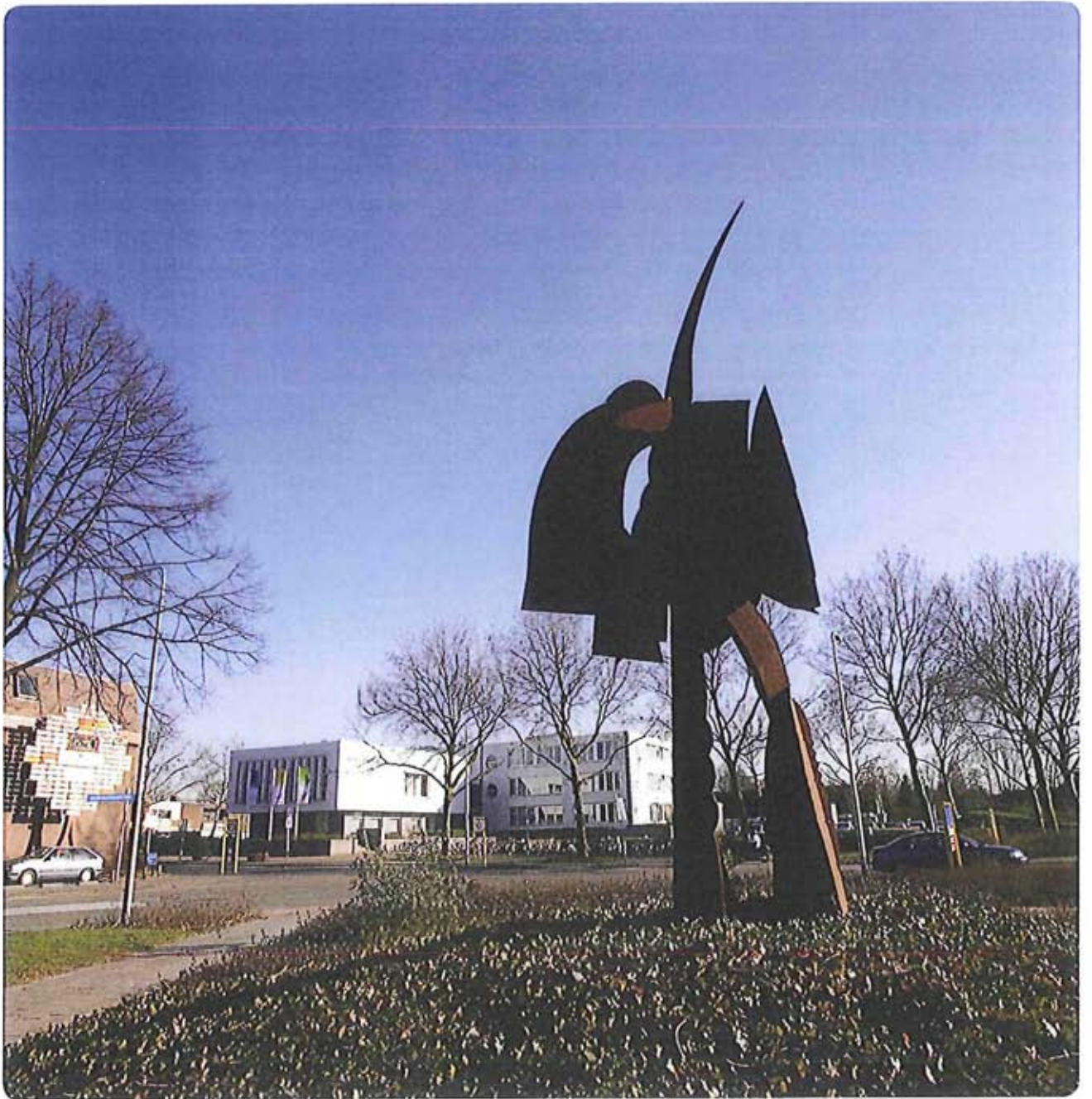




MOSAIQUE

Beeldkwaliteitsplan
Centrum Nieuw Bergen



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
	Aanleiding en doel	5
	Te nemen besluit	5
	Kader	7
	Opzet	7
	Intermezzo: de nieuwe stedelijke ruimtes in mosaïque	9
2	Visie: de gewenste sfeer en beleving	13
	De hoofdlijn	13
	De visie	14
3	De bouwvolumes en de functies per volume	19
	De nieuwe rooilijn	19
	De bouwmassa's	21
	De functies van de volumes	23
	Loggias, arcades en poorten	25
4	Sturing op de gevel	27
	Ondersteuning van de sfeer	27
	De geleding	27
	Winkelpuien	27
5	Sturing op het ornament	33
6	De werkwijze van het kwaliteitsteam	43



de plangrens van het Beeldkwaliteitsplan

1 Inleiding

Aanleiding en doel

Mosaique, het centrumplan voor Nieuw Bergen, is een impuls voor leefbaarheid, economische activiteit en ruimtelijke kwaliteit. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is, in aanvulling op de structuurvisie, dit beeldkwaliteitsplan nodig. De structuurvisie en het bestemmingsplan zullen de bouwvolumes en functies regelen. Maar daarmee is nog niet gezegd welke sfeer het nieuwe centrum zal krijgen. Daar is het beeldkwaliteitsplan voor nodig. Dat is namelijk gericht op het ruimtelijke effect dat de gebouwen zullen hebben op de openbare ruimte. Het gaat dan om het gevoel van kwaliteit, gezelligheid, uitnodigendheid etc. Het beeldkwaliteitsplan is hierin te vergelijken met een plan voor de inrichting van een woonkamer, de keuze voor de kleur en het materiaal van de muren, de meubels en de kleur van de gordijnen bepalen of de woonkamer gezellig, modern, oubollig, of chique is of niet.

De bouwvolumes bepalen de vorm van de openbare ruimte (is het een langwerpige ruimte, een vierkante of een ronde) en het uiterlijk van die openbare ruimte (de gevel). Door in het beeldkwaliteitsplan zowel op de uiteindelijke vorm van de ruimte te sturen als de gevels van de gebouwen ontstaat via het beeldkwaliteitsplan grip op de sfeer van het nieuwe centrum.

Te nemen besluit

Het beeldkwaliteitsplan is een document waarover apart een besluit wordt genomen. Vanwege de samen-

hang met het bestemmingsplan voor het centrum van Nieuw Bergen worden beide plannen gelijktijdig in procedure gebracht. Met de vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan geeft de raad aan dat de bebouwingsruimte die in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen alleen kan worden toegestaan onder de voorwaarde dat de beeldregels uit het beeldkwaliteitsplan worden toegepast.

Het beeldkwaliteitsbeleid wordt uitgewerkt in de vorm van adviezen aan het college van B&W. Er wordt een kwaliteitsteam geformeerd dat deze adviezen zal uitbrengen. Het kwaliteitsteam zal haar adviezen over beeldkwaliteit baseren op dit beeldkwaliteitsplan, ofwel naar de letter ofwel naar de geest. Het kwaliteitsteam kan ook proactief, en ongevraagd, adviseren over beeldaspecten. De werkwijze van het kwaliteitsteam wordt in dit beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt.

Dit beeldkwaliteitsplan bevat ook een beargumenteerde stedenbouwkundige enveloppe die de uitwerking is van de structuurvisiekaart. Die enveloppe is het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan en de aanvullende regels over bouwhoogtes etc.

Kader

In de structuurvisie Mosaique zijn de nieuwe bouwvolumes en de nieuwe functionele indeling van het plangebied aangegeven. De structuurvisie is het kader voor dit beeldkwaliteitsplan. Mosaique bevat ook een eerste voorzet voor de gewenste sfeer in het centrum.

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de vorm van de openbare ruimtes en de gevels van gebouwen. Het sturen op beeldkwaliteit is maatschappelijk legitiem omdat de gevels van gebouwen invloed hebben op de openbare ruimte. De openbare gevel van een gebouw is, in deze benadering, zowel een privaat domein als een publiek domein.

In bijgaand schema is dit verbeeld.

In het private domein is de gevel een expressie van het gebouw dat achter de gevel ligt. In het publieke domein is de gevel de wand van de openbare ruimte die haar vorm en sfeer bepaald. In de discussie over beeldkwaliteit moeten de wensen vanuit deze twee domeinen resulteren in de uiteindelijke gevel van de gebouwen. Hoe meer openbare gevels een gebouw heeft hoe intensiever de sturing vanuit het publieke domein zal zijn. Voor een gebouw in een rij is die sturing beperkt tot de voorgevel en kapvorm. Op een hoek wordt de sturing al veel intensiever omdat het hele bouwvolume zichtbaar begint te worden.

