DHONDT

# BEELDKWALITEITPLAN "WATERFRONT DE VEENE"

Oktober 2014

gemeente aalburg

*stedenbouw- BNSP*
*architectuur- BNA*
*advies*

**Beeldkwaliteitplan "Waterfront De Veene"**

**VEEN**

---

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | Gemeente Aalburg<br>Grote Kerkstraat 32<br>4261 BE Wijk en Aalburg |
| Werknummer: | S/14.016.00 |
| Datum: | 29 oktober 2014 |

---

©Dhondt/S14016-RP02

## INHOUDSOPGAVE


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Algemeen** | **5** |
| 1.1 | Inleiding | 5 |
| 1.2 | Toekomstige ontwikkeling | 7 |
| 1.3 | Leeswijzer | 7 |
| **2.** | **Beeldkwaliteit** | **9** |
| 2.1 | Het begrip beeldkwaliteit | 9 |
| 2.2 | Doel en functie van het beeldkwaliteitplan in relatie tot de Welstandsnota | 11 |
| 2.3 | Relatie met het bestemmingsplan "Waterfront De Veene" | 13 |
| **3.** | **Ontwerpthema's, bebouwing** | **15** |
| 3.1 | Ruimtelijke ontwikkeling | 15 |
| 3.2 | Deelgebieden | 15 |
| 3.2.1 | Omgeving dagrecreatie (deelgebied 1) | 17 |
| 3.2.2 | Omgeving watergebonden woningen (deelgebied 2) | 21 |
| 3.2.3 | Omgeving Maasdijk (deelgebied 3) | 27 |
| **4.** | **Ontwerpthema's, openbare ruimte** | **33** |
| 4.1 | Groen | 35 |
| 4.2 | Verharding | 37 |
| 4.3 | Straatmeubilair | 37 |

# BKP WATERFRONT

gemeente aalburg

Verkaveling plangebied

# 1. Algemeen

## 1.1 Inleiding

In september 2007 is gestart met de ontwikkeling van het uiterwaardengebied De Veense Plassen. Het gebied omvat het recreatieterrein De Veense Put, landtong met verwilderde natuur, huisvest(te) de voetbalvereniging Achilles Veen, agrarische pachtgronden, en voorziet in niet openbare dagrecreatie aan de Maasdijk en in lintbebouwing met woningen, horeca en mini-camping. Een gebied aldus met een diversiteit aan functies met een intensief gebruik.

Hoewel de directe aanleiding voor een herschikking werd ingegeven door een nadrukkelijke oproep van het ministerie van VROM omtrent de aanpak van permanente bewoning van recreatiewoningen op het recreatieterrein De Veense Put, heeft een gewenste kwaliteitsslag vanaf aanvang van de herschikking van het gebied hoge prioriteit gekregen in de planontwikkeling.

Het gebied is om praktische reden opgesplitst in 3 deelgebieden die uiteraard in ruimtelijke samenhang met elkaar staan, maar toch ook elk met een eigen problematiek hetgeen om maatwerk vraagt. De deelgebieden betreffen: Recreatiegebied De Veense Put, Maaslandjes en voorliggend plan; Waterfront De Veene. Om die reden is gekozen elk deelgebied in een separaat bestemmingsplan op te splitsen.

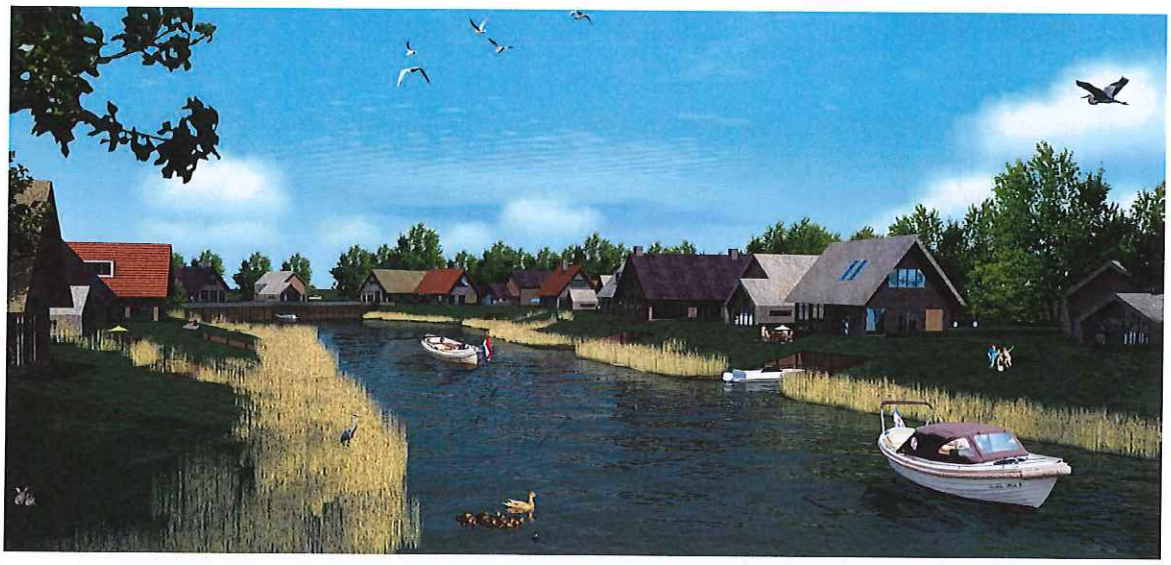
In het plan Waterfront De Veene lag een bijzondere opgave om meer rust en ruimte voor het uiterwaardengebied te creëren in combinatie met permanente woningen. Meer ruimte en rust is gevonden door het verplaatsen van de voetbalvereniging Achilles Veen naar een binnendijkse locatie ten zuiden van het dorp Veen. Deze verplaatsing maakte het mogelijk ruim 3 ha opnieuw in te richten. Gekozen is voor de realisatie van een nieuw te graven inham van de Afgedamde Maas met daaraan woningen. Daarnaast is een aangrenzende agrariër uitgekocht en de pachtgrond overgenomen teneinde hier natuur en een openbare zwemwaterlocatie te voorzien. Dit laatste was een nadrukkelijke wens vanuit het dorp.

De gemeenteraad heeft reeds op 22 december 2009 een masterplan vastgesteld om te komen tot versterking van de kwaliteiten van landschap, natuur en recreatie, in combinatie met natuurrijk wonen. Deze uitgangspunten gelden nog steeds. De bijzondere setting van de woonbuurt en de landschappelijke kwaliteit van de woonomgeving vragen om een bijzondere uitstraling en identiteit, zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht: duurzame fysiekruimtelijke en functionele oplossingen met een optimale energetische aanpak zijn een voorwaarde.

Het onderhavige beeldkwaliteitplan is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te waarborgen. Het beeldkwaliteitplan maakt na vaststelling onderdeel uit van de Welstandsnota Aalburg van de gemeente Wijk en Aalburg van 24 september 2013.

Functionele en fysiekruimtelijke aspecten met betrekking tot het plan "Waterfront De Veene" liggen besloten in het bestemmingsplan. De uitgangspunten met betrekking tot het waarborgen van een ruimtelijke kwaliteit van het gebied liggen besloten in de benoemde aspecten zoals: "structuur", "identiteit" en "belevingswaarde".

# BKP WATERFRONT



Het beeldkwaliteitplan is enerzijds gericht op de inrichting van de openbare ruimte, inclusief de begrenzing hiervan met het private gebied. Anderzijds geeft dit beeldkwaliteitplan richting aan de beoogde architectuur van de te realiseren vrijstaande woningen en het gebouw met een recreatieve horecafunctie aan de "Afgedamde Maas". Speciale aandacht betreft de wateroevers in dit beeldkwaliteitplan. De overgang van het water met de individuele aanlegvoorzieningen, de terrassen en oevervoorzieningen, vragen maximale zorgvuldigheid in de aanleg, het gebruik en beheer.

