



Beeldkwaliteitsplan De Kapel | Lage Mierde

buro **DS**

Beeldkwaliteitsplan

De Kapel Lage Mierde | april 2019

Opgesteld door:

Buro Dwarsstraat | Arjan van der Laan

In opdracht van:

Arcade Capital

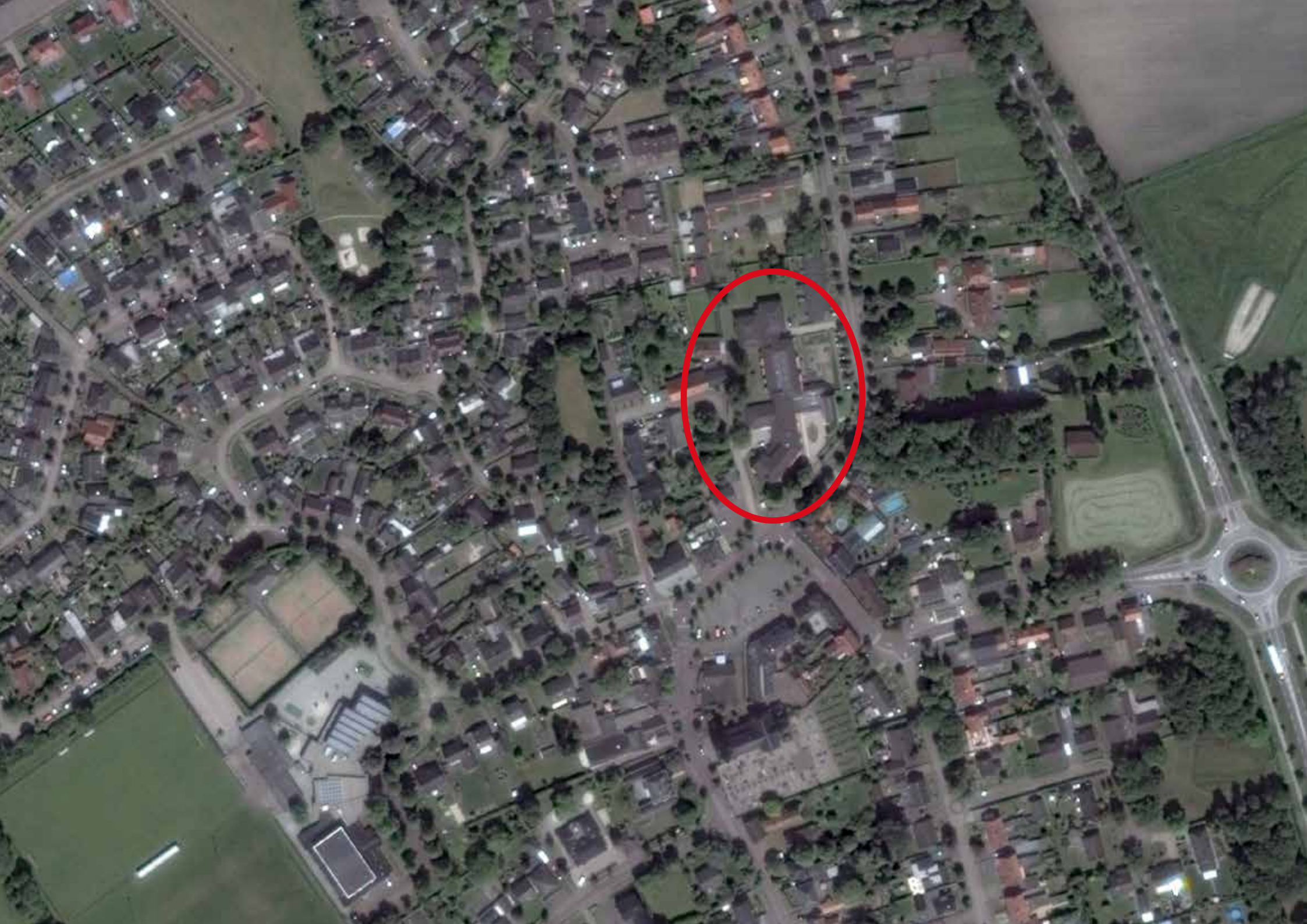


Buro Dwarsstraat

stedenbouw | ruimtelijke ordening | landschap

Inhoud

1 Inleiding	5
2 Analyse huidige situatie	7
3 Stedenbouwkundig plan	13
4 Spelregels beeldkwaliteit	15
5 Spelregels buitenruimte	19



