

Beekdael Waalre

Stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden

Inleiding

HERONTWIKKELING

Beekdael is herontwikkelingslocatie in Aalst. Het plan is de bouw van patiowoningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) aangevuld met enkele vrijstaande woningen mogelijk te maken op de locatie van de voormalige basisschool aan de Eekenrooisestraat in Waalre.

BELEID

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden vormen samen met het bestemmingsplan en de welstandsnota een kader voor de herontwikkeling van de locatie.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het is de juridische neerslag van de ruimtelijke aspecten en de gebruiksmogelijkheden. Hierin zijn onder meer de grenzen voor de plaatsing van de bebouwing en de mogelijke bouwvolumes beschreven. De stedenbouwkundige beschrijving en richtlijnen zijn een vertaling, een beschrijving van het gebiedsbeeld dat in de bestemmingsregels is vastgelegd.

Welstandsnota

De architectonische randvoorwaarden hebben een relatie met de welstandsnota. Ze vormen een nadere uitwerking van het plan in het licht van de locatie en de opgave, die gedurende de bouw van het project met een gewoon welstandsniveau aanstuurt op het gewenste resultaat. Ze zijn een uitwerking op maat van het stedenbouwkundig plan van de criteria voor 'seriematige woningbouw' en 'individuele woningenbouw'.

Afwijken van de richtlijnen

Eventuele afwijkingen van de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden moeten leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat. In de daarvoor benodigde afweging zal gebruik worden gemaakt van de algemene criteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

LOCATIE

Beekdael ligt in Aalst tegen de groene zone van de Tongelreep. Aan de noord- en oostzijde van de locatie staan seriematige woningen in verspringende verkavelingen. Aan de zijzijde sluit de locatie aan op de vrijstaande woningen en tweekappers met een meer informele verkaveling grenzend aan het groen. Aan de westzijde ligt het groene beekdal van de Tongelreep waaraan het project zijn naam ontleent.

De sferen rondom de locatie zijn verwerken in een kleinschalige stedenbouwkundig plan en moet in de verdere uitwerking van openbare ruimte en architectuur worden doorgezet. De inrichting van het openbaar gebied en het ontwerp van gebouwen moeten op elkaar aansluiten en een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving. Bij de herontwikkeling is niet alleen besloten op eigen wijze aan te sluiten op de karakteristieken van de bebouwing in de omgeving aan te sluiten, maar ook om de verbinding van de wijk met het dal te verbeteren en de kwaliteit van het groen te versterken.

Met de sloop van de school is een groene vlakte ontstaan begrensd door de laanbepalting van de Eekenrooisestraat, de dichte bosstrook achter de Vivaldilaan en het grasland met boomgroepen van het beekdal. Het plan laat deze kwaliteit zoveel mogelijk intact, waarbij de inrichting van de nieuwe openbare ruimte met grasberm en bomen een verbinding vormt tussen de bestaande groenstructuren.



Planbeschrijving

In het stedenbouwkundig plan en architectonisch ontwerp is een aantal keuzes gemaakt, waarmee de invulling van de locatie een overgang vormt tussen de seriematige woningbouw aan de ene kant en het groen met individuele kavels aan de andere kant. In deze planbeschrijving zijn de uitgangspunten beschreven, waarmee het gewenste gebiedsbeeld wordt gewaarborgd.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is de drager van het plan. Uitgangspunt is een open en groene inrichting, die met duurzame vormgeving en materialen aansluit op de omgeving.

Gekozen is één ontsluiting te maken vanuit de bocht in de Ekenrooisestraat aan de noordzijde en voor de andere ontsluiting een voormalige toegang tot de school te gebruiken. Hiermee is er een tweetal korte straten met een dwarsverbinding.

