

Beeldkwaliteitsplan 'Kloosterhof' Helvoirt

Beeldkwaliteitsplan 'Kloosterhof' Helvoirt

april 2010

Opdrachtgever: Gemeente Haaren

Opgesteld door: Peter Hoesbergen, Stedenbouwkundige Bouwfonds Projectontwikkeling

Inhoud

Inleiding

Stedenbouwkundig plan Kloosterhof

Beeldkwaliteit openbare ruimte en bebouwing

Beeldkwaliteit bebouwing

Bijlage: Beeldregieplan Nieuwe Leyenhof

Beeldkwaliteitsplan

Inleiding

In 2005 zijn de gemeente Haaren en Bouwfonds Ontwikkeling in nauw overleg gestart met het onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden binnen de kern Helvoirt.

Vertrekpunt was het definiëren en zodanig op elkaar afstemmen van ontwikkelkansen dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van Helvoirt structureel verbeterd wordt. Daarnaast dient de ruimte gevonden te worden om in de bestaande kern extra woningbouw te realiseren. Er is behoefte aan woningen en de woningen kunnen als kostendrager worden ingezet om de plannen voor de maatschappelijke voorzieningen haalbaar te maken.

Vanaf het begin van het planproces heeft het centrumplan de gemoederen in Helvoirt flink bezig gehouden. Zowel in de raadsvergaderingen als in het publieke debat is duidelijk geworden dat iedereen zich bewust is van het feit dat de veranderingen veel betekenis zullen krijgen voor de dorpsgemeenschap. Niet alleen omdat er gemeenschapsvoorzieningen mee gemoeid zijn, maar ook omdat de ruimtelijke veranderingen groot zijn.

Met name voor het deelgebied ten zuiden van de Kastanjelaan, 'de Kloosterhof', is een aantal planstadia doorlopen.

Intensief overleg tussen de gemeente, woningcorporatie 't Heem en Bouwfonds Ontwikkeling heeft geleid tot een ruimtelijk kader en een voorlopig Stedenbouwkundig plan dat de instemming van de gemeenteraad heeft gekregen.

In de hier voorliggende notitie wordt eerst een toelichting gegeven op de ruimtelijke uitgangspunten voor de kern Helvoirt en het stedenbouwkundig plan voor het deelgebied 'Kloosterhof'. Vervolgens worden in een Beeldkwaliteitsplan, vanuit de keuze om een duidelijk zichtbare samenhang tussen de bestaande en de nieuwe bebouwingskwaliteiten te bereiken, een aantal richtlijnen gegeven voor de verdere planvorming.

Dit Beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van de verdere planologische procedures en besluitvorming, maar is vooral bedoeld als vertrekpunt en inspiratiebron voor de verdere ontwerpogave. Het voorliggende document is een 'levend' document. Nieuwe inzichten, die zeker zullen ontstaan tijdens het ontwerpproces en de gesprekken met betrokkenen, zullen hun plaats kunnen krijgen in de plannen.



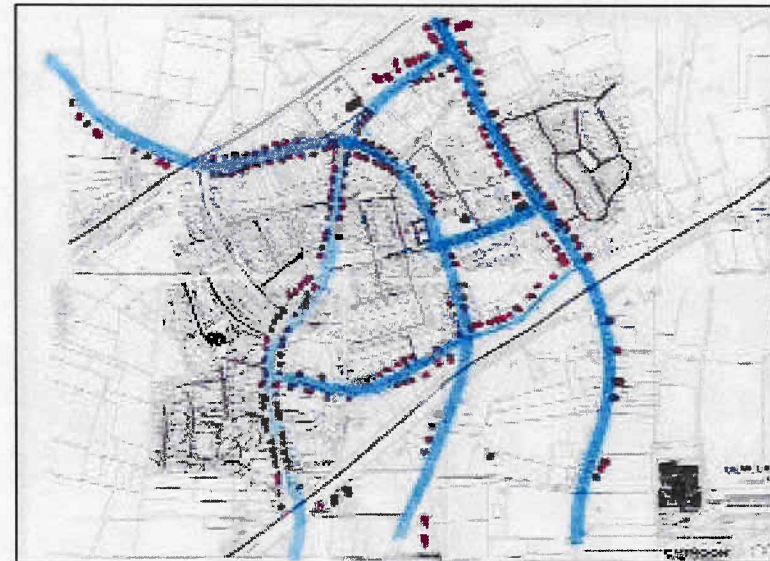
Centrumgebied Helvoirt: verleden, heden en toekomst

De belangrijkste bron van inspiratie voor de stedenbouwkundige visie is de eigen opbouw en uitstraling van Helvoirt.

Het is opvallend hoe herkenbaar de historische ontwikkeling en de situatie van bijvoorbeeld een eeuw geleden nog beleefbaar zijn in de bestaande situatie.

De doorsnijding door de spoorlijn aan de noordzijde en de snelweg aan de zuidzijde, zijn te herkennen als ingrepen met grote ruimtelijke gevolgen, maar tussen deze functionele en ruimtelijke barrières is de hoofdstructuur in grote lijnen behouden.

Duidelijke identiteitsdragers zijn de doorgaande bebouwingslinten die in hun verloop verwijzen naar de onverharde landschappelijke routes die in het verleden de bebouwingkernen met elkaar verbonden. Op oude tekeningen en foto's is de grote mate van diversiteit van de aan de linten liggende bebouwing te zien. Veelal zijn deze panden in de bestaande situatie nog aanwezig. De nieuwe straten en bebouwingselementen zijn gesitueerd tussen deze van oudsher aanwezige bebouwingslinten.



