



Projectnummer: 22435

Onderdeel : **Stedenbouwkundige onderbouwing**

Omschrijving : De Eekelaar
43 appartementen met commerciële ruimten en parkeerkelder
Aan de Dorpsstraat
te Chaam

Opdrachtgever : de Eekelaar NV
Baarleseweg 60
4861RH Chaam

datum : 29-4-2016
wijziging :



Inleiding

Navolgend treft u een stedenbouwkundige onderbouwing t.b.v. de planontwikkeling 'de Eekelaar' aan de Dorpstraat te Chaam. Deze ontwikkeling betreft de realisatie van een gebouw complex met 43 appartementen op verdiepingsniveau, commerciële ruimten op beg. grondniveau en een daaronder gelegen parkeerkelder. Deze onderbouwing is opgesteld in opdracht van de Eekelaar NV en gaat inhoudelijk in op de volgende onderwerpen.

Ruimtelijk functioneren centrum Chaam
Verbetering stedenbouwkundige situatie
Eindconclusie

Welke hierna een verdere uitwerking krijgen.

G.J.M Bouwadviseurs

Ing. M.C.D. Heijnen

→ Ruimtelijk functioneren centrum Chaam

Structuur

Chaan is een duidelijk lintdorp. Aan de doorgaande Dorpsstraat zijn alle beeldbepalende gebouwen, zoals de kerken en het raadhuis, gelegen. Er is een mix van verschillende functies aanwezig. Zowel wonen als maatschappelijke en commerciële functies komen verspreid over de Dorpsstraat voor. Een concentratie van commerciële functies is duidelijk zichtbaar bij de Antonius Abt kerk. Hier ligt het winkelhart van de kern. Aan de overzijde van de kerk ligt een plein met detailhandel en appartementen. Op deze plek heeft voorheen brouwerij Westerlaken gestaan. Deze brouwerij sloot zijn poorten in 1958. In de jaren '90 is een open ruimte aan de Dorpsstraat gecreëerd, welke tot op heden functioneert als het dorpsplein.

1832



1896



1948



1989



→ Aan de achterzijde van de bebouwing aan de Dorpsstraat zijn na de Tweede Wereldoorlog de woonbuurten van Chaam gerealiseerd. De oude wegen in noordelijke en zuidelijke richting vanuit het lint fungeren daarbij als verbindingsstraten. Zo ook de Kapelstraat ter plaatse van het plangebied. Nog steeds is in het straatbeeld de oorspronkelijke ontwikkelingsrichting herkenbaar. Bebouwing aan de Dorpsstraat oriënteert zich ook ter plaatse van de noord-zuidgerichte ontsluitingswegen op de Dorpsstraat. Pas op de verbindingswegen gaat de aandacht (en oriëntatie) naar de achterliggende woonbuurten.

Ontstaan van het plein De Brouwerij

Na sloop van de voormalige brouwerij werd op een flinke afstand van de Dorpsstraat een nieuwe wand gebouwd van drie bouwlagen hoog met kap. In de plint zijn commerciële functies voorzien met daar bovenop appartementen. De belendende bebouwing van de Brouwerij kwam plots aan het plein te liggen. De bebouwing was uitsluitend gebouwd met een oriëntatie aan de Dorpsstraat. Omstreeks 2009 is de oostzijde van het plein vernieuwd. Hier staat nu, aansluitend op de bebouwing die terug ligt ten opzichte van de Dorpsstraat, een drielaags gebouw met kap. In de plint zijn commerciële voorzieningen gevestigd. Het gebouw is georiënteerd op zowel de Dorpsstraat als het plein.

De westzijde van het plein wordt omsloten door een oude schuur die achter de originele bebouwing van de Dorpsstraat ligt. Hierin was tot voor enkele jaren een autohandel gevestigd. De hoofdbebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kap. De schuur bestaat slechts uit één bouwlaag met kap. De bebouwing is hier nog steeds alleen georiënteerd op de Dorpsstraat.

Westzijde plein



→ Westzijde planlocatie



De westzijde van de planlocatie wordt begrensd door de Kapelstraat. De Kapelstraat is één van de oudere verbindingen tussen het oude lint (Dorpsstraat) en het achtergelegen gebied. Na realisatie van het woongebied is de Kapelstraat omgevormd naar een woonstraat / ontsluitingsweg. Het profiel is smal waardoor de straat in de huidige situatie functioneert als éénrichtingsverkeer vanuit de Dorpsstraat. De bebouwing op de hoek Dorpsstraat/Kapelstraat is georiënteerd op de Dorpsstraat. De bebouwing daarachter is georiënteerd op de Kapelstraat. De overgang van de percelen behorende tot de Dorpsstraat naar de percelen aan de Kapelstraat is niet haaks. Er is een lichte knik in de ligging van de percelen ten opzichte van elkaar herkenbaar. Deze lichte knik wordt door middel van een bocht in het straatprofiel van de Kapelstraat opgepakt om zodoende haaks te kunnen aansluiten op de Dorpsstraat. De hoekbebouwing Dorpsstraat 53/Kapelstraat is als hoekpand ontworpen. Dit is te zien aan de vormgeving van de entreepartij op de hoek en het raamkozijn op de verdieping. Het pand is in een later stadium aan de Kapelstraat verlengd. Deze verlenging sluit aan op de rooilijn en oriënteert zich volledig op de Kapelstraat. Hiermee heeft dit pand een goede relatie tot de Kapelstraat gecreëerd. De hoekbebouwing Dorpsstraat 49 is daarentegen volledig georiënteerd op de Dorpsstraat. Het pand is relatief diep en sluit niet aan op de rooilijn vanuit de Kapelstraat. Ook hier zien we dat de bebouwing achter het hoofdgebouw aan de Dorpsstraat, door de komst van de Kapelstraat, ineens aan de openbare ruimte gelegen is. De massa en architectuur zijn daardoor niet passend voor de plek, vanwege het ontbreken van de tweezijdige oriëntatie. Het wegprofiel aan de Kapelstraat is hierdoor op dit punt ruimer. Dit is eveneens de plek waar de verdraaiing in percelen wordt opgelost. Het ruimere wegprofiel is ingericht met enkele openbare parkeerplaatsen en garageboxen. De garageboxen vernauwen het wegprofiel doordat deze voor de rooilijn zijn gesitueerd en het wegprofiel net op het knikmoment vernauwen.



