



DORPSRANDLOCATIE WELL

april 2012 Buro Lubbers



Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Analyse locatie	5
Concept	15
Voorlopig ontwerp	20
Impressies	24
Facetten	28
Beeldkwaliteit	37
Samenvatting beeldkwaliteit	47

De gemeente Bergen is voornemens woningbouw te ontwikkelen op de locatie schuin tegenover het kasteel aan de Kasteellaan in Well. De woningbouwontwikkeling dient middelen te genereren voor de financiering van het reeds gerealiseerde nieuwe multifunctioneel centrum alsmede de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de aansluiting met het historische dorp te verbeteren.

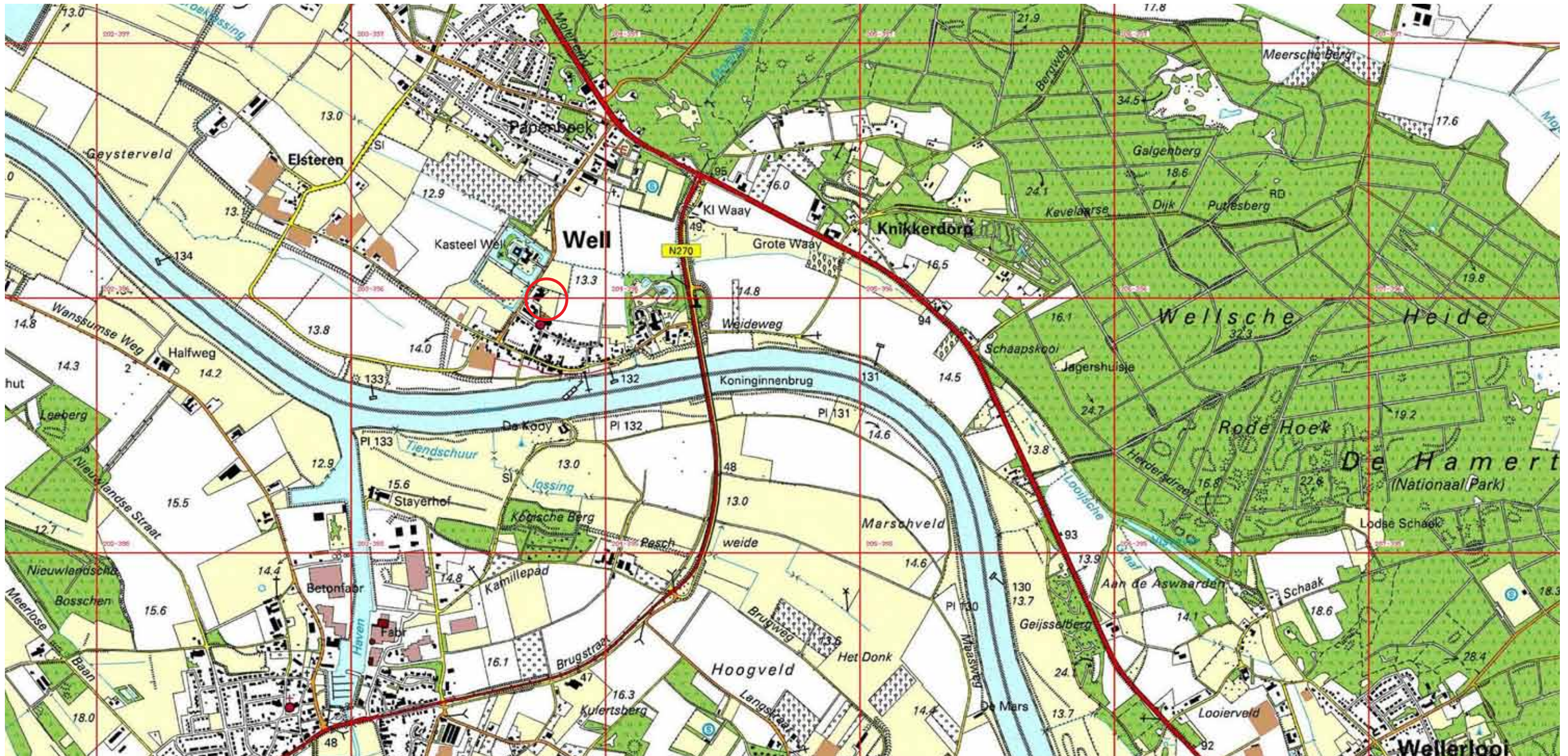
Buro Lubbers heeft hiervoor een ruimtelijke onderbouwing en een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarvan dit het resultaat is.





ANALYSE LOCATIE

Ligging



Well ligt in de Noord-Limburgse gemeente Bergen in de bocht van de Maas. Oud Well heeft haar langgerekte vorm te danken aan haar ligging op de hoger gelegen oeverwal langs de Maas. Tegenwoordig bereikt men Well veelal van de noordzijde via de N270 en N271.

Vanuit het nieuwe gedeelte van Well leidt een oude bomenlaan met een breed, groen profiel veelbelovend naar oud Well. Aan de rechterzijde, net na de knik in de laan, kondigt de statige, stenen brug het kasteel aan. Twee grachten en parkachtig groen zijn de opmaat naar de historische dorpskern. Iets verder verschijnt een typisch kenmerk van Well: een poortje dat een prachtig uitzicht biedt op het landschap. In dit geval een laantje tussen gracht en akkerland. Ook aan de linker wegzijde bevinden zich akkerlanden evenals een weiland met paarden. Op de achtergrond zien we de dorpsrand met de kerktoeren en de tweedelijns bebouwing die zich oriënteert op het lint en als het ware met haar rug naar het landschap gekeerd is.

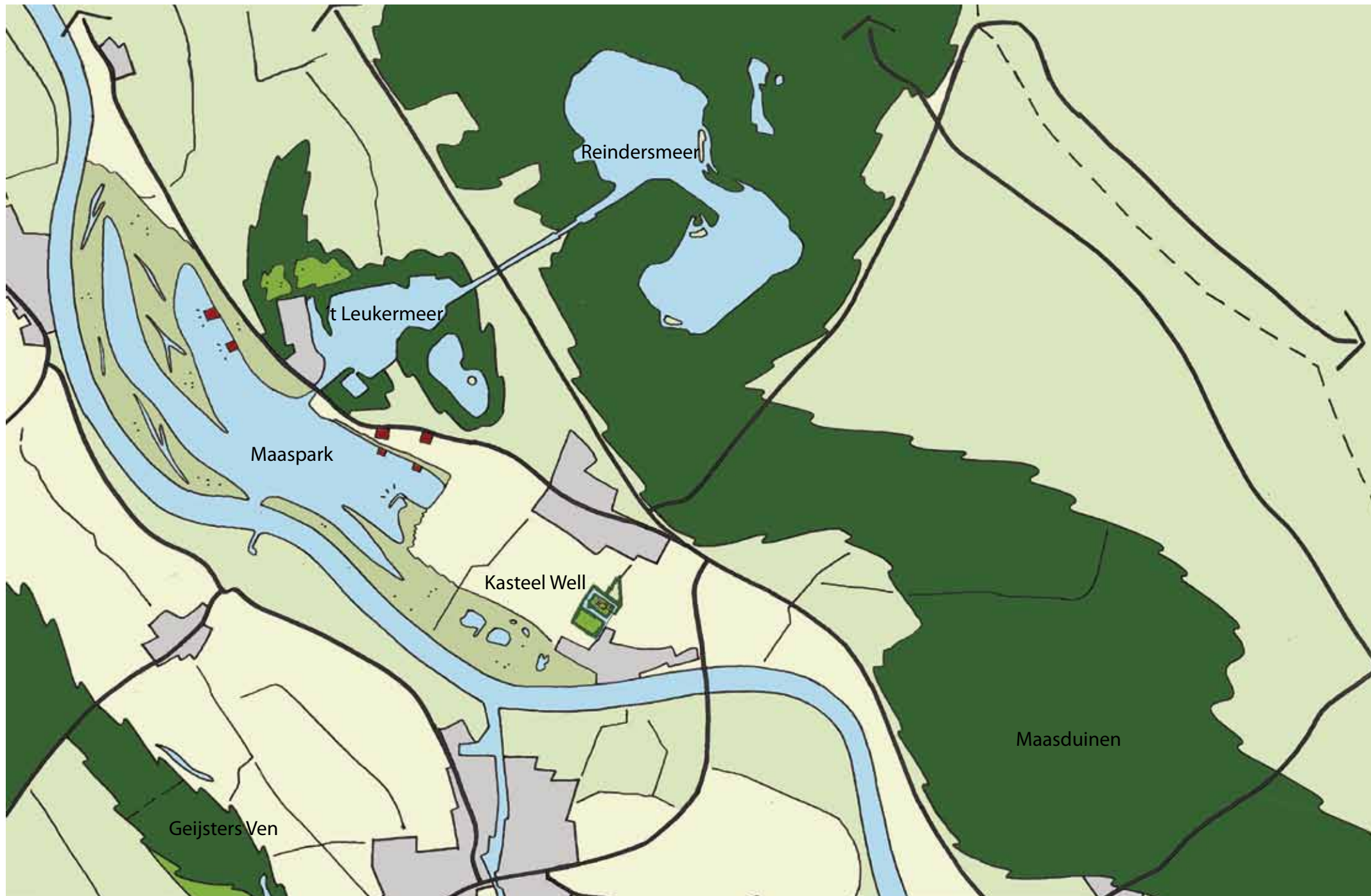
De dorpskern volgt de langgerekte vorm van de oeverwal. De bebouwing staat vrij dicht op elkaar, rooilijnen verspringen op een speelse manier waardoor her en der in het profiel informele ruimtes ontstaan, die worden gebruikt voor een terrasje, als pleintje of parkeerplaats. Tussen de bebouwing zijn af en toe doorzichten op het landschap ontstaan, soms direct op de Maas. De vaak dieperliggende tuinen zijn een zichtbaar teken van het rivierenlandschap, waarbij de woningen op de hoger gelegen rivierduinen gelegen zijn. In de tuinen zien we ook regelmatig kleine bijgebouwen. Samen met de wisselende nokhoogtes en verschillende daksoorten

van de gebouwen, ontstaat hierdoor een speels, dorps aanzicht.

De Hoenderstraat heeft een ander karakter dan de Grotestraat. De Hoenderstraat is van oorsprong een achterstraat, achter het dorpslint van de Grotestraat. Hier zien we hagen, muurtjes, trapjes en stoepjes die de erven afscheiden en een vanzelfsprekende overgang tussen de private en openbare ruimte vormen. Statige woningen en kleinere woningen, soms met een agrarische oorsprong, wisselen elkaar af. Aan de noordzijde bieden doorzichten tussen de woningen met enige regelmaat een blik op het open gebied tussen oud en nieuw Well. Ter hoogte van de relatief nieuwe kerk, is dit open gebied, waarin ook het plangebied ligt, via een kerkepad toegankelijk. Aan de Kasteellaan zien we de eerste uitzonderingen op het DNA van het dorp: een aantal woningen in jaren 30 retrostijl duidt op een langzame verschuiving en verdichting naar het aangrenzende open landschap.

Op de overgang van de dorpsbebouwing naar het landschap ligt het braakliggende plangebied. Enkele, solitaire grote bomen herinneren aan de voormalige functie van dit gebied, een schoollocatie met gymzalen en een schoolplein. Het plangebied heeft dus een duidelijke sleutelpositie; wordt zij door de planvorming onderdeel van het dorp of van het landschap?







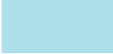
De dorpse en landschappelijke ingrediënten samen maken oud Well tot een gemoedelijk, soms zelfs idyllisch dorp. De Maas is nooit ver weg; de begraafplaats is daarvan het ultieme bewijs. Ook de agrarische, historische en religieuze context van Well is duidelijk voel- en zichtbaar. De natuurlijke, ogenschijnlijk toevallige ontwikkeling van het dorp door de eeuwen heen heeft Well haar karakteristieke gezicht gegeven, een kwaliteit die niet alleen wordt gewaardeerd door bewoners en bestuurders, maar ook door recreanten die het dorp en haar omgeving graag bezoeken.

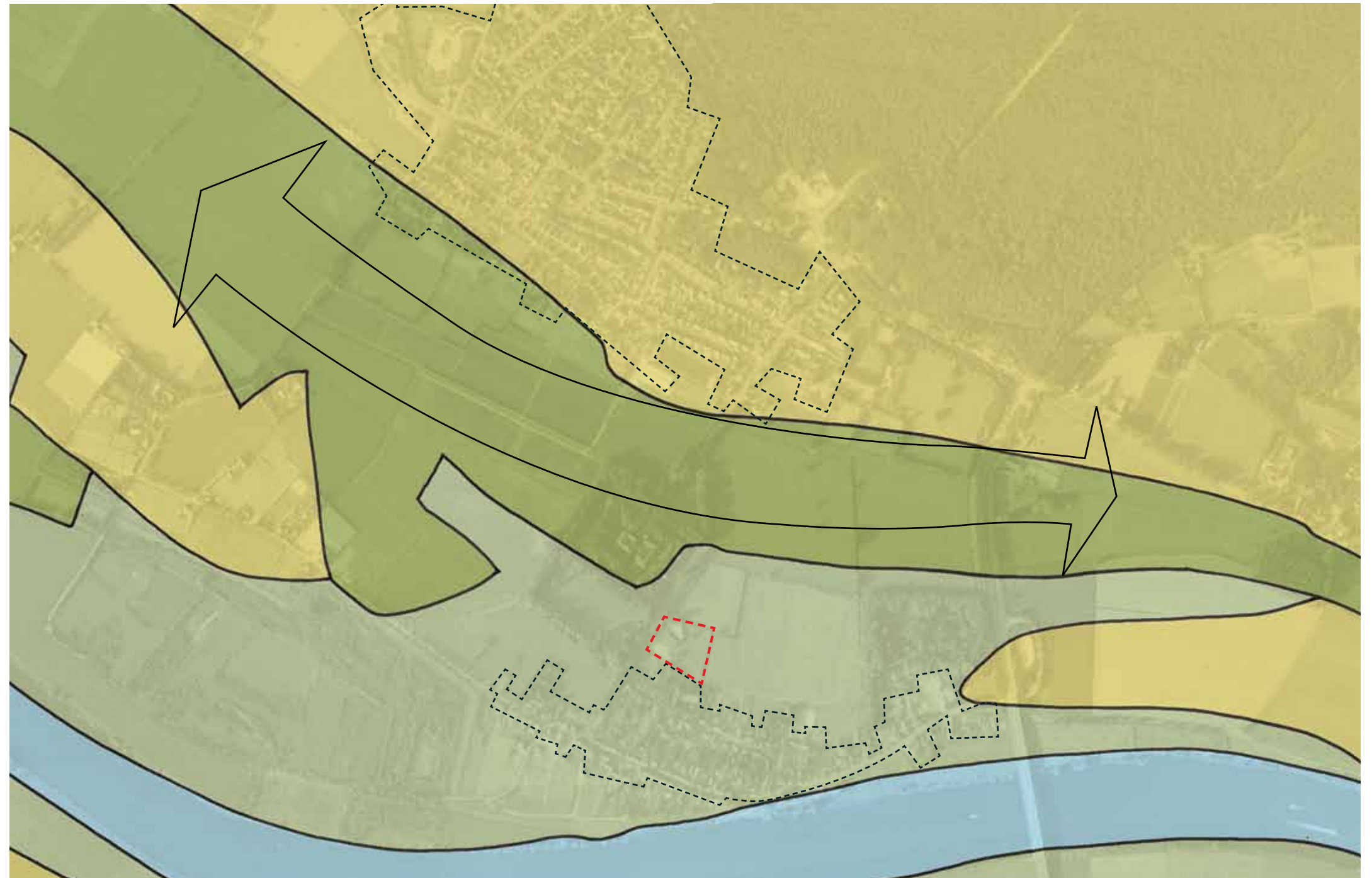
In de omgeving van Well zijn diverse parels te vinden op het gebied van recreatie of cultuurhistorie. Kasteel Well met haar prachtige tuinen en statige bomenlanen is weliswaar niet openbaar toegankelijk, maar speelt wel een belangrijke rol in de beleving van het gebied.

