

## 6. Beeldkwaliteitplan

### 6.1. Algemeen

Het beeldkwaliteitplan heeft drie doelen:

- als beleidskader: het vastleggen van de hoofdlijnen van beleid gericht op de algemene betekenis van het plangebied
- als ontwerp- en uitvoeringskader
- als toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling fungeert het plan als objectieve achtergrond waartegen de bouw- en inrichtingsplannen moeten worden beoordeeld.

De beeldkwaliteitseisen zijn richtlijnen voor het veiligstellen, creëren of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. De eisen voor het plan Deken Sourenschool/Van Berloheem zijn vervat in een kader en van globale aard om de architecten nog voldoende vrijheid te geven bij de uitwerking van de volumes. Hierbij zal de eerste fase leidend zijn voor de overige fasen. De plannen van de architecten in fase 1 dienen gelijktijdig ontwikkeld te worden, waarbij de samenhang door de welstand en eventueel een supervisor beoordeeld moet worden.

De beeldkwaliteitseisen worden onderverdeeld in eisen met betrekking tot de bebouwde massa en de openbare ruimte. Gezamenlijk definiëren zij het plan en de inpassing in haar omgeving.

Voor beide aspecten gelden de volgende uitgangspunten:

- het plangebied dient vorm te worden gegeven als een enclave in de stad Weert. Weert is opgebouwd uit heldere bouwstenen zoals bijvoorbeeld het centrum, het landgoed, het ziekenhuisterrein en de waterzuive ringsinstallatie. Het plangebied kan vanuit dit perspectief worden toegevoegd als een nieuwe bouwsteen, met een duidelijke onderlinge samenhang en een eigen identiteit.

Een enclave speelt in op de wens naar geborgenheid en veiligheid van bewoners, in een omgeving met veel dynamiek en onrust. Het vormgeven van een enclave dient daarbij low profile te zijn waarbij het gebied een relatie aangaat met haar omgeving.

- Rust en eenheid zijn de belangrijkste kernwoorden bij de uitwerking. Door de uiteenlopende begrenzingen, zoals het ziekenhuisterrein met haar grote open ruimte, de fijschaligheid van de buurt, de drukte op de Graafschap Hornelaan, is het belangrijk dat dit gebied rust en eenheid uitstraalt.
- Het versterken van de aanwezige groene kwaliteiten, zoals het handhaven van de meeste waardevolle bomen, het speelterrein, de hagen, etc.
- Inspelen op de diverse bewonersgroepen die in dit gebied zullen verblijven: de bewoners hebben ieder hun eigen beweegredenen en verwachtingen ten aanzien van het wonen op deze plek. De zorgappartementen zijn aantrekkelijk voor een andere doelgroep dan de huurcomplexen of de koopcomplexen. Dit dient zichtbaar te zijn in de architectuur van de gebouwen.





*Voorbeelden van een binnenhof*





## 6.2. Openbare ruimte

De enclave wordt vormgegeven door het maken van een lage omkadering zoals een lage muur of haag, zodat de erfafscheiding uniform is voor het gehele gebied. Nader onderzocht dient te worden of de bestaande haag gehandhaafd en onderdeel kan zijn van de totale omkadering. De toegangen, zoals de inrit vanaf de Graafschap Hornelaan kunnen subtiel verbijzonderd worden.

De ruimte binnen de omkadering zal verder worden ingericht als gemeenschappelijke tuin. De tuin geeft aan dat het om een privé- gebied gaat, in eigendom van de mensen die er wonen, en beperkt toegankelijk voor de buurt. De gemeenschappelijke binnentuinen moeten in principe afsluitbaar zijn. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk opgenomen in de tuin die verder bestaat uit een groen tapijt van gras met enkele mooie accenten. De accenten spelen in op de diverse bewonersgroepen: een daktuin met beplantingsvakken of grasheuvels in het zuidelijke blok, een open ruimte met paden, bomen, eventueel een vijver in de noordelijke zone en tenslotte de bestaande speelplek aan de Maria Hart.

De bestaande waardevolle bomen kunnen eventueel worden aangevuld met piramidale bomen. Deze bomen kunnen in groepen worden aangeplant waardoor ze bijvoorbeeld de zichtlijn naar de kerk kunnen versterken en de afzonderlijke volumes aan de Graafschap Hornelaan markeren.

De paden en toegangswegen in het plangebied worden allen met hetzelfde materiaal ingevuld. Dit geldt voor de inrit vanaf de Graafschap Hornelaan, maar ook voor de voetgangerspaden en het berijdbare pad voor de hulpdiensten.

Vooral in het meer noordelijk gelegen gebied is infiltratie mogelijk door de zachte ondergrond. Hier kan ook een vijver worden aangelegd, dat dient als een van de accenten en permanent moet worden vormgegeven. Voor het zuidelijk deel moet ook goed afgewaterd worden en het regenwater zoveel mogelijk vastgehouden worden.

