

Beeldkwaliteitsplan Westhoffhuis te Lunteren

18 januari 2011



Beeldkwaliteitsplan

Westhoffhuis te Lunteren
18 januari 2011

Inhoud van het beeldkwaliteitsplan:

- 0. Inleiding
- 1. Stedenbouwkundige, landschappelijke structuur
- 2. Erfindeling, perceel
- 3. Gebouw
- 4. Materialisering
- 5. Openbare ruimte
- Bijlage: Beelden voorontwerp

0. Inleiding

Aanleiding

Het huidige Westhoffhuis is een gedateerd gebouw uit de jaren '70 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De huidige eigenaar van bestaande opstal, Stichting Sociaal Cultureel Vormingswerk Lunteren (SSCVL), wil graag een nieuw modern gebouw. In 2008 is een intentieverklaring getekend tussen Woonstede en SSCVL, met als doel om op de bestaande locatie een nieuw Westhoffhuis te realiseren. Woonstede krijgt daarbij de mogelijkheid om 28 appartementen te realiseren.

De gemeente heeft bij Collegebesluit d.d. juni 2008 ingestemd met het programma, te weten 28 appartementen en een sociaal-culturele ruimte met parkeren op eigen terrein ten behoeve van de appartementen.

De SSCVL heeft daarnaast overeenstemming met de gemeente over de grondaankoop en de doorverkoop aan Woonstede.

Doestelling

Woonstede wil op deze bijzondere locatie graag voldoen aan de vraag om meer betaalbare woningen te realiseren. In het centrum dicht bij voorzieningen zullen de woningen met name in trek zijn bij senioren.

Het nieuwe dorpshuis moet het sociaal culturele hart worden van Lunteren. Het Westhoffhuis biedt een breed scala aan activiteiten en cursussen aan, zoals:

- sport: yoga & gymnastiek;
- taalcursussen;
- biljarten;
- pottenbakken;
- tekenen en schilderen;
- zangkoren.

Naast activiteiten zal het Westhoffhuis ook dienst doen als ontmoetingsplek voor de bevolking van Lunteren en omgeving.

Programma

Het programma bestaat op hoofdlijnen uit:

- Nieuw dorpshuis voor SCCVL circa 1.400 m² bruto vloeroppervlakte. De gebruiksoppervlakte van het nieuwe Westhoffhuis blijft nagenoeg hetzelfde als het oude Westhoffhuis.
- Bibliotheek dependance voor Cultura, onderdeel van het nieuwe dorpshuis.
- 28 appartementen van circa 80 m² bruto vloeroppervlakte in twee bouwlagen boven het dorpshuis.
- De 28 appartementen betreffen vrije keuze woningen. 22 woningen zijn bij verhuur als sociale huurwoning aangewezen.
- Half verdiepte parkeergarage met 45 parkeerplaatsen voor de bewoners van de 28 appartementen.

Beperkingen

- De 'Monumentale' bomen rondom het bestaande Westhoffhuis zullen gehandhaafd blijven.
- De geluidseisen vastgelegd in de wet- en regelgeving in relatie met de functies binnen het Westhoffhuis.

Toetsingscriteria:

1. Stedenbouwkundige, landschappelijke structuur

Groenstructuur

Het park aan de voorzijde zal gehandhaafd blijven. De paden zullen deels aangepast worden om de voetgangers te leiden naar de hoofdingang aan het park. Aan de oostzijde zal met struiken en planten het groene karakter benadrukt worden om zodoende de in- en uitrit van de parkeergarage zoveel mogelijk uit het zicht te houden vanaf de parkzijde.

