

MOOI LEVEN HUIS | SCHIMMERT

VOORLOPIG ONTWERP 26 JUNI 2023

Aanleiding

Missie Mooi Leven Huis Zuid-Limburg: Kinderen met een beperking en mede-bewoners een mooi leven geven.

Een Mooi Leven Huis is een initiatief dat wordt gedragen door de ouders/verwanten van kinderen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Zij hebben als doel een woonvorm in Zuid-Limburg te creëren voor hun kind/verwant die zorg en ondersteuning nodig hebben. Een goede afstemming tussen wonen, dagbesteding, gezin en zorg, gericht op een mooi leven.

De bewoners worden verdeeld over woongroepen van ongeveer acht appartementen, waarbij iedere bewoner de beschikking heeft over een eigen woon/slaapkamer, badkamer en kleine kookgelegenheid. Het gehele gebouw is rolstoeltoegankelijk. Naast een eigen ruimte, zal er ook voldoende ruimte zijn voor individuele en gezamenlijke activiteiten voor de bewoners. Per woongroep is er een gezamenlijke woonkamer met open keuken voorzien, diverse activiteiten- en dagbestedingsruimtes. Rondom het pand is een groot buitenterrein waar diverse invullingen aan gegeven kunnen worden, denk aan een moestuin, belevingstuin etc. Tevens kunnen er meerdere terrassen gecreëerd worden om te genieten van het uitzicht en de buitenlucht.

Programma van eisen:

4 woongroepen bestaande uit ieder 8 studio's met allen een gemeenschappelijke woonkamer en dagbestedingsruimte.

Het voorlopig ontwerp is tot stand gekomen in samenspraak met Mooi Leven Huis Zuid-Limburg en Korraal groep.



Positionering en ontwikkeling in de tijd

Locatiebeschrijving

Schimmert is gelegen in het Heuvelland in Zuid-Limburg op het gelijknamige Plateau van Schimmert. Het plateau is te typeren als een golvende laagvlakte met een grootschalig, open karakter. Het dorp Schimmert vormt de voornaamste bebouwingskern op het plateau.

Schimmert is een sterk vertakt lintdorp dat ontstaan is rondom een dries, een vaak driehoekig weiland waar meerdere wegen samenkomen, en wordt voor het eerst vermeld in 847. Deze plek wordt nu gemarkeerd door de samenkomen van zes wegen (Mareweg, Hoofdstraat, Op de Bies, Langstraat, Vauwerhofweg en Rozemarijnstraat) waarlangs lintbebouwing is ontstaan.

Op de Bies is een buurtschap dat door de tijd heen vastgegroeid is aan Schimmert, gelegen aan de doorgaande weg tussen Schimmert en Spaubeek. Voorheen lag in dit buurtschap een groot klooster, het kleinseminarie van de paters Montfortanen, gebouwd in 1884 en na een verwoestende brand in 2003 gesloopt.

Het plangebied bevindt zich in de dorpsmantel van Schimmert, tussen de lintbebouwing en de grootschalige openheid van het plateau. Deze overgangszone kent een relatief groen karakter en is een overblijfsel van een uitgebreide dorpsmantel met huisweiden en boomgaarden die zijn hoogtepunt rond de jaren 1950 kende.

Deze locatie valt onder het bestemmingsplan kern Schimmert en wordt omringd door het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

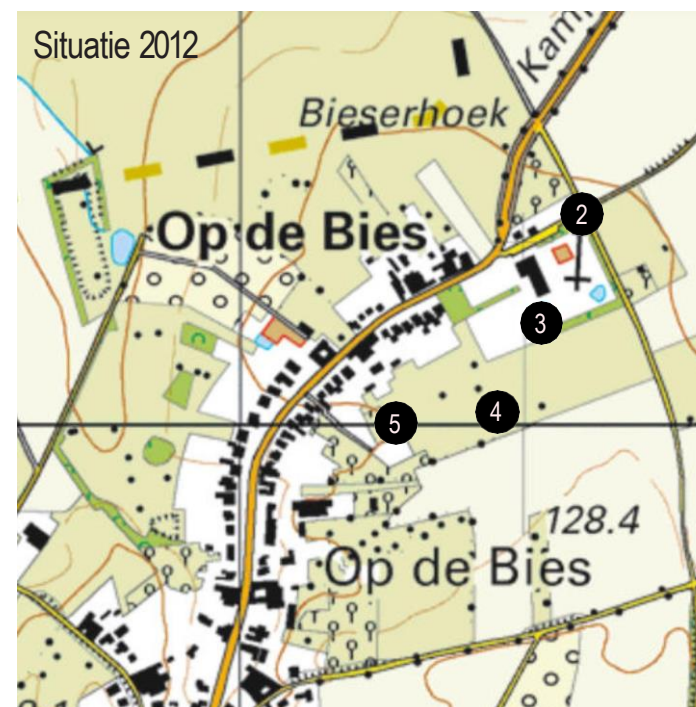
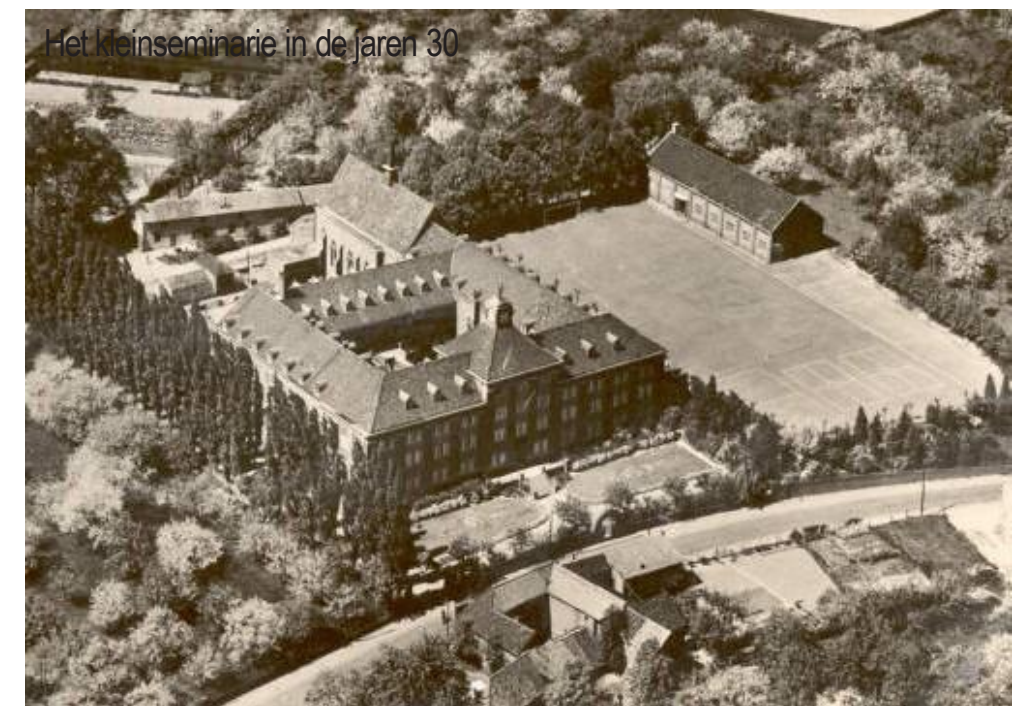


Veranderingen door de tijd

Door de tijd hebben beide religieuze ensembles zich sterk uitgebreid met enkele opleidingsgebouwen en uitgebreide tuinen (1). Nadat de geestelijke ordes in de jaren 70 waren vertrokken hebben de gebouwen diverse functies gehad; inmiddels zijn beide ensembles gesloopt. Het enige dat nu nog herinnert aan de historie van de plekken zijn de restanten van de tuinaanleg en groenstructuren rondom de verdwenen ensembles. Wat gebouwd erfgoed betreft is enkel de Mariakapel (2) op de hoek van de Molshaag en de Valkenburgerweg overgebleven.