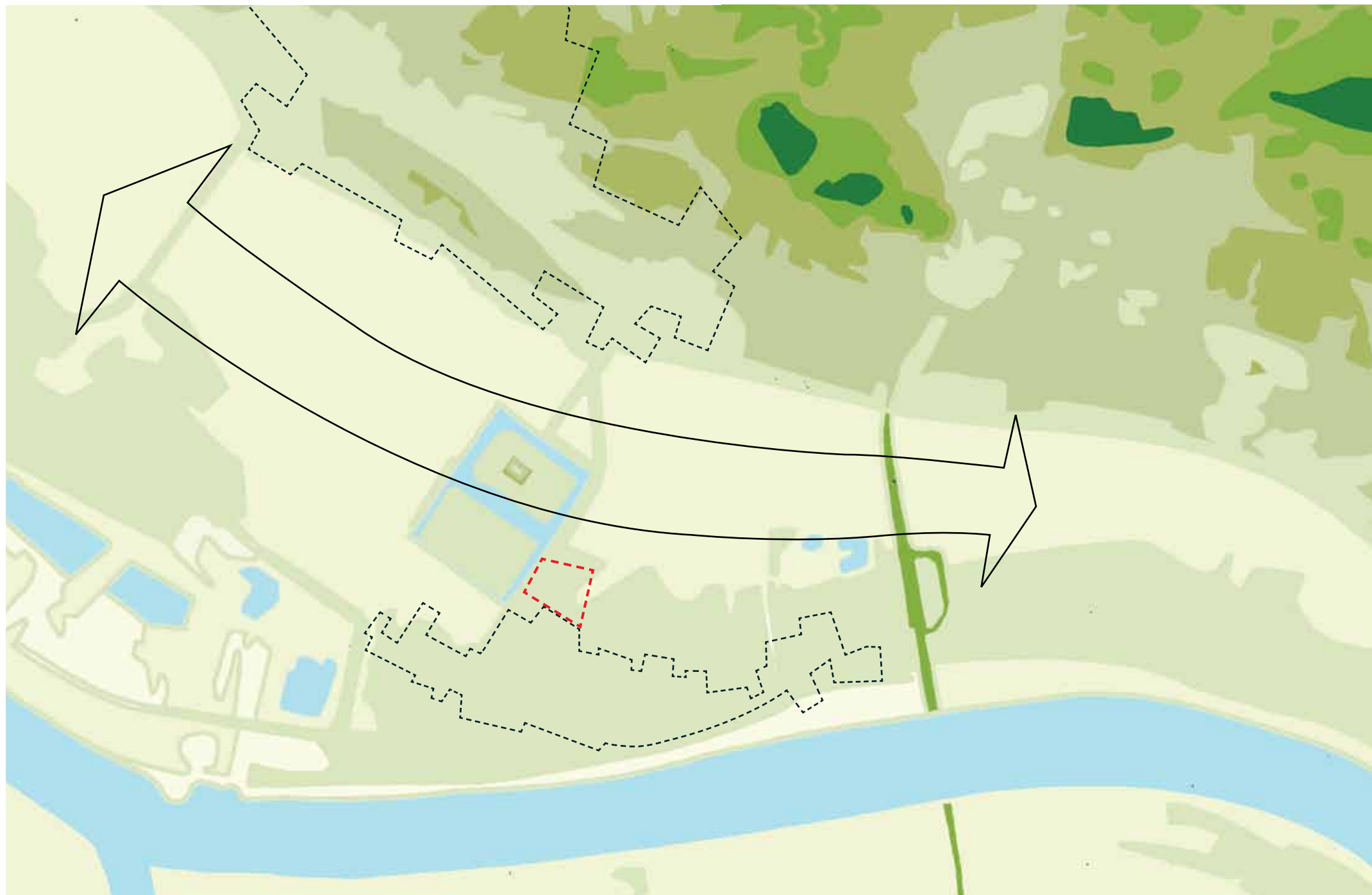
Voor de recreant zijn er verschillende mogelijkheden. Voor rustzoekers en natuurliefhebbers is het Reindersmeer in de Maasduinen een prachtige plek, terwijl de actieve watersporters en -recreanten meer aan hun trekken komen aan 't Leukermeer en het nieuw aan te leggen recreatiepark Het Maaspark. Een verbindende route tussen de diverse parels is echter nog niet aanwezig. De ontwikkeling aan de dorpsrandlocatie kan hiervoor mogelijk een eerste aanzet geven.

Bodem

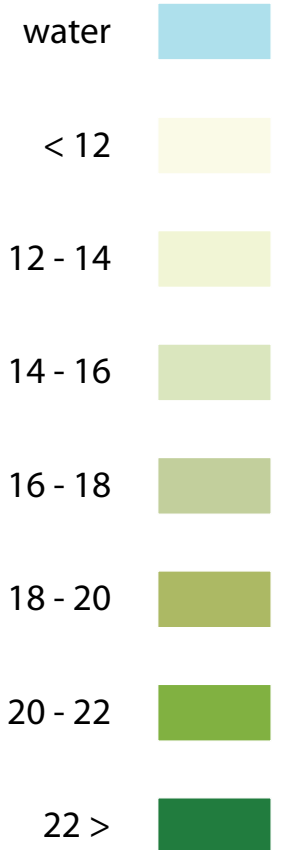
De bodemkaart weerspiegelt de ligging aan de Maas. Direct naast de Maas zijn in het verleden de lichtste deeltjes (fijne zavel) afgezet. De zwaardere deeltjes werden verder meegevoerd en iets verderop afgezet. De zware, grove gronden bevatten meer water en zijn na verloop van tijd meer ingeklonken en lager komen te liggen dan de lichte zavelgronden. De lage delen bestaan dus uit zware zavel, die uitermate geschikt zijn voor de landbouw. De hoger gelegen delen zijn minder vruchtbaar en vanwege hun hoogte meer geschikt voor bewoning.

-  water
-  lichte zavel
-  zware zavel
-  zand





De kwaliteit van het huidige dorp is een logische consequentie van haar ontstaan: de oost-westwegen met bebouwing bevinden zich op de hoger gelegen rivierduinen. Ook het nieuwe gedeelte van Well bevindt zich op de hogere droge delen, aan de voet van de steilrand van de Maas. Het tussengelegen gebied was te nat om te bebouwen en kenmerkt zich door een grote openheid, wat een kernkwaliteit is van dit landschap. Het enige object in deze zone is het kasteel, dat vanwege haar functie als verdedigingswerk juist gebaat was bij de natte omgeving.





1908

Well dankt haar naam aan de aanlegplaats in de Maas. De bocht zorgde ervoor, dat men de Maas hier goed kon oversteken. De oversteek gebeurde lange tijd via een gierpont. Het kasteel ligt fier en onafhankelijk in het landschap. Van oudsher verpachtten de kasteelheren visrechten aan de vissers van Well.

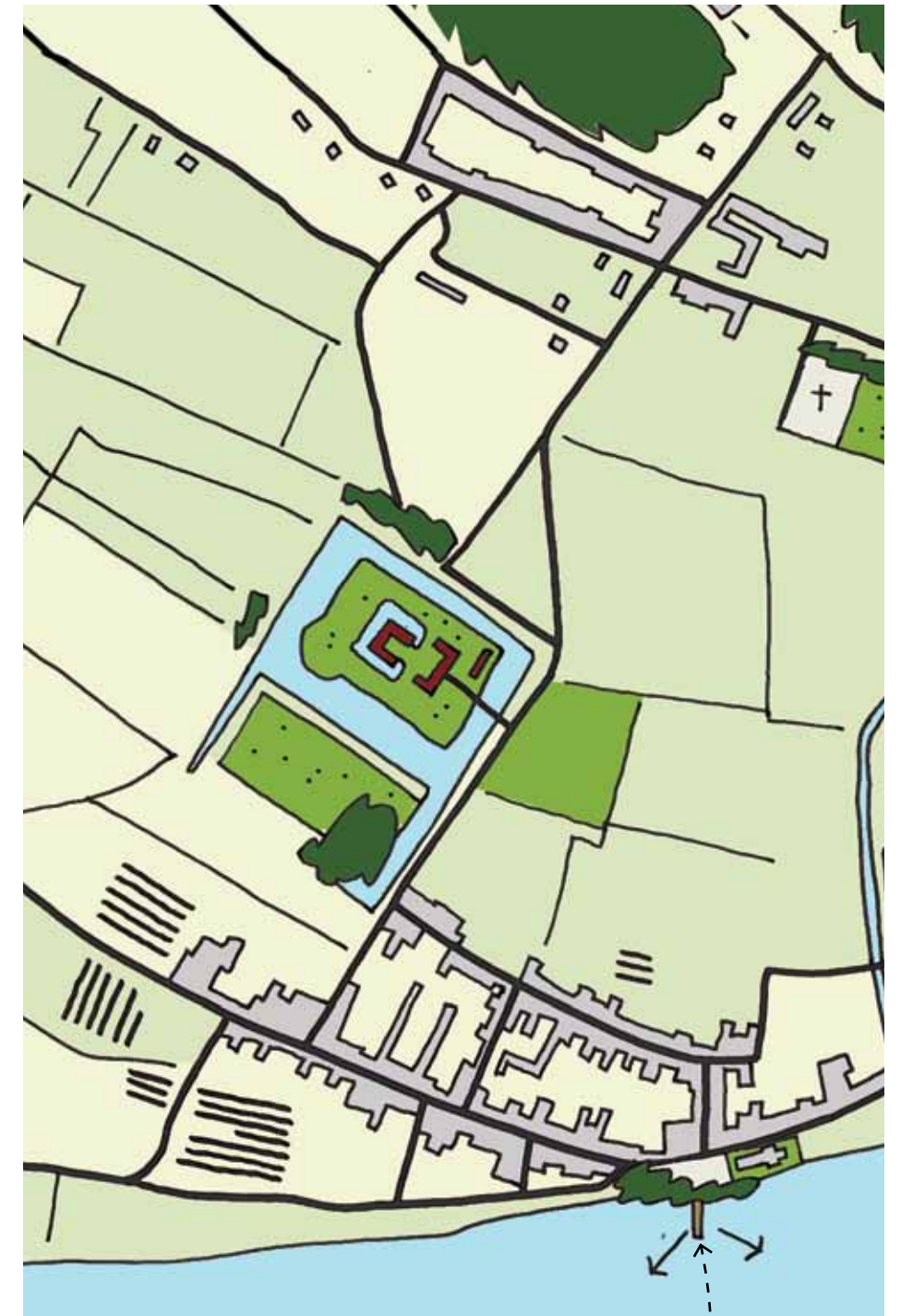
Op de kaart van 1908 is duidelijk te zien dat de eerste bebouwing van Well, de vorm van de oeverwal volgt. Rondom het dorp liggen akkers en graslanden. Het is een nat gebied, doorsneden door de Oude Molenbeek, die uitmondt in de Maas.



1936

De lintbebouwing breidt zich verder uit langs de oeverwal. Achter het oorspronkelijk lint ontstaat een tweede lint, met dwarsverbindingen tussen beide. In 1916 vestigden zich zuster in een klooster, net ten oosten van de Molenbeek. Ook zien we de eerste nieuwe bebouwing, op de hoger gelegen delen aan de voet van de steilrand. Aan de rand van Wellerlooi wordt een nieuwe begraafplaats aangelegd.

Langs de Maas verschijnt een veerpont. In 1944 wordt de kerktoeren van de kerk aan de Maas onherstelbaar beschadigd.



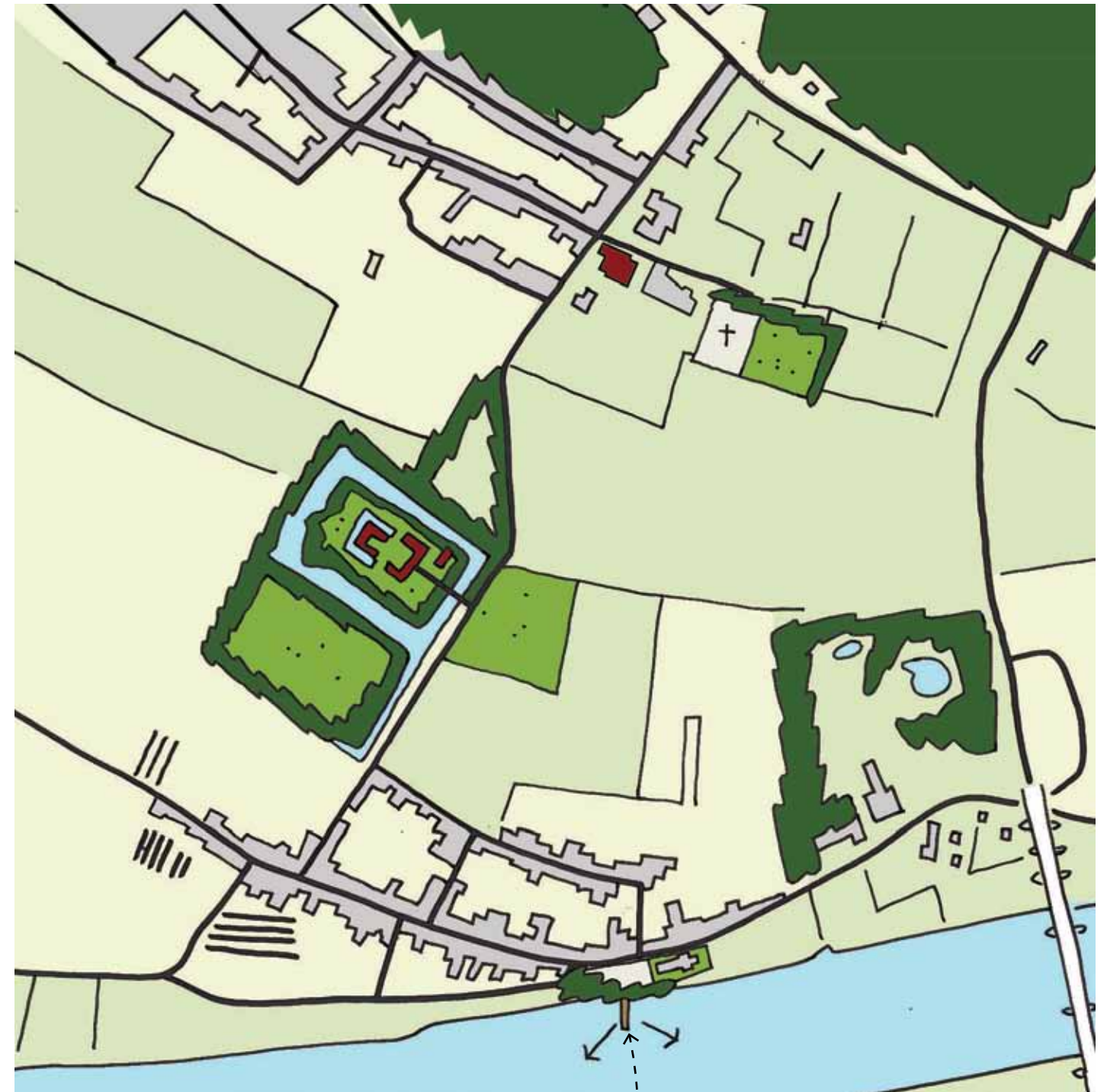
1967

Na de oorlog wordt een nieuwe kerk gebouwd aan de Hoenderstraat. Ook de bomenlanen rondom het kasteel hebben door de oorlog schade opgelopen. In 1954 werd de Koninginnebrug over de Maas geopend, waardoor de veerpont grotendeels buiten gebruik raakt en enkel nog als voetveer dient. In de jaren na de oorlog groeit de oude kern van Well geleidelijk en maakt het nieuwe gedeelte van Well op de steilrand een groeispruit door.



