

Stedebouwkundige studie locatie “De Hoogt” te Dongen



2 - Inhoud

3 - inleiding

De Locatie

- 4 - Locatie
- 5 - Foto rapportage

Analyse

- 6 - Historische structuur
- 7 - Historische groei van het plangebied
- 8 - Schaal industriële bebouwing
- 9 - Analyse van bebouwingstypologieën en structuren
- 10 - Analyse van zichtlijnen
- 11 - Karakters en zichtlijnen
- 12 - Randvoorwaarden
- 13 - Randvoorwaardenkaart

Twee modellen

- 14 - Het proces en de ontwikkelingsrichtingen
- 15 - Verkavelingsmodellen

Behoud van Oud

- 16 - Behoud van Oud
- 17 - Routing en parkeerbalans
- 18 - Behoud van Oud, Kwaliteitsdragers
- 19 - Referentiebeelden
- 20 - Inrichtingskaart openbare ruimte
- 21 - Profielen en animatie
- 22 - Referentiebeelden openbare ruimte
- 23 - Referentiebeelden architectuur
- 24 - Impressie, zicht langs randen plangebied
- 25 - Impressie, zicht langs randen plangebied
- 26 - Impressie, vogelvlucht binnengebied
- 27 - Impressie, vogelvlucht binnengebied
- 28 - Impressie, zicht langs informele sticht
- 29 - Impressie, doorzicht vanaf Bolkensteeg en Hoge Ham

Colofon

- 30 - contactgegevens





Het plan dat nu voorligt is het gevolg van een intensief planteam met de betrokken partijen. Mede dankzij de inzet van Vieya (Niels Marijnissen, Ronald van den Berg), de gemeente Dongen (Bernard Lambooi, Leon Langenberg), de Heemkundekring (Ranko Hamelink, Bert Kalter) en bureau Snoeren (Peter de Bont) hebben wij een plan kunnen maken, dat aansluit bij de wensen van alle betrokken partijen.

Aanleiding voor dit proces was een eerder plan voor gebied De Hoogt, waar niet voldoende draagvlak voor was. De opmerkingen op dit plan hebben als vertrekpunt gediend voor deze studie. Deze punten zijn benoemd in de startnotitie d.d. 19 juli 2012. Met name van belang voor deze studie zijn de punten:

Verkavelingsopzet

- Verkavelingsopzet met behoud cultuurhistorische elementen (leerlooierij, stichten) een en ander zoals opgenomen in haalbaarheidsstudie d.d. 13-01-2012 opgesteld door de Heemkundekring.
- Verkavelingsopzet waarbij rekening gehouden wordt met maximale product en omgevingskwaliteit.

Ruimtelijke aspecten

- Bouwenvelop percentage bebouwd oppervlak maximaal: 65%
- Percentage openbaar gebied minimaal: 35%
- Maximaal aantal bouwlagen aan Bolkensteeg: 4 op halfverdiepte parkeerkelder
- Woningaantallen minimaal 47, maximale afwijking van circa 10%.

Parkeerbeleid 4 maart 2004

- CROW 182, centrumlocatie, maximale normering.

Woonvisie Dongen 2011

- 35 % sociaal
- 35 % middelduur
- 30 % duur

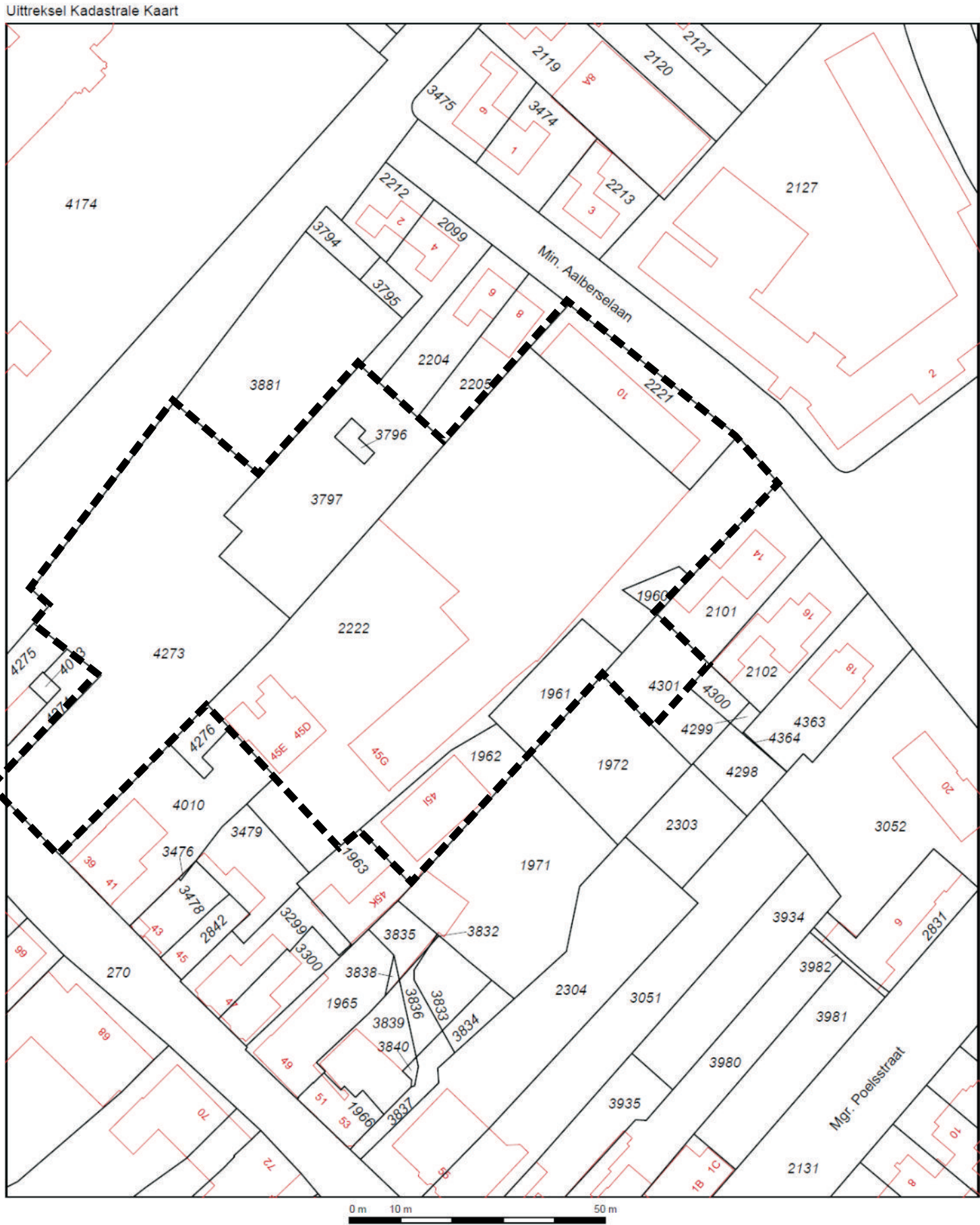
Deze percentages kunnen gezien worden in samenhang met het project Gerba Winsor

In dit presentatieboek zijn deze punten verwerkt tot een ruimtelijk plan, en zijn de kwaliteiten van het plangebied als dragers in het plan verwerkt en gevisualiseerd. Dit plan wordt door alle betrokken partijen (planteam) gedragen en vormt de basis voor een verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.

Ik dank iedereen die zijn input heeft gegeven in dit creatieve en structurele proces.

Martijn Graafmans,
Stedenbouwkundige A3 Architecten

4 - Locatie



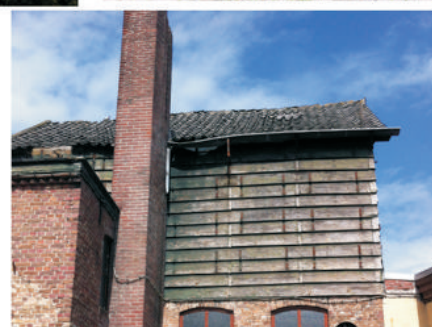


De locatie “De Hoogt” ligt op een bijzondere plek binnen Dongen. Het plangebied is omsloten door de Hoge Ham, de Bolkensteeg en de Minister Alberselaan, drie straten met een verschillend karakter.

Het binnengebied wordt gekarakteriseerd door het informele, rommelige karakter. De sfeer wordt bepaald door met name kappen en bijbouwen, en een aantal grootschalige elementen.

Toch zijn vanuit het plangebied de landmarks zoals de torentjes bij het klooster, het gemeentehuis en de koepelkerk duidelijk waarneembaar. Deze punten verankeren het plangebied in zijn omgeving en vormen belangrijke herkenningspunten.

Ook opvallend zijn de verschillen in schaal, architectuur, functie en bouwperiode van de nog aanwezige bebouwing op het binnengebied. Dit geeft een interessante doorkijk in de ontstaansgeschiedenis en de groei van Dongen en het plangebied De Hoogt.



6 - Historische structuur

Op de locatie is de historie nog duidelijk voelbaar. De twee kleine arbeidershuisjes, de Looijerij en de Pannekoekhal ademen allen een eigen sfeer en tijdsgeest uit.

Als we de historische kaart uit 1866 over de huidige kaart leggen, is een aantal landschappelijke elementen nog duidelijk herkenbaar. In het nieuwe plan gaan we kijken of deze historische structuur teruggebracht kan worden en een drager van het plan kan vormen.

De nog aanwezige structuur rond de formele sticht en de halve hoevegrens vormen de structuurdragers van het plan.

De nieuwe verkavelingsstructuur ondersteunt de verschillende stichtstructuren. Losser informeler langs de halve hoevegrens, strakker, geslotener en lineair langs de oorspronkelijke sticht.

Als we de bebouwing in het plangebied bekijken, zitten er duidelijk verschillen in schaal. De kleine korrel zit langs de Hoge Ham en de Min. Aalberslaan, grotere formele elementen (stadhuis, klooster, kerk, school) langs de Bolkensteeg en de Hoge Ham.

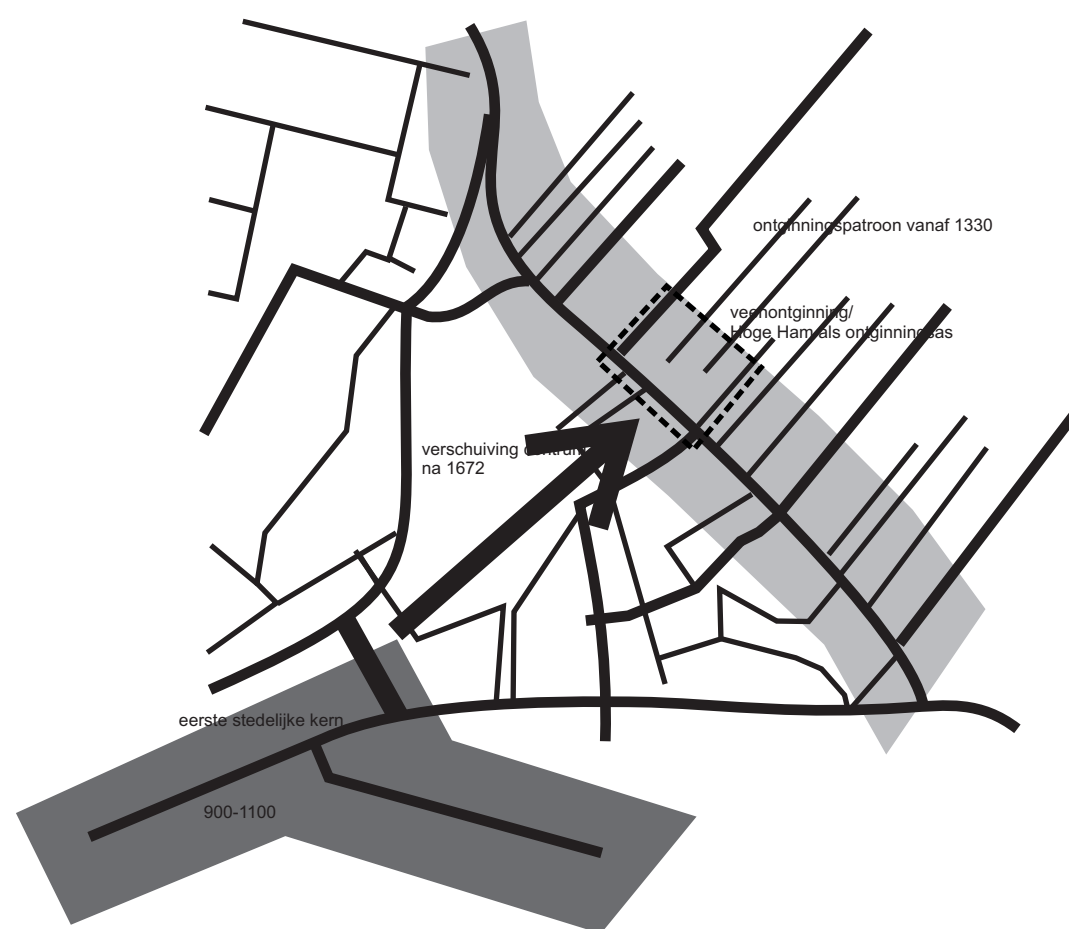
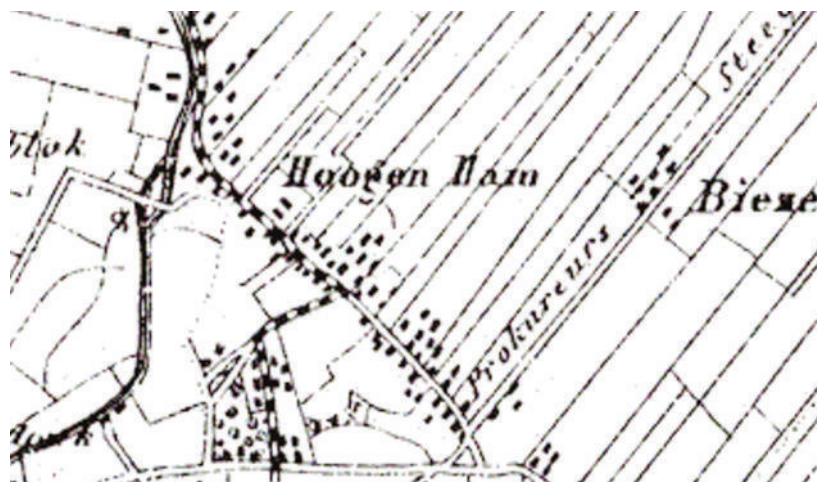
Als we echter de kapvormen meenemen in het overzicht wordt duidelijk dat er toch een behoorlijke geleding in de blokken zit. Het informele en kleinschalige karakter van het binnengebied komt op deze manier sterker naar voren.