Op deze manier wordt de achterliggende wijk beter verbonden met het groen van het beekdal. Deze begint vanuit de wijk gezien begint bij het groen van het voorterrein van de voormalige school. Dit wordt gehandhaafd wordt in de vorm van een plantsoen met daarop onder meer een aanzienlijke eik. De groene bermen langs de straten en de bomen versterken de verbinding, die uitkomt op een verhoging aan de rand van het dal van de Tongelreep. Ook hier staat een flinke eik, waaromheen ter versterking van de beleving en de natuurwaarden een bloemrijk grasmengsel wordt gezaaid.

De inrichting van de openbare ruimte is verzorgd en sluit aan op de openbare ruimte van de omgeving. Aan de Ekenrooise straat worden de perken met lage begroeiing

verder aangevuld. Waar bomen in de weg staan voor de inritten, is nieuwe aanplant logisch om het karakter van de laanbeplanting langs de straat te behouden. De bomenbeplanting aan de nieuwe straten sluit hier op aan. De toeritten van de kavels voor vrijstaande woningen zijn steeds aan de oostzijde van het kavel gedacht, zodat er aan de westzijde breedte overblijft voor een zijtuin.

Voor de bestrating zijn klinkers in elleboog en keperverband een logische keuze, zoals dat ook is toegepast in de achterliggende wijk en voor de naastgelegen Vivaldilaan. Voor de parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen dezelfde klinkers worden toegepast.

Stedenbouw

De stedenbouwkundige opzet van het project bestaat uit twee delen: de patiowoningen aan de Ekenrooisestraat en de vrijstaande woningen in het groen aan de zijde van de Vivaldilaan.

Stedenbouw patiowoningen

Het grootste deel van de locatie is gereserveerd voor de woningen van het CPO-project. Gezien de wens het grootste deel van het programma op de begane grond te kunnen realiseren is gekozen voor patiowoningen met een bescheiden opbouw. Deze zijn gegroepeerd aan de noordzijde van de locatie.

Ze zijn te verdelen in drie clusters met verspringende rooilijnen, waardoor ze enerzijds duidelijk bij elkaar horen maar er tegelijkertijd per woning maatwerk kan worden geleverd. Door de gevellijnen van de begane grond te laten verspringen en de dakop-

bouwen terug te leggen van de gevels krijgt de massa van het cluster in zijn uitwerking een verfijning. De dakopbouwen zijn bescheiden van maat en liggen terug met een onnadrukkelijke ordening, zodat het cluster niet massief oogt.

De overgang van openbaar naar privé wordt bij de patiowoningen in beginsel gevormd door gevels en tuinmuren met eenzelfde vormgeving als de gevels. Net als de gevels zijn de tuinmuren voorzien van openingen, die zijn voorzien van deuren en gaashekwerken geschikt voor begroeiing. Deze openingen in de tuinmuren mogen niet worden dichtgezet met bijvoorbeeld planken of schermen. Aan voorgevels en op hoeken is er enige ruimte gereserveerd voor tuinen en opstelplaatsen voor auto's.

Stedenbouw vrijstaande woningen

Aan de zuidzijde van de locatie is ruimte gevonden voor een vijftal vrijstaande woningen op ruime kavels. Deze rand sluit aan op de bestaande vrijstaande woningen aan de Ekenrooisestraat en Vivaldilaan. De kavels liggen achter een brede berm met bomen. Op de overgang tussen openbaar gebied en privé kavels zijn groene erfafscheidingen in de vorm van hagen gedacht. Hiermee loopt het groen van de straat over in de voortuinen van de woningen.

Bij de positionering van de woningen is ervoor gekozen de relatie met de achterliggend bosstrook verder te versterken. De woningen krijgen in beginsel een relatief lage goot, maar kunnen wel worden voorzien van hoge schuine daken. Zo wordt tussen de panden door zicht gegeven op de

kruinen van de achter de rij staande bomen. Om deze reden is een nok dwars op de weg uitgangspunt, zodat er zoveel mogelijk zicht is op het achtergelegen groen. Hiermee wordt de bomenrijke rand van de Ekenrooise straat langs de patiowoningen doorgetrokken tot aan het beekdal.