1987

In deze periode groeit Well nog minimaal langs de linten. Tussen de dorpsrand en kasteel wordt in de jaren '70 een school gebouwd. Het kasteel wordt in 1988 verkocht aan het Emerson college, waarna zowel het kasteel als de tuinen worden opgeknapt. Rondom het klooster wordt een kloostertuin aangelegd. De Oude Molenbeek is inmiddels niet meer dan een sloot.



2011

Recent zijn de school en de gymzaal tegenover het kasteel gesloopt en verhuist naar het nieuwe MFC ten noorden van de oude kern. De gemeente Bergen wil woningbouw ontwikkelen op deze locatie. Enerzijds om de verhuizing te financieren en anderzijds om de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de aansluiting met het historische dorp te verbeteren. Daarnaast is dit een mogelijke zoeklocatie voor starterswoningen.



CONCEPT



Rondom Well zijn diverse parels aanwezig met een landschappelijke of cultuurhistorische betekenis, zoals Kasteel Well, het voormalige klooster, het MFC en de begraafplaats en de historische begraafplaats aan de kade van Well. Deze parels liggen als onafhankelijke elementen in de omgeving en zijn daardoor eerder een onderdeel van het landschap, dan van de dorp.

Tegelijkertijd zien we dat de leesbaarheid van het landschap en het dorp aangetast is door de recente bebouwing die is georiënteerd op de Kasteellaan. Dit willen we voorkomen bij de huidige opgave. Naar onze mening moeten we er voor waken dat het dorp langs de Kasteellaan uitbreidt en langzamerhand dichtslibt tot aan het kasteel en wellicht zelfs tot nieuw Well. Ook willen we voorkomen dat er tegenover het kasteel een mini-vinexbuurtje komt te liggen, die de lineaire ontstaansgeschiedenis van Well mogelijk vertroebelt en die relatie van de parels met het landschap verstoort.



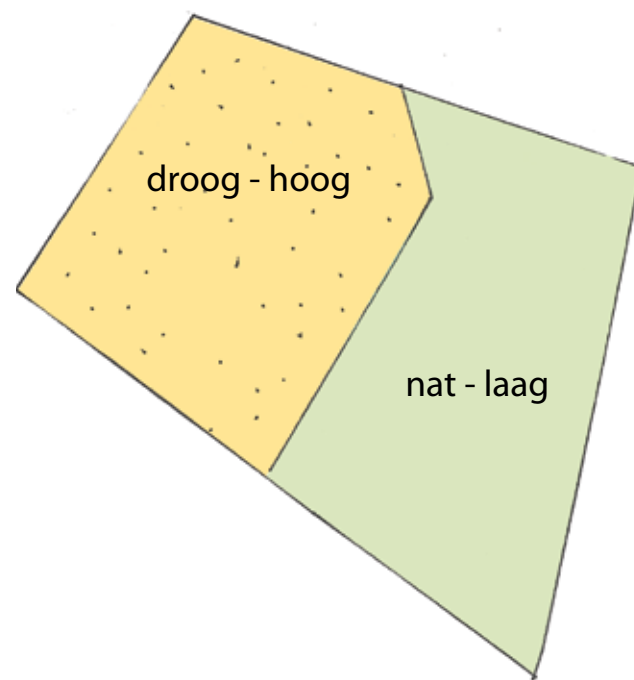


Als beschermheer van het dorp ligt het kasteel onafhankelijk in het veld. Tussen het kasteel en dorp is er een open ruimte. Op een vergelijkbare manier beschouwen wij de nieuwe woningbouwlocatie, als een nieuwe toevoeging aan het landschap, niet als uitbreiding van het dorp. Deze hedendaagse toevoeging kan een aanleiding zijn voor een ommetje tussen de verschillende parels en voorkomt tegelijkertijd onwenselijke vertroebeling van het open landschap tussen oud en nieuw Well.

Dat betekent dat we in plaats van lintbebouwing een andere typologie voorstellen, een typologie die is geïnspireerd op een agrarische manier van wonen. Wij zien een kleine zwerm woningen neerstrijken in een dorpsbosje. Losjes gestrooid in het landschap vinden de woningen er hun vanzelfsprekende plek, alsof ze ondanks hun hedendaagse architectuur er altijd al hebben gestaan. De woningen bevinden zich niet direct aan de weg, maar echt in het veld. Hierdoor ontstaat een exclusief woonmilieu dat zich onderscheidt van andere woningen in Well.

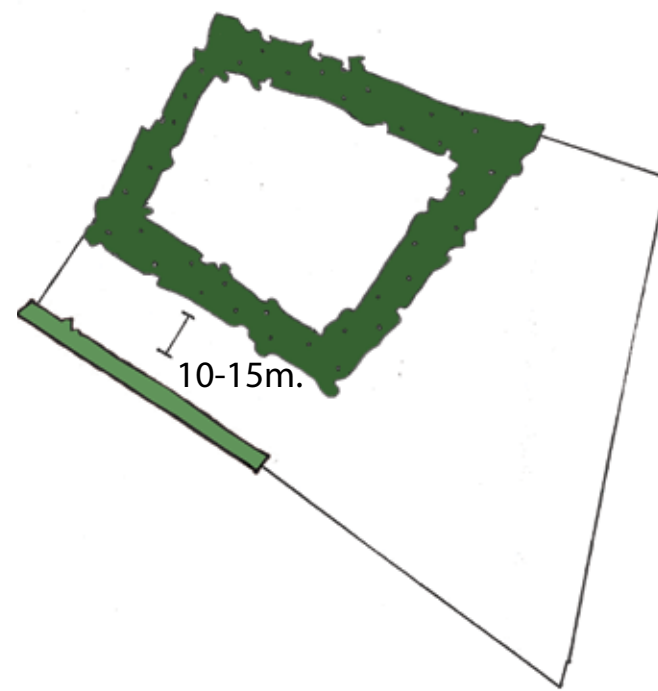
Het beeld dat wij voor ogen hebben, toont zes à acht woningen losjes gelegen rondom een erf. De woningen variëren in grootte en richting, maar zijn allen georiënteerd op het landschap. Aan de buitenzijde wordt een geleidelijke overgang naar het landschap gecreëerd door middel van boerenhagen en een houtwal. Het lage gedeelte, dat tevens dienst doet als waterbergend gebied, wordt een bijzonder woonmilieu, dat aangepast is aan de natte omgeving. Kortom, de opzet van het plan sluit hiermee aan op de natuurlijke eigenschappen van de plek. De nieuwe woningcluster onderscheidt zich door een eigentijds handschrift, maar voegt zich naar het bestaande dorp door toepassing van vergelijkbare landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische ontwerpmethoden.





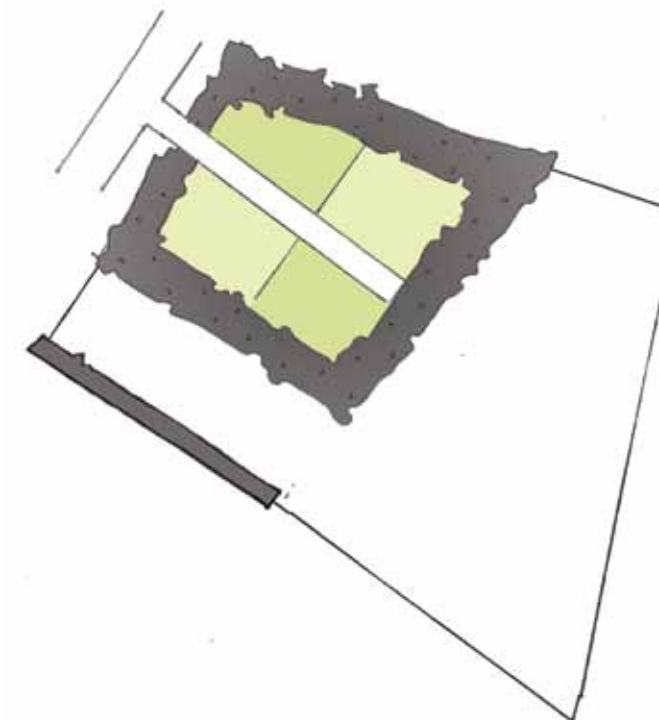
1. Plandelen

Het concept is te begrijpen als een opeenvolging van verschillende denkstappen. Het plangebied bestaat uit een droog en hoger gelegen gedeelte en een nat en lager gelegen plandeel met een waterbergende functie. Dit gegeven gebruiken wij voor het maken van twee verschillende woonmilieus.



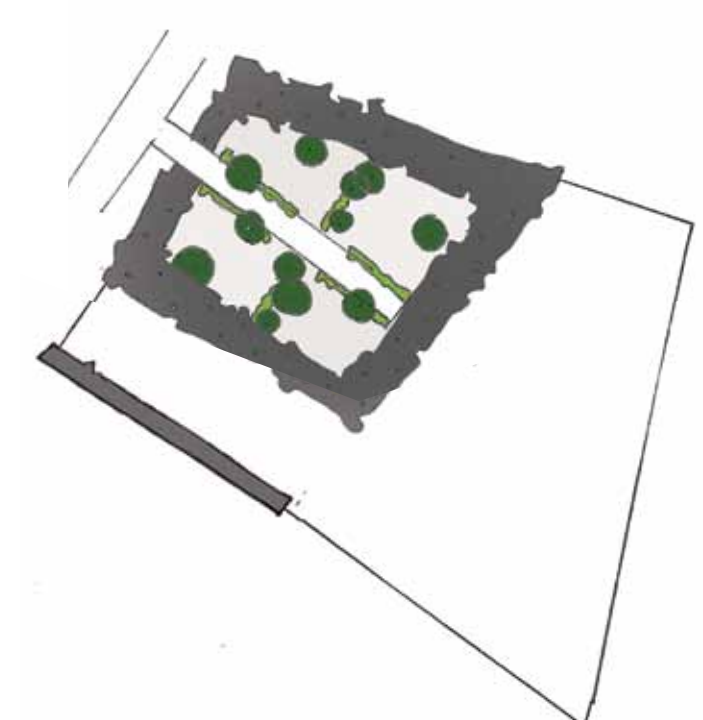
2. Dorpsbos

Het woningcluster wordt los van de weg gelegd, zodat het een logisch onderdeel wordt van het landschap. Een houtwal rondom het hoger gelegen plangebied onttrekt de woningen aan het zicht waardoor het nog meer wordt geïntegreerd in de landelijke omgeving. Er ontstaat een dorpsbosje, veeleer dan een dorpsuitbreiding.



3. Grote kavels

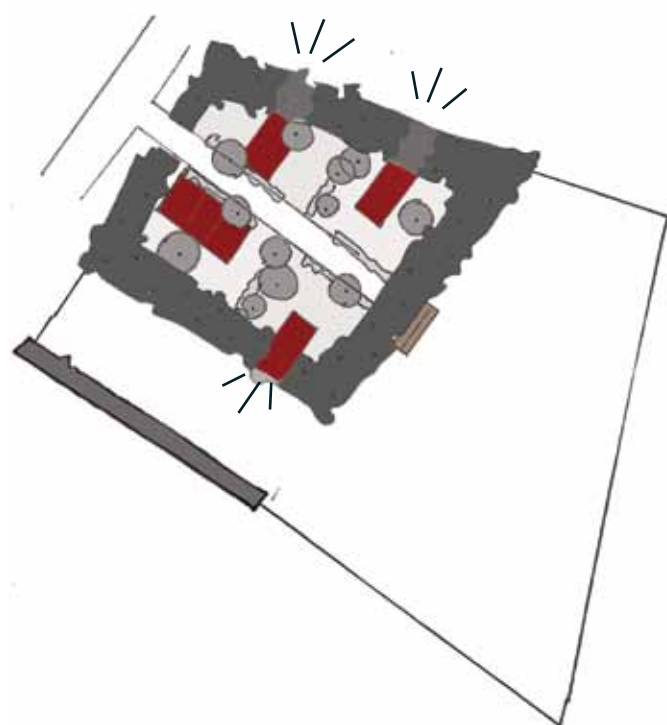
Dankzij de vormgeving als dorpsbos, is er binnenin alle ruimte om zo efficiënt mogelijk te ontsluiten en zo groot mogelijke kavels uit te geven. Op deze manier worden op een zo klein mogelijk oppervlak, zo veel mogelijk opbrengsten gegenereerd.



4. Interne kwaliteit

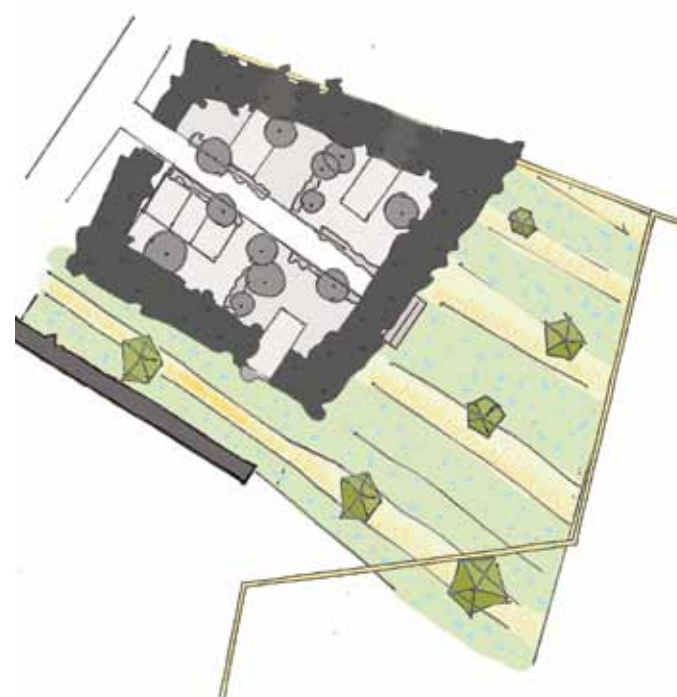
Waar de houtwal zorgt voor een goede aanblik van buitenaf, zorgen hagen en bomen op de wederzijdse erfgrenzen voor onderlinge privacy en een landschappelijke woonomgeving. De bestaande solitaire bomen willen we inpassen als huisboom en geven het gebied meteen een volwassen uitstraling.

