

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Dongen

Plan landschappelijke inpassing Zorgaccommodatie 't Zonneke



Projectnummer: 130072
Datum: 26 mei 2014

Versie 3



Globale begrenzingen plangebied

Plan landschappelijke inpassing Zorgaccommodatie 't Zonneke

Eindsestraat 45 – Dongen

ALGEMEEN

Begrenzungen plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Dongen en maakt onderdeel uit van een perceel dat is gesitueerd aan de noordzijde van de Eindsestraat, welke een doorgaande weg is tussen Dongen en Tilburg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Eindsestraat. De voorgevel van de bedrijfswoning staat direct aan de Eindsestraat met in het verlengde hiervan een haag. De oostelijke plangrens wordt gevormd door percelen aan de Eindsestraat 47, 49 en 51 en is vormgegeven door een sloot. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de perceelsgrenzen van de Eindsestraat 41, 39a en 43, deze is vormgegeven door een sloot die begeleid wordt door een haag. De noordelijke begrenzing bevindt zich op het perceel zelf en is niet als dusdanig herkenbaar.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is de Kwartelweg gesitueerd. Deze weg wordt begeleid door een houtsingel in combinatie met een sloot.



Groene erfafscheiding voorzijde (Eindsestraat)



Houtsingel en sloot Kwartelweg



Sloot en Elzenhaag westzijde

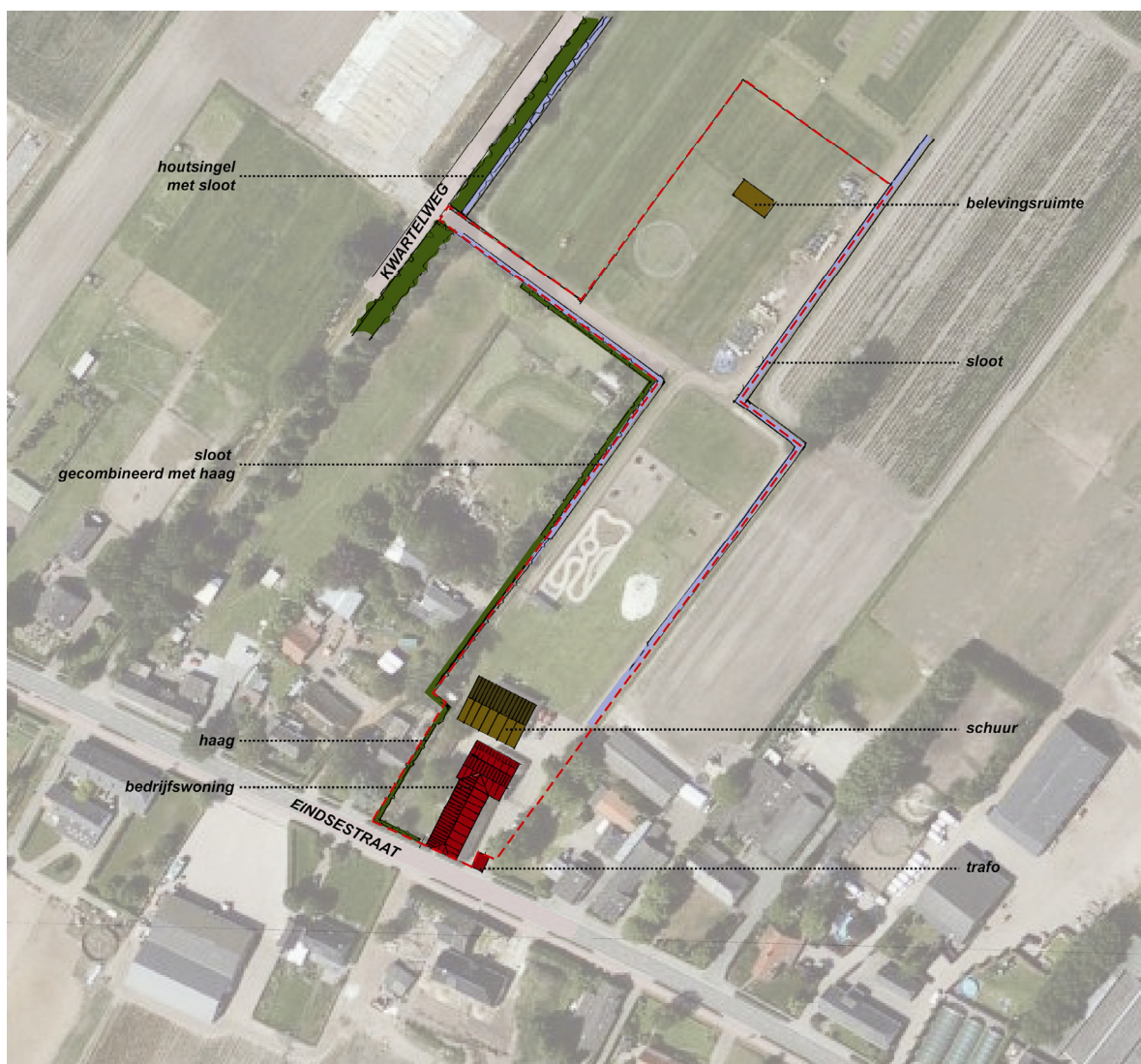


Sloot oostzijde

haag
 bedrijfswoning
 inrit



Bedrijfswoning aan de Eindsestraat



Bestaande situatie

Karakteristiek plangebied

Het plangebied bestaat uit verschillende onderdelen: het bebouwingscluster aan de Eindsestraat, het direct daarachter gelegen achtererf en gronden die ten noorden daarvan zijn gelegen.

Bebouwingscluster

Het bebouwingscluster bestaat uit één hoofdgebouw dat is gelegen aan de Eindsestraat. Het hoofdgebouw is in gebruik als bedrijfswoning. Het gebouw is direct gelegen aan de openbare weg, derhalve is geen sprake van een voorerf. De kaprichting staat haaks op het profiel van de weg. Achter dit hoofdgebouw zijn, aaneengebouwd aan het hoofdgebouw, twee kleinschalige gebouwen gebouwd met een kaprichting