
SCENARIO'S PASTORIETUIN AALST

RHO ADVISEURS

20 oktober 2021



RHO ADVISEURS

DATUM: 22-10-2021

PROJECT: Scenario's Pastorietuin en omgeving

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE WAALRE

PROJECTNUMMER: 086600 20210875

Status: Definitief

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Torenallee 20

Gebouw SFJ, 7e verdieping

5617 BC Eindhoven

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555

1. INLEIDING EN UITGANGSPUNTEN

Een mooie kans

In het dorpshart van Aalst spelen verschillende ontwikkelingen die het dorpshart de komende jaren zullen versterken en het meer en meer een aantrekkelijke en prettige plek maken om te wonen, te winkelen en te verblijven. In de visie op het Dorpshart en het beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst zijn verschillende locaties benoemd waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en extra kwaliteit kan worden toegevoegd.

Ook aan de Leesakker in Aalst ligt een mooie kans om een ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag te maken binnen het dorpshart. In dit document worden enkele scenario's geschetst voor de stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe gebouw.

Door de initiatiefnemers is het idee opgevat om op de plaats van de bestaande garageboxen een nieuw woongebouw te ontwikkelen tussen de Parkeertuin aan de Leesakker en de pastorietuin.

Mogelijke toekomstige ontwikkelingen

Tegelijkertijd wordt er nagedacht over de positie en de toekomst van het religieus erfgoed van de kerk en de pastorie. Vanuit het kerkbestuur is aangegeven dat de functie van de pastorie in de toekomst wellicht kan wijzigen en op de langere termijn misschien ook een (deels) andere invulling van de kerk voorstelbaar is.

Dit is nu nog niet aan de orde maar bij het opstellen van de scenario's spelen deze mogelijkheden in meer of mindere mate mee in de ruimtelijk opzet van de nieuwe ontwikkeling.

Een eerste stap is de openstelling van (een deel) van de pastorietuin. De tuin ligt nu min of meer verstopt en is niet toegankelijk. Door bij de ontwikkeling een nieuwe route tussen de Eindhovenseweg en Leesakker door de pastorietuin te maken wordt deze groen ruimte geopend en echt een bijzonder onderdeel in het dorpshart.

Uiteraard stelt dit ook eisen aan de nieuwe ontwikkeling ten aanzien van opbouw en oriëntatie. Het nieuwe gebouw moet kwaliteit toevoegen aan de plek zowel richting de Leesakker als de pastorietuin.

Doelgroepen en programma

Vanuit de woonvisie van Waalre wordt in het dorpshart van Aalst vooral ingezet op woningen voor jongeren en senioren. Dit betekent dat het nieuwe woongebouw bestaat uit appartementen. Grondgebonden woningen hebben op deze locatie vanwege het doelgroepenbeleid dan ook niet de voorkeur.

Ruimtelijke uitgangspunten scenario's

Voor de scenario's gelden enkele algemene uitgangspunten voor de ontwikkeling van een woongebouw.

Los van pastorie

Er wordt losstaand gebouw ontwikkeld dat voldoende ruimte houdt tot de kerk en de pastorie zodat hier zicht op blijft.

Eigen parkeervoorziening

De benodigde bewonersparkeerplaatsen worden op de eigen plot ingepast. Uitgangspunt is dat er minimaal 1 parkeerplaats per woning op de kavel wordt aangelegd. Dit betekent in principe dat er een parkeergarage onder het gebouw nodig is.

Deze parkeervoorziening mag ten hoogste 1 a 1,5 m boven het maaiveld worden gerealiseerd om voldoende interactie op straatniveau te hebben. De overgang van omliggend maaiveld en deze vloer is daarom een belangrijke ontwerpogave.

Massa/hoogte

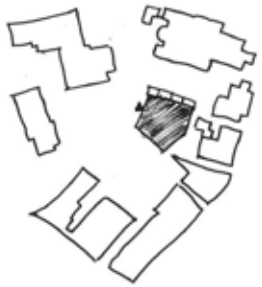
Aan de zijde van de pastorietuin kan tot 1 laag met kap worden gerealiseerd (bovenop een halfverdiepte garage). Aan de zijde van de Leesakker/Parkeertuin is een hogere wand voorstelbaar tot 2 lagen met een kap op de parkeervoorziening.

Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de beeldkwaliteit gelden de eisen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Dorpshart Aalst. Deze hebben we in dit document ook opgenomen. Aanvullend hierop zijn wat beelden opgenomen ter inspiratie voor het ontwerp van de doorsteek.