## 1.2 Toekomstige ontwikkeling

In het project De Veense Plassen speelt het ordenen van de ruimte in en om het dorp Veen een belangrijke rol. De verbetering en de versterking van het dorp Veen en haar omgeving staan hierbij centraal. De aanleiding was het (te) intensief gebruik van de uiterwaarden; recreatiegebied De Veense Put en sportpark De Heuye. De beoogde kwaliteitslag in de uiterwaarden vraagt hier echter om een extensief gebruik en een versterking van de natuurwaarden. Het betreft echter geen maagdelijk terrein en vraagt om specifiek maatwerk.

De oostelijk gelegen percelen omvatten het sportpark "De Heuye". Dit sportpark is inmiddels verplaatst. Met de verplaatsing van voetbalvereniging Archilles Veen is de druk van verkeer en sport op dit gebied aanzienlijk verminderd en wordt ruimte geboden voor de toevoeging van water en natuur. In samenwerking met de provincie Noord-Brabant is naast het toevoegen van water en natuur, een balans gevonden tussen deze functies en het permanent wonen, dagrecreatie (openbaar strandje) en een op maat bestemde commerciële horecavoorziening.

Dit beeldkwaliteitplan gaat nader in op de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing van een drietal te onderscheiden deelgebieden van de ruimtelijke ontwikkelingen.

- De ontwikkeling van een commerciële voorziening ter ondersteuning van het openbaar strandje en de aanlegsteiger voor rondvaartboten aan de Afgedamde Maas.
- Uitbreiding van oppervlaktewater door middel van een insnijding in de rivieroever van de Afgedamde Maas en het versterken van natuurwanden van de aangrenzende uiterwaarden.
- Het realiseren van zevenentwintig permanente watergerelateerde woningen, waarvan er twintig direct langs het water zijn gelegen.

Om de samenhang van het totale plangebied niet uit het oog te verliezen, maar juist te bewerkstelligen, wordt in dit beeldkwaliteitplan per plandeel de gewenste sfeer beschreven en daar waar nodig ondersteund door referentiebeelden.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van het beeldkwaliteitplan "Waterfront De Veene" wordt een toelichting gegeven op het begrip beeldkwaliteit en op het doel en de functie van het beeldkwaliteitplan. De ontwerpthema's inzake de beeldkwaliteit van de bebouwing worden in hoofdstuk 3 beschreven en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ontwerpthema's met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.

# BKP WATERFRONT

# 2. Beeldkwaliteit

## 2.1 Het begrip beeldkwaliteit

Het begrip "beeldkwaliteit" kan in algemene termen worden aangeduid als "alle aspecten die van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving".

Zoals eerder benoemd zijn de kernbegrippen bij beeldkwaliteit de "structuur", de "identiteit" en de "belevingswaarde".

Structuur

Een belangrijk aspect van beeldkwaliteit is een duidelijke ruimtelijke structuur. Een heldere, samenhangende opbouw van een gebied draagt er immers toe bij dat men zich goed kan oriënteren en zich een ruimtelijke voorstelling kan maken van een gebied.

Aan een duidelijke structuur dragen bij:

- de aanwezigheid van structurerende routes en eventueel andere structurerende lineaire, centrische en/of concentrische ruimtevormen (land en/of water) als dragers van de stedenbouwkundige planopzet;
- een specifiek en meer of minder continu ruimtelijk beleid van deze dragers, ter optimalisatie van de herkenbaarheid van de stedenbouwkundige planopzet;
- de aanwezigheid van oriëntatiepunten, opvallende objecten of ruimten, die goed waarneembaar en herkenbaar zijn;
- de aanwezigheid van knooppunten, punten waar verschillende dragers elkaar ontmoeten, die duidelijk herkenbaar zijn;
- de herkenbaarheid van deelgebieden, de verschillende te onderscheiden samenhangende onderdelen binnen een gebied.

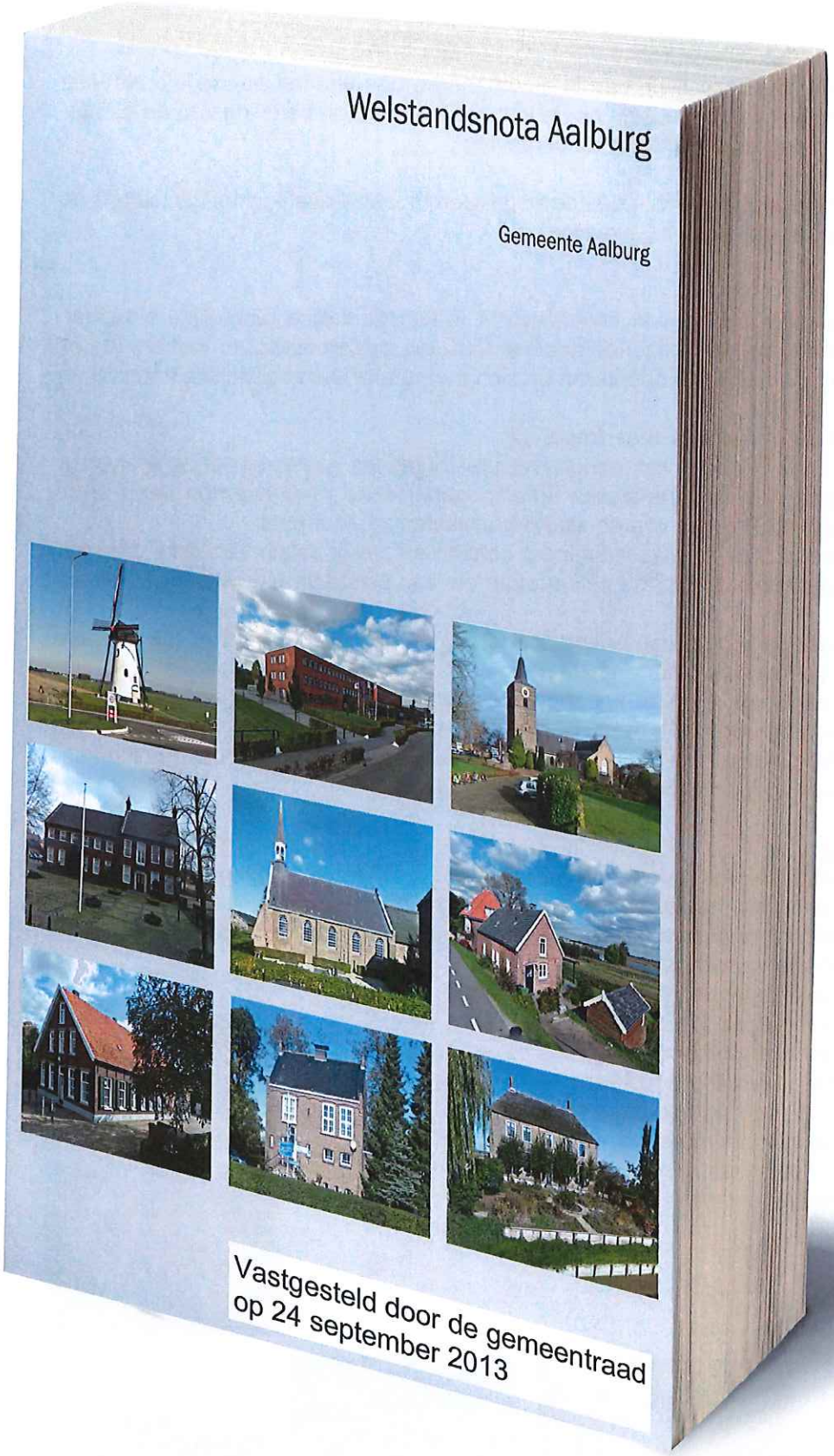
Identiteit

Met identiteit wordt bedoeld de herkenbare eigenheid van een gebied of object. In het kader van beeldkwaliteit is het gewenst dat een gebied, ruimte of object zich zichtbaar onderscheidt van de andere, gelijksoortige gebieden.

