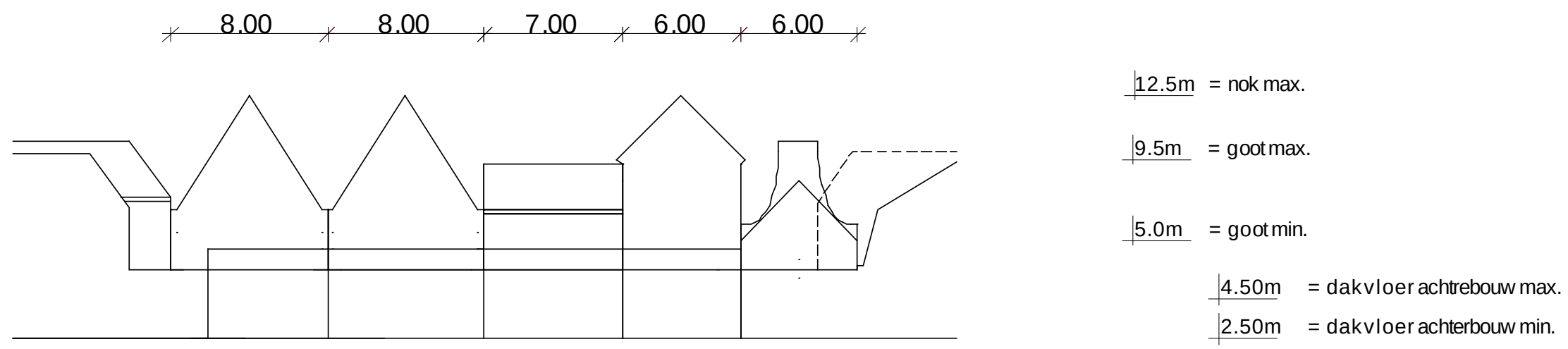


1e en 2e verdieping

Massa op hoofdlijnen

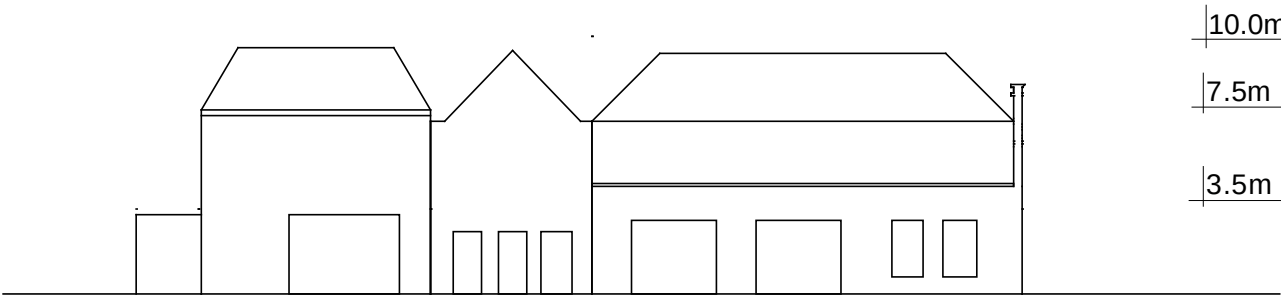
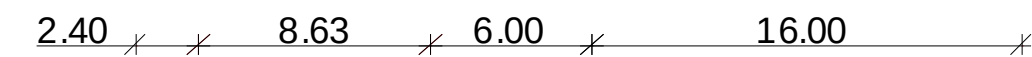
bebouwing aan de Groeneplaats

Er zijn twee hoekgebouwen. De tussengebouwen zijn geled in een onderbouw en een bovenbouw. In onderstaande schema's is de massa in hoofdlijnen weergegeven. De specificatie van de massa per pand is weergegeven in de kavelpaspoorten.



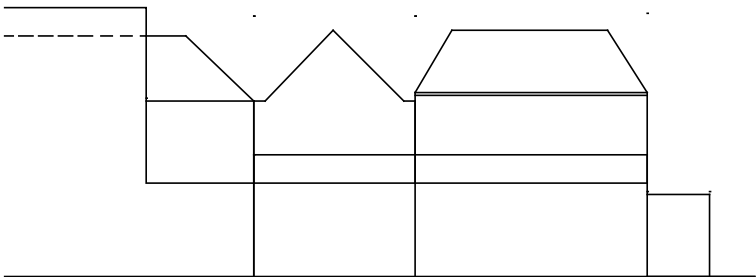
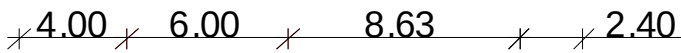
Massa op hoofdlijnen

bebouwing aan de Vismarkt



- 10.0m = nok max.
- 7.5m = goot max.
- 3.5m = goot min.