2. ONTWIKKELSCENARIO'S



SCENARIO 1: WONEN AAN DE PASTORIETUIN



SCENARIO 2: WONEN ROND HET HOF



SCENARIO 3: DE KLOOSTERTUIN



SCENARIO 4: DE PROEFTUIN



SCENARIO 5: DE KAPEL



SCENARIO 1: WONEN AAN DE PASTORIETUIN

Een nieuw woongebouw komt duidelijk als losstaand object tussen de pastorietaun en de parkeertuin aan de Leesakker te staan en ligt iets terug van de straat om het doorzicht op de kerk te behouden.

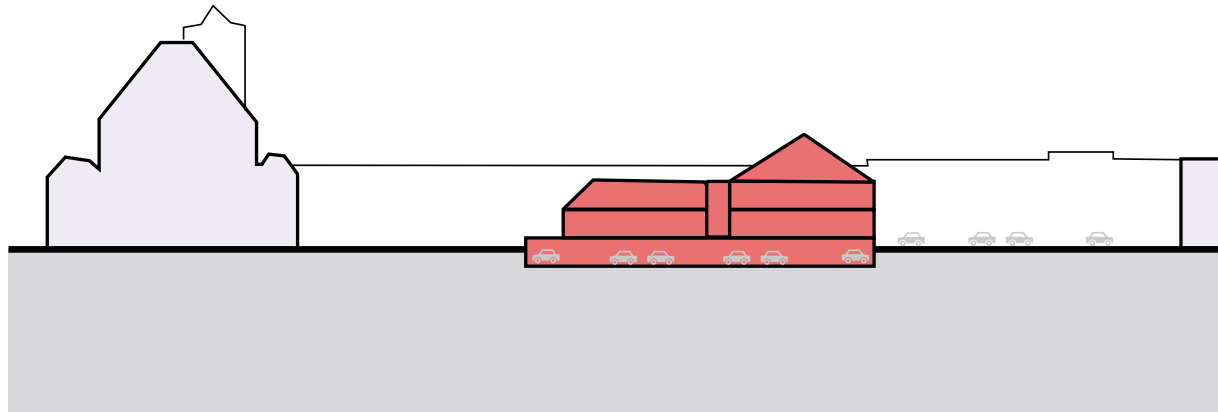
Tussen de parkeertuin en de pastorie is de mogelijkheid een doorgang/loopverbinding te realiseren. Er is nog voldoende ruimte om een eigen tuindeel aan de pastorie toe te kennen.

Aan de parkeertuin kunnen inpandige buitenruimten worden gemaakt.

Aan de pastorietaun wordt een deel van het garagedek ingezet als privé ruimte. De vormgeving hiervan zal zodanig moeten zijn dat er een goede aansluiting is met de pastorietaun. Denk hierbij aan zo min mogelijk afscherming (het kleine hoogteverschil biedt dit al), een doorlopende groene inrichting en overgang en bijvoorbeeld het gebruik van trapjes naar de tuun.

Voor wat betreft de massa-opbouw is het belangrijk dat aan de tuinzijde een beeld ontstaat van een gebouw van één laag met een kap. Richting de parkeertuin kan het gebouw een laag hoger worden uitgevoerd.

De entrees van de garage én het gebouw liggen aan de westzijde. Aandachtspunt in het ontwerp is een duidelijke aantrekkelijk hoofdingang.