evenwijdig aan de Eindsestraat. Direct achter dit samengestelde hoofdgebouw is een vrijstaand bijgebouw (schuur) gelegen met de kaprichting evenwijdig aan de weg. Het noordwestelijke zijerf is in gebruik als privétuin. Het oostelijke zijerf is in gebruik als inrit. De gronden direct rondom de bebouwing zijn in gebruik als erf en worden gebruikt voor het parkeren.

Achtererf

De gronden zijn in gebruik als grasland, met daarop enkele kleinschalige voorzieningen voor sport- en spel. Aan de westzijde is thans een skelterbaan gelegen.

Noordelijk gelegen gronden

De noordelijk gelegen gronden kennen een agrarisch gebruik. Daarnaast is hier de belevingsruimte gerealiseerd.

Plangebied in relatie tot het landschap

Het erf behorende bij het plangebied is langgerekt en relatief smal en maakt onderdeel uit van een slagenlandschap. Kenmerkend voor het slagenlandschap is de opstreckende verkaveling waarbij de percelen in de loop van de tijd zijn verbreed door een verbeterde waterbeheersing. Het bebouwingspatroon en de singelbeplanting langs paden, wegen en kavels vormen hierbij de dragende structurelementen

In het algemeen is de schaal van het landschap de laatste decennia sterk vergroot, door het rooien van kavelgrensbeplantingen en landbouwkundige schaalvergroting. Zo was het slagenlandschap, dat nu relatief open is, van oudsher een relatief kleinschalig gebied, met veel kavelgrensbeplantingen. Het beleid van de gemeente richt zich op maatregelen ter versterking van de bestaande landschapsstructuur, zoals de aanleg van heggen en houtwallen in de lengterichting van het kavelpatroon en doorgaande laanstructuur langs de belangrijkste wegen / linten. Bij nieuwe ontwikkelingen kan een bijdrage worden geleverd aan het versterken van de landschappelijke kwaliteit door aansluiting van de bebouwing op de richtingen in het landschap samen met een landschappelijke inpassing die gebaseerd is op de specifieke gebiedskenmerken. Deze landschappelijke inpassing betreft niet alleen de aanleg van nieuwe landschappelijke elementen maar stelt ook eisen aan de inrichting van het perceel en de vormgeving van de nieuwe gebouwen.

