



BEELDKWALTEITSPLAN

DAELZICHT SAVELBERG KONINGSLUST

Opdrachtgever:

Daelzicht

Projectnummer:

DIP248-0001

Datum:

15 september 2023



BEELDKWALTEITSPLAN

SAVELBERG KONINGSLUST

Opdrachtgever: Daelzicht
Projectnummer: DIP248-0001
Rapportnummer: 20230915-RAP-LAN-DIP248-Beelkwaliteitsnotitie Savelberg
Status: Definitief
Datum: 15 september 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2023 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:



Verificatie:



Validatie:



VOORWOORD

Deze notitie is tot stand gekomen in overleg tussen Daelzicht, zorgorganisatie en opdrachtgever, en de gemeente. Deze notitie is vervolgens beoordeeld door de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het overleg met deze commissie heeft diverse malen plaatsgevonden. De aanbevelingen en opmerkingen van de ARK zijn in deze notitie verwerkt. Conform de Inspraakverordening, de verordening inzake de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken, zal dit BKP gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen ingezetenen en belanghebbenden inspraakreacties indienen.

Het opgestelde masterplan voor locatie Savelberg te Koningslust vraagt naast de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken ook een uitwerking van het inrichtingsplan in de vorm van een gedefinieerd beeld van de toekomstige situatie in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan biedt een inzage in de gewenste kwaliteit van het terrein, de invulling van de openbare ruimte en de nieuwe architectuur met zijn verschijningsvorm.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Doel	5
1.2	Leeswijzer	6
2	HET MASTERPLAN	7
2.1	De ontstaansgeschiedenis van Savelberg.....	8
2.2	Het huidige zorgterrein.....	9
3	HET LANDSCHAPPELIJK KADER	11
3.1	De huidige kwaliteiten.....	11
3.2	De groenstructuur.....	13
4	DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	15
4.1	De ruimtelijke beeldkwaliteit.....	15
4.1.1	De uitstraling.....	15
4.1.2	De verhardingen.....	16
4.1.3	Het openbaar groen.....	16
4.1.3.1	De bomen en struiken.....	19
4.1.3.2	De hagen.....	21
4.1.4	Het bewonersgroen	22
4.1.5	Natuurinclusief groen	23
4.1.6	De terreinmeubilair	25
4.1.7	De verlichting	26
4.1.8	Logistiek.....	26
4.1.8.1	Het autoverkeer en de parkeerplaatsen.....	26
4.1.8.2	Het langzaam verkeer.....	27
5	DE ARCHITECTONISCHE BOUWSTENEN	28
5.1	Uitgangspunten.....	28
5.1.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	28
5.2	Zorg typologieën	29
5.3	Programma van eisen	30
5.4	P.V.E in vorm masterplan.....	31
5.4.1	Algehele massa.....	31
5.4.2	P.v.E. opdelen in bouwstenen	32
5.4.3	Studiemodellen.....	34
5.4.3.1	Studie 1 en massa 1 L-model	34
5.4.3.2	Studie 2 en massa 2 Z-model	34
5.4.3.3	Studie 3 en massa 3 Z-model 2	35
5.4.3.4	Studie 4 en massa 4 H-model.....	35
5.4.3.5	Overzicht modellen.....	35
5.4.4	Modellen in de situatie	36
5.4.4.1	Studie Z-model in situatie.....	37
5.5	Referentiebeelden	39
5.6	De 5° gevel.....	39

BIJLAGEN

B1 INRICHTINGSPLAN

1 INLEIDING

Stichting Daelzicht, zorgorganisatie en opdrachtgever, heeft de intentie om haar terrein Savelberg in Koningslust te herstructureren. Ze wenst afscheid te nemen van de beleving uit het verleden door van een instituutsterrein met gesloten karakter te groeien naar een meer open karakter. Hiertoe heeft zij een stedenbouwkundig masterplan opgesteld.

Op locatie Savelberg wordt zorg verleend aan cliënten met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. Hier wonen mensen die niet zonder begeleiding kunnen worden gehuisvest. Het huidige terrein biedt wonen op twee verdiepingen met gemeenschappelijk gebruikte ruimten. De vraag wordt echter ook bij deze doelgroep steeds meer een individuele. Dit betekent dat het toekomstige wonen allemaal gelijkvloers zal worden aangeboden. De individuele wensen van meer privacy middels een eigen woonkamer en eigen sanitaire voorzieningen zorgen voor een vergroting van de bebouwde oppervlak op maaiveld.

Het gaat hier om een duurzame en toekomstige huisvesting. De gemeente Peel en Maas gaat deze zorgwoningen mogelijk maken met een gelijktijdige herziening van het bestemmingsplan. Deze notitie beeldkwaliteit is geldend voor het gehele terrein.



1.1 Doel

Het doel van deze notitie beeldkwaliteit is om de stedenbouwkundig-ruimtelijke kaders voor de verdere planuitwerking van het hieronder afgebeelde plangebied vast te leggen. De focus ligt daarbij op het vastleggen van de kwaliteitseisen voor de gebouwen en de openbare ruimte.

Dit beeldkwaliteitsplan is het **inspiratie-, ontwerp- en uitvoeringskader**, dat de bedoeling van het in het bestemmingsplan geformuleerd beleid overbrengt naar het uitwerkingsniveau van de architectuur en de in-richting van de buitenruimte. Het geeft de wensbeelden en richtlijnen weer die de leidraad vormen voor de architectonische, bouwkundige en landschappelijke uitwerking

Deze notitie beeldkwaliteit is in opdracht van Daelzicht door Kragten, in samenwerking met Leesberg Adviseurs opgesteld. Na vaststelling van de notitie beeldkwaliteit in de gemeenteraad kan het als toetsingskader voor de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit fungeren.

Naast het masterplan zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en een plankaart/verbeelding gemaakt voor het nieuwe bestemmingsplan. Doel van het voorliggende beeldkwaliteitsplan is dat er een goed beeld wordt gegeven van het gehele terrein op basis waarvan verschillende nadere ontwerpkeuzes kunnen worden gemaakt en kan worden getoetst.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bespreekt de belangrijkste uitgangspunten uit het masterplan

Hoofdstuk 3 gaat in op het landschappelijk kader. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de visie voor de beeldkwaliteit, het programma, parkeren, de groenstructuur, bouwhoogten en profielen en verkeersontsluiting.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de architectonische verschijningsvorm gekoppeld aan de functies die vanuit de cliënten aan het wonen en de bijbehorende zorg worden gesteld. Hierin zal ingegaan worden op de programmatische, stedenbouwkundige en architectonische regels. De studiemodellen zijn een toevoeging op de sfeer en de beeldkwaliteit van de bebouwing en geven een indicatie weer qua volumeopbouw. Dit zijn nog geen exacte uitwerkingen. Verder zal hierin de materialisering van de gebouwen weer worden gegeven.

Voor de inrichting en het beheer en onderhoud verwijzen we naar het inrichtingsplan.



Disclaimer:

Referentiebeelden dienen slechts ter illustratie van (deel)aspecten van het gewenste beeld en dekken de totale gewenste beeldkwaliteit soms niet volledig. Een deel van de afbeeldingen zijn van internet genomen ter illustratie en niet ter publicatie. Van een deel van de afbeeldingen is de auteur niet te achterhalen.

2 HET MASTERPLAN

Voor een uitgebreide uiteenzetting verwijzen we naar het masterplan. Onderstaand zijn voor het beeldkwaliteitsplan de belangrijkste elementen kort uitgelicht.

Het dorp Koningslust ligt in Noord Limburg. Een klein dorp met in totaal zo'n 1.280 inwoners, en deel uitmakend van de Gemeente Peel en Maas. Net buiten het dorp ligt het zorgterrein van Daelzicht met 166 studio's. Daelzicht is dan ook een belangrijke werkgever voor dit dorp. Koningslust kent daarnaast veel land en tuinbouw en veebedrijven en kleine zelfstandigen.



Bron Daelzicht: Masterplan d.d. 27 januari 2021



2.1 De ontstaansgeschiedenis van Savelberg

De naam Koningslust is afkomstig van Petrus de Koning (1754-1826), ooit werkzaam bij de Verenigde Oost Indische Compagnie, die in 1795 grote stukken heidegrond met boerderijen kocht in dit gebied. In dit gebied kon hij naar hartenlust jagen. Vandaar de naam. Zijn zoon de pastoor Leonard de Koning (1798-1868) stichtte in 1846 op het landgoed Koningslust de Congregatie van Broeders van de Derde Regel van de Heilige Franciscus. De monniken brachten de heidegrond in cultuur en bouwden het gesticht Koningslust en een kapel. De landerijen werden in 1883 aan het bisdom Roermond geschonken. Het gesticht werd in 1936 overgenomen door de Broeders van de Heilige Joseph, afkomstig uit Heel. Het tehuis voor mensen met een verstandelijke beperking, Huize Savelberg (genoemd naar monseigneur Peter Joseph Savelberg), de oprichter van de Broeders van de Heilige Joseph, werd in 1937 gebouwd en is inmiddels ook weer afgebroken. In 1996 werd stichting Daelzicht opgericht om mede de activiteiten van de Broeders voort te zetten. Bij een van de huidige gebouwen staat nog een sculptuur van monseigneur Savelberg.