Opzet

Voordat er een beeldvisie wordt neergezet wordt er eerst in een intermezzo aangegeven welke ruimtes er in het nieuwe plan zullen ontstaan. De informatie voor dit intermezzo komt uit de structuurvisie. Maar

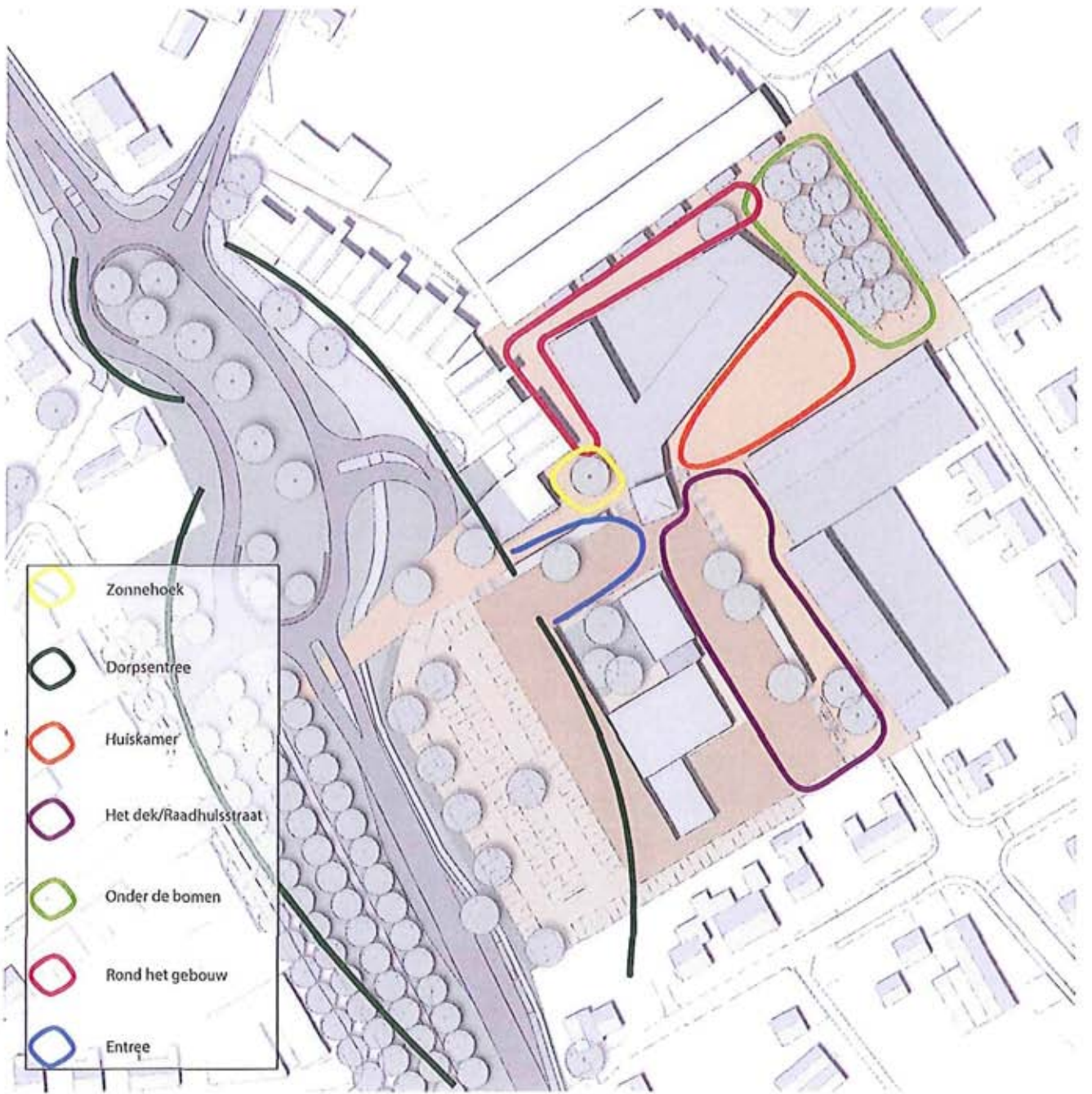
deze informatie wordt hier op een nieuwe en specifieke manier gepresenteerd. De aandacht moet in dit beeldkwaliteitsplan namelijk vooral naar de ruimtes uitgaan en daar is dit intermezzo de opstap voor.

Vervolgens wordt de beeldvisie ontwikkeld. De sferenkaart van Mosaique wordt gedetailleerd en vertaald naar een visie op sfeer en beleving. Dit is een visie want door de uitvoering van Mosaique zal een nieuw centrum ontstaan dat grotendeels ook een nieuwe sfeer moet krijgen. Er kan immers maar in beperkte mate worden doorgegaan op een bestaande sfeer. De sfeer moet dus 'bedacht' worden.

Daarna worden de bouwvolumes uit de structuurvisiekaart verder uitgewerkt. Dit is een aparte stap. De detaillering van de bouwvolumes moet de ruimtelijke opbouw versterken en van iedere gevel die zichtbaar is vanuit de openbare ruimte moet bepaald worden welke sfeer hij moet oproepen. Deze kaart is vervolgens basis voor twee andere onderdelen van dit plan:

- Een overzicht van materialen, kleuren, geledingen etc die voor de verschillende gevels zullen gelden.
- De stedenbouwkundige enveloppe die nodig is om de verbeelding in het bestemmingsplan te kunnen maken.

Afsluitend wordt aangegeven hoe dit beeldkwaliteitsplan zal worden toegepast. Welke procedure wordt gevolgd, welke stukken moeten worden aangeleverd en hoe wordt getoetst/gestuurd.



analysekaart stedelijke ruimtes

Intermezzo: de nieuwe stedelijke ruimtes in mosaïque

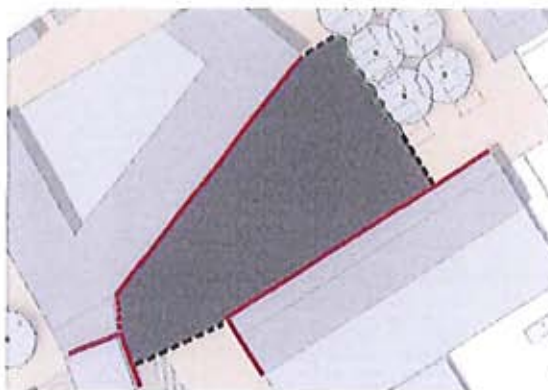
De basis voor de sfeer wordt gevormd door de openbare ruimtes die in de nieuwe situatie zullen ontstaan. De gewenste sfeer wordt voor Nieuw Bergen als geheel gedefinieerd en vervolgens per openbare ruimte uitgewerkt. Deze insteek vanuit de openbare ruimte is een belangrijke achtergrond voor een goed begrip van dit beeldkwaliteitsplan.

Mosaïque is een plan in de klassieke ruimtevormende stedenbouwkundige traditie. In die traditie is een dorp of een stad een opeenvolging van 'stedelijke' (of dorps-) ruimtes. De kwaliteit van het geheel is vervolgens afhankelijk van de wijze waarop die ruimtes aaneengeschakeld zijn, de mate waarin de ruimtes zijn gedefinieerd, de kenmerken van de individuele ruimtes en de kwaliteit van de gevels van iedere ruimte.

Vooraf voor voetgangersgebieden in de centra is deze stedenbouwkundige traditie, na lang verguisd te zijn geweest, weer bijna de standaard geworden. Maar het kan geen kwaad nog eens te benadrukken dat in deze benadering de ruimtelijke aandacht niet in eerste instantie uitgaat naar de gebouwde volumes maar naar de open ruimtes die door de gebouwen gevormd worden.

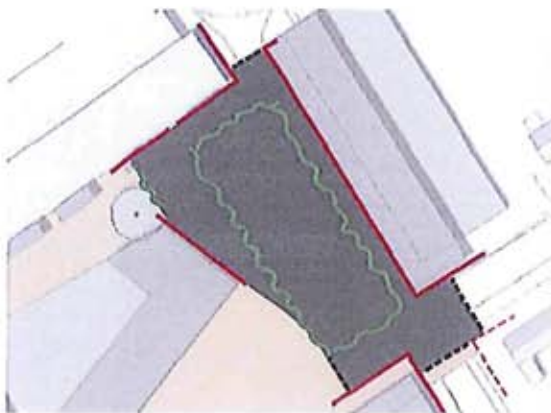
De volgende ruimtes zullen gaan ontstaan:

De huiskamer, het centrale verblijfsplein. Dit is een goed afgebakende ruimte waar veel andere ruimtes samenkomen en waar bijna alle wanden vernieuwd kunnen of zullen worden. De ruimte biedt aanleidingen om naar de andere ruimtes door te lopen.

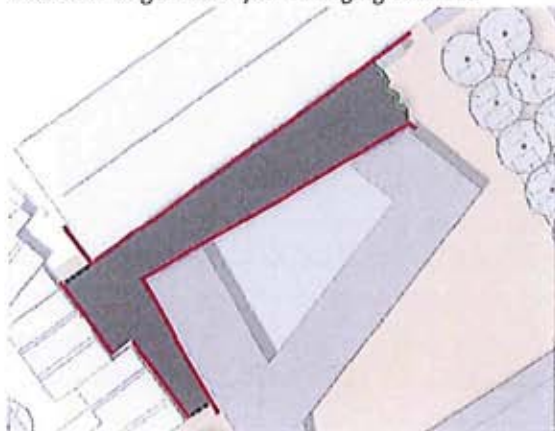


- begrenzing ruimte door gebouwde gevel
- - - - opening in stedenbouwkundige ruimte
- ~ Begrenzing van de ruimte door middel van bomen
- . - . - Eventueel nieuw te bebouwen ruimte

Onder de bomen. Aan de kop van het plein ontstaat een ruimte onder de platanen. Deze loopt door tegen de gevels van de huidige Jan Linders en Action. Deze ruimte wordt niet alleen begrensd door de gebouwen maar ook door het bomendak dat echt nodig is om een goede ruimtelijke begrenzing te krijgen.