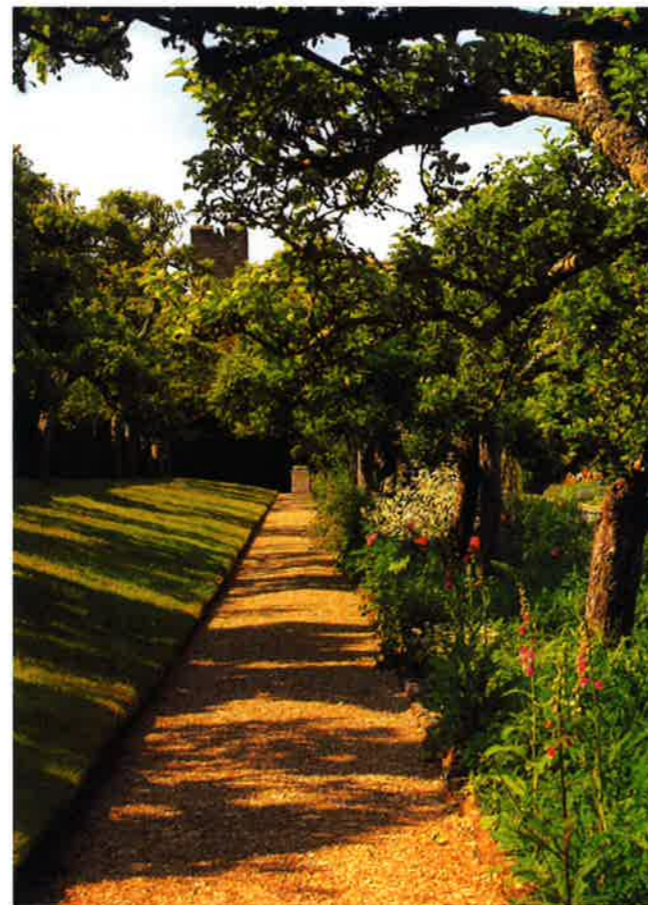


*Voorbeelden van tuinen*





*Voorbeelden paden/toegangswegen*

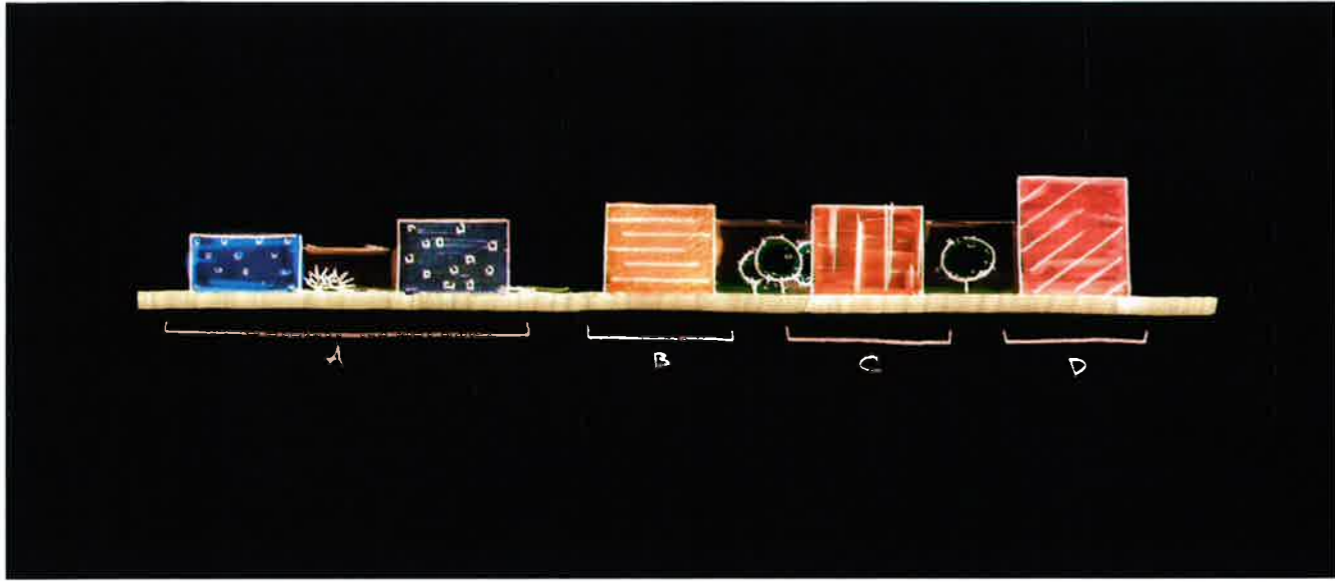




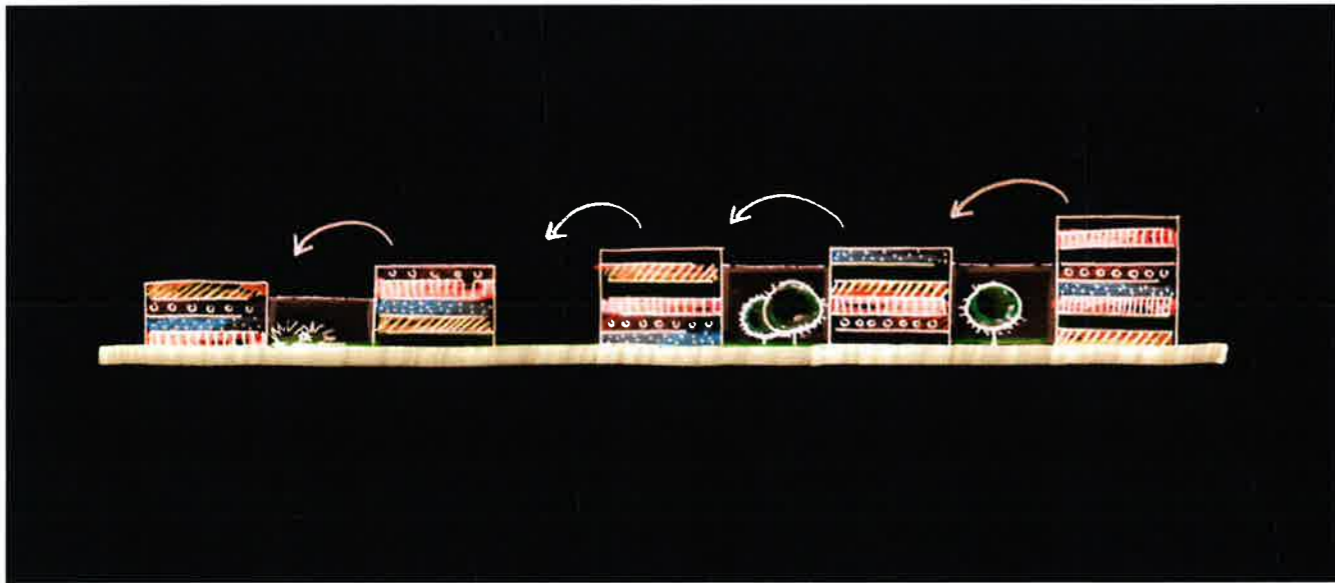


*Voorbeelden erfafscheidingen*

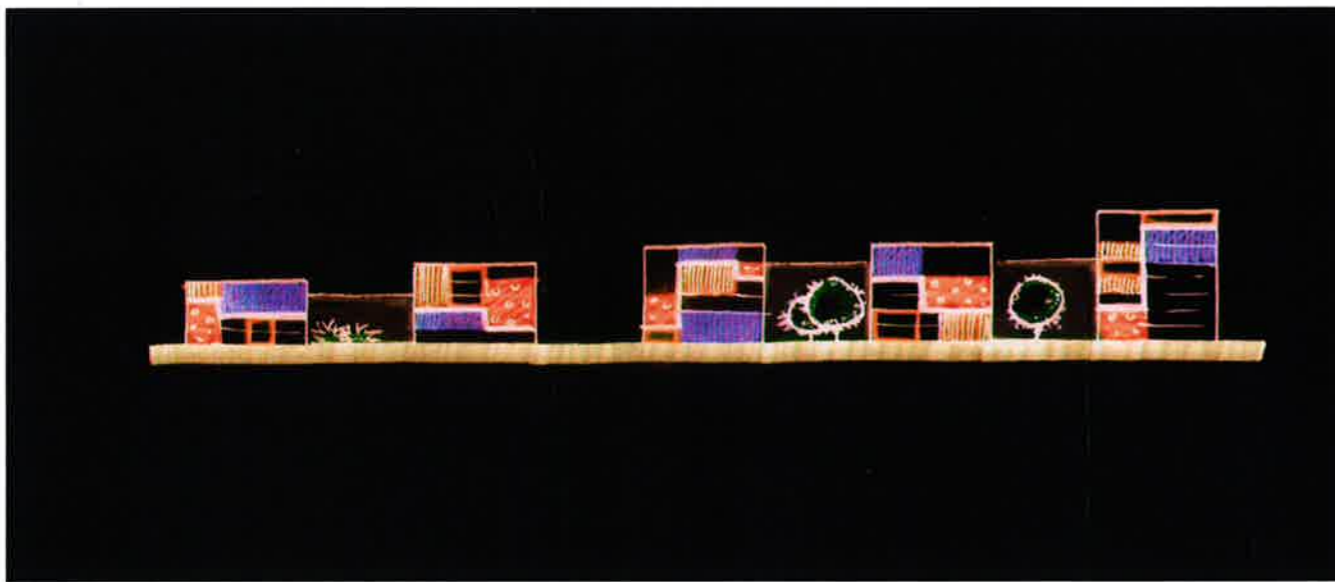




solitair



interactie



collage



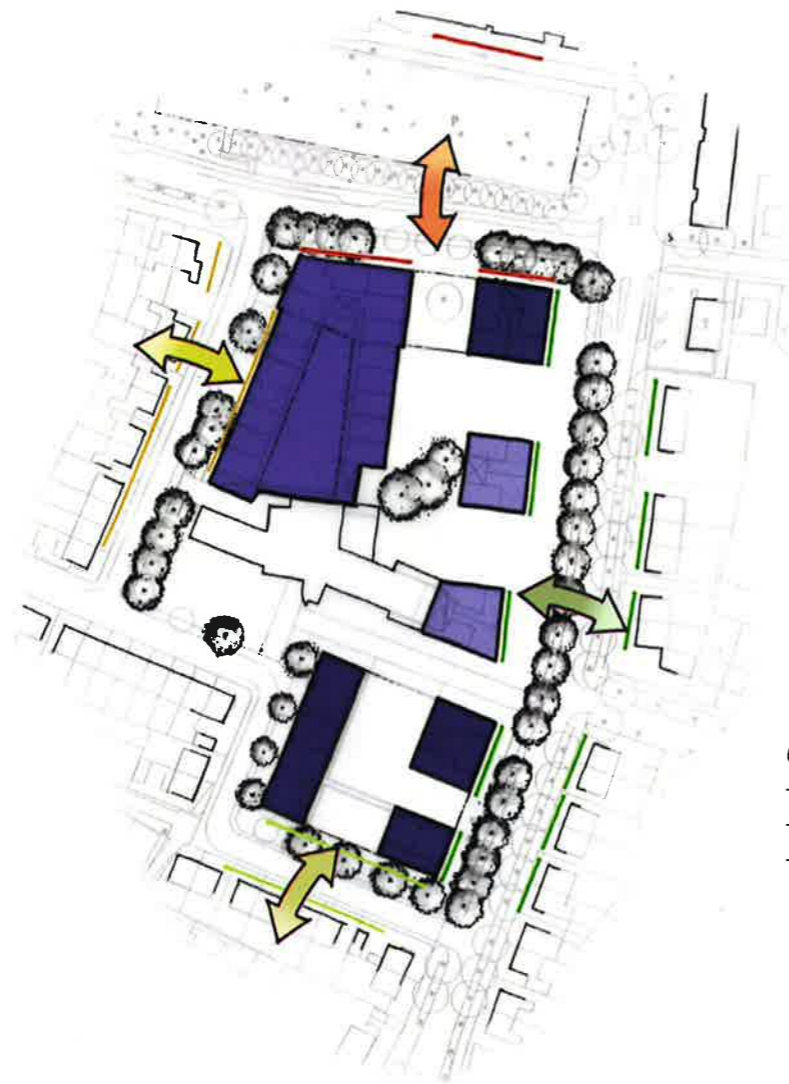


### 6.3. Bebouwing

Uiteenlopende benaderingen kunnen van toepassing zijn op de gebouvvolumes. Om te bepalen welke insteek wenselijk is, hebben wij drie verschillende concepten in beeld gebracht:

1. Solitair = vormgeving wordt gekenmerkt door een objectmatige benadering. De gebouwen manifesteren zich binnen de locatie als losse componenten. B.v. elk blok zijn eigen materiaal/kleur zoals baksteen, hout, stuc, beplating en/of diverse kleuren zoals rood, wit, bruin, grijs.
2. Interactie = binnen de reeks gebouwen vindt wisselwerking plaats. Terugkerende elementen binnen de gevelcompositie dragen bij tot een duidelijke visuele samenhang.
3. Collage van de stad = binnen de gevelvlakken vindt door middel van een doorlopend element een visuele koppeling plaats. Het op die manier verkregen patroon dient als kader voor een collage. Deze zal gebaseerd zijn op de karakteristieke vormtaal en architectuur uit de directe omgeving.