Ook de historische foto's geven veel informatie over de bebouwing. Wat uit de foto's met name naar voren komt is de dichtheid waarmee het binnengebied bebouwd was. Ook opvallend is de grote schaal van de industriële gebouwen, direct grenzend aan de sticht en aan de Bolkensteeg.

De nog aanwezige structuur van het gebied bestaat uit een 14 eeuws ontginningslandschap met structuurdragers in de vorm van parallel lopende formele stichten en halve hoevegrenzen die haaks aansluiten op de Hoge Ham.

Daarnaast is er ook een informele structuur in het plangebied aanwezig: een sticht die geleidelijk is ontstaan uit een erfpad van een ontginningsboerderij

De nieuwe verkavelingsstructuur ondersteunt deze verschillende karakteristieken: Los, informeel als voortzetting van het oude erfpad en strak, gesloten en lineair langs de oorspronkelijke sticht.



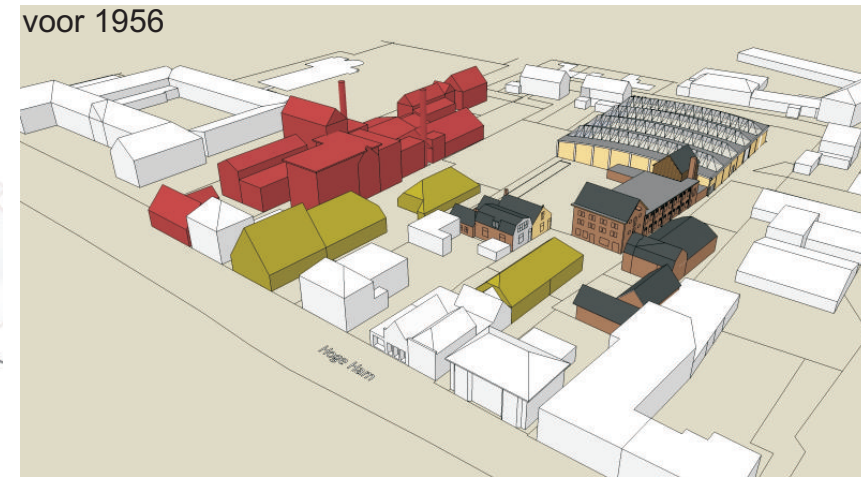
De verschuiving van het centrum



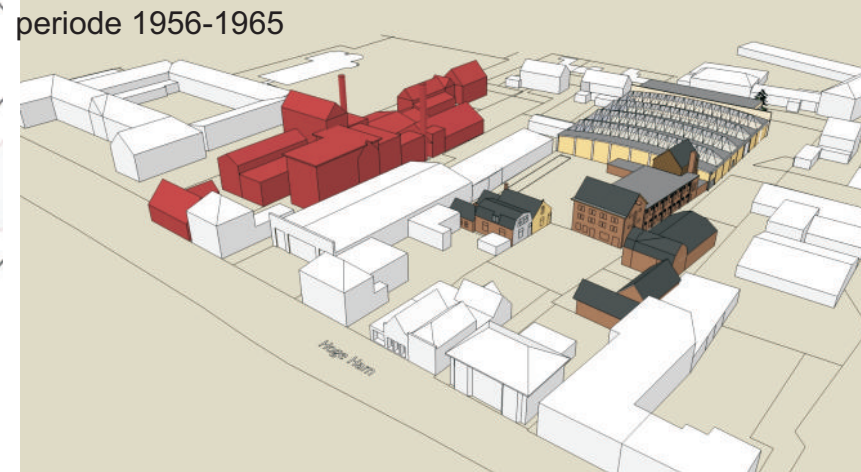
Historische groei van het plangebied - 7



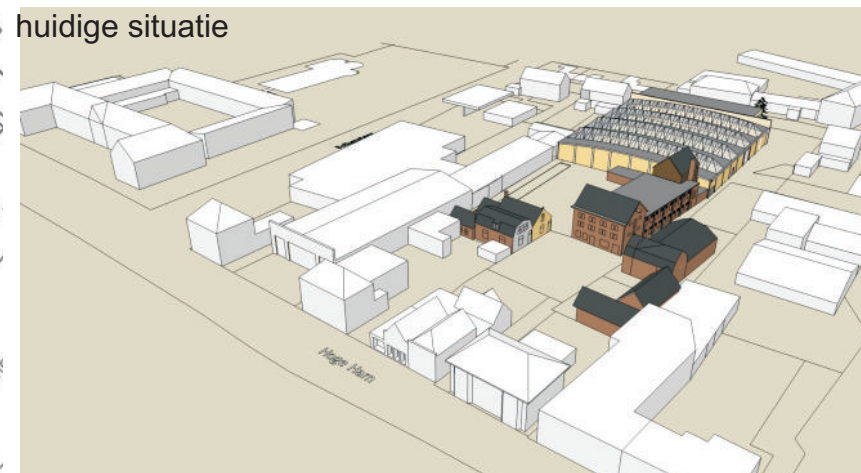
voor 1956



periode 1956-1965



huidige situatie



Een zeer kenmerkende eigenschap van het plangebied is de leesbaarheid van de groei en ontwikkeling van Dongen door de eeuwen heen:

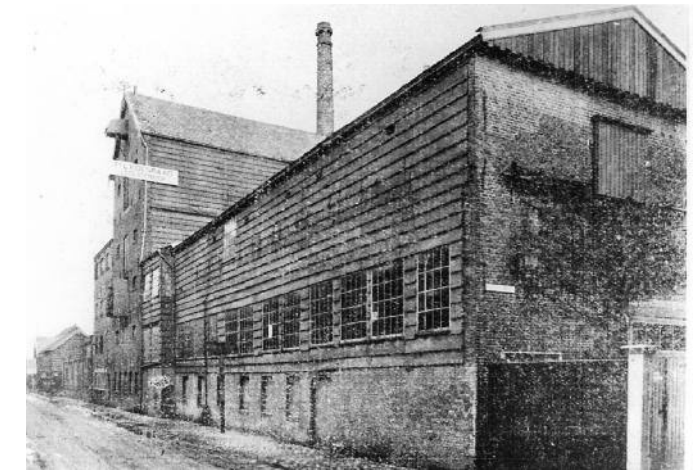
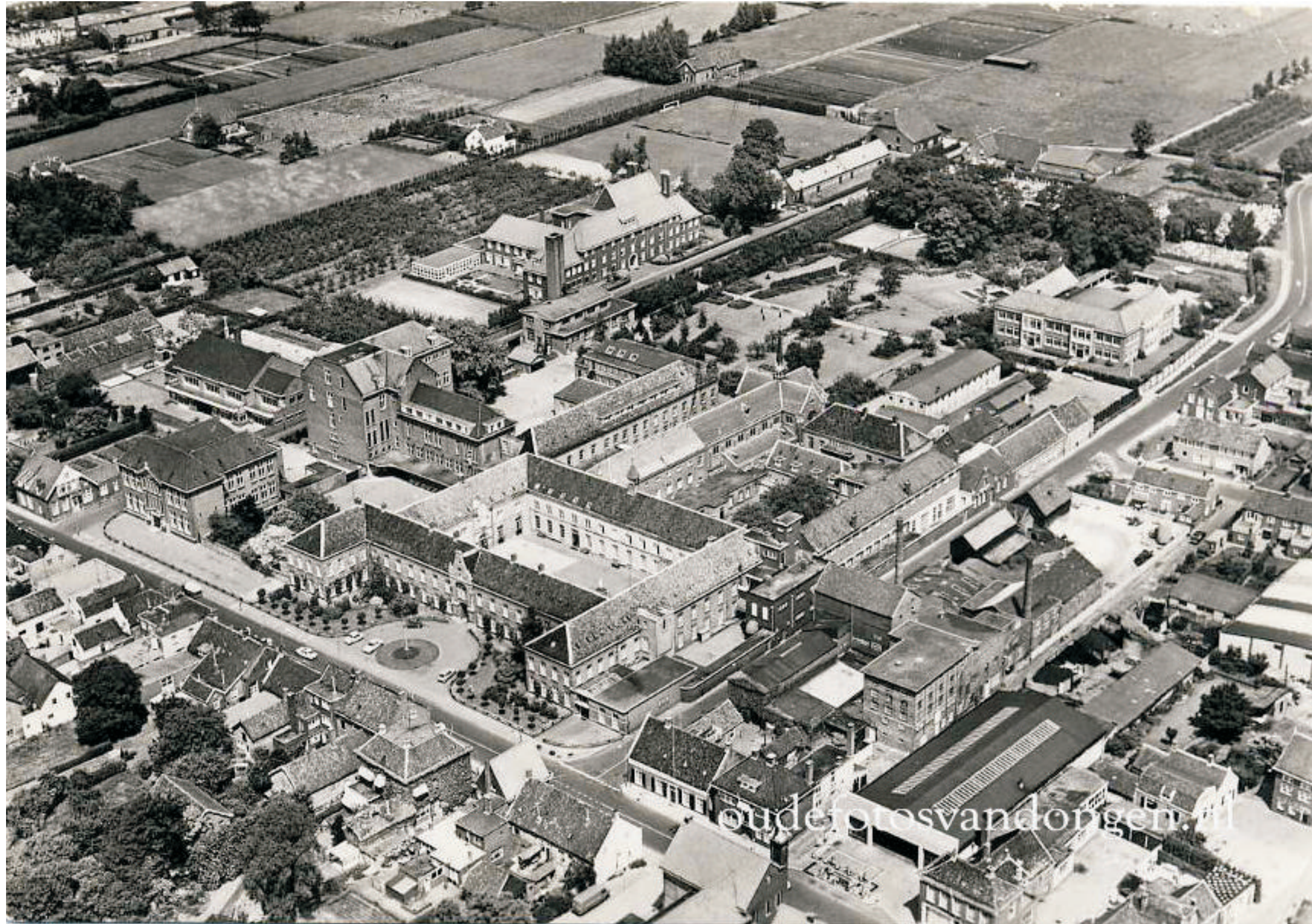
- agrarische ontginningsperiode (1330 /1850)
Fysiek herkenbaar: gevels van een boerderij (Schellekensbouw) alsmede de stichtenstructuur
- nijverheidsnederzetting (1850 /1925)
fysiek herkenbaar: looierij, schellekensbouw en arbeidershuisjes
- industrialisatie (1925 / heden)
fysiek herkenbaar: schoenfabriek met plat dak, pannekoekhal en kantoor

agrarische periode 1330 tot 1850

nijverheids periode 1850 tot 1925

industriële periode 1925 tot 1970

8 - Schaal industriële bebouwing



In deze analyse komt het verschil in karakter tussen de Hoge Ham, de Bolkensteeg, de Minister Aalberselaan en de Monseigneur Poelsstraat tot uiting.