De ontstaansgeschiedenis en groei in de loop van de jaren.



1900



1940



1960



1980



2000



2018

2.2 Het huidige zorgterrein.

Het zorgterrein kent een aantal belangrijke elementen.

Deze zijn:

- Locatie op het platteland met al aanwezige lanen uit 1900.
 - Het is daarmee een 'unique sellingpoint' die ten volle kan worden benut. Wonen in het groen, tussen de dieren en op de boerderij
- Groene landschappelijke kwaliteiten
 - De oude bomenlanen maken de locatie bijzonder
 - De zichtlijnen over het platteland
 - De wandelroutes over en langs het gebied
 - De boerderij, de dierenweide, de grote schuren hebben iets liefliks en tegelijkertijd robuust en informeel
- De bewoners van Koningslust zijn betrokken bij de bewoners van Savelberg (werk, vrijwilligerswerk, goede buurt)
- De dagbestedingsruimten en behandelingsruimten liggen centraal op Huybheide, terwijl er hier en daar verspreid over het terrein activiteitenruimten zijn.



De stedenbouwkundige visie/ Masterplan heeft o.a. de volgende uitgangspunten:

- Het verbinden van met het dorp Koningslust
- Het verankeren van de groene identiteit en de locatie in de omgeving
- Het benoemen en verbinden van de 3 zones met 5 woongebieden met de overige terreingedeelten.

Belangrijkste uitgangspunt bij de ontwikkeling van het masterplan en het stedenbouwkundige structuur is het groene kader/ casco met de groene omranding van het terrein.

Er wordt gekozen voor een eenduidige architectonische verschijningsvorm. Die functie-gerelateerde en doelgroep-specifieke invulling en vorm van de zorgwoningen wordt nader toegelicht in het gedeelte bouwstenen van de architectuur. Hierin is ook studie gedaan aar de mogelijke typologieën en verschijningsvorm.

Het ontstaande masterplan gaat nog uit van een specifieke gebouwworm. Door de verschillende doelgroepen en bijbehorende gebruik van zowel de zorgvraag als de woon vraag zijn er verschillende gebouwwormen uitgewerkt. Het meest noordelijke gebied is in het masterplan nog voorzien van wonen dit zal na gereedkomen van de nieuwe woongebieden volledig worden gesloopt. In dit gebied, Koningserf, zal geen woonbestemming meer terugkomen.



Bron Daelzicht: Masterplan d.d. 27 januari 2021

Alvorens de architectonische bouwstenen en de nadere invulling van het terrein toe te lichten zal eerste het (groene) landschappelijke kader nader worden toegelicht.

3 HET LANDSCHAPPELIJK KADER



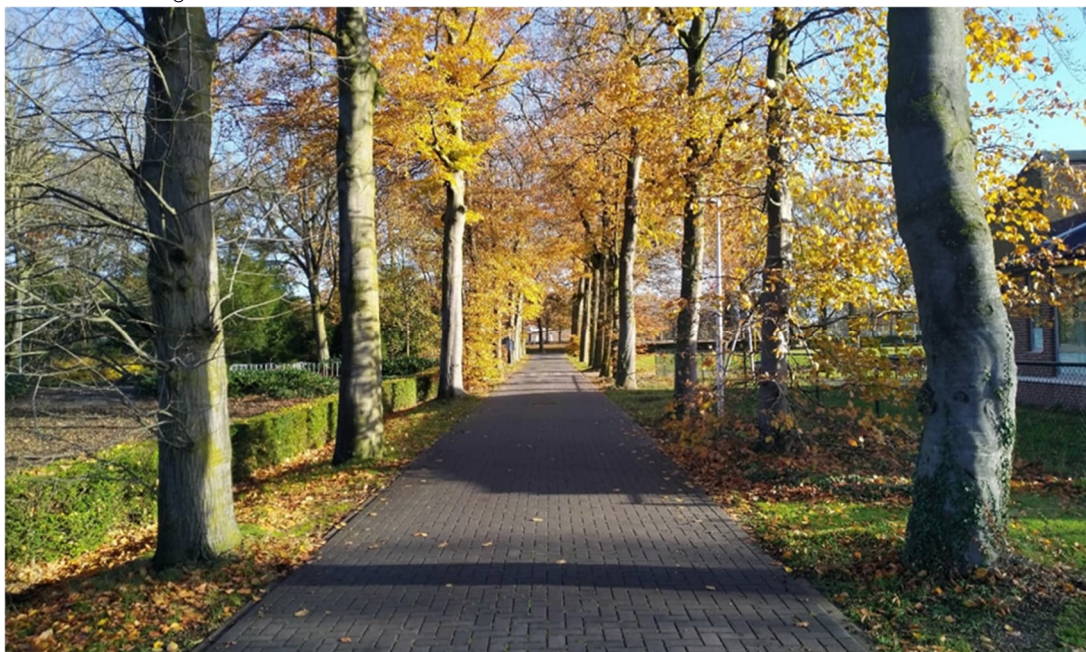
3.1 De huidige kwaliteiten

De oude bomenstructuur en bestaande singels aan de zuid- en westzijde vormen het groene kader waarbinnen de transformatie van het gestapelde wonen met zorg naar wonen met zorg op de begane grond vorm zullen krijgen.

De belangrijkste kwaliteiten zijn:

- De ligging in een agrarische omgeving
- De historische oost-westelijke laanstructuren; de hierdoor ontstane groene kamers
- De zichtlijnen over het platteland
- De cultuurhistorische relieken; de kapel en de begraafplaats
- De 'stijl tuin'
- De grotendeels historische organische groei van de bebouwing
- De eclectische structuur
- De symmetrie vanuit een centrale as gekoppeld aan de laanstructuur
- De geclusterde bouwvolumes
- De voorzieningen voor met name de dagbesteding in de randzones
- De landelijke uitstraling, inrichting en sfeer
- De variatie in bouwstijlen
- De recreatieve voorzieningen op en om het terrein
- De betrokkenheid en verbondenheid met Koningslust

Een van de huidige historische lanen



De noordelijke rand en akker

De boerderij e.o.



Het groen in de stijtuin

De begraafplaats (buiten plangebied)



3.2 De groenstructuur

De groenstructuur wordt gevormd door de bestaande lanen en de singels in het oosten en zuiden van Savelberg. De bestaande laanstructuur van de Koningstraat sluit hierbij naadloos aan. De toekomstige uitbreiding naar het noorden zal eveneens van een singelbeplanting worden voorzien. De huidige noordelijke laan wordt daarmee een drager in het plan tussen de noordelijke nieuwbouw (op de huidige akkers) ten oosten van de stijllijn.



4 DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.1 De ruimtelijke beeldkwaliteit

4.1.1 De uitstraling

Het terrein wordt volledig herontwikkeld. Alle woningen en dagbestedingen worden gefaseerd afgebroken en vervangen door nieuwbouw met uitzondering van de gebouwen die voordagbesteding worden gebruikt. Het wonen is geheel geconcentreerd in de drie zones tussen de laanstructuren rondom het nieuwe activiteitencentrum.

Waar groen vaak het gevolg is van een stedenbouwkundige structuur geldt hier dat de lanen en singels de basis vormen voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling.

De inrichting is gericht op het behoud en transformeren van de bestaande laanstructuren en het toevoegen van duurzaam groen.

De ontwikkelingen van de nieuwe gebouwen vinden plaats binnen de eenheden van de groene kamers (ontwikkelkamers) met een robuuste open randzone. Daarbij wordt het zicht op de omliggende agrarische gronden behouden. De stijltuin wordt gereconstrueerd naar verblijfsgebied met speeltuinfunctie, het huidige Koningerf zal hier eveneens onderdeel van gaan uitmaken.

Het uitgangspunt is het behouden van kenmerkende stijlelementen en de waardevolle laanstructuur waarbij o.a.:

- De Amerikaanse eiken op termijn (bij einde levensduur, bij ziekte of gevaar) worden vervangen en aangevuld met inheemse 1^e orde bomen om zo de lanen in stand te houden
- Het behouden van beeldbepalende bomen
- Er wordt voornamelijk inheems plantmateriaal toegepast
- Het transformeren naar klimaatadaptieve groeninrichting en het versterken van de biodiversiteit
- Aandacht voor het functioneel groen gericht op de beleving, het gebruik door en veiligheid van de bewoners (kas, moestuin, fruitbomen, dieren, e.a.)
- Het geschikt houden en maken van verblijven, ontmoeten en recreëren (zitgelegenheden en verblijfspleintjes) op Savelberg
- Het gehele onderhoud en gebruik gericht op en deels met de bewoners samen uitvoeren
- Binnen de woonclusters inrichten voor de specifieke bewonersgroepen en gericht op veiligheid, rust en intimiteit (privacy)



4.1.2 De verhardingen

De lanen zijn de afgelopen jaren voorzien van een nieuwe elementenverharding. Deze verhardingen worden gehandhaafd en niet uitgebreid om geen verdere verstoring van de bodem en daarmee de wortels te veroorzaken. Het autoverkeer zal naar de randen van Savelberg worden aangebracht voor zover dit (bijv. in het zuiden) niet al het geval is.