1 | Inleiding

Op een zichtlocatie midden in Lage Mierde ligt de Lindenhof, een voormalig zorgcentrum. Het betreft een gebouw dat in de jaren '80 is gebouwd op de plek waar daarvoor een klooster heeft gestaan. De Lindenhof staat al enkele jaren leeg.

Gekoppeld aan het zorgcentrum staat een historische kapel die bij het voormalige klooster heeft gehoord.

Zowel het zorgcentrum als de kapel liggen duidelijk herkenbaar in Lage Mierde, aan de Kloosterstraat. Bovendien zijn ze te zien vanaf het centrale plein, het Dorpsplein, waar ook het voormalige gemeentehuis staat.

Het zorgcentrum zal worden gesloopt en er zal nieuwbouw voor in de plaats komen. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het stedenbouwkundige plan vormt de basis voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

Doel

Dit beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is een handvat voor architecten. Het is tevens het toetsingskader voor bouwplannen. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Reusel-De Mierden en door de Welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

Opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden. Ten slotte wordt ingegaan op de gewenste uitstraling en invulling van de buitenruimte.



kenmerken gebied



2 | Analyse huidige situatie

Lage Mierde heeft een agrarische oorsprong. Dat is duidelijk te zien aan de opbouw van het dorp, met de kerk, een plein en uitvalswegen (met lintbebouwing) naar de omliggende plaatsen.

De kerk is het belangrijkste herkenningspunt en heeft grote cultuurhistorische waarde. Ook de oude uitvalswegen zijn nog steeds herkenbaar. De lintbebouwing is afwisselend door de variatie in goot- en bouwhoogte, de variatie in architectuur van de panden (mede bepaald door het bouwjaar en soms agrarisch van uitstraling), de wisselende rooilijn, de verschillende nokrichtingen en de wisselende afstanden tot de naastgelegen panden.

In de loop van de vorige eeuw is Lage Mierde langzaam uitgebreid met kleine, nieuwe woonbuurten in de ruimte die tussen de bestaande uitvalswegen lag.

Het dorpsplein heeft een mooie groene uitstraling door de aanwezigheid van bomen en hagen. Ook langs de uitvalswegen staan rijen bomen en veel hagen, wat het dorp een groene uitstraling geeft.

Lindenhof

Zorgcentrum De Lindenhof staat op de hoek van de Kloosterstraat en de Hoosemansstraat, met één zijde vrijwel aan het dorpsplein.

Het is ontworpen door architectenbureau Geenen-Oskam en is gebouwd in 1982. Het gebouw bestaat uit verschillende delen

die gekoppeld zijn. Het gebouw is ook functioneel gekoppeld aan de historische kapel.