Hoge Ham:

De Hoge Ham vormt de stedelijke as, de drager. Statige gevels liggen met kleine sprongen in de rooilijn direct aan de weg of hebben een kleine prive-stoep. Het groen heeft een individueel karakter. Ondanks de verscheidenheid in architectuur is er een sterke samenhang in de bebouwing langs de Hoge Ham. Deze samenhang zit met name in schaal, ritmiek en materiaalgebruik.

Monseigneur Poelsstraat:

De Monseigneur Poelsstraat heeft meer het karakter van een laan, met twee mooie hoekbebouwingen op het eind. In de straat is een sterke openbare groenstructuur aanwezig, welke de meer open bebouwing bindt tot een laan.

de Bolkensteeg:

De Bolkensteeg heeft een tweezijdig karakter. Aan de kloosterkant een sterk formeel en lineair karakter langs een bebouwde erfscheiding, aan de andere kant de informele invulling, welke deels aansluit op de invulling en functie van het binnengebied, met grootschaliger industriële bebouwing. De hoeken zijn echter helder gedefinieerd.

Minister Aalberselaan:

De Minister Aalberselaan vormt een doorzetting van de groenzone naar de Bolkensteeg. In tegenstelling tot de groenzone is het groen niet openbaar, maar wordt gevormd door de stevige voortuinen. De schralere (na-oorlogse) woningbouw ligt verder terug t.o.v de erfgrans.

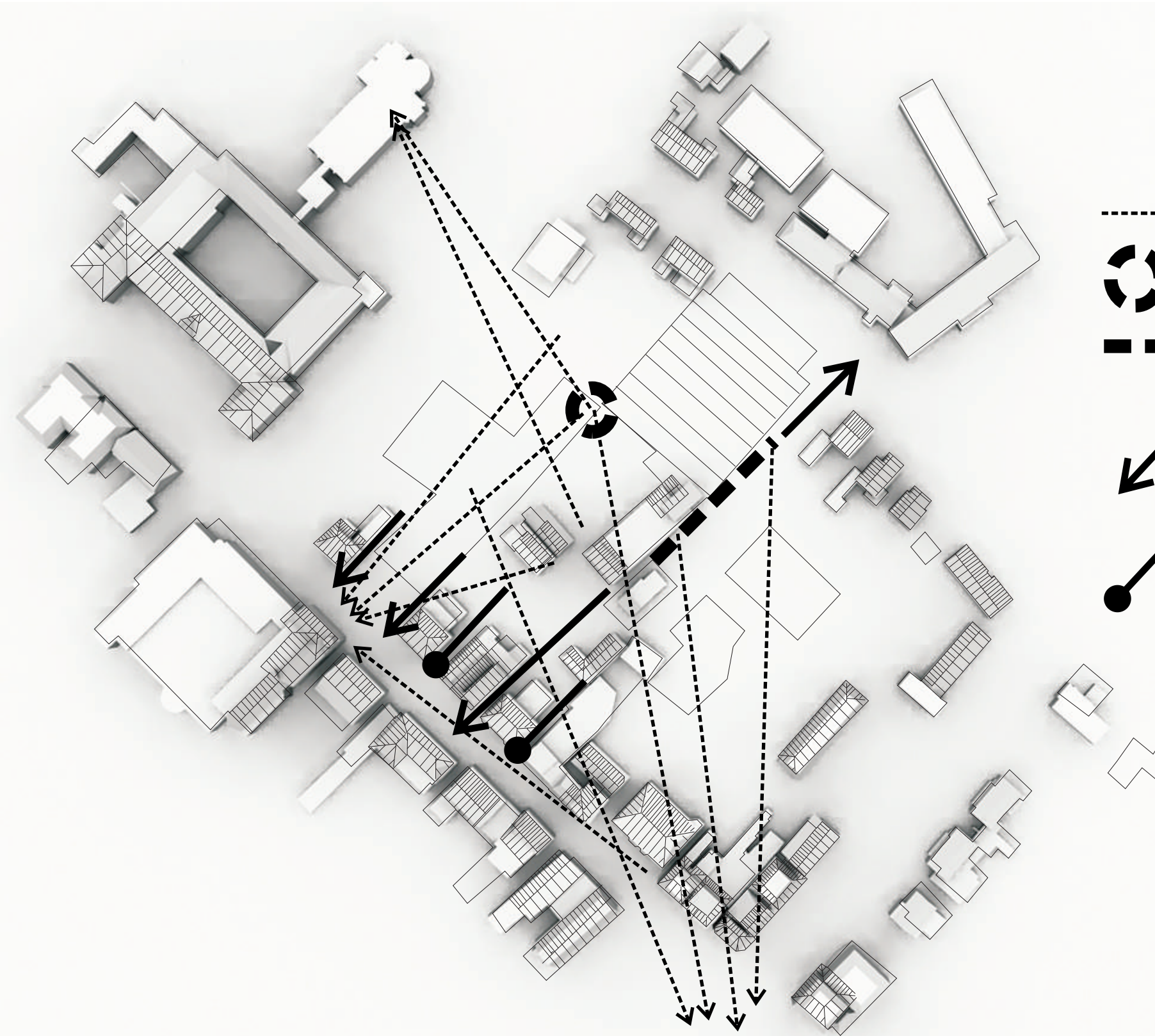
Karakter

footprint

kapvorm

10 - Zichtlijnen

De zichtlijnen zijn belangrijke elementen binnen het plangebied. Ze geven een handvat om het plangebied te verankeren in de omgeving. Tegelijk begeleiden de zichtlijnen met richting de Hoge Ham de historische structuur van het plangebied.



- > zichtlijn op landmark (kerk/ toren/ molen)
- ⦿ belangrijke plek/ samenvallende zichtlijnen
- == belangrijke as/ samenvallende zichtlijnen
- ↘ zichtlijn op Hoge Ham
- ↘ zichtlijn op Hoge Ham/ geblokkeerd

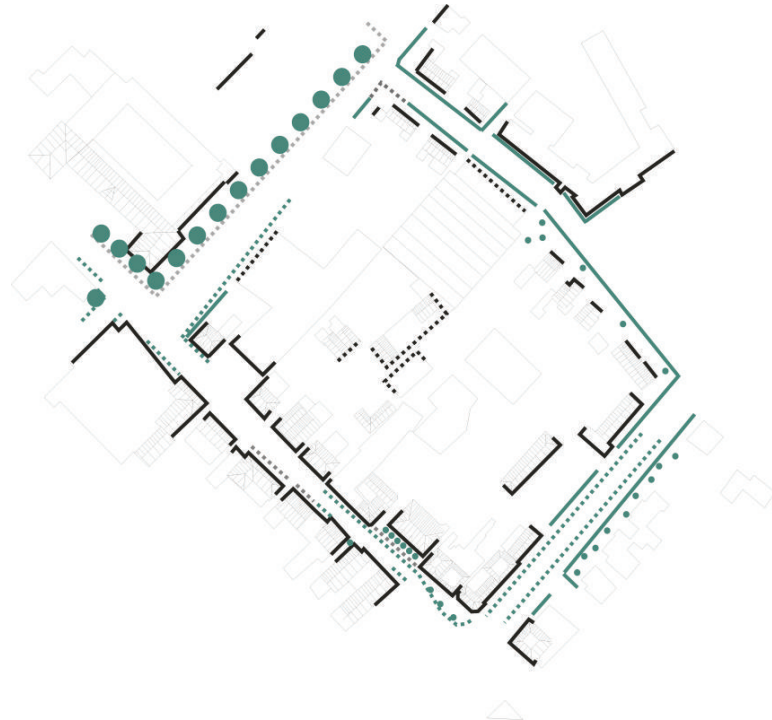
Historische foto's met de daarop aanwezige "torentjes van Dongen".





12 - Randvoorwaarden

Randen



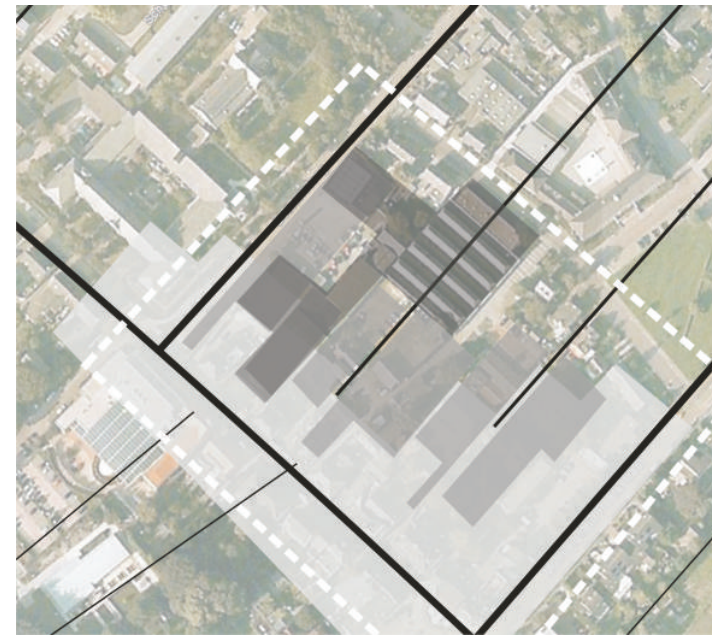
In deze analyse van de randen wordt het verschillende karakter van de plangrenzen duidelijk. Deze verschillende karakters vormen het uitgangspunt voor de bebouwing van het plangebied lags de Hoge Ham, de Bolkensteeg en de Min. Aalberselaan.

Korrelgrootte en geleding



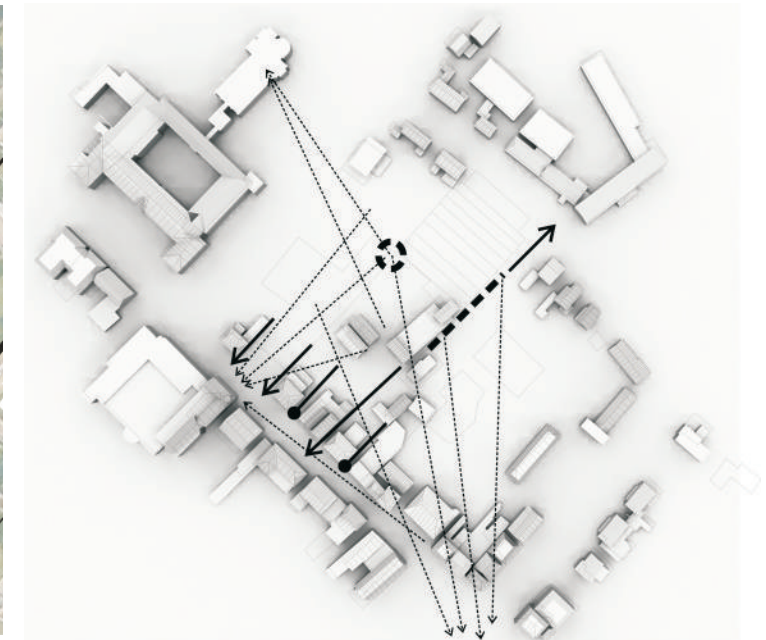
Korrelgrootte is een belangrijk element in de uitwerking. Het is duidelijk te zien dat er een samenhang is in korrelgrootte, met name langs de randen. In het binnengebied is de korrelgrootte meer divers. Wat echter wel opvalt is dat met name ter plaatse van de grote korrel er dmv geleding van de bebouwing en kapvormen alles aan is gedaan om de grote schaal terug te brengen.