Identiteit kan worden ontleend aan:

- specifieke landschappelijke kenmerken;
- kenmerkende functies;
- kenmerkende bebouwing;
- referenties aan de historie;
- referenties aan een specifieke ligging;
- karakteristiek materiaal- of kleurgebruik;
- karakteristieke ruimtevormen;
- beeldbepalende objecten.

# BKP WATERFRONT



Belevingswaarde
Met belevingswaarde wordt bedoeld het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteiten van een gebied, ruimte of een object.
De belevingswaarde wordt ondermeer bepaald door:
- de bijzondere expressie van een gebouw of ruimte;
- de architectonische kwaliteit van bebouwing;
- de vorm van en samenhang binnen de openbare ruimte;
- de inrichting van de (openbare) ruimte;
- variatie in bebouwingsstructuren en plekken;
- beheer en onderhoud van gebouwen en openbare ruimte;
- bijzondere objecten;
- activiteiten.

Op basis van het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het niet alleen van belang is veel zorg te besteden aan een heldere, herkenbare en duidelijke stedenbouwkundige opzet van "Waterfront De Veene", maar ook dat de concrete invulling van deze opzet aandacht behoeft. Immers, het beeld wat zal ontstaan van "Waterfront De Veene" wordt niet alleen bepaald door het stedenbouwkundig plan maar valt of staat met de concrete invulling daarvan. De beeldkwaliteit dient dan ook de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat in het licht van beeldkwaliteit alle bijzondere functies en woningen binnen deze ruimten in relatie tot de stedenbouwkundige structuur een eigen specifieke inrichting c.q. architectuur dienen te krijgen.

## 2.2 Doel en functie van het beeldkwaliteitplan in relatie tot de Welstandsnota

Dit beeldkwaliteitplan kan omschreven worden als "een samenhangend pakket van intenties en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een van de drie deelgebieden en de openbare ruimte".

Het onderhavige beeldkwaliteitplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van "Waterfront De Veene" weer, met het accent op de verschijningsvorm alsmede de beeld- en belevingskwaliteit. Als zodanig is het beeldkwaliteitplan aan te merken als een ruimtelijk facetplan, wat onderdeel uitmaakt van het totale beleid c.q. de integrale planontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de verschillende deelgebieden inzake de gebouwen en de openbare ruimte.

De functie van het onderhavige beeldkwaliteitplan is daarom drieledig.
1. Het beeldkwaliteitplan vormt samen met het bestemmingsplan voor "Waterfront De Veene" het beleidskader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit zijn vastgelegd.
2. Het beeldkwaliteitplan dient het ontwerp- en uitvoeringskader te vormen dat de bedoeling van het in het bestemmingsplan geformuleerd beleid overbrengt naar het uitwerkingsniveau van de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen.

# BKP WATERFRONT

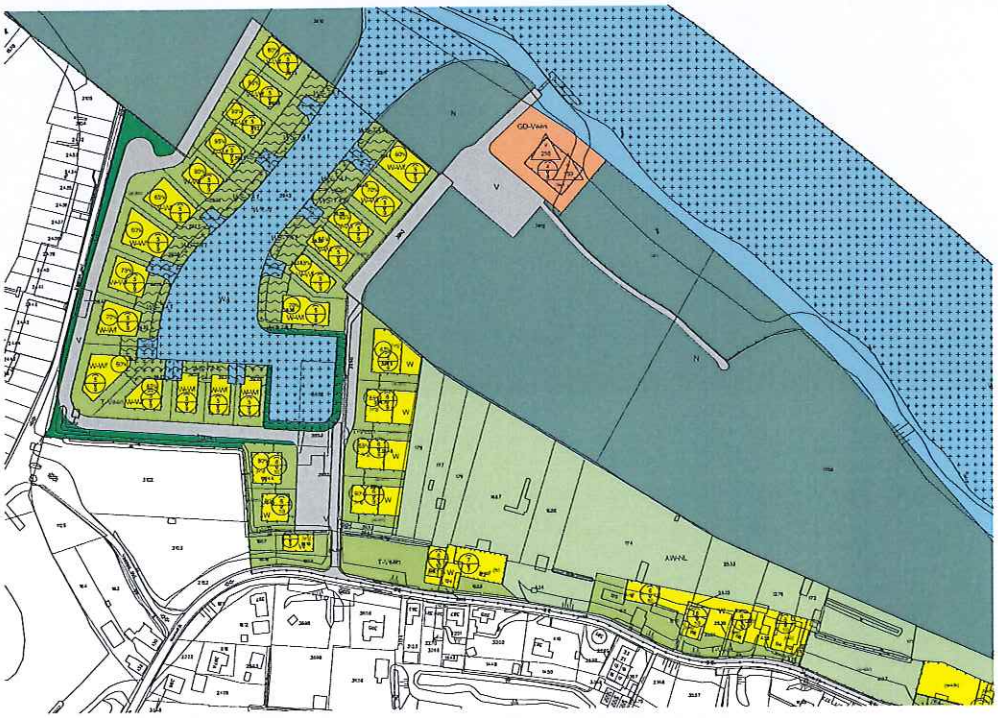
gemeente aalburg

Overzicht deelgebieden

3. Het beeldkwaliteitplan is ontwikkelingsgericht en minder beheersgericht. Dit betekent dat in de periode dat het plan "Waterfront De Veene" in ontwikkeling is, de individuele plannen binnen de drie deelgebieden worden getoetst aan het onderhavige beeldkwaliteitplan. De gemeenteraad kan bij de vaststelling tevens bepalen dat na realisatie van het plan het beeldkwaliteitplan wordt ingetrokken en besluiten worden genomen inzake bebouwingstypen wat dan gaat gelden of het gebied welstandsvrij wordt verklaard.
   In de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota van 24 september 2013 zijn bebouwingstypen omschreven en voorzien van een welstandstoets. In de beschrijving en de gebiedsgerichte criteria komen de volgende aspecten aan de orde:
   - hoofdaspecten : bebouwing en omgeving;
   - deelaspecten : massa-opbouw, gevel en onderdelen;
   - detailaspecten : detaillering, kleur en materiaal.
   Voor de verdere inhoud van deze aspecten wordt verwezen naar de Welstandsnota Aalburg.

## 2.3 Relatie met het bestemmingsplan "Waterfront De Veene"

In het bestemmingsplan "Waterfront De Veene" zijn functioneel en ruimtelijk relevante keuzes gemaakt en juridisch ruimtelijke ordeningtechnisch vastgelegd. Binnen de vastgestelde kaders van het bestemmingsplan kunnen, voor een gedeelte van het onderhavige beeldkwaliteitplan, nieuwe beoogde ontwikkelingen stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch worden vormgegeven.
Zo is in de "regels" en in de "verbeelding", behorende bij het bestemmingsplan, het gebruik van de gronden en opstallen vastgelegd. Daarnaast is aangegeven waar toekomstige gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) mogen worden gebouwd. In het bestemmingsplan en het onderhavige beeldkwaliteitplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de nieuwe eigendomssituatie. Elk bouwperceel heeft een uniek "bouwvlak" waarin één uniek bouwvolume, bestaande uit één bouwmassa mag worden opgericht. Aan het bebouwingsoppervlak is een maximum aangegeven evenals aan de goot- en nokhoogte van het beoogde bouwvolume.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

# BKP WATERFRONT

Huidige situatie

Beoogde ontwikkeling

# 3. Ontwerpthema's, bebouwing

## 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Waterfront De Veene" is uitvoerig ingegaan op de verbetering en versterking van het dorp Veen en haar omgeving. Met name het intensief gebruik van de uiterwaarden dient teruggedrongen te worden naar een meer extensief gebruik en het versterken van de natuurwaarden. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die deze ontwikkeling moeten waarborgen. Naast het toevoegen van open water en natuur is met het inbrengen van kleinschalige recreatieve voorzieningen en ruimte bieden aan een twintigtal unieke watergebonden woningen en zeven vrijstaande woningen voor permanente bewoning, een functionele en economische balans gevonden.