Linten en lintbebouwing



Topografie ± 1900



Structuurbeeld kern Helvoirt

Kloosterhof

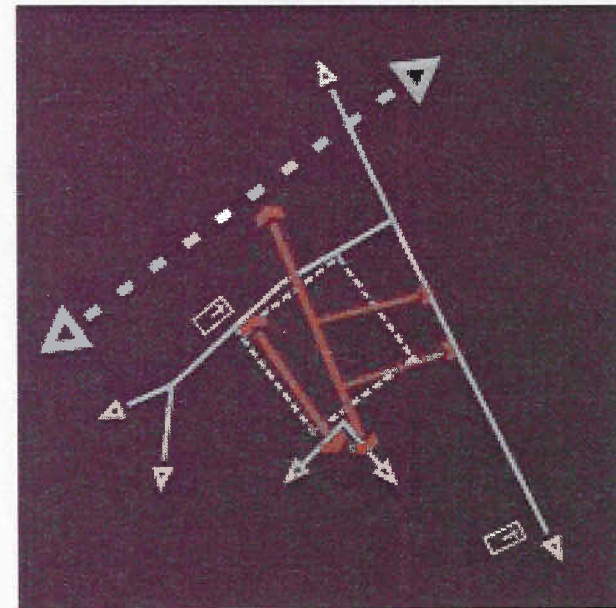
Stedenbouwkundige uitgangspunten

De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking binnen het plangebied Kloosterhof zijn:

- De Leyenhof nieuwbouw op eigen locatie
- Nieuwbouw brede school op nieuwe locatie
- Integratie: onderwijs, gemeenschapshuis, sportzaal
- Realisatie groene dorpstuin als tegenhanger van het Kerkplein
- Herstellen doorgaande rooilijn Kastanjelaan
- Handhaven waardevolle bomen voor zover mogelijk
- Aansprekende dorpse bebouwing in harmonie met bestaande identiteit
- Functies georganiseerd rondom dorpstuin

De verkeerskundige uitgangspunten:

- 2 Noord-zuid routes langzaam verkeer
- Aansluiten op bestaande paden naar Torenstraat
- Herbergzame autoluwe verblijfsruimten
- Aanhaking op parkeercapaciteit spoor
- Vasthouden aan heldere scheiding tussen openbaar en privédomein
- Parkeren op achtergebieden
- Poorten naar achtergebieden