Historische structuur en gelaagdheid

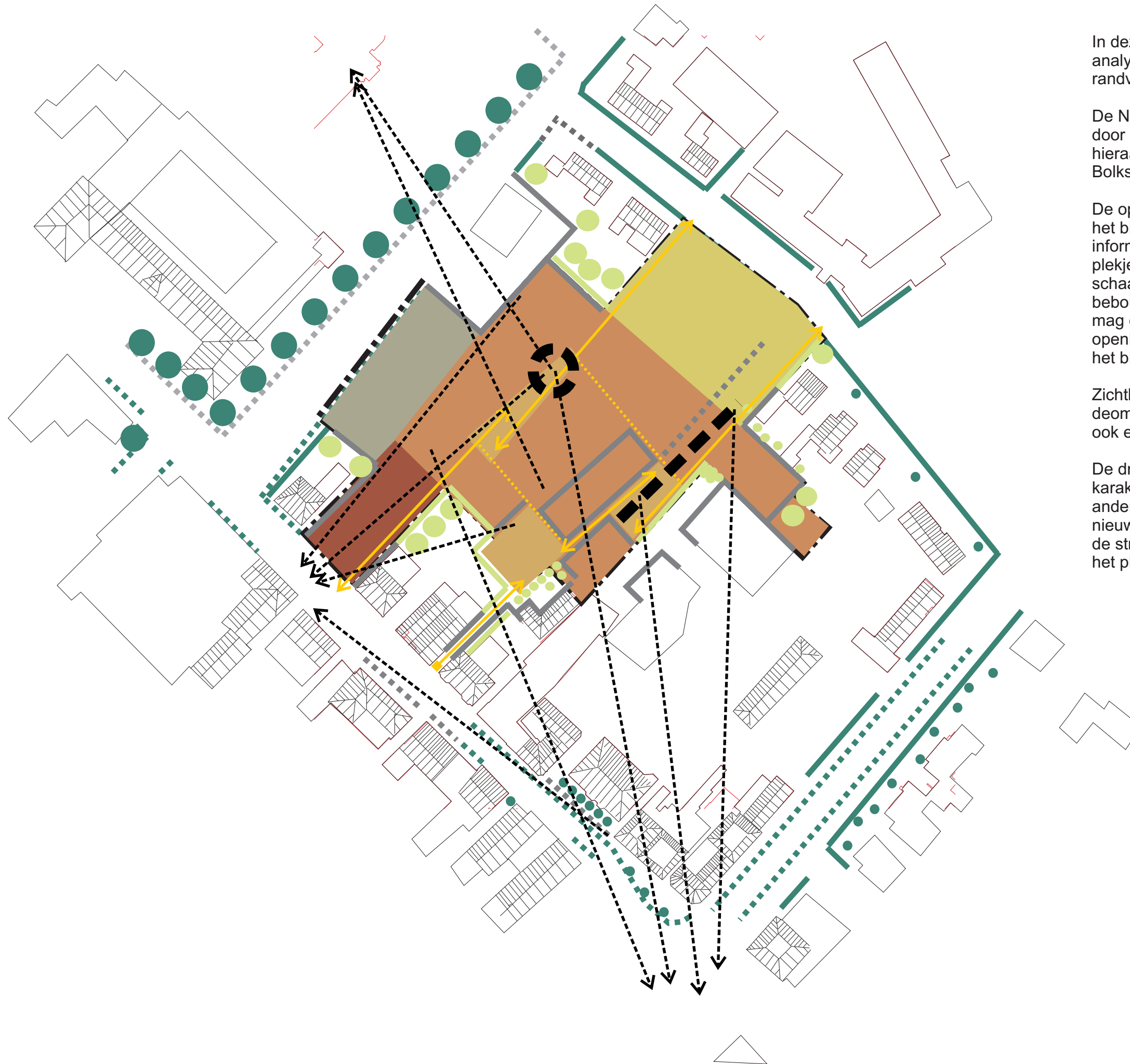


De historische structuur en de ontwikkeling van het plangebied vormen de onderlegger voor de nieuwe structuur. De NZ richting is dominant aanwezig, de OW meer ondergeschikt.

Zichtlijnen/ verankering



Het plangebied ligt op een markante plek met veel zichtpunten. Deze zichtpunten leveren interessante doorkijkjes vanuit het achtergebied en verankeren het plangebied aan de bestaande omgeving.



In deze kaart zijn de belangrijke elementen uit de analyse verwerkt tot een structuurkaart, welke de randvoorwaarden schetst.

De N-Z structuur is dominant en wordt gevormd door de twee stichten. De OW verbinding is hieraan ondergeschikt. (een lv verbinding met de Bolksteeg is wel wenselijk).

De openbare ruimte sluit aan bij het karakter van het binnengebied, dwz, geen strenge assen maar informele routes met interessante doorzichten en plekjes, welke zicht geven op de verschillende schaalgroottes en verschijningsvormen van de bebouwing. De bebouwing in het binnengebied mag ook wat divers in karakter en vorm zijn. De openbare ruimte en het materiaalgebruik vormt het bindmiddel hiervan.

Zichtlijnen verankeren het binnengebied met de omgeving. Aandacht voor doorzichtjes is dan ook een belangrijk aandachtspunt.

De drie randen van het plangebied en het karakter van het binnengebied zelf zijn totaal anders van karakter. Door het aansluiten van de nieuwbouw bij deze bestaande karakters worden de straatwanden hersteld en versterkt, en krijgt het plan de diversiteit die erbij past.

14 - Het proces en de ontwikkelingsrichtingen

Binnen de geschetste randvoorwaarden is ervoor gekozen om de mogelijkheden van het plangebied zo breed mogelijk te onderzoeken. Hiervoor zijn een acht-tal verkavelingsmodellen opgesteld, welke allemaal door het planteam besproken zijn.

Van elk model zijn de onderdelen beoordeeld en bediscussieerd, wat uiteindelijk heeft geleid tot twee basisverkevelingen: Behoud van Oud en Nieuwbouw.

Deze modellen zijn binnen het planteam parallel aan elkaar doorontwikkeld, met als doel een zorgvuldige en goed doordachte afweging te maken bij een definitieve keuze.

Gedurende het proces kwamen de ruimtelijke, historische en architectonische kwaliteiten van de Looierij al snel naar voren. Mede dankzij het oriënteren van de tuinen op de oost-kant kon met behoud van de looierij ook een efficiënte verkaveling gemaakt worden, waarbij ook het karakter van het pleintje tussen de twee stichten versterkt werd.

Waar we bij het model nieuwbouw vooral tegenaan liepen, was het parkeren. Uiteindelijk bleek een dichtere verkaveling een hogere parkeerdruk op de openbare ruimte op te leveren, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten in het gedrang kwamen. Ook ging de variant nieuwbouw wel erg veel op de variant Behoud van Oud lijken, terwijl het oorspronkelijke idee juist was: kunnen we door het loslaten van historische randvoorwaarden komen tot nieuwe kwaliteiten.

Na een aantal planteam vergaderingen is dan ook de knoop doorgehakt en besloten verder te gaan met een model: Behoud van Oud.

Uitgangspunten voor het verkavelingsmodel:

Het uitgangspunt voor de structuur zijn de twee stichten tussen de Hoge Ham en de Min. Aalberselaan. Deze twee stichten organiseren op een informele manier de buitenruimte, die bestaat uit lijnen met verbredingen, kleine pleintjes en interessante doorzichten. Belangrijk zijn de zichtlijnen op de Laurentiuskerk, het klooster en het gemeentehuis.

Voor het karakter is het belangrijk dat de openbare ruimte de sfeer van het binnengebied blijft ademen.

Deze sfeer wordt niet alleen bepaald door de vorm van de openbare ruimte, maar ook door het karakter van de randen en de bebouwing van het binnengebied.

Langs de randen van het plangebied wordt het stedelijk weefsel en de groenstructuur hersteld. Ter plaatse van het binnengebied refereert het plan aan de oorspronkelijke historische ontwikkeling van de bebouwing in de binnengebieden. Achter de Hoge Ham zijn een aantal kleinschalige woningen gesitueerd, welke refereren aan de eerste achtererf-invullingen. De Looierij blijft behouden, en sluit aan op een blok met bijzondere woningtypes (bv patiowoningen) om de buitenruimte op een logische manier op te lossen.

Een strakker blok, wat groter van schaal, komt langs de contouren van de pannekoekhal.

De groenstructuur begeleidt zichtlijnen en op belangrijke plekken komt een aantal bijzondere bomen. De erfscheidingen worden zorgvuldig mee ontworpen en sluiten aan op het karakter van het binnengebied, waarbij harde en groene erfscheidingen elkaar afwisselen.



Het model Nieuwbouw is ontwikkeld rond een centraal pleintje. Verder is de achterkantsituatie, het gevolg van bebouwing op het binnengebied, zo helder mogelijk opgelost.

Ook hebben we aansluiting gezocht bij het karakter van de omsluitende straten. Dit leverde een hoofdstructuur van bebouwing op met open oksels. Het parkeren is in dit model zoveel mogelijk in die oksels gesitueerd.

schetsmodel Nieuwbouw



In het model Behoud van Oud staat de Looierij centraal. Door het versterken van de stichtenstructuur komt de Looierij zowel binnen het plangebied, als gezien vanaf de randen, in het centrum te staan.

De bebouwing leidt de informele sticht over het plein als langzaam verkeersroute voor de looierij langs, terwijl de formele sticht de Min. Aalberselaan via het plangebied koppelt aan de Hoge Ham.

De structuur van de stichten, de bebouwing, en de looierij differentiëren de openbare ruimte; er ontstaat een ruimer plein met een verbinding naar de Bolkensteeg, en een klein, intiemer plein aan de zuidkant van de Looierij.

schetsmodel Behoud van Oud



16 - Behoud van Oud

De programmatische invulling van Behoud van Oud sluit aan op de uitgangspunten.

Aan de randen van het plangebied sluit de bebouwing aan op het karakter van de straten:

Bolkensteeg:
Appartementen, volume refererend aan de grootschalige historische bebouwing, aansluitend op het volume van het klooster. Ruimte voor een sterke as naar het gemeentehuis. Binnen het huidig bestemmingsplan en de forse bebouwing vanuit de cultuurhistorie (fabrieksgebouw). Dit geeft de appartementenblok refererend aan industriële opbouw en architectuur. Hierbij wordt gedacht aan een verticale geleiding haaks op de Bolkensteeg, differentiatie in goothoogte, terug liggende laag en schuine kappen. Volume van 4 lagen op een half verdiepte parkeerkelder.

Min. Aalberselaan:
De korrel van de 2-1 kappers wordt doorgezet, de huidige rooilijn wordt aangehouden. De straat heeft een groen, ingetogen karakter. Het volume van de bebouwing sluit aan op de bestaande korrel, twee lagen met (schuine) kap.

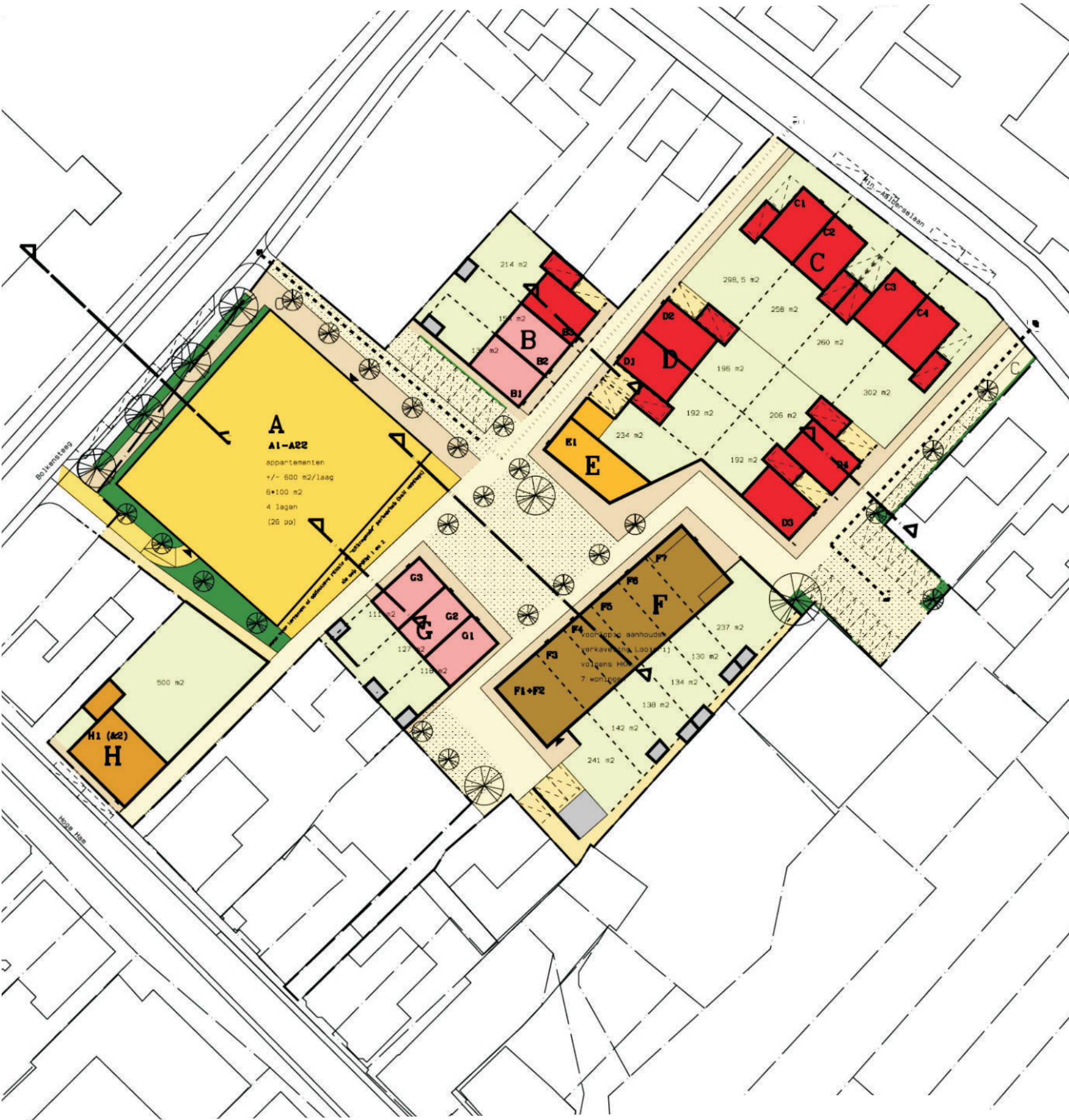
Hoge Ham:
Het kavel aan de Hoge Ham krijgt een invulling aansluitend bij het individuele karakter van de panden aan de Hoge Ham. Wel zoekt het aansluiting in volume, materialisatie en kapvorm. Het volume van de bebouwing sluit aan op de bestaande korrel, twee of drie lagen met (schuine) kap.