Fase 2



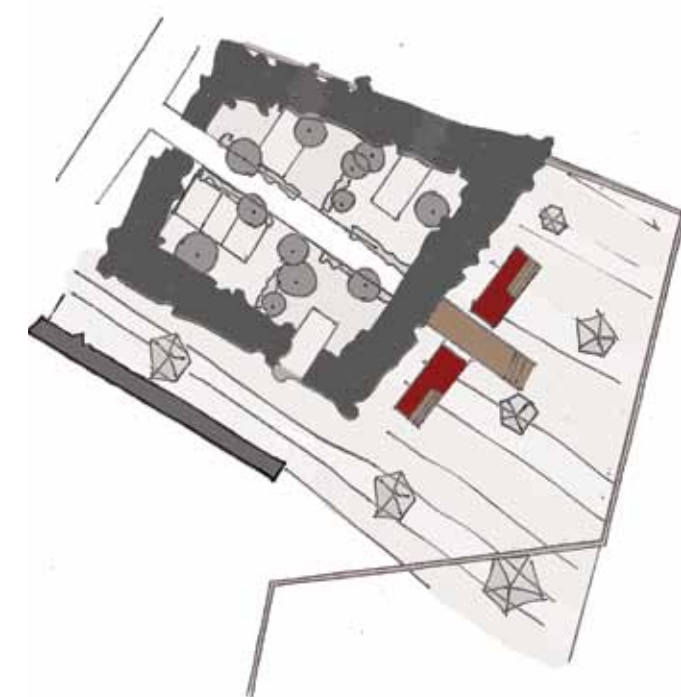
5. Dorpsboswoningen

Op de kavels worden woningen geplaatst, elk met huneigen kwaliteiten oriëntatie. De woningen die het dichtst aan de Kasteellaan en erfonsluiting liggen, zijn in principe geschikt voor starterswoningen. Na punt 5 heeft de ontwikkeling in principe een afrondingsfase bereikt.



6. Natuur en Recreatie

In een tweede fase liggen er mogelijkheden voor verdere ontwikkeling. Dit begint bij het stimuleren van natuurontwikkeling door het aanbrengen van een rabattenstructuur met verschillende gradiënten. Door dergelijke ingrepen wordt recreatief medegebruik mogelijk. Ook is het denkbaar de grond geschikt te maken voor waterberging of -zuivering. Deze overgang refereert aan het agrarisch landschap en de lage, natte ligging in het rivierenlandschap, met behoud van de waterbergende functie.



7. Terraswoningen

7. Terraswoningen
In het waterbergend gebied kan gebouwd worden, mits het oppervlak aan waterbergend vermogen gecompenseerd wordt. Door 'zwevende' woningen zonder tuinen te maken en het oppervlak te compenseren blijft het waterbergend vermogen intact en ontstaat bovendien een specifiek woonmilieu dat past bij de natte context. Daarnaast kunnen we extra opbrengsten realiseren en meerwaarde creëren door het toevoegen van een woonmilieu dat nog niet bestaat in Well.

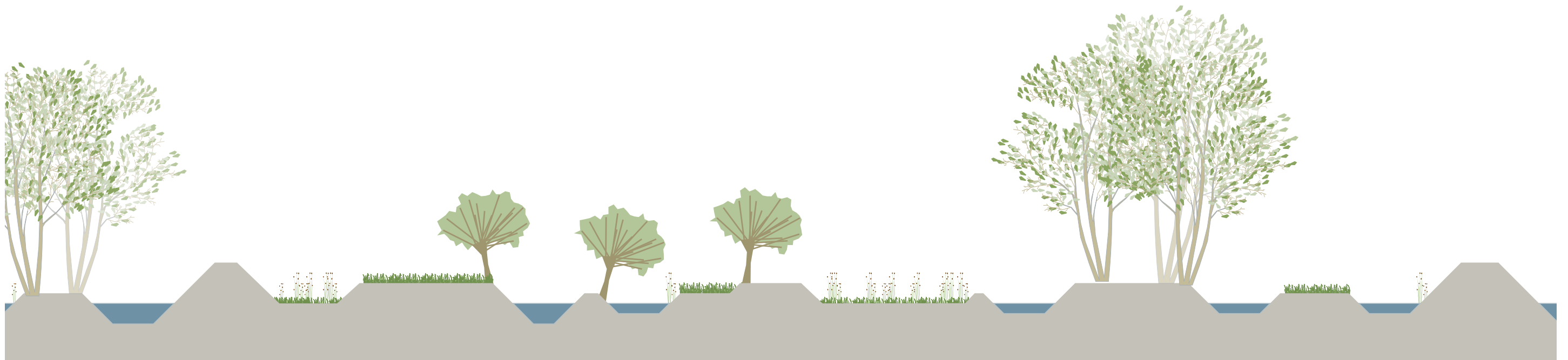
VOORLOPIG ONTWERP





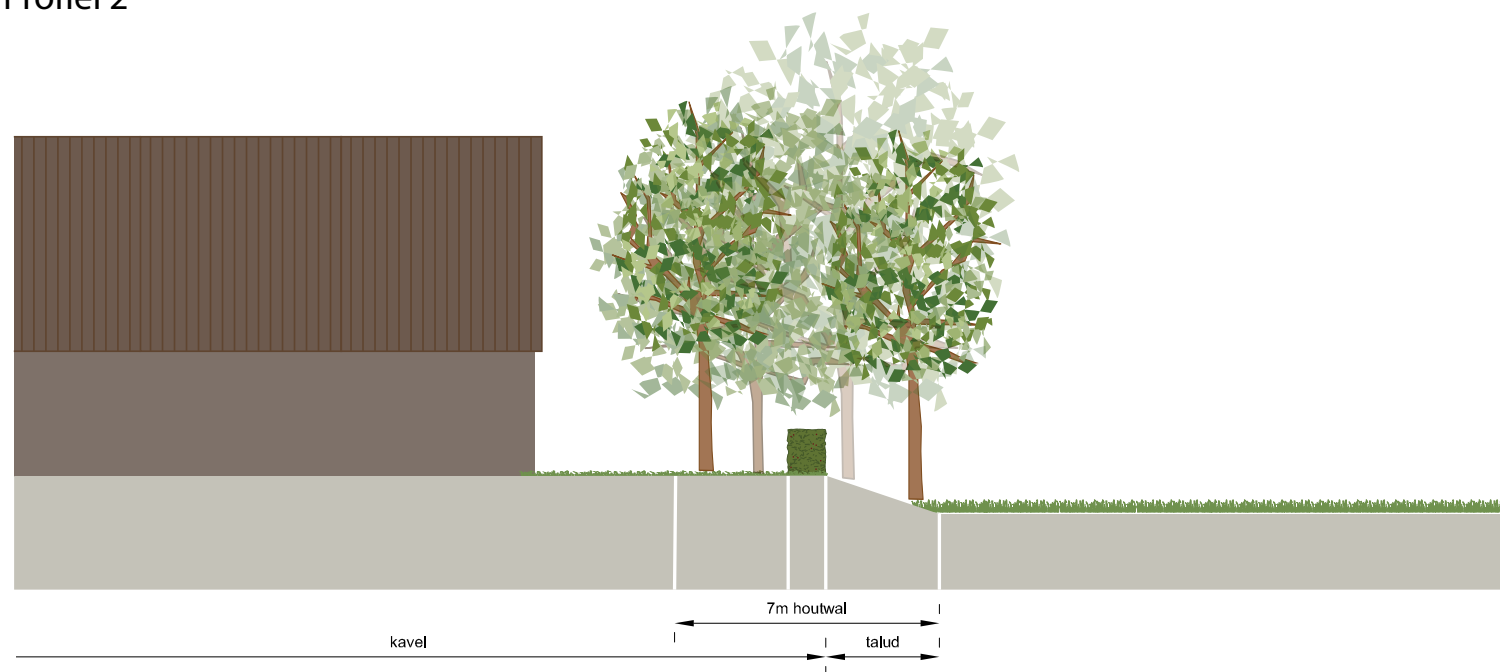
1. Het lager gelegen gedeelte van het plangebied wordt geplooid, waardoor afwisselend hoge, lage, natte, droge, brede of smalle rabatten ontstaan, elk met hun eigen natuurlijke specifieke beplanting.

Profiel 1



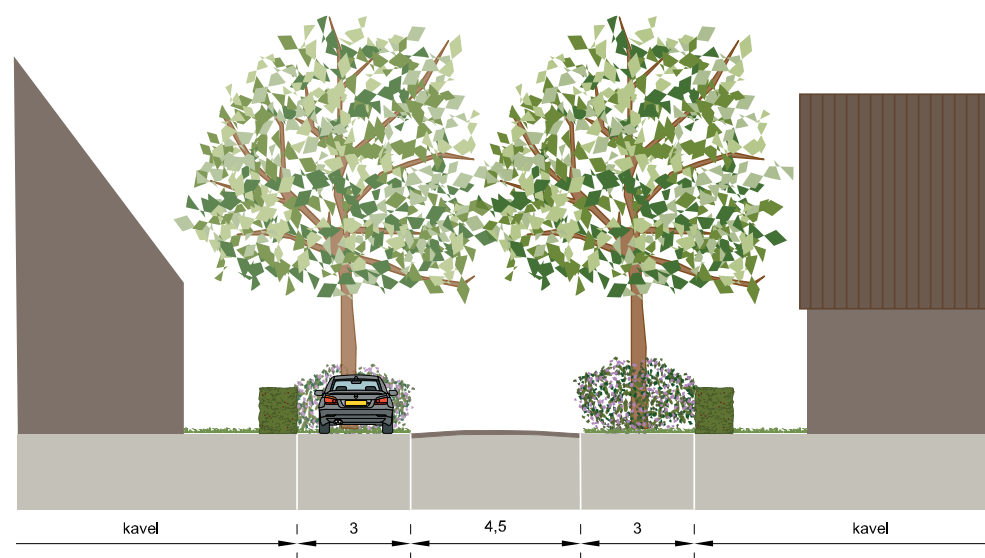
1:250

Profiel 2



2. De overgang van het dorpsbos naar het landschap wordt gevormd door een talud met een zeven meter brede houtwal, die voor de helft op eigen terrein staat. Een hulsthaag in het midden van de houtwal zorgt voor privacy en beschermt tegen indringers.

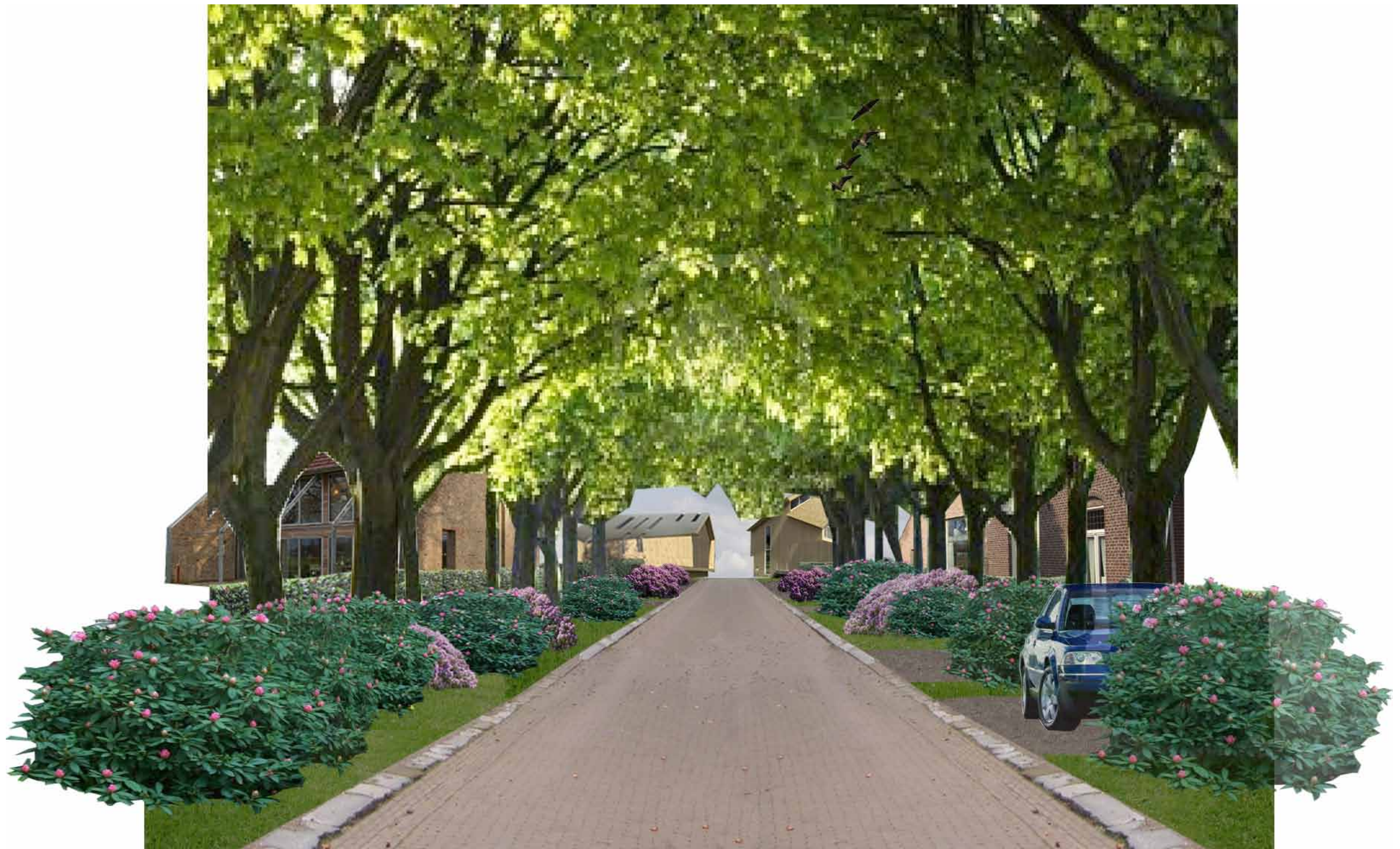
Profiel 3



3. De erfontstluiting wordt uitgevoerd als statige laan, begeleid door lindes. De lindes, hagen en rododendrons verbergen de woningen aan weerszijden van de laan, waardoor het lijkt alsof de woningen zich pas achterop het landgoed bevinden.

1:200

IMPRESSIES



entreelaan: een statige lindenlaan met doorzicht op het achtergelegen 'landgoed'



vanuit de Kasteellaan in het noorden: zicht op het dorpsbos en het bijzondere woonmilieu tussen de rabatten



terraswoningen: zwevende woningen opgaand in de rabattenstructuur

FACETTEN



5512 m2 waterbergend oppervlak huidige situatie



5540 m2 waterbergend oppervlak nieuwe situatie

In de huidige situatie is 5512m2 beschikbaar voor waterberging. Door herschikking van het talud (afgraven zuidzijde en uitbreiden oostzijde) komt het grondlichaam los te liggen van het dorpen blijft het waterbergend vermogen gelijk.

bomen handhaven

Het plan gaat uit van het handhaven van zoveel mogelijk vitale bomen. Op deze manier heeft het plan reeds in een vroeg stadium een groen en volwassen beeld.

De twee beuken die op uitgeefbaar gebied komen te staan, zijn volop in ontwikkeling.