SCENARIO 2: WONEN ROND HET HOF

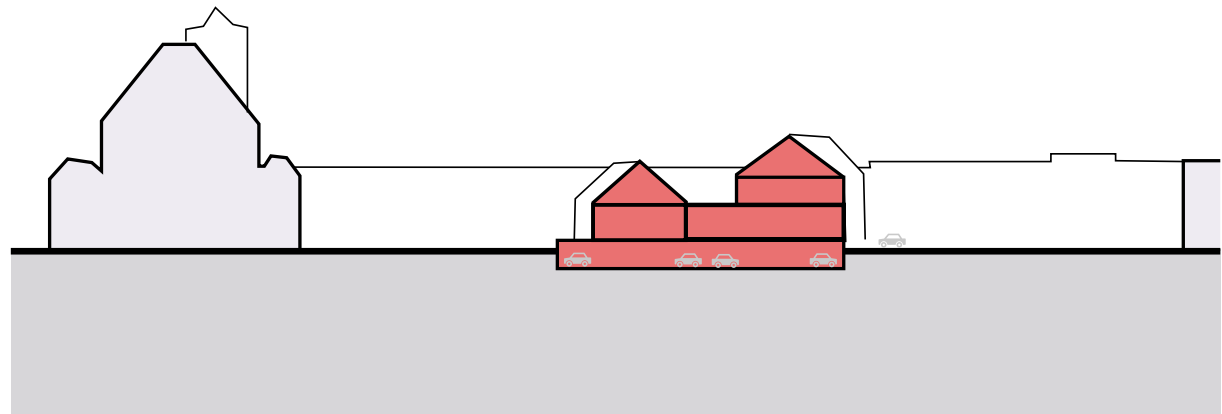
Het nieuwe woongebouw wordt tegen de oostelijke erfgrans gebouwd tussen de pastorietuin en de parkeertuin aan de Leesakker. De woningen worden in twee gekoppelde bouwdelen rond een intern hof gelegd. Hier ligt ook de ontsluiting van de woningen.

Aan de parkeertuin kunnen inpandige buitenruimten worden gemaakt.

Aan de pastorietuin wordt een deel van het garagedek ingezet als privé ruimte. De vormgeving hiervan zal zodanig moeten zijn dat er een goede aansluiting is met de pastorietuin. Denk hierbij aan zo min mogelijk afscherming (het kleine hoogteverschil biedt dit al), een doorlopende groene inrichting en overgang en bijvoorbeeld het gebruik van trapjes naar de tuin.

Voor wat betreft de massaopbouw is het belangrijk dat aan de tuinzijde het beeld ontstaat van een gebouw van één laag met een kap. Aan de parkeertuin is ruimte voor een extra bouwlaag.

De entrees van de garage én het gebouw worden duidelijk gescheiden. De formele voorzijde ligt aan de Leesakker.





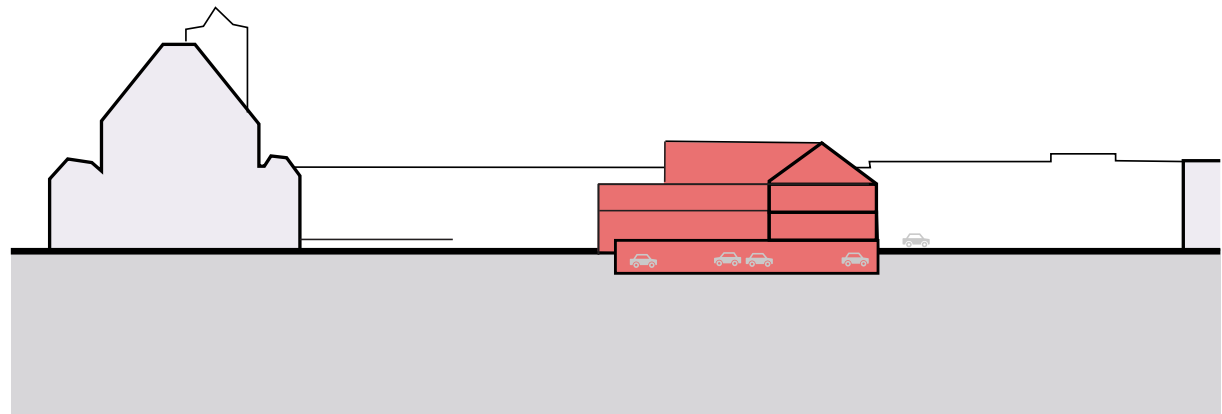
SCENARIO 3: DE KLOOSTERTUIN

Het nieuwe woongebouw opent zich naar de pastortuin met een opgetild maaiveld tussen de appartementen. Hiermee loopt deze ruimte over in pastortuin. Deze binnentuin op het parkeerdek krijgt daarmee een iets meer besloten karakter dan de rest van de tuin.

Het gebouw wordt op de halfverdiepte garage gezet waarbij de koppen met de voet net in de tuin staan. Het zicht door de tuin op de pastorie blijft daarmee overeind.

De halfverdiepte garage wordt tegen de oostelijke erfgrans gebouwd. Aan deze zijde wordt ook de ingang van de parkeergarage gelegd. De formele voorzijde met de gebouwentree ligt aan de Leesakker.

Voor wat betreft de massaopbouw is het belangrijk dat aan de tuinzijde de koppen lager zijn. Richting de parkeertuin is ruimte voor een extra bouwlaag.





