



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

BRABANTIATERREIN
AALST

31 augustus 2011

in opdracht van

Wooninc.
Aert Swaeans

door
Mulleners + Mulleners Architecten
Amsterdam

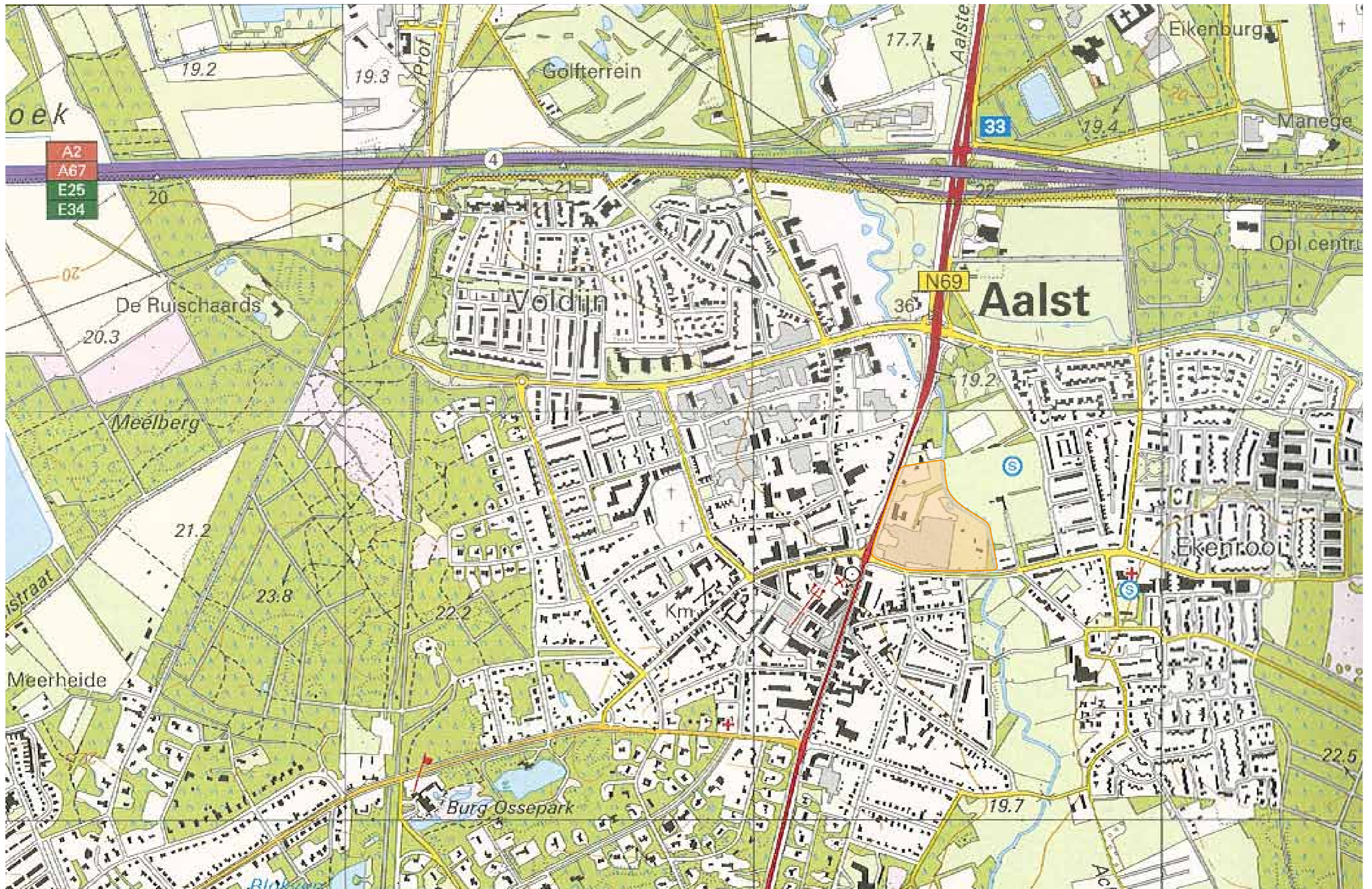


INHOUDSOPGAVE

- H1 Inleiding
- H2 Plangebied in beeld
 - Historische kaart
 - Luchtfoto plangebied in omgeving
 - Foto's bestaande situatie plangebied
- H3 Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp
 - Stedenbouwkundige schetsen
 - Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp
- H4 Planfacet Bebouwing
 - 4.1 Uitgangspunten
 - 4.2 Beeldkwaliteit Gebouwen

- H7 Planfacet Openbare ruimte
 - 6.1 Structuur
 - 6.2 Bomenplan
 - 6.3 Erfafscheidingen

Bijlagen



H1 Inleiding

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp Brabantia te Aalst.

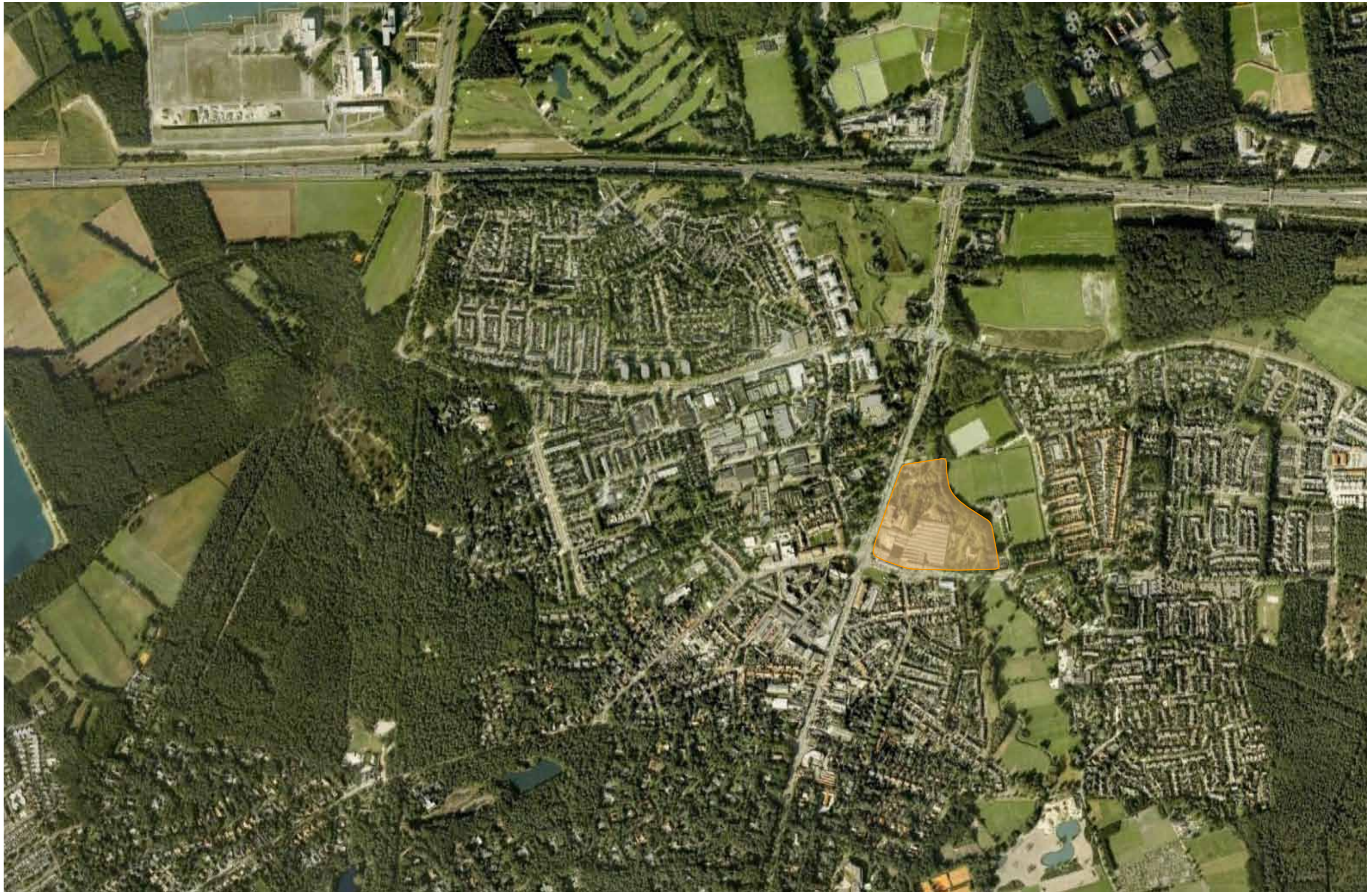
Het voorliggend document bevat het Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp voorzien van een toelichting dat voor het Brabantia-terrein is opgesteld door Mulleners + Mulleners Architecten in opdracht van Wooninc. Met dit document is beoogd een zo volledig mogelijk beeld te schetsen dat binnen de reikwijdte van een Voorlopig Ontwerp past.

In het tweede hoofdstuk van dit document wordt de huidige situatie weergegeven. In het derde hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig voorlopig ontwerp toegelicht en zijn er referentiebeelden opgenomen.

Belangrijk uitgangspunt hierbij is het dorpse karakter dat nagestreefd wordt.

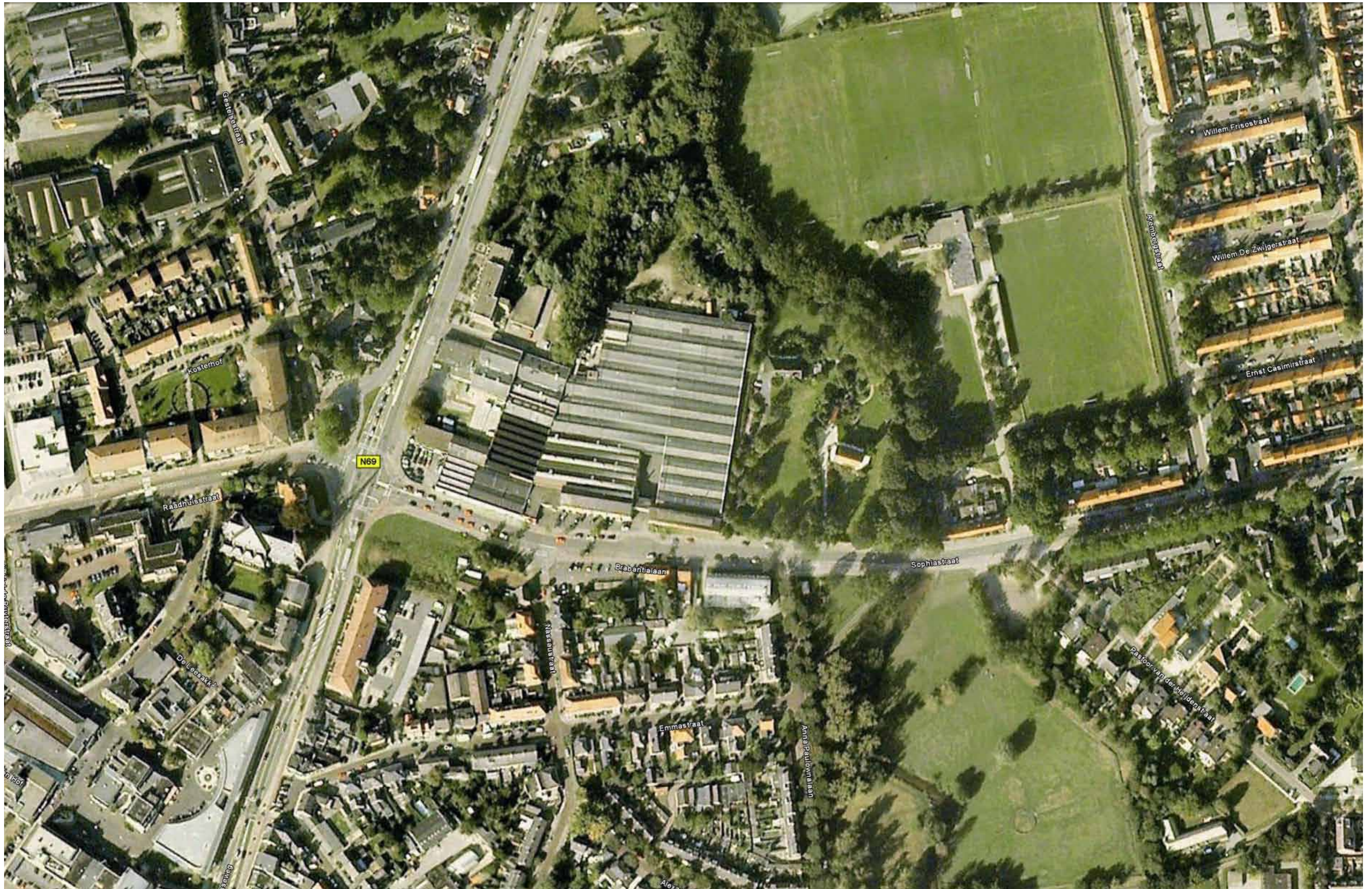
In de hoofdstukken 5,6 en 7 worden achtereenvolgens de planfacetten Bebouwing, Verkeer & Parkeren, Erfafscheidingen & Openbare Ruimte besproken.