Doelstellingen slagenlandschap uit de 'Structuurvisie Dongen 2020' zijn:

- behoud en herstel lintvormig bebouwingspatroon;
- verkleining van de schaal van het landschap door middel van beplantingselementen (heggen, houtwallen, singels, bosjes) en nieuwe functies (bv. recreatieve steunpunten, landgoederen);
- versterking slagenpatroon door lineaire beplantingselementen;
- versterken groen bufferfunctie tussen Dongen en Tilburg;
- ontwikkeling van erf-, kavel- en wegbeplanting in agrarisch gebied ten oosten van 's Gravenmoer.



Het initiatief

Het initiatief

In het plangebied worden enkele nieuwe bebouwingselementen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Ten eerste wordt ten noorden van de te behouden bedrijfswoning en de bestaande vrijstaande schuur een nieuwe activiteitenruimte gerealiseerd met een rechthoekige footprint. Tussen de bedrijfswoning en deze nieuwe activiteitenruimte wordt op het zijerf parkeren mogelijk gemaakt. Ten noorden van de activiteitenruimte wordt een zandspeelplaats aangelegd en worden watertafels geplaatst. Ook wordt ten noorden van de activiteitenruimte een rijbak en een stal gerealiseerd. Noordelijk van de rijbak wordt, in nabijheid van de bestaande belevingsruimte, de logeerruimte, een kas en een kippenren gerealiseerd. Ten behoeve van het voorkomen van overlast voor de omgeving wordt de bebouwing uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht. Tevens is de bebouwing dusdanig gesitueerd dat een lange zichtlijn behouden blijft. De realisatie van de voorgenoemde bebouwingselementen wordt gefaseerd uitgevoerd.

Naast de nieuwe bebouwingselementen worden ook drie rijen knotwilgen gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrenzen. Middels deze lineaire beplantingselementen wordt het slagenpatroon versterkt en de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast.

Landschappelijke inpassing van het initiatief

Een landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van het slagenlandschap en het terugbrengen van de kleinschaligheid die door landbouwkundige vergroting steeds meer verloren is gegaan. De landschappelijke inpassing zorgt voor een passende aansluiting op het omliggende landschap en biedt tevens een structuur voor de inrichting op het perceel, gebaseerd op de *genius loci*.

Naast het behouden en inpassen van de reeds aanwezige karakteristieke landschappelijke elementen en het toevoegen van enkele nieuwe landschappelijke elementen worden eisen gesteld aan de inrichting van het perceel en de nieuwe bebouwing om op deze wijze een zorgvuldige en verantwoorde inpassing in het landschap te verkrijgen. Deze eisen worden in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.



PLAN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Landschappelijke inpassing door eisen perceelsinrichting in combinatie met bestaande en nieuwe landschappelijke elementen

Bij nieuwe ontwikkelingen kan een bijdrage worden geleverd aan het versterken van de landschappelijke kwaliteit door een landschappelijke inpassing die gebaseerd is op de specifieke gebiedskenmerken. In de huidige situatie wordt het perceel begrensd door karakteristieke en kenmerkende landschappelijke elementen zoals de slotenstructuur, de houtsingel aan de Kwartelweg en hagen. Door het behouden van deze kenmerkende landschappelijke elementen, het toevoegen van nieuwe landschappelijke elementen en een zorgvuldige inrichting van het perceel wordt de landschappelijke inpassing versterkt.

Eisen

- Behouden houtsingel en sloot aan de westzijde (Kwartelweg). Deze houtsingel beperkt het zicht op de nieuwe bebouwing
- Behoud van het aanwezige slotenpatroon met zijn natuurlijke oevers. De meest oostelijke sloot zal op termijn verplaatst worden in oostelijke richting waardoor deze buiten het perceel komt te liggen. Ter plaatse van deze sloot worden rijen knotwilgen geplant
- Het toevoegen van rijen knotwilgen op de perceelsgrenzen (zoals aangegeven in tekening behorende bij het initiatief) in de lengterichting van het slagenlandschap versterkt het slagenpatroon en verzacht het zicht op de nieuwe bebouwing
- Bij de perceelsinrichting dienen landschapselementen toegepast te worden die aansluiten op de openheid zoals landschapsbomen, fruitgaarde, knotbomen en lage hagen. De landschapselementen volgen zoveel mogelijk de lengterichting van het perceel en versterken hiermee het slagenlandschap
- Geluidschermen laten begroeien zodat een groene natuurlijke erfafscheiding ontstaat
- Behouden bestaande haag en groene erfinrichting aan de voorzijde aan de Eindsestraat
- Toepassen natuurlijke groene omheiningen voor de verschillende functies op het erf zoals de kinderboerderij en de paardenbak. Indien dit vanuit de functie niet mogelijk is dan transparante materialen gebruiken in natuurlijke kleuren zoals donkerbruin, donkergroen en grijs
- Perceelsgrenzen vrijhouden van bebouwing ten behoeve van (toekomstige) situering groen
- Voorkomen dat het erf teveel versteent. Het grootste deel van de parkeerfunctie dient op een groene wijze ingevuld te worden. Dus niet volledig verhard maar het toepassen van alternatieven zoals grasstenen

Landschappelijke inpassing door beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de nieuwe bebouwing

Voor de nieuwe gebouwen op het perceel is een set welstandscriteria opgesteld die de landschappelijke inpassing van het initiatief versterken.

Algemeen

- De nieuwe gebouwen betreffen vrijstaande gebouwen in een losse setting die qua vormgeving op elkaar afgestemd zijn
- Handhaven doorzichten naar het achterliggende landschap
- Het logeergebouw en het gebouw ten behoeve van de dagbesteding/activiteiten vormen één architectonisch ensemble. Samenhang ontstaat door eenheid in vorm van de bouwmassa en de architectonische vormgeving

Massa en opbouw van het gebouw

- De nieuwe bouwmassa's ten behoeve van dagbesteding en logeeropvang bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap. De kapvorm is een zadeldak evenwijdig aan de langste gevel. De overige te realiseren bijgebouwen ten behoeve van de paardenbak (stal) en de kinderboerderij mogen plat afgedekt worden waarbij aansluiting gezocht wordt met de bestaande belevingsruimte
- De gebouwen hebben een enkelvoudige hoofdvorm
- De bebouwing dient in totaliteit een bescheiden, sobere en functionele uitstraling te hebben waarbij de grote lijnen van het landschap niet mogen worden overvleugeld
- De elementen in de gevel (deuren, dakramen etc) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, stallen moeten passen in de landschappelijke omgeving waarbij een industrieel karakter voorkomen moet worden



Enkelvoudige bouwmassa met een zadeldak evenwijdig aan de lange gevel



Bestaand gebouw 'belevingsruimte' kenmerkt zich door een laag silhouet met een afwerking in hout en een natuurlijk kleurgebruik

Detailering, materiaal en kleur

Materiaalgebruik

- De gevels bestaan uit een combinatie van houtbeschiëting en metselwerk
- Dakbedekking van de kap bestaat uit donkere keramische pannen danwel titaanzink (felsdak)
- Bij veroudering van de materialen moet de beeldkwaliteit behouden blijven

Kleurgebruik

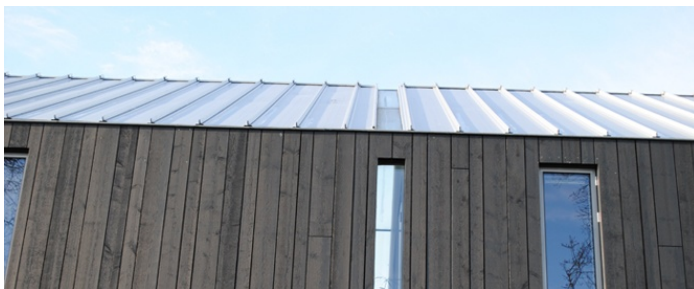
- Het kleurgebruik is terughoudend, kleuren die overwegend worden gebruikt voor hout zijn (licht)grijs, donkergrijs, zwart en houtkleur (naturel). Voor het metselwerk dient aangesloten te worden bij de baksteen en voeg zoals gebruikt bij de bedrijfswoning
- Kleur- en materiaalgebruik moeten bijdragen aan een hoogwaardige, representatieve en duurzame architectonische uitstraling en de herkenbaarheid van de bebouwing

Detailering

- De detailering van hoofddrager en kozijnen dient sober, eenvoudig en zorgvuldig te zijn
- Dakkapellen zijn niet toegestaan, openingen in het dakvlak wel
- Dakgoten mogen niet te zwaar vormgegeven zijn
- Op de gebouwen is geen reclame toegestaan
- Gebruik van zonnepanelen is toegestaan indien geïntegreerd in het dakvlak



Enkelvoudige hoofdmassa met een terughoudend kleurgebruik en een eenvoudige detailering



Houten gevel gecombineerd met felsdak



Terughoudend en ingetogen kleurgebruik