- 3.5m = geleding max.
- 2.3m = geleding min.

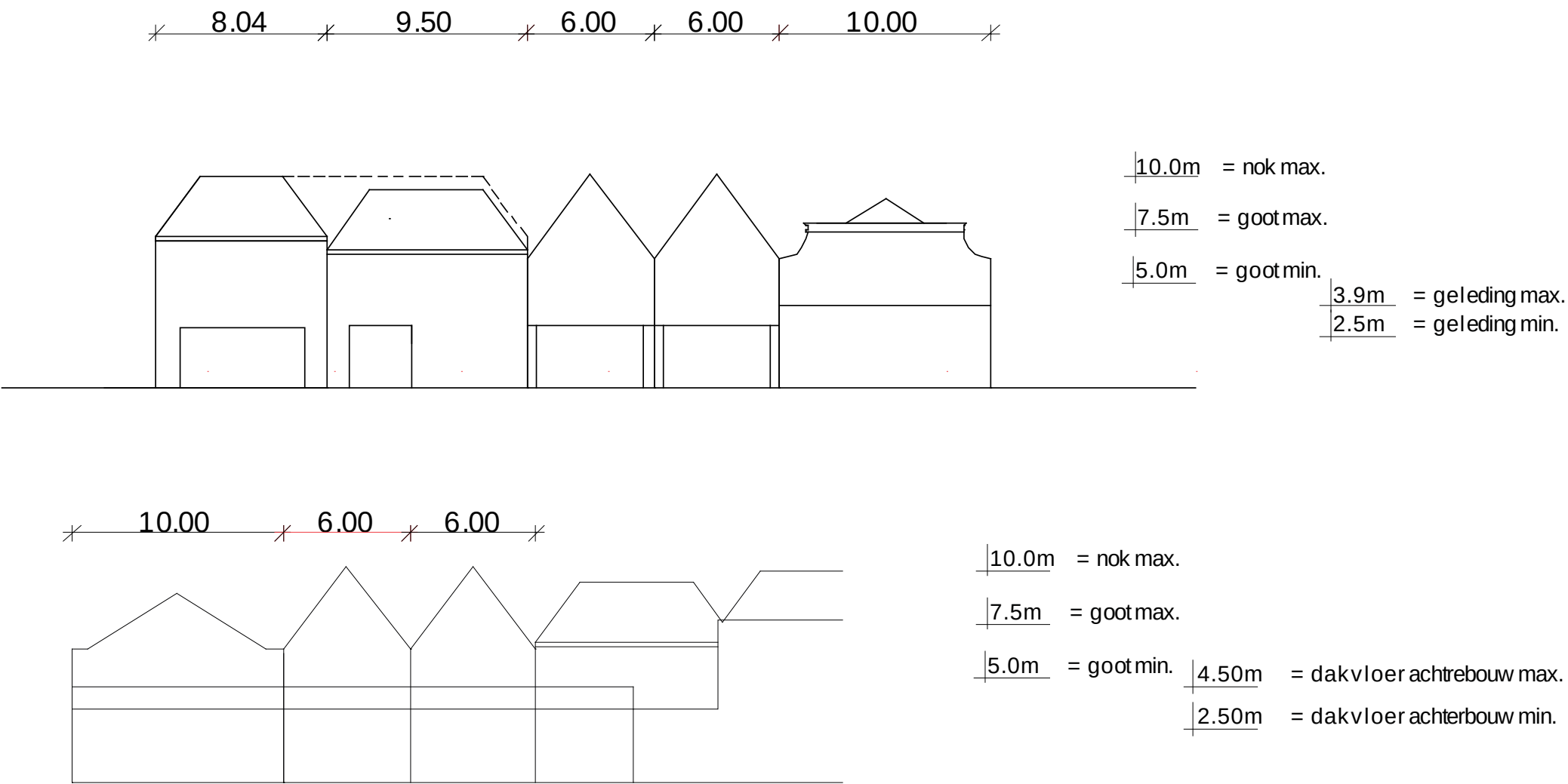


- 10.0m = nok max.
- 7.5m = goot max.
- 5.0m = goot min.