Architectuur

Gevraagd wordt een fijne architectuur en een zorgvuldig ontwerp met een architectonische kwaliteit. De panden hebben in het algemeen een verzorgd ontwerp, dat is uitgewerkt met oog voor detail. Op het niveau van het pand is een goed evenwicht nodig tussen grote lijnen en de verfijningen van de architectonische uitwerking. Detaillering is net als materiaal en kleur een bepalend onderdeel van de architectonische uitwerking.

Vormgeving patiowoningen

Uitgangspunt voor de architectuur van de patiowoningen is net als bij de stedenbouw aansluiten op de omgeving met een eigen karakter. Er is sprake van een nadrukkelijk stedenbouwkundig patroon met een alzijdige uitsraling, dat met een rustige en verzorgde architectuur moet worden ingevuld. Daarbij is er geen verschil tussen de gevels van de begane grond en die van de dakopbouwen. Het geheel moet in kleur en uitwerking een achtergrond vormen voor het groen van de bomen en het gras.

Gevraagd wordt een zorgvuldige afwerking met een beperkt contrast. De naastgelegen woonwijk heeft een baksteenarchitectuur met relatief lichte tinten. Door te kiezen voor een lichte steen in een afwijkende tint kan

aan dit palet een nieuwe toets worden toegevoegd. Met schaduwwerking en gedekte tinten rondom entrees en kozijnen kan de architectuur diepte krijgen zonder dat nadrukkelijke contrasten nodig zijn. Gezien de wens de samenhang in de architectuur ook op de lange termijn te behouden is het gewenst duurzame en zoveel mogelijk onderhoudsvrije materialen te gebruiken. Eventuele uitbreidingen moeten in een zelfde omgeving en detaillering inclusief gelijke materialen en kleuren worden uitgevoerd.

Vormgeving vrijstaande woningen

Uitgangspunt voor de architectuur van de vrijstaande woningen is enerzijds het doorzetten van het bebouwingspatroon aan de westzijde van de Ekenrooisestraat en tegelijkertijd op een eigen wijze aansluiten of de sfeer en de verzorgde architectuur van de patiowoningen.

Per erf is er daarbij sprake van één hoofd-massa, waarvan de voorgevel is gericht op de openbare ruimte. Bijgebouwen staan op enige afstand achter de voorgevellijn. De woningen zijn individueel en afwisselend van vorm, maar hebben wel een sterke verwantschap door hun positie in de rij.

De panden hebben een relatief lage goot en een kap met een nok dwars op of parallel aan de weg. Eventueel kan worden gekozen voor twee lagen met een plat dak.

De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en gevarieerd. Een directe kopie van de architectuurstijl van de patiowoningen is voor deze woningen niet passend. Gevraagd wordt een verzorgde baksteenarchitectuur in gedekte tinten, die zoals dat mag

worden verwacht in deze bijzondere context op terughoudende wijze opgaat in de omgeving. Onderlinge contrasten zijn niet gewenst. Deze rij moet een afwisselend geheel vormen. Op deze manier is er binnen het gewenste gebiedsbeeld en de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan voldoende vrijheid om individueel te bouwen en tegelijkertijd voldoende waarborg op een samenhangend resultaat. De twee panden aan het begin en het eind van de rij hebben een bijzondere positie binnen het ensemble. Doordat ze van meerdere kanten zichtbaar zijn, is aanvullende aandacht voor de vormgeving van de zijgevels en dakvlakken op zijn plaats.

Randvoorwaarden

De ontwerpen voor de gebouwen moeten in het gebiedsbeeld passen en voldoen aan randvoorwaarden.

