

Locatie & achtergrond

Van Lier Park Fase 3 - Loon op Zand

Achter de Bergstraat/Kerkstraat in Loon op Zand lagen jarenlang verschillende fabrieksterreinen die nauw verbonden waren met de schoenenindustrie. De voormalige lederfabriek Hollandia, gelegen tussen de Klokkenlaan en de Kasteellaan, is herontwikkeld tot de woonwijk Castellanie. Vervolgens zijn ook de voormalige terreinen van Van Esch en Van Lier getransformeerd tot het Van Lier Park fase 1 en 2. Deze gebiedsontwikkeling bevindt zich inmiddels in een vergevorderd stadium. Als logische vervolgstap is de wens ontstaan om ook het westelijk gelegen Van Esch-terrein te herontwikkelen als de 3e fase van het Van Lier Park.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.280 m². Het noordelijke deel bestaat uit voormalige bedrijfsbebouwing en ligt grotendeels buiten de groenblauwe mantel van de gemeente Loon op Zand. Rondom de bebouwing is het terrein verhard. Het zuidelijke deel van het plangebied heeft momenteel een agrarische bestemming en bestaat uit een weiland dat wordt begrast door paarden. Op dit deel van het terrein is geen bebouwing of beplanting aanwezig.



Stedenbouwkundig plan

In aansluiting op het stedenbouwkundig plan voor het Van Lier Park is voor fase 3 een ontwerp opgesteld voor de realisatie van 37 woningen. De stedenbouwkundige opzet sluit aan bij de eerder gerealiseerde fasen van het Van Lier Park, waardoor alle fasen samen een herkenbaar en samenhangend geheel vormen. Om ook in de architectonische uitwerking van de woningontwerpen deze samenhang te waarborgen, wordt in fase 3 samengewerkt met dezelfde architectenbureaus uit de eerdere fasen (Quadrant en Buro de Ville).

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in de bouw van 6 twee-onder-een-kapwoningen, 13 rijwoningen en 18 appartementen. De 13 rijwoningen zijn zo gepositioneerd dat rekening is gehouden met de geluidsbelasting afkomstig van de provinciale weg N261, gelegen ten westen van het plangebied. Tussen de appartementen en de rijwoningen wordt een gemeenschappelijke, groene ruimte ingericht waar naast de benodigde waterberging ook ruimte is voor spelen en ontmoeten. Aan de buitenzijde van het plangebied wordt een landschappelijke rand aangelegd, die zorgt voor een natuurlijke overgang naar het omliggende landelijke gebied.

De ontsluiting voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer sluit aan op de bestaande ontsluitingsstructuur van het Van Lier Park. In het parkeren wordt grotendeels voorzien door middel van haakse parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen liggen overwegend uit het directe zicht van de woningen. De twee-onder-een-kapwoningen beschikken daarnaast ieder over ten minste één parkeerplaats op eigen terrein.



Woningtypen

Divers woningaanbod

Het plan van Van Lier Park fase 3 heeft een gedifferentieerd woningaanbod. Binnen de planlocatie is ruimte voor gestapelde-, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, wat tot uitdrukking komt in maat, schaal en architectuur van de woningen.

De tweekappers grenzen met de achterzijde aan de tweekappers in de eerdere fase. De twee blokjes rijwoningen van samen 13 rijwoningen bevatten 10 koopwoningen en 3 tussenwoningen in de sociale huur. De grondgebonden woningen bestaan in basis uit twee bouwlagen en een derde bouwlaag onder een schuine kap.

In het noordelijk deel worden 18 appartementen gerealiseerd, met ten noorden hiervan een aaneengesloten rij bergingen tegen de bestaande percelen aan de Bergstraat. Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met plat dak.