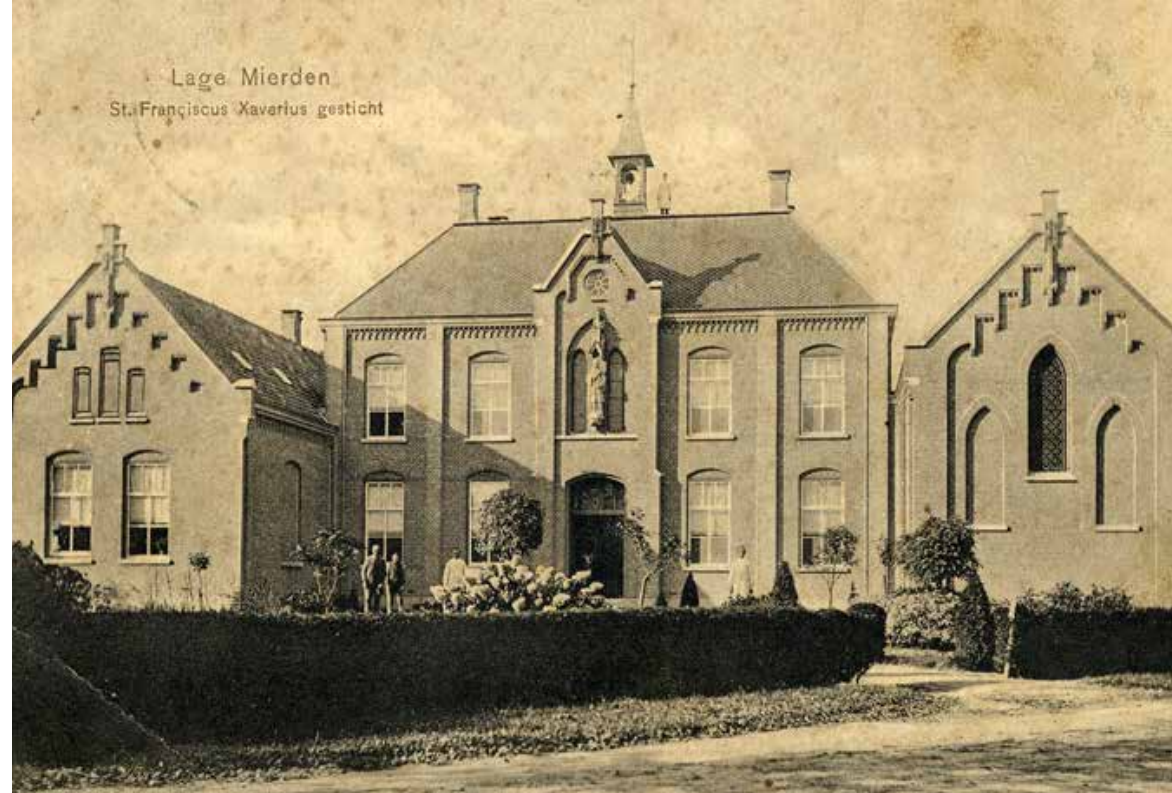
De massaopbouw is gevarieerd. Aan de zijde van het dorpsplein en de Kloosterstraat bestaat het gebouw uit twee lagen met een kap, aan de Hoosemansstraat is dat deels één laag met een kap en aan de noordzijde is het gebouw deels drie lagen met een kap.

De uitstraling is alzijdig. Tussen de diverse vleugels van het gebouw is groen aanwezig met enkele grote bomen en hagen. Het geeft het gebied een vriendelijke uitstraling. Er is tevens een tuin aanwezig, naast de kapel.

De kapel heeft onderdeel uitgemaakt van het voormalig St. Franciscus Xaveriusklooster. In 1903 tekende architect J. Heijkants uit Erp de plannen voor dit klooster voor de Zusters van Liefde van Schijndel. Dit was mogelijk dankzij de nalatenschap van Frans Hoosemans, wiens huis voor het klooster werd afgebroken.

Op 13 september 1904 begonnen drie zusters hier een bewaarschool, een lagere school voor meisjes en een naaischool. Ook verpleegden ze enkele bejaarden.

Het klooster is opgeheven in 1961 en in 1982 gesloopt voor het nieuwe verzorgingshuis Lindenhof. De kapel, de rechter vleugel van het neogotische complex met een leistenen dak, en de klokkentoren, blijven staan en in het nieuwe complex opgenomen.



voormalig klooster









groen is beeldbepalend





3 | Stedenbouwkundig Plan

Een deel van de bestaande bebouwing van De Lindenhof zal worden gesloopt. Enkel de meest noordelijke bebouwing en de kapel zullen blijven bestaan.