Kosterhof, Raadhuisstraat



Eindhovensweg



Brabantialaan

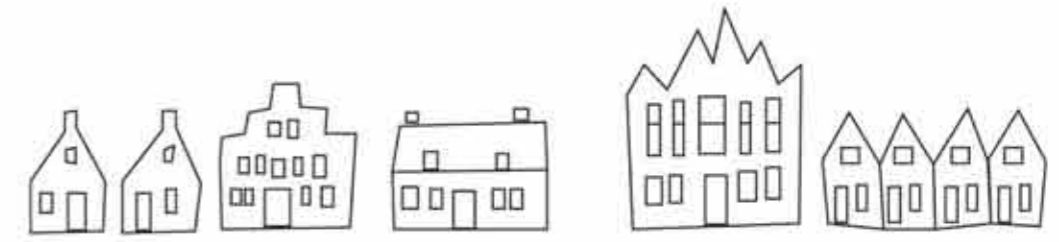
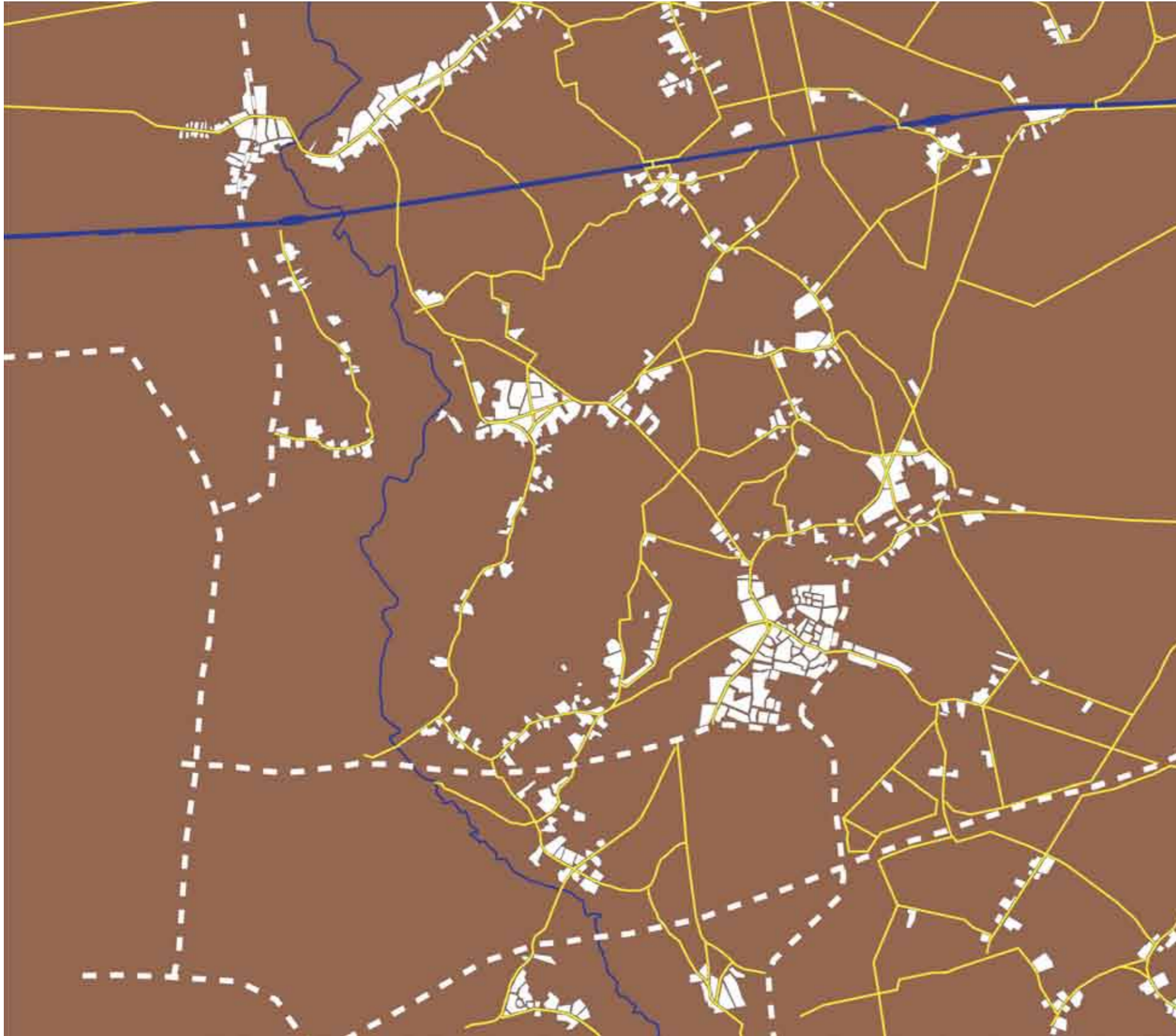


Nassastraat



Villa's aan Brabantialaan





panden: grote variatie in ritmische menging

dorp



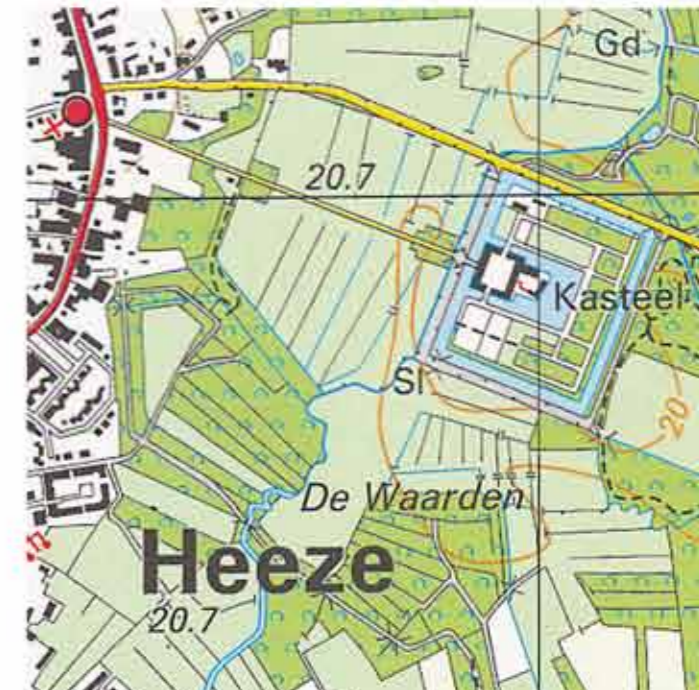
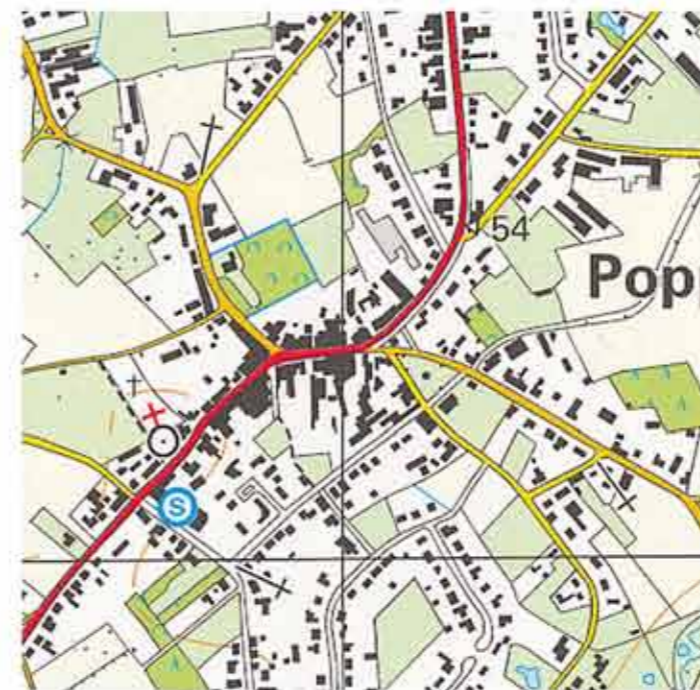
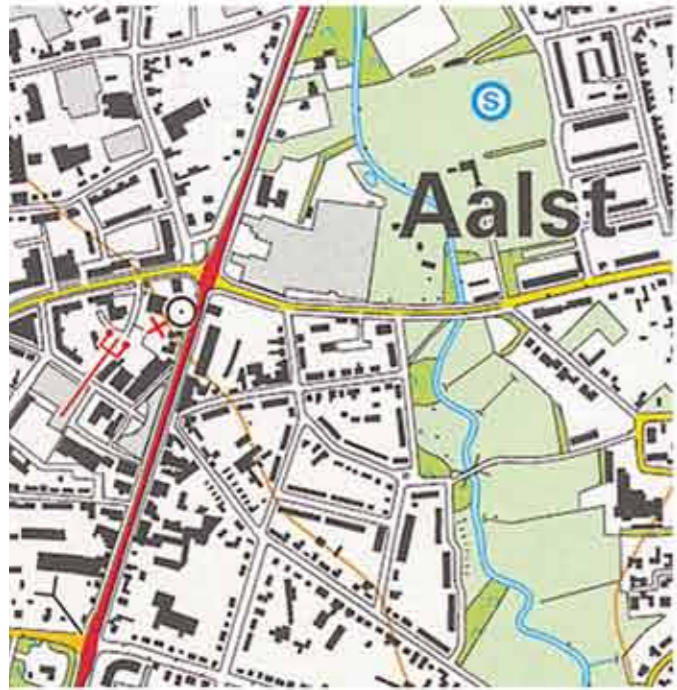
panden: bescheiden variatie verticale ritmiek

stad



panden: letterlijke herhaling

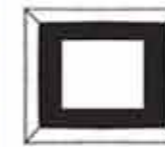
woonwijk



Monumentale gebouw



Vrijstaande huis



Kasteel



Statige villa



Hofvormige complex



Kopse korte rijtje



Lange lage huis



Boerderijencluster

Schetsontwerp oktober 2006



H3 Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp

De basis van het Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp wordt gevormd door een overgang van dichte bebouwing langs de Eindhovenseweg naar losse solitaire bebouwing aan de Tongelreep. Deze nieuwe solitaire bebouwing vormt de nieuwe definitieve dorpsrand aan deze kant van Aalst.

Aan de verschillende zijden van het kruispunt van de Eindhovenseweg met de Brabantiaalaan staan verschillende statige gebouwen. Ook aan de Brabantiazijde van het kruispunt zullen twee gebouwen aansluiten op de bestaande statige gebouwen.

In het dichter bebouwde gedeelte van het Brabantiaaterrein bevindt zich een aaneenschakeling van hofjes en pleinen die zorgen voor ruimte in de buurt. De centraal gelegen wegen in dit gedeelte van het Brabantiaaterrein zijn 'straatloos'. Dat wil zeggen dat voetgangers, fietsers en incidenteel aanwezige auto's gebruik maken van dezelfde openbare ruimte.

Langs dit gedeelte van de nieuwe buurt ligt een tweerichtingsweg. Het gros van het bestemmingsverkeer zal van deze weg gebruik maken.

De gebouwen langs de Tongelreep hebben een solitair karakter in een natuurlijk grasland. De oever van de Tongelreep wordt vormgegeven met flauwe taluds. Langs deze beek loopt een zone welke onderdeel zal uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.