Deelgebieden

Het nieuwe woongebied Van Lier Park fase 3 krijgt een herkenbare identiteit, te vergelijken met de identiteit van de eerdere fasen van het Van Lier Park. De herkenbaarheid van het woongebied als samenhangende eenheid wordt vertaald in de inrichting van het openbaar gebied, de vormgeving van de woningen en de samenhang hiertussen. Op hoofdlijnen wordt gekozen voor gelijkheid en verwantschap. Binnen deze samenhang hebben de verschillende 'deelgebieden' een eigen samenhang en kan op onderdelen variatie worden aangebracht.

Twee 'deelgebieden' worden onderscheiden:

1. Stoer - dorps
2. Vitaal - landelijk



Sfeer stoer - dorps

Op het perceel van de voormalige Van Esch terrein blijft het industriële verleden van de plek voelbaar, door een zorgvuldig ontworpen, stoere en dorpse bebouwing, in harmonie met de inrichting van de openbare ruimte.

De onderstaande kenmerken zijn typerend voor de beeldkwaliteit binnen het deelgebied 'stoer – dorps'. Deze kenmerken zijn richtinggevend voor het ontwerp van de nieuwe woningen. Het is niet per se noodzakelijk dat alle kenmerken één-op-één zichtbaar zijn in het uiteindelijke woningontwerp.

Belangrijkste kenmerken Stijl, bouwmassa en kap

- Expressieve baksteenarchitectuur;
- Eenvoudige, robuuste hoofdvorm;
- Eenvoudige kapvorm: plat dak met daklijst/dakopstand.

Gevelbeeld

- Het appartementengebouwen heeft een alzijdige uitstraling;
- De begane grond appartementen hebben een buiten ruimte aan de zuidzijde.
- Overige appartementen beschikken over een balkon, geïntegreerd in het gevelbeeld.
- De ontsluiting/galerij is geïntegreerd in het ontwerp. De entree van het appartementengebouw is duidelijk herkenbaar en zorgvuldig vormgegeven aan de zuidzijde van het appartementenblok.

Kleur en materialisatie

- In principe één soort (gemêleerde) gevelsteen toepassen, passend bij de gewenste industriële uitstraling;
- Het metselwerk kent een zorgvuldige detaillering en heeft een industriële uitstraling;
- Metselwerk gevels in rood-paars;
- Op ondergeschikte delen is andere gevelbekleding mogelijk



Staande raamopeningen met terugliggende kozijnen



Balkons geïntegreerd in het gevelbeeld.



Het metselwerk kent een zorgvuldige detaillering en heeft een industriële uitstraling.



Impressie architectuur stoer-dorpse appartementengebouw (woningontwerp bouwplan Van Lier Park Fase 1/2)



Gevelstenen in rood-paars



Deelgebied: stoer-dorps

Sfeer vitaal - landelijk

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied wordt een meer vitaal en landelijk beeld beoogd. Dit deelgebied onderscheidt zich op onderdelen van het stoere, dorpse deel, maar is hier niet mee in contrast.

De onderstaande kenmerken zijn typerend voor de beeldkwaliteit binnen het deelgebied 'vitaal – landelijk'. Deze kenmerken zijn richtinggevend voor het ontwerp van de nieuwe woningen. Het is niet per se noodzakelijk dat alle kenmerken één-op-één zichtbaar zijn in het uiteindelijke woningontwerp.

Belangrijkste kenmerken Stijl, bouwmassa en kap

- Baksteenarchitectuur als basis;
- Eenvoudige hoofdvorm met toevoegingen zoals bijvoorbeeld een veranda, erker, dakkapel en het accentueren van de entree, waarmee het beoogde landelijke karakter wordt benadrukt;
- Kapvorm: zadeldak met een geringe overstek;
- Toepassing van een eenvoudige (bak)goot.

Gevelbeeld

- Binnen de eenheid van een bouwblok zijn enkele woningen verbijzonderd;
- Door middel van de geleding van het gevelbeeld wordt een overgang gemaakt naar de straat en een te grote een vormigheid vermeden;
- Met het onderbreken van de goot, door middel van bijvoorbeeld een afwijkende kapvorm of een dakkapel, wordt de herkenbaarheid van de afzonderlijke woning vergroot.