Behoud van Oud:
De Looierij en de bijbehorende ontginningshoeve blijven behouden, en vormen de wanden van de twee pleintjes. Op de footprint van de gevel van de twee arbeidershuisjes komen nu drie sociale woningen. Onderzocht word nog of dakopbouwen op de looierij mogelijk zijn, maar die mogelijkheid blijft nu nog open.

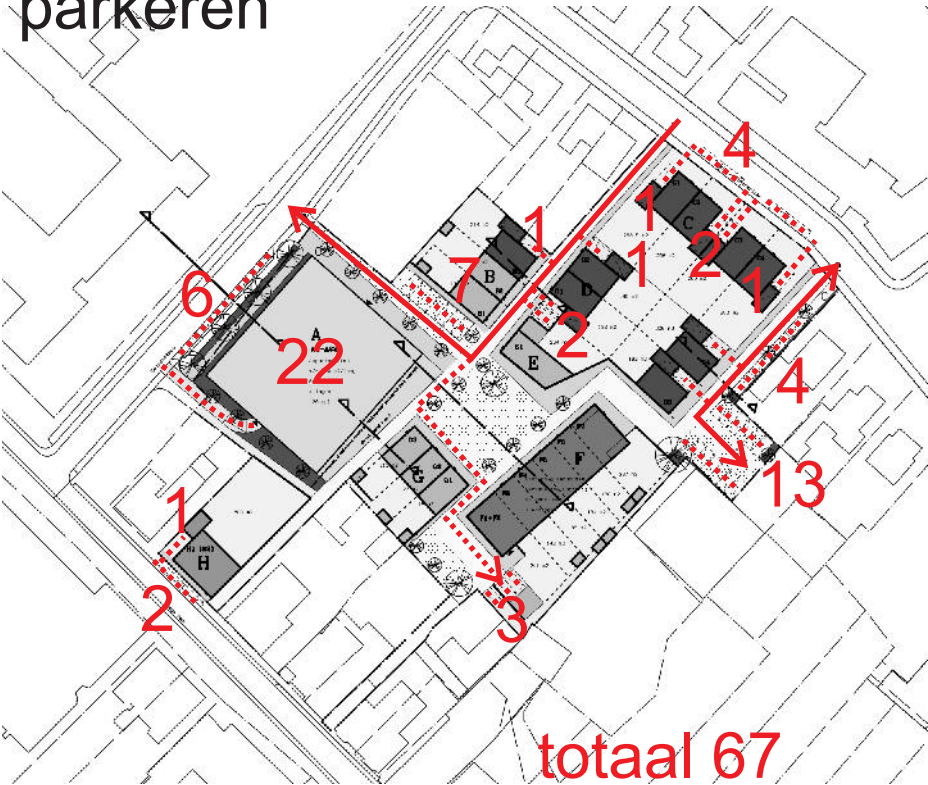
Stichten:
De formele sticht wordt begeleid door 2-1 kappers met parkeren op eigen terrein, en door twee sociale woningen. de informele sticht wordt ook begeleid door 2-1 kappers, echter op individuele manier geschakeld. Op deze manier is er een sterke relatie tussen wonen en de stichten, en komt het parkeren buiten de stichten te liggen. Het volume van de bebouwing is haaks op de sticht verkaveld, twee lagen met (schuine) kap.

De Kop:
Op de kop van het plein is een bijzonder woningtype gesitueerd, welke het kavel Min A-laan afsluit en het plein afmaakt. Het volume sluit aan in twee lagen aan de kant van de Looierij. Aan de kant van de sticht is een hoogteaccent van drie lagen (met kap) mogelijk.

A	appartementen, aanname 6*100 m2 BVO aanname 22 app parkeernorm 1,5 parkeernorm 33 pp	B1, 2 en G	eengezinswoningen 5 woningen 6 p.p. (norm 1,3)
B3, C en D	2-1 kappers met garage/ carport 9 woningen 13 p.p. (norm 1,7)	E	eengezinswoningen 1 woningen 2 p.p. (norm 1,7)
H	stadswoningen 1 (of 2) woning 2 p.p. (norm 1,7)	F	eengezinswoningen/ app 7 woningen 10 p.p. (norm 1,5)
		-----	auto apart
			bereikbaar voor auto,



parkeren



PARKEERBALANS

Segment	Aantal	Norm	Min
Sociaal	9	1,2	11
Middelduur	13	1,3	17
Duur	23	1,5	35
	45		62

Segment	Aantal	Norm	Max
Sociaal	9	1,3	12
Middelduur	13	1,5	20
Duur	23	1,7	39
	45		70

OPGENOMEN IN PLANGEBIED

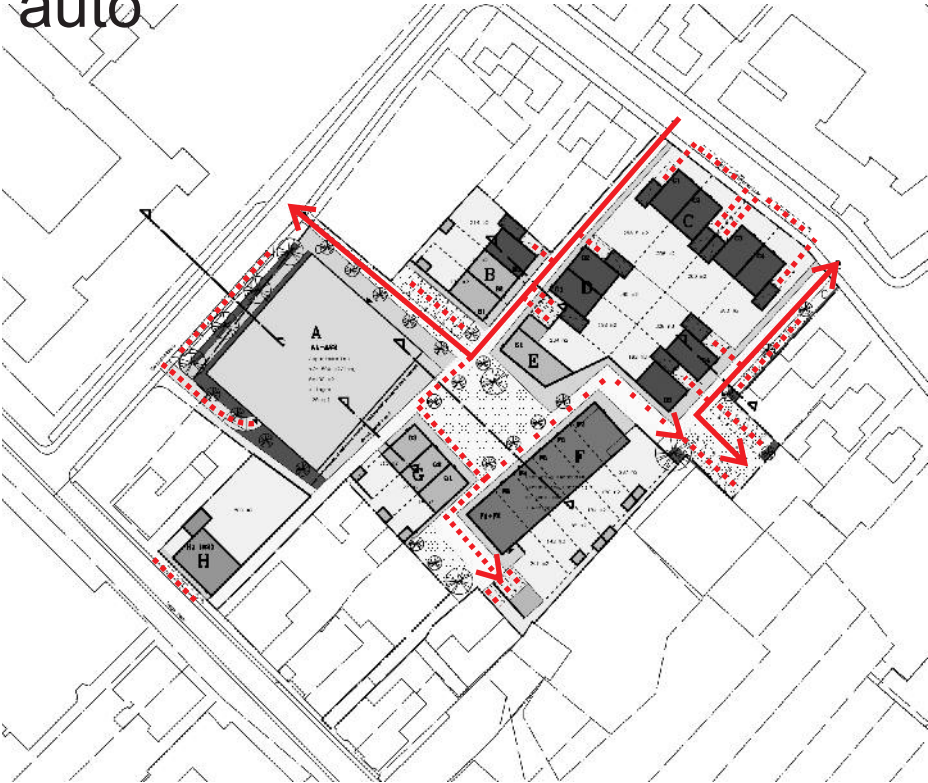
Plangebied	27
Parkeergarage	22
Eigen terrein	11
Planranden (Bolkensteeg + Hoge Ham)	7
	67

Optioneel	
Extra Minister Aalberselaan	4

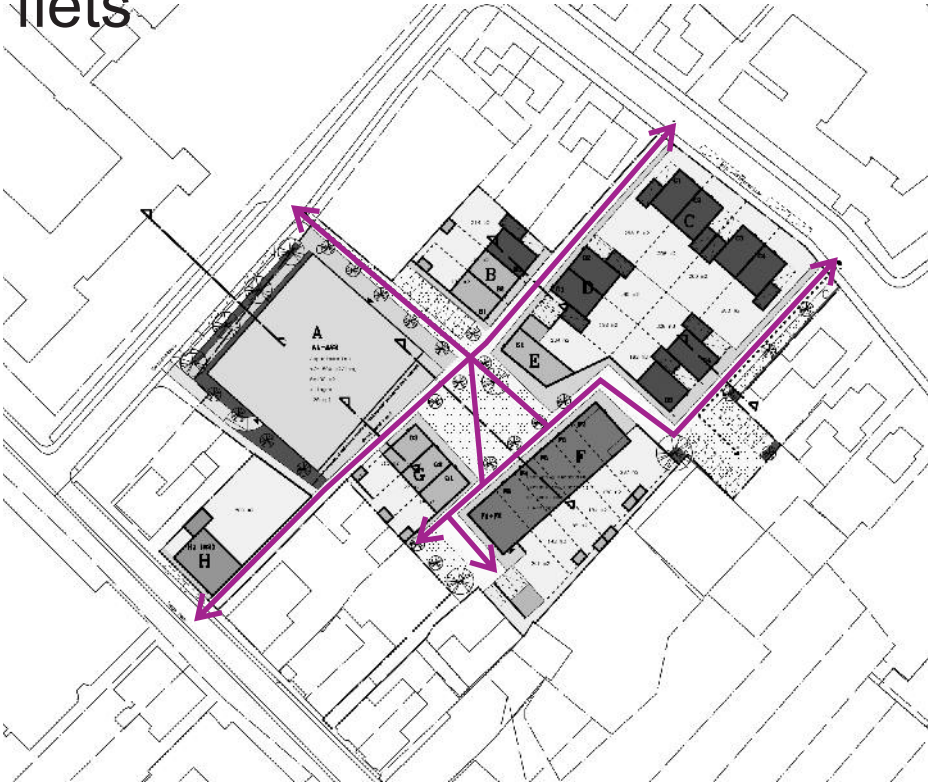
PRIJSGROEPEN

segment	aantal	percentage
Sociaal	9	20%
Middelduur	13	29%
Duur	23	51%
	45	100%

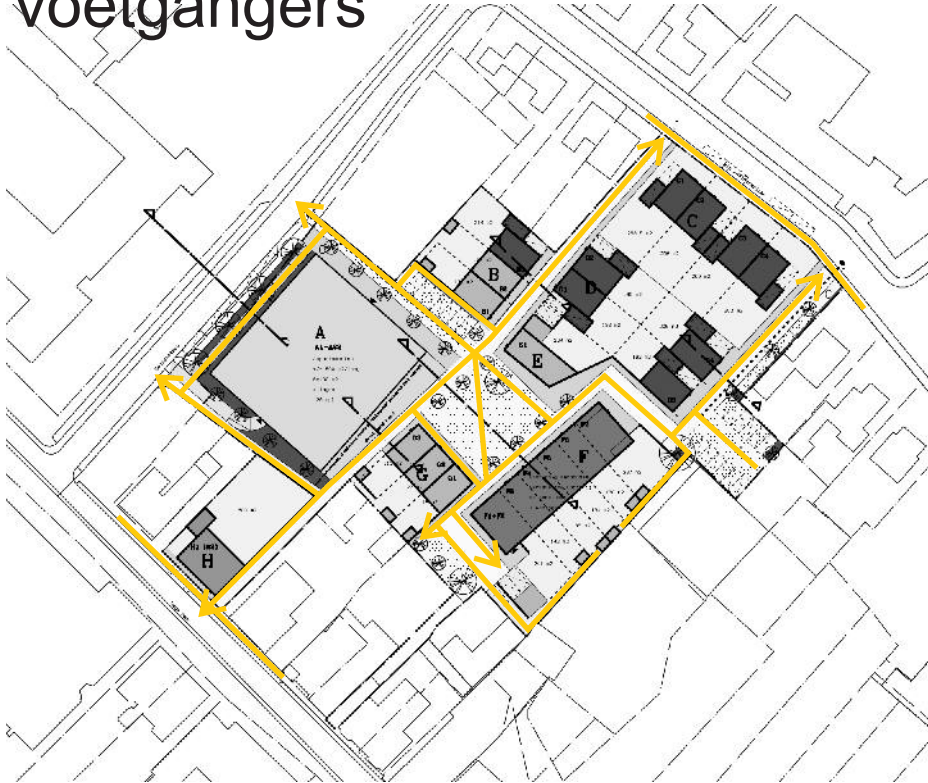
auto



fiets



voetgangers



18 - Behoud van Oud, kwaliteitsdragers



langsgevel (sticht)



kopgevel



langsgevel (plein)



herbestemming Schellekensbouw

afbeeldingen overgenomen uit studie Heemkundekring "Haalbaarheidsstudie authenticiteit De Hoogt" d.d.13 januari 2012