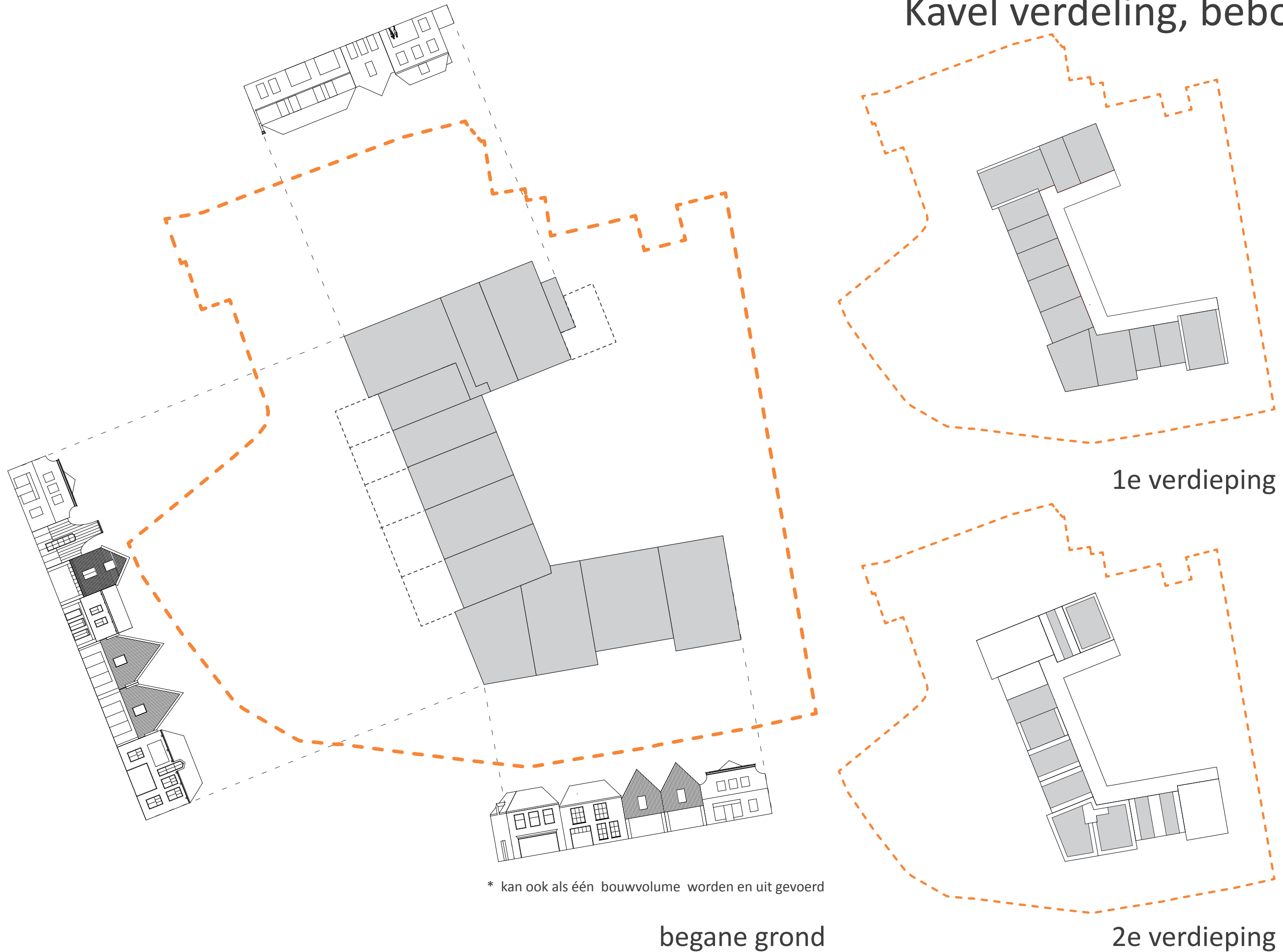
- 4.50m = dakvloer achtereibouw max.
- 2.50m = dakvloer achterbouw min.