De nieuwe bebouwing zal zich moeten voegen in de bestaande omgeving en raakvlakken krijgen met de geschiedenis van de plek. Dat betekent onder andere dat de bestaande kapel een belangrijke rol krijgt in het planconcept. Tevens wordt in het concept en het uiteindelijke architectonisch ontwerp subtiel gerefereerd aan de typologie van een klooster (in het algemeen), op maat gemaakt voor deze locatie. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het oorspronkelijke klooster terugkomt, of dat er letterlijk aspecten van dat voormalige klooster worden gebruikt.

Er is daarom gekozen voor een robuuste buitenwand die georiënteerd is op de omgeving, en een vriendelijk, groen binnenhof. Op deze manier wordt enerzijds de Kloosterstraat en Hoosemansstraat begeleidt door bebouwing en komt anderzijds de bestaande kapel los te staan van de omliggende nieuwbouw. De entree zit ook in het binnenhof en is bereikbaar via de openingen tussen de gebouwdelen. Het binnenhof zelf is een rustige, groene kloostertuin, omgeven door bebouwing.

Het gebouw reageert qua massa en uitstraling op omgeving. Maar omdat het gebouw een bijzondere functie heeft en een speciale positie in het dorp, is een afwijkende massa ten opzichte van de directe woonomgeving, zonder grootschalig te worden, passend. Het gebouw wordt maximaal twee lagen met een kap, waarbij er ook woningen in de kap zullen worden toegevoegd.

Programma

Het programma bestaat uit ca. 47 appartementen. Hiervan zijn ca. 40 appartementen (en gemeenschappelijke ruimtes) bedoeld voor zorg, onderverdeeld in 20 appartementen voor Icare (bedoeld voor dementerende mensen) en 20 appartementen voor Amarant (bedoeld voor mensen met een verstandelijke handicap). De ca. zeven starterswoningen komen op de tweede verdieping in bouwblok A en B. Deze krijgen een aparte entree aan de oostzijde.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats in haakse vakken aan de noordzijde van het gebouw, haakse vakken aan de oostzijde en in de vorm van langsparkeren aan de zuidzijde. Het parkeren wordt gecombineerd met groen. Aan de oostzijde liggen enkele parkeerplekken voor bezoekers. Ook kunnen bezoekers en personeel op het dorpsplein parkeren.



3 | Spelregels Beeldkwaliteit

Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitplan is om een samenhangend ontwerp te realiseren dat past bij het “klooster-thema”. De uitdaging is om een eigentijds gebouw te ontwerpen, dat door de gekozen architectuur, materialen en kleuren reageert op het kloosterverleden van de plek, zonder dat getracht wordt de bebouwing uit het verleden terug te bouwen.

Het betreft een solitair gebouw, dat in een groene omgeving komt te staan. Het gebouw wordt maximaal twee lagen met een kap. Op alle lagen wordt gewoond en zijn er (gemeenschappelijke) voorzieningen. Bergingen en technische ruimtes komen ondergronds.

De architectuur mag eigentijds zijn, maar heeft een traditionele hoofdvorm met een kap. Er is sprake van één ontwerp, een hoofdvorm die rondom helder is, maar die per geveldeel kan verschillen. De begane grondlaag is een robuuste plint, refererend aan een kloostermuur. Deze plint is het verbindende element tussen de verschillende delen. De bovenste verdiepingen wijken qua materiaal- en kleurgebruik daarvan af.

Entrees, gevelopeningen, dakranden en hoekoplossingen worden benadrukt in de vormgeving.

De gevels moeten sprekend worden, onder andere door de geknikte kappen, de toepassing van balkons en diepliggende gaten voor de ramen.

Entrees krijgen een accent. Gevelopeningen worden gemarkeerd en liggen diep in de gevel, er is sprake van forse negges. Een uitzondering

vormen de gevelopeningen in het dakvlak, die liggen in dezelfde lijn als de dakbedekking.