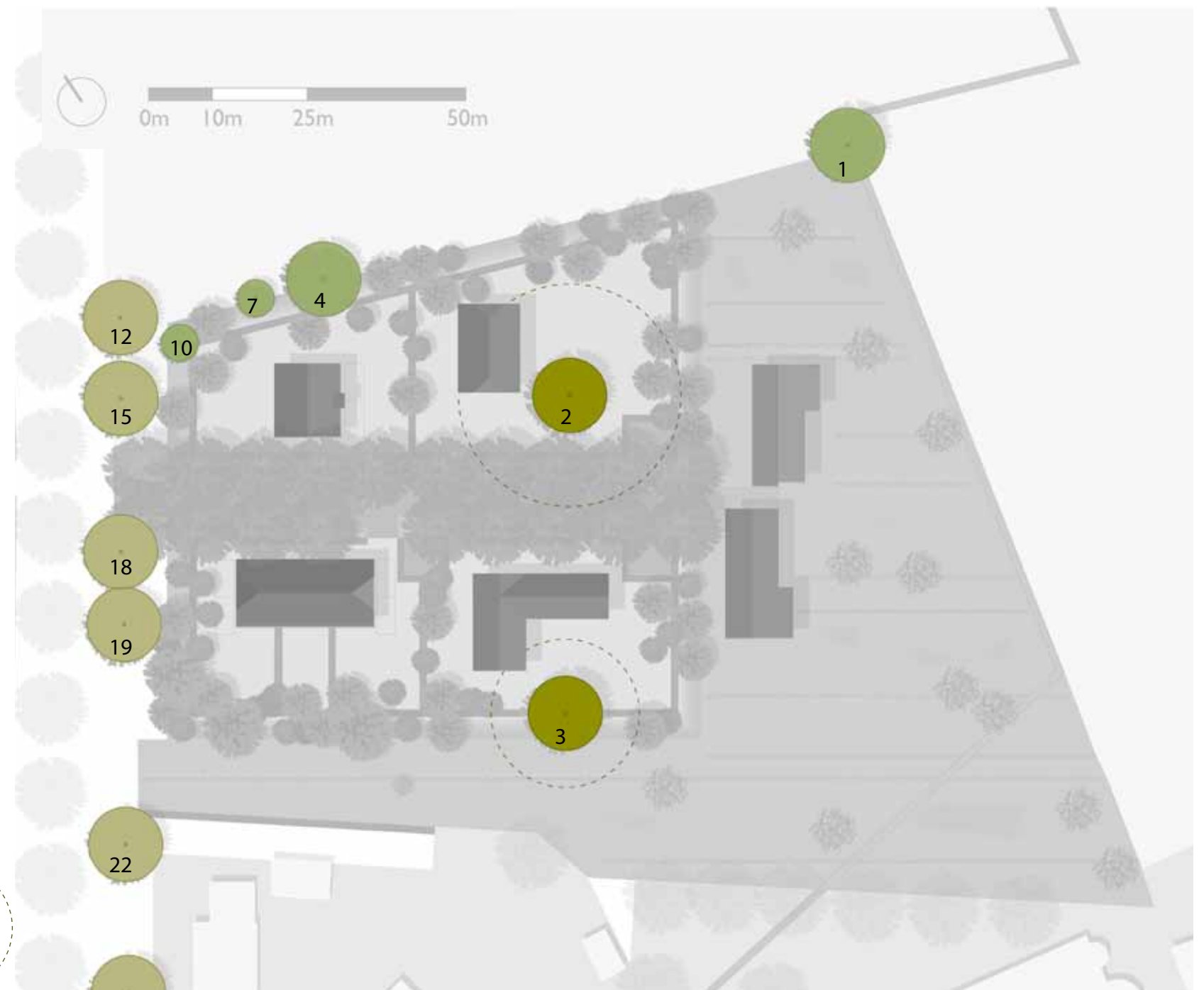
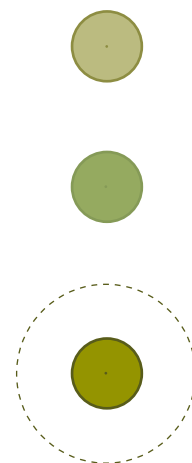
Het is dan ook van belang om rekening moet houden met de toekomstige ruimtebehoefte van de boom, zoals op kaart aangegeven met een stippellijn. Uitgangspunt is het handhaven van de bomen voor tenminste 15 á 20 jaar. In deze periode kan het overig groen tot ontwikkeling komen. In een nader stadium zullen nadere richtlijnen ontwikkeld worden ten aanzien van het behoud van de bomen. Afhankelijk van de ontwikkeling van de beuken en de schaduwvorming is eventuele kap op langere termijn een optie.

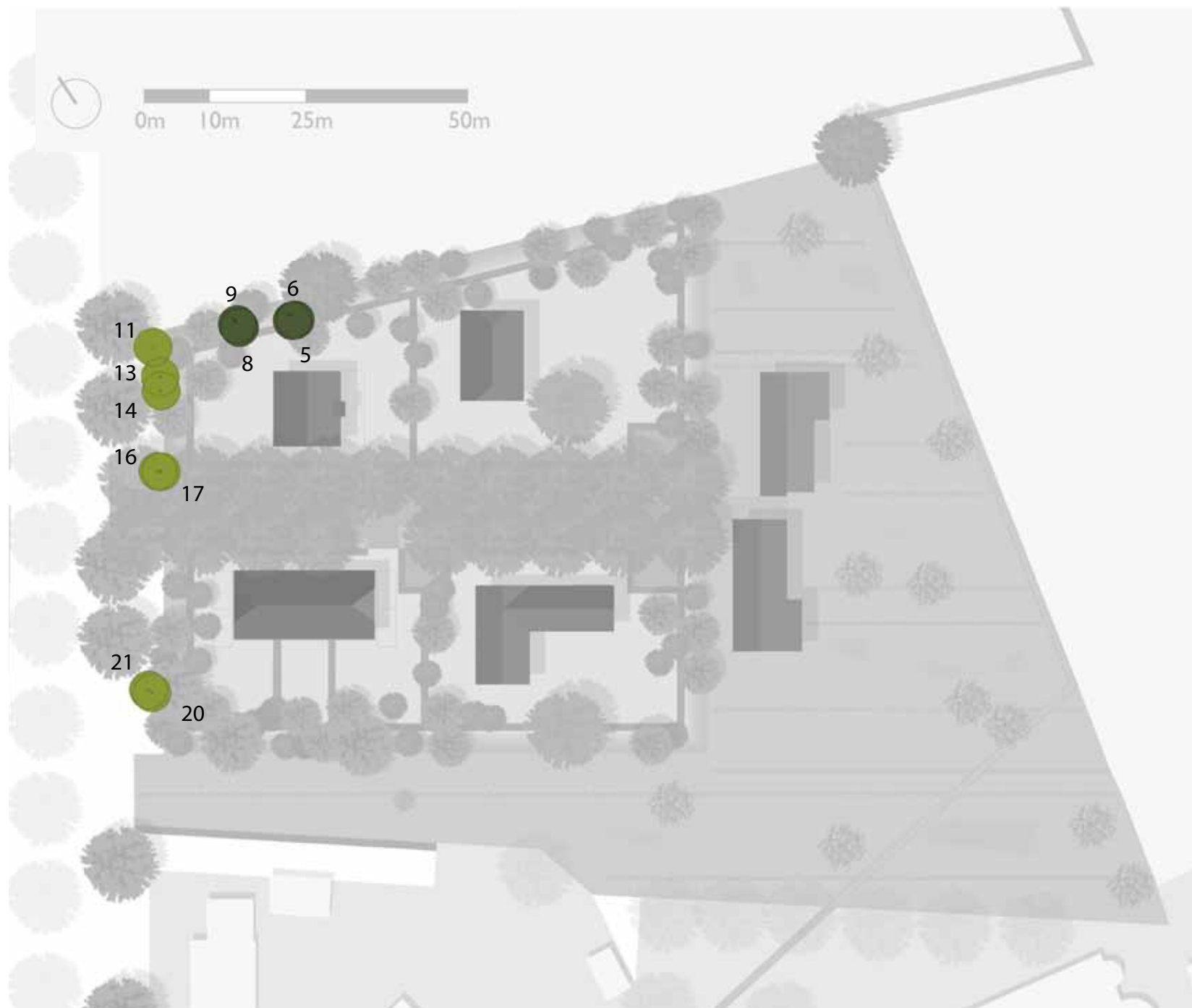
linde boomnrs. 12, 15, 18, 19, 22

es boomnrs. 1, 4, 7, 10

beuk boomnrs. 2, 3

legenda





legenda



Cercis boomnrs. 11, 13, 14, 16, 17, 20, 21



Esdoorn boomnrs. 5, 6, 8, 9



nieuwe bomen

De entreelaan wordt aan twee zijden beplant met lindes. Rondom de kavels wordt een brede houtwal aangelegd, bestaande uit bosplantsoen met onder andere eiken, berken en robinia's.





legenda



hulst



rhododendron

Op de overgang van openbaar naar privé wordt, naar het voorbeeld van Kasteel Well, een hulsthaag aangebracht. De aan te planten haag op privé eigendom komt te staan en wordt onderhouden door de kaveleigenaars. De hagen tussen de kavels onderling zijn bij voorkeur eveneens hulsthagen. De gemeente zal vóór verkoop van de kavels in ieder geval de buitenste ring van de hulsthagen aanplanten, zodat deze zich zo spoedig mogelijk kunnen ontwikkelen tot een volwaardige haag.

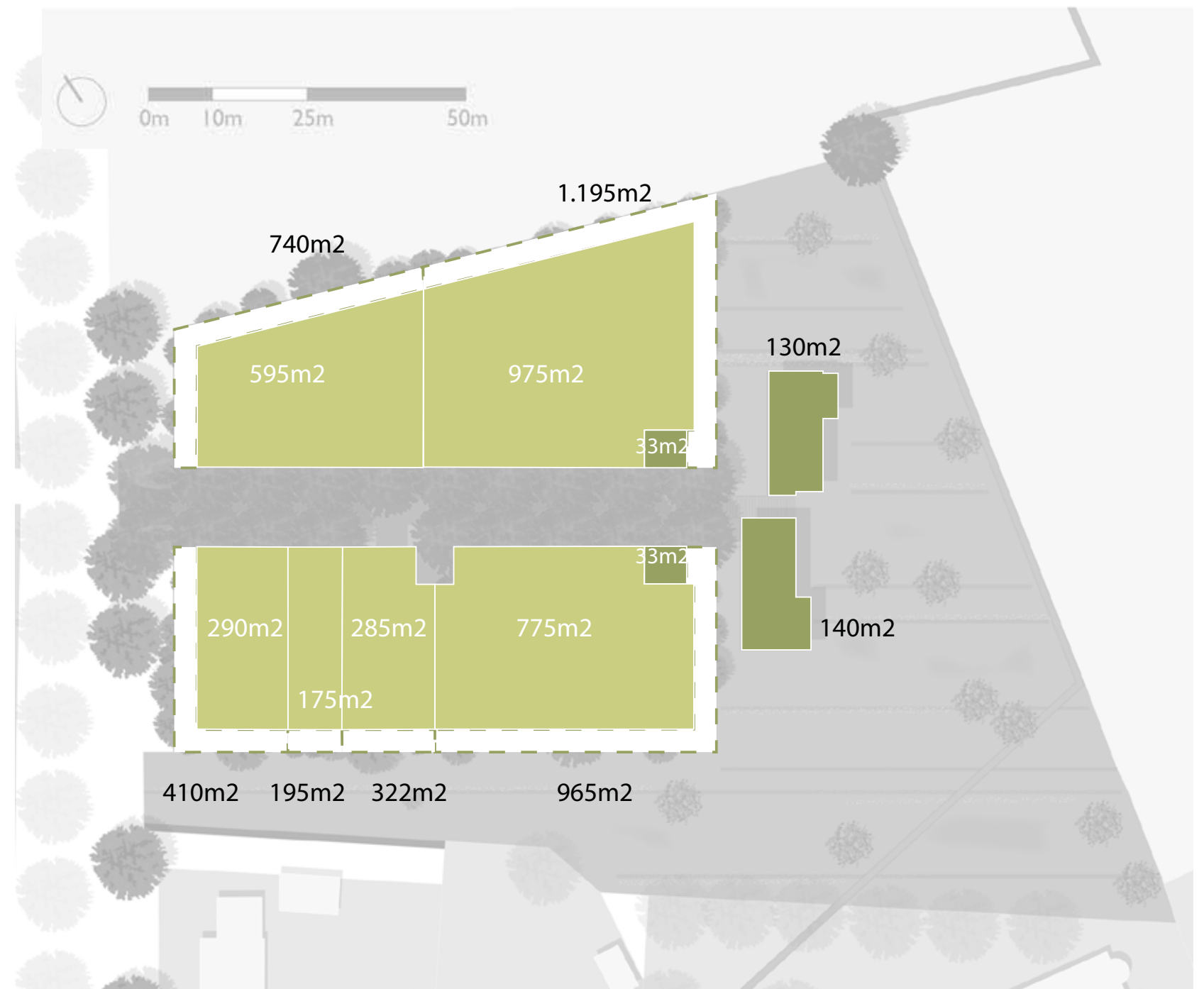
Langs de entreeweg worden plukken rododendrons geplant, die de laan een statig karakter geven. Daarbij onttrekken ze de bezoekersparkeerplaatsen in de berm aan het zicht.