Kleur en materialisatie

- In principe één soort (gemêleerde) gevelsteen toepassen;
- Het metselwerk wordt bij voorkeur voorzien van verbijzonderingen, zoals een plint, rollagen en andere (kleur) accenten;
- Metselwerk gevels (licht)bruin;
- Op ondergeschikte delen is houten detaillering/gevelbekleding mogelijk;
- Antraciet of leizwarte keramische dakpannen, ongeglazuurd.



Impressie architectuur vitaal-landelijke architectuur (woningontwerp bouwplan Van Lier Park Fase 1 /2)



(gemetselde) dakkapel



Gevelstenen in licht bruine tint



Deelgebied: vitaal-landelijk

Openbaar - privé & erfafscheidingen

De voorruimte bij de rijwoningen wordt ingericht als een (privé) stoepje van maximaal 2 meter, eventueel gecombineerd met een geveltuin, veranda en/of zitelement. De appartementen hebben, behalve een balkon of terras, geen privé buitenruimte. Voor hoekwoningen grenzend aan openbaar gebied geldt een tweezijdige oriëntatie. Dit betekent dat de zijgevel grenzend aan openbaar gebied een verbijzondering krijgt in de vorm van een uitbouw, bijzondere raamopeningen en/of het aanbrengen van variatie of plasticiteit in het metselwerk.

De voortuinen van de twee-onder-een kap woningen zijn tenminste 3 meter diep en hebben een lage haag langs het openbaar gebied.

De erfafscheidingen van de rijwoningen grenzend aan openbaar gebied worden voorzien van een begroeid hekwerk van circa 1,8 meter. Aan de voorzijde beschikken de rijwoningen over een stoepje, waartussen de woningen onderling een afscheiding is voorzien.

Bij de twee buitenste twee-onder-een-kapwoningen wordt aan de voorzijde en de zijkant, tot aan de garage, een lage haag van circa 0,8 meter toegepast. Vanaf de garage tot aan de achterzijde wordt de erfafscheiding gevormd door een hoge haag van circa 1,8 meter.

De noordelijke gevels van de rijwoningen gericht op de centrale, groene ruimte dienen een zorgvuldige, architectonische uitwerking te krijgen. Hierbij is van belang dat een samenhangend beeld ontstaat van raamopeningen, erkers, andere geveldelen en de erfafscheidingen in het verlegde van de zijgevel. In deze compositie wordt voor de noordelijke hoekwoning, tegenover de twee-onder-een-kapwoningen, een dwarskap voorgesteld.