SCENARIO 4: DE PROEFTUIN

Net zoals in scenario 1 wordt het woongebouw duidelijk als losstaand object tussen de pastoretuin en de parkeertuin aan de Leesakker geplaatst en ligt het iets terug van de straat om het doorzicht op de kerk te behouden.

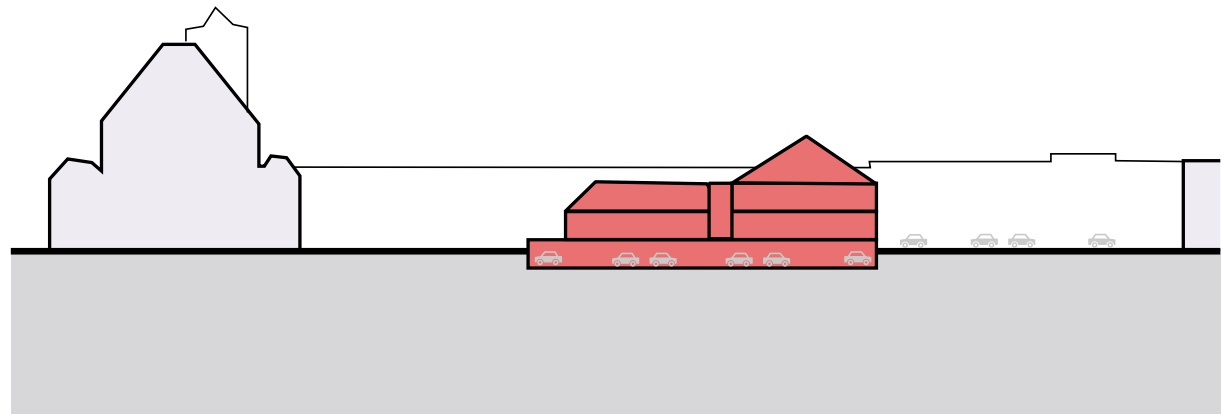
Tussen de parkeertuin en de pastorie is de mogelijkheid een doorgang/loopverbinding te realiseren. Er is nog voldoende ruimte om een eigen tuindeel aan de pastorie toe te kennen.

Dit gebouw heeft een middenkern die de appartementen ontsluit. De centrale entree wordt aan de tuin geplaatst.

Dit scenario is goed voorstelbaar wanneer er andere (publieks)functies voor de kerk en pastorie (bijvoorbeeld bijzondere horeca) in beeld zijn en ook van deze gebouwen de oriëntatie kan veranderen.

Aan de parkeertuin en pastoretuin ondiepe buitenruimten worden gemaakt op het garagedek. De vormgeving hiervan zal zodanig moeten zijn dat er een goede aansluiting is met de pastoretuin. Denk hierbij aan zo min mogelijk afscherming (het kleine hoogteverschil biedt dit al), een doorlopende groene inrichting en overgang en bijvoorbeeld het gebruik van trapjes naar de tuin.

Voor wat betreft de massaopbouw is het belangrijk dat aan de tuinzijde een beeld ontstaat van een gebouw van één laag met een kap. Richting de parkeertuin kan het gebouw een laag hoger worden uitgevoerd.





SCENARIO 5: DE KAPEL

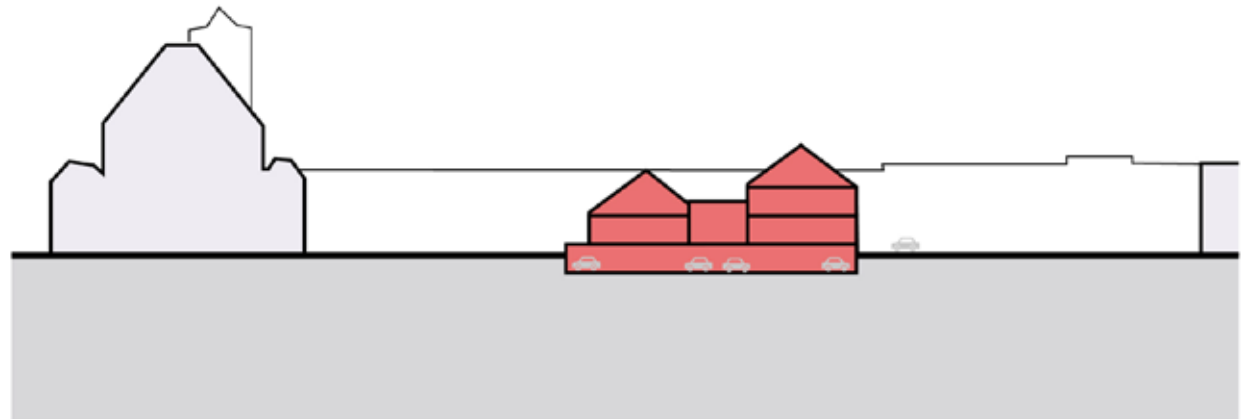
Het nieuwe gebouw wordt duidelijk als losstaand object tussen de pastorietaun en de parkeertuin aan de Leesakker geplaatst en ligt het iets terug van de straat om het doorzicht op de kerk te behouden. Het gebouw bestaat uit twee delen die elk in lijn van de aanliggende ruimte liggen.