De autowegen zullen in asfalt en/of elementenverharding worden uitgevoerd. De wandel- en voetpaden dienen voor de cliënten die moeilijk te been zijn vlak uitgevoerd te worden.



4.1.3 Het openbaar groen

Het openbare groen bestaan grofweg uit drie gebieden;

1. Het gebied aan de westelijke zijde waarin zich de boerderij en dieren bevinden waar de cliënten van Daelzicht dagelijks hun dagbesteding krijgen, Deze zone zal worden behouden
2. De oostelijke zone langs de Koningsstraat. Deze zone biedt ruimte aan een dierenweide, de stijltuin en het Koningserf.
3. Centraal tussen de woongebouwen zal, in lijn met de huidige invulling, een meer besloten en veilige groene verblijfszone met sport, spel en verblijfsplekken en groen worden aangelegd. Deze zone zal met de groen lanen ook volledig autoluw zijn. Enkel toeleverings- en calamiteitenverkeer zal hier incidenteel gebruik van maken. Deze groene corridors zijn minimaal 10 meter breed, zoals vastgelegd in de bouwregels par. 6.2.2.d. Doel is een groene voetgangers- en fietsersverbinding te maken met de horizontale historische lanen.



Sfeerbeelden van het openbaar groen:



4.1.3.1 De bomen en struiken

De bomen en struiken zijn in Savelberg te ordenen naar de verschillende gebieden.

De 1^e orde bomen zullen enkele worden toegepast in de lanen, de singels en eventueel als een markante solitair in de centrale parkzone.

In het centraal gelegen parkgebied en bij de entreezones van de afzonderlijke (woon)gebouwen zullen met name 2^e en 3^e orde (meerstammige) bomen en meerstammige solitaire heesters worden toegepast.

In de afzonderlijke tuintjes wordt de invulling afgestemd vanuit de zorgvraag/functie van deze tuintjes in combinatie met de gebruiksvraag van de cliënten.



Sfeerimpressie van nieuwe laanbomen:

Zomereik



Zwarte Linde



Beuk



Sfeerimpressie overige bomen en struiken:

Haagbeuk



Lijsterbes



Zachte berk



Veldesdoorn



Winterlinde



Gewone Vlier



Sfeerimpressie meerstammige heesters

Krent



Parrotia



Steeneik



Vlinderstruik



Zoete kers



Zevenzonenboom



4.1.3.2 De hagen

Het toepassen van hagen is een belangrijk onderdeel van de inrichting van het terrein. De bestaande hagen langs de Koningstraat zullen in de eindsituatie behouden blijven. Deze taxushaag is al jaren een belangrijke grens voor de cliënten en ze weten hiermee waar het terrein eindigt.

De hagen zullen voornamelijk gebruikt worden om de afzonderlijk gebouwen te omzomen en hiermee duidelijke grens aan te geven in de overgang van openbaar (centrale parkzone) naar privé. De afscherming van de individuele tuintjes wordt vanuit veiligheid begrens door hekwerken in verschillende vormen. Om eenheid te brengen zullen op belangrijke plekken, zoals in de centrale parkzone, de hekwerken worden voorzien van hagen aan de buitenzijde (=zichtzijde openbaar gebied).

De hagen zullen grotendeels op een maximaal hoogte van het hekwerk tot 1,50 meter worden gehouden. Dit vanwege zicht op en over het terrein.

Sfeerimpressie van de hagen:

Beukenhaag/haagbeuk



Olijfwilg



Liguster



Tweestijle meidoorn



Taxus



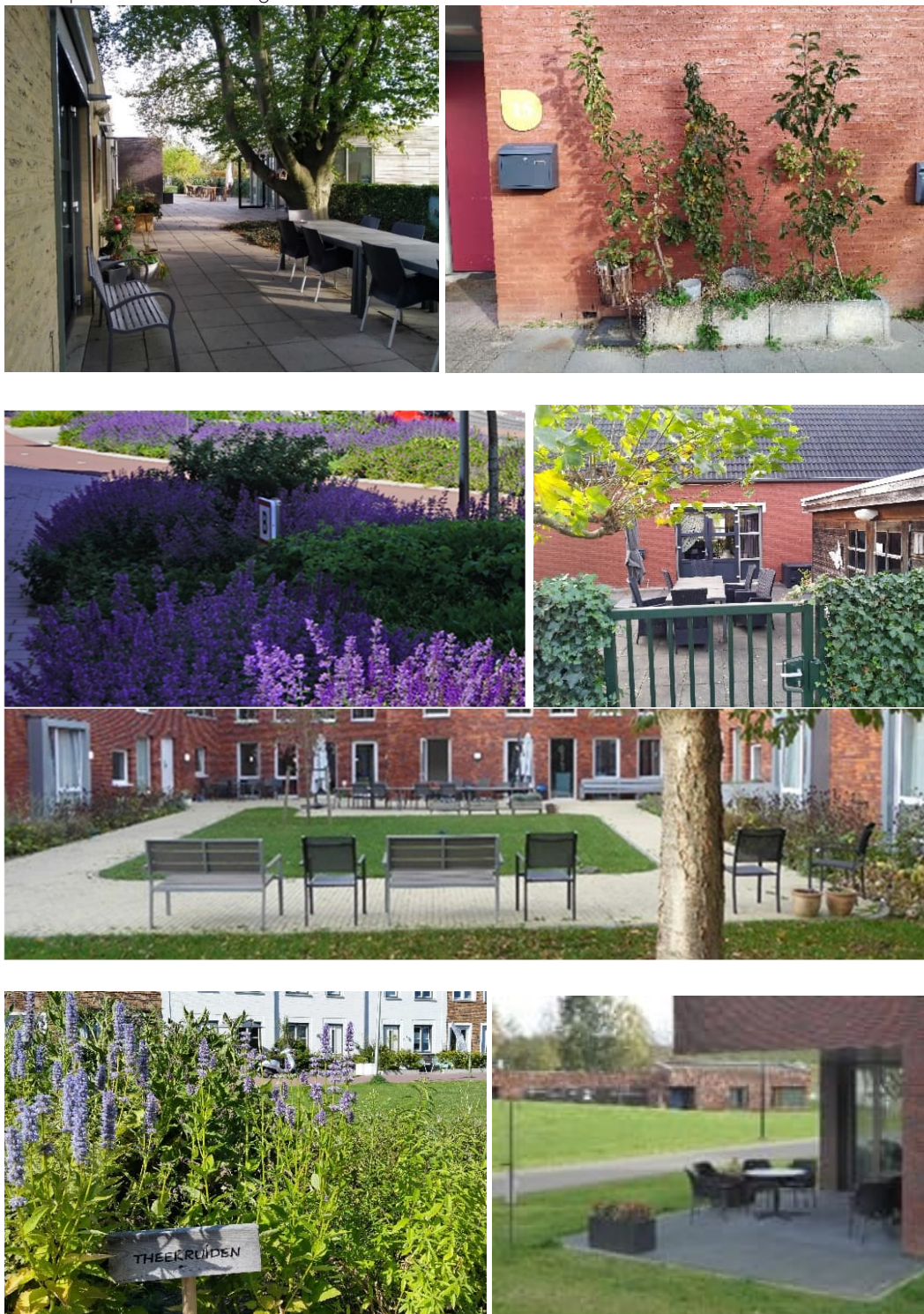
Kornoelje



4.1.4 Het bewonersgroen

In de afzonderlijke tuintjes wordt de invulling afgestemd vanuit de zorgvraag/functie van deze tuintjes in combinatie met de gebruikspraak van de cliënten.
Dit groen maakt geen onderdeel uit van de beeldkwaliteit.

Sfeerimpressie van bewonersgroen:



4.1.5 Natuurinclusief groen

Naast de bomen, struiken en hagen zullen er naast grasvelden en bloemenweides, met name in de centrale parkzone en voorzijde langs de Koningstraat, borders met vaste planten worden aangelegd. Uitgangspunt hierbij is dat ze naast een visuele aantrekkelijkheid (bloei, kleur en geur) voor de cliënten ook bijdragen aan de biodiversiteit en klimaatbestendig zijn. Hierbij zal gebruikt worden van de zogenoemde 'prairiebeplanting'.