Schetsontwerp april 2007

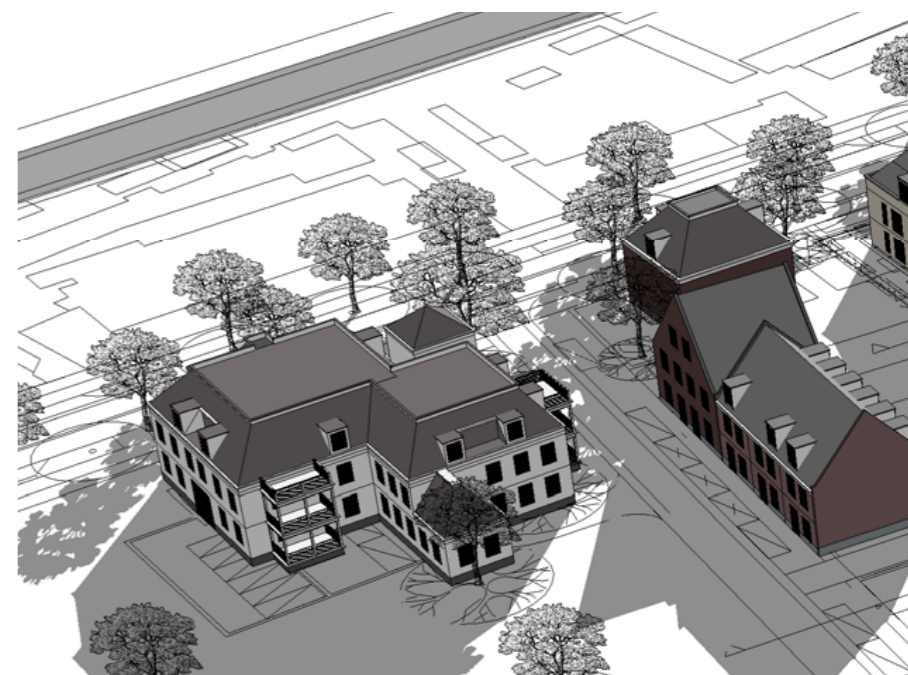
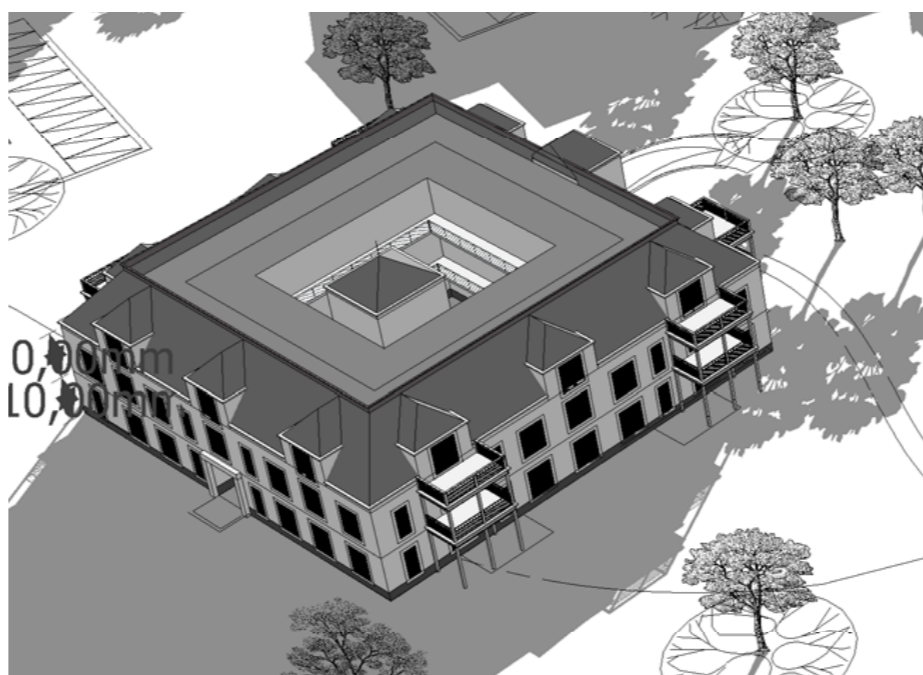
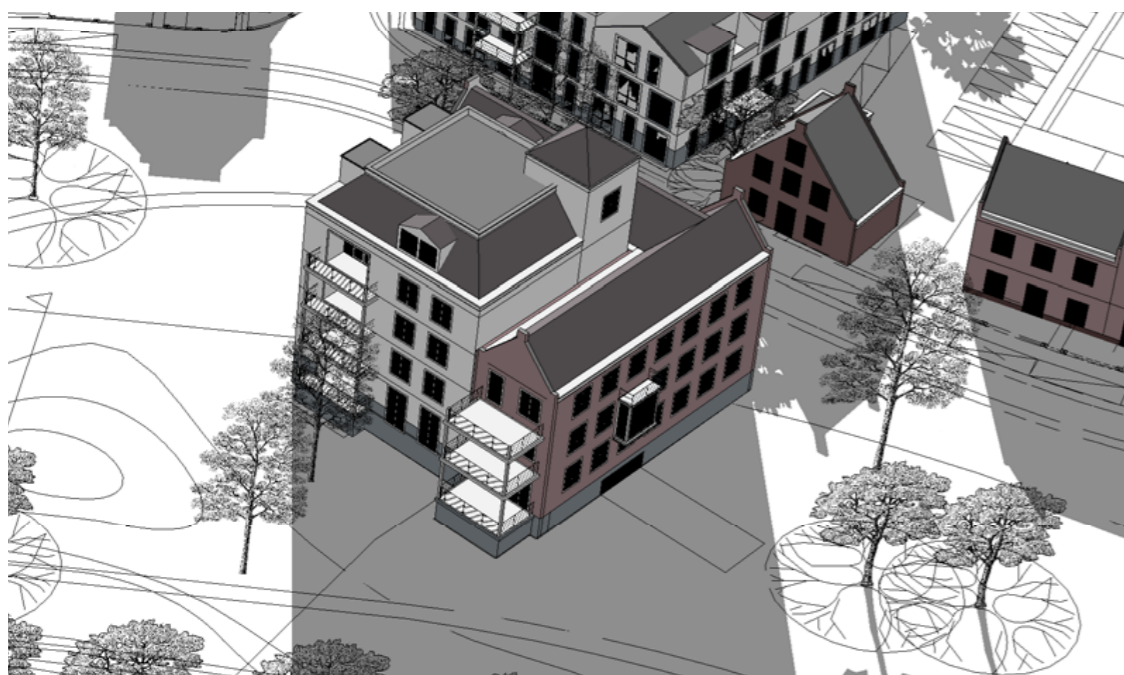


Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp
augustus 2011





gewijzigd aug 2011







gewijzigd aug 2011



Referentiebeelden stedenbouw

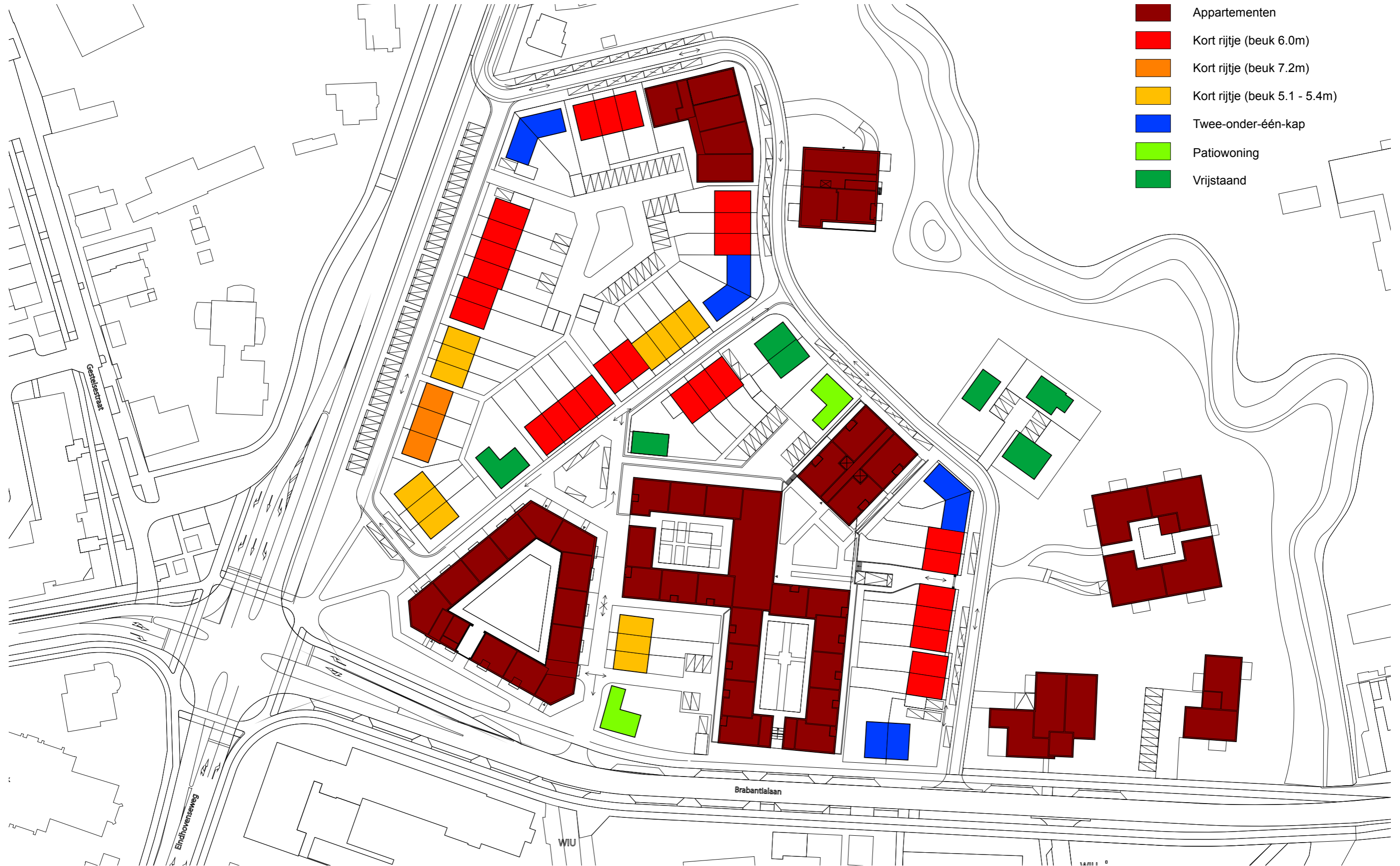


vier maal rechts: Referentiebeelden Mauritsveld, Doesburg



drie maal links:: referentiebeelden de Woerd, Utrecht - Leidsche Rijn

Planfacetkaart: Typologie



Apartementen

GBO	aantallen								Totaal
	Blok 1	Blok 2	Blok 3	Blok 4	Blok 5	Blok 6	Blok 7	Blok 8	
50 - 85 m ²		53	3	33	1				90
85 - 120 m ²	5	5	16	6	15				47
120 - 155 m ²	6							6	12
155 - 190 m ²						12	6	1	19
190 - 215 m ²							2		2
	11	58	19	39	16	12	8	7	170

Grondgebonden

GBO	aantallen
100 - 130 m ²	19
130 - 155 m ²	29
155 - 180 m ²	13
	61



Planfacetkaart: Bouwhoogte in lagen



4.2 Beeldkwaliteit gebouwen

Klassieke architectonische vormgeving

In de schetsen en referentiebeelden is te zien dat de gebouwen een klassieke vormgeving krijgen. Het is daarbij absoluut niet de bedoeling om een kopie te maken van een bestaand straatje of een bestaand huis. We streven niet naar historiserende gemakzucht, maar naar innovatie gebaseerd op traditie. Een zestiende-eeuwse klassieke gevel is heel anders dan een achttiende-eeuwse klassieke gevel terwijl ze toch gehoorzamen aan dezelfde principes. Het gaat dus steeds om een continue herinterpretatie van de kenmerken van de klassieke bouwstijl en de vertaling naar het tijdsbeeld met de huidige eisen, voorschriften, technische verworvenheden en materialen van deze tijd. Klassiek kan en moet ook hedendaags zijn, modern klassiek dus.

Er zal gebruik gemaakt worden van klassieke stielelementen, (zoals symmetrie en een hiërarchische gevelopbouw met sokkel, middenbouw, lijst en kap, zie bijgaande schets) maar ook van functionele detaillering van bijvoorbeeld kozijnen en dakranden. Het doel is de belangrijkste principes van het Brabantse bouwen over te nemen met aandacht voor het detail.

Het aanbrengen van de in dit hoofdstuk beschreven detailleringen en versieringen mogen de arbeidsproductiviteit en het seriematig bouwen echter niet in de weg staan. Het is de taak van de ontwerper om de achterliggende gedachte van een historisch detail te erkennen, om deze vervolgens met eigentijdse vormen en materialen uit te voeren. Brabants bouwen mag niet leiden tot duur bouwen, maar moet voor zowel 'ingetogen' als 'notabele' woningen leiden tot slim en liefdevol bouwen. Het vraagt dus vooral creativiteit en inventiviteit van de ontwerpers om binnen de technische en financiële mogelijkheden dit doel te bereiken.

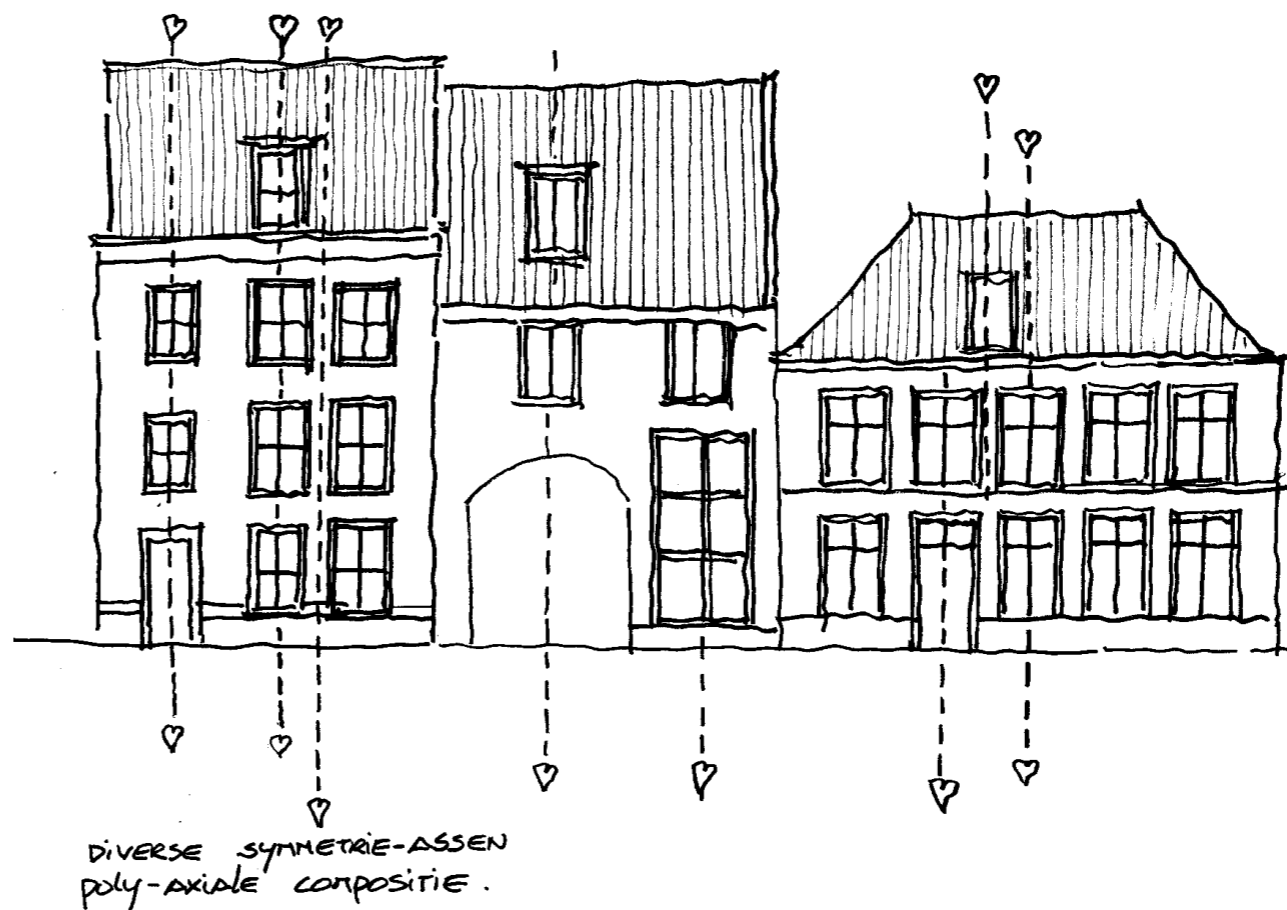
Gevelindeling

De gevelindelingen maken steeds deel uit van een verspringende poliaxiale compositie voor de hele straatwand. Dit wil zeggen dat de gevelwand uit verschillende assen bestaat en dat daardoor verspringingen optreden die het beeld verlevendigen. Zie de schets hiernaast. De gevels gehoorzamen aan de volgende klassieke principes:

- Gevelopbouw in sokkel, middenbouw, daklijst en dak.
- Hiërarchie in de gevel.
- Verschillende symmetrieassen in de straat.
- Reliëf in de gevel door verschillende neggen waarmee ramen en deuren doorgaans in de gevel zijn opgenomen. De reliëfwerking van de gevel is een belangrijk aspect voor de ervaring van een straat.

Reliefwerking gevels

De reliefwerking van de gevels is van het grootste belang, want in de smalle dorpsstraten worden de gevels vooral "in perspectief" ervaren. Daarom is het van belang om bijvoorbeeld verschillende negges toe te passen, waarbij gespeeld wordt met verschillende kozijnmaten en omlijstingen waarbij vooral de diepte van het kozijn van belang is.



ELEMENTEN

SCHOORSTENEN

DAKLIJST MIN. 3M

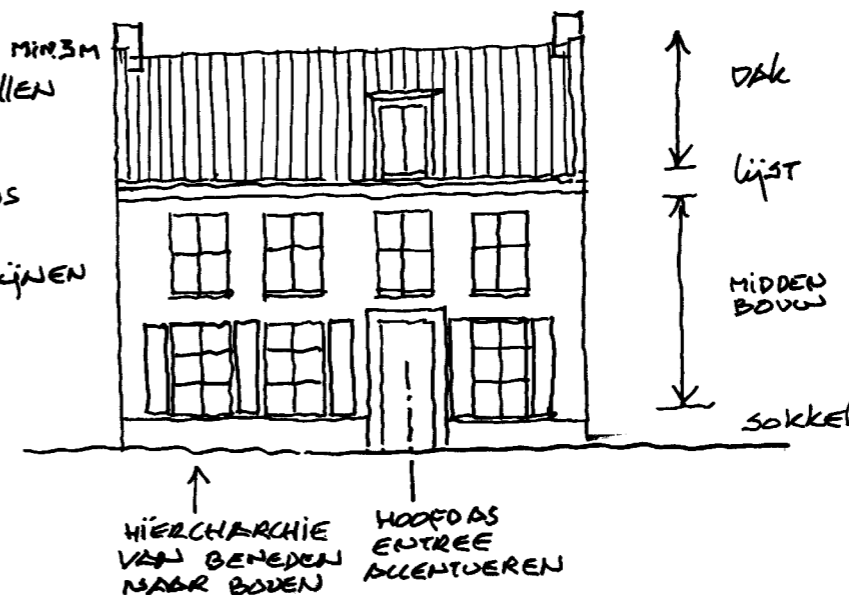
DAKKAPellen

RAMEN DOORGAANS STANDAARD

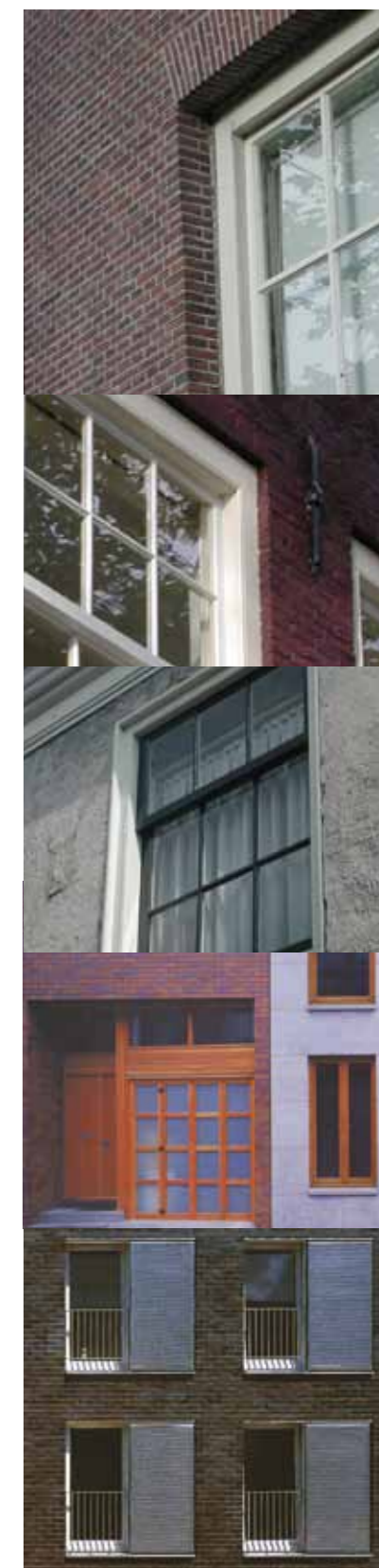
Dikke kozijnen

Lijken

ENTREE LIJSTEN



Principes gevelindeling



Principes reliëfwerking



Raamverdeling

Geïnspireerd door de oude voorbeelden dienen de kozijnen en ramen op diverse wijze vormgegeven te worden. De raamverdelingen en de roedes binnen de kozijnen geven meer textuur aan de gevel. Het dunne gaaswerk van de verdelingen als contrast met de dikkere kozijnen en het massieve metselwerk brengen meer samenhang in de gevel. De gevel wordt hierdoor als “rijker” ervaren.

Over de totale gevelwand dienen ook enkele structureel grotere raamvlakken te worden toegepast bijvoorbeeld bij poorten of hoekwoningen.

Detaillering

De profileringen aan onze vroegere architectuur worden vaak gekwalificeerd als “versiering”, waarmee dan veelal “overtollige versiering” wordt bedoeld. Toch kan niet ieder ornament of profiel zonder meer betiteld worden als “overtollig”, in de betekenis van “niet-functioneel”. Vooral de detaillering van alle “overgangen”, zoals van voorzijde kozijn naar glasvlak en van kozijn naar muurvlak zijn beeldbepalend. Er wordt gezocht naar een spel met licht, waarbij de schaduwwerking in de gevel en de wisselwerking met oplichtende vlakken een rijk en boeiend beeld opleveren.

Kleuren en materialen

De materialen die gebruikt zijn in de omgeving zijn baksteen, stuc of geschilderd baksteen voor de gevels. Innovatief traditioneel bouwen is echter ook gedurfd en eigentijds bouwen. Dit kan vooral in de materialisatie getoond worden, zolang het materiaal qua maat en kleur past bij de rest.

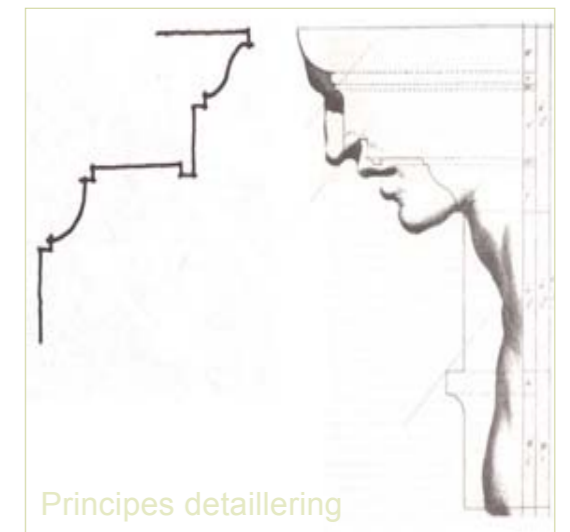
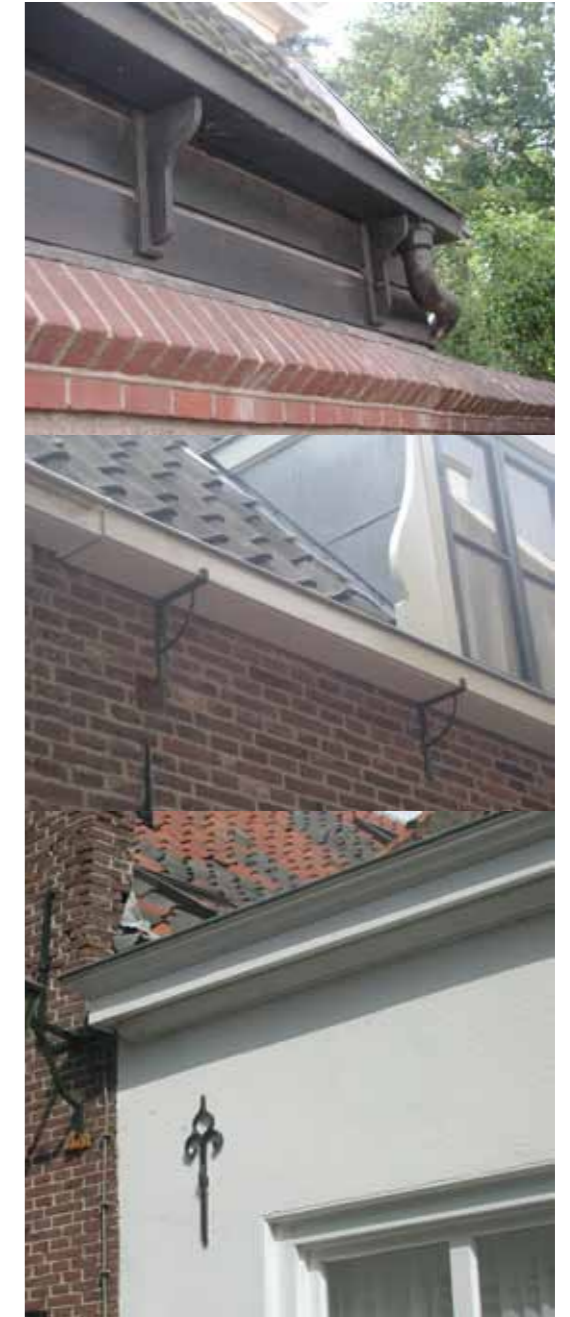
De kleurstellingen zijn licht voor de kozijnen en goten. Deuren en soms ramen hebben echter donkere gedekte kleuren: donkergroen, donkerrood, donkerblauw (de kleuren van het herfstblad) De meeste kleuren zijn afgeleid van de natuursteensoorten of anderzijds aan de natuur ontleend, zoals mergelwit, bentheimergeel, hardsteengrijs, omber, terracotta, zwart en donkerbruin. Slechts sporadisch komen afwijkende kleuren voor. Ook in het plangebied zal dus slechts met mate een nieuwe kleur toegepast kunnen worden (bijvoorbeeld 10%), afwijkend maar toch in harmonie met de rest. De kleurtoepassing zal in overleg met de architecten en de coördinator bepaald worden.