De concepten twee en drie sluiten het beste aan op het streven naar eenheid en rust. Beide concepten kunnen toegepast worden, zij het binnen verschillende thema's. Dit wordt verder toegelicht in de onderstaande schema's. Er wordt een hoofdthema onderscheiden en een tweetal hieraan ondergeschikte thema's. Aan deze thema's worden architectonische elementen/principes toegevoegd.

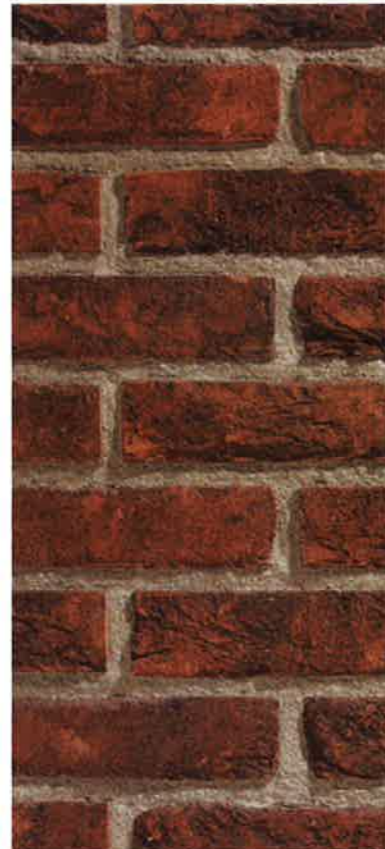
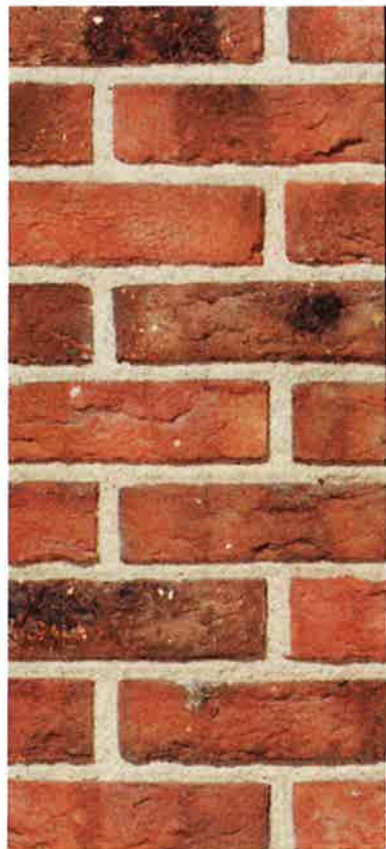


Concept beeldkwaliteit:  
- Samenhang  
- Relatie met omgeving  
- Bewonersgroepen

Het belangrijkste bij de uitwerking van dit project is de samenhang tussen alle gebouwen en het streven naar een plekgebonden architectuur, dus passend in de stad Weert. Dit wordt hier het **thema samenhang** genoemd. Zoals de hiernaast getoonde voorbeelden laten zien, wordt door het toekennen van dezelfde materialen, een harmonisch kleurenpalet en principes voor dakbeëindigingen/plinten en gevels een samenhang in een project bewerkstelligd.



Voor dit project wordt dit vertaald in het gebruik van baksteen als hoofdmateriaal. Baksteen is een tijdloos, duurzaam materiaal dat veel wordt toegepast in Weert. Baksteen zal de drager zijn bij alle gebouwen. Gedacht wordt aan een warme kleur zoals bruin met rode vlammen. Hieraan kunnen accenten worden toegevoegd die het geheel een frisse en chique uitstraling geven zoals de toepassing van blank hout, wit stuc, plaatmateriaal en/of zink.



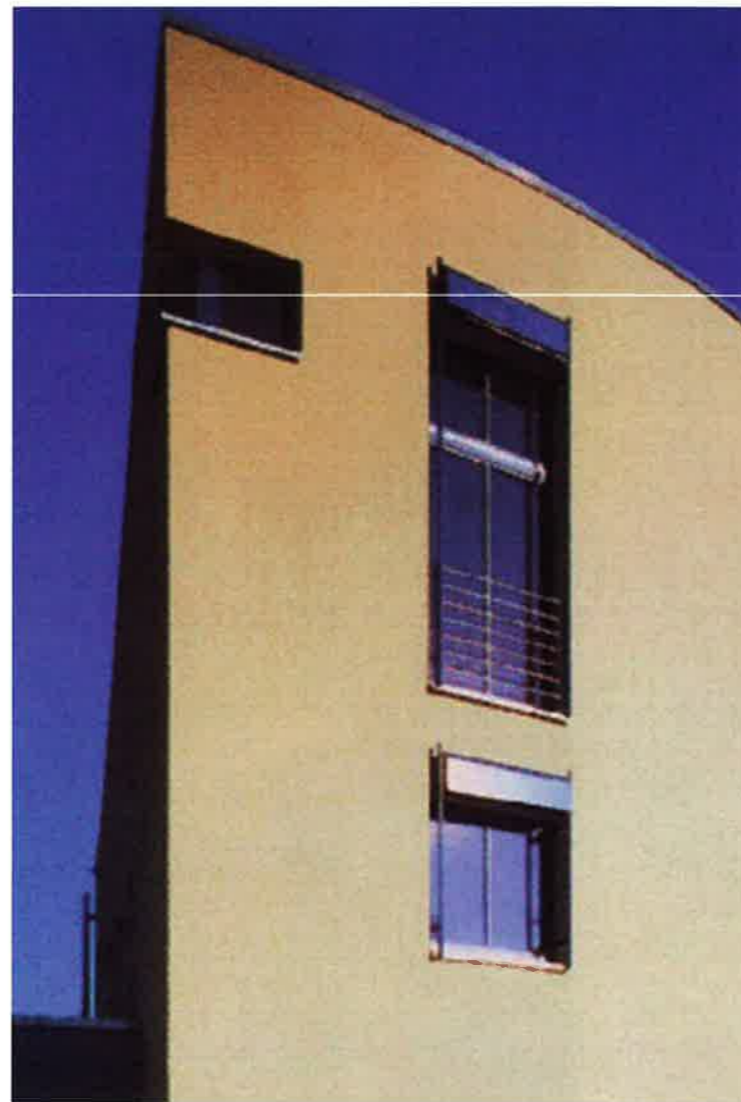
*toepassing baksteen in rood-bruin tinten*