Massa op hoofdlijnen

bebouwing aan de Parkstraat



Kavel verdeling, bebouwing

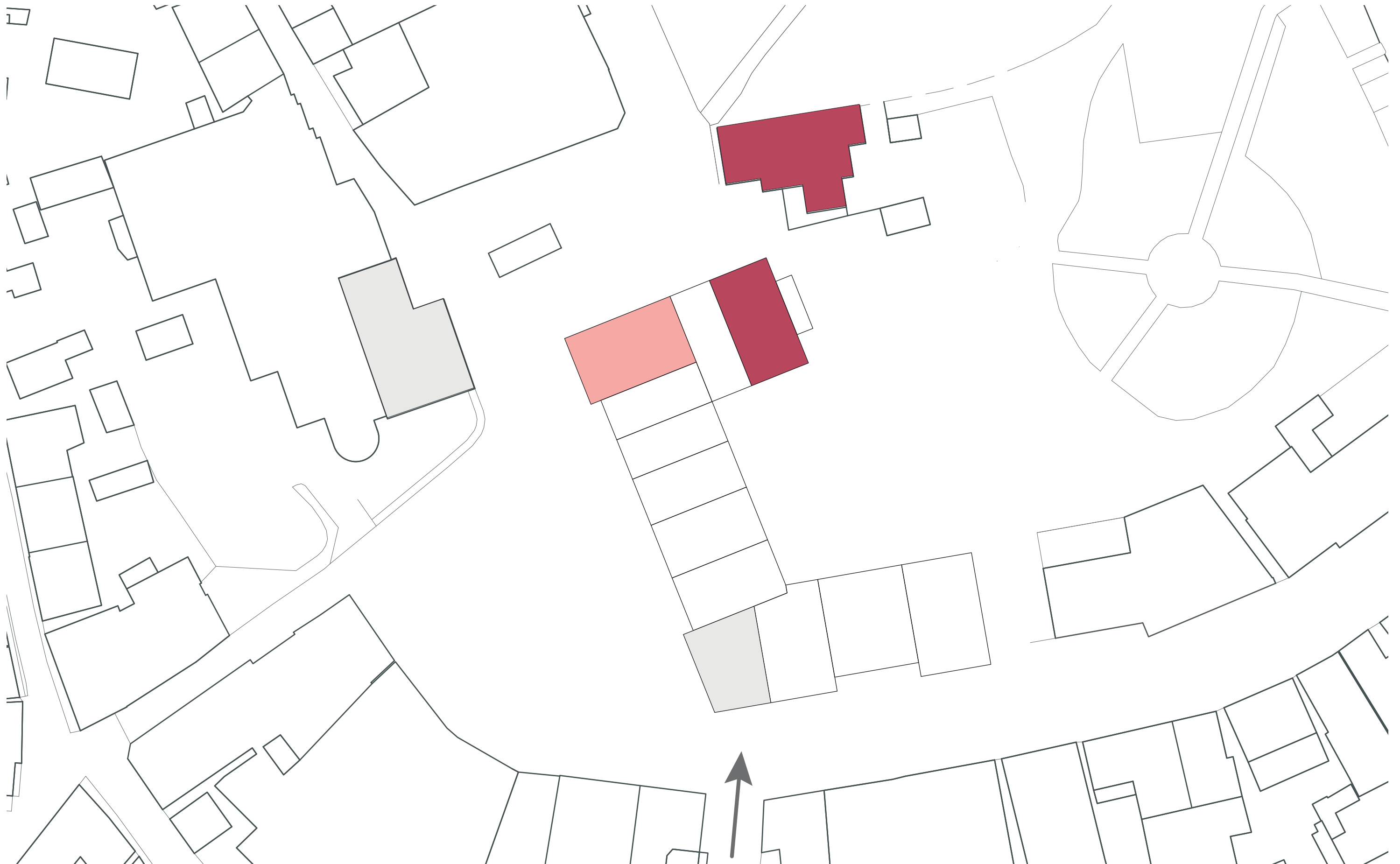


Opties dakterrassen

Het is mogelijk om een terras in de kap op te nemen zoals weergegeven in de tekening;