Door nieuwbouw en daarmee de geleidelijke invulling van de gaten in de lintstructuur deze groenstructuren minder herkenbaar geworden. Wanneer men naar de historische kaartreeks kijkt is te zien hoe in 1980 het oorspronkelijke bouwvolume van het klooster nog in verhouding staat tot de groenstructuren rondom, terwijl in 2012 de groenstructuren duidelijk aan massa hebben ingeboet (3).

Ook in het landschapsbeeld zijn duidelijke veranderingen te herkennen. De geleidelijke verdichting van de lintstructuur ging gepaard met een afname van de boomgaarden en huisweiden in de dorpsmantel. Veel nieuwe huizen zijn destijds in de dorpsmantel gebouwd. In de huidige situatie vindt men enkel nog restanten terug in de vorm van verspreide fruitbomen (4); het open akkerland grenst nu vrijwel direct aan het lint. Enkel ten zuiden van de locatie is de dorpsmantel nog grotendeels intact gebleven. Hier vindt men onder andere de voormalige begraafplaats van de paters (5).



1. Analyse ruimtelijke kwaliteit

Analyse Omgevingskwaliteit

Omgevingskwaliteit bestaat uit de aspecten die zorgdragen voor de leefbaarheid van onze fysieke omgeving in de breedste zin van het woord. De omgevingskwaliteit bestaat uit drie bouwstenen::

- Functionele waarde: alle aspecten die te maken hebben met het effectief en efficiënt functioneren/of landgebruik.
- Belevingswaarde: alle aspecten die te maken hebben met de zintuiglijke ervaring;
- Toekomstwaarde: de mogelijkheid om aan toekomstige vragen en opgaven te voldoen



Belevingswaarde



Plateaulandschap

- Beleving open plateaulandschap aan voor- en achterzijde plangebied
- Directe relaties tussen dorp en landschap, afwisseling open en besloten



Toekomstwaarde



Vanwege het toevoegen van een nieuw programma aan de locatie zullen enkele van de aanwezige volwassen bomen gerooid moeten worden; tevens zijn enkele bomen ook ziek, deze vereisen op termijn verwijdering. Hierdoor wordt een deel van de aanwezige volwassen groenstructuren doorbroken.

Het toevoegen van bouwmassa betekent ook het toevoegen van massa in de groenstructuren die zullen verdwijnen. Dit vraagt om een goede balans. Gezamenlijk karakteriseren bebouwing en groenstructuren de wisselwerking tussen het lintdorp en de open ruimte van het plateau. Hierdoor blijft de kenmerkende wisselwerking tussen open en besloten, hetzij in een andere houdanigheid, behouden.

1. Bestaande groenstructuren herwaarderen
2. Dorpsrand en structuur versterken
3. Passend bij het landschap (overgang besloten open)

Toekomstwaarde

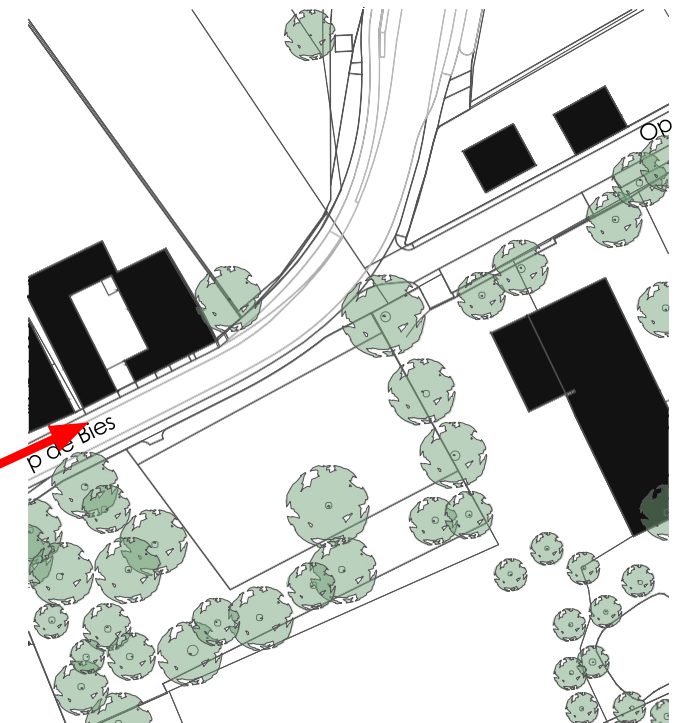


Wanneer we kijken naar de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van Op de Bies, dan zien we een terugkeer van maatschappelijk programma's. De twee voormalige kloosters zijn dan wel verdwenen, maar de aanwezige groenstructuur biedt een raamwerk dat aansluit bij de maatschappelijke opgave om ouderen en zorgbehoevende kwalitatief te huisvesten.