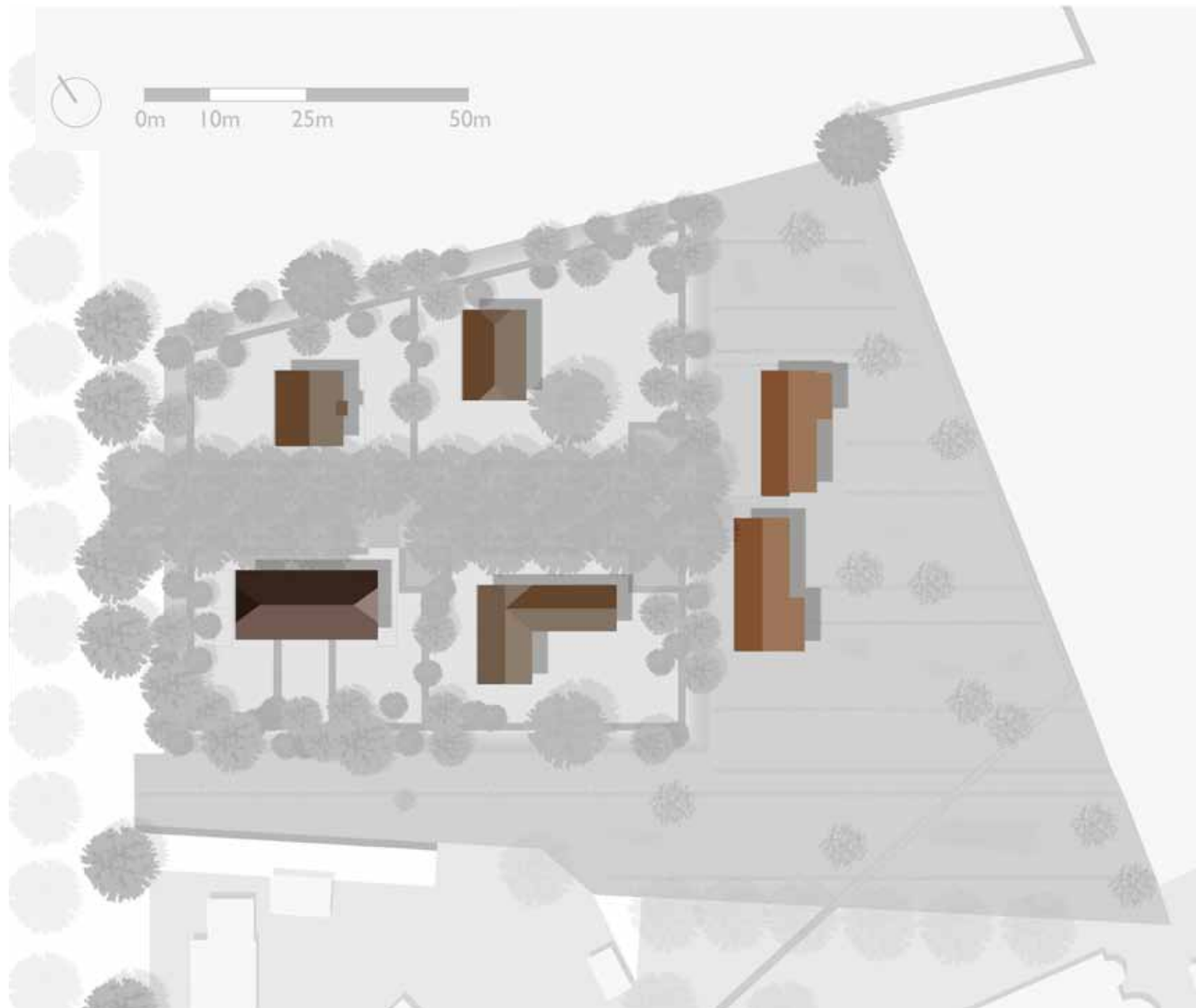


uitgeefbaar gebied

Het dorpsbos is optimaal verkaveld, met een hoog percentage uitgeefbaar gebied. In het waterbergend gebied is het uitgeven van kavels in principe niet mogelijk, maar door de speciale woningtypologie is hier extra ruimte gevonden voor uitgeefbare meters.

legenda	
kavels dorpsbos 3.130m ²	
kavels rabattenbos 336m ²	
bruto kaveloppervlak m ²	
totaal uitgeefbaar 3466m ²	





legenda



terraswoningen 2x



dorpsboswoningen 6x
waarvan 3 starterswoningen

Het landschappelijke onderscheid tussen dorpsbos en rabattenstructuur leidt tot twee verschillende woonmilieus.

In het dorpsbos komen woningen in een informele, landelijke setting. De woningen staan op grote kavels en hebben elk hun eigen oriëntatie. Binnen het plan is gezocht naar de mogelijkheid voor starterswoningen. De meest zuidelijke woningen, zijn vanwege hun ligging aan de straat met (smalle) tuinen op het zuiden, het meest geschikt voor drie starterswoningen. Het aantal starterswoningen blijft beperkt tot drie stuks, zodat de korrel blijft passen binnen de landelijke setting en de parkeerdruk acceptabel blijft.

In de rabattenstructuur stellen wij terraswoningen voor, die zweven boven het maaiveld. Deze woningen hebben ruime terrassen in plaats van tuinen. Deze woningen vormen een bijzonder woonmilieu en zijn bij uitstek geschikt voor natuurliefhebbers, rustzoekers of mensen die vanwege hun drukke baan geen behoefte hebben aan een eigen tuin.



Dorpsrandlocatie Well



April 2012



BURO LUBBERS

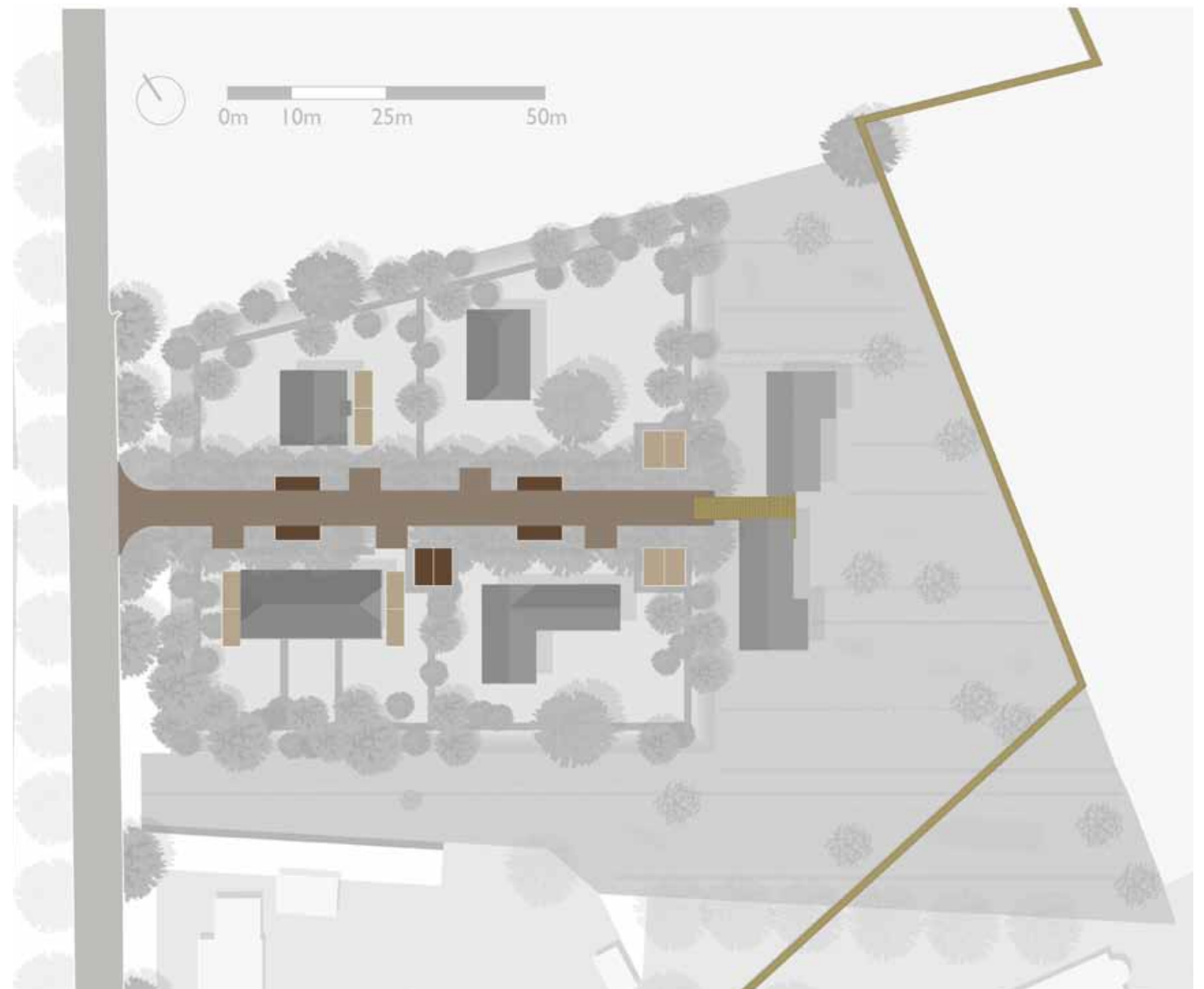
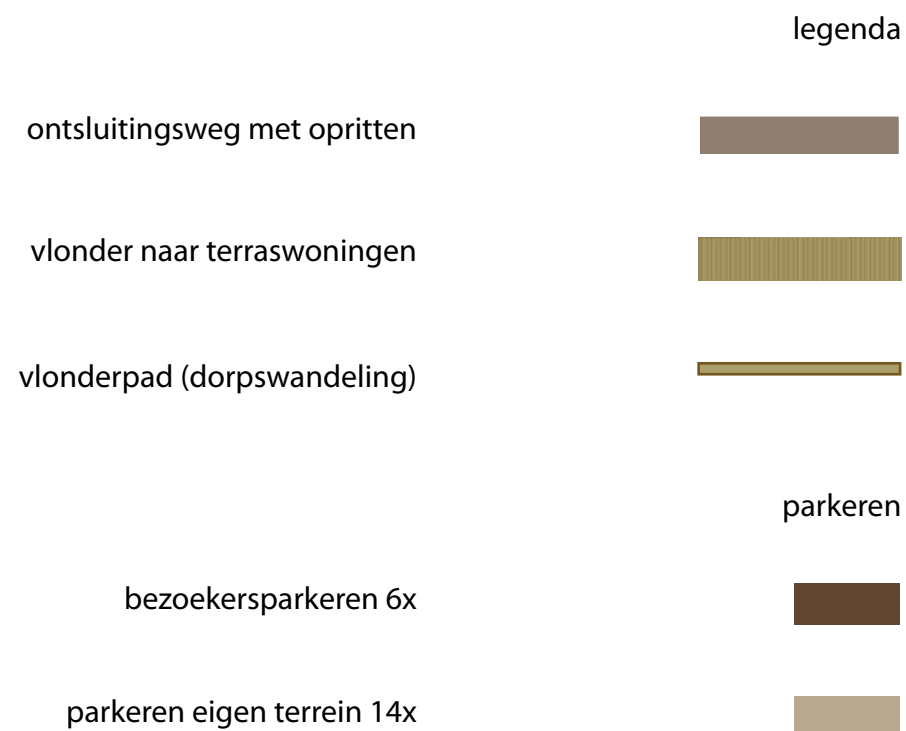


landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp 's-Hertogenbosch

verkeer & parkeren

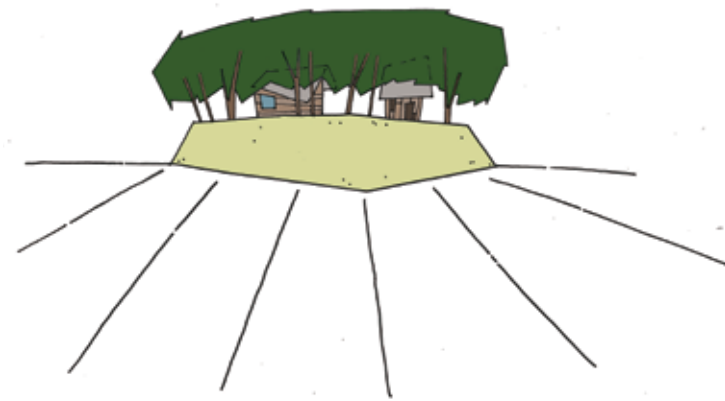
De ontsluitingsweg wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein. Per kavel moet ruimte worden gereserveerd voor minimaal twee parkeerplaatsen, met uitzondering van de tussenwoning. De parkeerplaatsen van de terraswoningen worden vormgegeven als een berceau, die voortkomt uit de haag. In totaal zijn er 20 parkeerplaatsen voor 8 woningen beschikbaar.

Indien mogelijk en wenselijk, kan aan de rand van het rabattenbos een vlonderpad aangelegd worden, als onderdeel van een ommetje tussen de landschappelijke parels. Het toevoegen van een uitkijkpunt kan deze route extra aantrekkelijk maken, ook voor bezoekers van buitenaf.



BEELDKWALITEIT

Dorpsbos



Het hoge, droge gedeelte (de terp) krijgt het karakter van een landgoed, met een rand van forse bomen en een formele entreeaan. De bebouwing ligt verscholen achter de bomen.

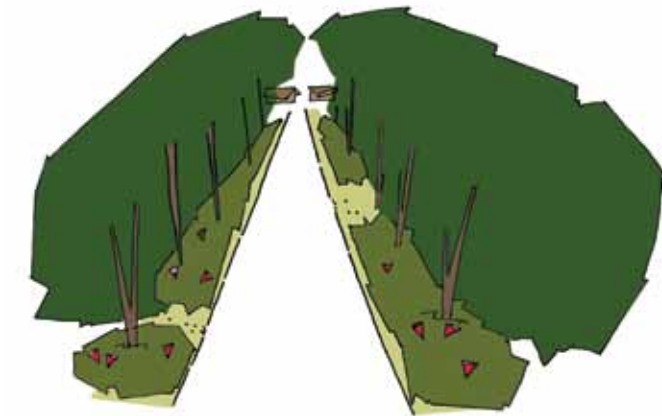


Rabattenbos



De lage, natte gronden behouden hun waterbergend vermogen en worden uitgevoerd als rabattenstructuur met wisselende maaiveldhoogten, waterstanden en bijbehorende vegetatietypen. De woningen zweven boven het landschap.

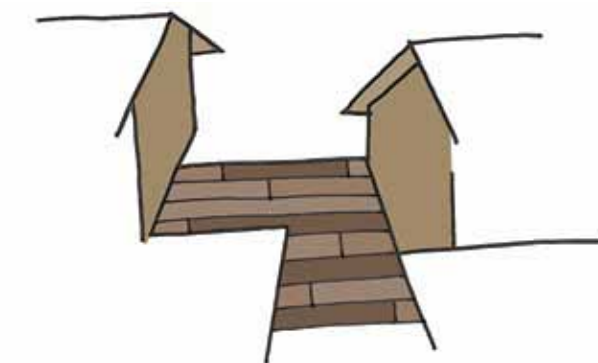




De entreeweg krijgt het karakter van een oprijlaan, met aan weerszijden eiken. De laan ensceneert de blik: de woningen in het dorpsbos worden aan het zicht onttrokken en het vizier richt zich op de terraswoningen, achter op het landgoed.

De rijbaan bestaat uit gebakken klinkers, met aan weerszijden verstevigde grasbermen en rododendrons. De inritten worden uitgevoerd in gebakken klinkers en zijn maximaal 3,5m breed. Op eigen terrein worden de opritten bij voorkeur onverhard of halfverhard uitgevoerd.

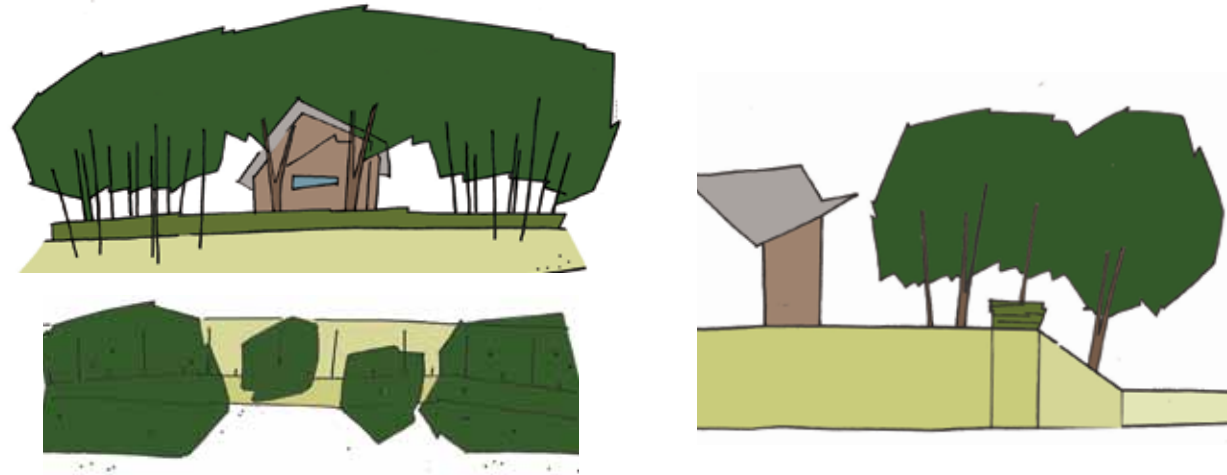
Dorpsbos



Het laatste deel van de toegangsweg wordt uitgevoerd als houten vlonder.