stedebouwkundige hoekstenen



voorbeeld uitwerking gevel Groeneplaats



voorbeeld uitwerking gevel Park



voorbeeld uitwerking gevel Parkstraat



voorbeeld uitwerking gevel Vismarkt

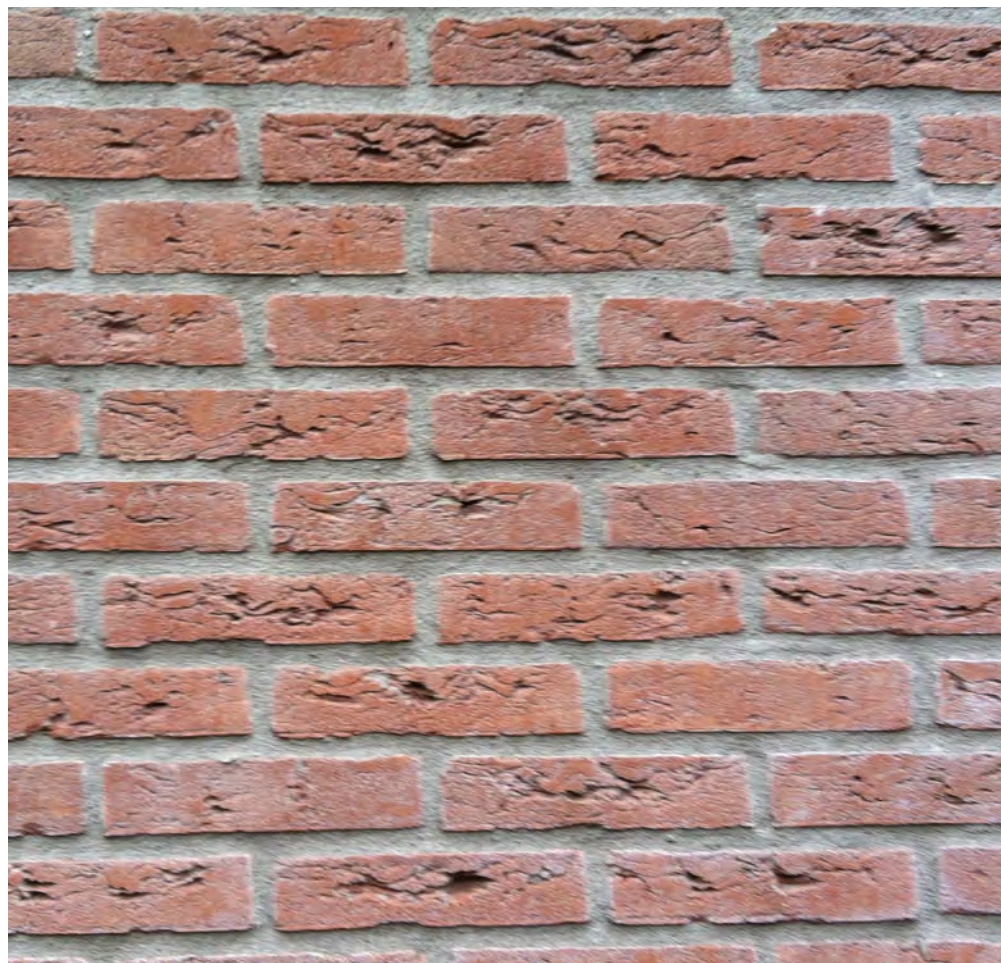


Voorbeeld daglicht toetreding/uitzicht achter lamellen



Materialen

gevels, gekeimde gevel, baksteen geel en rood



Materialen gestucte gevels

gestucte gevels