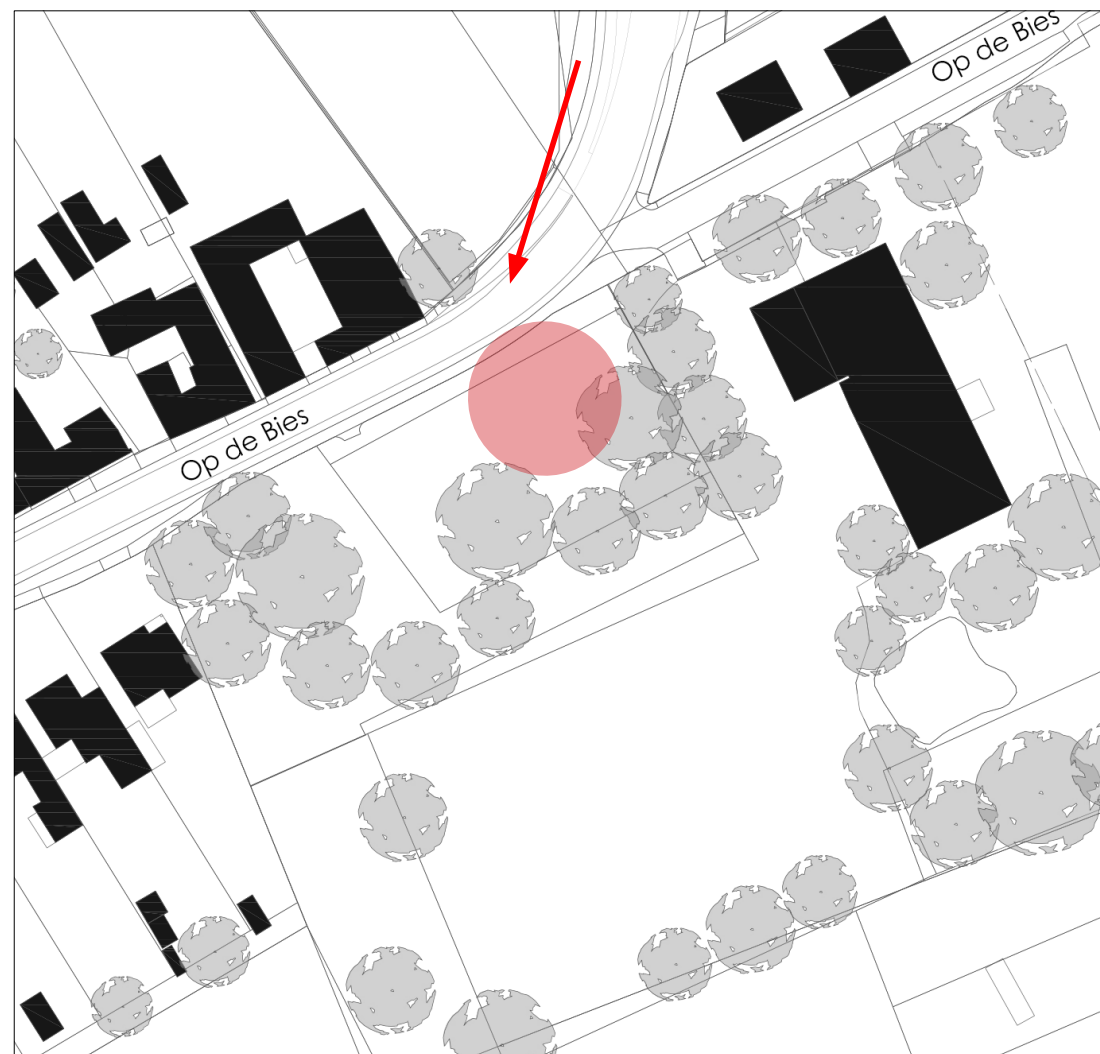
De ontwikkeling van het Mooi Leven Huis past binnen deze trend en sluit aan op de huidige ontwikkeling van de woon-zorglocatie van de Kloosterhoeve. Wanneer deze lijn van ontwikkelingen zich doorzet, dan heeft Op de Bies een hoge toekomstwaarde die verleden, landschap en programma met elkaar kan verbinden.