De appartementsgebouwen worden gelezen als één solitair volume. Een volume zonder voorkant, achterkant, zijkant of bovenkant; een volume zonder opbouw uit een stapeling van lagen. Dit betekent niet dat er anonieme volumes gemaakt moeten worden: het wonen is de hoofdfunctie, de plattegronden zouden zichtbaar moeten zijn in de gevels en een fijnere geleding is noodzakelijk.

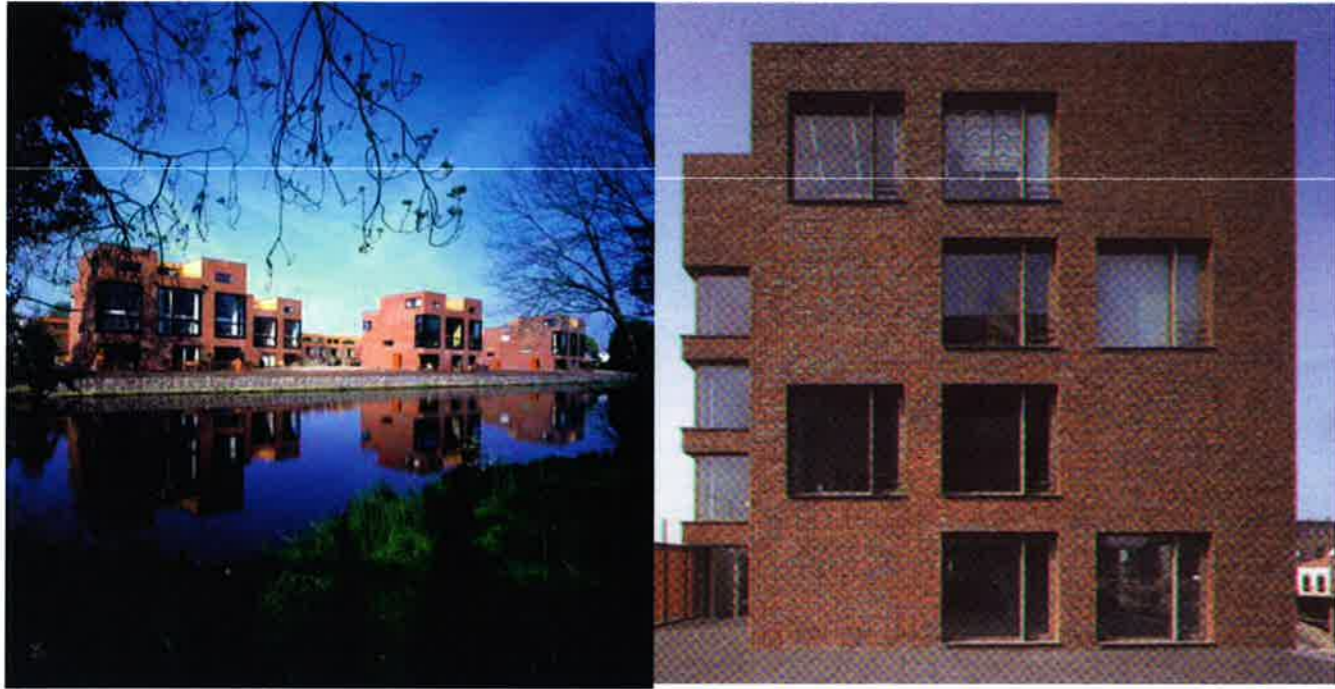


*Toepassing hout*



*Toepassing van stuc*





*Eenduidige volumes, vlakke gevels, 1 solitair volume*







Kenmerkend voor het plan zijn de diverse, eenduidige volumes waarbij de hoogten verschillend zijn. Deze variatie in hoogten dient in het plan benadrukt te worden, waarbij we streven naar een bijzondere dakbeëindiging met schuine kanten waarbij het dak het bindende element kan vormen. In de uitwerking dient evenveel aandacht te worden besteed aan de gevelvlakken en de dakvlakken. De alzijdigheid van het volume wordt bevestigd door de kleur en materiaalstelling van de dakvlakken af te stemmen (bv. zink) op de gevels waarbij een geleidelijke overgang tussen gevel en dakvorm wordt nagestreefd.