Tussen de parkeertuin en de pastorie is de mogelijkheid een doorgang/loopverbinding te realiseren. Er is nog voldoende ruimte om een eigen tuindeel aan de pastorie toe te kennen.

Door de opbouw van dit gebouw kan het noordelijk deel met de vorm goed aangesloten worden bij de stijl van het religieus erfgoed, bijvoorbeeld als kapel in de tuin.

Aan de parkeertuin en pastorietaun kunnen ondiepe buitenruimten worden gemaakt op het garagedek. Aan de pastorietaun kunnen deze ook op maaiveld liggen. De vormgeving hiervan zal zodanig moeten zijn dat er een goede aansluiting is met de pastorietaun. Denk hierbij aan zo min mogelijk afscherming (het kleine hoogteverschil biedt dit al), een doorlopende groene inrichting en overgang en bijvoorbeeld het gebruik van trapjes naar de tuin.

Voor wat betreft de massaopbouw is het belangrijk dat aan de tuinzijde de een beeld ontstaat van een duidelijk vrijstaand gebouw van één laag met een kap dat gekoppeld wordt met een hoger gebouw aan de parkeertuin. De entree ligt aan de Leesakker en de pastorietaun.



3. BEELKDKWALITEITPLAN DORPSHART AALST

LOCATIE 'DE TUINEN'

GEBOUWGERICHTE RICHTLIJNEN



RICHTLIJNEN ARCHITECTUUR

- Oriëntatie** Een tweezijdige oriëntatie op zowel het plein als de pastorietaun. De gevel van deze nieuwe ontwikkeling dient voldoende terug te liggen vanuit De Leesakker, waarbij duidelijk achter de rooilijn van het schip van de kerk wordt ontwikkeld ten behoeve van een zichtlijn Dorpstraat - kerk. Aan het plein volgt de gevel de richting van de andere gebouwen aan deze ruimte, zodat een duidelijke gevel aan deze zijde van het plein ontstaat. Looppaden rond het gebouw worden mogelijk gemaakt. Er dient een route van het plein naar de tuin gecreëerd te worden met nieuw groen.
- Architectuur** Deze plek vraagt door de historische context om een bijzondere creativiteit en ontwerpkracht. Dit stelt dan hoge eisen aan de architect. Nieuwbouw aan het plein maakt de overgang naar het historisch cluster door een eigentijdse vertaling van historische architectuur, met een monumentaal uiterlijk.
- Massa** Maximaal drie woonlagen, waarvan de bovenste laag uitgevoerd als een (schijn)kap. Een gedifferentieerde bouwmasa is gewenst. Met een lagere achterbouw (twee lagen) aan de zijde van de kerktuin. Buitenruimtes van de appartementen worden zoveel mogelijk inpandig opgelost.
- Gevels** Gevels aan de kerktuin, het plein en de Leesakker dienen aansluiting te zoeken bij de aanliggende ruimte. De gevels worden zorgvuldig uitgewerkt met aandacht voor detail.
- Materiaalgebruik** Baksteen in combinatie met eigentijdse materialen als glas, staal, zink, matte pannen antraciet.
- Parkeren** De parkeeropgave voor bewoners van nieuw programma wordt in principe op de kavel opgelost: geen overloop naar de parkeertuin. Parkeren in de vorm van een (half verdiepte) kelder.



Voorbeelden van verschillende bijzondere aansluitingen bij historische architectuur.



LOCATIE DE TUIJNEN INSPIRATIE

INSPIRATIE DOORSTEEK PASTORIETUIN / PARKEERTUIN



Thema van tuinen doortrekken in de doorsteek bijv. met een speeltuin, muurtuin en bijzondere klimaatadaptieve of biodiversiteit verhogende ontwerpoplossingen