1. Ontwikkelen locatie Mooi Leven Huis Op de Bies
2. Ontwikkeling Kloosterhoeve Op de Bies
3. Ontwikkelruimte toekomst

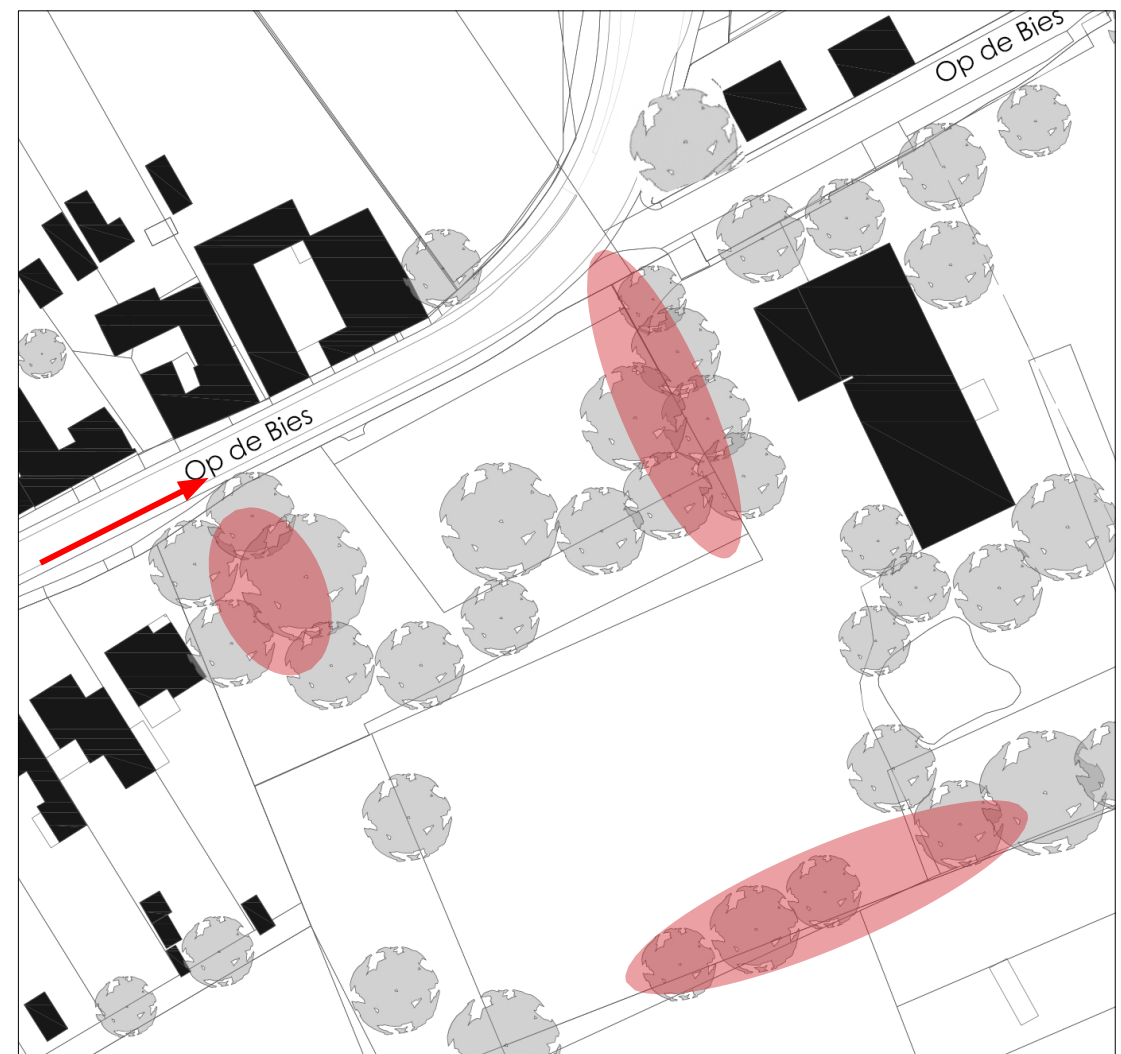
Zichtlijnen omgeving



Analyse situatie



Zichtbare plek entreezone vanuit Spaubeek



Bepalende historische groenstrook

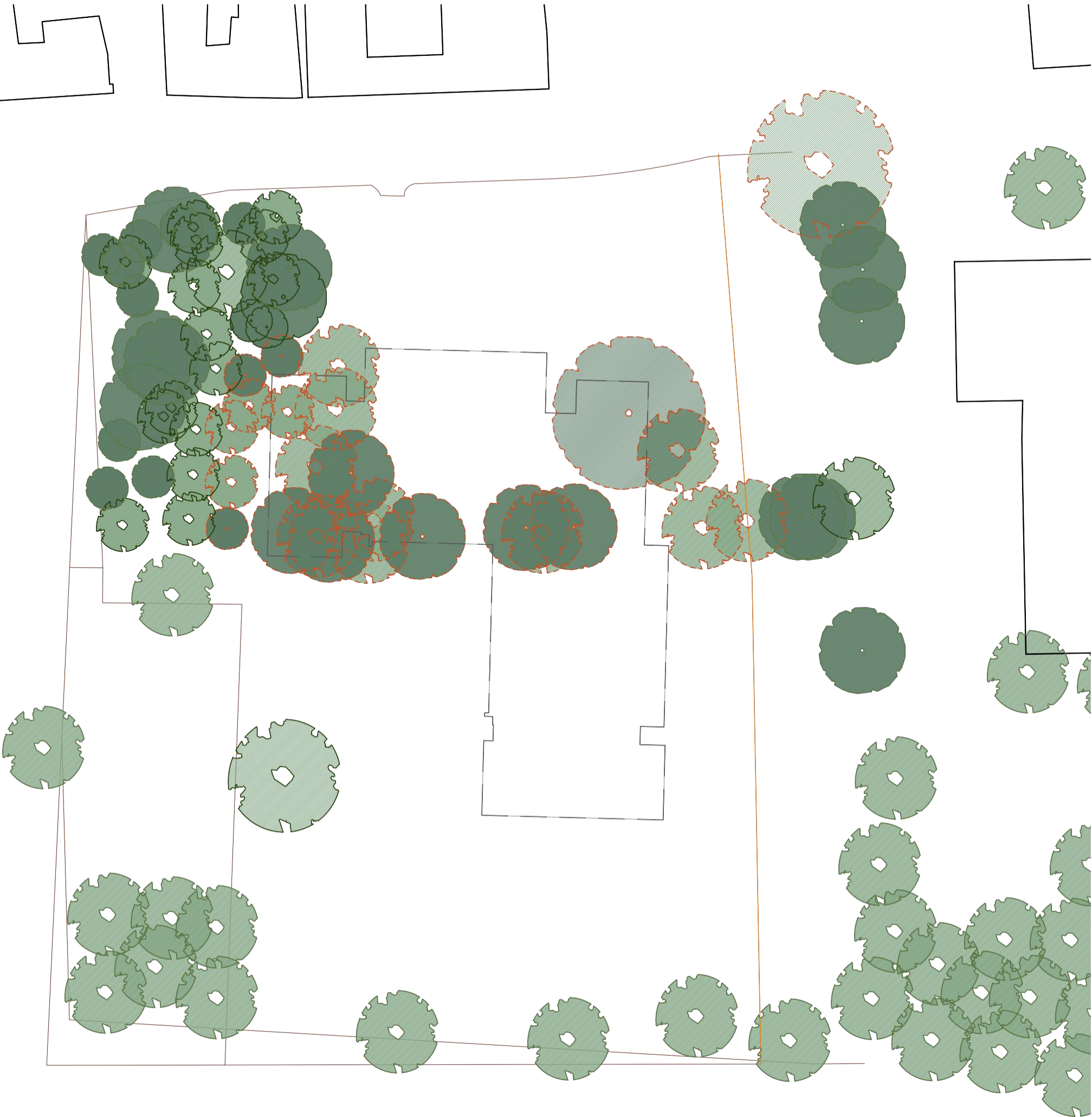
Bomeninventarisatie

Met de positionering van het bouwvolume is gekeken naar meerdere varianten en posities. Hierbij speelt niet alleen de positie van het bouwvolume ten aanzien de bestaande bomen een rol, maar ook het aanvullende programma in de buitenruimte zoals parkeren. Tevens is rekening gehouden met de aansluiting tussen de nieuwe buitenruimtes en het specieke woonprogramma van het Mooi Leven Huis. Het zoeken naar de optimale balans tussen stedelijke kwaliteit enerzijds en ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe programma anderzijds is hierdoor gevonden.

De rode beuk aan de straatzijde is vanwege een schimmelinfectie niet meer te handhaven. Deze boom zal waarschijnlijk op afzienbare tijd geveld moeten worden. Hier is in de plannen rekening mee gehouden.

legenda:

-  te rooien
-  te handhaven eik
-  te handhaven beuk
-  te handhaven, niet geïnventariseerd
-  positie bouwvolume



3. Programma

Programma

Programma:

- 32 zorgappartementen
- eigen buitenruimte bij situering op BG
- gemeenschappelijk ruimtes en ondersteuning
- parkeren, 21 stuks, waarvan 2 voor kort parkeren (ambulance, taxi)