Materialen

houten gevels veelal in de bovenbouw



Materialen

daken zowel rood als antraciete
keramische hollandse pan



bijzondere details makelaars



bijzondere details boeiboorden

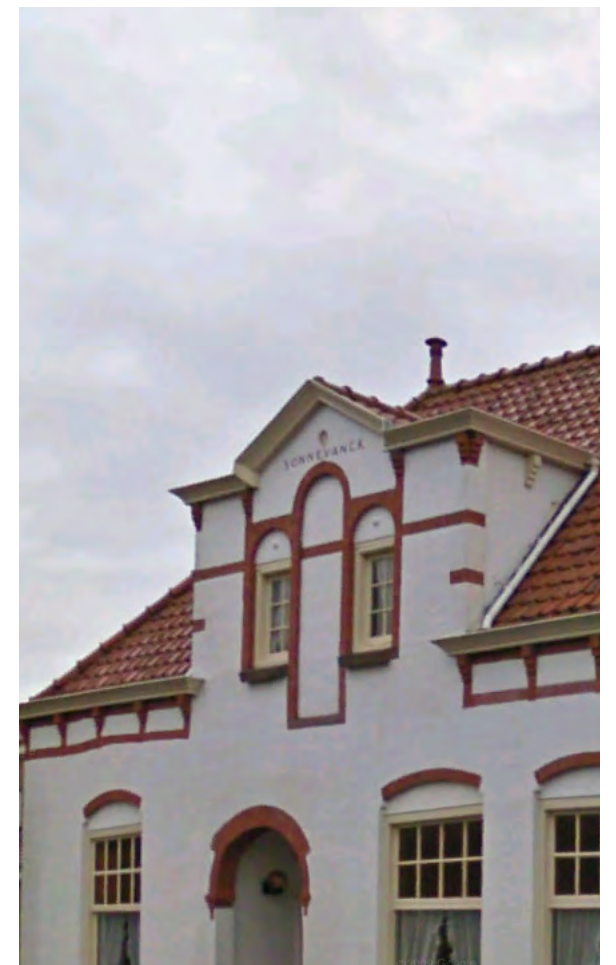


Bijzondere details dakranden

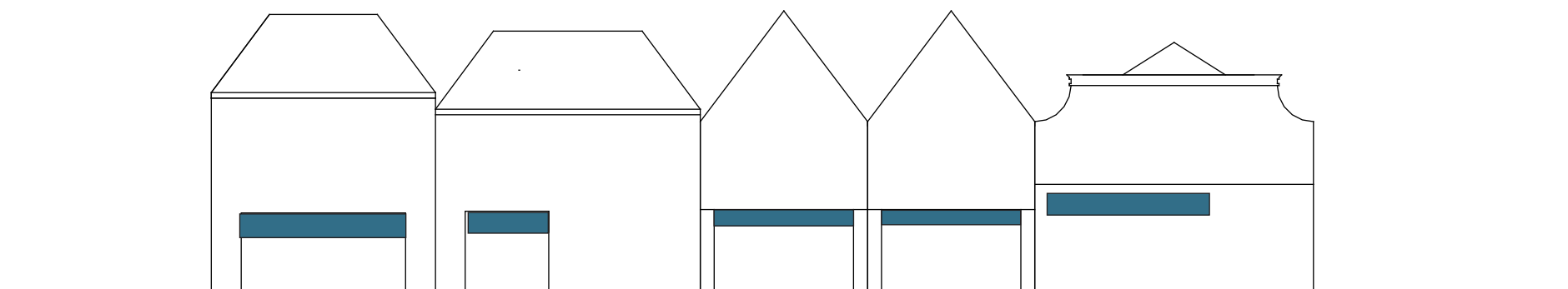
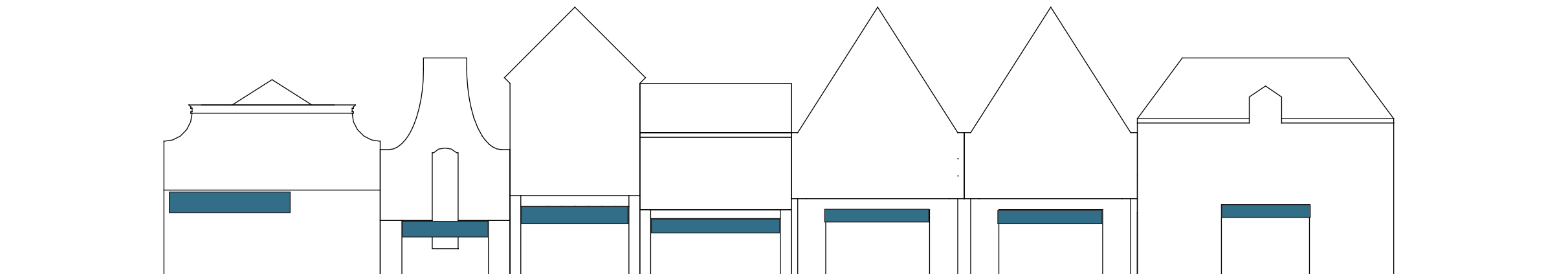
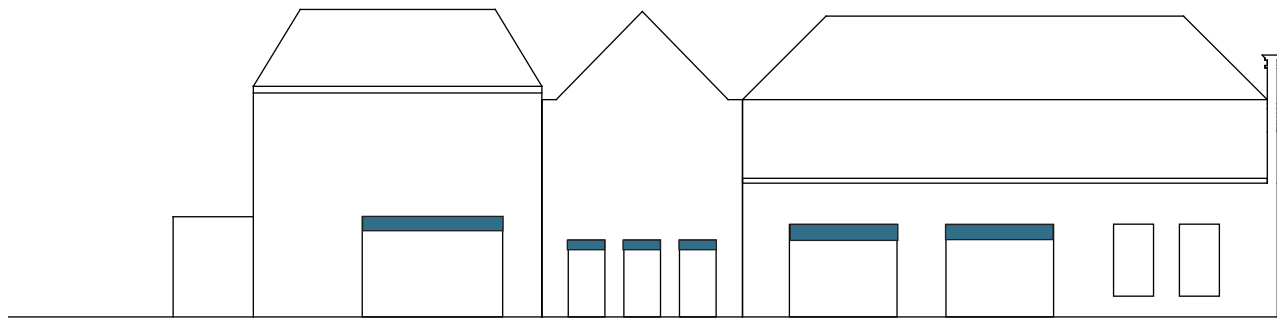