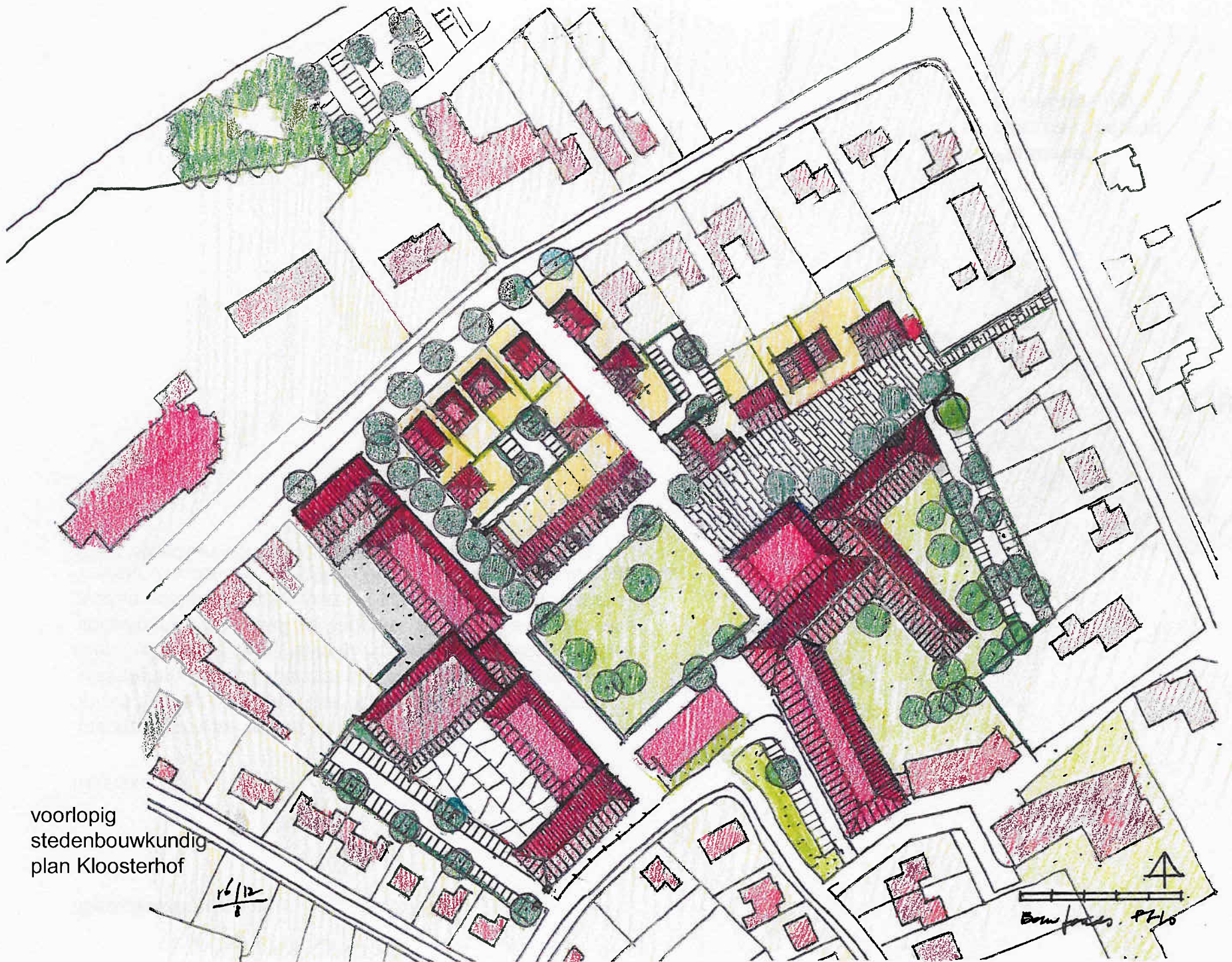




Plangebied Kloosterhof bestaande situatie



Uitgangssituatie wanneer te slopen bebouwing is weggedacht



voorlopig
stedenbouwkundig
plan Kloosterhof

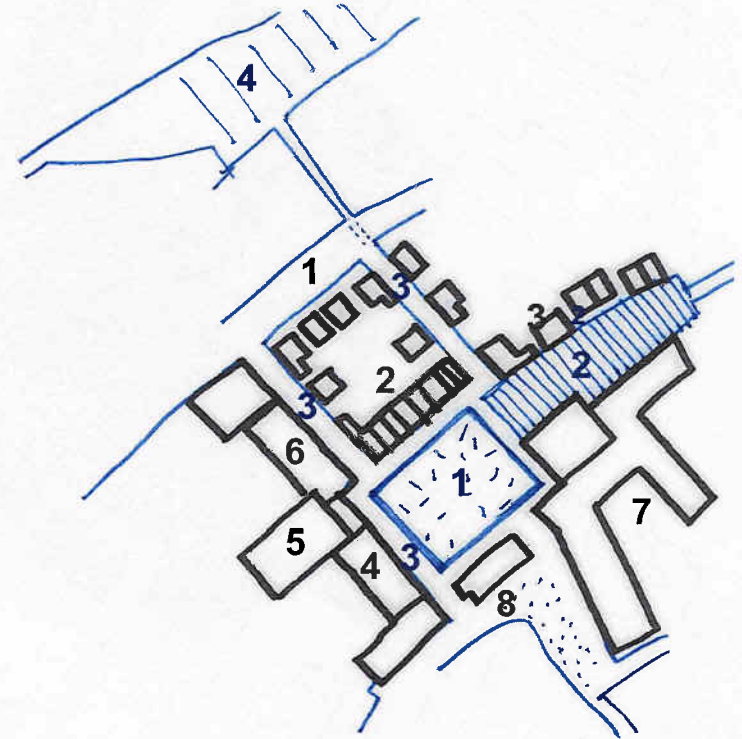
16/12

↑
Bouwplan P210

Beeldkwaliteitsplan

Basiskeuze

Inspiratiebron is Helvoirt zelf. In het overleg is steeds naar voren gekomen dat er grote waardering bestaat voor het eigen karakter en de eigen identiteit van de kern Helvoirt. Het beeldkwaliteitsplan haakt volledig in op dit breed gedragen sentiment. De samenhang tussen bestaande en nieuwe ruimtelijke kwaliteiten staan als basiskeuze centraal. Er blijft ruimte voor eigentijdse vormgeving maar steeds in harmonie met de bestaande kwaliteiten.



**Plandelen
openbaar gebied
en bebouwing**



Bestaande bebouwing in Helvoirt

Openbaar gebied

Ruimte 1, dorps tuin

Gebruik

Multifunctionele 'tuin' t.b.v. dagelijkse activiteiten.
Speelveld voor jong en oud.

Gebruik in het verlengde van school, WoonZorg-ServiceCentrum en andere dorpsactiviteiten.

Sfeer

Open, licht en vriendelijk.
Goed onderhouden en schoon.

In het zicht van aanliggende bebouwing en passanten.

Expressie, materiaalgebruik

Gemaaid grasveld, verharding rondom, omzoomd met hagen of muurtje op kniehoogte.

Bestaande en eventueel nieuwe bomen.

Bijzonderheden

Deze dorps tuin vormt de tegenhanger van het Kerkplein dat stendig van karakter is en waar het doorgaande verkeer de sfeer bepaald. Autoverkeer is hier zeer luv van karakter (woonpaden), maar niet uitgesloten.



Openbaar gebied

Ruimte 2 Woonpleintje

Gebruik

Het pleintje is een woonpleintje.

Sfeer

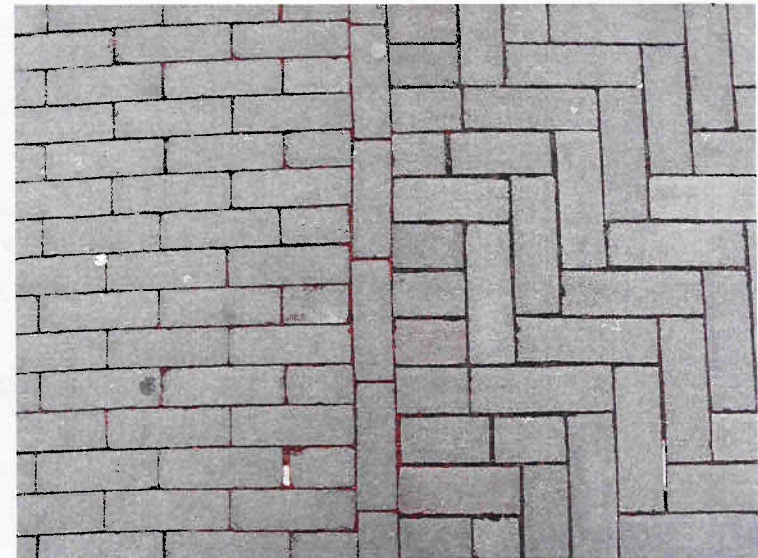
Door aanliggende woningen en bestaande dan wel nieuwe bomen zal het een intieme en ingetogen sfeer krijgen. De ruimte mag donkerder zijn als de naastgelegen dorpstuin.

Expressie, materiaalgebruik

Donkere gebakken straatstenen. Uniform van kleur en materiaal met bestratingspatroon, afwijkende bies aan de randen van het pleintje. Bomen in plantvakken.

Bijzonderheden

Het bestemmingsverkeer naar de woningen en de parkeerplaats achter het WZSC zal heel informeel ingepast worden, zonder de eenheid van de pleinruimte te verstoren. Bomen en lantaarnpalen geleiden de auto's.



Openbaar gebied

Ruimte 3 Woonpaden

Gebruik

Gecombineerd gebruik door voetgangers, fietsers en auto's van aanwonenden.

Nader onderzoek zal uitwijzen of o.a. de Kloosterstraat parkeercapaciteit moet bieden voor de school.

Sfeer

Intiem en rustig maar goed verlicht.
Smal

Expressie, materiaalgebruik

Ingetogen gebakken straatstenen. middeldonker en rood/bruin.

Bijzonderheden

In het inrichtingsplan aandacht geven aan het markeren van de aanliggende functies. Vormgeven van de overgangen tussen openbaar en privédomein.