2. Erfindeling, perceel

- Het nieuwe gebouw komt grotendeels op dezelfde locatie als het bestaande Westhoffhuis.
- De hoofdingang voor het dorpshuis is duidelijk herkenbaar en komt aan de parkzijde. De ingang richt zich op de zijde waar het publiek vandaan komt, en presenteert zich tevens aan de Dorpstraat.
- De buitenruimte voor de hoofdingang moet – als entree/ontmoetingsplek, c.q. overgang binnen–buiten - zorgvuldig worden vormgegeven. Fietsenstallingen moeten landschappelijk verantwoord worden ingepast (b.v. omzoomd door hagen). Wanneer afvalcontainers buiten het gebouw worden geplaatst dienen ook deze goed te worden ingepast.
- De hoofdingang en ontsluiting voor de bewoners vindt plaats aan Boslaan door middel van een toren met een lift en trappenhuis.
- De ontsluiting van de parkeergarage vindt plaats door een hellingbaan aan weerszijden van de toren aan de Boslaan. De in- en uitgang zal zoveel mogelijk ondergeschikt zijn ten opzichte van de ingang van de bewoners. Aan de Boslaan zullen struiken en/of heggen geplaatst worden om het park visueel zoveel mogelijk door te laten lopen.
- De architectuur van het gebouw verenigt de specifieke gebiedskenmerken ten zuiden en noorden van de locatie. (ten noorden: kleinschalige, functionele, bakstenen woningen met lage goot; ten zuiden: royale villa's met toevoegingen als serres en torenelementen in baksteen en/of wit stuc- of keimwerk).
- Een inrichtingsplan met bestrating, beplanting e.d. zal nog worden opgesteld.

3. Gebouw

- Het bouwblok is opgebouwd uit kleinere architectonische eenheden (centraal deel en kleinere flankerende eenheden) met als doel het totale volume visueel op te delen.
- Het bouwblok bestaat van onder naar boven uit de volgende 4 bouwlagen:
 - Half verdiepte parkeergarage
 - Begane grond met het dorpshuis
 - 1^e verdieping met 14 appartementen rond een binnentuin
 - 2^e verdieping met 14 appartementen met een galerij met uitzicht op de binnentuin
- Het bouwblok is op hoofdlijnen verdeeld in een centraal deel, geflankeerd door kleinere eenheden. Om het centrale deel te benadrukken komt het pregnant naar voren t.o.v. de rest van het gebouw. Dit vormt tevens een bijdrage aan de markering van de hoofdingang van het dorpshuis.
- De kleinere flankerende eenheden kennen een relatief kleine schaal en zijn opgebouwd uit traditionele materialen, met een eigen kap en lage gootlijn.
- De hoofdingang komt direct uit in een centraal plaza met bar. Vanuit de plaza zijn de grote zaal en de bibliotheek direct bereikbaar. Het Westhoffhuis krijgt een uitnodigend karakter dat zich richt op het park.
- Het centrale deel bestaat uit een open gevel met een veranda-achtige bekroning. Er achter bevinden zich de balkons van de woningen op de verdiepingen en de entree naar de openbare functies.
- De balkons zijn ondergeschikte tussenleden (tussen de kleinere eenheden).
- Aan de Boslaan staat een markant torenelement waarin zich de ontsluitingen van de woningen bevinden.
- Aanvullend op de beelden wordt de achtergevel op de begane grond voorzien van raamopeningen in het ritme en de structuur van de gevel.
- Het parkeren vindt half verdiept plaats.
- De reclame-uiting bestaat uit de gebouwnaam op het centrale deel, welke in harmonie is met de gevel.
- De zonwerende maatregelen zijn gelijk voor het gehele gebouw in harmonie met de architectuur.
- De detaillering komt voort uit het architectonisch concept.

Voor toelichting van bovenstaande, zie bijlage: voorontwerp

4. Materialisering

Traditionele duurzame materialen zoals baksteen, houten kozijnen, etc. De uitgangspunten op hoofdlijnen:

- De woningdelen zijn van rood-bruine baksteen met een grijze kap (geen kunststof leien).
- Het centrale deel en het torenelementen zijn van rood-bruine baksteen met een veranda-achtige bekroning van een gekeimde steenachtige constructie.
- De tussenleden (balkonzone) zijn antraciet.
- Het zuidelijk deel is in de onderlaag verbijzonderd met een gekeimde steenachtige constructie.
- De plint aan de parkzijde (halve parkeerlaag en trappartij parkzijde) is antraciet.
- De voegen zullen terugliggend worden uitgevoerd.
- De detaillering dient zorgvuldig te gebeuren: diepliggende houten kozijnen.

5. Openbare ruimte

Openbare ruimte en groen blijven zoveel mogelijk als bestaand gehandhaafd.

- Zie punt 2, derde gedachtestreepje.



