Architectuur

dak kapellen-opbouwen
verticaliteit in dakkapellen

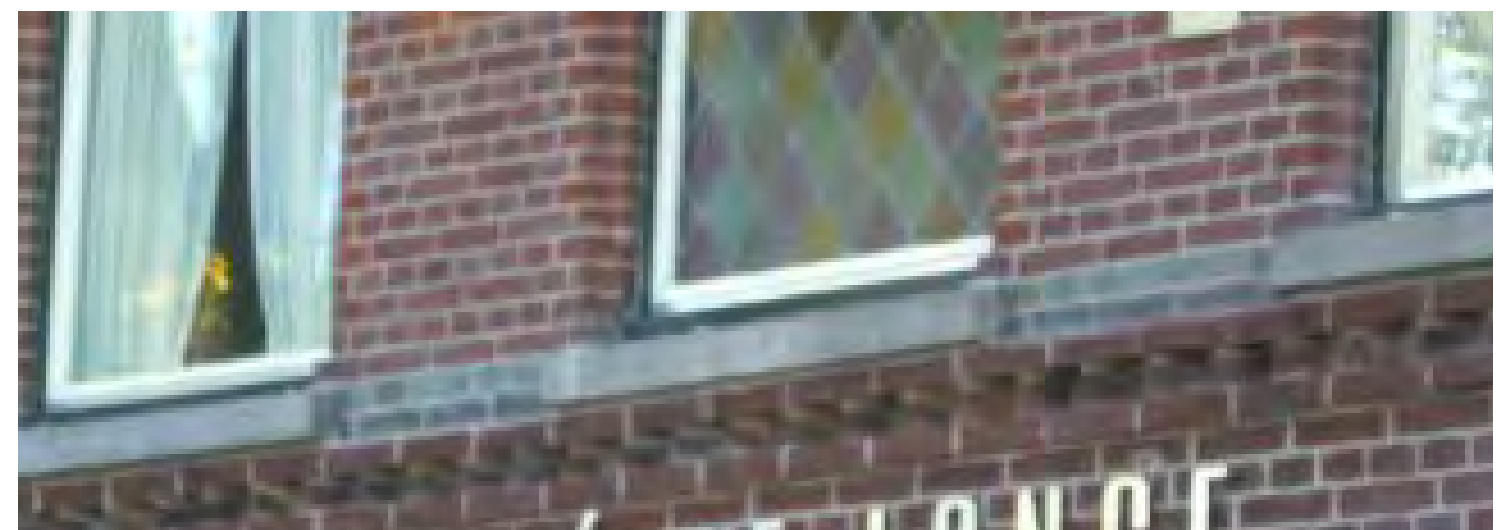


Plaatsen voor reclame

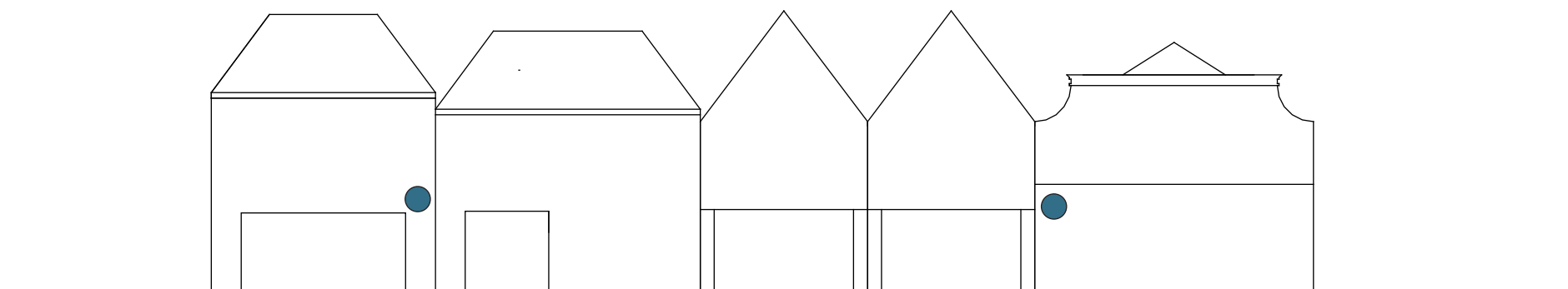
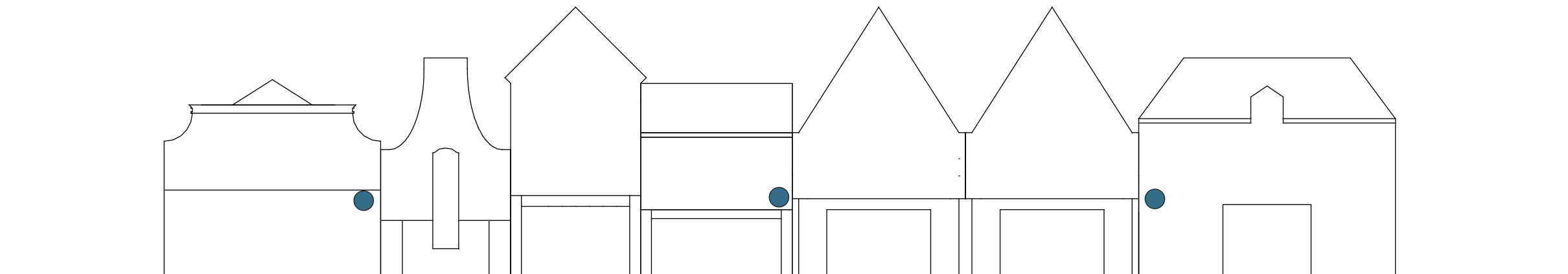
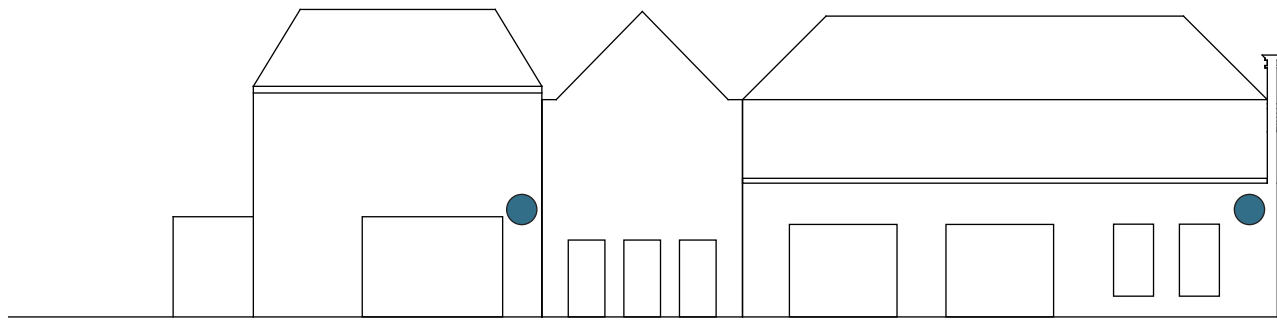


Referenties

gevelreclame



Gevelverlichting



Het plein krijgt in afwijking van de paaltop armaturen in de overige straten een aantal hogere masten die de pleinen aanlichten. Hierdoor worden slechts een aantal masten geplaatst en blijft het plein goed in te delen voor de weekmarkt. Daarnaast worden gevelarmaturen voorgesteld.

Referenties terras meubilair



Terrassen van de horeca hebben een minimale maat van 3,5 meter diep en een maximale maat van 7 meter diep. Windschermen als afbakening van de terrassen zijn niet toegestaan. Het meubilair dient een zekere maat van eenheid te krijgen daarom wordt rotan meubilair of kunststof rotan meubilair voorgesteld, dit kan in antracietkleur stelling of in traditionele rotankleurstelling. Meubilair van staal kan niet worden toegepast. Parasols hebben een ingetogen kleurstelling.