Openbaar gebied

Ruimte 4 Spoorzone

Gebruik

In de spoorzone worden een aantal functies gecombineerd. Openbaar parkeren, brandweer en recreatief wandelpad.

Sfeer

Open, overzichtelijk en functioneel

Expressie, materiaalgebruik

Bomen op hoge stammen.

Klinkers.

Groene rand langs het spoor.

Bijzonderheden

Met name het openbaar parkeren vraagt om een heel functionele inrichting met een grote mate van sociale controle en veiligheid.

Open zicht vanaf de brandweer (nachtwaker) en de Oude Landmanschool is zeer welkom.

Het verlichtingsniveau moet goed zijn. Vermijden van schuilplekken.



Bebouwing

Algemeen

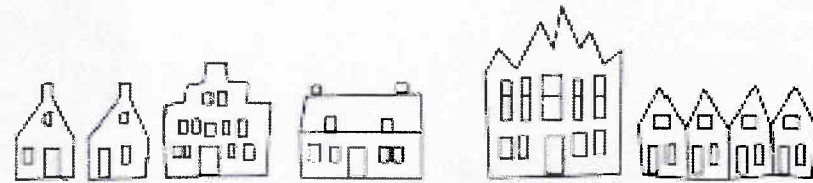
Architectuurkarakteristiek:

Dorps

Kleinschalig, pandsgewijs gedifferentieerd

Ingetogen

Eigentijdse detaillering mag, mits binnen
'in harmonie - visie'



panden: grote variatie in ritmische menging

Vaste elementen:

Plinten

Metselwerk in

rood/bruin/paarse tinten

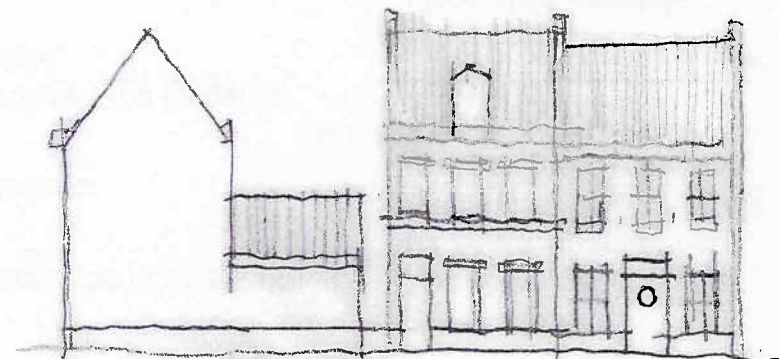
Staande ramen, houten kozijnen

Wit schilderwerk

Luifels, erkers en dakkapellen

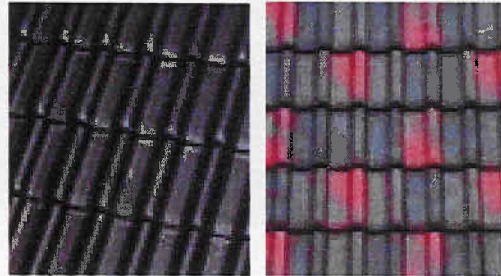
Getimmerde dakgoten

Hellende daken met pannen gedekt

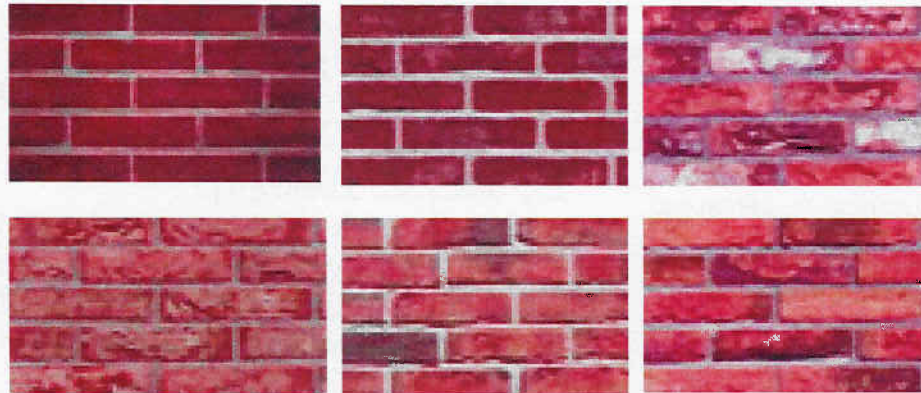


Bebouwing Materialen

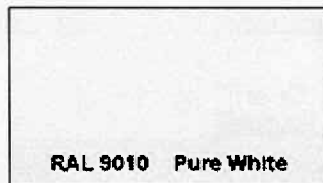
dakpannen



metselstenen

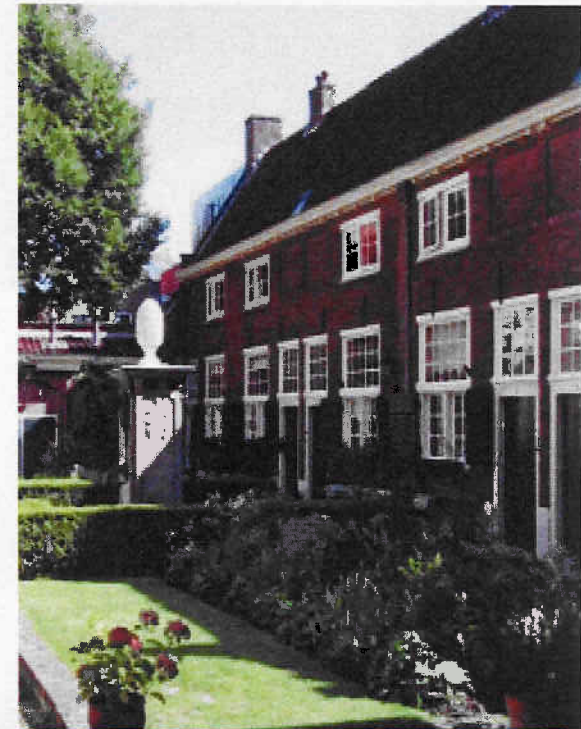


schilderwerk



plint

antraciet natuursteen



Bebouwing

Plandeel 1 Woonhuizen aan de Kastanjelaan

Inpassing/oriëntatie

Panden herstellen de continuïteit van de Kastanjelaan.