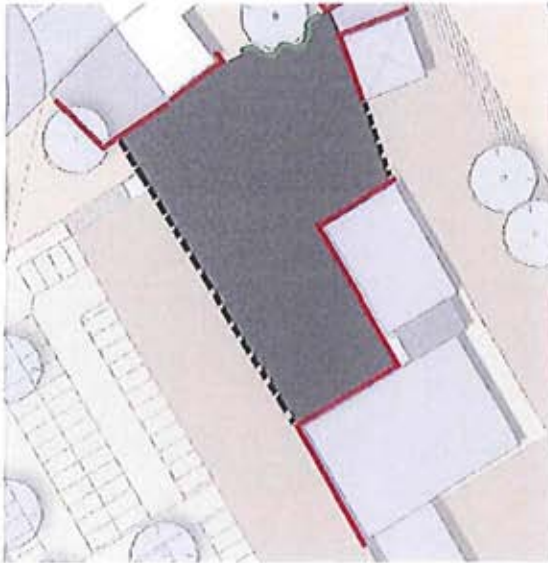
Rond het gebouw. Een geheel nieuwe ruimte is de rondgang om het nieuwe gebouw. Dit is in eerste instantie een straat maar wel met wisselende breedtes waardoor er gemakkelijker beweging ontstaat.



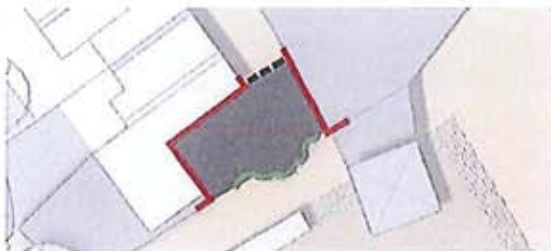
Het dek/Raadhuisstraat. Deze ruimte is aan de zijde van de toren goed gedefinieerd maar aan de noordzijde niet. Bovendien ligt de trap midden in deze ruimte waardoor twee subruimtes kunnen ontstaan. Het is een ruimte met grotere gebouwen: het gemeentehuis en de toren.



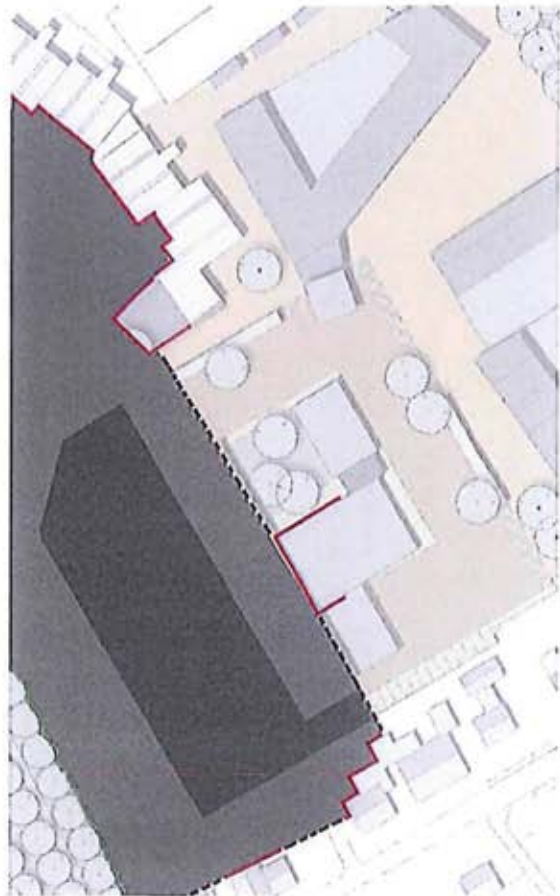
De centrumtree. Het Delagebouw, de toren en het gemeentehuis zullen een nieuwe ruimte gaan vormen als uitloper van de grote ruimte rond de N271.



De zonnehoek. In de entreeruimte, tussen de entree en de rondgang, ontstaat een goed op de zon gelegen en redelijk goed herkenbare subruimte. Dit wordt, zo is de verwachting, een belangrijke ruimte omdat bijna iedereen hier langs komt.



De dorpsentree. Rond de N271 ligt een groot gebied dat ruimtelijk niet sterk is afgebakend. Door middel van de aanplant van bomen zal de ruimte worden geleed en vergroend. Het Delagebouw en het gemeentehuis liggen aan deze ruimte evenals de woningen en de bedrijfsgebouwen aan de westzijde. Vanuit het noorden is het heel duidelijk waar deze ruimte begint omdat de N271 in deze aanrijrichting zwaar beplant is. Vanuit het zuiden is de benadering minder duidelijk.

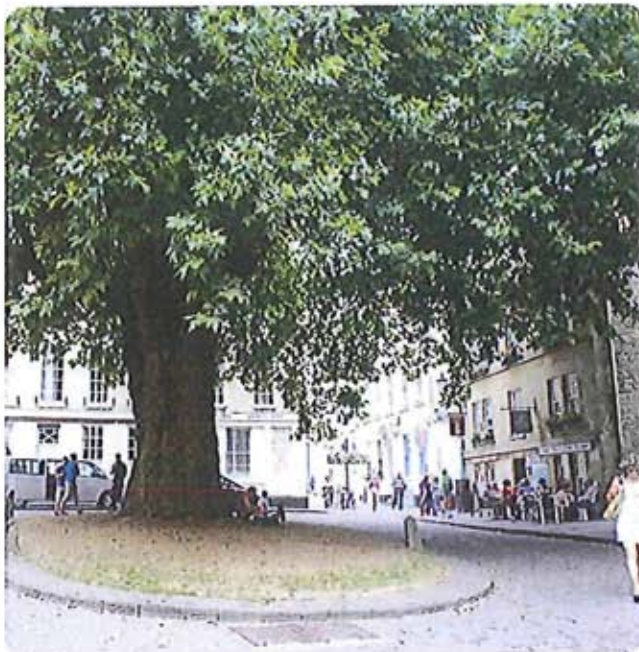




referentiebeeld voor de poort



referentiebeeld voor "zonnehoek"



referentiebeeld voor "onder de bomen"



referentiebeeld voor "de Huiskamer"

2 Visie: de gewenste sfeer en beleving

De hoofdlijn

De gemeente Bergen vormt het hart van de Maasduinen en Nieuw Bergen is in dat hart het centrum waar veel van de eigen mensen maar ook andere bezoekers elkaar tegenkomen bij het boodschappen doen. De algemene ambitie van Mosaïque is om van Nieuw Bergen niet alleen een duurzaam koopcentrum te maken maar ook, veel meer dan nu, een sociaal en cultureel centrum. De ruimtelijke ambitie van Mosaïque is om het verblijfsklimaat ende omgevingskwaliteit te verbeteren zodat het centrum een verblijfsgebied kan worden. Als het een goed verblijfsgebied is dan zijn er veel meer mogelijkheden voor sociaal-culturele activiteiten in aanvulling op de commerciële activiteiten.

Wat we als gemeente willen bereiken is een overkoepelend gevoel van 'Limburgse gastvrijheid in de Maasduinen'. Natuurlijk kunnen 'bakstenen' daar alleen randvoorwaarden voor geven. De echte invulling zal moeten komen van creatieve ondernemers en burgers. Maar die hebben met dit centrum wel een goed beginpunt.

De ruimtelijke kwaliteitsachterstand van Nieuw Bergen is groot. Het is niet makkelijk om in de be-

staande situatie aangrijpingspunten te vinden die leidraad voor de nieuwe sfeer kunnen zijn. dat alleen een grote ingreep in de ruimtelijke omgeving het gewenste resultaat zal kunnen hebben. Er zal daarom een ingrijpende sfeerverandering nodig zijn.

Wat zijn de ingrediënten van die sfeerverandering:

1. Het eerste ingrediënt gaat over datgene dat juist niet hoeft te veranderen en dat is de groene uitstraling van het centrumgebied. Deze moet juist zoveel mogelijk behouden blijven want die uitstraling past bij de ligging in de Maasduinen. Daarom moeten zoveel als enigszins mogelijk is grote bomen gespaard worden of verplant, ook al zal dat om 'boomtechnische' redenen niet altijd de beste oplossing lijken.
2. Het tweede ingrediënt is een zichtbare verbetering van de kwaliteit door een luxer materiaalgebruik. Goede gebakken gevelstenen, hardstenen ornamenten en dorpels, keramische dakpannen, ruim geprofileerde houten kozijnen, zinken dakdetails en goten, gebakken straatstenen of natuursteen, hoogwaardig straatmeubilair etc. Ongeacht de kwaliteit van de architectuur heeft een consequente toepassing van dit soort materialen merkbare positieve invloed op de sfeer.

3. Het derde ingrediënt is gevelindeling, detaillering en ornamentiek. Er is prachtige architectuur met sobere indelingen en nauwelijks ornamentiek mogelijk maar daar kiezen we in dit plan niet voor. Er moet juist wat te zien zijn in Nieuw Bergen. Geprofileerde daklijsten en kozijnen, loggias, balkonnen, sierhekjes, speklagen, geprofileerde en ongeprofileerde metselwerkpatronen dienen ruim te worden toegepast. De levendigheid en diversiteit die we hier mee willen bereiken is een opstap naar het vierde ingrediënt.
4. Diversiteit in sfeer. We kiezen er voor om de verschillende stedelijke ruimtes in Nieuw Bergen ook een eigen sfeer te geven. Daardoor ontstaat er een rijkere basis voor gebruik, is er meer te zien in het centrum en is er dus ook een reden om te bewegen van ruimte naar ruimte. Maar er zijn ook concrete aanleidingen voor deze keuze. Het dorp kent nu ook al enkele verschillende sferen. De sfeer van het gemeentehuis, het meest uitgesproken gebouw van het dorp, is heel specifiek. Deze sfeer willen we gebruiken maar niet dogmatisch in het hele centrum toepassen. Daarnaast beginnen de platanen aan de oostzijde van het plein de sfeer van hun omgeving te bepalen en door de aanleg van het nieuwe gebouw wordt deze ruimte nog meer verzelfstandigd. De nu al groene entree vanaf de N271 is een thema dat in Mosaïquesteeds meer centraal is komen te staan. De nieuwe toren zal al deze verschillende delen met elkaar verbinden. Dit is het schakelelement
5. Het laatste ingrediënt is dat van warmte en gebondenheid. Alle plekken moeten aan de bewoners en bezoekers een comfortabel en uitnodigend gevoel geven.