Een prairietuin is geïnspireerd door de beplanting op de Noord-Amerikaanse prairie en bestaat uit planten die rijk bloeien, weinig onderhoud vragen en goed winterhard zijn. In een prairietuin staat een natuurlijke ogende en onderhoudsvriendelijke mix van siergrassen en rijkbloeiende vaste planten centraal. De bijzondere plantengemeenschappen van de Noord-Amerikaanse prairies vormen de inspiratie. Veel prairieplanten kennen we al als borderplant. Deze rijk bloeiende vaste planten staan in grote groepen willekeurig verspreid, samen met siergrassen.

Sfeerimpressie van prairieplanten



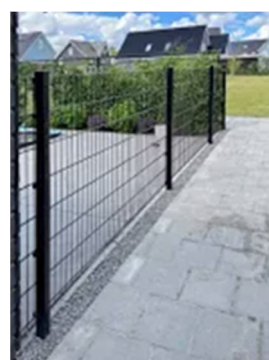
Sfeerimpressie van natuurinclusief groen:



4.1.6

De terreinmeubilair

Sfeerimpressie van terreinmeubilair:



Sfeerimpressie van de kleuren van het meubilair



4.1.7 De verlichting

Bij de verlichting gaan we uit van paaltoparmaturen langs wegen en paden.



4.1.8 Logistiek

De logistiek zal beperkt blijven tot de ontsluiting voor de auto's en beperkt via de historische lanen. Dit geldt eveneens voor de calamiteitenvoertuigen.

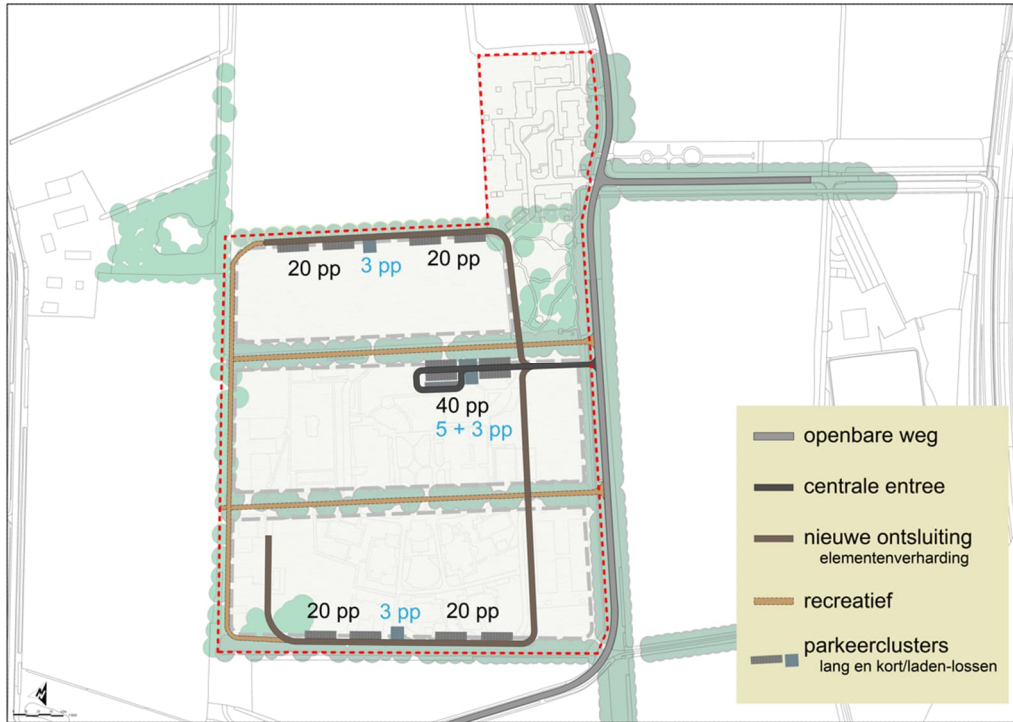
Voor het gehele terrein geldt namelijk de volgende uitgangspunten:

- Ruim baan voor voetgangers
- Zoveel mogelijk autoluwe gebieden en met veel wandelpaden voor cliënten en voor gasten
- Aantrekkelijke wegenstructuur met scheiding tussen verkeersstromen (voetpaden en wegen, evt. met heg)
- Duurzame mobiliteit stimuleren (fietsenstallingen met laadpunten, elektrische laadpalen voor auto's)
- Parkeerhoven aan de randen van het plan
- Het zorgterrein kent één hoofdentree vanaf De Koningstraat. Deze entree leidt naar de parkeerverzorging naar Huybheide. De toegang naar Koningserf is ondergeschikt en leidt direct naar de parkeerverzorging van de woongebouwen aan de noord- en zuidzijde. Er worden aan beide wegen parkeercluster aangelegd t.b.v. de woongebouwen. Dit maakt het centrale gebied en de historische lanen voor cliënten een veilig wandelgebied vormen. De hoofdentree is zowel in- als uitgang.

4.1.8.1 Het autoverkeer en de parkeerplaatsen

Het autoverkeer wordt via een nieuwe in- en uitgang geregeld. De twee huidige in- en uitgangen die over de historische lanen gaan worden voor autoverkeer afgesloten, met uitzondering van incidentele toeleveringen en calamiteitverkeer.

De toegang splitst zich op het terrein in een noordelijke en zuidelijke aftakking die naar de randen van het terrein en de parkeerhoven gaan. De centrale parkeerplaats bij het ontvangst/centrale hoofdgebouw blijft behouden maar wordt uiteindelijk ook losgekoppeld van de historische laan.



4.1.8.2 Het langzaam verkeer

Het gehele gebied is een wandelgebied voor de wandelaars en fietsers.

Zowel over de ontsluitingswegen als in het gehele recreatieve gebied zullen wandel- en voetpaden worden aangelegd. Enerzijds om het personeel een snelle en veilige verbinding te geven tussen de afzonderlijke woon- en dagbestedingsgebouwen en het centrale gebouw en anderzijds om de cliënten in deze zones te kunnen laten recreëren, wandelen, verblijven, spelen en om als onderdeel van de buitenactiviteiten van de dagbesteding te kunnen fungeren.

De inrichting is integraal onderdeel van de ontwikkelkamers met de nieuwe gebouwen.



5 DE ARCHITECTONISCHE BOUWSTENEN

De architectonische bouwstenen zijn vanuit de zorg en haar bijbehorende functies samengesteld. Om inzicht te krijgen in de woonzorgprojecten is er een toelichting nodig op basis van recente zorgprojecten met bijbehorende zorg typologieën, programma van eisen, het P.v.E in de vorm van het masterplan inclusief massastudies van Daelzicht.

5.1 Uitgangspunten

Bij onderstaande stedenbouwkundige afbeeldingen is het gebied Koning erf niet weergegeven. Dit is enkele vanwege het feit dat de bestaande bebouwing in dit gebied op termijn volledig zal worden gesloopt en onderdeel uit zal maken van het groen raamwerk en geen onderdeel in van de in te vullen groene kamers.

5.1.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten



Onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten worden gehanteerd:

- Groene lanen als hoofdlijnen/dragers van het stedenbouwkundige plan
- Vanuit het hoofdgebouw zicht op alle entrees van de verschillende zorggebouwen
- Hoofdingangen/ entrees zorggebouwen grenzend aan de twee lanen en/of centrale parkzone
- Groen 'ruggen' / haagstructuren als hoofduitgangspunt vanuit omgeving
- Aan de centrale parkzone groen hagen ter afkaderen van de kamers/ privégedeelten

En verder:

- Gelijke verdelen van de kamers
- Centrale parkzone/ 'verticale laan' zichtbaar over gehele plan (bij toepassing van U-model in de middelste ontwikkelkamer deze verder naar achter gezet)
- Groene randen van de kamers benadrukken; woningen hierop plaatsen
- Gehele kamer voorzien van groenstrook rondom
- Entree zorggebouwen grenzend aan de interne/ langzaam verkeerroutes in de centrale parkzone/ lanen
- Verschillende bouwmodellen in diverse kamers



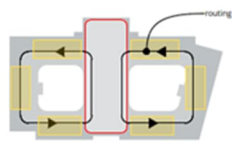
Studiemodel op basis van de gebouw-typologieën in de combinatie van het L-model, U-model en het Z-model

5.2 Zorg typologieën

Om inzicht te krijgen hoe vorm de woon- en bijbehorende zorgfunctie volgt zijn drie projecten van Daelzicht nader geanalyseerd, te weten:

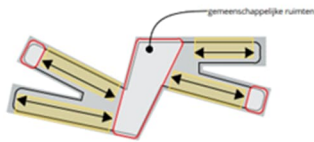
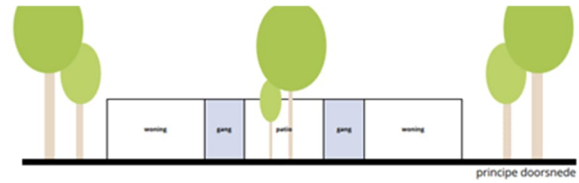
Ligtenberg, Cocon en Hof van Heel. Dit zijn recente projecten van Daelzicht op de woonlocatie in Heel.