Principes raamverdeling

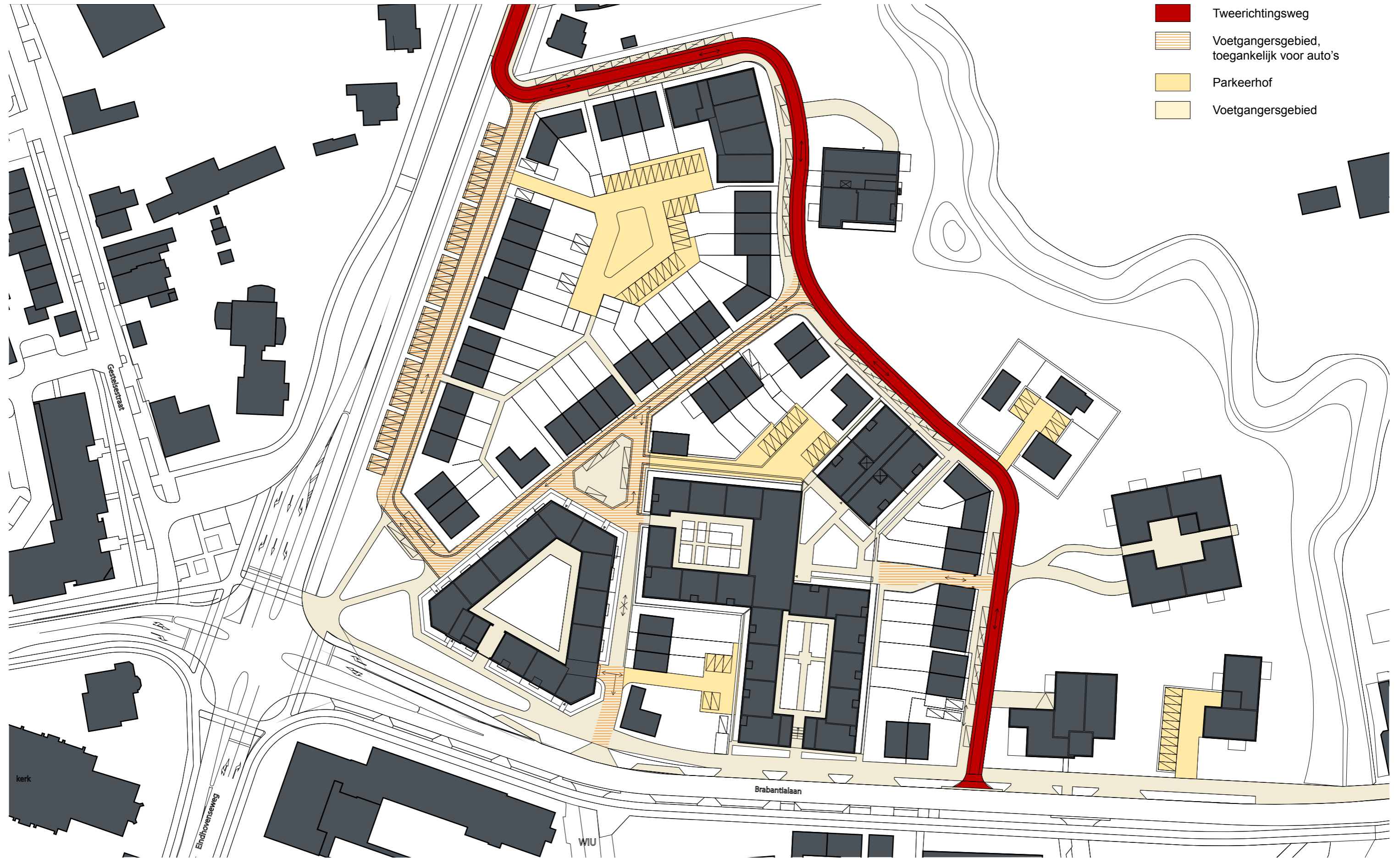


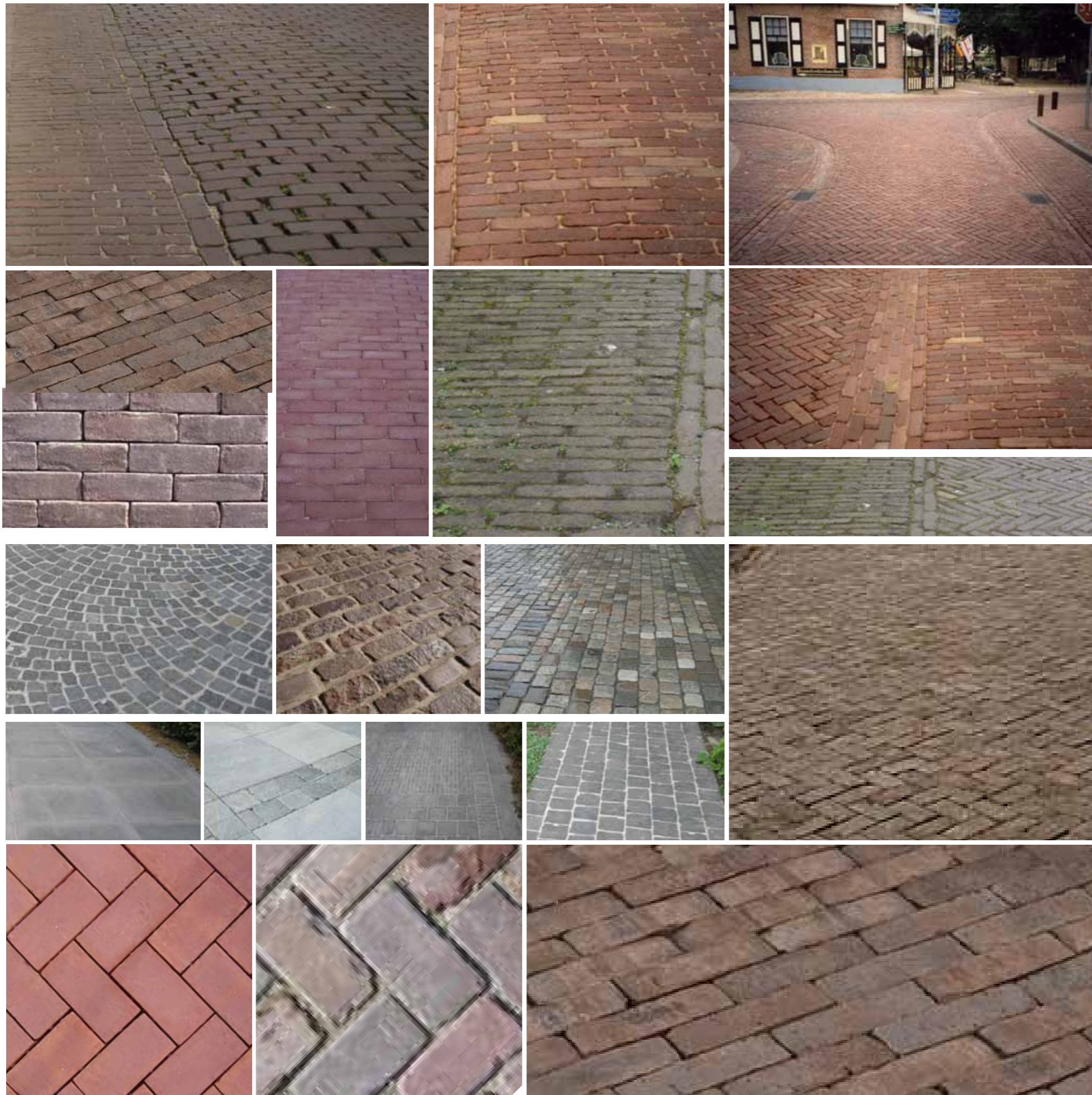
Principes detaillering



Principes detaillering

Planfacetkaart: Wegen, straten en paden





H5 Planfacet Verkeer en Parkeren

5.1 Wegen

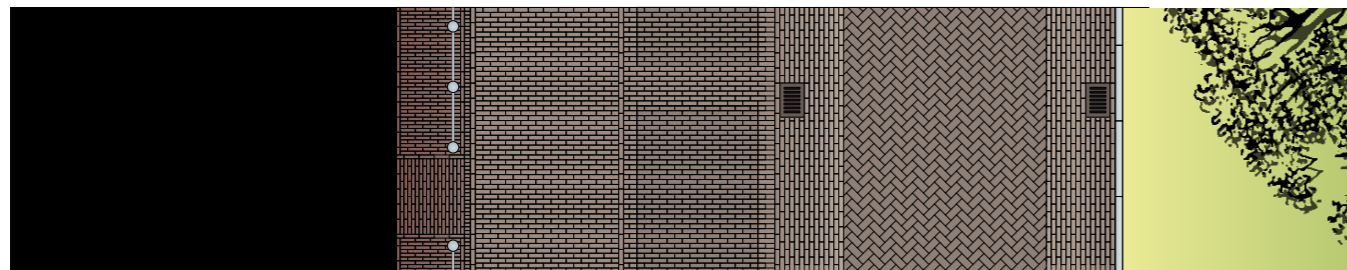
In het plangebied zijn de dorpsstraten en de schakeling van pleinen het domein van voetgangers en fietsers. Auto's zijn te gast. In principe zijn alle straten 30 km zone.

De dorpsstraat heeft een breedte van 4.5 meter. Het is een tweerichtingsstraat. Auto en fietser maken samen gebruik van deze weg. De weg wordt optisch versmald met rabatstroken van bestrating in een kleur die afwijkt van de middenbaan. Het profiel is tonrond met molgoten aan weerszijden. De tweerichtingsweg wordt uitgevoerd in gebakken klinkerverharding. Er is geen hoogteverschil tussen de weg / straat en het voetpad.

Vanaf deze straat is het centrale plein toegankelijk. Door de specifieke vormgeving van dit plein is duidelijk dat het niet de bedoeling is er auto te rijden. Het plein is echter wel toegankelijk voor bijvoorbeeld boodschappenbesteldiensten, maaltijdservices, ambulances, brandweer en incidenteel verhuisdiensten.

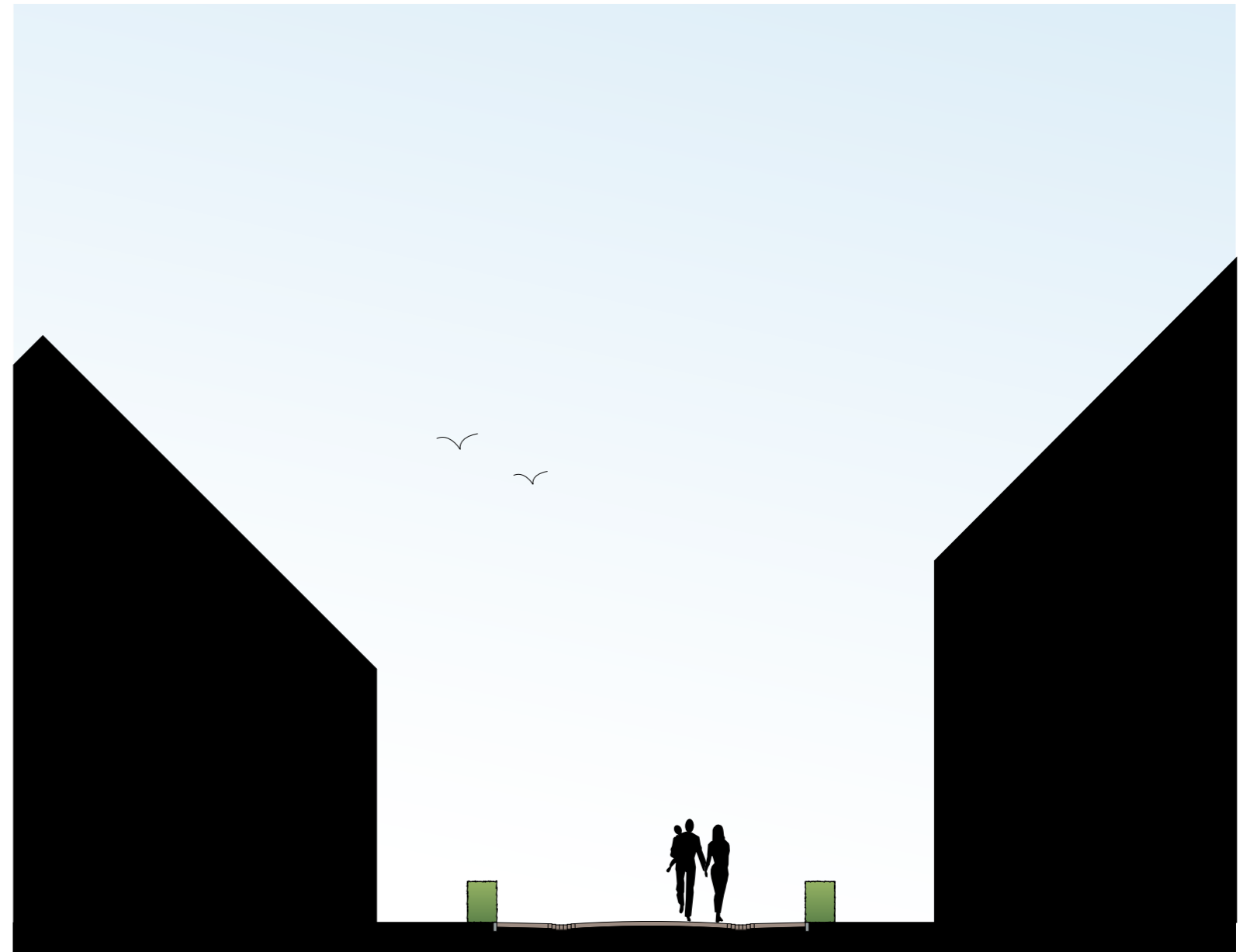


bestrate steop laag hek/borders
 voetpad
 parkeervakken
 molgoot robotstrook
 rijbaan
 robotstrook molgoot