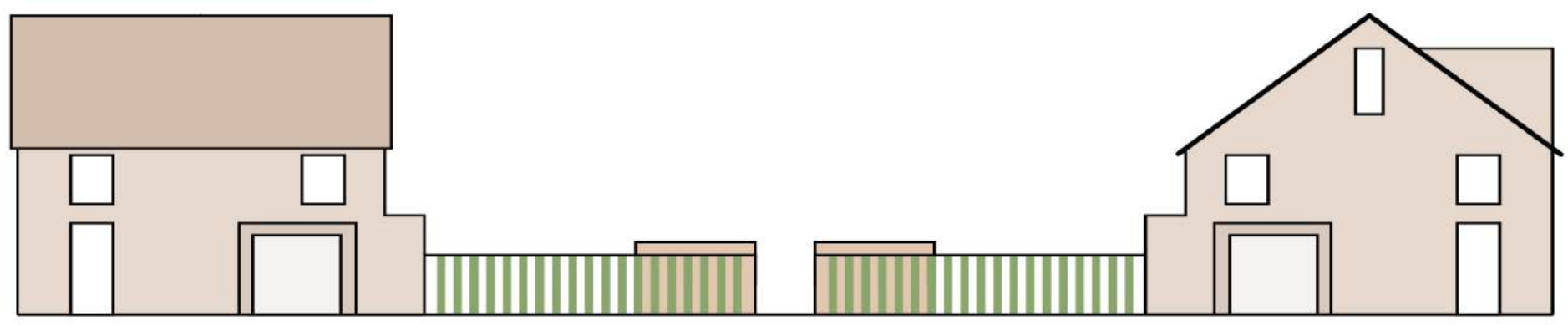
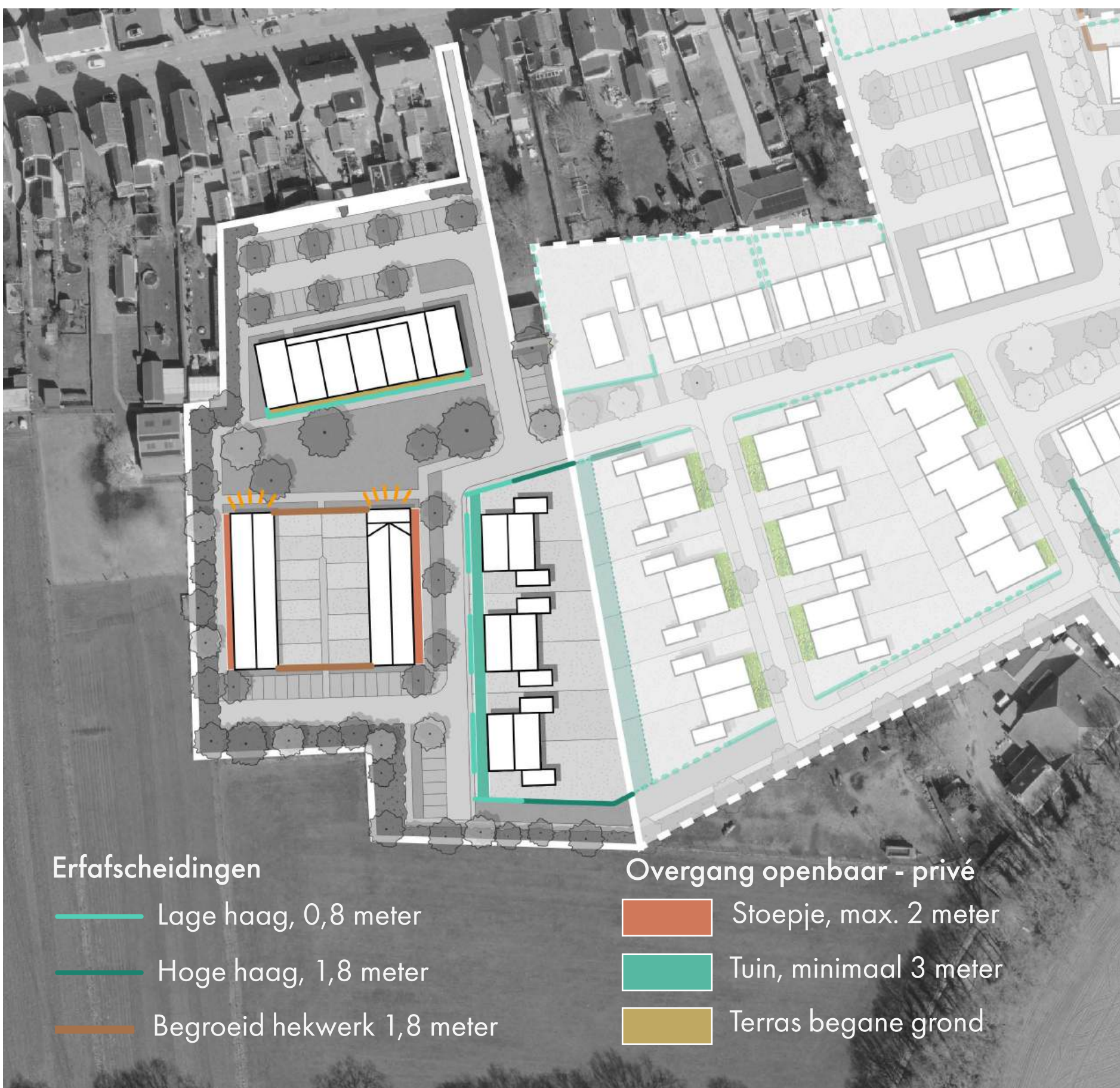
Veranda als voorruimte