De woningen zijn met hun ingang en indeling georiënteerd op de Kastanjelaan.

Voortuin met gemetselde erfscheiding..

Massa/bouwhoogte/
kapvorm

Voornamen panden met een hoge goot.

Goothoogte maximaal 8,5 m., minimaal 6 m. voorzien van voornamen kap in dwars- of langsrichting. Afstand tot belendende bebouwing minimaal 2 m.

Architectonische expressie, kleur, materialisatie

Voornaam karakter.

Uitvoering in donkere baksteen, rood/bruin/paars.

Gedekt met pannen.

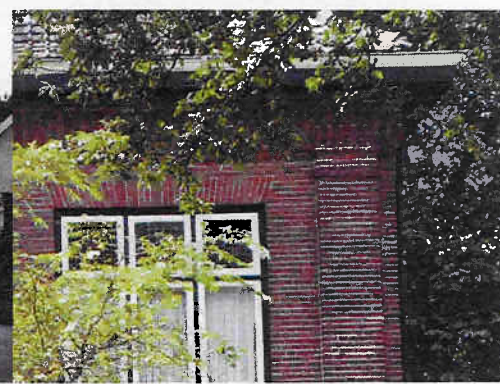
Geprononceerde dakgoot.

Wit lakwerk, houten kozijnen.

Bijzonderheden

Rooilijn vormt overgang van terugliggende lijn van belendende woonpanden en vooruitgeschoven lijn tegenover kerk.

Parkeerhofje achter de woningen



Bebouwing

Plandeel 2 Wonen aan de dorpstuin

Inpassing/oriëntatie

De woningen vormen een heldere wand aan de noordzijde van de dorpstuin.

De woningen zijn gericht op het openbaar gebied.

De voordeur aan de dorpstuin.



Massa/bouwhoogte/
kapvorm

De woningen zijn als ensemble vormgegeven maar als individuele woning herkenbaar.

Architectonische expressie,
kleur, materialisatie

Natuurstenen plint die de samenhang tussen de wanden aan de tuin bevestigd. Gevelvlak in monochroom metselwerk in een middeldonkere rode kleur. Staande ramen met wit lakwerk.

Geprononceerde dakgoot.
Schuinvlak in langsrichting eventueel met accenten.
Dakpannen en dakkapellen.



Bijzonderheden

Parkeerhof achter de woningen.



Bebouwing

Plandeel 3 Wonen aan het pleintje

Inpassing/oriëntatie

Grondgebonden woningen met een individueel karakter. Projectmatig maar niet uniform.

Massa/bouwhoogte/
kapvorm

Gericht naar pleinzijde. Vanwege zonnestand ook 'eigen' zone voor de deur als ondiepe voortuin of 'privéstoep'. Gedifferentieerd in massa en programma. Bouwhoogte gevarieerd. Maximale goothoogte 7 m.

Architectonische expressie, kleur, materialisatie

Wisselend baksteengebruik en wisselend kleurgebruik. Wit gekeimde gevels toegestaan. Uniformiteit wat betreft plint (natuursteen) en lakwerk (wit). Toepassing van luifels, erkers en dakkapellen.

Bijzonderheden

Gesloten hoeken. Afzomen van zijtuinen met muren, hekwerken en hagen. 'Pand op de hoek' geeft vorm aan de overgang tussen de ruimten.



Bebouwing

Plandeel 4 School aan het plantsoen

Inpassing/oriëntatie

Herkenbaar schoolgebouw,
gericht op de dorpsuin..

Massa/bouwhoogte/
kapvorm

Opgebouwd uit
verschillende delen die
apart worden vormgegeven
om de schaalbeleving te
verkleinen. Solide centraal
solide gebouw. Verfijnd
metselwerk met mooie
detaillering. Gezamenlijke
entree van school,
sportzaal en
gemeenschapshuis als
bebouwingsaccent
vormgegeven

Architectonische expressie,
kleur, materialisatie

Ingetogen aan buitenzijde
vrolijk en licht aan de
binnenzijde. Hoge ruimten,
staande hoge ramen.

Bijzonderheden



Bebouwing

Plandeel 5 Sportzaal

Inpassing/oriëntatie

Sportzaal opgenomen in het binnenterrein. Terughoudend en ingetogen. Goede gevelindeling

Massa/bouwhoogte/kapvorm

Doorstuderen op schaalverkleining in beeldvorming.

Dakrand en lage kap.

Architectonische expressie, kleur, materialisatie

Geen nare dichte doos.

Bakstenen gebouw. Bovenlichten.

Ingetogen. Goede verhoudingen.

Bijzonderheden

Nadere studie aangaande relatie met directe omgeving.

Bebouwing

Plandeel 6 Gemeenschapshuis met bovenwoningen

Inpassing/oriëntatie

Massa/bouwhoogte/
kapvorm

Architectonische expressie,
kleur, materialisatie

Bijzonderheden

Tweezijdige oriëntatie:
naar Kastanjelaan en naar
Kloosterstraat.

Gebouwconcept als forse
statige villa aan de
Kastanjelaan met
ingetogen en vriendelijke
achterbebouwing.

Voornamelijk en rijke karakter
aan de Kastanjelaan met
vriendelijke en
uitnodigende begane grond
verdieping.

Nadere invulling van
programma doorvertalen in
uitstraling. Veel aandacht
voor relatie binnen – buiten.

Invoegen in beeld van de
Kastanjelaan en ruimtelijke
en functionele oriëntatie op
Kastanjelaan.

Goothoogte max. 12 m.
Wand aan de
Kloosterstraat vraagt om
nadere verfijning en
geleding. Max. 9 m.
goothoogte.

Mooie entree.

Baksteen, hoge ramen,
verfijnde detaillering
metselwerk, etc.

Begeleiding van
Kloosterstraat.

Open relatie.

Ook functionele relatie met
het plantsoen via de
gemeenschappelijke
ingang in koppelmonument
met school en sportzaal.



Bebouwing

Plandeel 7 Woon-Zorg-Centrum 't Heem (zie ook bijlage)

Inpassing/oriëntatie

Het complex als totaal kent een grote schaal. In de uitwerking gebruik maken van geleding om de schaal optisch te verkleinen. Verschillende kanten krijgen dan een eigen expressie en oriëntatie.

Massa/bouwhoogte/
kapvorm



Architectonische expressie,
kleur, materialisatie

Gevel aan de Bloeymanstraat relatief licht en eigentijds. De kleinere gevel aan de zuidzijde van het plein donkerder en ingetogen. Hoofdentree is het visitekaartje van het WZSC en krijgt een voorname en rijk gedetailleerde uitwerking

Bijzonderheden

In het kader van projectbesluit – procedure rondom de realisatie van het WZSC is een **beeldregieplan** opgesteld. Dit document is als **bijlage** toegevoegd.



Bebouwing

Plandeel 8 Bestaande appartementenblokje

Inpassing/oriëntatie

Het bestaande appartementenblok blijft gehandhaafd en vormt straks de zuidwand van het plantsoen.

Het pand is dan een buitenbeentje en vraagt om cosmetische' aanpassingen van de buitengevel met als doel optimaal deel te gaan uitmaken van het nieuwe gebied en de gebouwen rondom de dorpstuin.

De huidige opzet van het gebouw biedt hiertoe aanknopingspunten.

Nadere studie is gewenst.





bijlage

Beeldregieplan
nieuwbouw
WoonZorgServiceCentrum
De Leyenhof

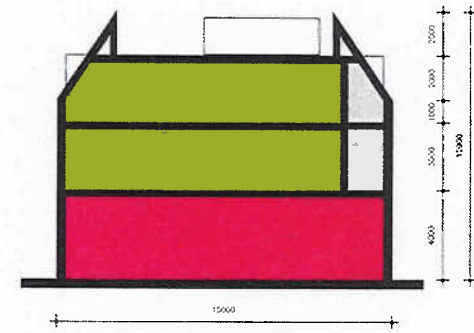
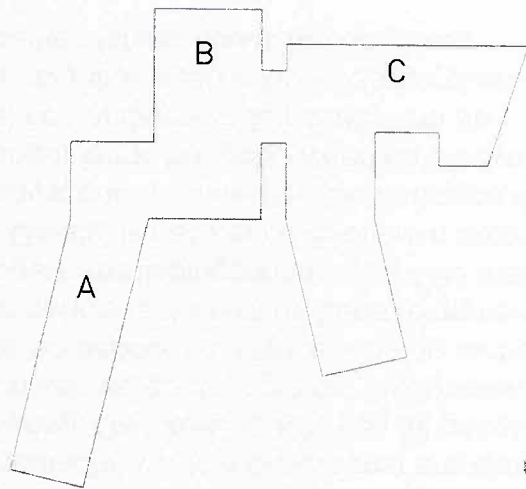
Beeldregieplan WZSC De Leyenhof

De vervangende nieuwbouw voor het WZSC De Leyenhof wordt een multifunctioneel Woonzorgservicecentrum met programma's voor verschillende doelgroepen. De belangrijkste onderdelen zijn:

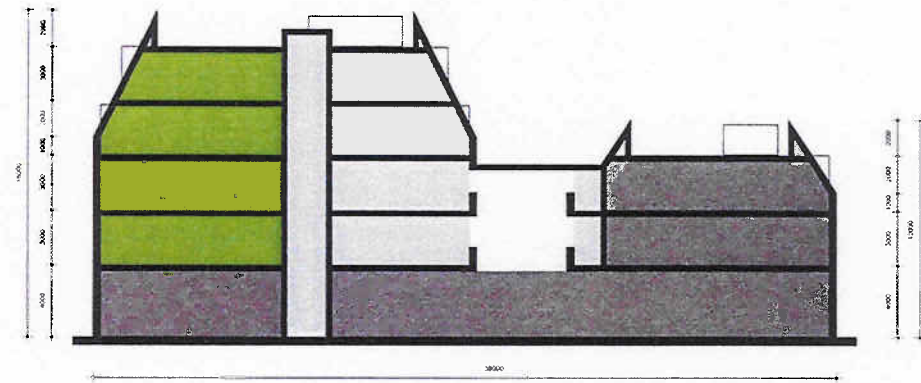
1. Wonen intramuraal in groepsverband voor psychogeriatrische bewoners.
2. Wonen intramuraal in zorgappartementen voor somatische bewoners.
3. Extramuraal wonen voor ouderen in appartementen.
4. Zorgondersteunende diensten.
5. Welzijn en service activiteiten

Het gebouw wordt een samengesteld gebouw, bestaande uit drie gebouwdelen die optisch van elkaar worden gescheiden door bijvoorbeeld een transparante tussenruimte, en die samen de nieuwe Leyenhof gaan vormen. Het nieuwe gebouw wordt net als de oude Leyenhof ook weer verbonden met het woongebouw aan het Hofpad 1 t/m 23.

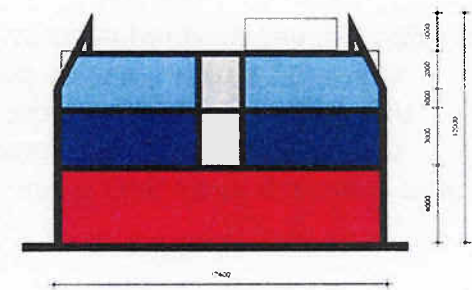
De massa en verschijningsvorm van de nieuwe gebouwdelen hebben een relatie met de functie en de directie omgeving en zijn om deze reden verschillend, zowel in uitstraling als materialisatie. Het WZSC De Leyenhof zal uit een substantieel programma bestaan in de dorpskern van Helvoirt. Om een harmonische overgang te krijgen met de kleinschalige bebouwing van de omgeving en de nieuwe Leyenhof wordt de bovengenoemde driedeling voorgesteld in combinatie met een samenhangend maatsysteem en gevelopbouw, zowel horizontaal als vertikaal. In het ontwerp zal een nadere uitwerking van deze ordeningsprincipes volgen.



Doorsnede blok A



Doorsnede blok B



Doorsnede blok C

NIEUWE LEYENHOF

Doorsnede blok A

Doorsnede blok B

Doorsnede blok C

BLOK A

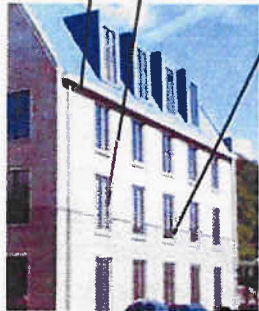
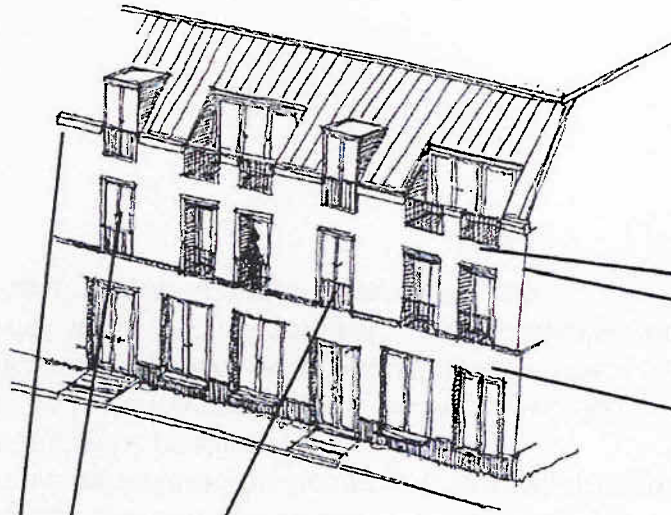
Het gebouwdeel aan de Bloeymanstraat is zodanig gepositioneerd dat het een inleiding is op het nieuw te realiseren plein. In het gebouwdeel aan de Bloeymanstraat worden appartementen ondergebracht, woongroepsverblijven en diverse voorzieningen ter ondersteuning van het woonzorgserviceconcept al dan niet met een publieksgericht karakter.

De individuele woonruimten zijn vooral op de verdieping gedacht terwijl de overige functies juist op de begane grond gedijen en ook een relatie met de openbare omgeving kunnen aangaan.

De oriëntatie op het westen maakt wonen aantrekkelijk aan de voorzijde van het gebouw; de Bloeymanstraat.

De ontsluiting van de appartementen wordt met name aan de achterzijde gerealiseerd. Totaal heeft dit gebouwdeel drie bouwlagen, waarvan de bovenste ondergebracht wordt in de kap met eronder gelegen borstwering. De totale hoogte van dit gebouwdeel ca. 12.00 meter, de goothoogte ca. 8.00 meter. Gezien de functies en beoogde doelgroep die op de begane grond worden gehuisvest wordt de begane grond voorzien van een hogere verdiepingshoogte (tot 4.00 meter bovenkant vloer). Daarbij is het wenselijk om een groene overgangszone te realiseren die enerzijds de voetganger langs het gebouw en de Bloeymanstraat begeleidt en anderzijds de privacy van de bewoners/gebouwgebruikers waarborgt en de passant op gepaste afstand houdt van de gevel.

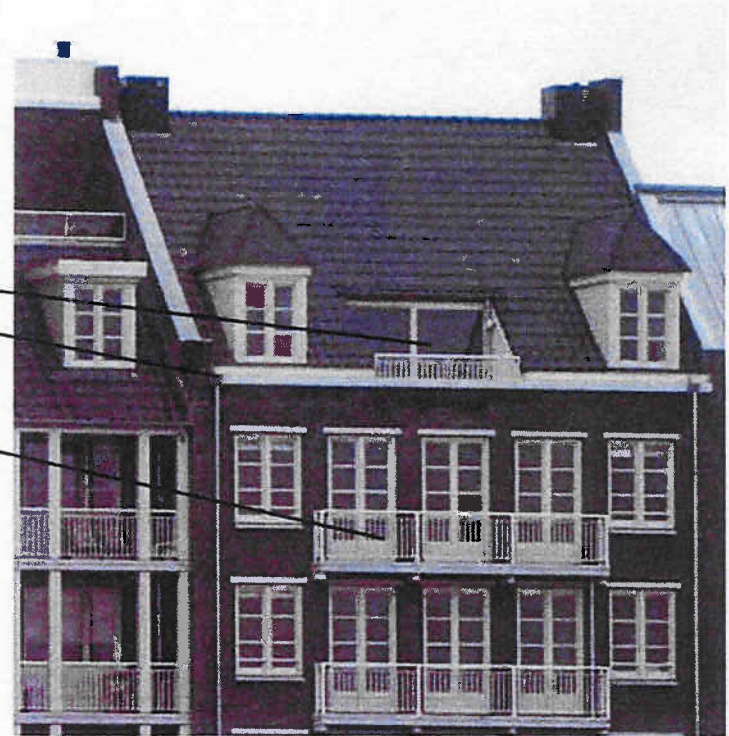
Qua verschijningsvorm van dit blok wordt gestreefd naar een eenduidige architectuur gebaseerd op klassieke thema's als verticaliteit, toepassen van een plint, een geprononceerde gootrand en een horizontale sierlijn. Voor de buitenruimten van de appartementen zijn oggia's voorzien.