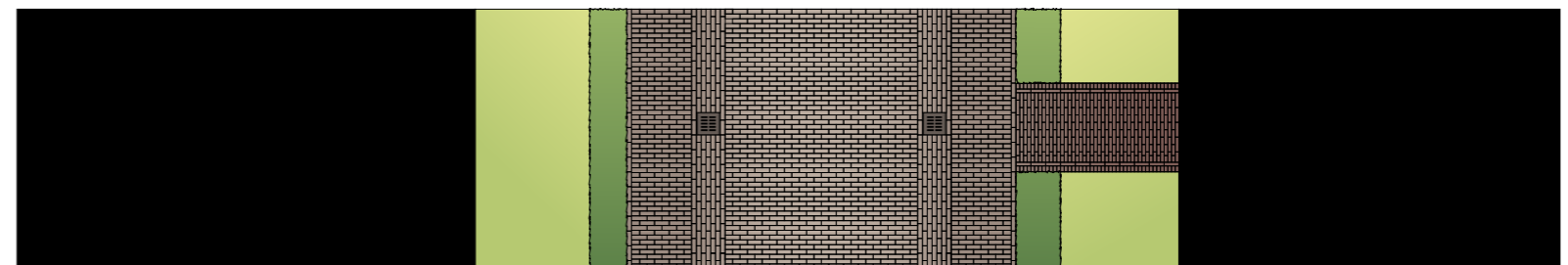


PRIVE	VOETPAD	PARKEREN	TWEERICHTINGSWEG	TONGELREEPZONE
1,0m	2,0m	2,0m	4,5m	

A - A'



voortuin privé
 lage haag (h 0,7m)
 voetgangerstrook
 molgoot
 rijbaan
 molgoot
 voetgangerstrook
 lage haag (h 0,7m)
 voortuin privé



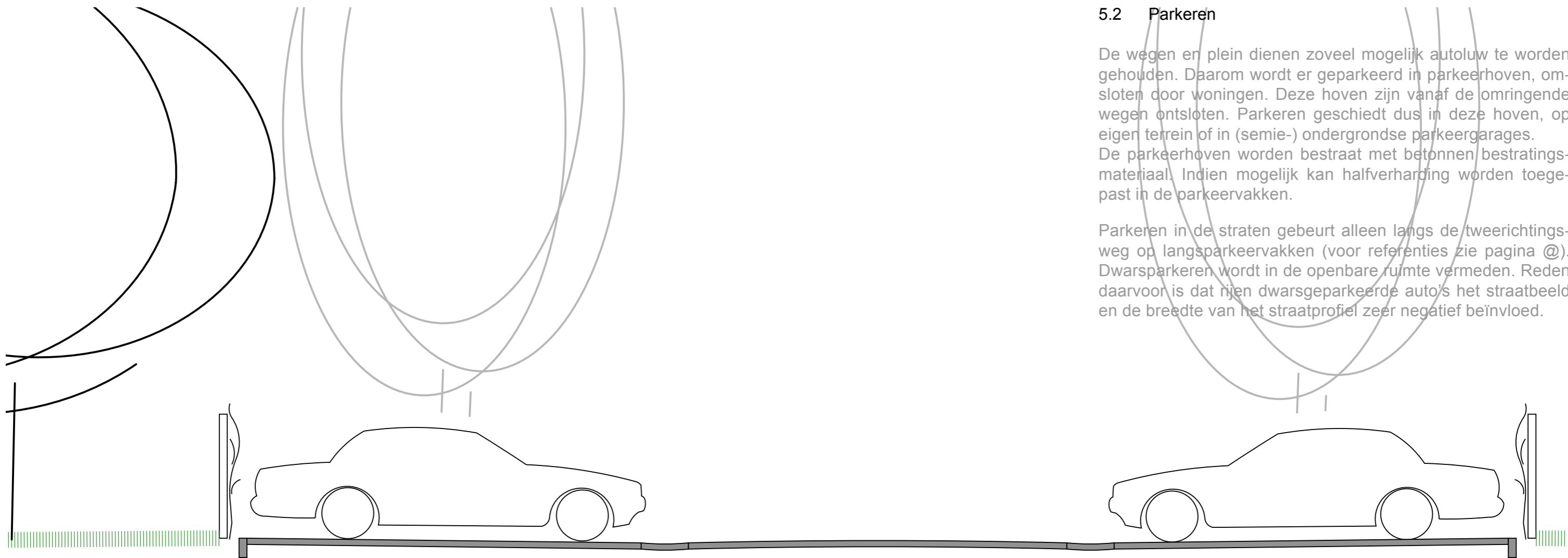
PRIVE	STOEP	RIJWEG	STOEP	PRIVE
var.	0,9m	3,5m	0,9m	0,9m
		5,3m		

D - D'



referenties parkeren in binnenhoven

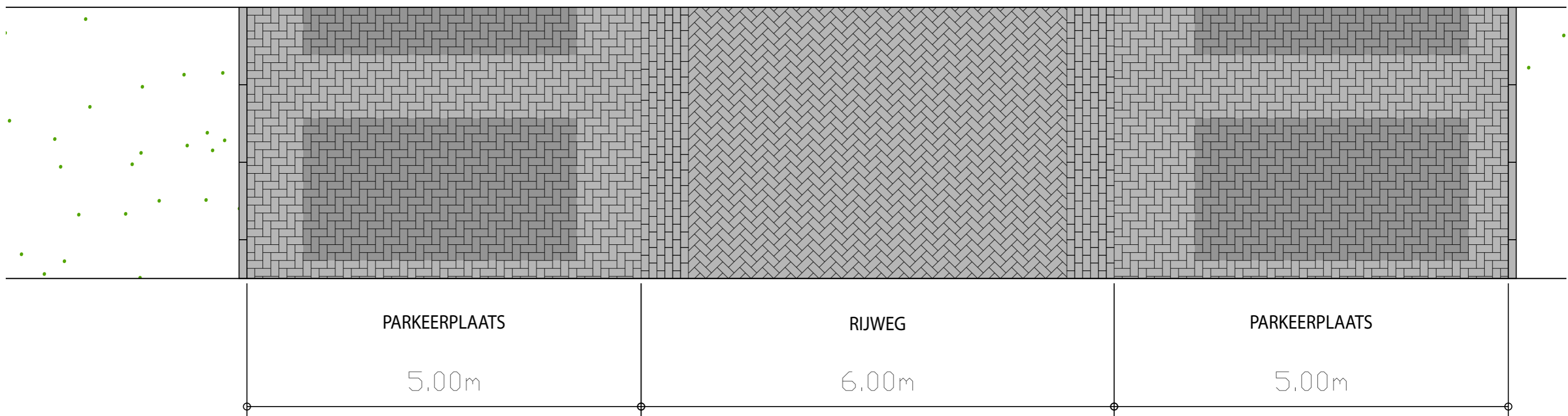
referenties parkeren in binnenhoven



5.2 Parkeren

De wegen en plein dienen zoveel mogelijk autoluw te worden gehouden. Daarom wordt er geparkeerd in parkeerhoven, omsloten door woningen. Deze hoven zijn vanaf de omringende wegen ontsloten. Parkeren geschiedt dus in deze hoven, op eigen terrein of in (semie-) ondergrondse parkeergarages. De parkeerhoven worden bestraat met betonnen bestratingsmateriaal. Indien mogelijk kan halfverharding worden toegepast in de parkeervakken.

Parkeren in de straten gebeurt alleen langs de tweerichtingsweg op langspaarvakken (voor referenties zie pagina @). Dwarsparkeren wordt in de openbare ruimte vermeden. Reden daarvoor is dat rijen dwarsgeparkeerde auto's het straatbeeld en de breedte van het straatprofiel zeer negatief beïnvloed.



Planfacetkaart: Parkeren



Overzicht parkeren Brabantialocatie

Gebied A 1						
Woningtype	Aantal	Parkeernorm per woning		Parkeerbehoefte		Gerealiseerde parkeervakken VO 24 augustus 2011
		Corporaties	Gemeente	Corporaties	Gemeente	
Grondgebonden woningen	36	1,5	1,5	54	54	
Appartementen vrije sector*	16	1,5	1,5	24	24	
						Eigen terrein (ET)* 9,5
						Parkeerhof (PH) 28
						Langs straat (OR) 56
Totale parkeerbalans gebied A1				78	78	93,5

Gebied A2						
Woningtype	Aantal	Parkeernorm per woning		Parkeerbehoefte		Gerealiseerde parkeervakken VO 24 november 2010
		Corporaties	Gemeente	Corporaties	Gemeente	
Appartementen vrije sector	11	1,5	1,5	16,5	16,5	
						Parkeergarage (PG) 11
						Langs straat (OR) 8
Totale parkeerbalans gebied A2				16,5	16,5	19

Gebied B						
Woningtype	Aantal	Parkeernorm per woning		Parkeerbehoefte		Gerealiseerde parkeervakken* VO 24 november 2010
		Corporaties	Gemeente	Corporaties	Gemeente	
Appartementen betaalbaar	39	1	1,5	39	58,5	
						Parkeergarage (PG)* 39
						Langs straat (OR) 10
Totale parkeerbalans gebied B				39	58,5	49

Gebied C						
Woningtype	Aantal	Parkeernorm per woning		Parkeerbehoefte		Gerealiseerde parkeervakken VO 24 november 2010
		Corporaties	Gemeente	Corporaties	Gemeente	
Grondgebonden woningen	22	1,5	1,5	33	33	
wooninc plus betaalbaar	58	0,7	1,5	40,6	87	
wooninc plus vrije sector	19	1,5	1,5	28,5	28,5	
						Eigen terrein (ET) 8,5
						Parkeerhof (PH) 15
						Langs straat (OR) 24
						Parkeergarage (PG) 77
Totale parkeerbalans gebied C				102,1	148,5	124,5

Gebied D						
Woningtype	Aantal	Parkeernorm per woning		Parkeerbehoefte		Gerealiseerde parkeervakken VO 24 november 2010
		Corporaties	Gemeente	Corporaties	Gemeente	
Grondgebonden	3	2	1,5	6	4,5	
Appartementen vrije sector*	25	2	1,5	50	37,5	
						Parkeerhof (PH) 6
						Parkeergarage (PG) 40
						Parkeerhof (PH) 10
						Langs straat (OR) 4
Totale parkeerbalans gebied D				56	42	60

Gebieden A + B + C + D						
Woningen	Aantal	Parkeernorm per woning		Parkeerbehoefte		Gerealiseerde parkeervakken VO 24 november 2010
		Corporaties	Gemeente	Corporaties	Gemeente	
Totalen	227	1,3	1,5	291,6	343,5	346

Parkeren langs de straat

Duurzaam en multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte is een belangrijk doel bij het inrichten ervan. Er wordt gezocht naar een inrichting waarbij de ruimte voor meer vormen van gebruik geschikt is gemaakt. Belangrijk gevolg van dit hoofddoel is dat er goed moet worden nagedacht over de parkeervakken langs de straat. Overdag zijn deze plekken grotendeels onbezet. Wanneer er geparkeerd wordt in vakken die omzoomd worden met een trottoirband (de gebruikelijke methode), is de ruimte van de onbezette parkeervakken niet voor een ander doel te gebruiken, immers, de trottoirband en het hoogteverschil vormen een obstakel voor mensen met wandelwagens, ouderen die minder goed ter been zijn, mindervaliden in een rolstoel, kinder op driewielers, die doelgroepen die uist overdag veel gebruik maken van de openbare ruimte. Het is dus van belang de straat en het trottoir op één gelijke hoogte te maken, of desnoods het gebruik van een parkeerband in te zetten om hoogteverschillen goed overbrugbaar te maken.

Referentiebeeld parkeren langs straat (deze afbeeldingen zijn geen referenties voor kleuren en materialisering)







H6 Planfacet Groen

Openbare ruimte

In het plan wordt de openbare ruimte gekenmerkt door een schakeling van pleinen en binnenhoven. Op de facetkaart hiernaast is deze schakeling zichtbaar gemaakt. Voor de materialen voor deze ruimten worden de materialen gebruikt volgens de referentiebeelden hieronder. Volwassen aangeplante bomen geven een aantal van de pleinen een eigen karakter.

Belangrijk onderdeel van de openbare ruimte wordt gevormd door de Tongelreep-oever.

Referentiebeelden pleinen en binnenhoven

Referentiebeelden bestratingen



Referentiebeelden meubilair

Refentiebeelden bomen en beplantingen





Refentiebeelden Tongelreepoever



Planfacetkaart: Erfafscheidingen

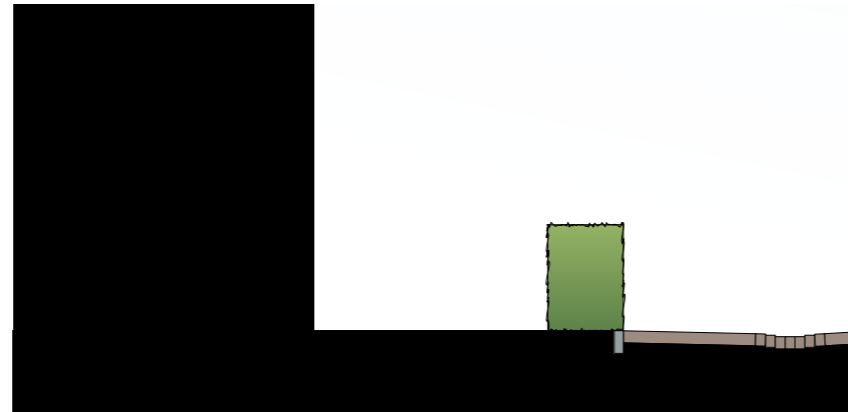
-  haag, 0.7 m hoogte
-  haag, 1.8 m hoogte
-  tuinmuur, 1.8 m hoogte
-  tuinmuur met hekwerk, 1.8 m hoogte
-  tuinmuurtje, 0.6 m hoogte
-  met klimop begroeid hekwerk 1.2 m hoogte
-  haagblok, wintergroen 0.7 m / 0.9 m hoogte
-  bodembedekker, wintergroen, 0.3 m hoogte
-  privéstoept, bestraat, met hekwerk 0.45 m hoogte
-  privéstoept, natuursteen, met hekwerk 0.45 m hoogte



Erfafscheidingen

Ook de erfafscheidingen zijn belangrijk voor het brengen van sfeer in de wijk. De erfafscheidingen in deze wijk zullen een groen karakter hebben. Hierbij valt te denken aan hagen, maar ook aan geschilde, of geteerde hekken. Er zullen twee haagvolumes worden toegepast: de hoge haag, die privacy biedt, en de lage brede haag, die eigendomsgrenzen aangeeft. De soorten voor deze hagen zijn: klimop (langs schermen), haagbeuk, liguster, veldesdoorn en meidoorn.