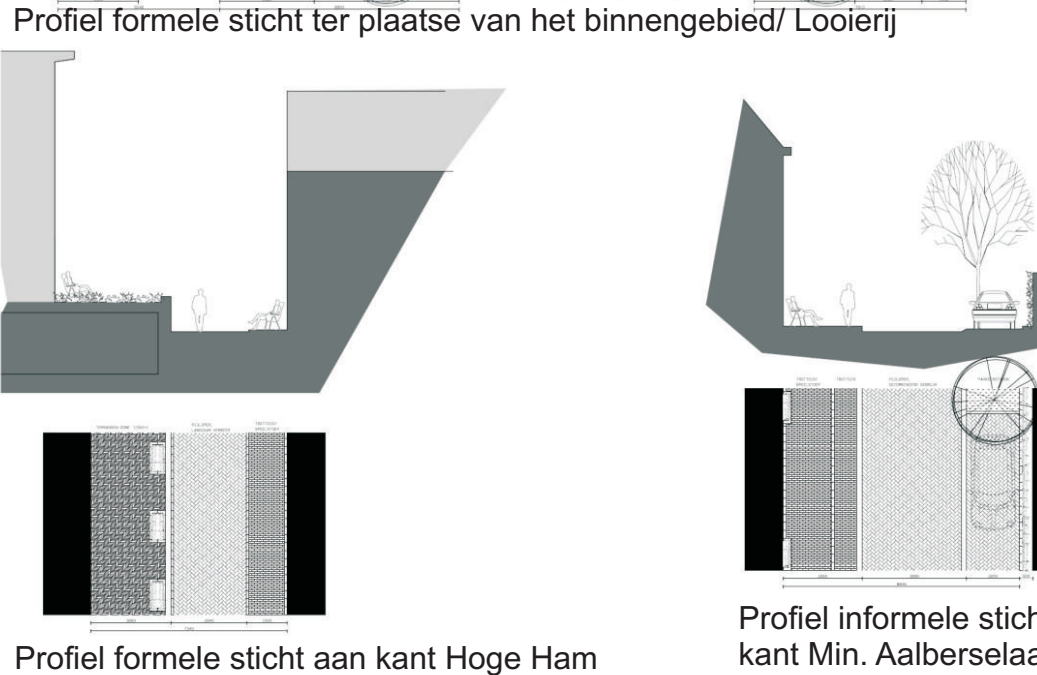
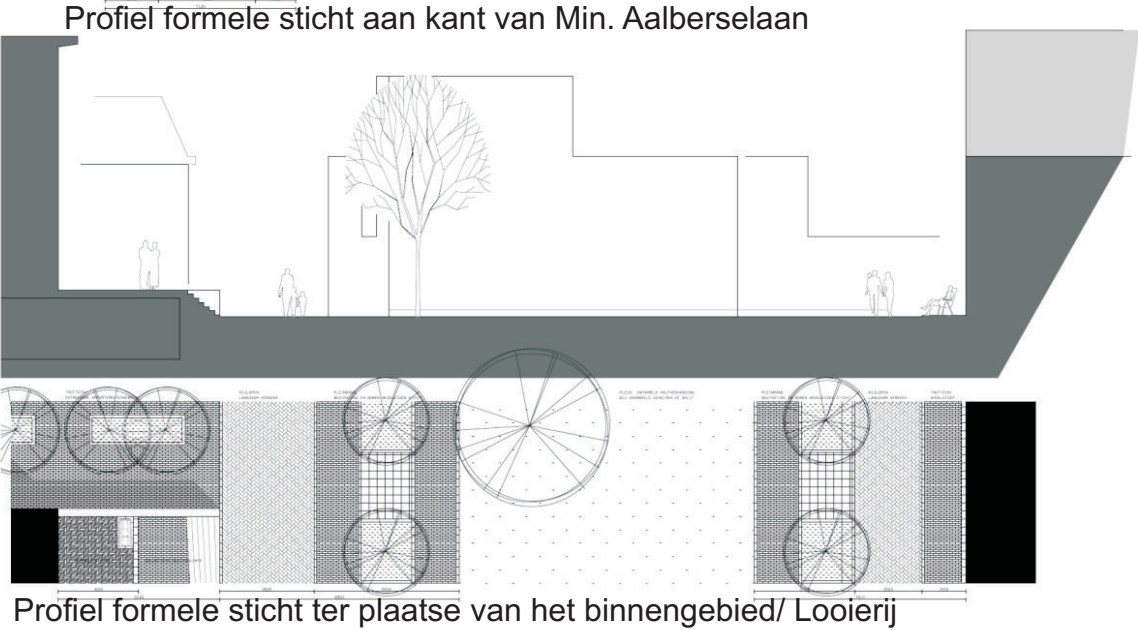
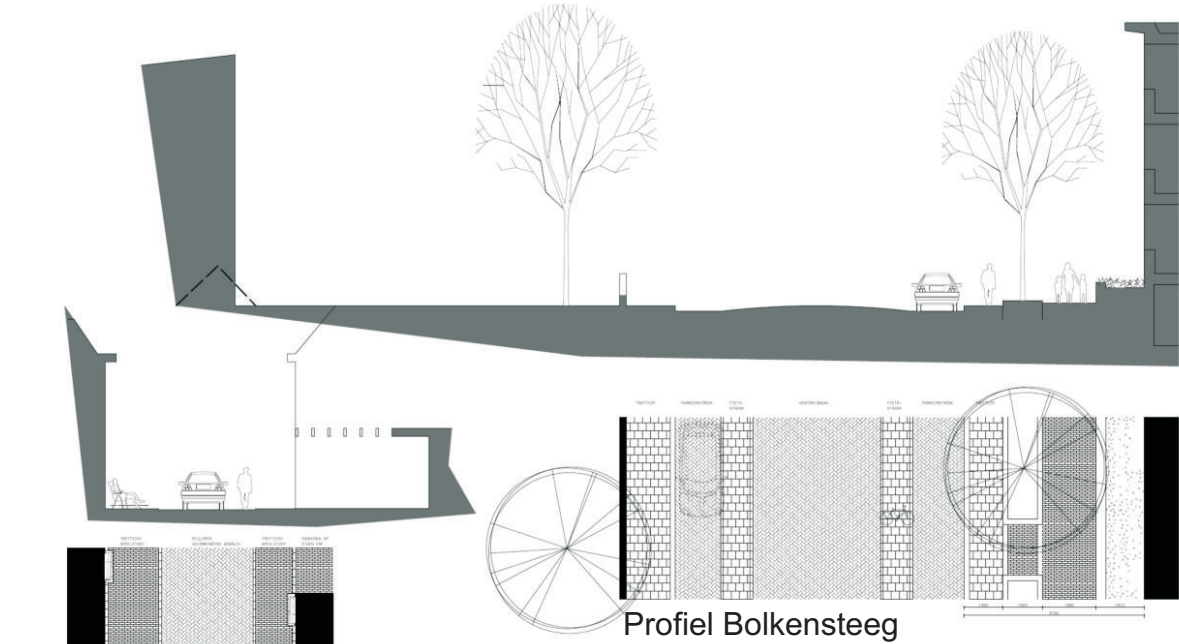
De looierij en de mansardegevel van de oude ontginningshoeve en woning/werkplaats vormen twee belangrijke wanden van de openbare ruimte. Ook vormen zij de blikvangers vanaf de Hoge Ham, de Bolkensteeg en de Min. Aalberselaan het plangebied in.

Een belangrijke kwaliteit van de looierij is tevens de alzijdig interessante gevel. Het behoud van deze twee elementen bepaalt dan ook in belangrijke mate de sfeer van het plangebied.

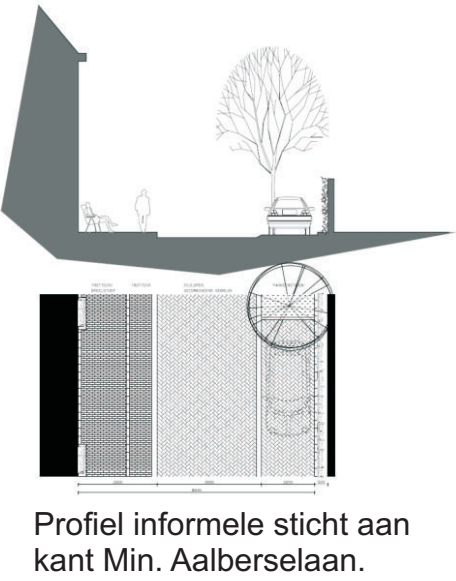
In deze referentiebeelden wordt een voorzet gedaan voor de aanpak van de looierij. De beelden zijn gemaakt door de heemkundekring, en overgenomen uit studie Heemkundekring "Haalbaarheidsstudie authenticiteit De Hoogt" d.d.13 januari 2012







Profiel formele sticht aan kant Hoge Ham

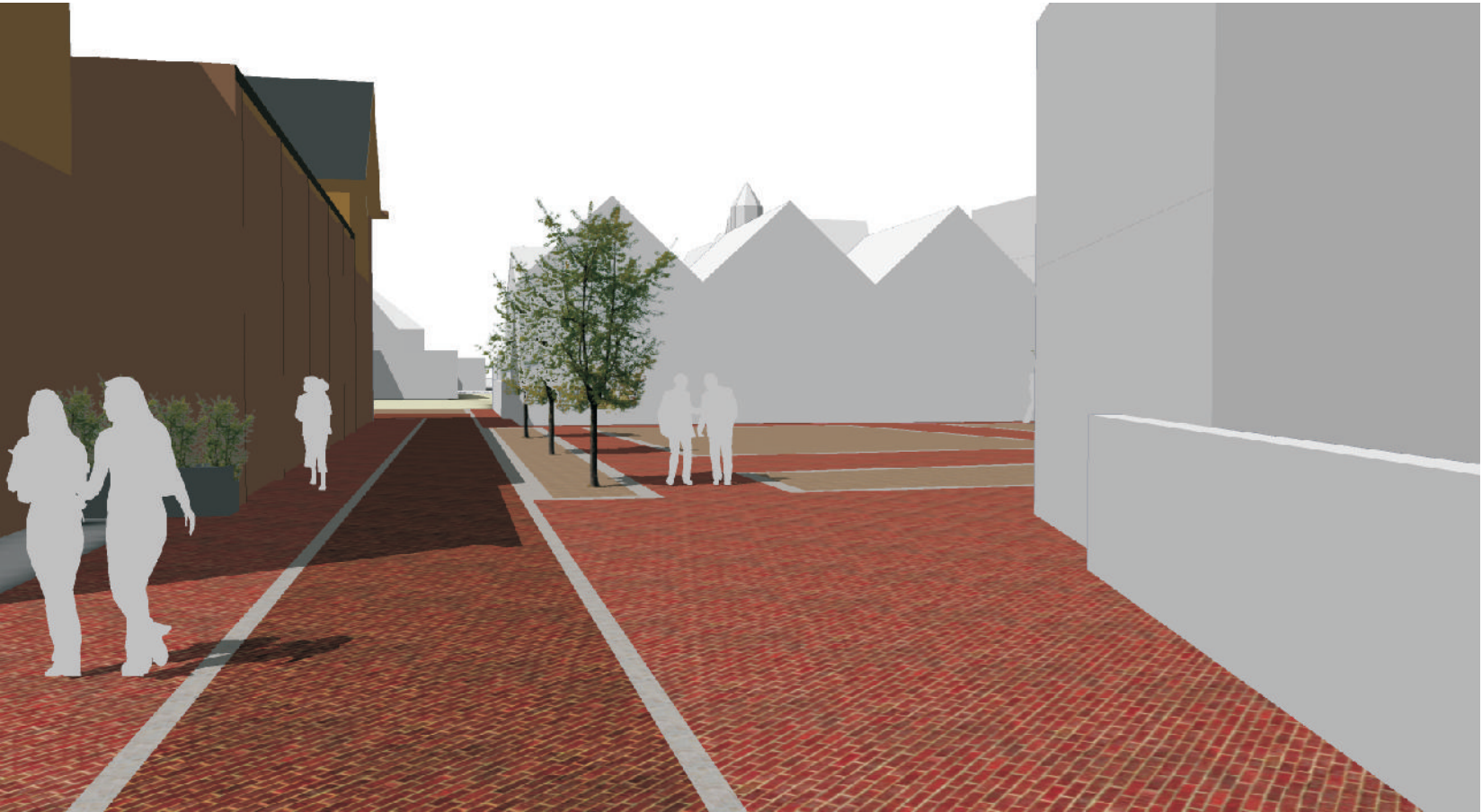


Profiel informele sticht aan kant Min. Aalberselaan.