Er is speciale aandacht voor hoeken die grenzen aan de openbare ruimte. Die worden verbijzonderd in de architectuur en reageren op die manier op de omgeving.

Balkons worden ingetogen vormgegeven en dienen het gehele ontwerp te versterken. Buitenruimtes op de bovenste laag worden inpandig opgelost.

Het gebruikte materiaal bestaat deels uit baksteen in aardetinten voor de doorlopende plint en daarboven baksteen en wit- of grijs gekeimde gevels. Het dak bestaat uit gebakken leipannen, refererend aan het voormalige klooster. Zonnepanelen zijn overal mogelijk, mits geïntegreerd.

Er kan worden nagedacht over de toevoeging van enkele interessante elementen die passen bij de gekozen thematiek van het kloostergebouw en die de bijzonder positie van dit gebouw benadrukken. Een voorbeeld kan zijn om de naam van het gebouw op de gevel projecteren, in combinatie met bouwjaar (bijvoorbeeld in Romeinse cijfers). Een ander voorbeeld kan zijn om het beeld dat op de gevel van het huidige gebouw zit, te hergebruiken, of om een gevelsteen te plaatsen.



De spelregels ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn als volgt:

Situering en massa

- solitair gebouw met verschillende geschakelde delen;
- alzijdige uitstraling, gebouw op plint;
- maximaal twee lagen met kap, klein accent in de hoogte bij de entrees mogelijk;
- een eenvoudige vierkante of rechthoekige hoofdvorm van bebouwing;

Architectuur

- stoere, sobere, eigentijdse architectuur, zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entrees;
- sprekende gevels, door toepassing van ramen met diepe negges, ingetogen ontworpen balkons en geknikte kappen;
- plint als eenduidig onderdeel van de vormgeving van het gebouw, verbinden element;
- in de kap worden ramen gebruikt die zijn geïntegreerd in het dakvlak;
- technische ruimtes en bergingen worden intern opgelost.

Materiaal en kleurgebruik

- plint bestaat uit materiaal met een stoere uitstraling, zoals baksteen in aardetinten (formaat baksteen groter dan in de rest van de gevel);
- gevels van het gebouw zijn van baksteen in aardetinten of wit of grijs gekeimd (formaat baksteen kleiner dan gebruikt in de plint);
- dakbedekking bestaat gebakken leipannen, in grijs/groen of antraciet;
- zonnepanelen worden in het dakvlak geïntegreerd.



4 | Spelregels Buitenruimte

De buitenruimte van het gebouw wordt dusdanig ontworpen dat deze aansluit op de architectuur, uitstraling en functie van het gebouw. Tegelijkertijd wordt de bestaande groene uitstraling gekoesterd en zal er naar worden gestreefd zoveel mogelijk van het bestaande groen in stand te houden.

De randen van het gebied, waar het perceel grenst aan de openbare ruimte, worden voorzien van hagen, in aansluiting op de bestaande hagen in de straten en op percelen in de Kloosterstraat en Hoosemansstraat. Parkeerplaatsen worden omgeven door hagen.

De bestaande bomen aan de Kloosterstraat worden zoveel als mogelijk in stand gehouden. Aan de Hoosemansstraat komen hagen in combinatie met leibomen.

Het buitenterrein van het gebouw bestaat uit gras en bomen, hagen en struikpartijen. Het binnenhof wordt ontworpen als een ruimte die past bij het “kloosterthema”. De thematiek van een kloostertuin moet leiden tot een groene oase, met verharding voor looproutes en buitenruimte.

De gekozen beplanting in het hof moet een bijdrage leveren aan het thema, zal (deels) gedurende het gehele jaar groen moeten zijn en zal tevens enige schaduw moeten geven. De gekozen verharding is van gebakken materiaal of betreft natuursteen, in kleuren die aansluiting vinden op het kleurgebruik van de gevels. Ondergeschikte paden kunnen ook gerealiseerd worden in halfverharding. Buitenruimte die gebruikt wordt als terras kan ook in houten delen worden uitgevoerd.