Lage haag / bloktuin in voortuin

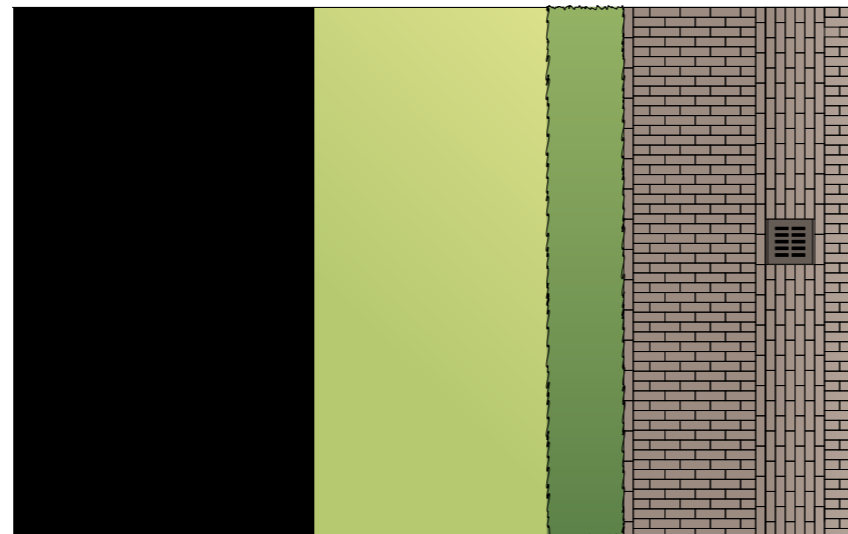


voortuin privé

lage haag (h 0,7m)

voetgangerstrook

molgoot

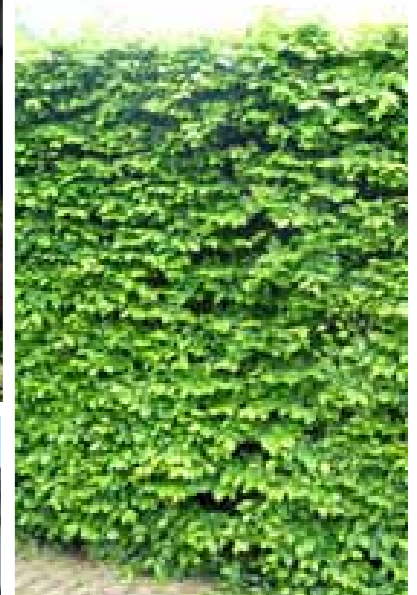


PRIVE

STOEP

var.

0,9m

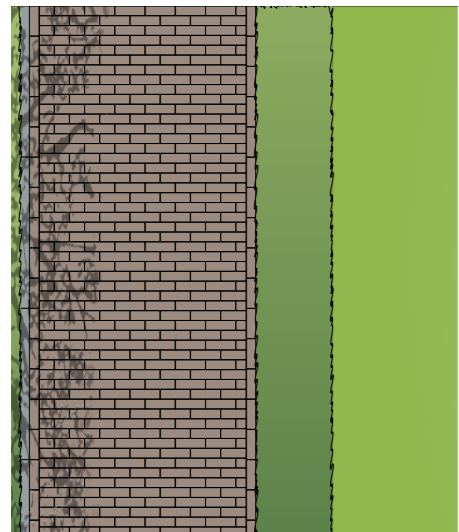


Haag / begroeid scherm
hoogte 1,8 m in achter- of zijtuin



achterpad

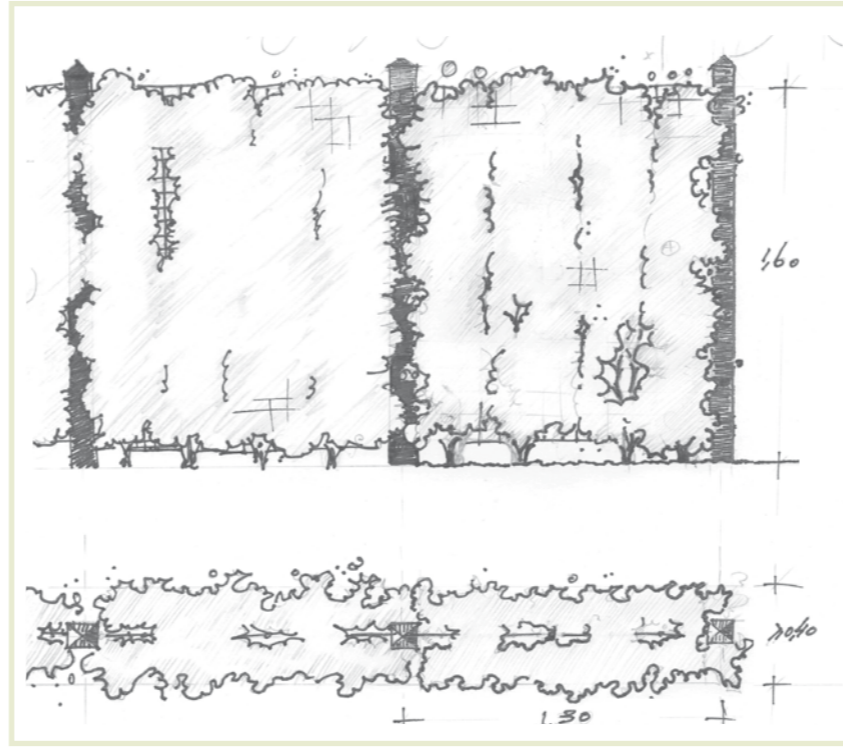
haag (1,8m)



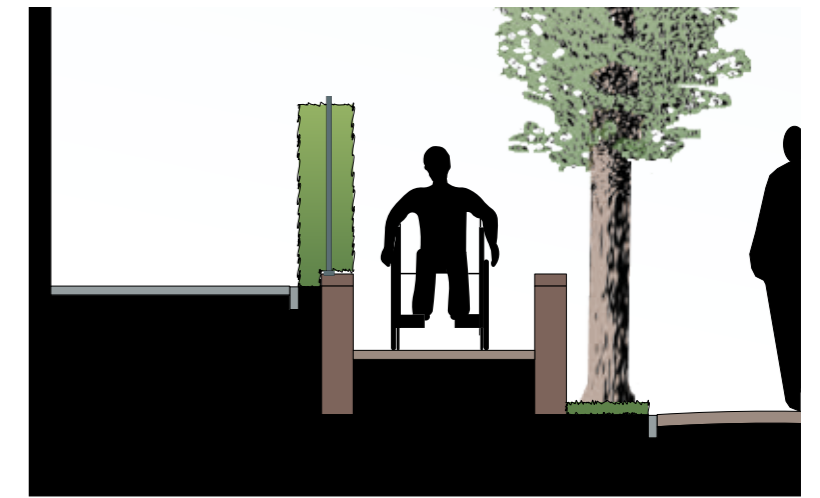
PAD

1,5m

0,5



Haag / begroeid scherm
hoogte 1,2 m



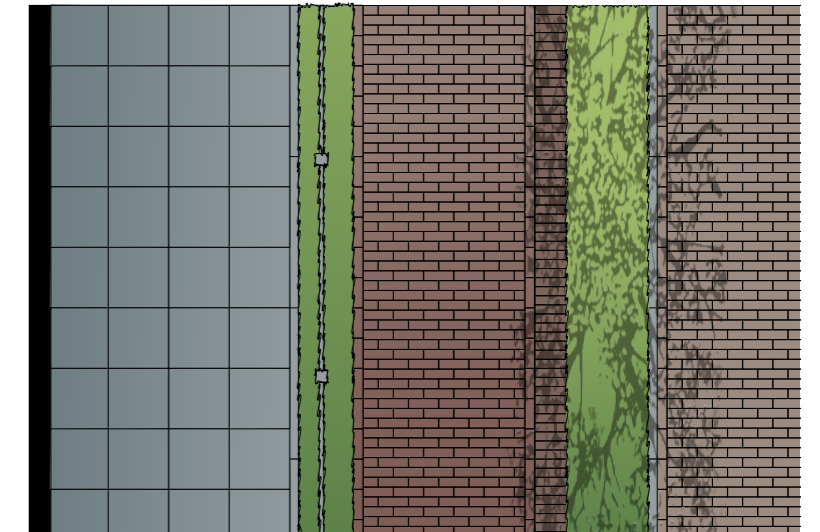
verhoogd terras

begroeid hekwerk

hellingbaan

leiboom in bodembedekker

achterpad



TERRAS

2,0m

HELLING

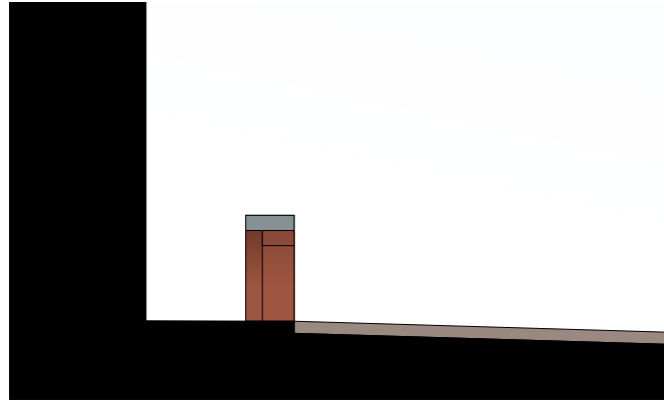
1,4m

0,6

PAD

1,5m

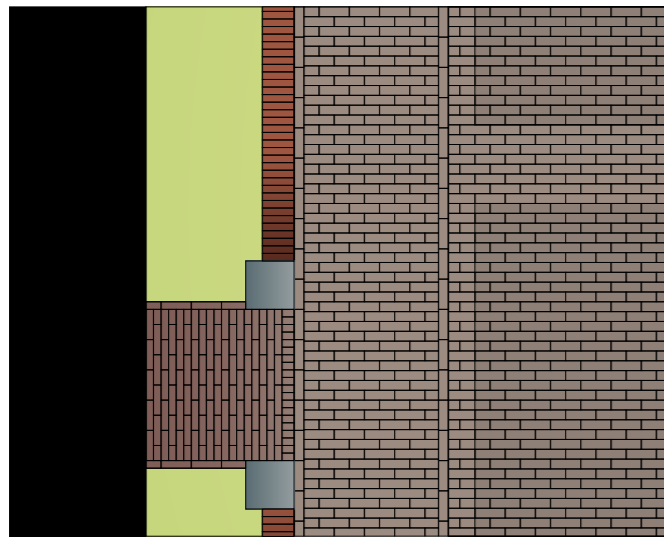
Hoge tuinmuur (achtertuin- / zijtuin)
 Lage tuinmuur in voortuin