Zicht over binnengebied, langs formele sticht richting Min. Aalberselaan



Zicht over binnengebied, langs informele sticht richting Hoge Ham



22 - Referentiebeelden openbare ruimte



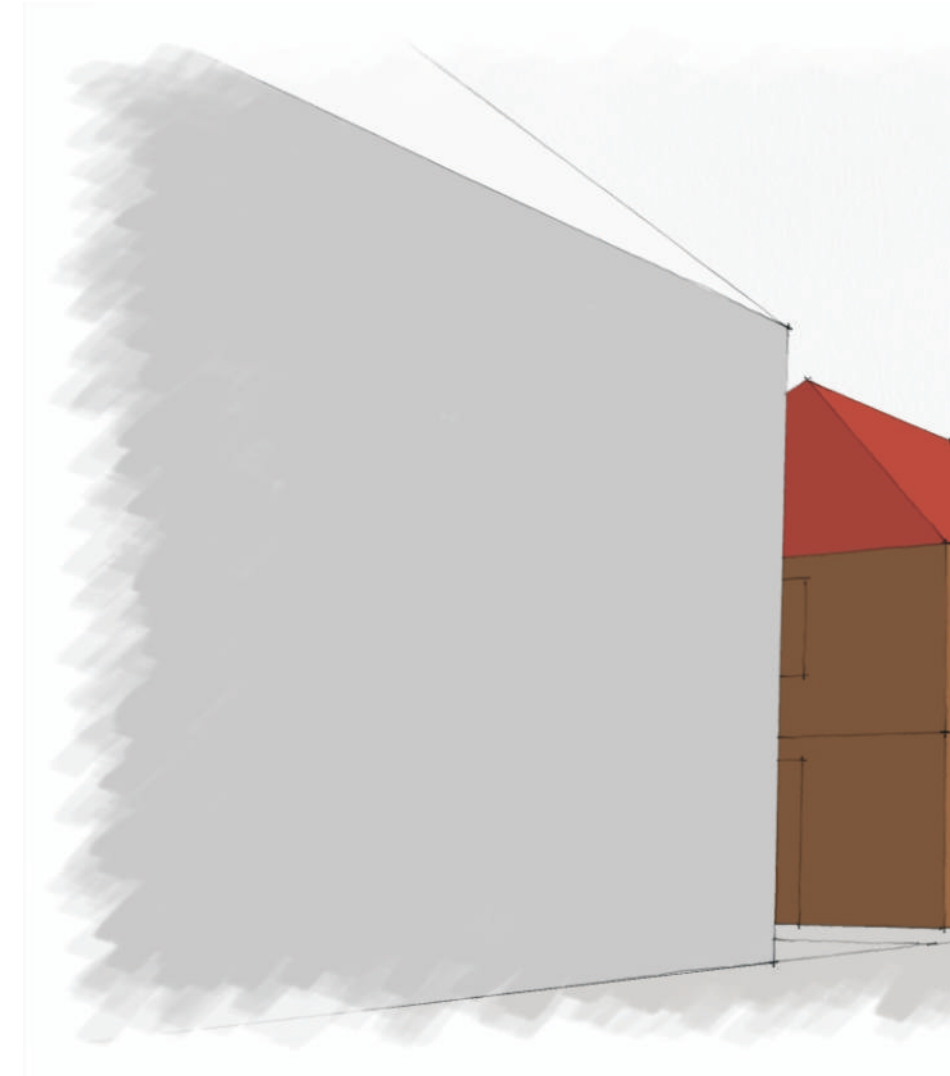


24 - Impressie

zicht langs de randen van het plangebied



zicht langs Min. Aalberselaan



zicht langs Hoge Ham

zicht langs de randen van het plangebied

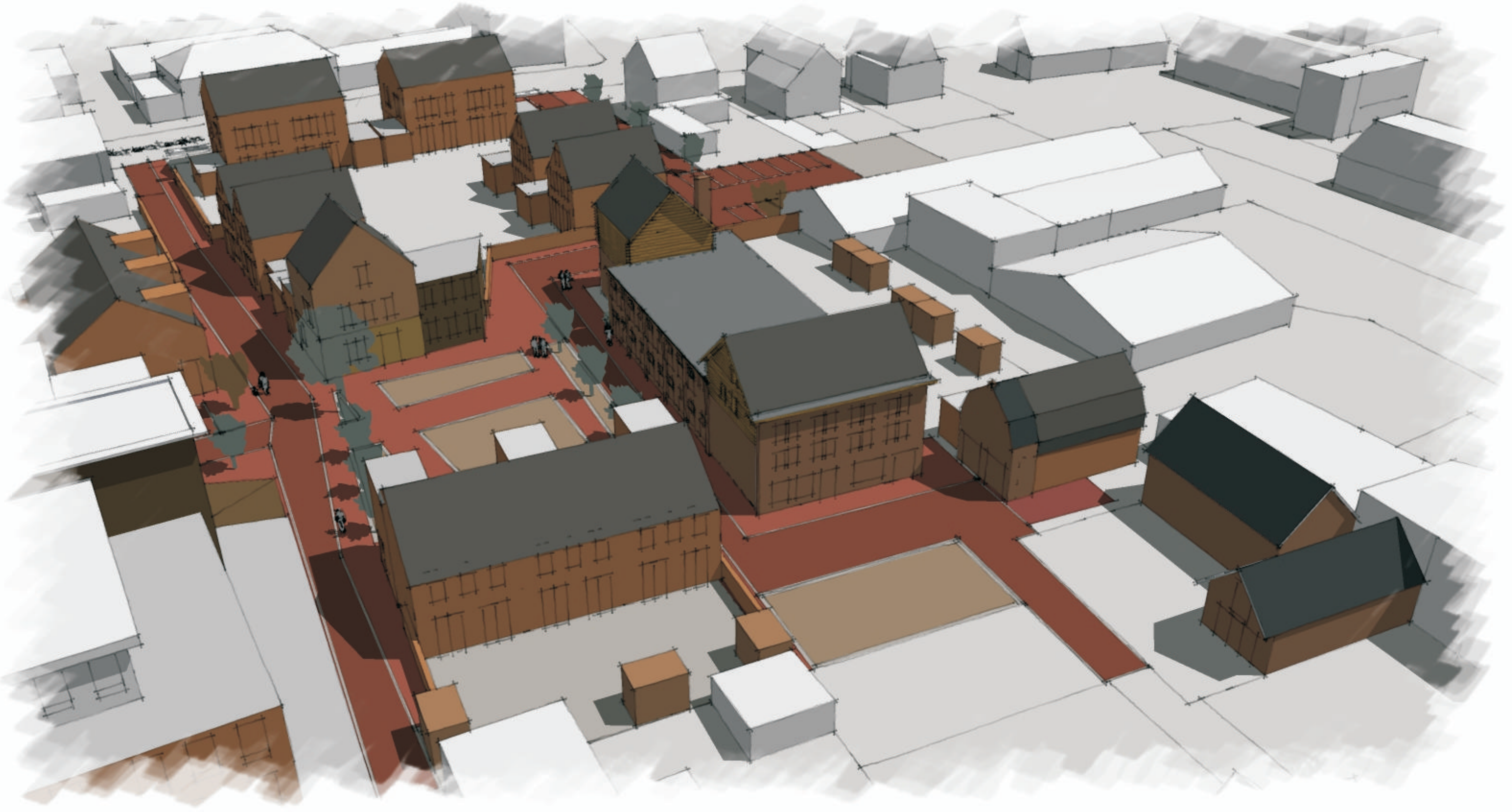


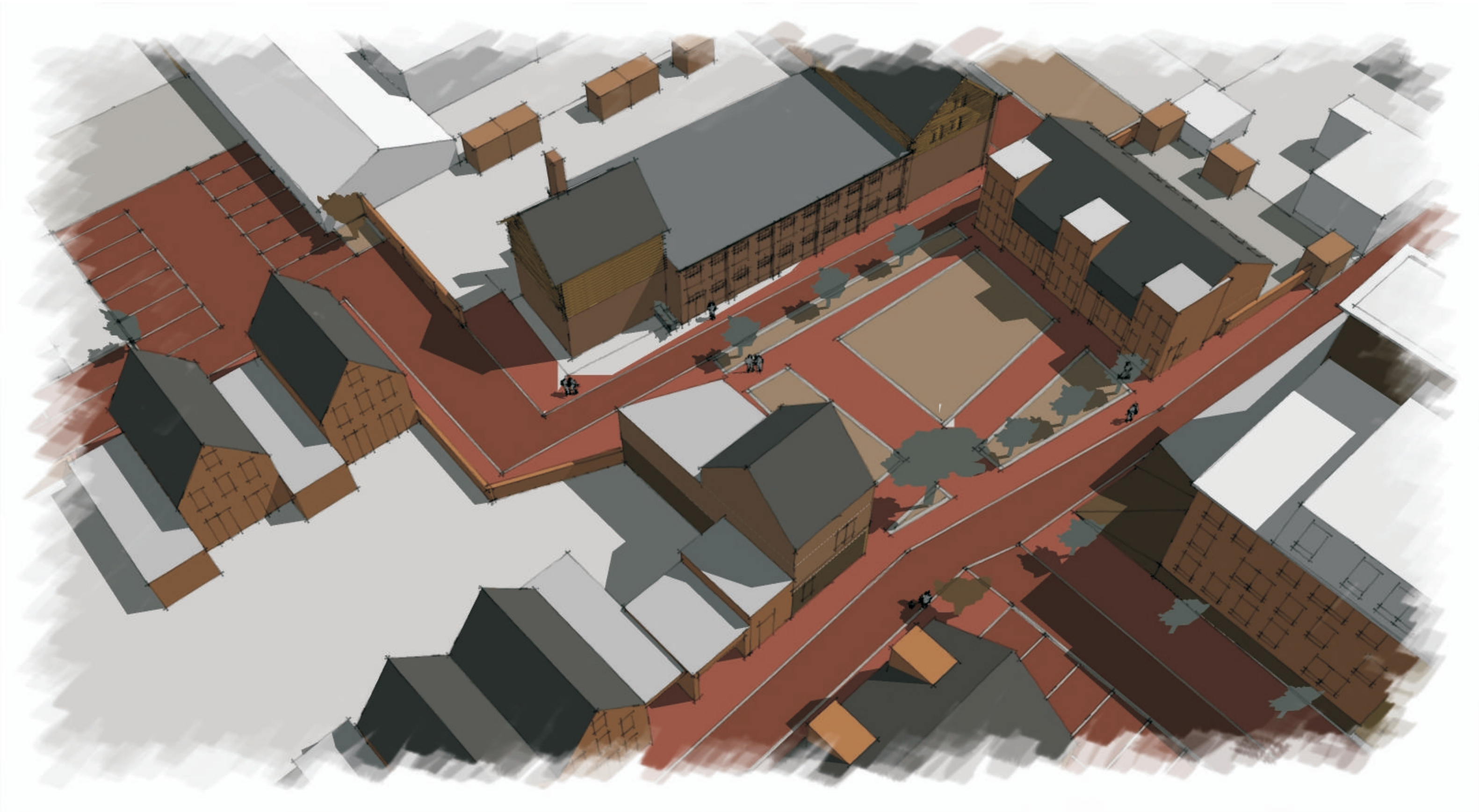
zicht langs de Bolkensteeg



26 - Impressie

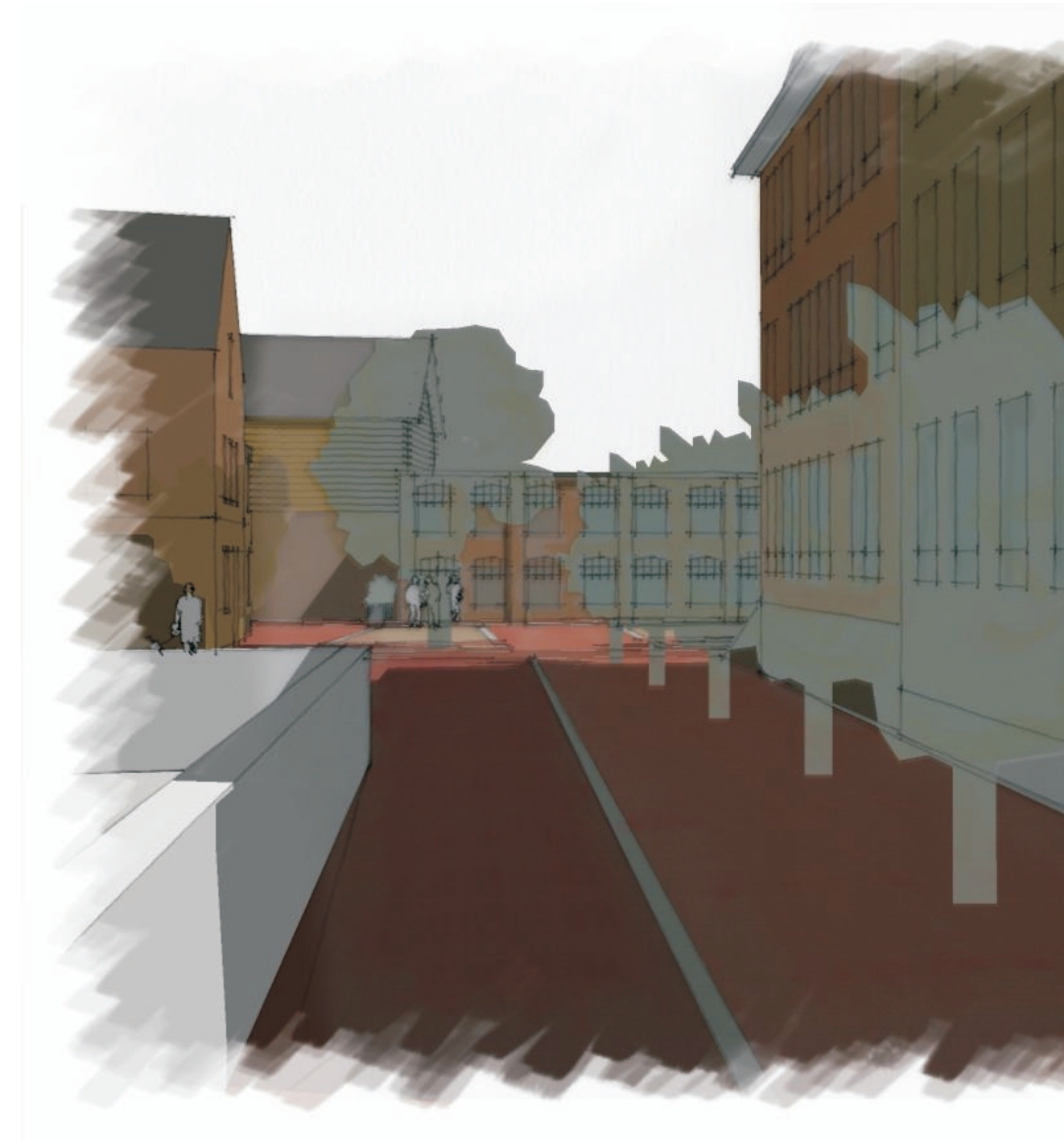
vogelvlucht binnengebied

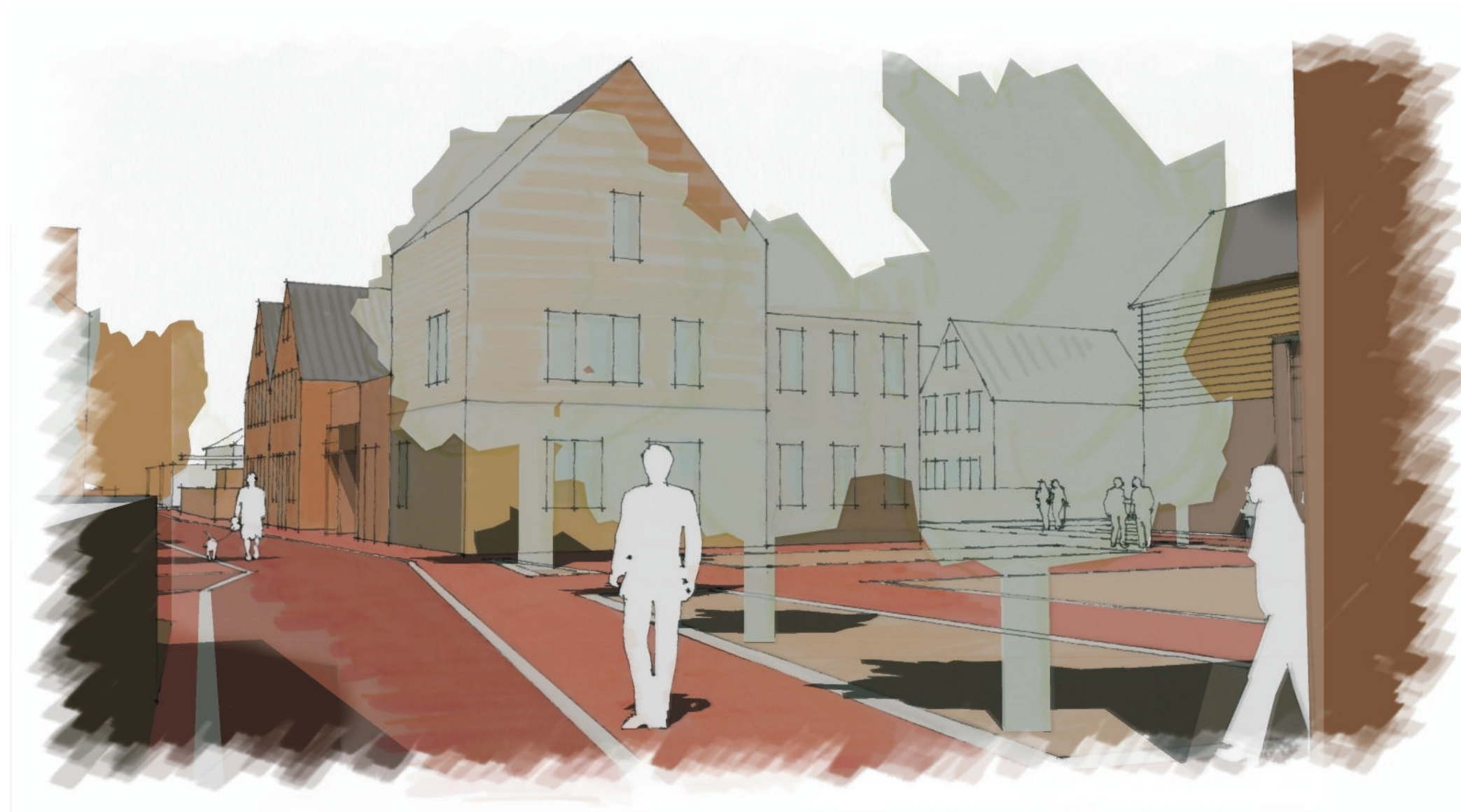
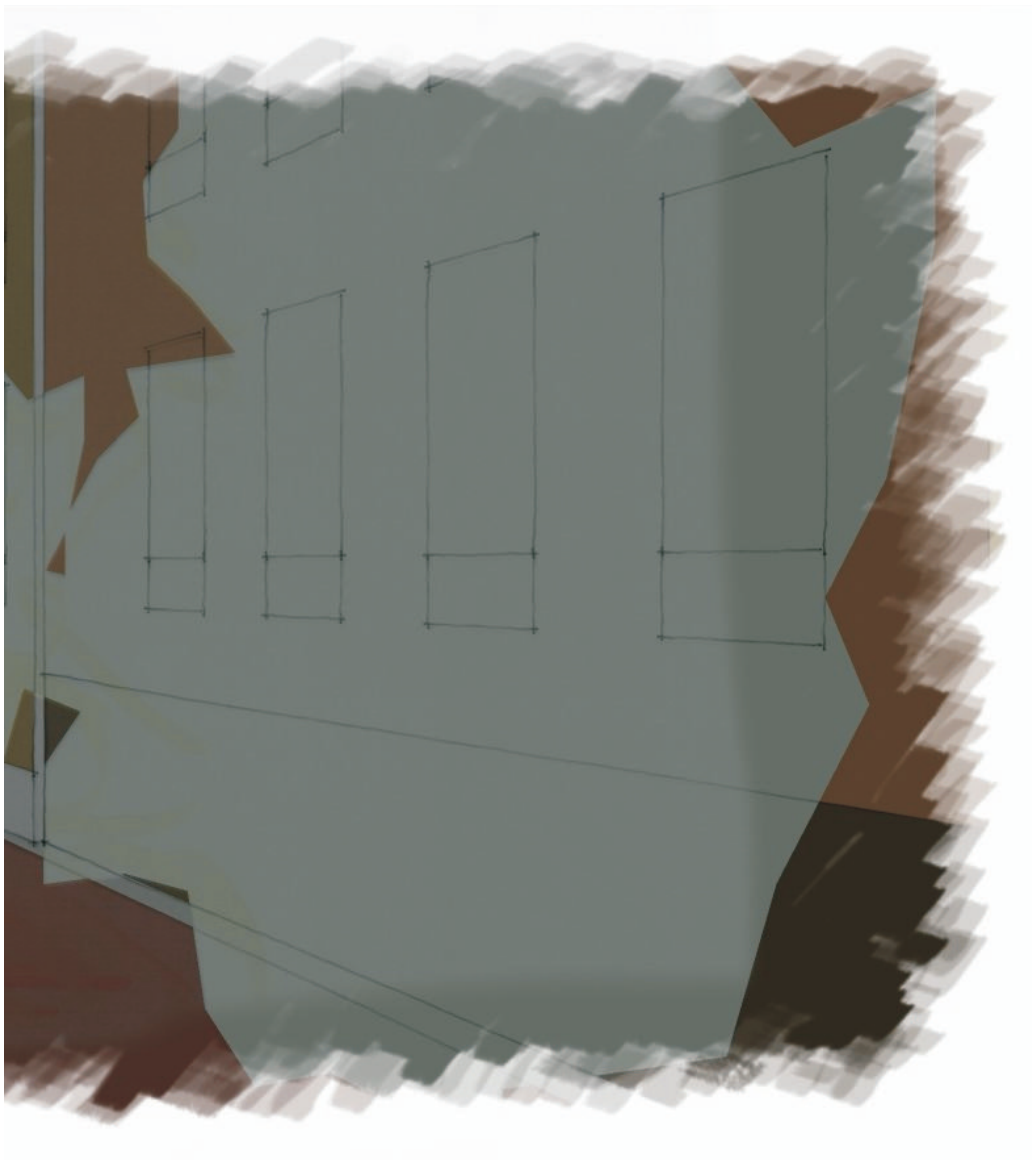




28 - Impressie binnengebied

zicht langs informele sticht/ looierijgevel





Colofon:

Planteam:

Woningbouwvereniging Vieya
Niels Marijnissen
Ronald van den Berg

A3 Architecten
Martijn Graafmans
Wim van As

de gemeente Dongen
Bernard Lambooy
Leon Langenberg

de Heemkundekring
Ranko Hamelink
Bert Kalter

Architectenbureau Snoeren
Peter de Bont

Opdrachtgever:

Woningbouwvereniging Vieya
 Min. Goselinglaan
 5103 BJ Dongen
 0162- 313995
 06- 34352780

contactpersoon: Dhr Niels Marijnissen

Stedebouwkundige:

A3 Architecten
 Maaskade 171 D
alg@a3architecten.nl
 010-4113630

contactpersoon: Dhr Martijn Graafmans



HEEMKUNDEKRING
 DE HEERLYCKHEIT DONGEN