Het onderhavige beeldkwaliteitplan betreft een drietal ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen een duurzame verstedelijking van de kern Veen:

- De ontwikkeling van een commerciële voorziening ter ondersteuning van het openbaar strandje en de aanlegsteiger voor rondvaartboten aan de Afgedamde Maas.
- Uitbreiding van oppervlaktewater door middel van een insnijding in de rivieroever van de Afgedamde Maas en het versterken van de natuurwanden van de aangrenzende uiterwaarden.
- Het realiseren van zevenentwintig permanente watergerelateerde woningen, waarvan er twintig direct langs het water zijn gelegen.

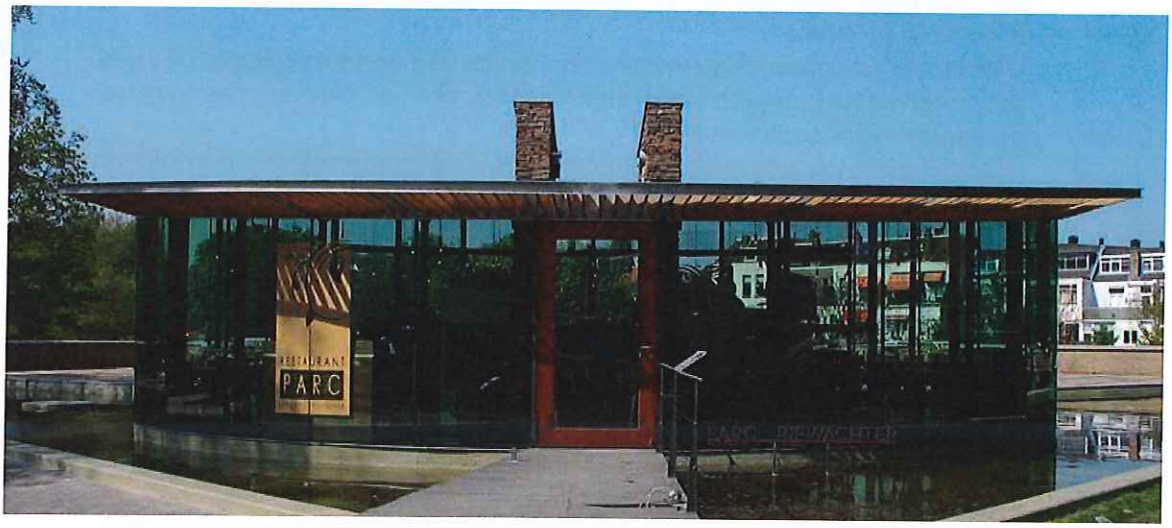
Naastliggende kaartbeelden geven een beeld van de huidige situatie en een impressie van de beoogde ontwikkeling van het onderhavig plangebied.

Het onderhavige beeldkwaliteitplan gaat nader in op de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing van de drie delen van bovengenoemde ruimtelijke ontwikkelingen.

## 3.2 Deelgebieden

Om de samenhang van het totale plangebied niet uit het oog te verliezen, maar juist te bewerkstelligen wordt in dit beeldkwaliteitplan per plandeel de gewenste sfeer beschreven en daar waar nodig ondersteund door referentiebeelden. De gewenste sfeer betreft de hoofdlijnen, kaders voor een evenwichtige samenhang. Daarnaast past het om voldoende vrijheden te bieden om de wensen en ideeën van toekomstige bewoners en gebruikers in te brengen en te verwezenlijken. De omschrijving van de afzonderlijke deelgebieden is zodanig geformuleerd dat de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdopzet wordt gewaarborgd, zonder dat dit de creativiteit, flexibiliteit en diversiteit van de architectuur en inrichting van de privé- en openbare ruimte beperkt.

# BKP WATERFRONT



### 3.2.1 Omgeving dagrecreatie (deelgebied 1)

Voor dit plandeel is een uitgebreid landschaps- en inrichtingsplan opgesteld. De inhoud daarvan spreekt voor zich en wordt derhalve in dit beeldkwaliteitplan buiten beschouwing gelaten.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen het bouwvlak een gemengde bestemming in combinatie met een dienstwoning te realiseren. Mede vanuit het uitgangspunt dat er een kwaliteitsslag wordt beoogd voor de dagrecreatie, de nieuw aangelegde strandjes en de inrichting van de uiterwaarden, is een horecafunctie aangevuld met een educatieve functie voor de hand liggend. Gezien de ligging en de functie is een permanent beheer gewenst, waardoor een dienstwoning op deze locatie is gerechtvaardigd.
Het vloerpeil van de gebouwde voorziening dient boven de hoogste waterstand te worden aangelegd. In dit beeld past een ruimtelijk object, eigentijds vormgegeven en uitgevoerd in bijvoorbeeld cortenstaal, roestvrij staal al dan niet in combinatie met hout, een duurzame oplossing passend in de natuurlijke omgeving. Ook de hoofdconstructie van de hellingbaan, nodig om op niveau te komen, dient met betrekking tot het materiaalgebruik in samenhang met het gebouw te worden uitgevoerd.

Bij de uitwerking van het beoogde gebouw met terrasvoorzieningen zijn de volgende ontwerpuitgangspunten van toepassing:

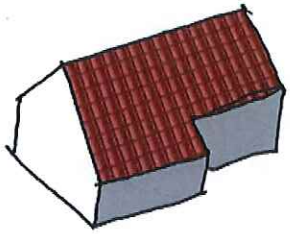
- **Plaatsing / situering**
  - Bebouwing vrijstaand in één bouwvolume binnen het bouwvlak.
  - Hoofdfuncties en nevenfuncties, horecadiensten, dienstwoning, erkers, serres, berging e.d. opgenomen in één bouwvolume.
  - Alzijdig herkenbaar waarbij de functie afleesbaar is aan de te kiezen hoofdvorm.
  - Overstekken, goten en luifels dienen binnen het bouwvlak te vallen.
- **Massa / kapvorm**
  - Bouwmassa afgedekt met een kap in de vorm van een zadeldak, schilddak, lessenaarsdak of knikdak.
  - Overstekken, goten, luifels, dakkapellen integraal opnemen in de gekozen dakvorm.
  - Bouwmassa, waar mogelijk en functioneel gewenst, met wisselende goot- en nokhoogte en wisselende nokrichting.
  - Dakdoorvoeren in passende vorm en materialisering integraal met de kapvorm ontworpen.
  - Toepassing van zonnepanelen integraal opnemen in het dakvlak.