De hoofdlijnen worden in het volgende deel van dit hoofdstuk per ruimte uitgewerkt

De visie

We beschrijven hier een sfeer van de ruimte en een sfeer voor de gebouwen. Samen geven ze een totaalbeeld van het sfeerdoel voor de individuele openbare ruimtes. Alle ruimtes dienen in principe aan de doelen van groen, kwaliteit, veel detailleringen, eigen sfeer en warmte te voldoen.

Huiskamer

Dit is het kloppende hart van het centrum, een zonnige ruimte waar iedereen langs komt en waar vanuit veel te zien is. Dit is de plek voor een groot bruisend waterelement. Extra groen is hier niet nodig, het aangrenzende gebied levert dat. Er komen hier terrassen en het is sowieso een echt verblijfsgebied. Daarom moet er extra veel te zien zijn in de gevels van de gebouwen.

- De trefwoorden voor de openbare ruimte zijn: gezellig, makkelijk, vrolijk, feest, vakantie.
- De trefwoorden voor de gebouwen zijn: menselijke maat, levendig, verbonden voelen, afwisseling, wat te zien.

Onder de bomen

Dit deel van het winkelgebied is in eerste instantie praktisch ingericht, er kan bij de winkels kort geparkeerd worden. Maar de bestaande bomen zijn zo groot dat er ook een sfeer van een echt bomenplein kan worden gemaakt. Aan zo'n plein passen niet alleen winkels maar bijvoorbeeld ook een notariskantoor. De opnieuw te ontwikkelen panden kunnen een forse maat krijgen.

- De trefwoorden voor de openbare ruimte zijn: praktisch, groen, statig, duidelijk, veilig.
- De trefwoorden voor de gebouwen zijn: op stand, verleid worden, duidelijk.

Rond het gebouw

Het nieuwe gebouw is met opzet scheef ten opzichte van deze gevels gezet. Daardoor is dynamiek en toegankelijkheid in de openbare ruimte te maken. Vooral de gevels hier zullen dat moeten gaan doen. Speciale aandacht vraagt de lage gebouwwand van het nieuwe winkelgebouw. Er zal extra aandacht aan detaillering en geleiding moeten worden gegeven. De daktuin hier moet over de straat hangende beplanting krijgen want deze hoek wordt anders te stenig.

- De trefwoorden voor de openbare ruimte zijn: open, vriendelijk, licht toegankelijk.
- De trefwoorden voor de gebouwen zijn: menselijke maat, beweging, verleid worden.

De Raadhuisstraat

Dit is een gebied met grotere gebouwen, het gemeentehuis en de toren, die echt heel anders qua sfeer moet zijn dan de huiskamer. Het is meer naar buiten gericht, modern en opener.

- De trefwoorden voor de openbare ruimte zijn: show, zichtbaar, publiek, trots, bijzonder, trendy.
- De trefwoorden voor de gebouwen zijn: ordelijk, stoer, stevig, opvallend.

Entree

Het hele plan is gericht op dit punt waar niet alleen de toegang is maar ook iedereen langs komt. Het is duidelijk dat dit het centrale punt van het plan is waaromheen de ruimtes geschakeld liggen. De verschillende zijden van de toren hoeven niet gelijk te zijn.

- De trefwoorden voor de openbare ruimte zijn: duidelijk, bijzonder, uitnodigend, vakantie.
- De trefwoorden voor de gebouwen (de toren en poort) zijn: romantisch, vakantie, feest, opvallend, trendy plint.

Zonnehoek

Dit moet een echte zit- en kijkplek worden, een plek waar je iedereen die langskomt groet. Hier spreek je af als je samen gaat winkelen. Beschut maar druk.

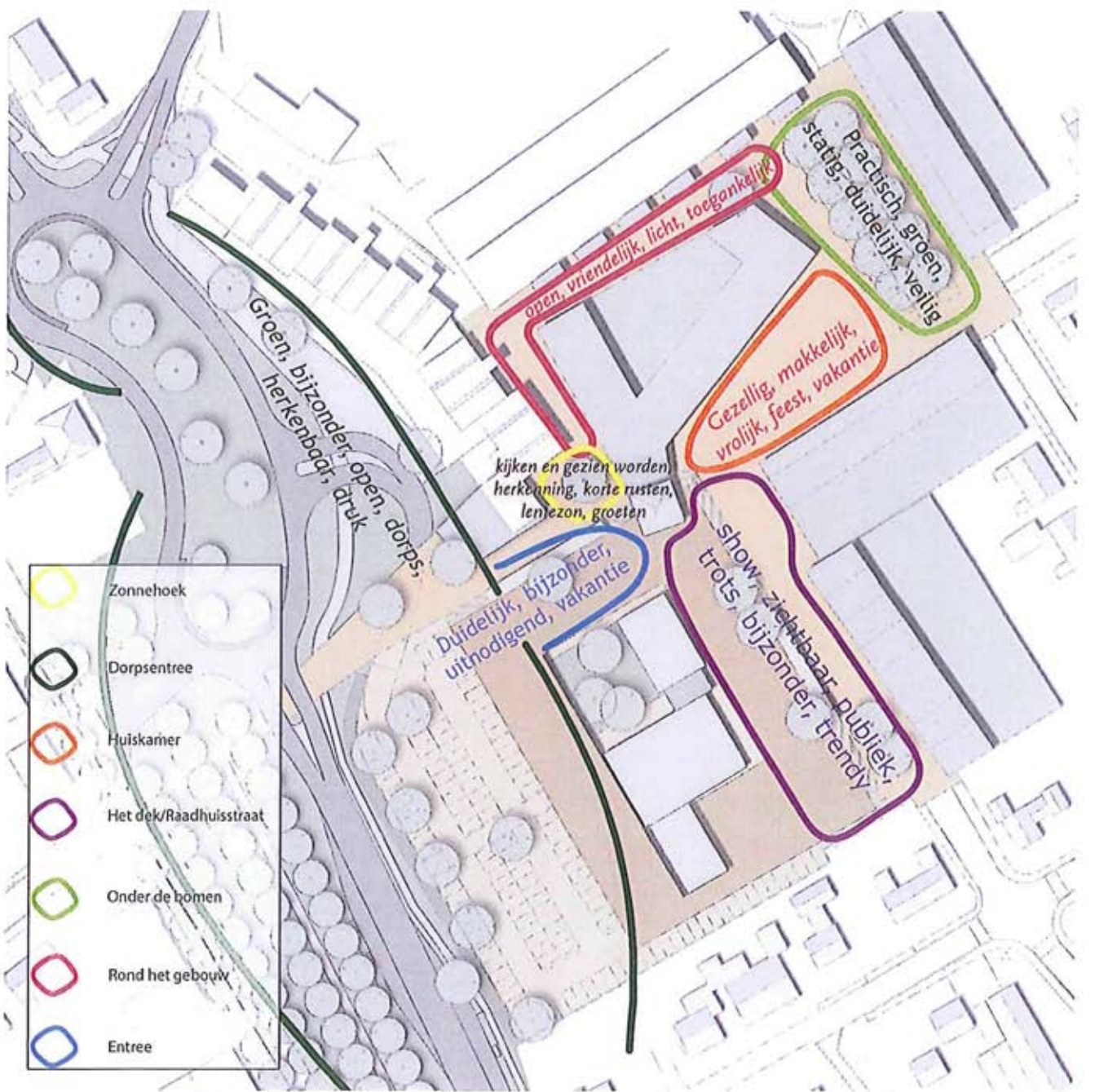
- De trefwoorden voor de openbare ruimte zijn: Kijken en gezien worden, herkenning, kort rusten, lentezon, groeten.