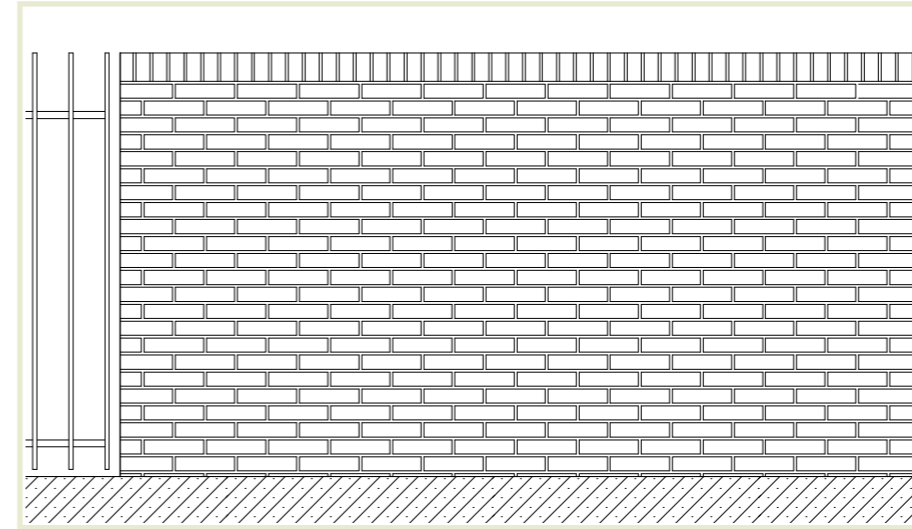
muur met penanten h(0,6)

voetgangerstrook

parkeerplaats



PRIVE	STROOK	PARKEREN
1,0m	1,0m	2,0m



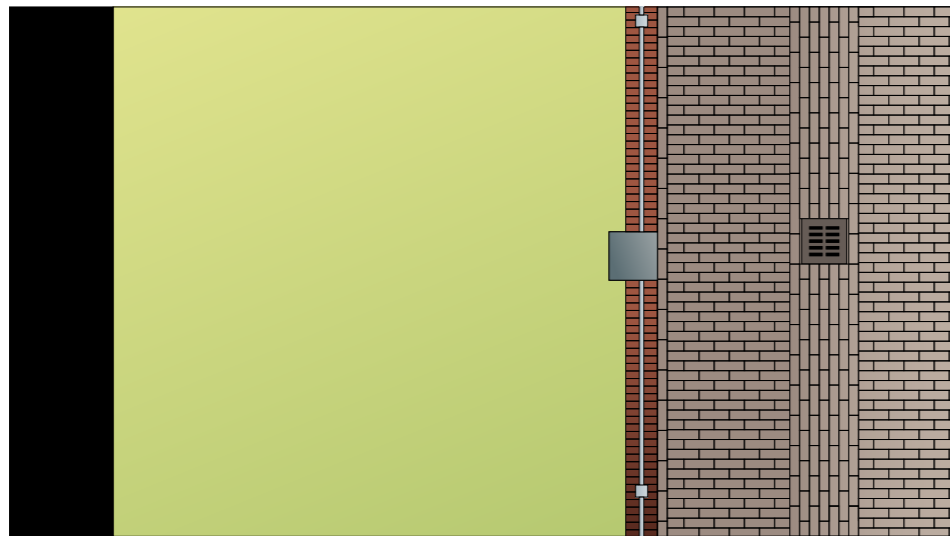
Hoge muur met hekwerk in zijtuinen



tuin

muur met hekwerk (h 1,8)

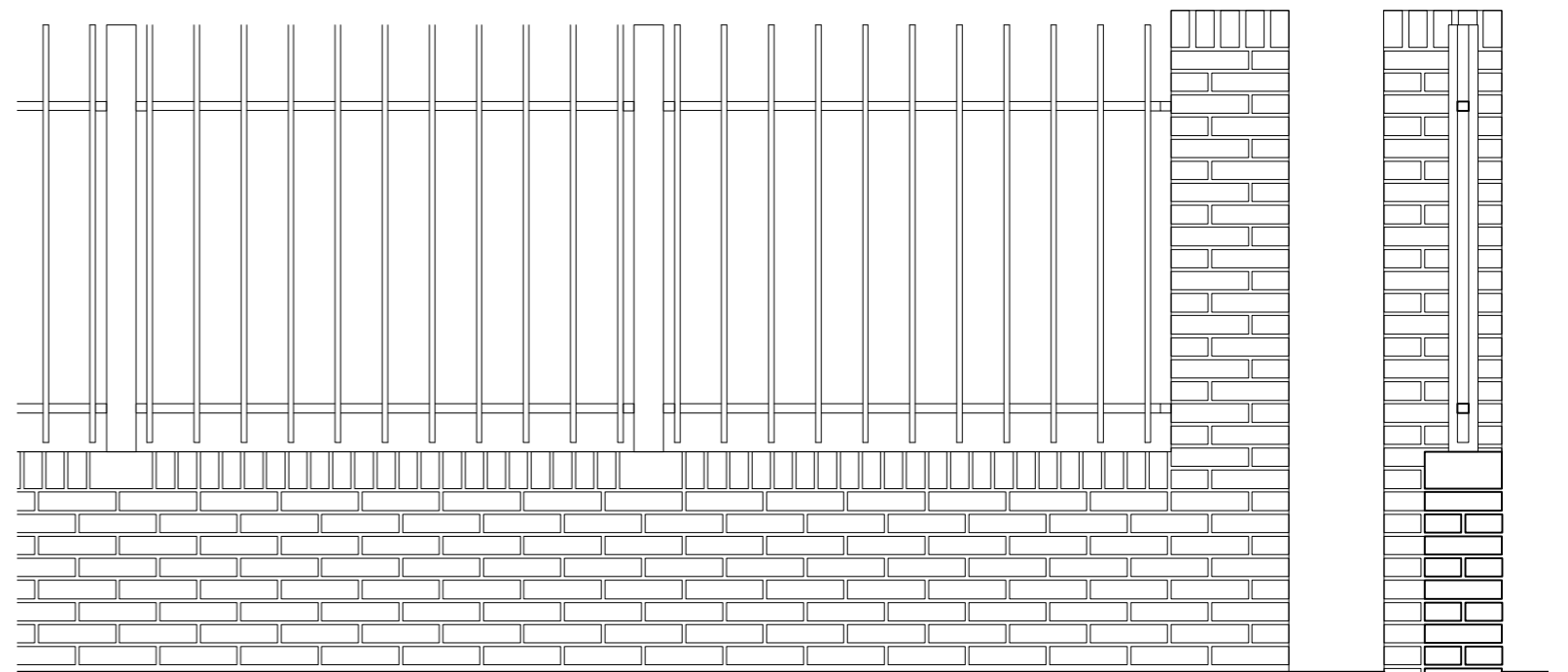
molgoot



PRIVE

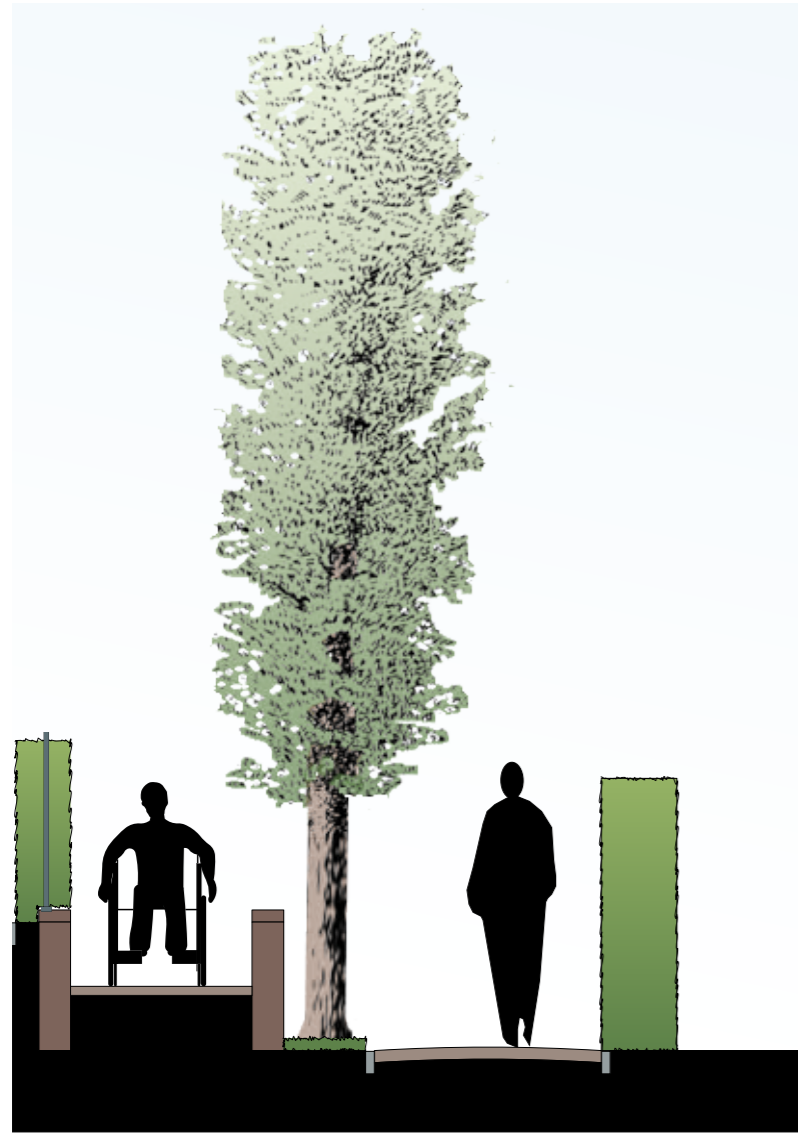
var.

var.



schaal 1:20

Leibomen in lage beplanting



begroeiid hekwerk

hellingbaan

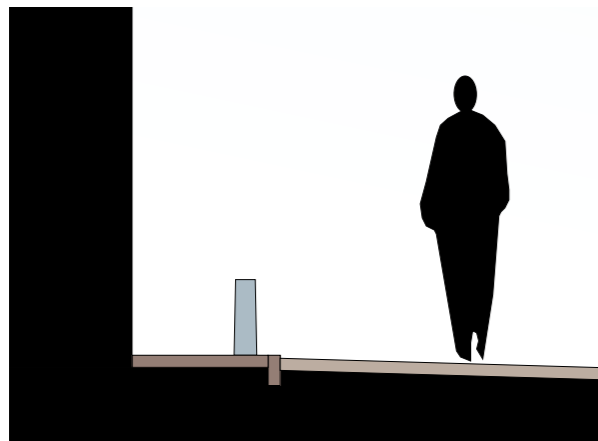
leiboom in bodembedekker

achterpad

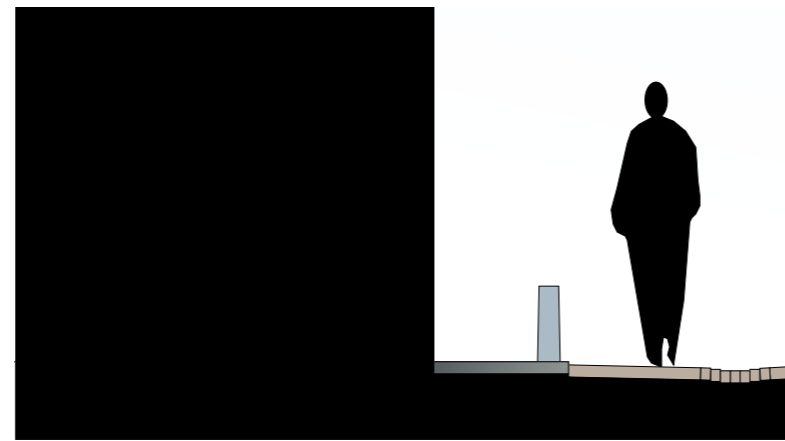
haag (1,8m)



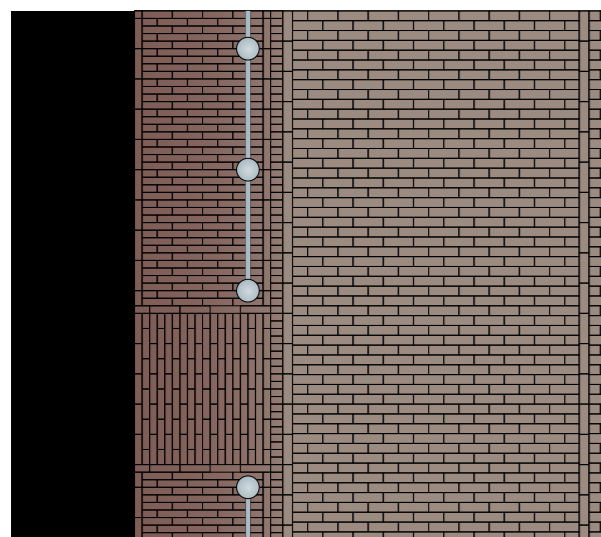
Privéstoepen



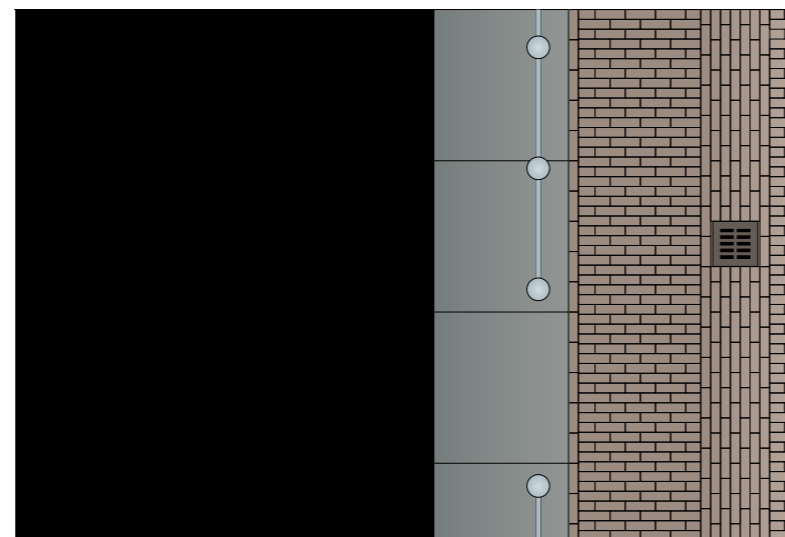
bestrate stoep
laag hek/bolders
voetpad



natuurstenen stoep
laag hek/bolders
molgoot



PRIVE	VOETPAD
1,0m	2,0m



PRIVE	
var.	0,9m