Referentie recente zorgprojecten Daezicht



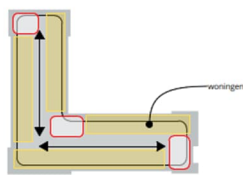
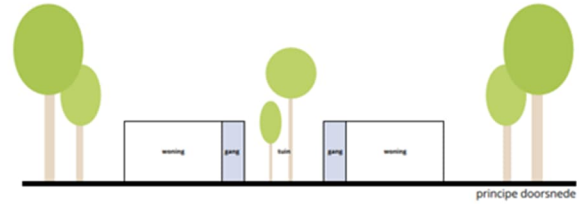
Ligtenberg

- aantal studio's 19 st.
- oppervlakte studio 37 m²
- aantal BVO 1766 m²



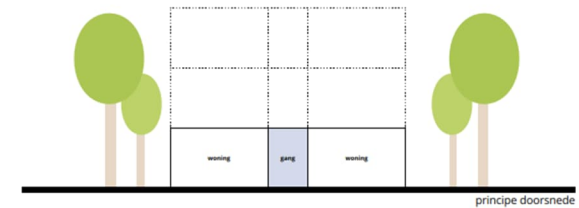
Cocon

- aantal studio's 20 st.
- oppervlakte studio 43 m²
- aantal BVO 1653 m²



Hof van Heel

- aantal studio's 20 st. per verdieping
- oppervlakte studio 50 m²
- aantal BVO 1791 m²

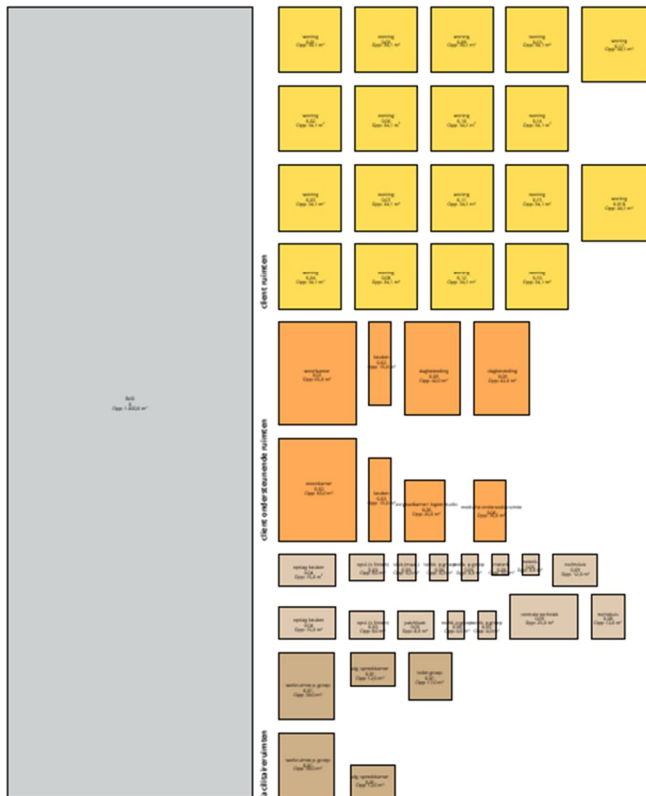


5.3 Programma van eisen

Vanuit voorgaande zorgprojecten is er een programma van eisen opgesteld die inzicht geeft in de bouwvolumes voor de nieuw te bouwen zorggebouwen in Koningslust.

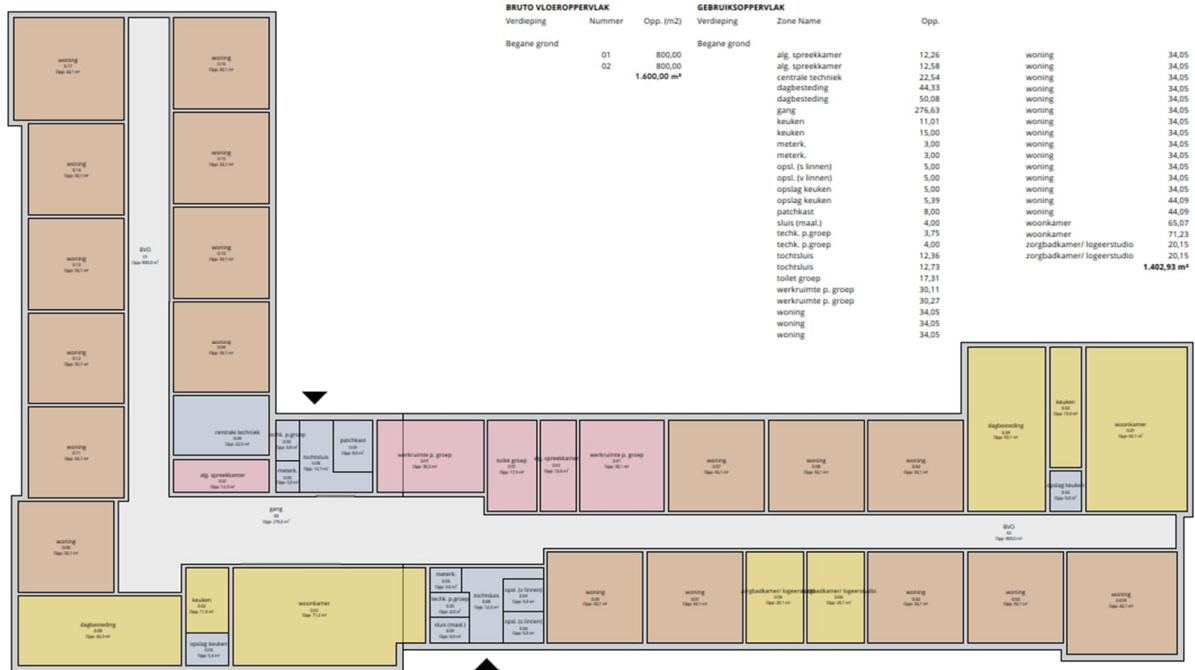
Het onderstaande programma is gebaseerd op twee zorggroepen in een gebouw. Waarbij de afmetingen van de studio's en zelfstandige appartementen refereren naar wat er in het Masterplan wordt voorgesteld.

Wanneer er meer zelfstandige appartementen moeten worden toegepast volstaat de gegeven 1600m² BVO niet en is het wenselijk om een BVO te hebben van 1800m².



onderwerp	aantal	m ²	m ² totaal
Client ruimten			
- studio	16	34	546
- zelfstandig appartement	2	44	88
totaal			634
Client ondersteunende ruimten			
- gemeenschappelijk woonkamer	2	65	130
- keuken bij woonkamer	2	15	30
- dagbestedingsruimte	2	42	84
- zorgbadkamer/ logeerstudio	1	20	20
- medische onderzoeksruimte	1	16	16
totaal			280
Faciliteiruimten			
- opslag keuken	2	15	30
- opslag schoon linnen	1	8	8
- opslag vies linnen	1	8	8
- maaltijd sluis	1	4	4
- patchkast	1	8	8
- technische kast per groep	4	4	16
- centrale techniekruimte	1	25	25
- tochtsluis	2	12	24
- meterkast	2	3	6
totaal			129
Personeelsruimten			
- werkruimte per groep	2	30	60
- algemene spreekkamer	2	12	24
- algemene toiletgroep	1	17	17
totaal			101
eindtotaal ruimten			1144
verkeersruimten		25%	285
constructie		15%	171
eindtotaal BVO			1600

5.4 P.V.E in vorm masterplan



5.4.1 Algehele massa

Uitgangspunten:

- de 'haak'- vorm uit het masterplan en een programma van 1.600m² bruto vloeroppervlakte
- Gebouwmassa vraag om versnippering volume om tot een menselijke maat te komen;

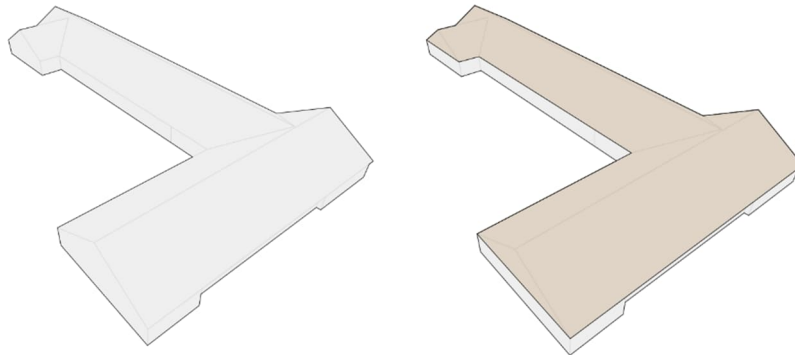
- Zorg functie heeft beperkte behoefte aan functie op de verdieping;
- Versnippering geeft mogelijkheid tot verbijzondering van functie onderdelen;
- Versnippering geeft mogelijkheid tot modulaire opbouw van gebouw vorm in diverse typologieën.