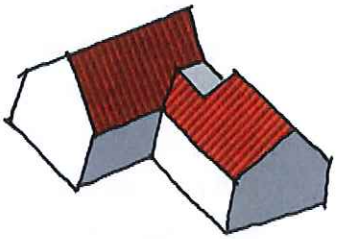
# BKP WATERFRONT

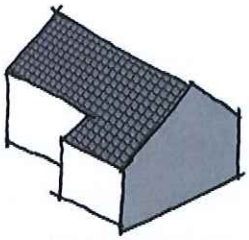
- **Gevelopbouw**
  - De hoofdvorm van de gevels dient overwegend uit een verticale geleding te zijn opgebouwd. Voor ondergeschikte gevelonderdelen is vanwege functionele overwegingen een horizontale geleding voorstelbaar.
  - Mede gelet op het bijzonder karakter van het gebouw in een natuurlijke setting in de uiterwaarden, dient de verhouding tussen "open" en "gesloten" gevelvlakken zorgvuldig te worden gekozen.

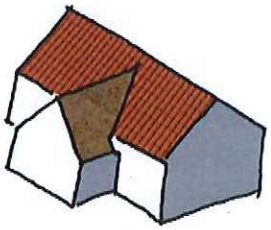
- **Materialisering / kleurgebruik**
  - De bijzondere ligging en de functie van het gebouw vragen om een materialisering en kleurtoepassing dicht bij de natuur.
  - Hout en staal, cement-vezel-gebonden materialen alsmede glas en zink zijn de meest voor de hand liggende keuzes als gevelbekleding.
  - Een eigentijdse utilitaire architectonische benadering bepaalt de materiaal- en kleurkeuze, waarbij het gebruik van baksteen traditioneel verwerkt, hier niet passend is.
  - Kozijnen bij voorkeur uit behandeld hout of aluminium opgebouwd.
  - Dakranden uitgevoerd in zink, aluminium of behandeld hout.
  - Kunststof materiaalgebruik voor kozijnen, gevelbekleding, dakranden e.d. is voorstelbaar, tenzij in een "houtlook".
  - Voor de dakbedekking wordt bij voorkeur gedacht aan een natuurlijke toplaag in sedum of grasdak-constructie. Ook natuurlijk riet past in deze setting, mogelijk in combinatie met niet uitlogend zink en/of glasvlakken. Het gebruik van houten dakvlakken legt de nadruk op de natuur.
  - Een utilitaire architectonische benadering bepaalt de materiaal- en kleurkeuze, waarbij het gebruik van beton of gebakken pannen, traditioneel verwerkt, hier niet passend is.
  - Voorzieningen ten behoeve van het opwekken van energie in de vorm van panelen dienen integraal in het dakvlak te worden opgenomen.
  - In de gekozen utilitaire architectuur dienen elementen als zonwering en terrasschermen integraal in het ontwerp te worden meegenomen. Dit geldt eveneens voor reclame-uitingen.

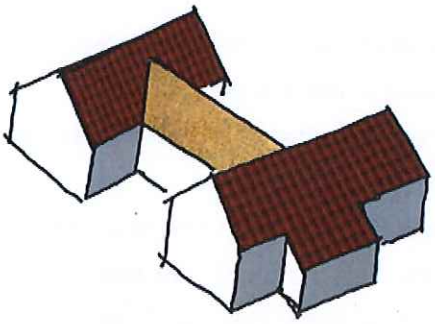
# BKP WATERFRONT

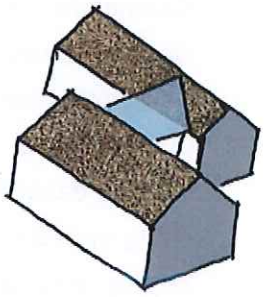


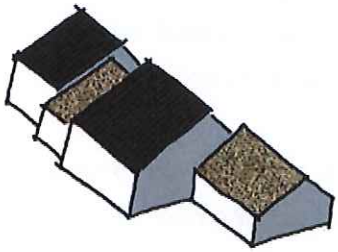


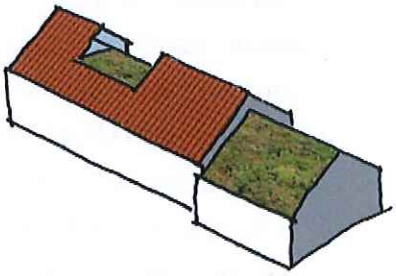


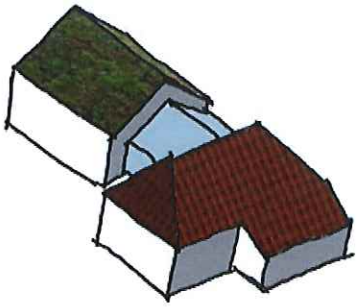


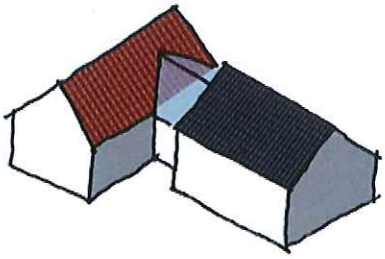












### 3.2.2 Omgeving watergebonden woningen (deelgebied 2)

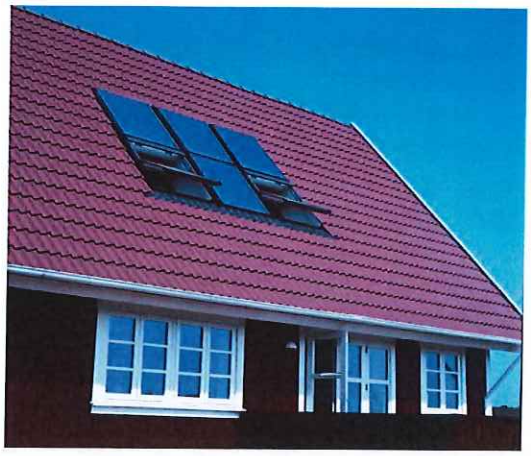
De watergebonden woningen zijn gesitueerd aan de oever van de insnijding van de rivier de Afgedamde Maas. De individuele bouwvolumes volgen het oeververloop en maken daarbij maximaal gebruik van de grensrijkdom tussen het nieuwe water en de woonkavels. De woonkavels zijn vastgelegd in een kadastrale inmeting. De bebouwingsmogelijkheden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.
De hoofdopzet van het stedenbouwkundig beeld wordt gevormd door de keuze van vrijstaande bouwvolumes op ruime afstand van elkaar. De groene open ruimte ondersteunt de landschappelijke inpassing. Het landschappelijk karakter van de oevers van de rivierinsnijding wordt gewaarborgd door een ruime zone van rietkragen en natuurlijk oplopende taluds. Op de aangrenzende bouwkavels zijn twee-aan-twee ligplaatsen voor boten in het ontwerp opgenomen. Deze zijn vanuit het civieltechnisch onderliggend bouw- en woonrijpmaakplan eenduidig vormgegeven. De keuze is bewust gemaakt, enerzijds ter voorkoming van clandestine ligplaatsen en anderzijds om verrommeling in de oever tegen te gaan. Op de kop van de insnijding nabij de Maasdijk is een damwandconstructie als waterkering opgenomen. Hier is gekozen voor een Berlinerwand-constructie opgebouwd uit natuurlijke materialen zoals staal en hout, met daarop schanskorven met natuursteen.
De oevers van de draaikom zijn voorzien van steile taluds en dienen het karakter te krijgen van een collectieve ligplaats. De beoogde oeverbehandeling dient de verschillende peilhoogtes van het water van de Afgedamde Maas te kunnen weerstaan. Duurzame constructies en materiaalgebruik moeten voorkomen dat de beeldkwaliteit na hoogwater wordt aangetast.