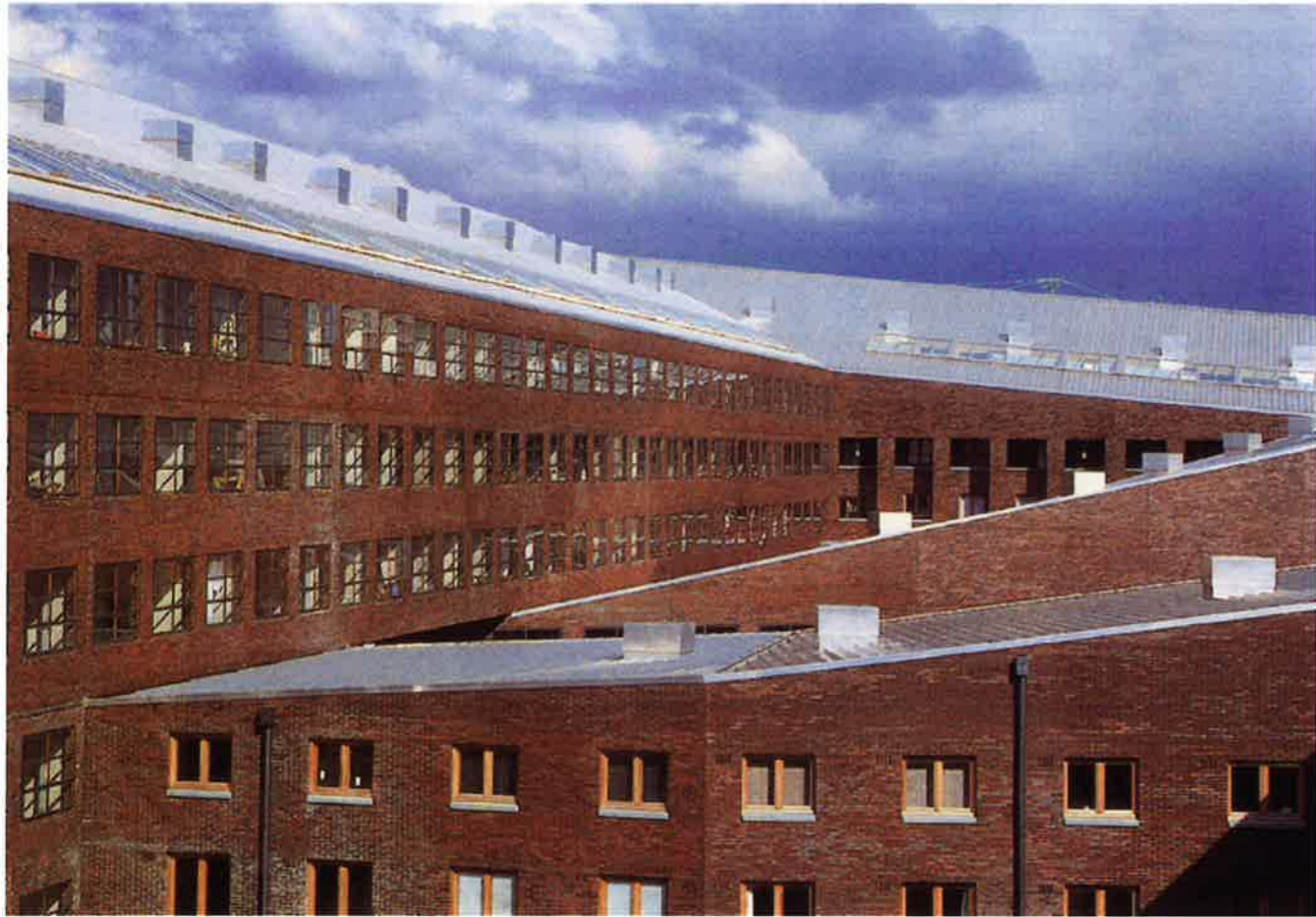
Daarnaast hebben alle gebouwen een laag plint (varieert tussen 1.0 en 1.5 meter) door de toepassing van halfondergrondse parkeergarages en bergingen. Dit plint is een van de terugkerende elementen voor alle volumes en zij vormt de overgang tussen maaiveld en woonprogramma. Het plint dient een wezenlijk onderdeel te zijn van de architectuur en beoogt de volumes een stevig basement op de ondergrond te geven. Omdat het kan gaan over natuurlijk geventileerde garages (transparantie gewenst) en bergingen (veelal gesloten) worden de architect en landschapsarchitect uitgedaagd om een samenhangende oplossing te zoeken. Dit hangt ook samen met de gewenste overgang tussen de begane grondappartementen (met haar buitenruimte) en het maaiveld. De zaal in het zorgcomplex geeft, door een grotere verdiepingsvloer en een grotere transparantie, aanleiding voor variatie in de gevel. De verdere indeling van de gevels hangt samen met het thema omgeving.





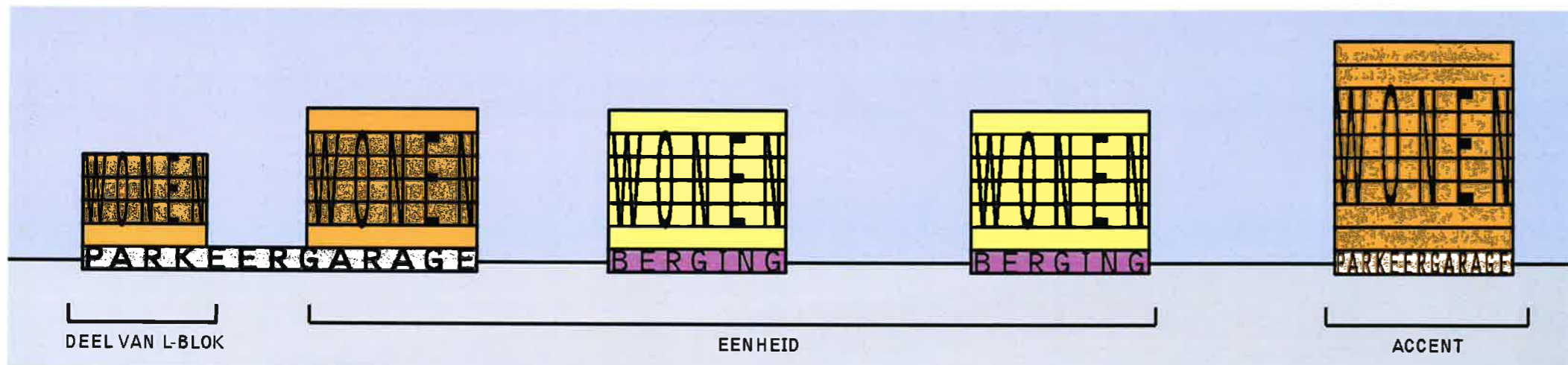


*Bijzondere dakbeëindigingen*





Om de rust te waarborgen, worden weinig elementen op de gevel 'geplakt', maar spreken we van vlakke gevels waar een dieptewerking ontstaat door de toepassing van gevelopeningen, buitenruimtes en bijvoorbeeld diepe negen. Deze vlakke gevels gaan heel goed samen met het materiaal baksteen, dat hierdoor krachtiger wordt. Om de volumes een heldere uitstraling te geven, die contrasteren met de 'donkere' sfeer in de Graafschap Hornelaan, worden kozijnen in een witte tint uitgevoerd. Deze witte tint wordt ook in de omgeving herhaaldelijk toegepast.