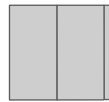
kavel: circa 6800 m²

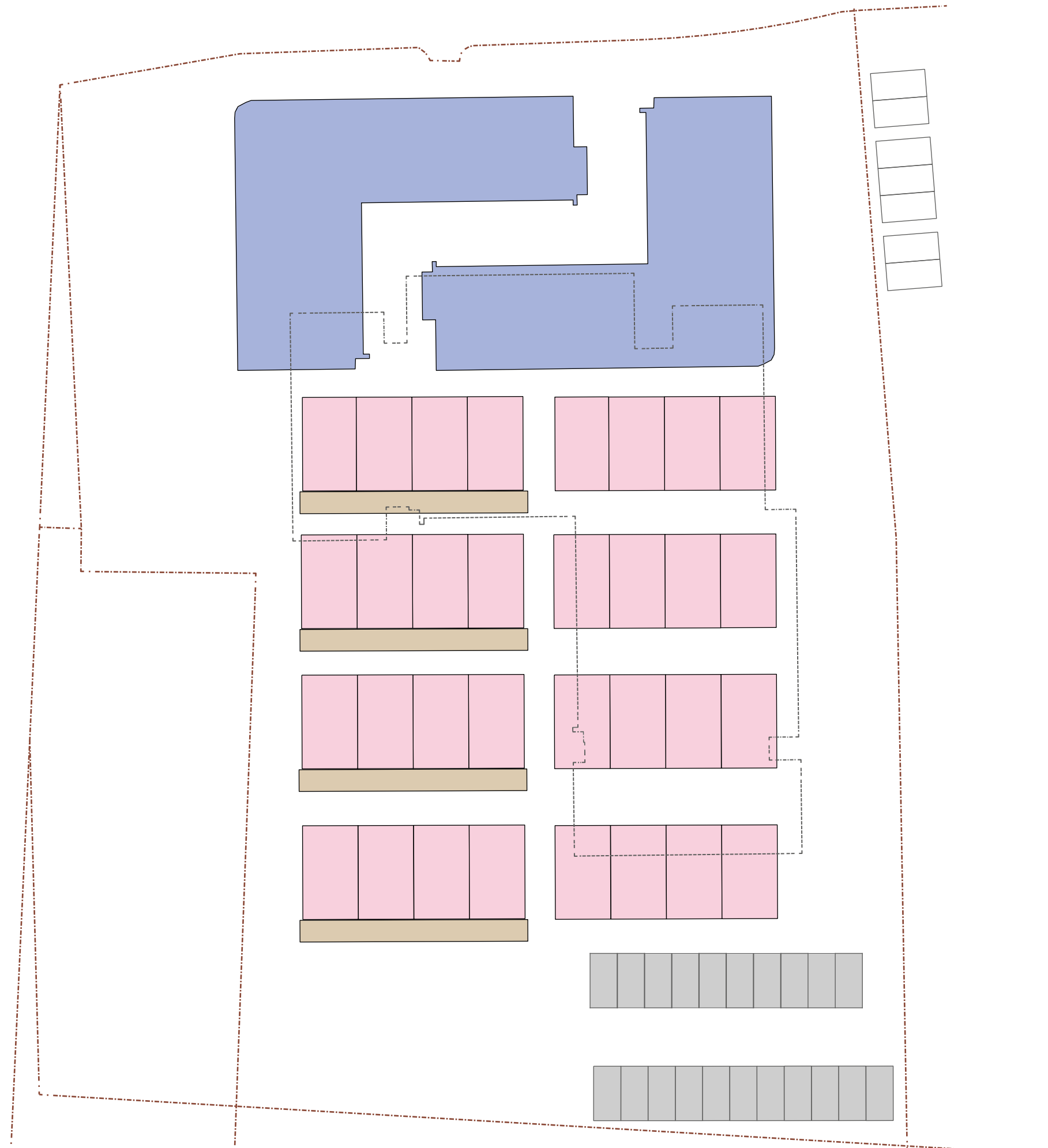
footprint: circa 1520 m²

Door het programma compact te houden is een beperkte footprint ontstaan. Hierdoor is er ruimte voor het behoud van enkele belangrijke groenstructuren en ontstaat er een attractieve buitenruimte aan zowel de voor als achterzijde.

Beide burens krijgen een deel van het perceel, hierdoor ontstaat bij het vijvercentrum de mogelijkheid om eigen parkeergelegenheid te realiseren.

legenda:

-  zorgappartement
-  private buitenruimte
-  gemeenschappelijke ruimte
-  parkeren
-  nieuwe kavelgrens
-  contour bebouwing

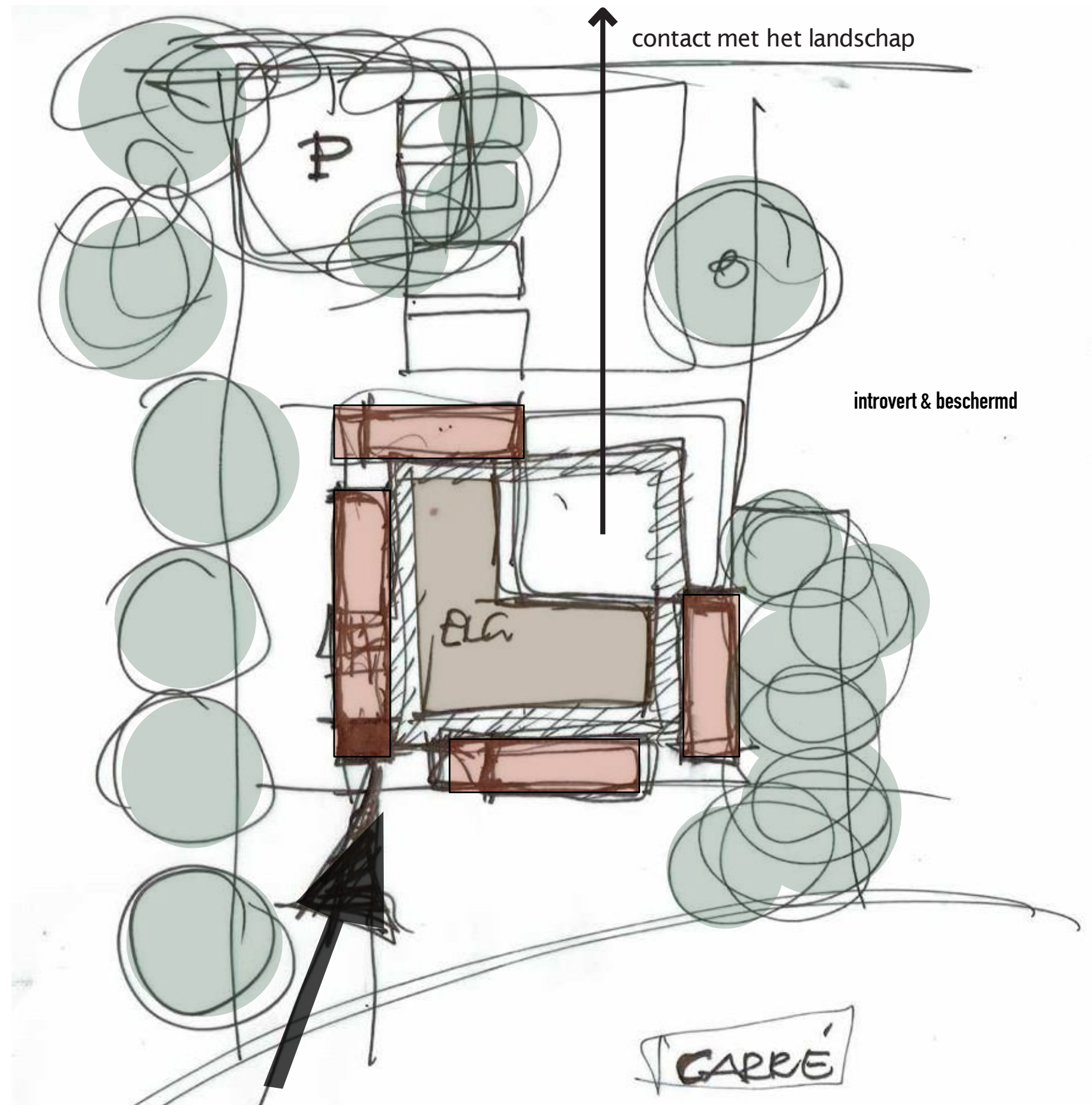
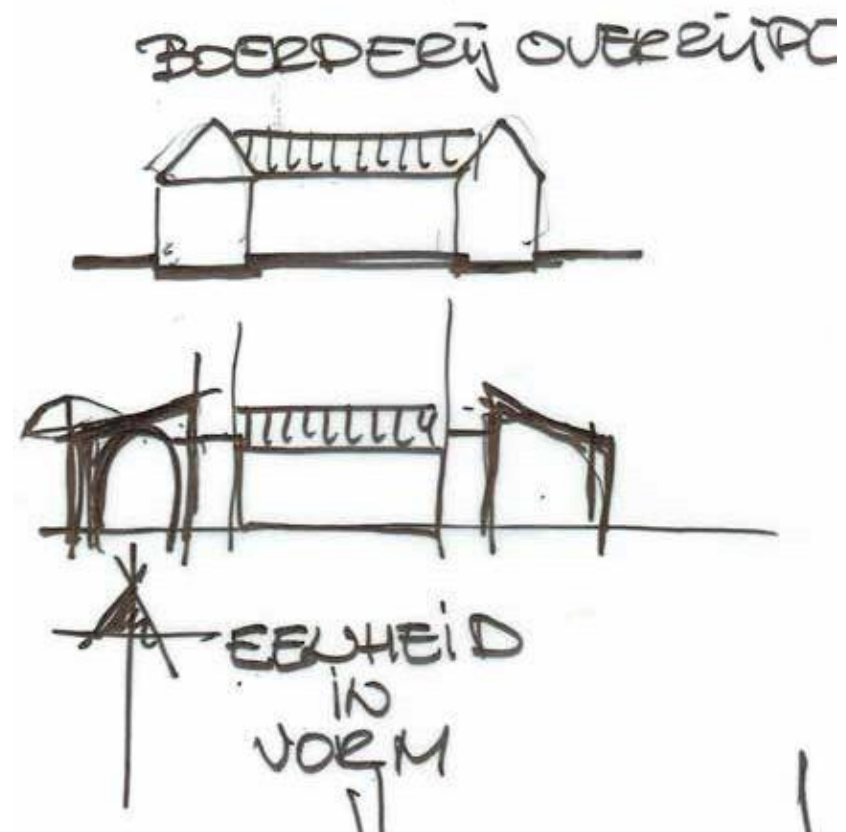