In samenhang met de uitgangspunten zoals benoemd in de planbeschrijving wordt van plannen voor de nieuwbouw beoordeeld of ze passen in het gebiedsbeeld en of ze iop een gewoon welstandsniveau voldoen aan de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon van clusters patiowoningen met verspringende rooilijnen enerzijds en een cluster vrijstaande woningen losjes gelijnd aan de erfrens anderzijds
- de patiowoningen staan dicht op de openbare ruimte, de vrijstaande woningen liggen terug op groene kavels
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte, waarbij er voor de clusters patiowoningen rekening moet worden gehouden met een alzijdige oriëntatie en dus rondom sprake is van voorgevels en bij de vrijstaande woningen aanvullende aandacht voor de hoeken
- bijgebouwen vrijstaande woningen zijn ondergeschikt in hoogte en staan op de achtergrond (niet in of vlak achter de voorgevellijn)

Massa

- de bouwmasa is evenwichtig en gevarieerd
- bouwmasa patiowoningen:
 - bezien vanuit de openbare ruimte afstemmen op de samenhang in en tussen de clusters

- uitvoeren met één doorgaande bouwlaag op maaiveldniveau en daarop verspreid geplaatste dakopbouwen met een beperkte omvang
- bouwmasa vrijstaande woningen:
 - één tot anderhalve laag met kap of twee lagen met plat dak
 - de nok dwars op de weg, dakhelling tussen de 30 en 60 graden
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakopbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en samenhangend
- de patiowoningen maken deel uit van een architectonisch cluster in één en dezelfde baksteenarchitectuur met eenzelfde detaillering
- de vrijstaande woningen vormen in architectuur een afwisselend geheel, waarin de toon wordt gezet door een fijne baksteenarchitectuur ontworpen met een stijleigen detaillering
- op maaiveldniveau hebben gebouwen een bewoond karakter, gevels hebben vensters
- patio's van de openbare ruimte afschermen met een tuinmuur in een uitvoering gelijk aan de gevels en voorzien van openingen af te schermen met te begroeiende gaaswerk
- accenten, detailleringen en uitwerkingen zijn afgestemd op het cluster
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en het cluster

Materiaal en kleur

- materialen zijn degelijk en duurzaam
- kleuren zijn terughoudend, eventuele contrasten zijn subtiel en ondergeschikt
- materialen en kleuren:
 - zijn bij de patiowoningen anders dan bij de vrijstaande woningen
 - zijn gelijk voor alle patiowoningen met lichte grijs tinten en bruintinten
 - vertonen binnen een hoofdbeeld met baksteen in bruin-rode tinten en daken voorzien van keramische pannen juist enige afwisseling bij de vrijstaande woningen
- voor de patiowoningen wordt het onderhoud zoveel mogelijk beperkt door gebruik van materialen als baksteen, hardsteen, zink, in kleur gecoat aluminium en andere materialen die bestand zijn tegen (visuele) veroudering
- invullingen in de openingen van de tuurmuren van de patiowoningen kunnen worden voorzien van lamellen in zelfde tint als de aluminium sierstijlen of van gespannen draad (in rvs of dezelfde kleur als het aluminium), waarbij deze voorzieningen geschikt moeten zijn om te begroeien

Afwijkingen

Bij afwijkingen van deze criteria of als de interpretatie daarvan in het licht van de planbeschrijving vraagtekens oproept, zal gebruik worden gemaakt van algemene welstandscriteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. Daarbij is het uitgangspunt, dat afwijkingen moeten leiden tot een gelijkwaardig of beter resultaat.

Stedenbouwkundig plan



Colofon

De architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Beekdael aan de Ekenrooisestraat in Waalre is opgesteld in opdracht van de gemeente Waalre door Dorp Stad en Land te Rotterdam en Twan Jütte Stedenbouw Architectuur te Delft.

Gemeente Waalre

Laan van Diepenvoorde 32
5582 LA Waalre
040 228 2500

Dorp Stad en Land

Stationsplein 45a
3013 AK Rotterdam
010 280 9445

Twan Jütte Stedenbouw Architectuur

Mijnbouwstraat 120
2628 RX Delft
015 285 3858