Toepassing sierlijst
/verticale ramen
Overkragende gootlijst



Rustig gevelbeeld op verdieping



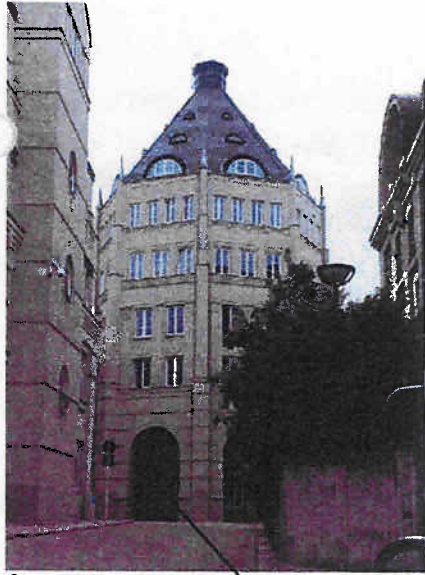
Open balkonhekken
Loggia in dakvlak
Grijze dakpannen

BLOK B

Het hoekgebouw staat op een markante plaats aan het plein en mag zich daarom onderscheiden. Op de begane grond komen hier de meer openbare serviceruimten, een centrale ontvangst voor bezoekers en bewoners, een grand café en restaurant en een centrale ontmoetingsruimte. Op de verdiepingen worden appartementen gesitueerd. Het totale blok bestaat uit vijf bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt ca. 18.00 meter, de goothoogte ca. 11.00 meter.

De voor het publiek toegankelijke functies op de begane grond geven aanleiding voor een afwijkende vormgeving en materialisering ten opzichte van de woonfuncties op de overige verdiepingen. Ook in de verschijningsvorm van dit blok worden klassieke thema's gehanteerd als basement, verticale ramen en een duidelijke gootlijst.

Voor de buitenruimten van de woningen worden loggia's voorgesteld, die deels uitkragen. In het dakvlak wordt gebruik gemaakt van dakkapellen ten behoeve van de appartementen in de kap.



Getoogde openingen in basement



Dakbekroning
Dakversiering



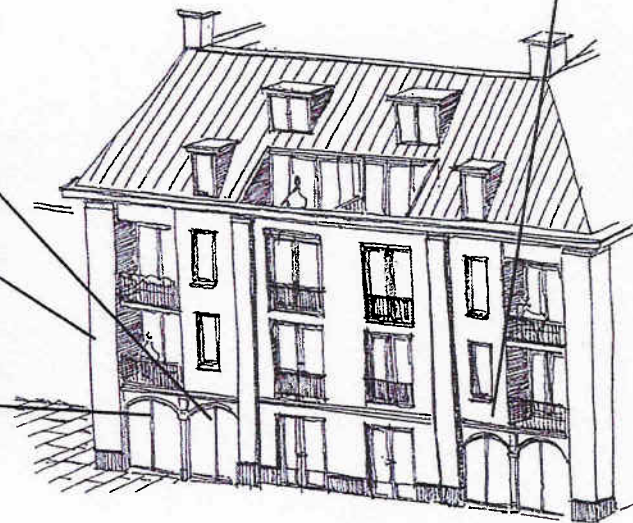
Basement en verticale
gevelopbouw



Verticale gevelijsten



Getoogde openingen in basement

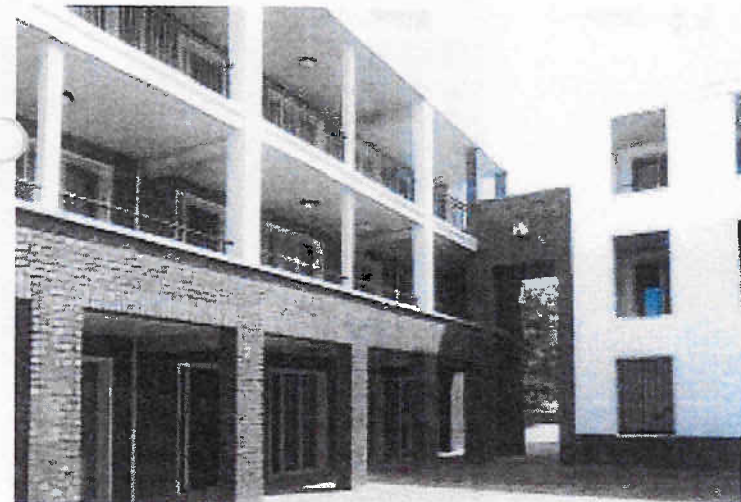


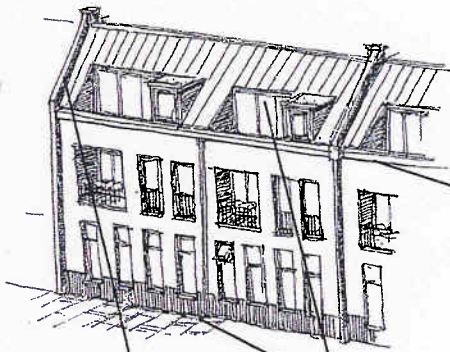
BLOK C

In het gebouwdeel aan het Martinipas is wonen met zorg voorzien, variërend van individuele wooneenheden tot groepsverblijven met bijbehorende zorgruimten. Zowel deze functies als de plaats in de stedenbouwkundige context geven aanleiding om dit gebouwdeel opties te fragmenteren en te voorzien van een soberder detaillering. Voorgesteld wordt om een driedeling in de gevel toe te passen, die ook in het dakvlak zichtbaar is. De gevel wordt voorzien van een plint, een verticale raamindeling en een overhangende goot. De buitenruimte wordt ook hier voorzien van uitkragende loggia's. De gebouwdeel is drie bouwlagen hoog. De bouwhoogte bedraagt ca. 12.00 meter, de goothoogte ca. 8.00 meter. De gevel staat direct aan de openbare straat zonder tussenzone.

Algemene achterkant

De binnen- c.q. achterzijde van het nieuwe woonzorgservicecentrum heeft een ander karakter dan de voorzijde die zich meer naar de openbare ruimte presenteert. Aan de achter- c.q. binnenzijde zijn o.a. de ontsluitingen van woningen voorzien. De buitenruimte krijgt een aantrekkelijke invulling als verblijfsruimte voor de bewoners/gebruikers van de het nieuwe woonzorgservicecentrum. Daarnaast zal aan de oostzijde worden voorzien in parkeervoorzieningen op maaiveld.





Overkragende dakgoot
Ontmoeting gevel-straat
Parcelering



Gevelafdekking

Vorm dakkapel in
combinatie met
loggia