Dorpsentree

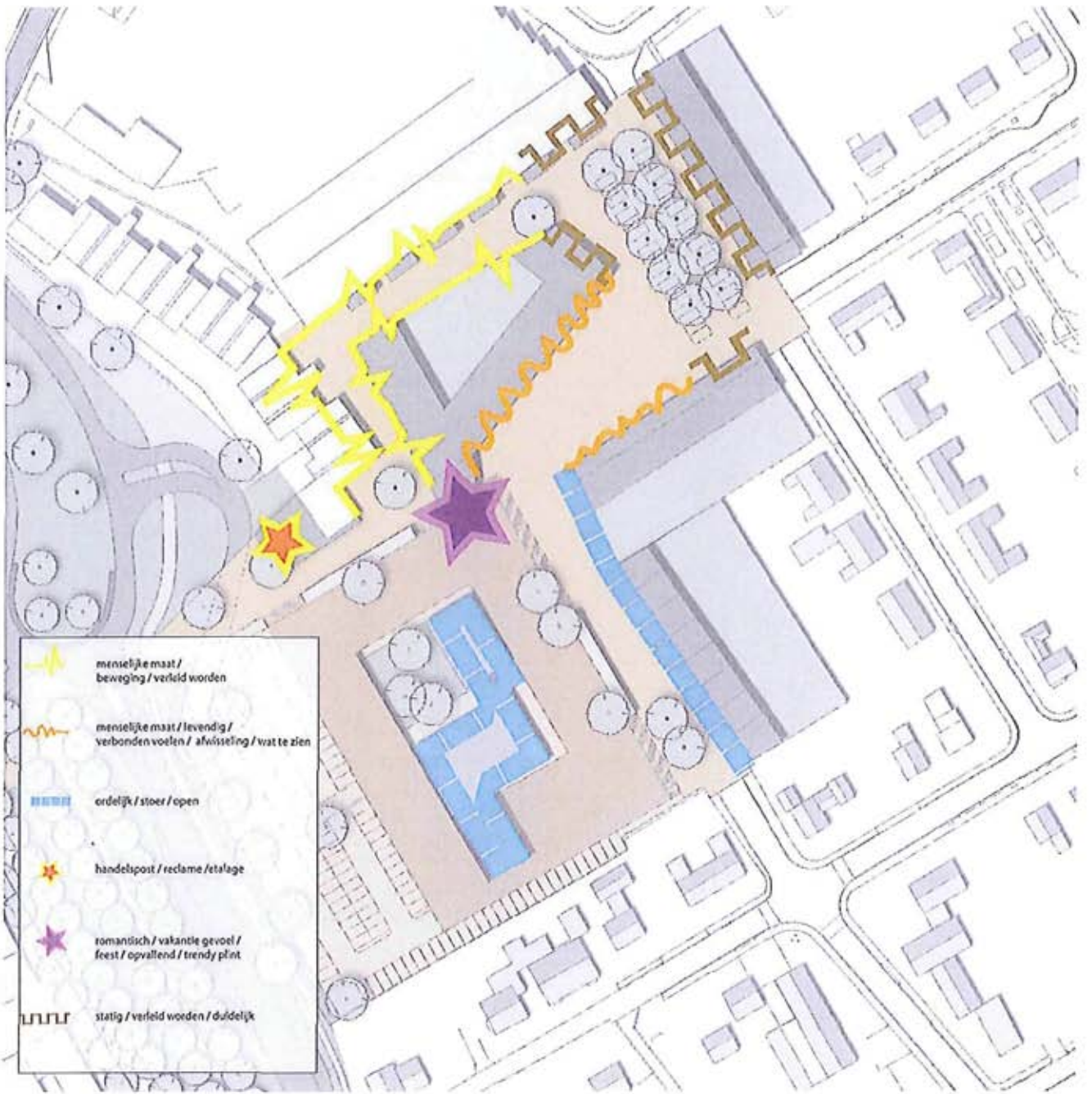
De passant moet hier gevangen worden in de sfeer van Nieuw Bergen. De Ovonde is een grote ingreep die daaraan veel bijdraagt maar ook de uitbreiding voor het Delagebouw is erg belangrijk. Het gebied moet als een ruimte benaderd worden. Voorgesteld wordt om met de beplanting zoals overal zoveel mogelijk uit te gaan van het behoud of verplanten ervan. Met nieuwe toegevoegde bomen kan een extra kleur worden toegevoegd (bijvoorbeeld door bruine beuk te gebruiken).

bruine beuk te gebruiken).

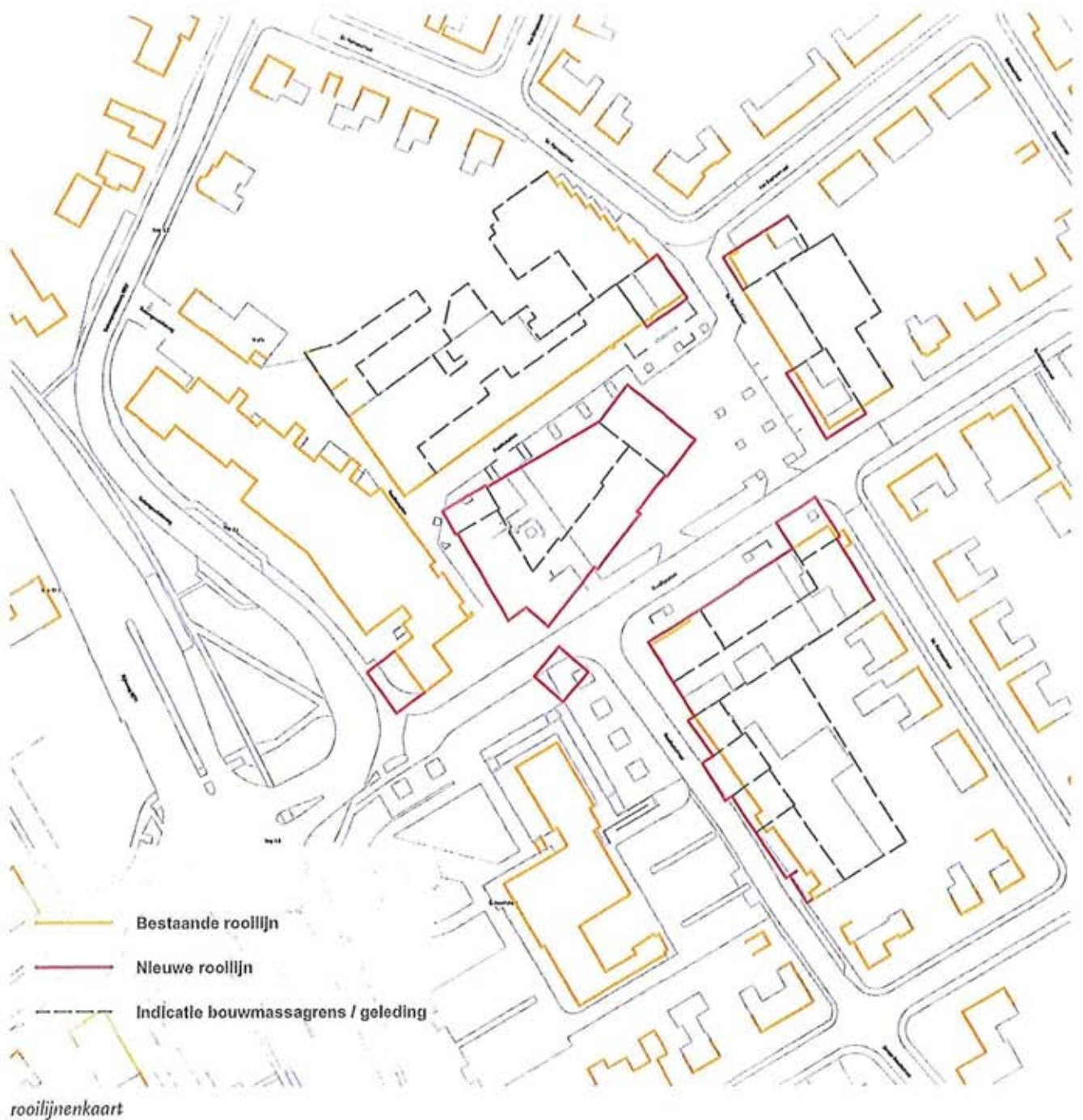
- De trefwoorden voor de openbare ruimte zijn: groen, bijzonder, open, dorps, herkenbaar, druk.
- De trefwoorden voor de gebouwen zijn: opvallend, etalage, kwaliteit, handelspost. Dit geldt voor alle gebouwen dus ook voor gebouwen aan de westzijde van de ruimte.



sferenkaart van de stedelijke ruimtes



sferenkaart voor de gevels



3 De bouwvolumes en de functies per volume

Nu de ruimtes en de bouwmassa's op hoofdlijnen vastliggen en de sfeer van de verschillende onderdelen is uitgediept kan een detaillering van het stedenbouwkundig plan volgen. Sturing op de bouwmassa door verspringingen in de rooilijn en de hoogte van de gebouwen is een effectieve wijze om de ruimtelijke opbouw van het plan te versterken. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke bouwmassa's gewenst zijn.

De nieuwe rooilijn

Deze kaart is de basis van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. De kaart geeft aan de zijde van de openbare ruimte aan tot waar gebouwd kan

worden. Bij herontwikkeling van bestaande panden en bij nieuwbouw is het bouwen tot de rooilijn een verplichting.

De kaart is opgesteld op basis van drie ingrediënten:

- De sferenkaart voor de openbare ruimte;
- De ruimtekaart;
- De structuurvisiekaart.

De argumentatie van de keuze voor de rooilijnen is op bijgaande kaart aangegeven. Het gaat daarbij om argumenten van versterking van de ruimtevorming en de ruimtebeleving, de positie van gebouwen aan de ruimte, de gewenste loopbewegingen rond gebouwen en de zichtlijnen.