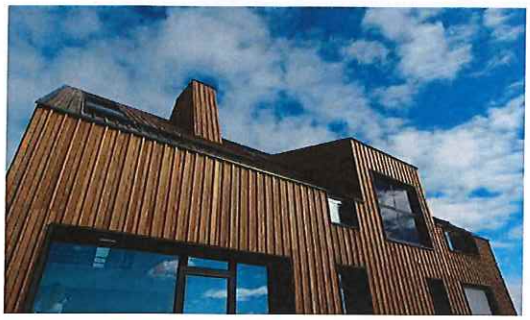
De zone van de oevers tussen de waterlijn en het bouwvlak van de individuele bouwkavels blijft vrij van bouwwerken anders dan de aanleg van een terras met functionele grondkeringvoorzieningen, dit met een beperkte hoogte hetgeen ook geldt voor erfafscheiding ten opzichte van de naastgelegen percelen, waar verder in dit hoofdstuk nog nader op wordt ingegaan.

Bij de uitwerking van de beoogde watergebonden woningen zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- **Plaatsing en situering**
  - Bebouwing vrijstaand in één samengesteld bouwvolume, zoals indicatief en niet uitputtend in naastgelegen figuur is aangegeven, binnen het bouwvlak en rekening houdend met het aangegeven bebouwingspercentage.
  - Afhankelijk van de ligging van het bouwvlak en de situering van de hoofdbebouwing, dienen alle aan de openbare weg grenzende gevels als voorgevel te worden gezien en zodanig in één architectuur met onderlinge samenhang te worden vormgegeven.
  - Ondergeschikte bouwelementen zoals erker, serre, carport, garage – berging, luifel, goten en dakoverstekken dienen in of aan het hoofdgebouw te zijn opgenomen.
  - Overstekken, goten en luifels dienen binnen het bouwvlak te vallen.

# BKP WATERFRONT





- **Massa / kapvorm**
  - Bouwmassa afgedekt met een kap in de vorm van een zadeldak al dan niet met wolfseinden, schilddak maximaal twee zijden, knikdak en mansardedak.
  - Bouwmassa met wisselende goot- en nokhoogte en wisselende nokrichting (uitgangspunt maximaal twéé naast elkaar gelegen bouwvolumes met een en dezelfde nokrichting).
  - Overstekken, goten, luifels, dakkapellen, schoorstenen en rookgas- en ventilatiekanalen integraal opnemen in de gekozen dakvorm.
  - Toepassing van zonnepanelen integraal opnemen in het dakvlak.

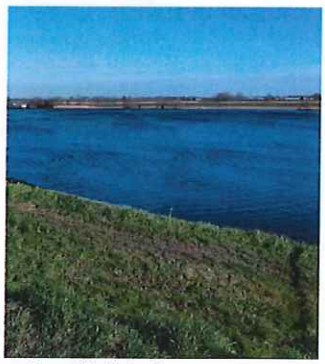
- **Gevelopbouw**
  - De hoofdvorm van de gevels dient overwegend uit een verticale geleding te zijn opgebouwd. Voor ondergeschikte gevelonderdelen is een horizontale geleding voorstelbaar.
  - Mede gelet op de bijzondere ligging van de watergebonden woningen dient de verhouding tussen "open" en "gesloten" gevelvlakken zorgvuldig te worden gekozen.

- **Materialisering en kleurgebruik**
  - De ligging van de watergebonden woningen vraagt om een materialisering en kleurtoepassing die aansluiten bij natuurlijke kleuren (uitbundige materialen en kleuren uitgesloten).
  - Meer soorten gevelmaterialen zorgvuldig gecombineerd en passend binnen de gekozen architectuur.
  - Baksteen, hardsteen, stucwerk, behandeld hout en ontspiegeld glas in terughoudende kleuren en passend binnen de gekozen architectuur.
  - Kozijnen bij voorkeur uitgevoerd in onbehandeld hout of uit aluminium opgebouwd.
  - Voor dakbedekking wordt de volgende keuze voorgestaan; keramische pannen, blauw gesmoord, antraciet, terracotta rood (betonpan – vlakkepan, geglazuurde of geëngobeerde pan is uitgesloten).
  - Natuurlijke materialen als sedum, gras, hout of natuurlijk riet en/of leisteen al dan niet gecombineerd met keramische dakpannen, dan wel met niet uitlogend zink en/of glas zijn eveneens passend.
  - Dakranden uitgevoerd in zink, aluminium of voorbehandeld hout.
  - Kunststof materiaalgebruik voor kozijnen, gevelbekleding, dakranden e.d. is uitgesloten, tenzij deze een overwegend houten uitstraling heeft.

# BKP WATERFRONT

rietkraag

Berliner damwand



natuurlijk talud

Dakenlandschap
achter erafscheiding

wilgentenen

liguster

haagbeuk

hedera

stalen
hekwerken

- **Erfafscheiding**
  De erfafscheiding in dit deelgebied 2 benadrukt de overgang van privé naar openbaar en dient in dit deelgebied een natuurlijke uitstraling te krijgen. De overgang tussen het water en de oevers bestaat hoofdzakelijk uit een waterkerende beschoeiing "overruled" door "riethagen". Een deel van de oever is uitgevoerd als permanente waterkering in de vorm van een Berlinerwandconstructie. De beschoeiing van de insteekhavens binnen de woonpercelen dient eveneens in de vorm van een Berlinerwand te worden uitgevoerd.
  De erfafscheiding tussen de verschillende woonpercelen, gelegen tussen de oevers en de voorgevel van de woning is beperkt in hoogte en dient de ruimtelijke continuïteit in het beeld van het water te waarborgen. Hiertoe is een veelheid van erfafscheidingen voorstelbaar in een natuurlijke setting in combinatie met een hekwerk (1 meter hoog) in de kleur standgroen of zwart. Heesterachtige plantensoorten (gebiedseigen), maar ook haagbeuk en liguster zijn geschikte soorten.

  Voor de erfafscheiding, grenzend aan de openbare wegen en tussen de woonpercelen achter de voorgevelrooilijn, zijn hekwerken (2 meter hoog) in combinatie met een natuurlijke aankleding beoogd. Stalen hekwerken met poorten in de kleur standgroen of zwart zijn hierbij uitgangspunt. Planten als haagbeuk, hedera, liguster, maar ook materialen als wilgentenen zijn gebiedseigen en kunnen enkel maar ook in combinatie worden toegepast.

  Uit de referentiebeelden valt op te maken dat de beoogde erfafscheiding vanaf het water (de rietzone), maar met name ook van de openbare weg bezien, stedenbouwkundig de ruimtelijke kwaliteit waarborgt. Na voldoende wasdom van de natuurlijke erfafscheiding zal het stedenbouwkundig beeld voornamelijk bepaald worden door het dakenlandschap achter de erfafscheidingen.

  Het gebruik van muren uitgevoerd in hout, beton, baksteen of andere toepasbare materialen is in dit deelgebied uitgesloten.

# BKP WATERFRONT

### 3.2.3 Omgeving Maasdijk (deelgebied 3)

Dit deelgebied met een zevental vrijstaande woningen maakt in stedenbouwkundig opzicht deel uit van de karakteristieke lintbebouwing aan de Maasdijk. Zij vormen samen een stedenbouwkundig accent; het begin en/of de overgang van de meer traditionele lintbebouwing naar het deelgebied van de watergebonden woningen. De locatie is stedenbouwkundig ook bijzonder doordat de woningen gegroepeerd zijn rond een openbare ruimte, deels verhard en deels open water. Daarnaast biedt de locatie de toegang tot het natuur- en recreatiegebied met horeca en zandstrandje aan de Afgedamde Maas.

Het streven binnen het beeldkwaliteitplan is om het deelgebied met betrekking tot de architectonische verschijningsvormen, meer in overeenstemming te brengen met de beeldkwaliteit van de bebouwing van de Maasdijk. De drie vrijstaande woningen grenzend aan de westkant van het deelgebied vragen om een bijzondere architectonische kwaliteit, met name de woning gelegen aan de Maasdijk vormt "de poort" van de kern Veen. Eén samenhangend architectonisch ontwerp voor deze woningen is vanuit de beoogde beeldkwaliteit een belangrijk uitgangspunt.