2. ruimtelijk concept

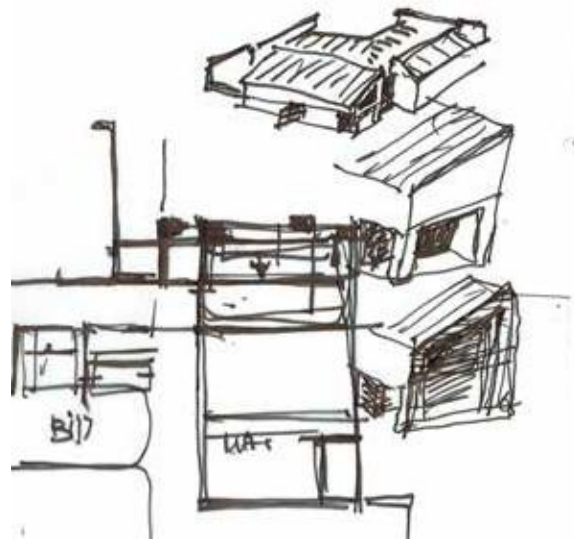
Typologie | Carré boerderij

UITGANGSPUNTEN
kenmerkende bebouwing lintdorp

Herkenbaar front, besloten hof,
contact met het landschap



Typologie | Carré boerderij



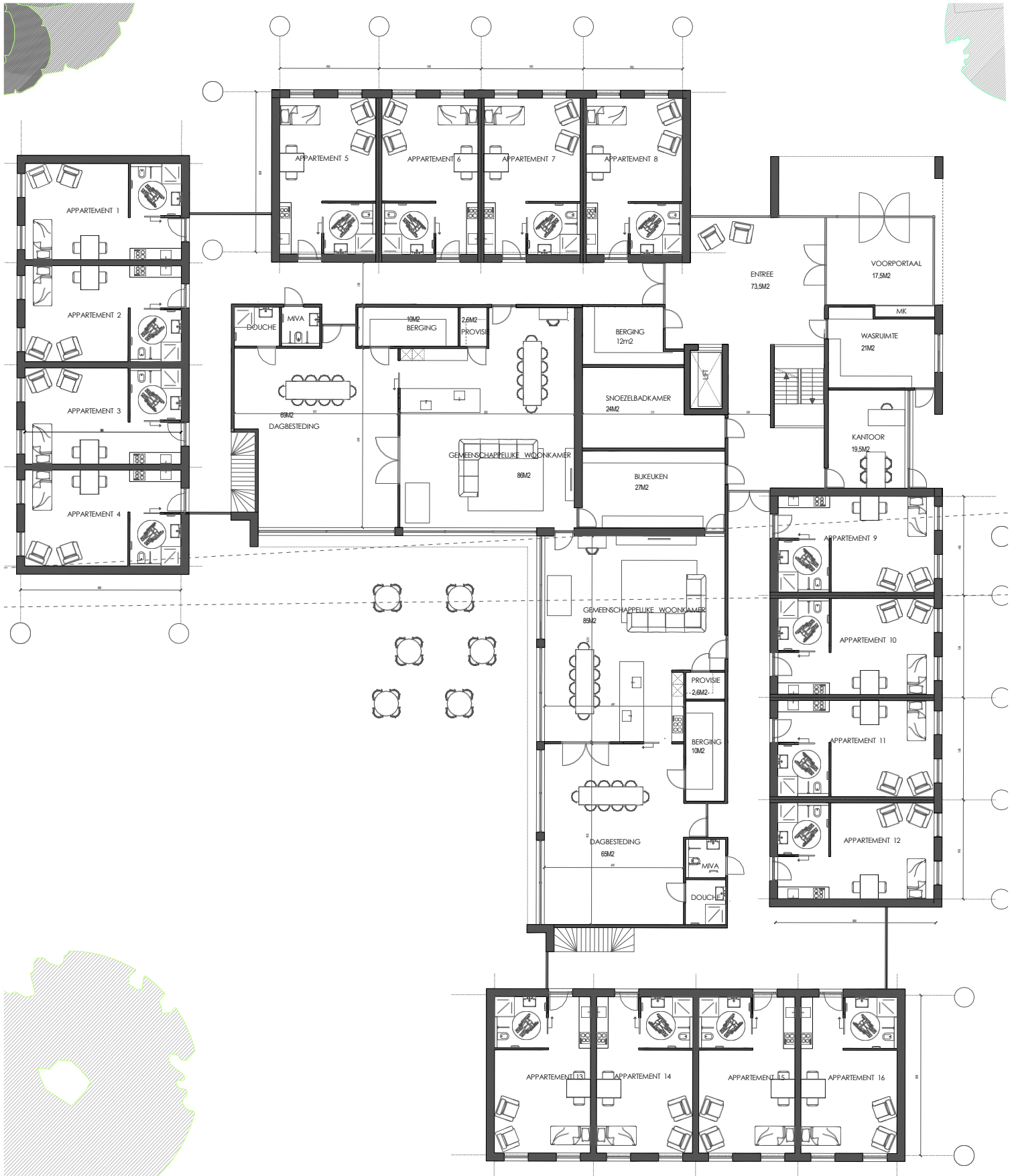
4. Ontwerp

Ontwerp | Situering



Ontwerp | Gebouw

begane grond



Ontwerp | Gebouw

verdieping



Ontwerp | Gebouw

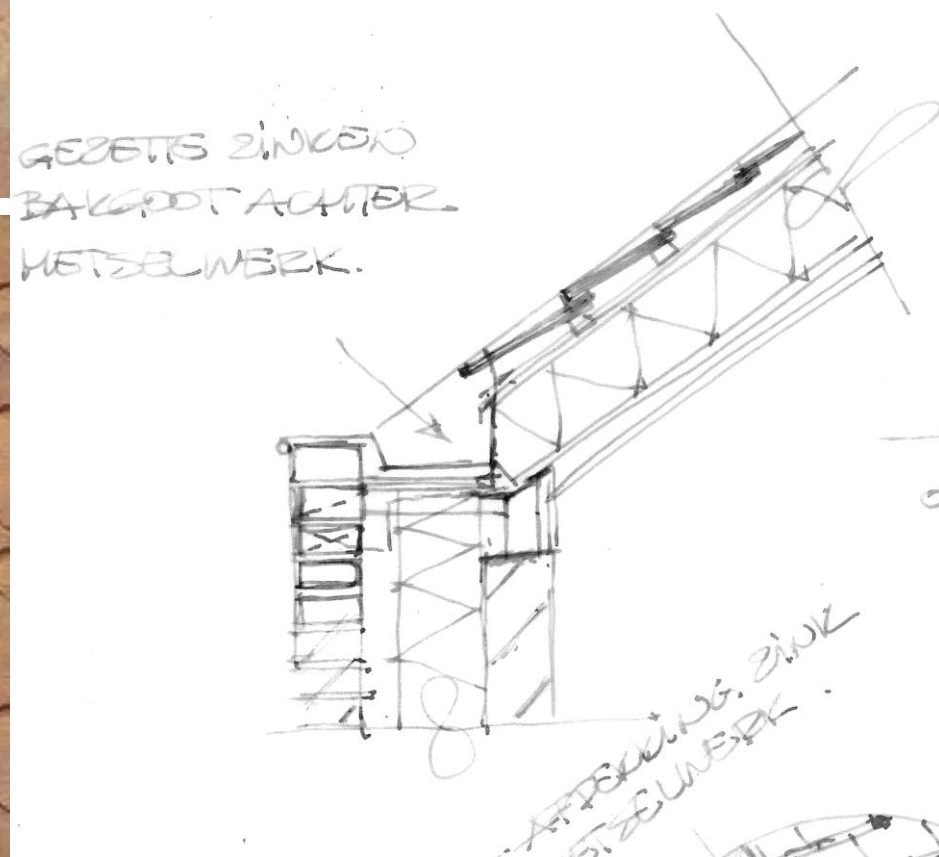
voorgevel straatzijde



Ontwerp | Materialen