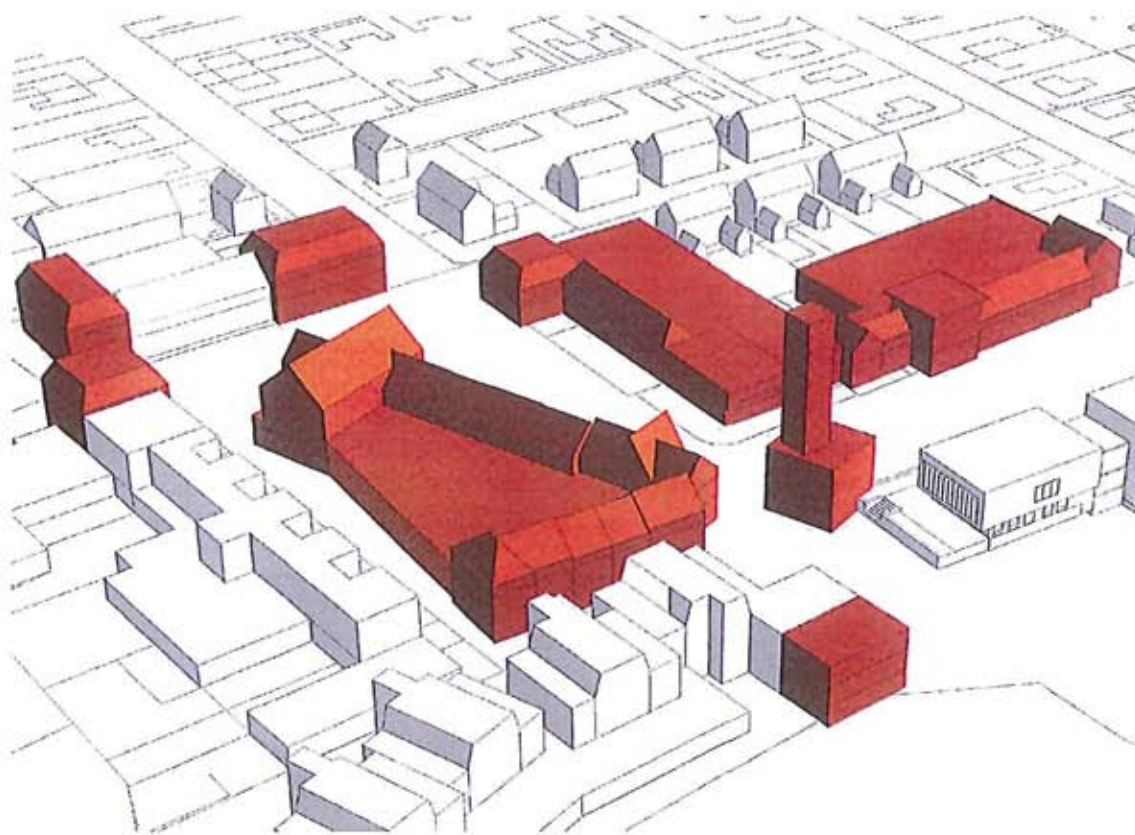
rooilijnenkaart met argumentatie

De bouwmassa's

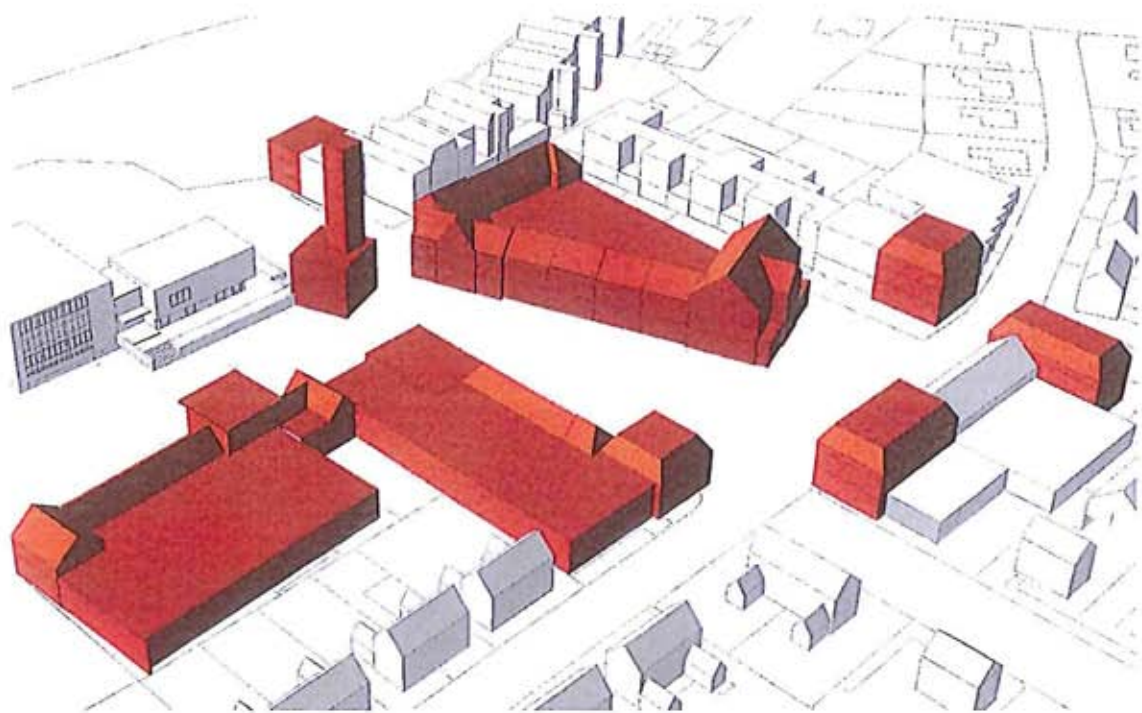
Vanuit de rooilijn kan een beeld van de 'footprint' van gebouwen worden gegeven. Voor een gedeelte ontstaat die footprint doordat de bouwregelgeving sturing geeft op maximale dieptes van gebouwen. Maar voor een deel moet deze diepte ook in het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan worden aangegeven, omdat gebouwen met technische middelen tot bijna iedere diepte kunnen worden gebracht.

Daarom is in de rooilijnenkaart een 'indicatie van de bouwmassagrens- en geleiding' opgenomen, waardoor een footprintkaart ontstaat die bruikbaar is voor de vervolgsturing op de gebouwen.

De indicatiegrens op de begane grond geeft de uiterste bouwruimte voor winkels aan. Het is niet verplicht tot deze grens te bouwen. De indicatiegrens op de verdieping is bedoeld om de gebouwdiepte ongeveer aan te geven maar er mag 4 meter naar weerszijden van worden afgeweken.



gewenste bouwmassa's en kapvormen



gewenste bouwmassa's en kapvormen

Voor ieder onderscheiden deel van het bouwblok is vervolgens aangegeven tot welke hoogte hier gebouwd kan worden. Voor nieuwbouw en verbouw is het bouwen tot de aangegeven hoogte een verplichting. Per gebouw is vervolgens aangegeven welk type kap hier gewenst is en, indien relevant, wat de richting van de kap is. Er worden 3 dakhellingen gebruikt: 45 graden voor gewone gebouwen, 60 graden voor de gebouwen met een appartementenlaag in het dak en 30 graden voor de gebouwen aan de Raadhuisstraat.

De hoogte van de gebouwen is gebaseerd op standaardhoogtes per bouwlaag. Winkelhoogte 4 meter, verdiepingshoogte 3 meter, bewoonde kaplaag 3 meter en overige kappen wisselend.

- Commercieel: winkels of horeca
- Wonen
- Wonen in daklaag
- Overig commercieel
- Maatschappelijk
- Daktuin

De functies van de volumes

In hoofdlijnen zijn de functies in Mosaique al aangegeven. Overal op de begane grond blijft winkelruimte en ook op de verdieping waar dat nu al aanwezig is. Op een aantal plekken wordt ruimte gemaakt voor overige commerciële voorzieningen (kantoren) maar dit mag ook wonen worden. In principe wordt alle overige ruimte gebruikt voor woningbouw.

We willen in het centrumgebied een afwisselend ruimtelijk beeld realiseren. Om die reden worden er op enkele plekken poorten en arcades voorgesteld. Daarnaast stellen we op enkele plekken het aanbrengen van loggias voor. Het beeld vormt het minimum. Meer loggia's realiseren is wel mogelijk.



functiekaart



functiekaart



4 Sturing op de gevel

Voor de sturing op de gevel worden de volgende aspecten benoemd:

- De wijze waarop de sfeer ondersteund wordt;
- De horizontale/verticale geleiding;
- Het materiaalgebruik;
- Sturing op het ornament.

Ondersteuning van de sfeer

Uiteindelijk bepaalt de totale compositie en de keuze voor materialen, kleuren en ornamenten de uitstraling of sfeer van een gebouw. En daarmee de bijdrage die dat gebouw levert aan de sfeer van de openbare ruimte. De kwaliteit van die compositie is niet in regels te vatten maar het kwaliteitsteam zal een vaste agenda voor het gesprek over de compositie hantieren. Daarbij zal expliciet gevraagd worden naar een architectonische visie op wijze waarop het specifieke gebouw de gewenste sfeer ondersteund, met gerealiseerde oude en recente referenties. Daarnaast dient het gebouw in een fotovisualisatie in de echte situatie gemonteerd te zijn. De overige agendaonderwerpen zijn de geleiding, het materiaalgebruik en de ornamentatie. De initiatiefnemer dient passend gespreksmateriaal aan te leveren.