Halfverdiepte parkeergarage



## Wat zorgt voor samenhang in projecten?

Ambly: anthraciete baksteen, witte stucaccenten op de verdieping, lessenaars- of platte daken, plint van baksteen, straatzijde maximale hoogte



Vroendael: wit stuc is hoofdmateriaal en kleur, met baksteen eraan toegevoegd, grote plastic in massa-opbouw en gevel, rooilijn wordt opgepakt, wel dieptewerking



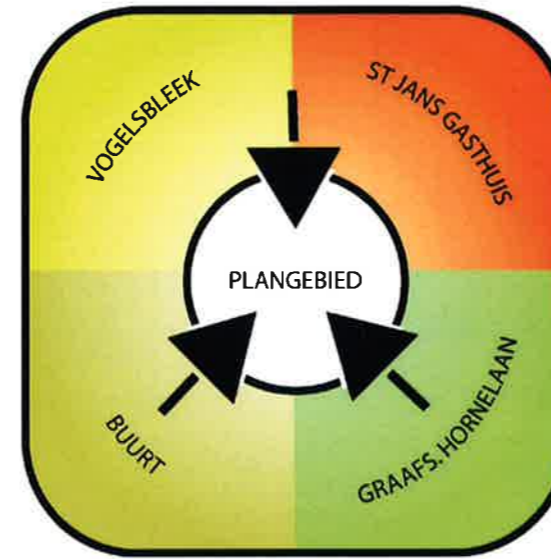
Ceramique: baksteen architectuur, rode tinten, regelmatige stedenbouwkundige blokken, weinig elementen aan toegevoegd, vlakke gevels/gaten worden ingeprikt, weinig expressie.





Het tweede thema in het plan wordt bepaald door de invloed van de omgeving waardoor de plekgebondenheid verder versterkt kan worden. Dit wordt hier het **thema omgeving** genoemd. Het plan kent drie verschillende begrenzingen:

- de Graafschap Hornelaan als wijkontsluitingsweg met grote bomen en een diversiteit aan bebouwingstypologieën (tweelaagse woonbebouwing met kap, afgewisseld met appartementsgebouwen in drie tot vier lagen, het ziekenhuis, etc.). Zij bezit de potentie om uit te groeien tot een statige laan.



- de Vogelsbleek met hieraan gelegen het ziekenhuis, de parkeerplaats op een verhoogd betonnen dek en de recentelijk gerealiseerde grondgebonden woningen. Ter plaatse van het plangebied valt het enorme ziekenhuis op met haar duidelijk horizontale belijningen en de openheid door de terugliggende bebouwing en het parkeerterrein.







- De woonbuurt met voornamelijk tweelaagse bebouwing met kap, met grote raamopeningen op de begane grond, soms ook doorgezet in de verdiepingen. De woningen zijn uitgevoerd in een rood-bruine baksteen, die incidenteel wit geverfd zijn.





De invloed van de omgeving wordt zichtbaar gemaakt in de gevelcompositie en het percentage raamopeningen van de nieuwbouwcomplexen:

- bebouwing aan de Graafschap Hornelaan: zij dient met haar architectuur bij te dragen aan de versterking van de laan. Dit gebeurt door te werken met krachtige/expressieve gevels met verticale belijningen.
- de expressie hangt ook samen met de verhouding gesloten-open: om een krachtige uitstraling te bewerkstelligen dient het vlak meer gesloten te zijn. Zoals de bestaande bebouwing aan de Graafschap Hornelaan ook laat zien, wordt hier voorgesteld om maximaal 30-35% aan openingen in de gevels te maken.
- De architectuur dient de hoogte-opbouw aan de Graafschap Hornelaan te ondersteunen: een start met 4 bouwlagen, een eenheid tussen de drie volumes van 6 lagen en een duidelijk verticaal accent van 9 lagen. Dit laatste volume mag architectonisch vrijer worden vormgegeven.



30-35 %



*Krachtige, verticale belijningen*





50-65 %

- bebouwing aan de Vogelsbleek: door de massaliteit van het ziekenhuis, kan het nieuwbouwcomplex op een krachtige, meer 'grovere' manier reageren. Hierbij past ook een meer horizontale benadering.
- daarnaast kan ook het percentage open-gesloten variëren naar gelang de omgeving. Aan de zijde van de Vogelsbleek zouden de gevels meer openingen kunnen hebben, zoals een percentage tussen de 50-65%. Of dit realiseerbaar is dient in de uitwerking bestudeerd te worden, in samenhang met de ligging aan de noordzijde.



Voorbeelden van horizontale belijningen





- bebouwing tegenover buurt: de nieuwbouw wordt gesitueerd in een aaneengesloten blok van appartementen, waarbij aandacht gegeven moet worden aan de fijnere geleding in de gevels. In analogie op de vierkante ramen aan de overzijde, is een neutrale belijning in de gevels wenselijk. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een geleding per twee appartementen die aansluit op de voornamelijk twee-onder-een kap woningen in de buurt.
- bij de neutrale belijning past ook een gevelpercentage van 40-55%, zoals ook al aanwezig is in de buurt.