Vanuit het masterplan komt de 'boerderij-sfeer' die gekenmerkt wordt door het toepassen van kappen

- Het toevoegen van kappen in een brede basis geeft veel volume op de verdieping;
- Het toevoegen van kappen geeft mogelijkheid tot diverse plafondhoogtes/ kapuitingen aan de binnenzijde.

In het inrichtingsplan en dit beeldkwaliteitsplan gaan we uit van een landelijke stijl.

Bijvoorbeeld de kap in het zicht laten bij functies als gezamenlijke woonkamer/ entree/ dagbesteding.



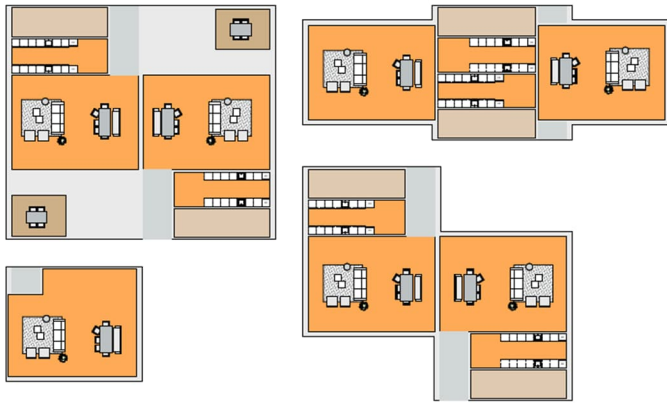
5.4.2 P.v.E. opdelen in bouwstenen

Per onderwerp zijn er ruimtes samengevoegd, dit vormt een bouwsteen. Er zijn vele combinaties mogelijk echter hebben we hier de beste combinaties weergegeven. Door het aan elkaar plaatsen van verschillende bouwstenen vormt er zich een volume. Vier van deze mogelijkheden hebben we verder uitgewerkt in een 3D massa.

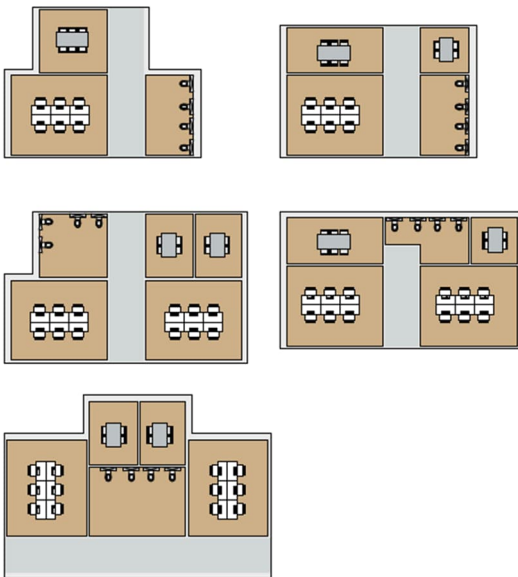
Woningen:



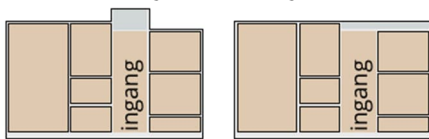
Woonkamers en dagbestedingsruimten



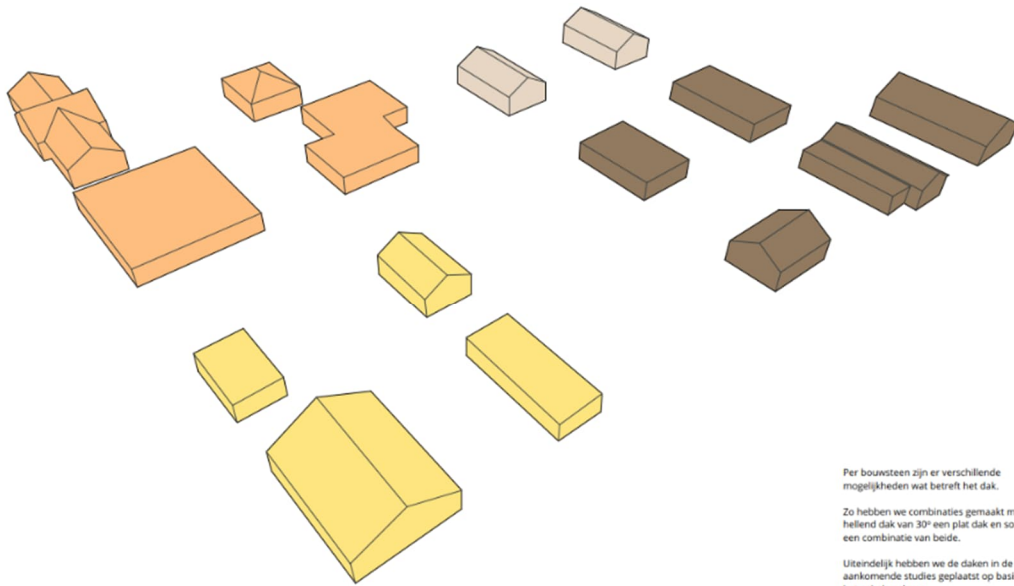
Personeelsruimte en algemene spreekruimte



Tochtluis en overige voorzieningen

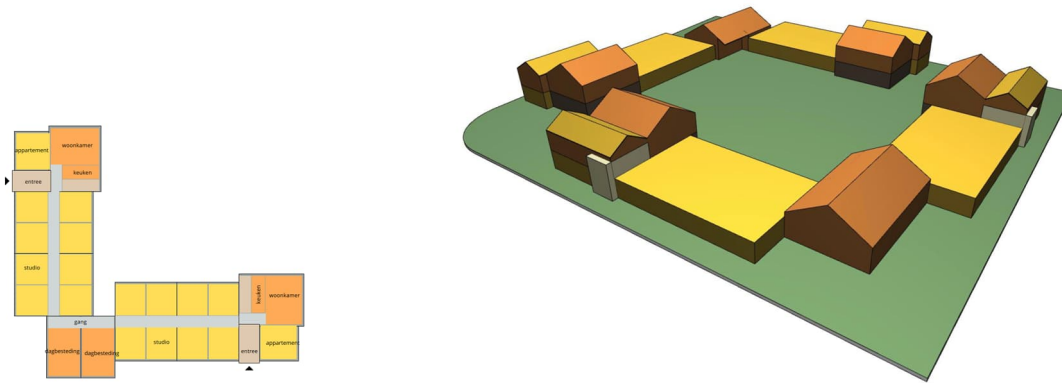


Per bouwsteen zijn er verschillende mogelijkheden wat betreft het dak. Zo zijn er combinaties te maken met een hellend dak van 30 graden een plat dak en soms een combinatie van beide. Uiteindelijk hebben we de daken in de aankomende studies geplaatst op basis van het gehele volume.