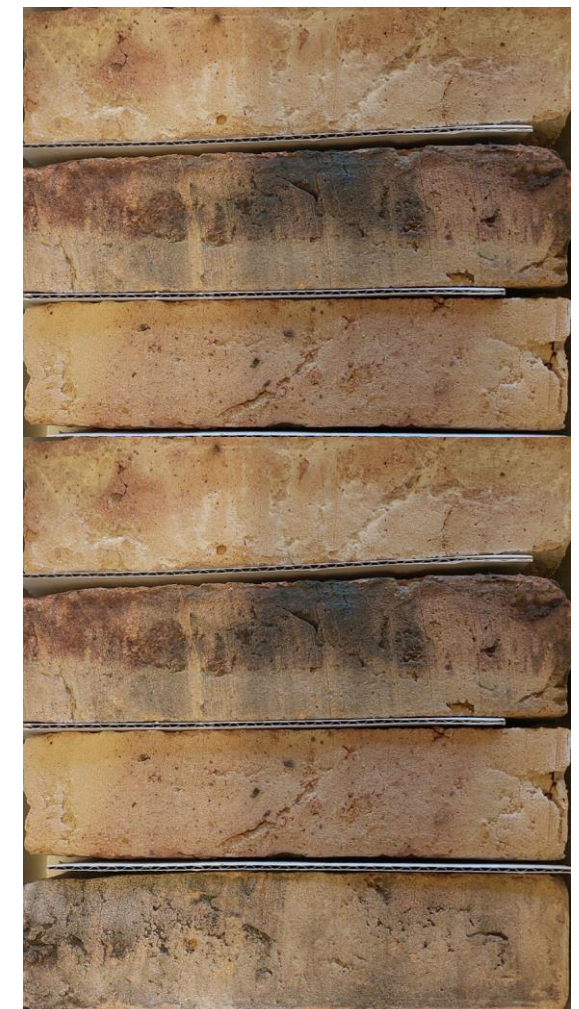
pannen



goot/dakrand



kozijnen

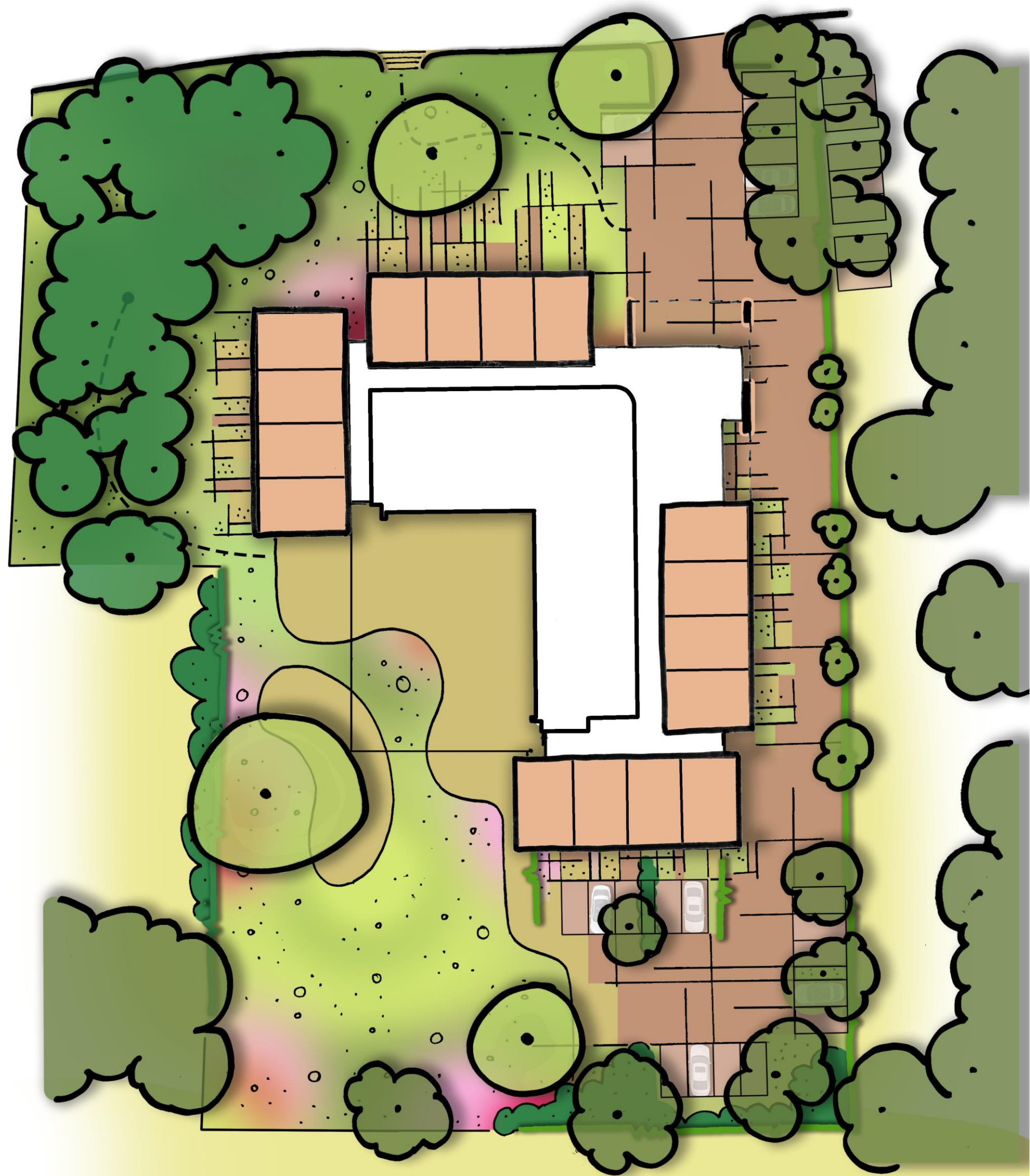


gevels

Ontwerp | Inrichting

UITGANGSPUNTEN:

- De buitenruimte, bebouwing en het landschap grijpen in elkaar. Hierdoor ontstaat er een wisselwerking tussen geometrische patronen en organische vormen.
- De verschillende zones karakteriseren de private buitenruimtes van de cliënten.
- De bestaande muur aan de straatzijde wordt gehandhaafd en ingezet in het nieuwe entreeplein.