- **Plaatsing en situering**
  - Hoofdbebouwing vrijstaand in één bouwvolume voor de kavels aan de westzijde van het deelgebied. Voor de kavels aan de oostzijde van het deelgebied is de mogelijkheid om achter de vrijstaande hoofdbebouwing, bijgebouwen te realiseren.
    Deze dienen een architectonische eenheid te vormen met de hoofdbebouwing.
  - Afhankelijk van de ligging van het bouwvlak en de situering van de hoofdbebouwing dienen alle aan de openbare weg grenzende gevels als voorgevel te worden gezien en in één architectuur te worden uitgevoerd.
  - Voor de vrijstaande woningen aan de westzijde van het deelgebied dienen ondergeschikte bouwelementen, zoals erkers, serres, carport, garage - berging, luifels, goten en dakoverstekken binnen het bouwvolume te zijn opgenomen.
  - Voor de vrijstaande woningen aan de oostzijde van het deelgebied wordt extra ruimte geboden om achter het bouwvlak voor de hoofdbebouwing vrijstaande bijgebouwen te realiseren.
    Erkers, serres, carports, garages - berging, luifels, goten en dakoverstekken dienen binnen het bouwvolume te zijn opgenomen, behoudens vrijstaand achter de achtergevel van het hoofdbebouwingsvlak.
  - Overstekken, goten en luifels dienen binnen het bouwvlak te vallen.

# BKP WATERFRONT

dakpan terracotta kleur

dakpan blauw gesmoord

dakpan antraciet

rieten dak

wolfseind

mansardedak

zadeldak

schilddak

metselwerk in aardetinten

geintegreerde zonnepanelen

- **Massa / kapvorm**
  - Hoofdbebouwing afgedekt met een kap in de vorm van een zadeldak al dan niet met wolfseind, schilddak en mansardedak.
  - Bijgebouwen, achter de hoofdbebouwing van de kavels aan de oostzijde van het deelgebied, afgedekt met een zadeldak, schilddak of platdak.
  - Hoofdbebouwing met wisselende nokrichting (uitgangspunt maximaal twéé naast elkaar gelegen bouwvolumes met een en dezelfde nokrichting).
  - Toepassing van zonnepanelen integraal opnemen in het dakvlak.

- **Gevelopbouw**
  - De gevels van de hoofdbebouwing dienen overwegend uit een verticale geleding te zijn opgebouwd. Ondergeschikte elementen kunnen vanuit functionele overwegingen afwijken van de hoofdopzet.
  - De hoofdbebouwing op het perceel aan de Maasdijk dient in samenhang met de bebouwing van de twee naastgelegen percelen als stedenbouwkundig accent een bijzondere architectonische uitwerking te krijgen met gebiedseigen kenmerken met een karakteristieke vormgeving.

- **Materialisering en kleurgebruik**
  - De bijzondere stedenbouwkundige situering van de hoofdbebouwing op deze kavels in dit deelgebied vraagt om een materialisering die met name aansluiting vindt bij de materialisering van de bestaande gebouwen aan de Maasdijk. Een "link" (beperkte mate) naar de materialisering van de woningen in deelgebied 2 is voorstelbaar.
  - Overwegend bakstenen gevels in aardetinten al dan niet in combinatie met hardsteen, geïmpregneerd hout en/of stucwerk dan wel geschilderde gevels.
  - De dakvlakken overwegend met gebakken pannen, riet of leien afgedekt, al dan niet in combinatie.
  - Traditionele vormen van de dakpan in de kleur antraciet, blauw gesmoord of terracotta zijn hierbij uitgangspunt. Geglazuurde en/of geëngobeerde dakpannen alsmede vlakke beton en gebakken pannen zijn hier uitgesloten.
  - Kozijnen bij voorkeur in voorbehandeld hout of aluminium.
  - Kunststof materiaalgebruik voor kozijnen, gevelbekleding, dakranden, boeiboorden e.d. is uitgesloten, tenzij dit een overwegend houten c.q. natuurlijke uitstraling heeft.

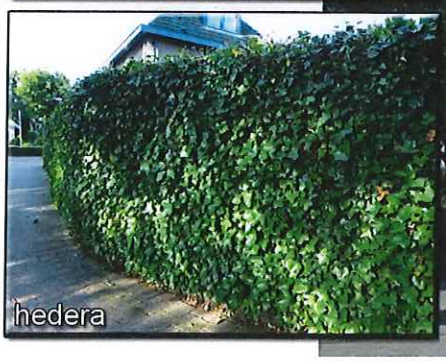
# BKP WATERFRONT

poort

haagbeuk

wilgentenen

liguster


hedera

- **Erfafscheiding**
  De erfafscheiding in deelgebied 3 benadrukt de overgang tussen het privégebied, de woonkavels en de openbare ruimte. Met name de erfafscheiding van kavels aan de westzijde van dit deelgebied behoeven, vanuit de beoogde ruimtelijke kwaliteit, maximale aandacht. Een overwegend gebruik van natuurlijke materialen, ondersteund met hekwerken en met een uitsluiting van steenachtige muren en houten schermen, moeten de landschappelijke overgang vormen met het aangrenzend buitendijks landschap. De kleur van de hekwerken dient te bestaan uit standgroen of zwart. Gebiedseigen natuurlijke materialen zoals haagbeuk, liguster, hedera en wilgentenen, kunnen solitair maar ook in combinatie worden toegepast.

  Voor de kavels aan de oostzijde van het deelgebied dient de erfafscheiding met de openbare weg een samenhangende uitstraling te hebben met de erfafscheiding van deelgebied 2. Met name vanuit de openbare weg bezien biedt dit waarborgen voor de ruimtelijke kwaliteit voor het totale plangebied Waterfront De Veene. Ook hier zal na voldoende wasdom van de natuurlijke afscheiding, al dan niet met ondersteuning van op kleur toe te passen hekwerken met poorten, het stedenbouwkundig beeld voornamelijk bepaald worden door het dakenlandschap achter de erfafscheidingen.
  Hekwerken op kleur, al dan niet ondersteund met natuurlijk materiaal, worden eveneens voorgestaan op de onderliggende perceelsgrenzen met het natuurgebied richting de uiterwaarden. Het gebruik van muren uitgevoerd in hout, beton, baksteen of andere toepasbare materialen is in dit plangebied uitgesloten.

| perceel | 6,00 rijbaan betonklinkers keiformaat heidepaars elleboogverband | 0,42 | 4,58 parkeervak betonklinkers keiformaat antraciet elleboog-verband | 3,00 groenstrook | 4,58 parkeervak betonklinkers keiformaat antraciet elleboog-verband | 0,42 | 6,00 rijbaan betonklinkers keiformaat heidepaars elleboogverband | 2,00 randstrook beton-graskeien |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Dwarsprofiel 1: entree plangebied vanaf Maasdijk

| water | hekwerk op damwand | 2,00 groen | 3,08 talud | 1,15 hekwerk in groen | 5,60 rijbaan asfalt | 2,00 randstrook beton-graskeien | 5,00 perceel minimale afstand tot voorgevel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