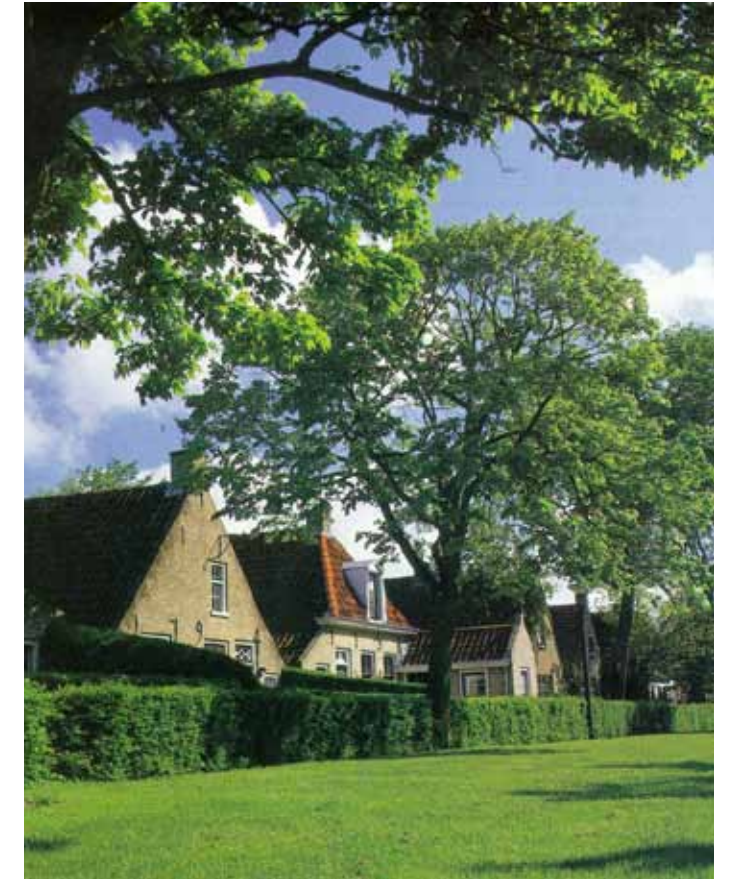
Rabattenbos

Dorpsbos

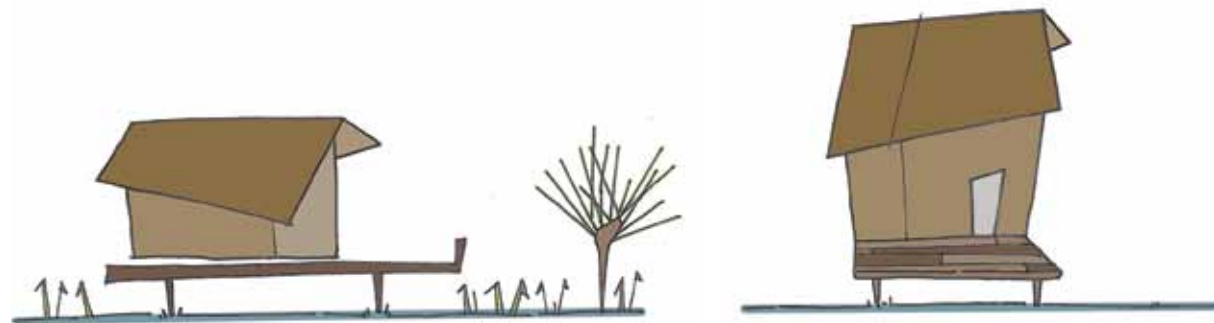


De terp wordt omzoomd door een bosstrook van 7 meter breed. De bomen staan deels op eigen terrein en deels op het talud, dat collectief eigendom is. De strook bos krijgt de bestemming N, natuur. Daarmee zijn de bomen beschermd. Er mogen derhalve geen bouwvolumes of vergunningvrije en -plichtige bouwwerken in deze zone gebouwd worden. Op plekken waar privacy gewenst is, staan de stammen zo dicht bij elkaar, dat de kronen in elkaar groeien. Waar uitzicht gewenst is, staan de bomen solitair.

De fysieke grens wordt gevormd door een brede lage ligusterhaag, die voor aanvang van de bouw met voldoende maat wordt ingeplant. Eventuele poorten of hekwerken bij de oprit worden door de architecten onderling op elkaar afgestemd. Deze kunnen uitgroeien tot een herkenbaar motief.

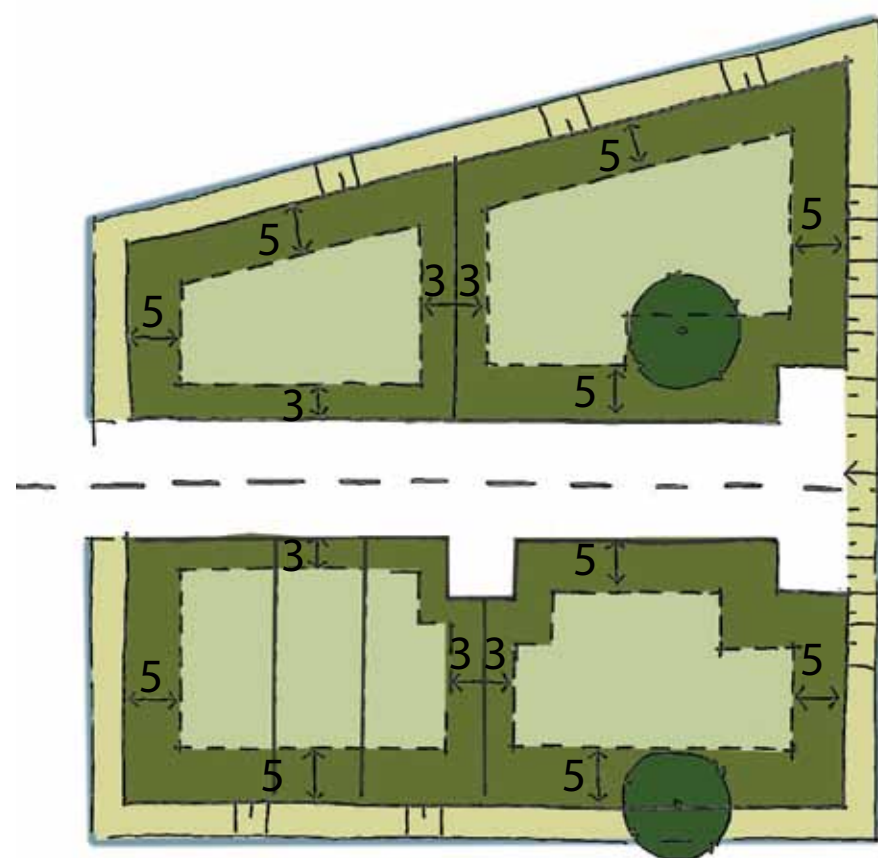


Rabattenbos



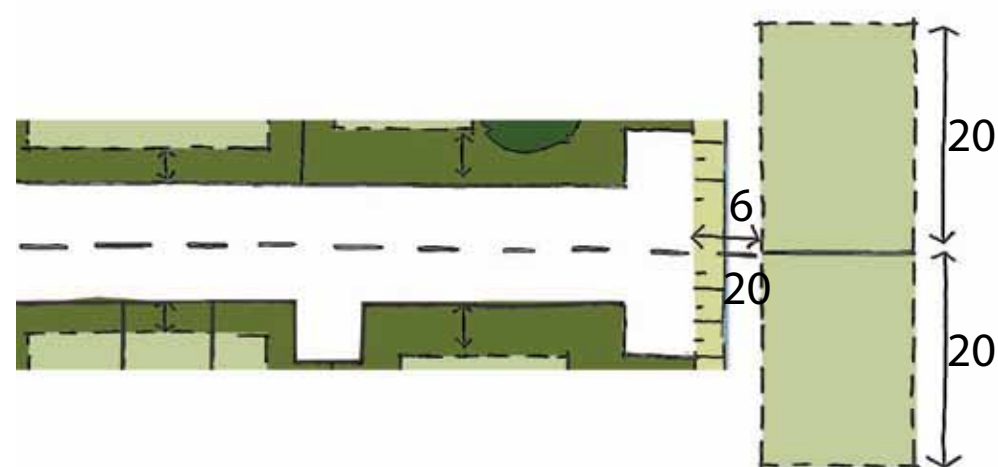
De overgang van publiek naar privaat is een directe overgang tussen de woningen en het landschap. Het terras bemiddelt tussen beide. De directe overgang tussen publiek en privaat is mogelijk, omdat de openbare rabattenstructuur enkel aan de randen toegankelijk is voor publiek en door de opgaande beplanting veel privacy biedt.





Voor elk kavel is een specifiek bouwvlak aangemerkt. Dit bouwvlak is het zoekgebied voor zowel het hoofdvolume als de bijbehorende bouwwerken.

Het bouwvlak bevindt zich 5 meter (3m aan de straatzijde voor de westelijke woningen) uit de kavelgrenzen die grenzen aan openbaar gebied en minimaal 3 meter tot de zijdelingse kavels. De kroonprojectie van bestaande bomen wordt van het bouwvlak afgetrokken.



Het zoekgebied voor de terraswoningen ligt minimaal 6 en maximaal 20 meter uit de kruin van de terp. De breedte van het zoekgebied reikt tot maximaal 20 meter uit het hart van de oprijlaan. Afwijkingen die leiden tot een verbetering zijn bespreekbaar en worden voorgelegd aan de stedenbouwkundige.

Dorpsbos



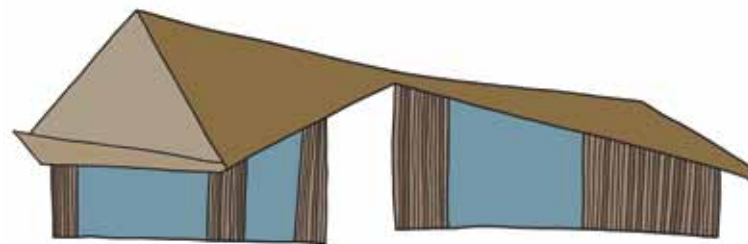
De woningen verschijnen als brede, lome volumes met een lage goothoogte en een dubbelhoge kap. Ze liggen schijnbaar terloops en vanzelfsprekend in het bos.

Een lichte knik in het dak en de robuuste hoofdvorm herinneren aan de oude Tiendschuren in de omgeving.

De verschillende woningen zijn duidelijk familie van elkaar. De schijfgevel aan de voorzijde van de Tiendschuur van Kasteel Well nodigt uit tot variatie op dit thema.

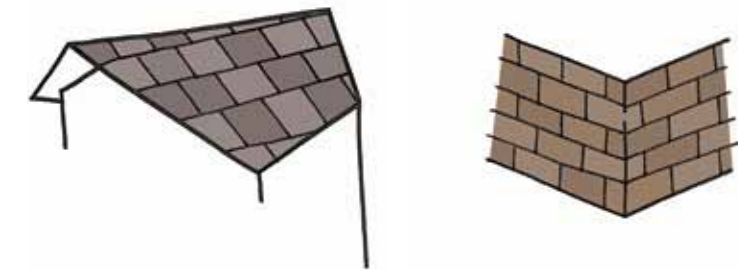


Rabattenbos



De vanzelfsprekendheid van de woningen in het dorpsbos contrasteert met de fierheid van de terraswoningen. De ligging nodigt uit tot een architectonisch experiment. De opgave schuilt in het vormgeven van twee unieke woningen binnen 1 totaalvorm, zonder dat de woningen daarvoor gekoppeld hoeven zijn. Het vlonder en de daklijn zijn de bindende elementen. Het terras is onlosmakelijk onderdeel van de markante verschijningsvorm van het volume.





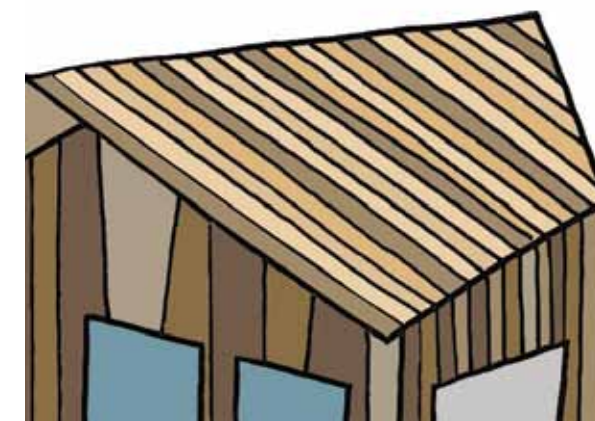
De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit baksteen in gedekte bruintinten. De gevel heeft een robuuste uitstraling met duidelijke reliëfwerking. Dit vergt oog voor detail.

Kozijnen zijn onopvallend van kleur.

Daken worden uitgevoerd in grijze pannen of leien.

Alle kleuren worden door de architecten onderling afgestemd.

Dorpsbos

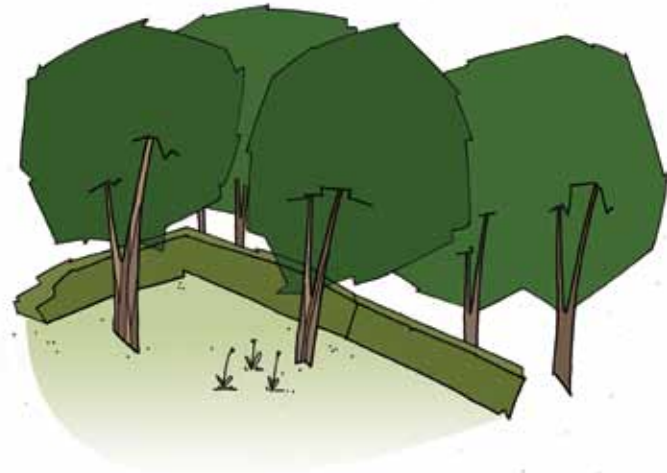


De woningen bestaan hoofdzakelijk uit hout en/of riet, eventueel in combinatie met beton of stucwerk.

Ramen worden uitgevoerd als beglaasde gevelvlakken en niet als individuele raamopeningen.

Rabattenbos

Dorpsbos



De buitenruimte is een riante tuin. Een deel van de tuin bestaat uit een natuurlijke boszone. Bomen in deze zone komen niet in aanmerking voor een kapvergunning.

Bestaande bomen zijn eveneens beschermd. Bovendien moet alle bebouwing en verharding buiten de huidige kroonprojectie blijven. Houd rekening met de uiteindelijke kroonprojectie van de beuken.

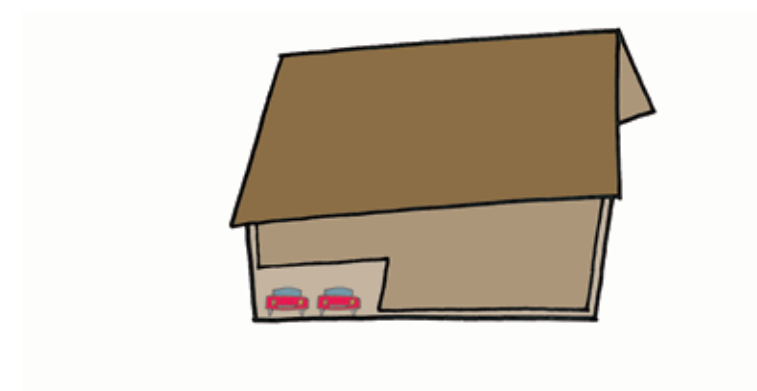


Rabattenbos



De buitenruimte is een architectonische buitenruimte, een terras dat boven de rabattenstructuur zweeft.



