

Beeldkwaliteitsplan

Het Veerse Dok Raamsdonksveer



Beeldkwaliteitsplan:

Het Veerse Dok Raamsdonksveer | september 2022

Opgesteld door:

Marquart Architecten

opdrachtgever:

Bless Projectontwikkeling / Janssen de Jong Projectontwikkeling

MarquartARCHITECTEN

Keizersdijk 55B

4941 GD Raamsdonksveer

Telefoon 0162 518098

info@marquart.nl

www.marquart.nl

INHOUD

1 Inleiding

2 Analyse huidige situatie

3 Stedenbouwkundig plan

4 Spelregels beeldkwaliteit

5 Spelregels buitenruimte

INLEIDING

LUCHTFOTO

bron: google maps



INLEIDING

Doel

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor de herontwikkeling van van jachthaven Dok 12 in Raamsdonksveer vast. Het biedt handvatten voor het ontwerp van de gebouwen. Het is tevens het toetsingskader voor de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie van de gemeente Geertruidenberg bij de beoordeling van de plannen.

Dit beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk voor de ontwikkeling van "Het Veerse Dok". Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming en de gewenste uitstraling van het gebied. Afwijkingen ten aanzien van deze leidraad zijn bespreekbaar, zolang zij dezelfde ambitie nastreven.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst die gepaard gaat met de beelden is leidend, omdat de beelden hierbij op onderdelen af kunnen wijken.

Opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Inspiratiedocument hiervoor is het stedenbouwkundige plan van Welmers Burg Stedenbouw dat eind 2020 is opgesteld ten behoeve van deze ontwikkeling.

Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing door middel van beoordelingscriteria, die ondersteund worden door tekeningen en referentiebeelden. Ten slotte wordt ingegaan op de gewenste uitstraling en invulling van de buitenruimte.



Schetsplan 2022

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

Historische ontwikkeling

Aan de rand van de historische kern van Raamsdonksveer ligt Jachthaven Dok 12. Een kleinschalige jachthaven die na de ontwikkeling van de nieuwbouw wijk, "Nieuwe Sandoel" eind jaren 80 is aangelegd. De jachthaven heeft een capaciteit van circa 200 ligplaatsen en wordt ondersteund door een horecavoorziening. De Jachthaven is een belangrijke trekpleister voor de pleziervaart richting de Biesbosch.

Uitgangspunten Waterschap

Het gebied heeft een buitendijkse ligging en grenst aan een primaire waterkering categorie A. De gemiddelde hoogte van de kruin van de dijk/waterkering bedraagt 3.70+ NAP. Het profiel van deze beschermingszone moet bij de ontwikkeling gerespecteerd worden. In verschillende beschermingszones zijn beperkt tot geen bouw mogelijkheden.

Kenmerken gebied

Als vanzelfsprekend heeft het gebied binnen het huidige gebruik een sterk recreatief karakter waarbij de relatie met het aanwezige open water sterk is.

Dok12 ligt aan het lint van de Kartuizerstraat. Een oud Lint, waaraan in dit gebied weinig oorspronkelijke bebouwing ligt. Aan de oostzijde ligt de ontwikkeling van het Sandoel: overwegend woningbouw in twee bouwlagen afgedekt met een langskap. De architectuur is kenmerkend voor woningbouw uit de eind jaren '70 en begin jaren '80.

Ten noorden van de Kartuizerstraat bevindt zich een meer recente woningbouwontwikkeling, jaren '00, die onderdeel is van de herontwikkeling van de Donge-oever en een aanzet geeft richting de jaren '30 stijl van de nieuwbouwwijk Heereland.

Twee woningbouwontwikkelingen die het plan, samen met een enkele dijkwoning, insluiten tussen het water. Vanwege de beperkte samenhang tussen deze ontwikkelingen ligt het voor de hand om jachthaven Dok 12 te herontwikkelen tot een eigentijdse wijk waar wordt gewoond aan het water. Een sterk eigen karakter met het open water als drager.



kaart gebied, omstreeks 1925
positie aan het Zuider Gat



kaart gebied, omstreeks 1988
ontstaan van de jachthaven



beschermingszones waterkering
- waterstaatswerk (geel): in principe geen bebouwingmogelijkheden
- beschermingszone A (lichtgroen): bouwen onder voorwaarden
- beschermingszone B (donkergroen) ruimere bouw mogelijkheden

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

IMPRESSIE HUIDIGE SITUATIE



zicht vanuit Gasthuiswaard op locatie



zicht vanuit Gasthuiswaard op haven en horecapaviljoen



zicht vanuit Kartuizerstraat op horecapaviljoen



woningbouw aan de Kartuizerstraat



Woningbouw aan het Sandoel



Woningbouw aan de Aakschipper

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ruimtelijke uitgangspunten

Het streven is het ontwikkelen van een eigentijdse wijk met het open water als drager. Het waterwonen wordt hier geïntroduceerd op basis van diverse woningtypologieën: appartementen met prachtig uitzicht op de kade, kadewoningen in de waterkant met vlonderterras boven het water en diverse woonarken op het water.

De bebouwing wordt, op hoofdlijnen, als korte linten haaks op het dijkje van de Kartuizerstraat gepositioneerd. Op deze wijze ontstaat er een open structuur waarbij het zicht vanaf de Kartuizerstraat op het water geborgd is. Aan het Zuider Gat is ruimte voor twee hoogte accenten, die het zicht op Raamsdonksveer vanaf de Monnikenweg kenmerken.

Programma

Het woonprogramma bestaat uit diverse typologieën, voor diverse doelgroepen. Er worden woningen ontwikkeld in het goedkope, bereikbare, middendure en dure segment. De typologie van die woningen verschilt van appartementen en penthouses met grote terrassen tot grondgebonden kade-woningen en drijvende woonarken. Vanwege de ligging van het plangebied, buitendijks, moet rekening gehouden worden met een veilige hoogte ten aanzien van de waterstand. Deze hoogte is ca. 1.5m boven het huidige maaiveld. Het volledige woonprogramma moet dus boven deze hoogte gerealiseerd worden.

Parkeren

Het parkeren vindt vanwege het getilde wonen grotendeels plaats onder de gebouwen en in parkeerkoffers op maaiveld. De parkeerbehoefte moet worden afgestemd op de gemeentelijke parkeernota van de gemeente Geertruidenberg "Parkeren doen we zo".

In deze nota worden ook handvatten gegeven aan het fietsparkeren. Voor de appartementen wordt per gebouw voorzien in een gemeenschappelijke overdekte en afgesloten fietsenberging. De privé berging van de bewoners bevindt zich in de appartementen.



Referentie: Schetsplan Waterwonen Raamsdonksveer
Marquart Architecten 2020

SPELREGELS BEELKWALITEIT

Architectuur en uitstraling

Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is om te sturen op een samenhangend ontwerp voor architectuur van de “land-” en “waterwoningen” en bijbehorende buitenruimte.

De architectuur is eigentijds, waarbij de verschillende typen woningen en appartementen een gelijkwaardige, traditionele hoofdvorm met een flauwe kap hebben die is voorzien van overstekten. Het onderscheid tussen de typen wordt, behalve de verschillen in afmeting, gevormd door het gebruik van verschillende (gevel-)materialen en verschillende nuances.

Gevels

Landwoningen

De basis van de bouwblokken van de “landwoningen” wordt uitgevoerd in metselwerk, in een genuanceerde beige-bruine steen. Zo ontstaat eenheid tussen de bouwblokken. Daarboven kan met betrekking tot materiaalgebruik en kleurstelling van deze basis worden afgeweken. Hier kan naast metselwerk gedacht worden aan keimwerk, gestucte gevels of een afwerking met een verticale beplating.

De plint van de appartementen, met het parkeren en de bergingen, heeft een groene uitstraling zodanig dat deze laag gemaskeerd wordt en het parkeren aan het zicht wordt onttrokken. Door deze groene bekleding wordt de plint geïntegreerd in het openbaar groen.



licht genuanceerd metselwerk als robuuste basis voor de bouwblokken

daken met overstekten geven richting aan het waterwonen

balkons versterken de horizontale belijning en kunnen een verbijzondering in de bouwmassa accentueren



SPELREGELS BEELKWALITEIT

Waterwoningen

De woningen op het water staan op een betonnen basis en hebben, daarboven, een afwerking met (verticale duurzame) gevelbekleding.

De gevels hebben een herkenbare indeling op verdiepniveau waarbij op heldere wijze, op het water gerichte, verticale openingen zijn aangebracht in een rustig ritme.

Entrees, gevelopeningen, dakranden en hoekoplossingen worden benadrukt in de vormgeving zodat een relatie ontstaat met het openbaar gebied.

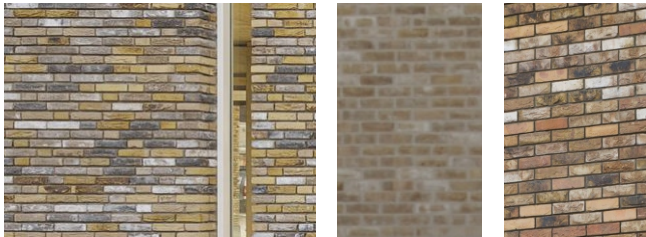
Balkons worden eenduidig vormgegeven en dienen het ontwerp te versterken.

Daken

De daken zijn afgedekt met keramische pannen of voorzien van een felsbeplating in een mat (donker-) grijze kleurstelling. Bij toepassing van PV-panelen worden deze mee-ontworpen in het dakvlak.



SPELREGELS BEELKWALITEIT



warne metselwerktinten afgewisseld met keimwerk, stucwerk en of (verticale) gevel beplating dakpannen of beplating als dakbedekking



sfeerbeelden architectuur: wonen richting / op het water



SPELREGELS BUITENRUIMTE

Uitstraling en inrichting buitenruimte - „land“

De buitenruimte wordt dusdanig ontworpen dat deze aansluit op de architectuur, uitstraling en functie van de gebouwen. Tegelijkertijd dient de toegang naar het water gegarandeerd te worden voor bezoekers en bewoners door een veilig en duurzaam ontwerp. Door uitgeefbare grond, voor de inrichting van privé tuinen, te beperken, ontstaat een groene collectieve uitstraling van het gebied.

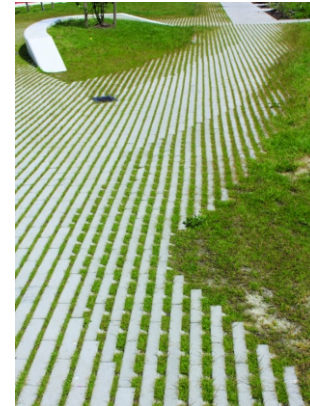
De overgang van het plangebied naar de Kartuizerstraat krijgt een open en groene uitstraling.

Privé-terrein grenzend aan het openbaar gebied en de parkeerkoffers worden afgezoomd door groen, bijvoorbeeld in de vorm van een lage haag of hogere grassen. Bomen worden strategisch aangebracht tussen het parkeren en aan de rand van de openbare weg om een groene uitstraling van het gebied te bevorderen, maar wel zodanig dat er zicht is vanaf het maaiveld op het open water.