 Vertikale geleiding

 Geleiding horizontaal gelijk aan vertikaal

Algemene richting van materialen en detailleringen

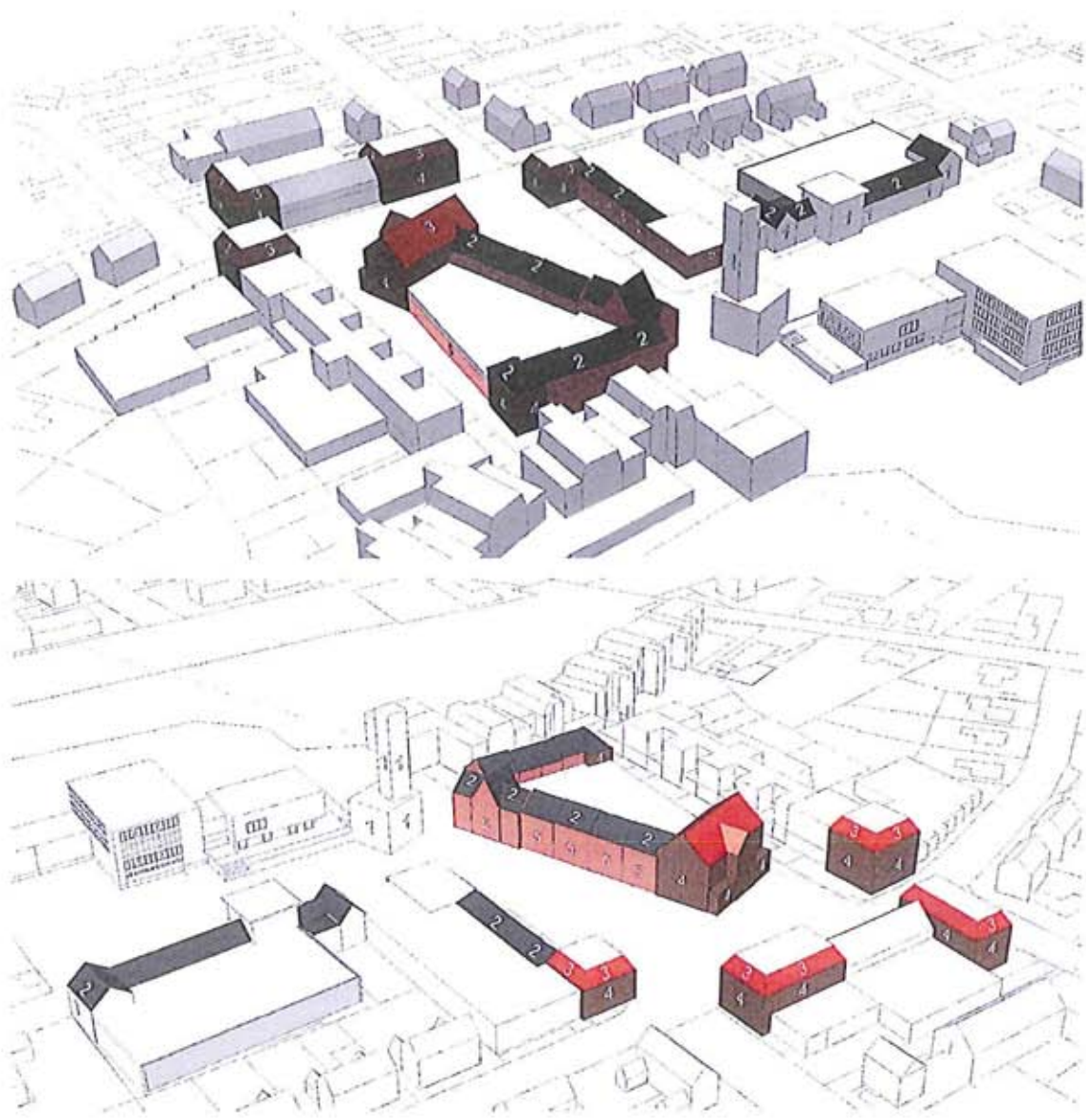
In het centrum van Nieuw Bergen zal gezocht worden naar een nieuwe interpretatie van regionale traditionele kenmerken van gebouwen. Om die reden worden enkele van die kenmerken strikt voorgeschreven zodat de zoekrichting van de architectuur duidelijk is. Maar in de ornamentatie wordt ook veel ruimte voor vernieuwing gegeven door van sommige onderwerpen veel voorbeelden ter inspiratie te laten zien en geen vaste ornamenten voor te schrijven.

De geleiding

Belangrijk aspect in de uitstraling van gebouwen is de vraag of de gebouwen horizontaal, vertikaal of in evenwicht geleed zijn. Deze wordt in dit beeldkwaliteitsplan op de bijgaande kaart vastgelegd. Bij de sturing zal wordt besproken of deze geleiding goed is aangebracht.

Winkelpuien

Puien van winkels dienen beschouwd te worden als een aparte ontwerpogave. Van belang is dat de toegang tot de winkel zo uitnodigend mogelijk wordt gemaakt. Elk ontwerp dient door het kwaliteitsteam beoordeeld te worden volgens de regels van het beeldkwaliteitsplan



De materialen

Binnen een bepaalde bandbreedte worden de volgende materialen voorgeschreven:

Metselwerk:

Per ruimte staat aangegeven uit welke kleurgroep gekozen kan worden

Handvormbaksteen met een rode kleur

Handvormbaksteen met een (donker) bruine kleur

Wit gekeimd metselwerk

In grotere muurvlakken dienen terugliggende delen te worden gemaakt. Zeer grote muurvlakken ('blinde gevels') komen niet voor.

Met metselwerkvariaties en kleurschakeringen worden muren geled.

1. Metselwerk - wit gekeimd



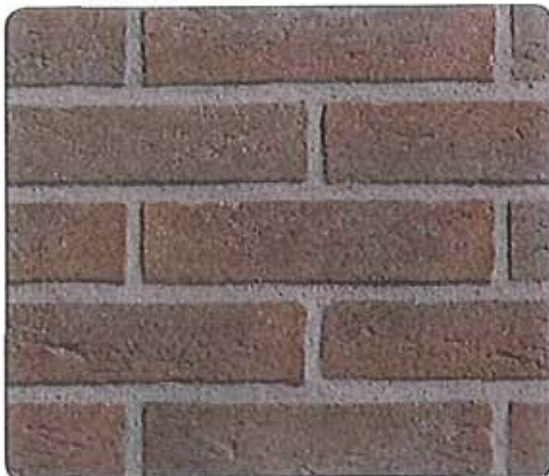
2. Dakpannen keramisch.
Kleur: donker grijs / antraciet.



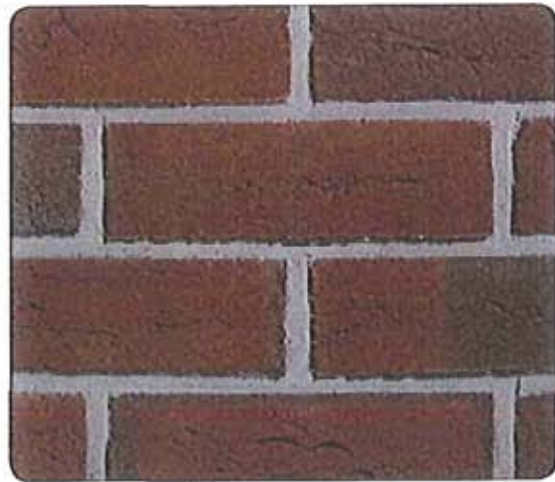
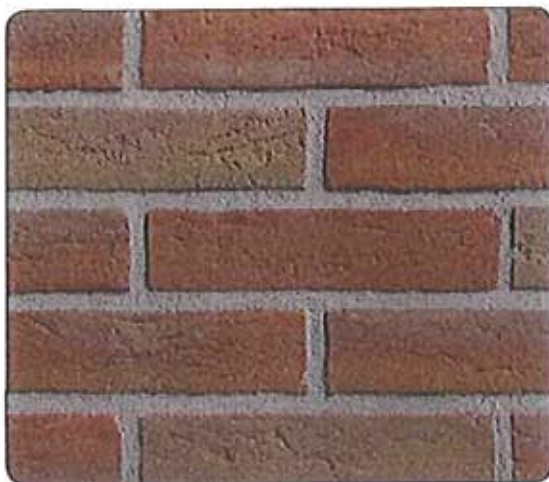
3. Dakpannen keramisch
Kleur: rode tint



4. Baksteen: Handvorm
Kleur: Bruin-rood



5. Baksteen: Handvorm
Kleur: Rood-warm



De overgang van muur naar dak bij langskappen

De overgangen worden uitgevoerd: in baksteen-zinken goot (niet verplicht)-dakpan

De muur dient een zichtbare en geornamenteerde uitkraging te hebben en daarin dient de getoonde halfronde steen verwerkt te worden.

De overgang van muur naar dak bij dwarskappen:

Een geornamenteerde en uitkragende overgang van baksteen steen naar zink of hardsteen

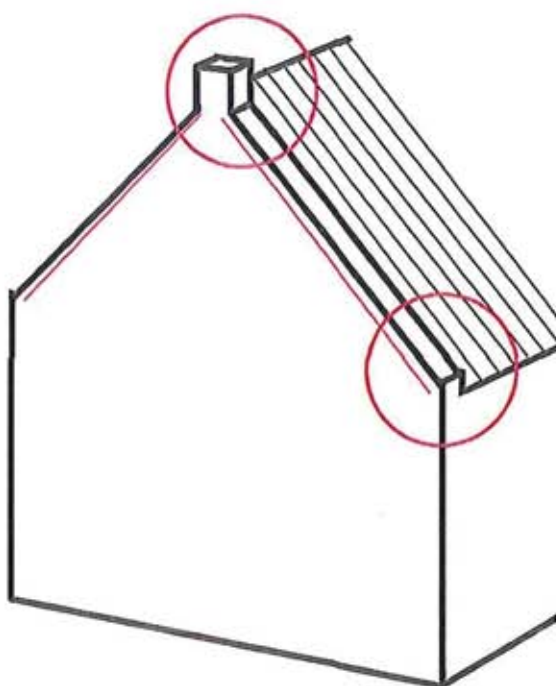
Goten en hemelwater afvoer:

Alle goten en hemelwater afvoeren dienen van zink te zijn en als zichtwerk te worden uitgevoerd.