De hoeken van het plangebied komen in het tweede thema nadrukkelijk in beeld; d.w.z. dat bij de nieuwbouwcomplexen op de hoeken de omgevingen samen komen. In de gehele bouwmassa wordt de samenkomst van horizontale/verticale/neutrale belijningen tot uitdrukking gebracht. We spreken hier dus niet over een extra verbijzondering op de daadwerkelijke hoek. Wel wordt de architect uitgedaagd na te denken over de confrontatie met de kruispunten.



40-55 %

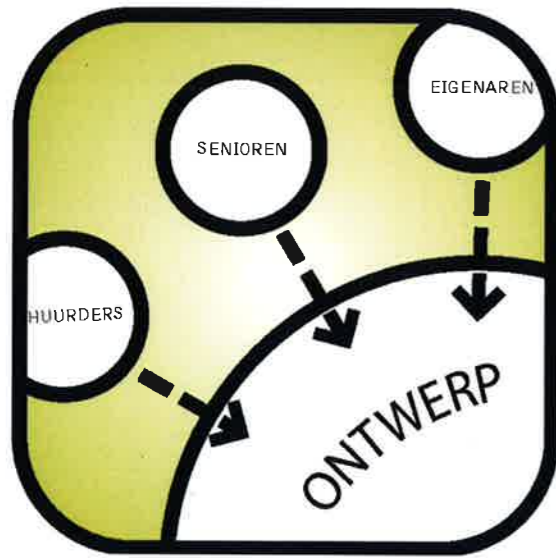


*Geledingen in het blok*



*neutrale belijningen*





Op eenzelfde niveau opereren de diverse bewonersgroepen die van 'binnenuit' invloed hebben op de verschijningsvorm van het volume. Dit uit zich ook in de stedenbouwkundige massa, de gevelcompositie, de detaillering, de toepassing van materialen, etc.

Dit is het **thema bewonersgroepen**.

Er kunnen drie verschillende bewonersgroepen worden gedefinieerd:

- bewoners met een grote vraag naar zorg: voor deze mensen zijn de zorgappartementen geschikt die, via een atrium, deel uit maken van een groter complex. De sociale interactie is een van de belangrijkste kenmerken voor het wonen hier en de individuele woningen zijn onderdeel van een groter geheel. Dit betekent dat het volume een grotere mate van repetitie en rust laat zien in de raamverdeling waarbij de nadruk ligt op het totaal omhulsel. Hierbinnen kunnen, zoals het tweede thema laat zien, nuances zichtbaar zijn aan de zijde van de Graafschap Hornelaan, aan de Vogelsbleek en aan de zijde van de buurt.
- Bewoners die een appartement in eigendom krijgen. De individuele expressie van de woning staat hoog in het vaandel. Hierdoor worden de individuele woning-plattegronden getoond in de gevel, waarbij het misschien denkbaar is de bewoners een bepaalde mate van keuzevrijheid te geven (bv. in woningplattegrond, materiaalgebruik, etc.)
- Bewoners die een appartement huren: dit omvat de twee complexen die gelegen zijn aan de Graafschap Hornelaan. Ook hier is de individuele expressie van de woning van invloed op het gevelontwerp. Echter met dien verschil dat bij de koopappartementen gestreefd wordt naar een grotere en rijkere detaillering (bijzondere metselverbanden, toevoeging van andere materialen dan baksteen).

Tenslotte: in het beeldkwaliteitplan streven we naar architectuur die vooral samenhangend is. De aanleunwoningen die gehandhaafd blijven, vallen hierdoor uit de toon met name door haar kleurgebruik en de weinige dieptewerking in de gevels. Gezien de centrale ligging van het volume, zou een studie verricht moeten worden hoe met relatief kleine ingrepen meer dieptewerking en contrast in het volume gemaakt kan worden waardoor de aansluiting met de nieuwe volumes meer vanzelfsprekend wordt.



Zorgvuldige detaillering







#### 6.4. Randvoorwaarden architecten

Het plan zal gefaseerd uitgevoerd gaan worden. Fase 1 is vooralsnog de enige fase die met zekerheid op korte termijn uitgevoerd gaat worden. Dit betreffen de koopappartementen op de locatie van de voormalige Deken Sourenschool en het appartementencomplex in het verlengde van de aanleunwoningen.

Gezien de beeldkwaliteitseisen en de opzet van het plan lijkt het aannemelijk om een tweetal architecten te selecteren voor fase 1. Zo kan één architect de koopappartementen ontwerpen en kan een tweede architect de uitbouw van de wasserij met de huurappartementen daarboven utwerken.

Voor de volgende fasen kunnen opnieuw maximaal twee architecten worden aangewezen voor de uitwerking van de twee complexen aan de Graafschap Hornelaan en het complex met de zorgappartementen.

Voor de architectenselectie is het van belang dat architecten aan de volgende criteria voldoen:

- coöperatief: de architect moet goed kunnen samenwerken met de andere architecten om samen een kwalitatief hoogstaand milieu te bieden. Het plan krijgt kwaliteit door de samenhang van de afzonderlijke volumes met de openbare ruimte en niet door het 'schitteren' van elk gebouw.
- ze moeten voldoende uitdaging zien in de verdere verfijning van het beeldkwaliteitplan en de principes van het beeldkwaliteitplan onderschrijven.
- ervaring hebben met baksteenarchitectuur, in staat zijn eigentijdse en ingetogen architectuur te maken met een zorgvuldige detaillering en rust.
- communicatie: ze moeten hun plannen op een heldere manier kunnen presenteren aan een divers publiek.





# Colofon

## Opdrachtgever

Wonen Weert  
Parallelweg 120  
6001 HM Weert

## In samenwerking met

Stichting Ouderenzorg Weert  
Postbus 10063  
6000 GB Weert

Gemeente Weert  
Postbus 950  
6000 AZ Weert

## Opdrachtnemer

Buro5 Maastricht  
Louis Loyensstraat 5  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
T 043-3253223  
F 043-32595996  
E [info@buro5.nl](mailto:info@buro5.nl)  
I [www.buro5.nl](http://www.buro5.nl)

Maastricht, 9 december 2004