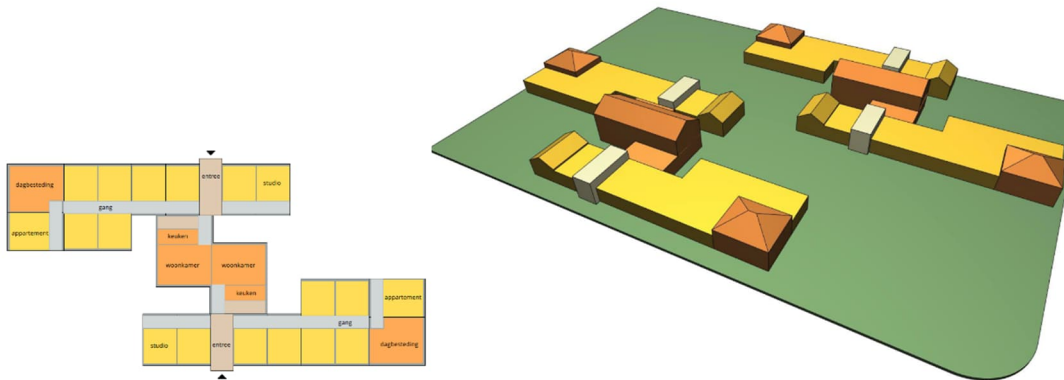


5.4.3 Studiemodellen

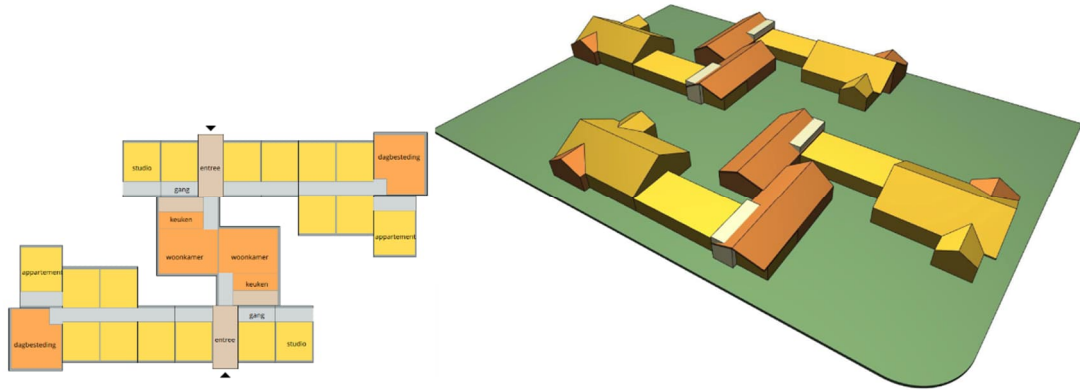
5.4.3.1 Studie 1 en massa 1 L-model



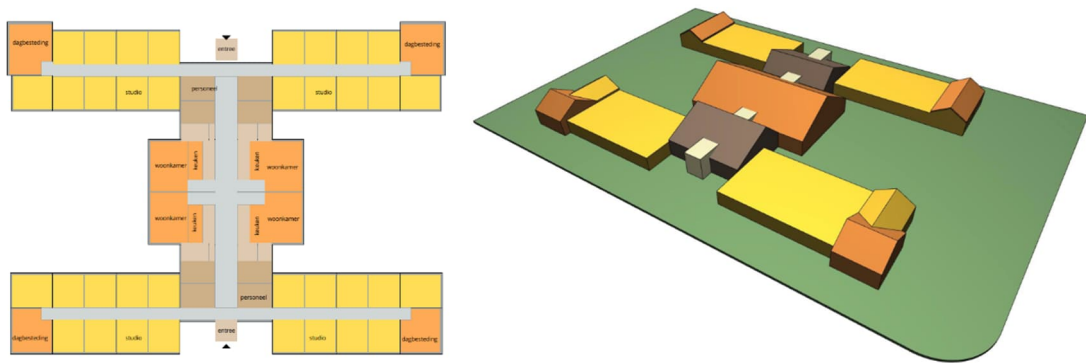
5.4.3.2 Studie 2 en massa 2 Z-model



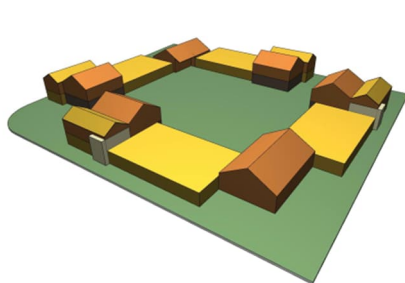
5.4.3.3 Studie 3 en massa 3 Z-model 2



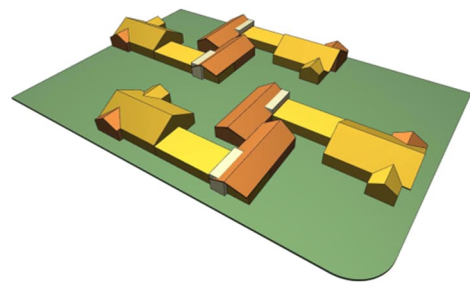
5.4.3.4 Studie 4 en massa 4 H-model



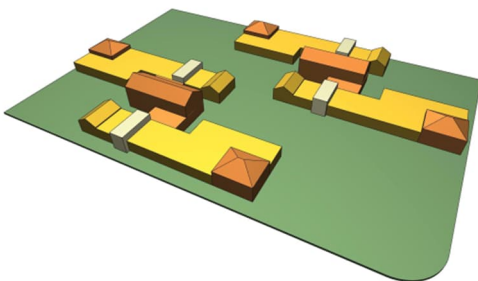
5.4.3.5 Overzicht modellen



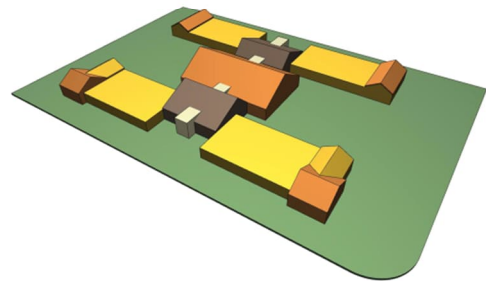
massa studie 1 - L-model



massa studie 3 - Z-model



massa studie 2 - Z-model

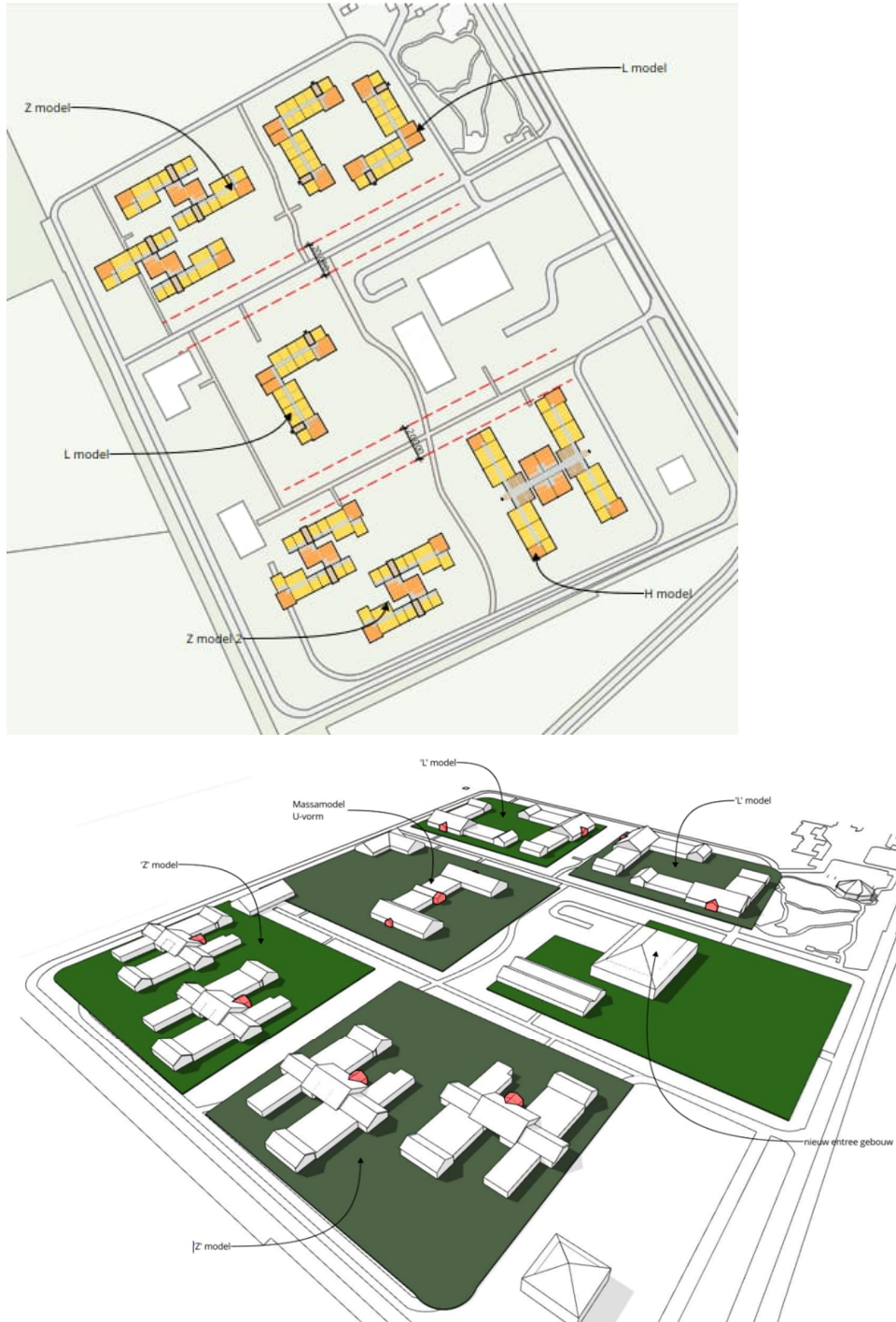


massa studie 4 - H-model

5.4.4 Modellen in de situatie

De 4 verschillende modellen zijn willekeurig in de 5 kamers ingevoegd.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met de afstand tussen de gebouwen en waar de entrees op het stedenbouwkundige aansluiten. Deze indeling is ter inzicht van de verhouding van het gebouwvolume met de kamer. Tussen de clusters van woongebieden zal een bouwrijpe zone (groene corridor) worden aangehouden e.e.a. conform de bouwregels par. 6.2.2.2.d De exacte plek kan nog niet worden vastgelegd omdat nadere invulling op basis van de diverse modellen nog niet bekend is



Positionering Bouwstenen Z- model

Bij het Z- model hebben we:

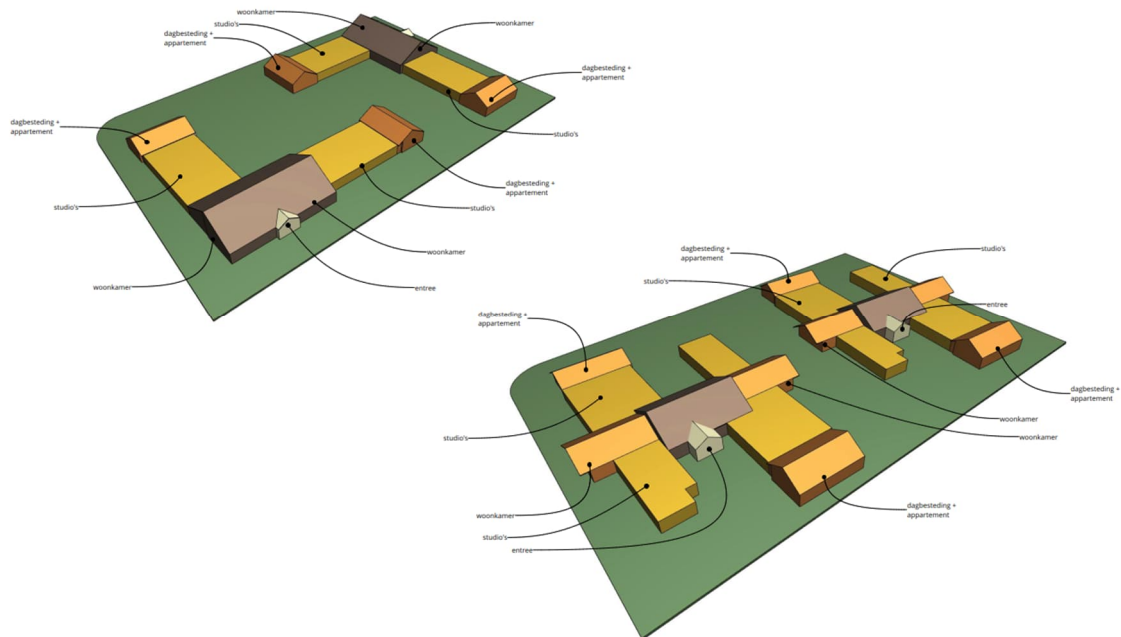
- Een gelijke verdeling van de kamers

- De centrale parkzone is zichtbaar over gehele plan (U- model verder naar achter gezet)
- De historische lanen blijven behouden; vrije bebouwingszone van 20 meter
- De groene randen van de kamers worden benadrukt, woningen worden binnen geplaatst
- De gehele groene kamer voorzien van groenstrook
- De entree van de woongebouwen grenzen aan de twee historische lanen
- Acht keer hetzelfde Z-gebouw in de groene kamers zorgt voor overzicht en rust
- De groene kamer (linksonder) 2x Z-gebouw van 1800m2.

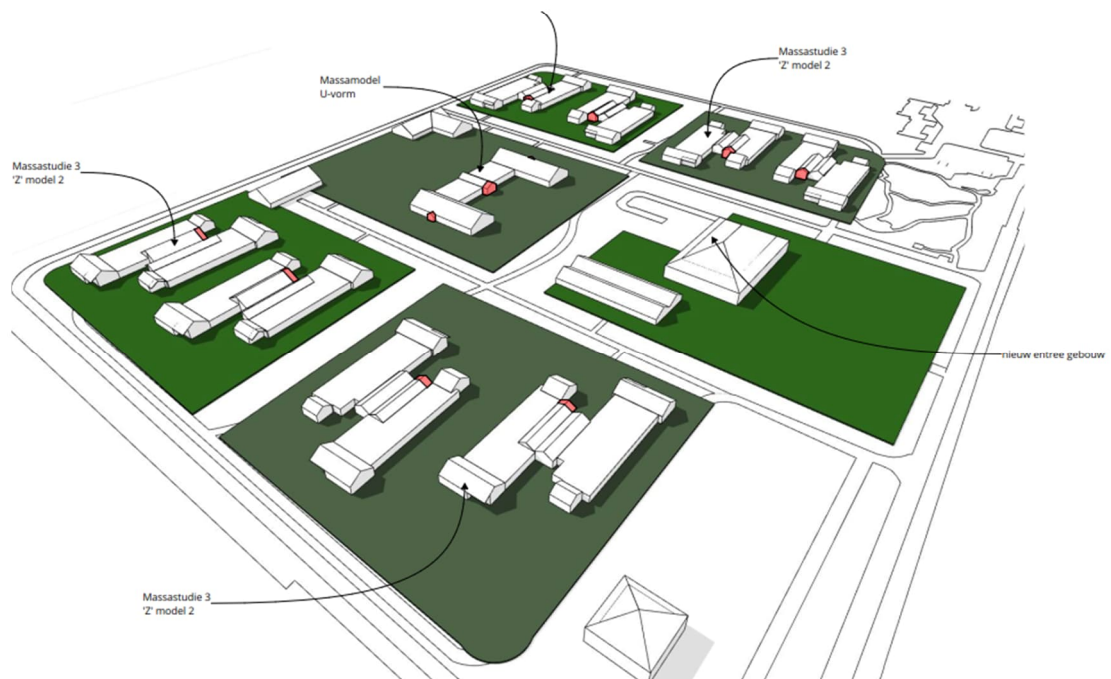


5.4.4.1 Studie Z-model in situatie

Modellen studie op basis van onderstaande volumes:



Z-model (zuidzijde) in combi het L-model (noordzijde)



Volledig Z-model (noord- en zuidzijde)

5.5 Referentiebeelden

De gebouwen zijnde geen nieuwe woongebouwen zoals o.a. de 'boerderij' zullen pas worden getransformeerd in eenzelfde look en feel/ gevelmaterialisatie zodra deze worden gerenoveerd en/of groot onderhoud wordt uitgevoerd aan de gevels/daken.



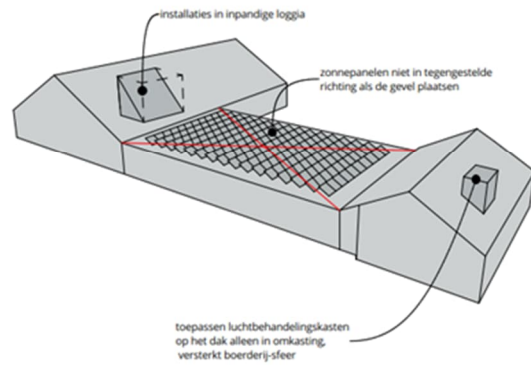
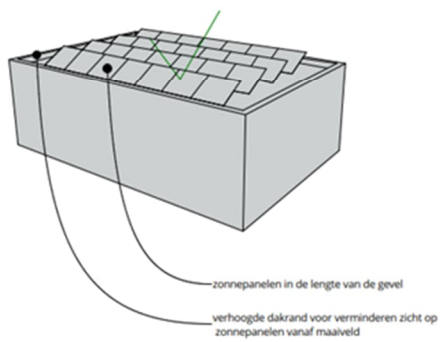
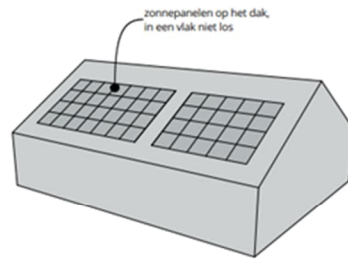
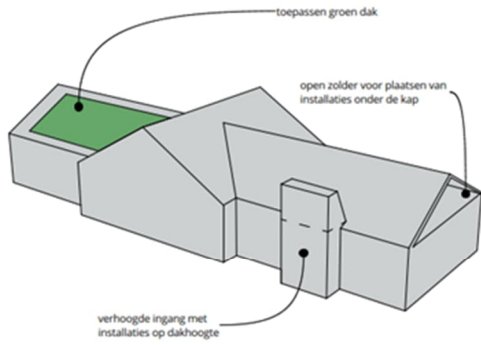
5.6 De 5^e gevel

Naast de vormgeving en de materialisering van de voor-, achter- en zijgevels, moet er ook bewust worden gekeken naar hoe om te gaan met het dak; de vijfde gevel.

De landelijke 'boerderij'-stijl, die voortkomt uit het masterplan, moet zichtbaar zijn in de bouwvolumes op het nieuw in te richten terrein Savelberg.

De bebouwing kan deze sfeer verkrijgen door het toegeven van bijvoorbeeld een zadeldak of een ander hellend dak. De vijfde gevel is een bepalende factor voor de boerderij-sfeer.

Op en in het dak is er de mogelijkheid om installaties te verwerken. Zo kan dat op een zichtbare en onzichtbare manier. Ruimte voor installaties dienen zoveel mogelijk opgenomen te worden in de bouwmassa van het volume zoals de afbeeldingen hieronder vertonen.



BIJLAGEN

COLOFON

Opdrachtgever:

daelzicht

Auteurs:

kragten

Leesberg adviseurs