De verharding is van een gebakken materiaal en sluit in kleurstelling aan op het kleurgebruik van de gevels. Ondergeschikte paden kunnen in een halfverharding aangebracht worden en waar verblijfsplekken ontstaan, privé of openbaar, kunnen houten delen toegepast worden. Ter plaatse van de parkeervakken wordt „open“ bestrating aangebracht om als „groene“ overgang te dienen van de straat naar, enerzijds, het openbaar groen en anderzijds naar het water

Het verzamelen van het afval gebeurt op een centrale plaats met containers nabij de entree van het plangebied, makkelijk bereikbaar voor de afvalverwerker,

Bij de appartementen bevinden de brievenbussen zich centraal bij de hoofdentree van het gebouw. De brievenbussen van de drijvende woningen worden op het land geplaatst bij de overgang naar de steiger.



parkeerkoffers inpassen in het groen

gebouwd parkeren groen inkleden

SPELREGELS BUITENRUIMTE

Uitstraling en inrichting buitenruimte - „water“

Aan de waterkant worden, naast de bestaande betonnen kade, drie type overgangen toegepast;

- een harde, met een waterkering in damwand of beton, waaraan de steigers liggen. Die bevorderen de toegankelijkheid van (openbare) ligplaatsen,
- de overgang van de parkeerplaatsen, onder de appartementen, en het water waarbij het parkeer“dek” doorgezet wordt tot boven het water en op palen staat,
- een “semi” natuurlijke, zachte, overgang, die gemaakt wordt in de vorm van een “natuurlijk” talud, voorzien is van beplanting en rietkragen. Hier grenst het openbaar groen aan het water.

Aan de buitenzijde van het plangebied wordt, aan de zuidwestzijde met het fietspad op de dijk, het bestaande hekwerk verwijderd om het plangebied een open karakter te geven. De zachte overgang naar het water krijgt een gebiedseigen beplanting in de vorm van riet gelijk aan de overgang aan de noordwestzijde.

De buitenruimte „op“ het water bestaat uit houten steigers die openbaar zijn als ontsluiting van de woningen op het water en houten vlonders als privé terrassen bij de woningen.

De steigers worden zodanig uitgevoerd dat bewoners op een eenvoudige wijze de berging bij de waterwoning kunnen bereiken. Het aanbrengen van hekjes die de bereikbaarheid belemmeren dient vermeden te worden om de uitstraling van het openbaar gebied te garanderen.

Veiligheid

Een open karakter van het plangebied zorgt voor meer sociale veiligheid. In de nacht speelt verlichting hierbij de hoofdrol. De openbare verlichting wordt slim geplaatst, met name ter plaatse van de steigers zodat donkere hoeken aan de waterzijde worden voorkomen. De openbare verlichting kan, voor ondergeschikte paden en steigers, ook op borstweringshoogte worden aangebracht. De toepassing van sfeerverlichting wordt aangemoedigd.

*referentie;
harde overgang t.p.v. steigers*



*referentie;
overgang op palen t.p.v. appartementen met
parkeerlaag*

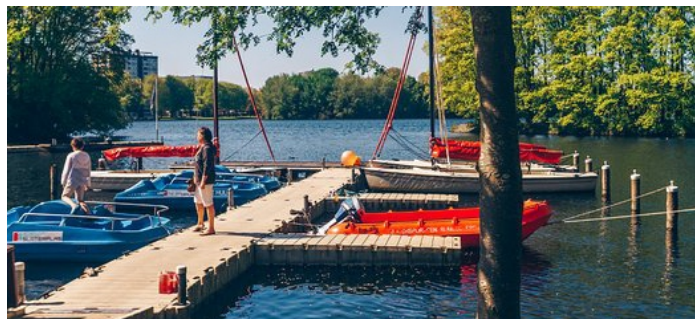


*referentie;
zachte overgang t.p.v. openbaar groen
aan de binnenkant van de havens tussen de*



*verschillende soorten
overgangen tussen land en
water; van hard naar zacht*

*relatie met water versterken
door vlonders en
toegankelijkheid waterkant*



SPELREGELS BEELKWALITEIT

sfeerbeelden buitenruimte in relatie tot omgeving en architectuur



MarquartARCHITECTEN

Keizersdijk 55B

4941 GD Raamsdonksveer

Telefoon 0162 518098

info@marquart.nl

www.marquart.nl