- De solitairten aan de voorzijde worden voorzien van onderbeplanting.
- De ontsluiting en het parkeren vormen een integraal onderdeel van het inrichtingsplan.



Ontwerp | visualisaties



Ontwerp | visualisaties



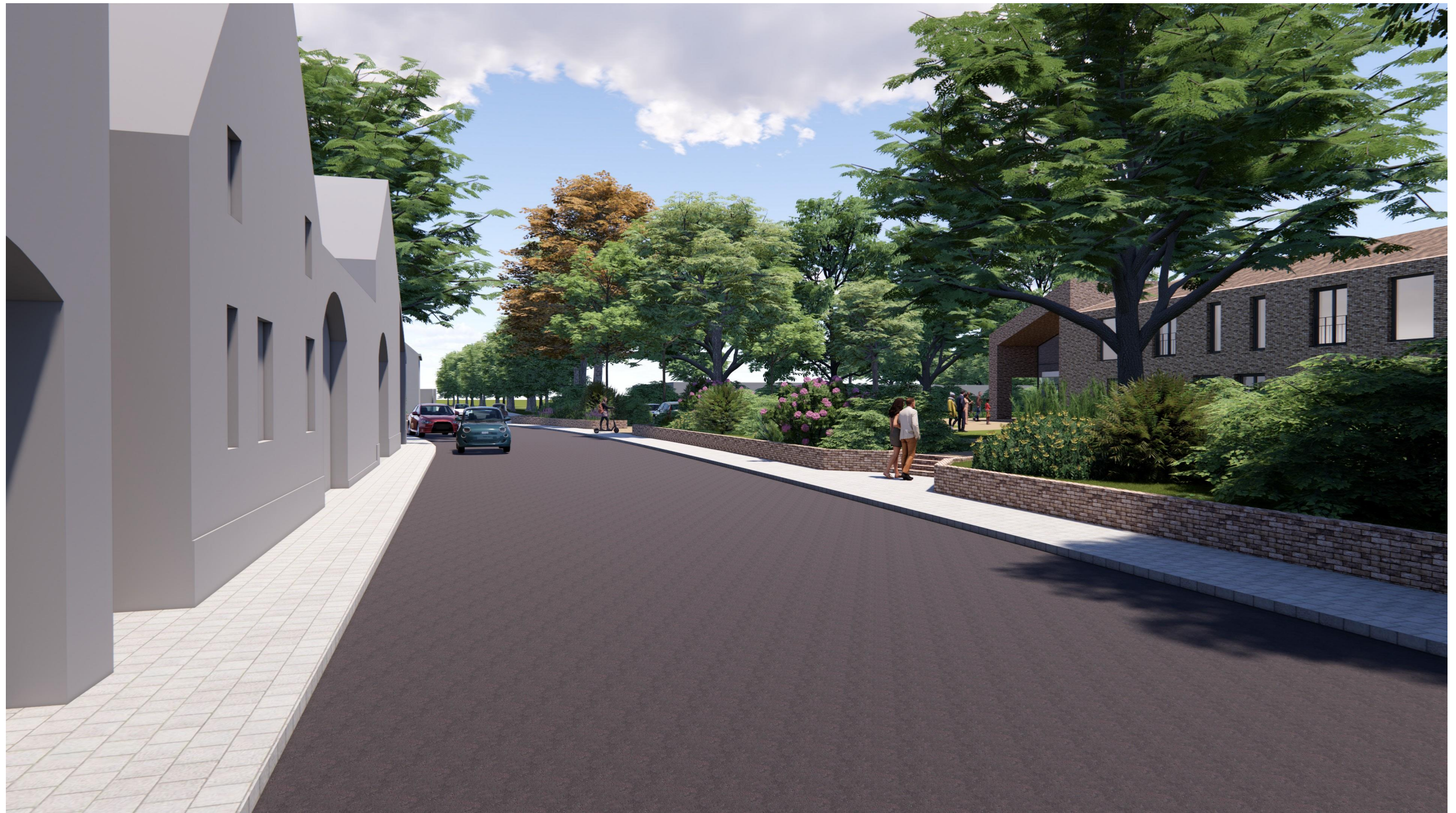
Ontwerp | visualisaties



Ontwerp | visualisaties



Ontwerp | visualisaties



Ontwerp | visualisaties





V/ARCHITECTEN

HeusschenCopier
LANDSCHAPSKRACHT

**mooi
leven
huis**