Dakkapellen dienen in zink te worden uitgevoerd of een materiaal met een gelijke 'hoogwaardige' uitstraling.

Rond wandopeningen dient geornamenteerd metselwerk toegepast te worden.

Alle kozijnen, inclusief nieuwe winkelpuien dienen van hout te zijn.



Dakpannen:

Per ruimte staat aangegeven uit welke kleurgroep gekozen kan worden:

lichtrood

Antraciet/ zwart

Dakpannen dienen mat te zijn.

Bestrating:

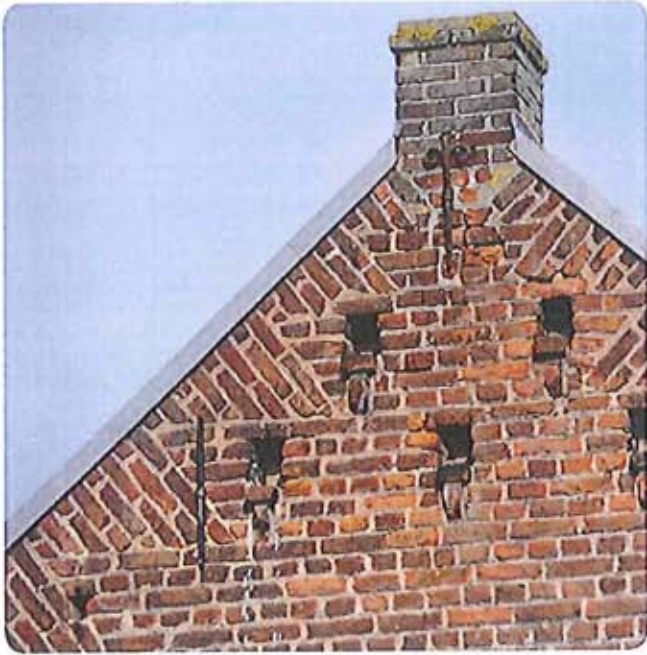
Als basis voor de bestrating zal een donkerrode baksteen worden gekozen die in alle ruimtes wordt toegepast. Per ruimte moet gekeken worden of een aanvulling en detaillering, met andere materialen de gewenste sfeer kan versterken

5 Sturing op het ornament

In dit beeldkwaliteitsplan wordt veel belang gehecht aan een ruim gebruik van architectonische ornamentatie. Maar het is lastig dit inhoudelijk en qua omvang vast te leggen. Daarom volstaan we hier met het geven van een ruim aantal voorbeelden van mogelijke ornamentatie. In het gesprek in het q team zal vervolgens beoordeeld worden of er een 'ruim gebruik van het architectonische ornament' is toegepast.

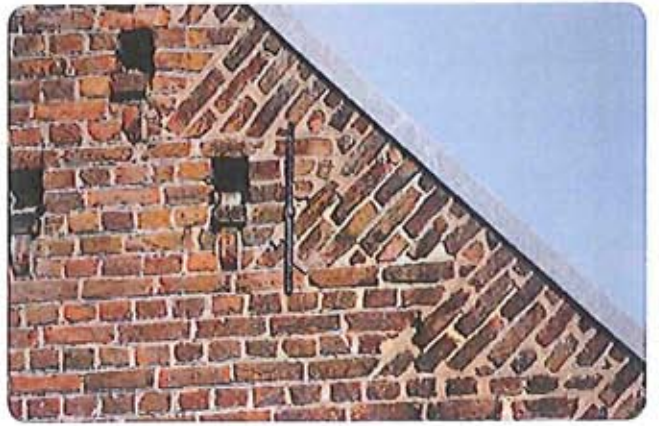
Tint verschillen en verschillen in metselverbanden om geleiding in/van de gevel te accentueren (versterken)





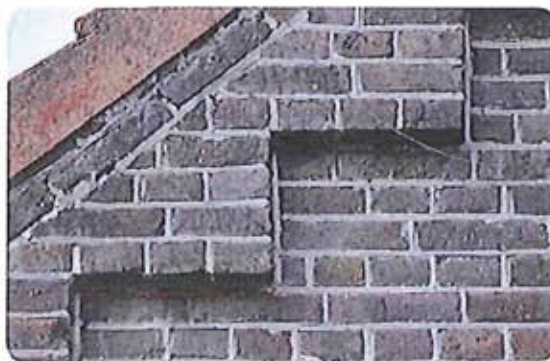
Dunne/ ranke daklijn met schoorsteen-
achtige beëindiging in de nok

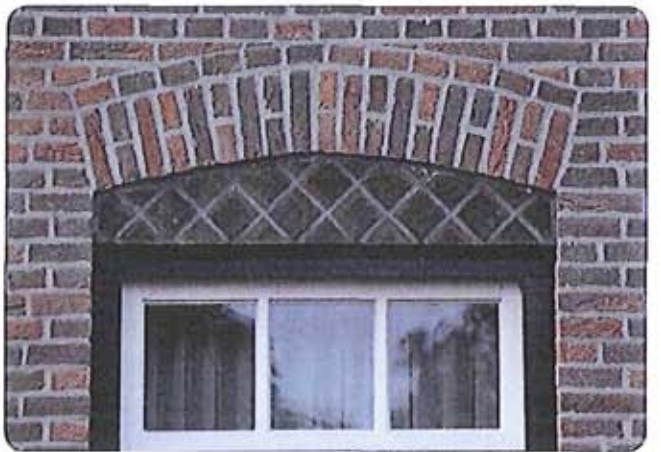




Stenige overgang van de wand naar het dak (ronde steen) onopvallende goot of geen goot

Afwijking in metselverband ter plaatse van de dakrand bij zowel de kopgevel als de langsgevel





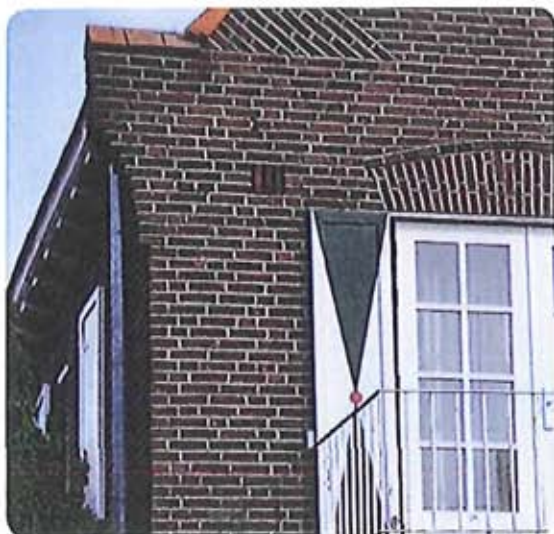
Muizetand-achtige versiering bij de
rollaag hanenkam



Patrijspooten in de kop-gevel



Bij kopgevels een specifieke overgang
tussen kopgevel en langsgevel tpv
de goot.



6 De werkwijze van het kwaliteitsteam

De architectonische uitwerking van Mosaique zal intensief begeleid worden door een doelgericht kwaliteitsteam. De taak van dit team is om samen met de ontwikkelaars van panden een aantrekkelijke en nieuwe sfeer neer te zetten in Nieuw Bergen. De samenwerking zal intensiever zijn dan het reguliere 'welstandstoezicht', en ook de sturing is intensiever.

Het kwaliteitsteam zal er bij haar werkwijze vanuit gaan dat de structuurvisie en dit beeldkwaliteitsplan het beginpunt is van de ontwerpbesprekken. Voor ieder initiatief zal dan ook eerst een verkennend gesprek worden gevoerd met de architect/ontwerper, zodat architect, initiatiefnemer en kwaliteitsteam voor de stedenbouwkundige doelen van een gebouw gelijke beelden hebben. Deze procesafpraak is bindend.

Het is ook mogelijk dat een initiatiefnemer, nog voor dat er een architect is, met het kwaliteitsteam praat, juist over de architectenkeuze.

Bij ieder vervolggelukkig zal het kwaliteitssteam een agenda met de genoemde onderwerpen hanteren.

1. De wijze waarop de sfeer/stedenbouwkundige doelen ondersteund wordt;
2. De horizontale/verticale geleding;
3. Het materiaalgebruik;
4. Het ornament.

Ten aanzien van deze agendapunten verwacht het kwaliteitsteam een expliciete visie van de architect/ontwerper, waarin het voorstel gekoppeld wordt aan de doelen in dit beeldkwaliteitsplan en de structuurvisie. Het gesprek zal steeds vanuit die visie worden gevoerd.

Het kwaliteitsteam heeft een ruime 'discretionaire bevoegdheid' om af te wijken van dit beeldkwaliteitsplan daar waar het duidelijk is voor het team dat architect en opdrachtgever op het spoor van een betere oplossing zitten dan in dit beeldkwaliteitsplan is aangegeven. Zo kan een juiste balans tussen flexibiliteit en borging worden gevonden. In haar advies aan het college zal het kwaliteitsteam, bij afwijking van het beeldkwaliteitsplan, dit beargumenteren en aangeven of er eventueel bredere gevolgen zijn.

Het kwaliteitsteam kan niet alleen passief maar ook actief werken. Zij kan dus voorstellen en suggesties aan de initiatiefnemer aanbieden.