Bestaande oriëntatie bebouwing



→ Verbeteringen stedenbouwkundig situatie

De Brouwerij

Een plein wordt minimaal gedefinieerd door de drie wanden. In deze situatie is duidelijk dat de west-, zuid- en oostwand het plein vormgeven. De noordzijde wordt functioneel gescheiden door de doorgaande weg. De westzijde sluit op dit moment qua maat, oriëntatie en uitstraling niet aan bij de andere pleinwanden. Ruimtelijk gezien is het wenselijk deze wand ook te vervangen door drie bouwlagen met kap. Wanneer de drie wanden elkaar aanvullen zal de pleinruimte beter tot zijn recht komen. Er is immers een ontwikkeling en een schaalvergroting in gang gezet rondom het plein. Ook het plein zelf is in 2011 geheel opnieuw ingericht en heeft een kwaliteitsverbetering ondergaan. Nu is het zaak de ontwikkeling af te ronden door de westzijde op te waarderen naar de maat, schaal en uitstraling van de twee andere wanden. De wanden definiëren immers de pleinruimte.

Het is van belang dat het gebouw zich oriënteert op zowel het plein als de Dorpsstraat. Daarmee word het plein op een logische manier met de Dorpsstraat verbonden en is het geen onderbreking van de straatwand, maar een stedenbouwkundige eenheid aan de Dorpsstraat.

Gewenste oriëntatie bebouwing





Zijde Kapelstraat

De westzijde van het plein De Brouwerij wordt begrensd door een nieuwe massa die qua maat, oriëntatie en uitstraling aansluit op de gerealiseerde bebouwing aan het plein. Gekozen wordt voor een compacte massa met één hoogte die komend vanuit de noordwestzijde van de Dorpsstraat het plein markeert. Aan de noordwestzijde van de Dorpsstraat (gezien vanaf de Kapelstraat) is de bebouwing lager. Om een goede overgang te krijgen tussen bestaand en nieuw wordt de nieuw te realiseren massa op afstand van de Kapelstraat gerealiseerd. Tussen Kapelstraat en nieuwe massa ontstaat een pleinruimte die gebruikt wordt voor parkeren. De plek van de massa in combinatie met het plein geeft een introductie naar het centrale plein De Brouwerij en geeft daarnaast de Kapelstraat een volwaardige entree. De hoekbebouwing Dorpsstraat 53/Kapelstraat die alleen in uitstraling als hoekpand fungeert wordt in de nieuwe situatie een echt hoekpand van de gevelwand Dorpsstraat/Kapelstraat.

De pleinruimte en de begeleiding van de Kapelstraat wordt versterkt door de oriëntatie van de gevel van de nieuwbouw. Ook hier is deze tweeledig; richting Dorpsstraat en richting Kapelstraat.

Het is wenselijk om de stedenbouwkundige eenheid aan de Kapelstraat verder te ontwikkelen. De aangrenzende twee-onder-een-kapwoningen Kapelstraat 5-7 en Kapelstraat 9-11 hebben een opbouw van twee lagen met kap, waarbij de nokhoogte relatief laag is. De overgang tussen de nieuwbouw en deze woningen is in de nieuwe situatie zichtbaar. De zijgevel van de woning Kapelstraat 5 grenst in de nieuwe situatie aan de pleinruimte. Door in de toekomst op de plaats van de woningen Kapelstraat 5-7 een massa te realiseren die in hoogte trapsgewijs terugloopt, waarbij de oriëntatie van de gevels zowel gericht is naar de pleinruimte als de Kapelstraat, kan hier een meer geleidelijke overgang worden gerealiseerd tussen de woonbuurt en de Dorpsstraat. Door dan te kiezen voor een traditioneel vormgegeven massa kan de overgang tussen het complex De Eekelaar en de bebouwing aan de Kapelstraat verder benadrukt worden.

detail op Kapelstraat



Een andere invulling van het perceel Kapelstraat 5-7 biedt daarnaast de mogelijkheid om een langzaamverkeersverbinding te realiseren tussen Kapelstraat en de al aanwezige verbinding tussen Schootakkerstraat en plein De Brouwerij. Op een hoger schaalniveau kan de nieuwe verbinding aanhaken op een mogelijk andere langzaamverkeersverbinding tussen Horst en Kapelstraat.



Conclusie

De Eekelaar is het scharnierpunt in velerlei opzicht. Voor wat betreft De Brouwerij is het pand de oostelijke bebouwingswand van het plein. De bebouwingswand omsluit het plein en oriënteert zich ter plaatse zowel richting het plein als richting de Dorpsstraat. Voor de Dorpsstraat ter plaatse van de Kapelstraat is het de introductie van het dorpshart en markeert het de entree van de woonbuurt aan de zuidzijde van Chaam.