Stoepje met zitmogelijkheid



Erfafscheiding met begroeid hekwerk

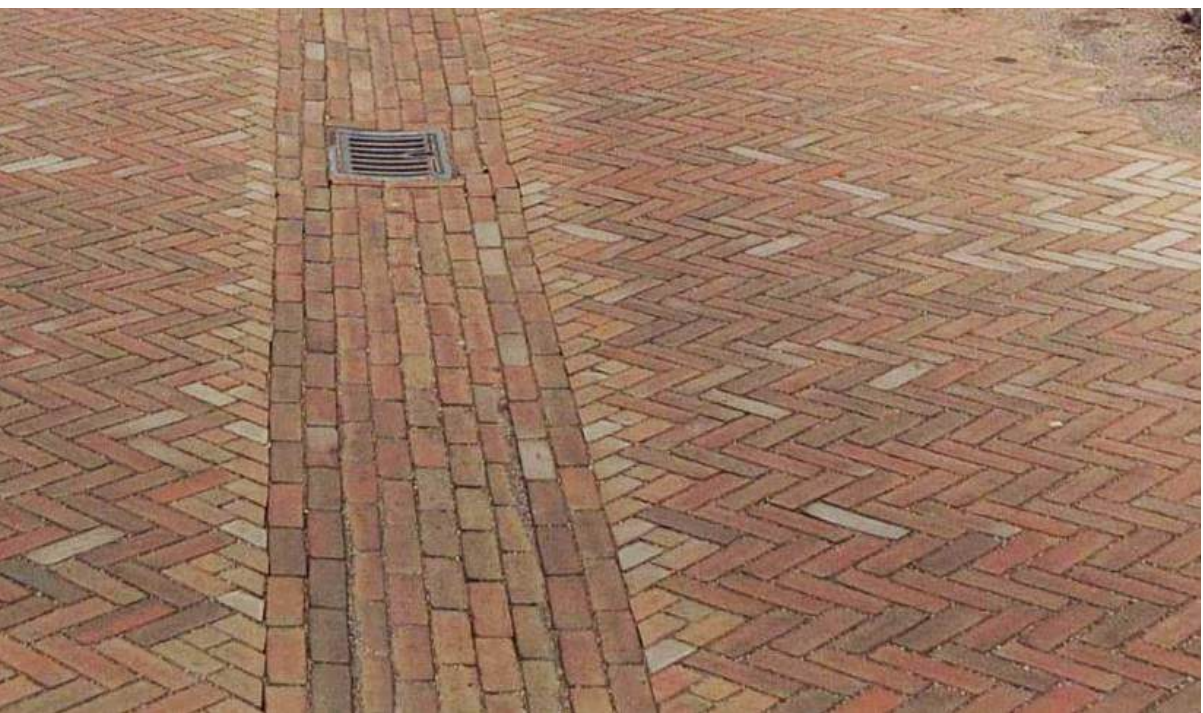


Principetekening met erfafscheiding, gevelbeeld en kapvorm

Openbare ruimte

De openbare ruimte en de woningen worden zorgvuldig ontworpen en op elkaar afgestemd. Na het opstellen van het definitieve stedenbouwkundig plan met de woningontwerpen wordt, in overleg met de gemeente, een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Hierin worden o.a. keuzes gemaakt voor de detaillering en de toe te passen materialen en beplanting.

Dan zal ook worden bepaald welke voorzieningen nodig zijn voor de opvang van het hemelwater.



Verharding met klinkers



Groene parkeerplaatsen