Dwarsprofiel 2: kade

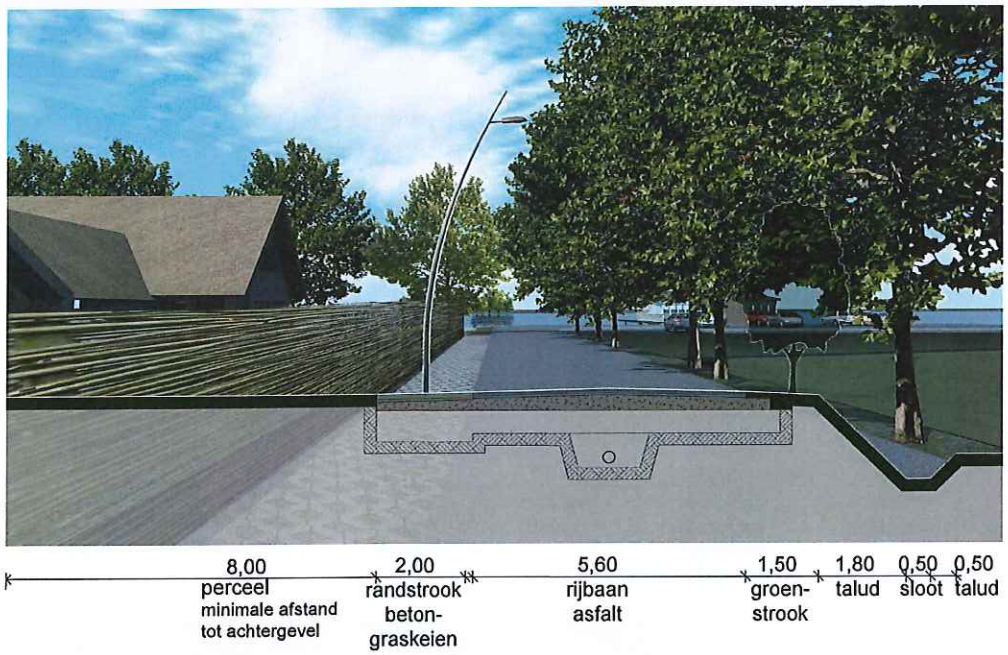
## 4. Ontwerpthema's, openbare ruimte

In het ontwikkelingsplan "Waterfront De Veene" wordt gestreefd naar een natuurlijke gebiedseigen en duurzame inrichting van de openbare ruimte. Voor de inrichting van de aangrenzende uiterwaarden is een landschapsinrichtingsplan opgesteld waarin het strandje voor extensief recreatief gebruik is opgenomen. Op dit inrichtingsplan wordt in het beeldkwaliteitplan niet nader ingegaan.
De gemeente Aalburg streeft naar een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Een openbare ruimte die wat inrichting betreft is afgestemd op de verschillende functies en die goed in stand is te houden door effectief beheer en onderhoud.

De natuurlijke oeverinsnijding van de Afgedamde Maas, duurzaam ingericht met de overgang naar de aangrenzende percelen van de watergebonden woningen, wordt vastgelegd in private overeenkomsten met de toekomstige eigenaren en krijgt een gebiedseigen uitstraling.

Locatie dwarsprofielen

Dwarsprofiel 3: rijbaan t.h.v. kavels 17-20



| water | damwand | 5,00 rietkraag talud | 12,00 groen talud |
|---|---|---|---|

Dwarsprofiel 4: waterkant percelen

| perceel Veenseput | 3,09 rijbaan Veenseput | 0,80 | 3,00 talud met bomen en houtwallen | 5,60 rijbaan asfalt | 2,00 randstrook beton-graskeien | 6,00 perceel minimale afstand tot achtergevel |
|---|---|---|---|---|---|---|

alle hoogtemaat-voering t.o.v. NAP

bebouwing: maximale goot- en nokhoogte

Dwarsprofiel 5: rijbaan t.h.v. kavels 7-10

## 4.1 Groen

In het plangebied, met name het deelgebied 2 met de kavels voor de watergebonden woningen, zijn de bestaande houtwallen in overeenstemming gebracht met het gebiedseigen karakter gericht op de flora en fauna. Houtopstand (windsingels rondom het voormalig sportcomplex) moet deels wijken voor de nieuwe inrichting. Herplant in het kader van de flora en fauna is uitgangspunt, waarbij nadrukkelijk aansluiting wordt gezocht met de landschappelijke inrichting zoals deze in de directe omgeving oogt. In de inrichting van het deelgebied 1 en 2 worden houtwallen afgewisseld met boomgroepen, solitair dan wel gegroepeerd in "propvorm" in de uiterwaarden. Deze landschappelijke inrichting ondersteunt de flora en fauna en met name de kwaliteit als foerageergebied.

windsingel bestaande omgeving

rivieroever bestaande omgeving

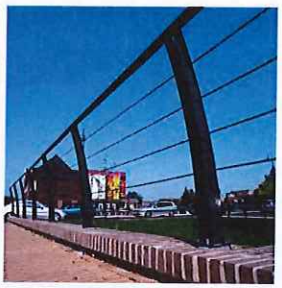
referentiebeelden houtwallen

referentiebeeld solitaire boom

referentiebeeld boomgroep

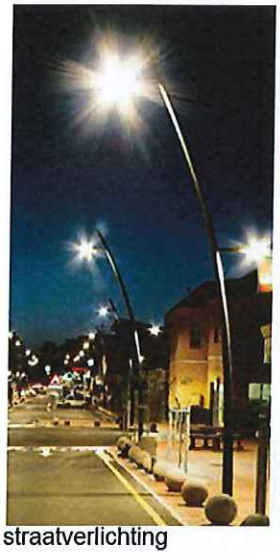
# BKP WATERFRONT

zitbanken



reling langs talud

afvalbakken



straatverlichting

## 4.2 Verharding

Binnen het plangebied is een aantal ruimten te onderscheiden die voorzien worden van verharding. Hiervoor is een vijftal dwarsprofielen ontworpen die het beoogde ruimtelijk beeld ondersteunen. Uitgangspunt is een duurzame, onderhoudsarme inrichting. Niet vanwege de hoge verkeersintensiviteit, maar keuzes gebaseerd op de aard van het plangebied. Extensief recreatief gebruik van de uiterwaarden en woonverkeer van en naar de woonkavels binnen het plangebied. Beperking van het verhardingsoppervlak is een uitgangspunt, waarbij alleen de rijbanen van de randweg ter ontsluiting van de watergebonden woningen in asfalt wordt uitgevoerd. De berm, daar waar wordt geparkeerd (langsparkeren), wordt uitgevoerd in beton-graskeien. De twee parkeerkoffers nabij de horecavoorziening en het strandje en nabij de Maasdijk, worden in een betonklinker uitgevoerd. De resterende ruimte in de dwarsprofielen krijgt een groene uitstraling

## 4.3 Straatmeubilair

Het straatmeubilair dient een uitstraling te hebben die aansluit bij het natuurlijke karakter van het plangebied. De reling langs de steile taluds, de openbare verlichting alsmede de zitbanken en afvalbakken zijn objecten die in samenhang met het beoogde beeld zijn gekozen. Het gebruik van afzetpalen en verkeersborden dient zoveel mogelijk beperkt te worden en waar mogelijk gecombineerd met noodzakelijke objecten. De beoogde elementen kunnen zowel in thermisch verzinkt staal alsook in een donkergrijs gecoate uitvoering worden toegepast. Voor zitobjecten wordt het materiaal hout als toepassing beoogd.

De openbare straatverlichting dient een terughoudende uitstraling te hebben, een eenheid te vormen met de natuur (rietstengel met een druppel). Een getoogde slank uitlopende mast met in de top een bescheiden armatuur. De lichtsterkte dient beperkt te blijven, waarbij de veiligheid van de weggebruiker niet in gevaar komt en de fauna in de nachtelijke uren niet verstoord wordt.

referentiebeeld asfalt
(rijbaan langs waterwoningen)

gras-betonkeien

straatsteen antraciet (rijbaan overig)

referentiebeeld parkeerinrichting

straatsteen heidepaars
(parkeervakken)