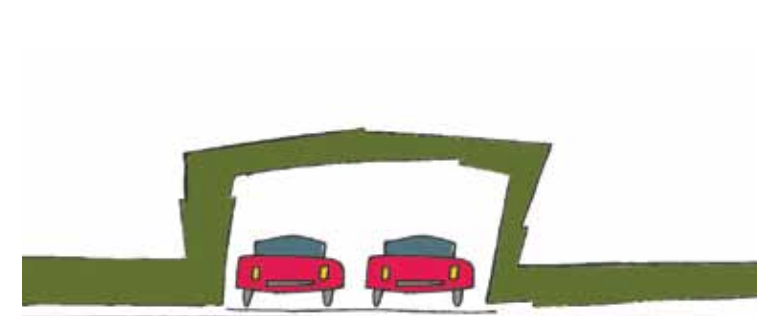
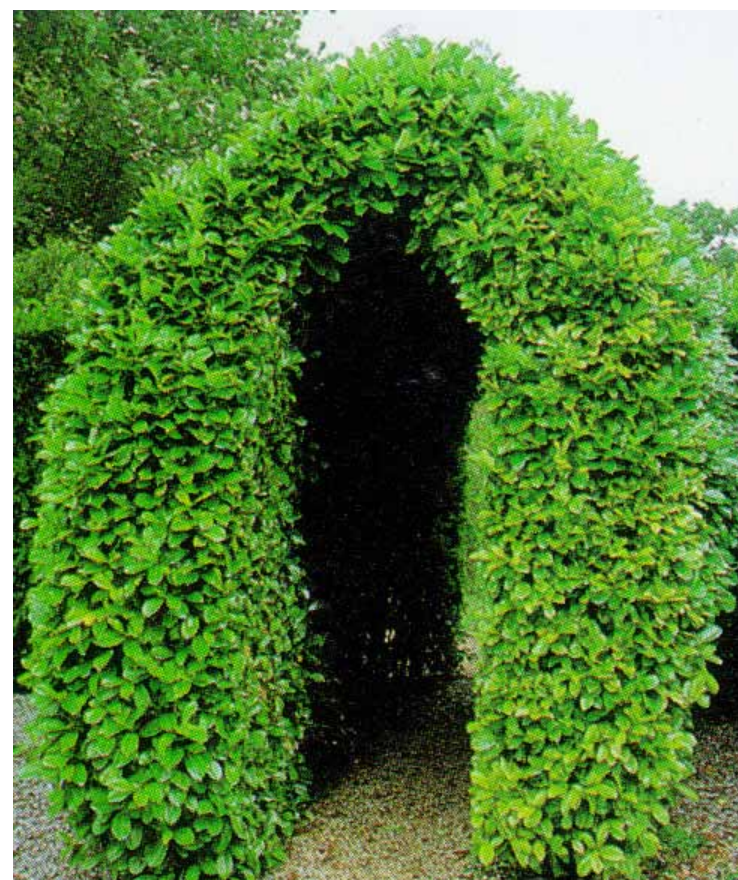


Op elk kavel dient ruimte te worden gereserveerd voor 2 opstelplaatsen.

Garages zijn onderdeel van het bouwvolume en van de architectonische totaalvorm. Losse garages zijn niet toegestaan.

Bezoekersparkeren vindt op informele wijze plaats in de verstevigde grasbermen langs de weg. Rododendrons onttrekken de auto's aan het straatbeeld.

Dorpsbos

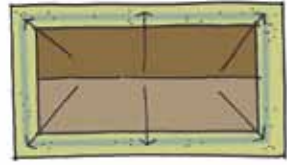


Voor de terraswoningen zijn 2x2 parkeerplaatsen gereserveerd aan het einde van de terp. De parkeerplaatsen worden overdekt en begroeid met hagen of klimplanten, vergelijkbaar met een berceau, zoals in de tuinen van Kasteel Well.

Aan architecten wordt gevraagd, de mogelijkheden van inpandig parkeren te onderzoeken. De gevolgen voor de omvang van de vlinder, de beleving vanuit de woning en vanuit de oprijlaan worden met de stedenbouwkundige besproken.

Rabattenbos

Dorpsbos

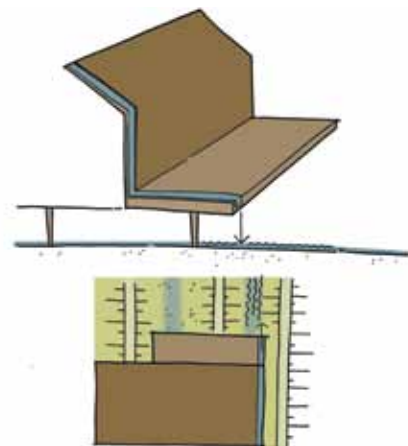


Hemelwater van de daken wordt op eigen kavel geïnfiltreerd via een infiltratiekoffer of opgevangen in een regenton.

Hemelwater dat neerkomt op de verharding wordt aan weerszijden in de bermen geïnfiltreerd.



Rabattenbos



Hemelwater van de daken wordt zichtbaar afgevoerd naar de rabattenstructuur. Het ontwerp van de goot in het dak en het terras zijn onderdeel van de architectuuropgave.

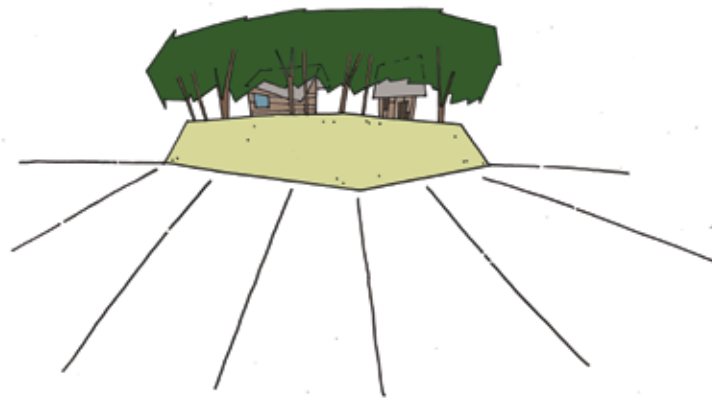
Hemelwater passeert het vlonder door de openingen tussen de houten delen.



SAMENVATTING BEELDKWALITEIT

Dorpsbos

karakteristiek



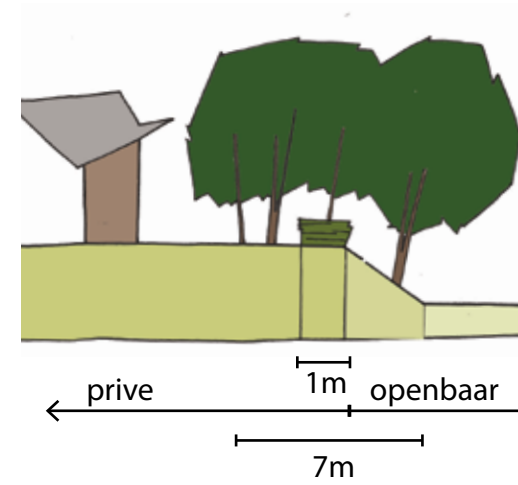
landgoedkarakter
uiterlijk van een bosje
landschappelijk fenomeen

ontsluiting



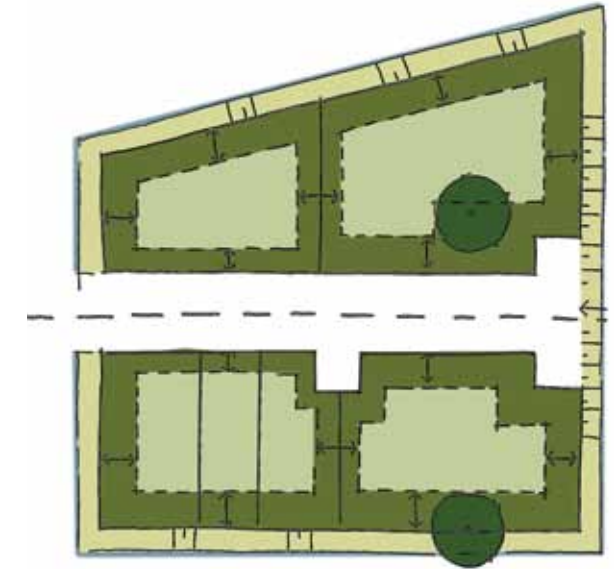
formele oprijlaan
lindes
rododendrons
gebakken klinkers

publiek-privaat



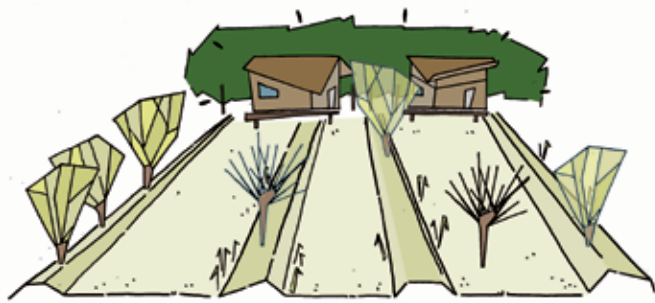
7 meter brede houtwal
1m brede boerenhaag

bouwvlak

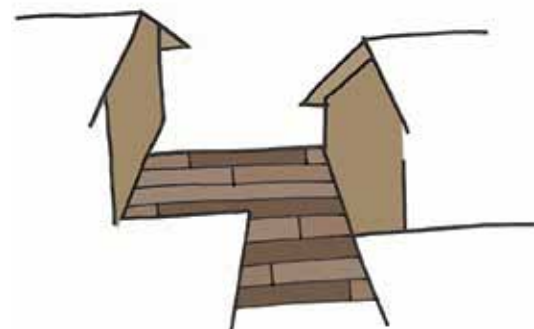


5 meter uit kavelgrens openbare zijde
3m uit onderlinge grens
oostelijke woningen min 3m van de weg

Rabattenbos



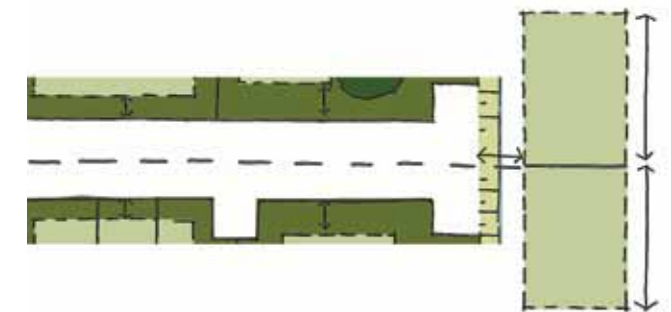
rabattenstructuur
nat gebied
waterminnende vegetatie
zwevende woningen boven het landschap



houten vlonder
zwevend boven maaiveld



directe overgang
architectonisch vormgegeven



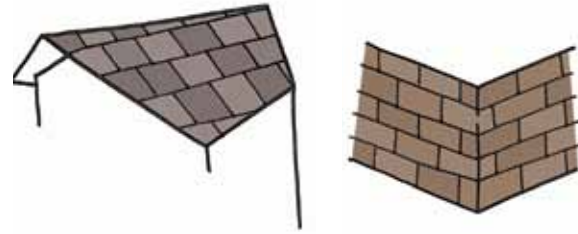
minimaal 6 en max. 20 uit kruin talud
breedte max. 20m uit hart van de weg

architectuur



brede, lome volumes
lage goothoogte, dubbelhoge kap.
terloops en vanzelfsprekende ligging
knik in het dak, robuuste hoofdvorm
herinnering Tiendschuren
schijngevel kopzijde
woningen zijn familie van elkaar

kleur & materiaal

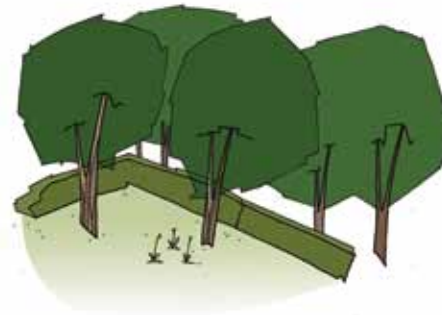


baksteen in gedekte bruintinten.
reliëfwerking, oogstrelende detaillering
onopvallende kozijnkleur

grijze pannen of leien

kleurafstemming door architecten

buitenruimte



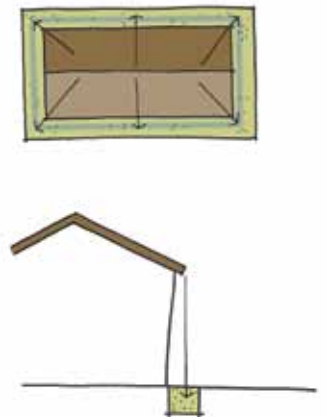
riante, natuurlijke tuin

parkeren

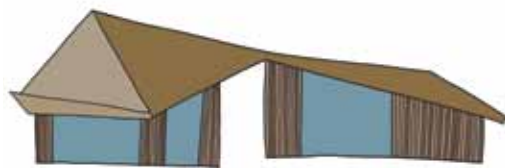


2 opstelplaatsen op eigen terrein
onderdeel van het hoofdvolume

afwatering



infiltreren op eigen terrein
infiltratiekoffer of -strook



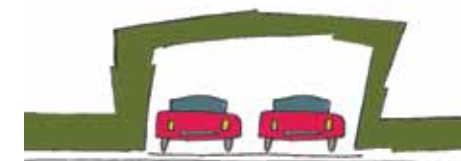
fier en experimenteel
terraswoningen
1 totaalvorm
vlonder en daklijn bindend element
terras als architectonische opgave,
onderdeel van markante verschijningsvorm



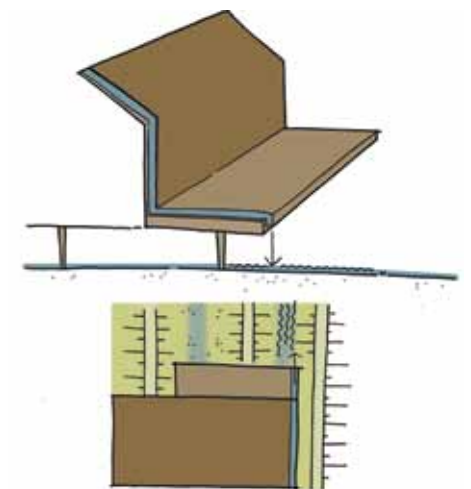
houten latten
riet
grote glazen puien
combinatie met beton of stuc



vlonderterras
onderdeel van architectuur



opgenomen in haag of berceau
inpandig parkeren onderzoeken



zichtbaar afvoeren naar rabatten
afwatering onderdeel van
architectuur



Dorpsrandlocatie Well
VO stedenbouwkundig plan April 2012

opdrachtgever:
Gemeente Bergen (L)

ontwerp:
Buro Lubbers
landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp
Marian de Vries
Bart van Spreeuwel

Oude Dieze 17
postbus 1530
5200 BN 's-Hertogenbosch

T: +31 (0)73 6149321
F: +31 (0)73 6140920
E: INFO@BUROLUBBERS.NL
WWW.BUROLUBBERS.NL

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp