



28 sept 2023
versie 005

masterplan en
beeldkwaliteitsplan maasakker s Balgoij
een ontwikkeling van Qubus vastgoed

voorwoord

in dit masterplan, beeldkwaliteitsplan wordt het verkavelingsplan Maasakkers Balgoij gepresenteerd. Het plan is in opdracht van Qubus vastgoed bv opgesteld door Steenberg van Cauter Architecten bv. Alle ruimtelijke tekeningen, beelden en teksten zijn indicatief weergegeven. De plankaart geldt als maatgevend boven dit verkavelingsplan. Behalve aan de stedenbouwkundige opzet wordt in dit rapport ook aandacht besteed aan de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte en worden concrete richtlijnen gegeven voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Dit rapport zal in de komende jaren de leidraad en inspiratiebron vormen voor de realisatie van deze dorpse inbreiding . Het onderhavige ontwerp is tot stand gekomen in een intensieve wisselwerking met de stedenbouwkundige en architectonische ambities van de ontwerpers. Dit heeft geleid tot een plan dat in evenwicht is, waarbij de hoge ambitie van het ontwerpsteam op een lijn is gebracht met de uitvoerbaarheid ervan. Het resultaat is een inbreiding die tot in lengte van jaren een geliefde woonplek zal zijn in Balgoij, grenzend aan het buitengebied. Een dorpse inbreiding waar plaats is voor ontspannen wonen. We willen ook een duurzame inbreiding ontwikkelen in de breedste zin van het woord, sociaal, stedenbouwkundig en architectonisch en als laatste zetten we de technologie in om duurzaam te bouwen. Met sociale duurzaamheid bedoelen we dat we een plek ontwikkelen die de bewoners als hun eigen plek gaan beschouwen, een plek waar mensen zich thuis voelen, geworteld in het Balgoijse dorpsleven. Vooral door de dominante aanwezigheid van groen en water, de verscheidenheid aan woningtypes voor de verschillende doelgroepen en de wijze waarop de aanwezigheid van auto's zo veel mogelijk is verbannen uit het straatbeeld willen we dit realiseren. Voor een goede beeld/kwaliteit zijn samenhang en zorgvuldigheid kernbegrippen. Het plan moet zich door zijn duurzame materialisatie, stedenbouwkundige opzet en de dorpse architectonische uitvoering daarvan kunnen nestelen in het dorp Balgoij. Een bijzondere plek op de grens van het dorpshart en het buitengebied. Een plek waar de dorpse structuur en cultuur recht wordt aangedaan en waar het goed vertoeven is.

voorwoord	01
in liefdevolle herinneringen . De historie van de plek	02
het dorp	04
karakteristiek . dorpse architectuur	08
leer je burens kennen . Balgoijse architectuur	09
verkavelingsplan . bestaand plan als onderlegger	11
concept . dorpse architectuur	12
huisje boompje beestje . positionering van woonprogramma	13
wie woont waar ? . verbijzondering in architectuur en stedenbouw	18
palet maasakkers . architectonisch en stedenbouwkundig palet	19
comfortabel groen	23
ter inspiratie . met respect voor het verleden	32

inhoudsopgave



beeldkwaliteitsplan maasakkers balgoij

i.o.v. qubus vastgoed



land van Cuijk voor 1160

*Het Dorp Balgeen*

in liefdevolle herinnering de historie van de plek

Thuis heb ik nog een ansichtkaart Waarop een kerk
een kar met paard
Een slagerij J. van der Ven
een kroeg, een juffrouw op de fiets
Het zegt u hoogstwaarschijnlijk niets
Maar het is waar ik geboren ben
Dit dorp, ik weet nog hoe het was
De boerenkind'ren in de klas
Een kar die ratelt op de keien
Het raadhuis met pomp ervoor
Een zandweg tussen koren door

En langs het tuinpad van m'n vader
Zag ik de hoge bomen staan
Ik was een kind en wist niet beter
Dan dat 't nooit voorbij zou gaan....

Win Sonneveld. het dorp

De heerlijkheid Balgoij

De Pagus of Villa Balgoye was in de late middeleeuwen onderdeel van de strijd om de macht in het Nederrijn-Maasgebied. **Balgoy is samengesteld uit balg, wat slaat op drassige gronden, en ooi: streek in de bocht van een rivier.** Met de hoog- en laaggelegen vruchtbare gronden was het gebiedje geschikt voor landbouw en veeteelt. Voor 1100 hadden verschillende heren gronden en rechten in deze streek: de heren van Herpen, de bisschop van Utrecht en een leenman van de graven van Kleef.

Binnen de expansiepolitiek van de graven van Kleef paste het in de macht hebben van de heerlijkheid Balgoy en Keent. **Rond 1350 werd Balgoy en Keent in zijn geheel Kleefs leen.** Om zijn macht te bevestigen bouwde de graaf van Kleef een kasteel, het Huys tot Balgoye. Met zijn zware zaaltoren en grote voorburcht behoorde het kasteel tot een van de geduchtste in het gebied.



detailkaart huis tot Balgoy 1587



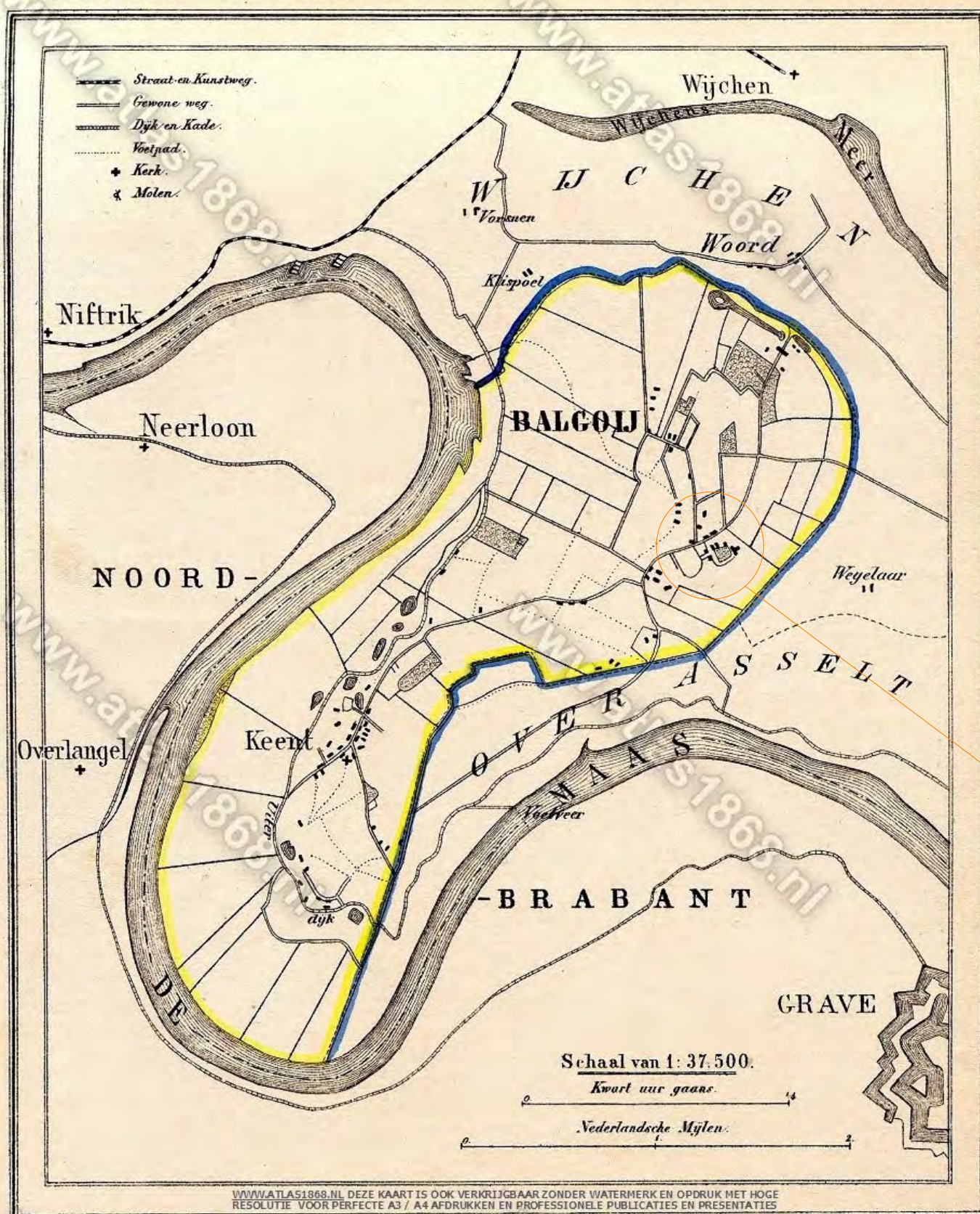
oorlogsschepen op de maas, links op achtergrond huis tot Balgoy 1587



opgravingen kasteel Balgoy 1941

PROVINCIE GELDERLAND.

GEMEENTE BALGOIJ.



I het dorp

structuur

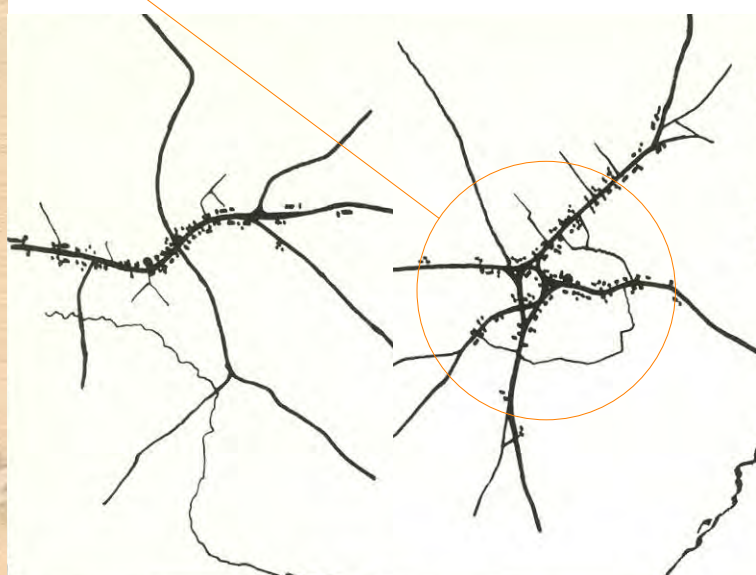
Veel Gelderse dorpen ontstonden rond enkele boerderijen die zo gesitueerd waren, dat de bouwmassa's een meestal driehoekige ruimte vormden "de plaatse" (zie dorps-ontwikkeling).

Vanaf de eerste vestigingen rond een plaatse ontwikkelden zich enige wegen: de dreef waarlangs het vee naar de heide werd gedreven; de dijk die via de voorde (door-waadbare plaats) naar de overkant van de waterloop leidde en verder.

Min of meer haaks op de dreven en dijken evenwijdig aan het beekdal ontstonden verbindingen tussen meerdere, op de dal-helling gelegen nederzettingen. De wegen of straten volgden de hoogtelijnen, waardoor ze een kronkelend verloop kregen.

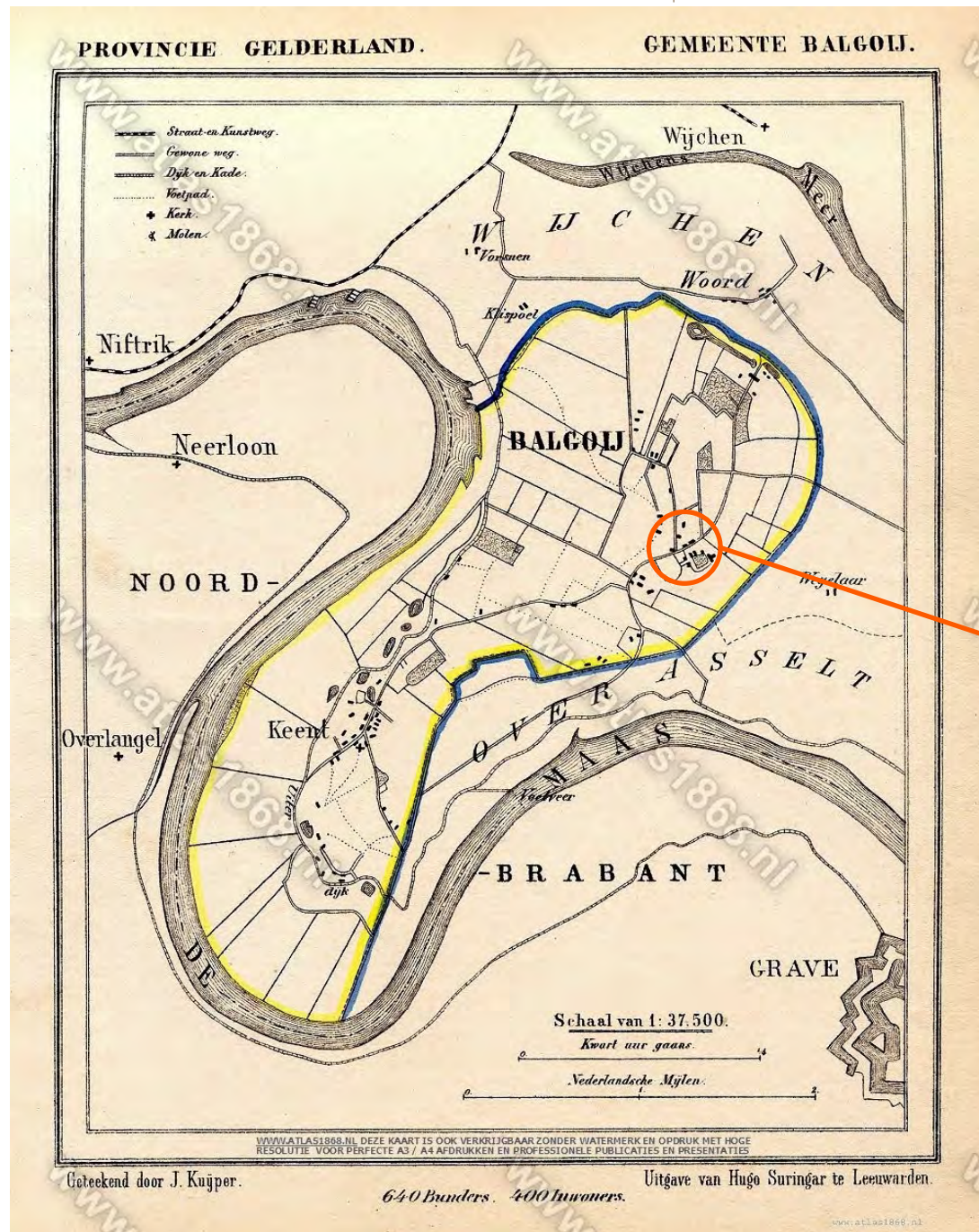
Wanneer de afstanden in het dorp te groot werden, ontwikkelde het zich verder langs achterstraten, evenwijdig aan de hoofd-sstraat. Hierbij bleef de gerekte structuur behouden.

Op het snijpunt van meerdere belangrijke wegen kon een spinnenwebachtige structuur ontstaan met radiaal gerichte hoofdroute's waartussen later secundaire verbindingen ontstonden.



Dorpsontwikkeling ontstond bij een hoge concentratie van eenmansbedrijfjes, kleine boerderijen in de wildernis werd nog wel eens een kappelletje gebouwd en is er duidelijk sprake van dorpsontwikkeling.

In Balgoij ontstaat dit aan Torenstraat en Houtsestraat op een hoge droge zandrug



I het dorp

Dorpsontwikkeling Balgoij



straatprofielen

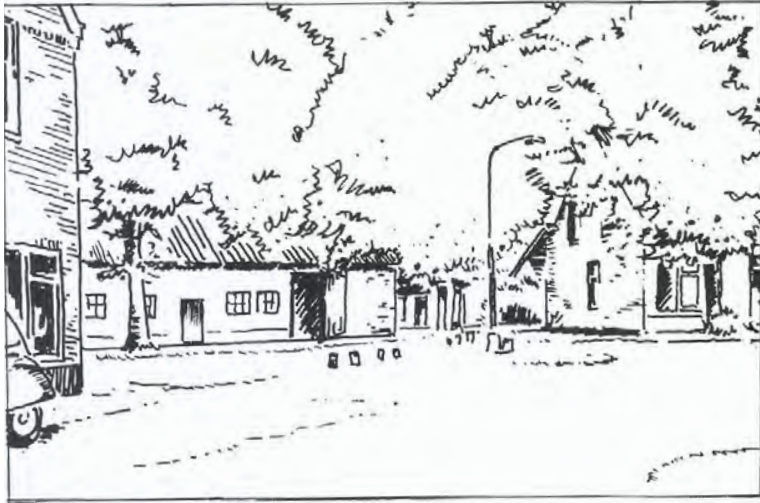
snel en langzaam verkeer, voetgangers verkeer

-Openbare ruimte

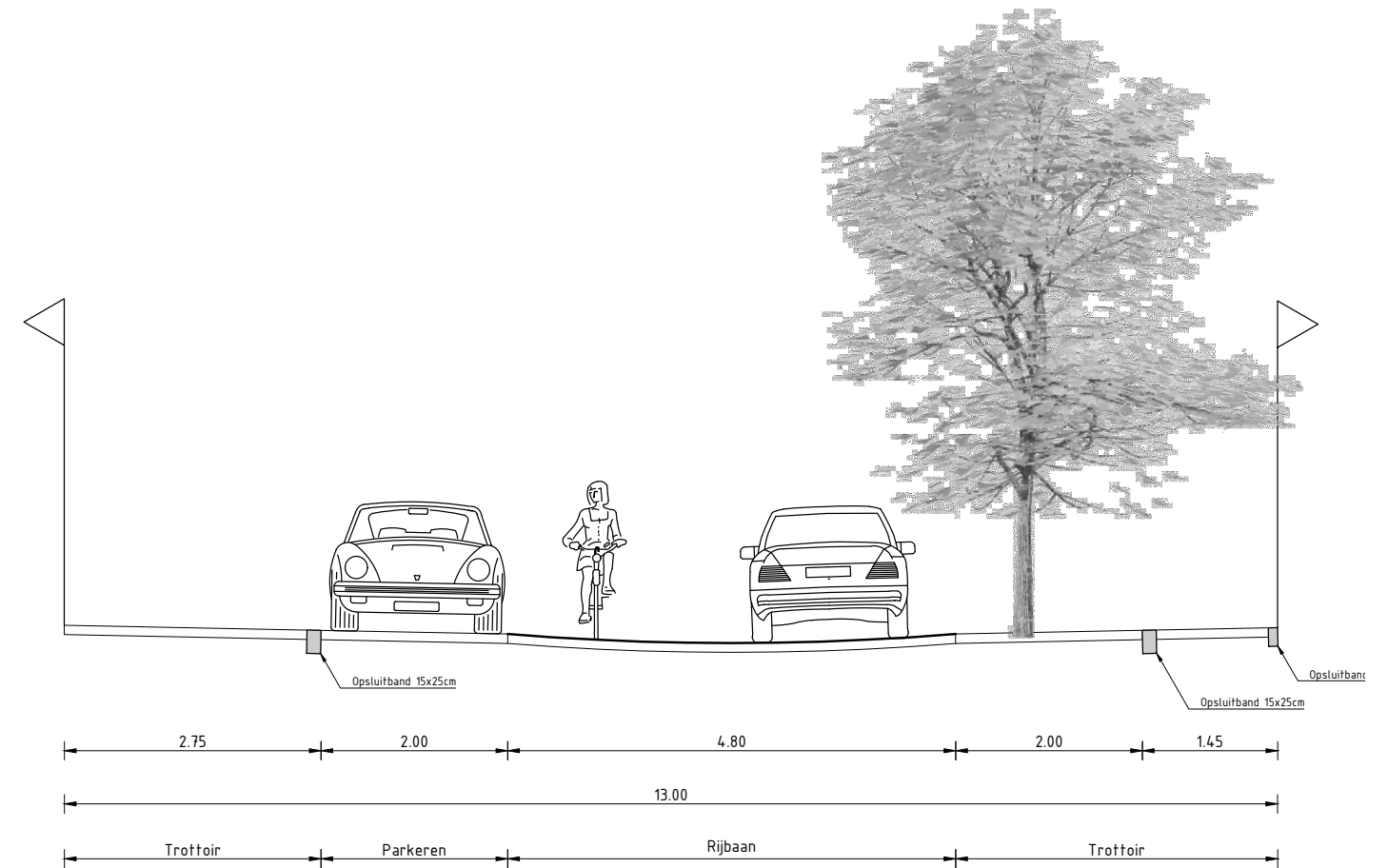
We maken besloten ruimten. Gesloten wanden (bebouwing en hagen) een 'plafond' van bomen en daken, beëindiging van de ruimte (bijvoorbeeld een bocht in de weg) en kleine maten. kleine maten, wanden, plafond: intimiteit

-parkeervisie

auto's zo veel mogelijk onttrekken aan straat-beeld door in groen parkeerkoffers te plaatsen (omringen door manshoge hagen)



kleine maten, wanden, plafond : intimiteit



stedenbouwkundige uitgangspunten

De straat en de hoek.

-De hoofdroutes, en straten zijn langgerekt en (flauw)gebogen. Zij volgen van oorsprong de geologie van het landschap (waterloop) en worden onregelmatig begeleid door laanbeplanting (als gevolg van het voortplantrecht en het op verschillend tijdstip kappen)

Van de hoofdroutes is de rijbaan smal: er zijn molgoten en zand-stroken, voorzien van bomen.

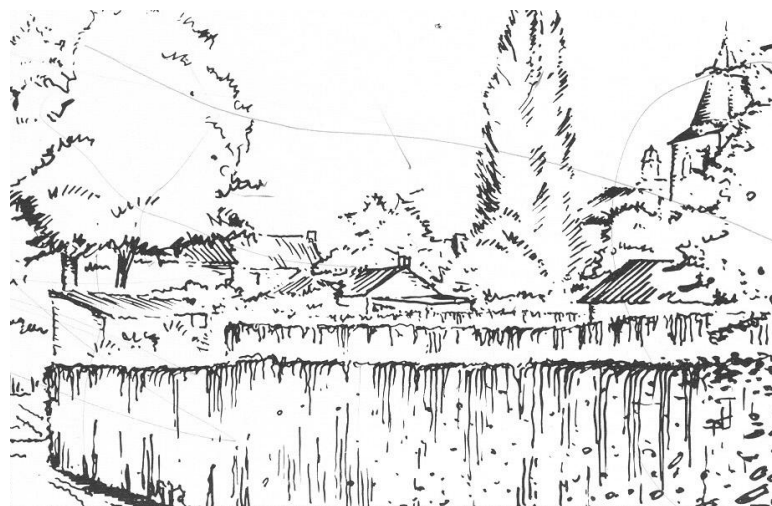
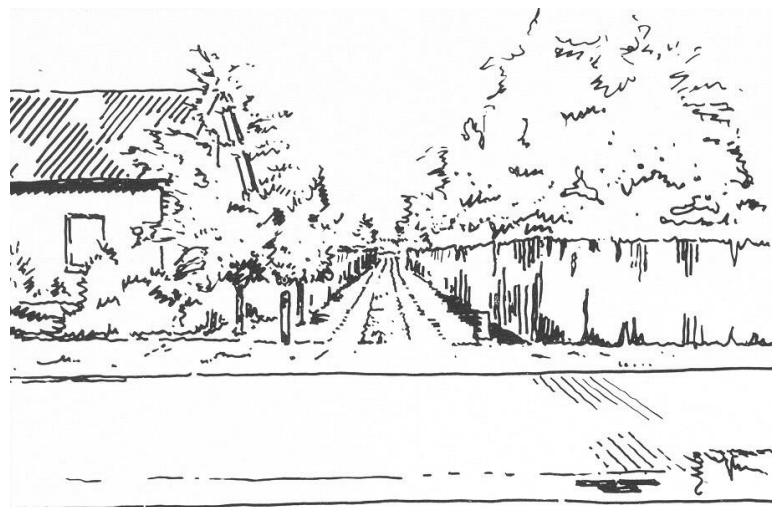
Laat openbare ruimte weer een groene ruimte zijn

- Smalle profielen tussen de gevels voorkomen brede rijbanen en diepe voortuinen. Langs smalle klinkerweg molgoten plaatsen en dan de privestoep, voorerf of smal 'boerentuintje' (buxushaagjes). Het groen wordt verzorgd door heggetjes, hagen en laanbeplanting. Niet door gazon- en plantsoen-stroken.

- Laat springerige wanden ontstaan. In het horizontale vlak (de rooilijn) door 'voortuinen' van verschillende diepte toe te laten, vanaf 1,5 tot 4,5 meter uit de weg. In het verticale vlak door wisselende nokhoogten, goothoogte en dakrichting.



steenbergen van cauter architecten



beeldkwaliteitsplan maasakkers balgoij

- Langgerekte rijenwoningen nooit meer dan 5 of 6 aaneengeschaakeld zodat hun totale lengte die van een langgevelboerderij nabij komt.
- bouwmassa's enkelvoudig en gesloten van vorm houden. De gevelarchitectuur eenvoudig en aan straatzijde vrij gesloten houden (dit bevordert de privacy) en houdt de materialen traditioneel. Op deze manier laten de verschillende woningen zich gemakkelijk in het dorps-beeld voegen.
- Korte loopafstanden en voldoende ontsluiting van het buitengebied en binnenterreinen. Vanouds ontstonden zo 'dwars' op de hoofdroutes de diverse doorsteekjes welke omzoomd werden door menshoge hagen. Zo ontstond het 'achter' pad, dat soms dwars door een bin-nenterrein liep.
- het gebruik van de kavel laat ruimte voor wanorde; schijnbare toevalligheid en kitsch wat in een dorp nog kan. Dit hoort bij het organische groeiproces. Zij maken het plan levendig en verhogen het woonplezier, de interessantheid en eigenheid van de (woon)omgeving meer dan orde, monotonie, starheid en keurige tuintjes. Laat het bouwen en de situering van de bebouwing vrij binnen bepaalde ruime marges. Het maakt de straatwand levendig en springerig. Een ondiepe voortuin levert een intiemer en interessanter straatbeeld en verlengt de achtertuin. Een beetje scheefstand verhoogd de identiteit, een afwijkende nokrichting de af-wisseling.

i.o.v. qubus vastgoed



steenbergen van cauter architecten

| karakteristiek

dorpse architectuur

De architectuur van de bestaande bebouwing aan de Torenstraat kenmerkt zich overwegend door robuuste eenvoud en functionaliteit. Deze robuuste eenvoud is af te lezen aan zowel vorm als detaillering, zonder franjes en versieringen. De kenmerkende bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen met bijbehorende woonhuizen en schuren.

Landschap

De bestaande landschapsstructuur is uitgangspunt voor het nieuwe masterplan. De structuur van het bestaande landschap bestaat uit overwegend open agrarisch landschap gevormd door flauw gebogen wegen, bomen en greppels. Het nieuwe masterplan borduurt voort op dit landschap met kleinschalige structuur van boomkamers, laanbeplanting. Kavelgrenzen worden beplant met hagen of houtwallen, en wegen begeleid door boomsingels. In verdere uitwerking van het masterplan moet blijken in hoeverre dit mogelijk is, maar in essentie geïnspireerd op de cultuurhistorie van het gebied



langevelboerderij



woonhuis en schuur



aanbouw onderdeel hoofdvolume



clustering gebouwen



hagen op erfgronden



leer je buren kennen
'Balgoijse' architectuur





het dorp en zijn architectuur evolueert na verloop van tijd

verkavelingsplan

bestaand plan als onderlegger



weinig variatie in verkaveling en massa, rechte straatwanden , voortzetting van aangrenzende woonwijk de bogerd van jaren 90



De hard en eenvormige structuur mijden



01

bestaand verkavelingsplan: typische . saaie regelmatige herhaling van korrelgrootte en rooilijn



03

de afwijkende korrelgrootte van dorpse karakter van de plek, boerderij . woonhuis . notabele



02

de schijnbaar toevallige verspringende rooilijn ter versterking van landelijk karakter van Balgoij en afwijkende kaprichingen / doorbreken van repetitie



04

de ensembles van hof. boerenerf

concept dorpse architectuur
hof . notabele . boerderij . woonhuis



ensemble



ensemble

woningbouwprogramma

- woning duur
- woning midden
- woning goedkoop

parkeren

- eigen terrein 30PP
- parkeerkoffer 38pp
- openbaar 26PP
94 pp

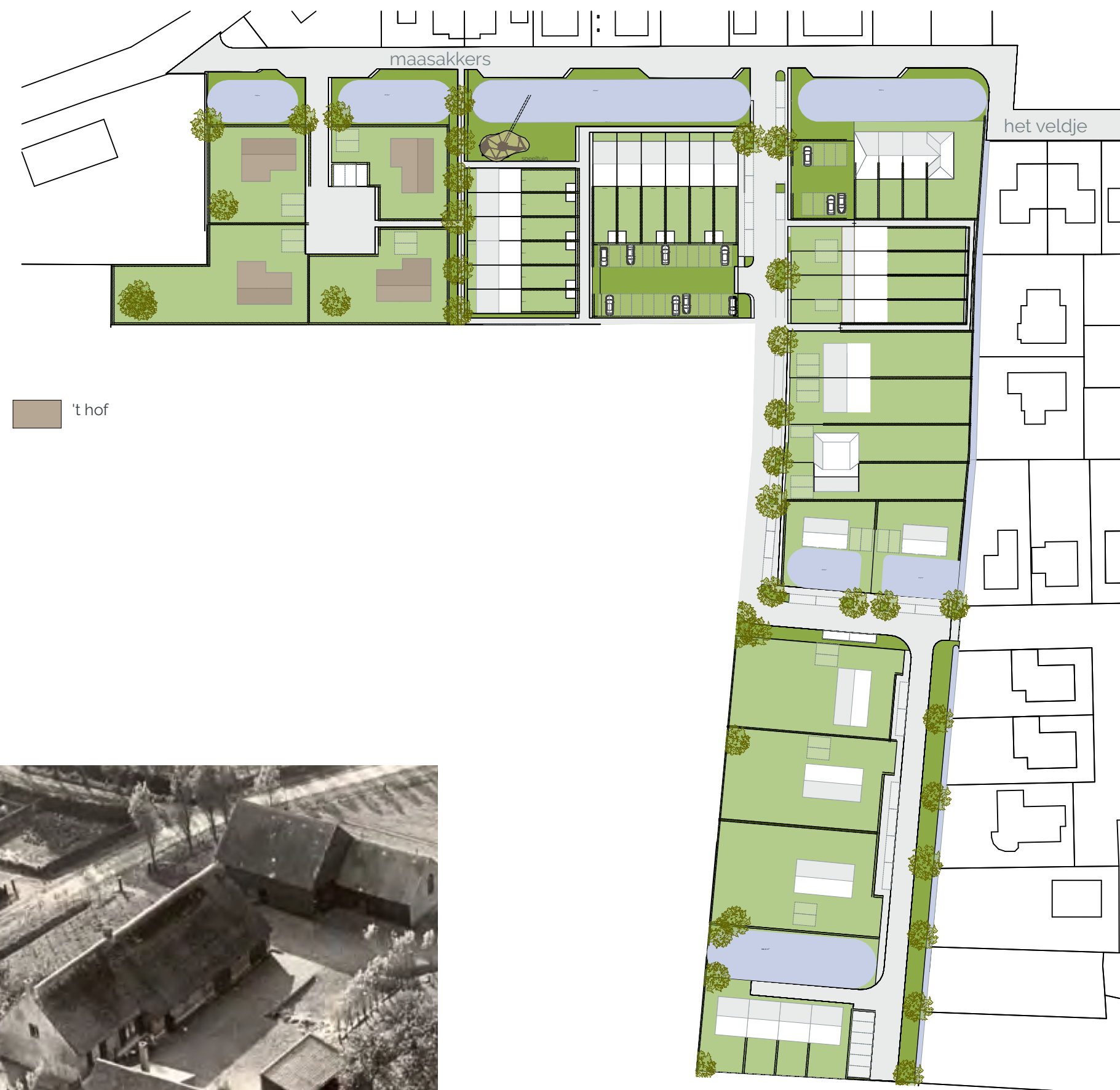


huisje boompje beestje

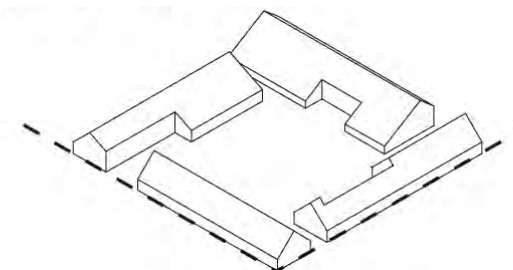
de positionering van het woonprogramma

ENSEMBLE TYPE 't HOF

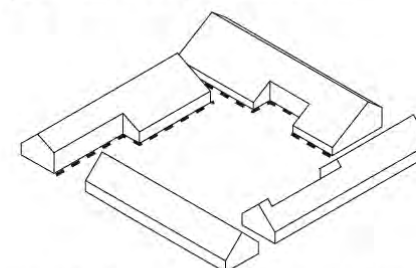
beeldreferentie



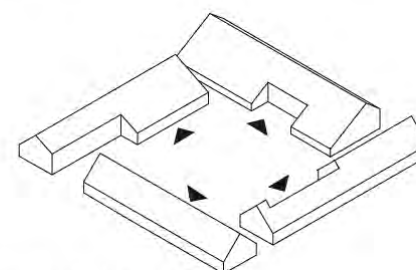
Het hof is van oudsher een bij een hoeve gelegen stuk omsloten grond in de vorm van een moestuin. Een serie aaneengeschakelde moestuinen heet in de volksmond 'heuve'. De 'heuve' waren met voetpaden verbonden. In de enclave het 'Hof' leeft het beeld van een door langgevelboerderijen omsloten ruimte met een sfeer die refereert aan het land, het leven op het land en het gebruik als gemeenschapsruimte (het jaarlijkse enclave feest, de bruiloft, de fanfare etc.). Bij het thema variant: entrees aan de hofzijde, nodigt het hof uit om de patio als centraal hof in de organisatie van de woningen te betrekken. Het publieke hof bestaat uit vier paren bouwvolumes. De van het midden afgekeerde gevels van de bouwvolumes vormen een carré. De bouwvolumes omsluiten een klein hof. Aan de rand liggen de tuinen.



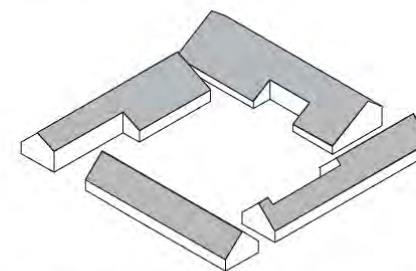
buitenzijde bebouwing in een carré



binnenzijde bebouwing verspringende rooilijnen



entrees aan de hofzijde



verschillende daken (goot- en nokhoogte)



TYPE BOERENSCHUURWONINGEN

beeldreferentie boerenschuurwoningen



boerenschuurwoningen

TYPE NOTABELE

beeldreferentie



21154



notabele

steenbergen van cauter architecten

TYPE BASIS WONINGEN

beeldreferentie



21154



basis woning

steenbergen van cauter architecten

TYOLOGIE

onderverdeling op basis van karakteristieke dorpse architectuur



wie woont waar ?

verbijzondering in architectuur en stedenbouw

Het hof is van oudsher een bij een hoeve gelegen stuk omsloten grond in de vorm van een moestuin. Een serie aaneengeschakelde moestuinen heet in de volksmond 'heuve'. De 'heuve' waren met voetpaden verbonden. In de enclave het 'Hof' leeft het beeld van een door langgevelboerderijen omsloten ruimte met een sfeer die refereert aan het land, het leven op het land en het gebruik als gemeenschapsruimte (het jaarlijkse enclave feest, de bruiloft, de fanfare etc.). Een heerlijke beschermde plek omgeven door het woeste boerenland dicht bij de boerderij.

Hof woningen zijn van baksteen en worden opgetrokken uit een en dezelfde steen, Materiaalgebruik refereert aan het leven op het land/aardapeleeters, dus eerlijk/natuurlijk materiaalgebruik. Er wordt een onderscheidend baksteenformaat toegepast. Het aantal toe te passen materialen is twee. De baksteenkleur is aarde bruin/grijs of wit keimwerk, eventueel aangevuld met een afwijkende plint kleur. De ramen zijn in principe groot, afwijkend in grootte tov overige bebouwing in het plan. De beleving van massa kan versterkt worden door diepe negges en/of blinde kozijnen toe te passen. Kozijnen zijn van hout. Daken zijn afgewerkt met pannen (niet geglaazuurd). de kleur is antraciet tot bruin-grijs.



Ensemble hof woningen

sobere architectuur

functioneel

eenduidig in materiaalgebruik van natuurlijke duurzame materialen

incidentele aan- en opbouwen (kitsch)

palet maasakkers

architectonisch en stedenbouwkundig palet



materiaalpalet hof woningen



baksteen



dakpannen

boerderij volumes

Het basismateriaal voor de gevel is in principe baksteen, eventueel met gecementeerde plintvlakken. Aangezien de hoofdvorm van het bouwvolume in principe eenvoudig en functioneel is, is de materiaalkeuze van groot belang. De baksteen is warm, genuanceerd van kleur en zo mogelijk rijk aan enige textuur. De materialen refereren in principe aan de langgevelboerderij. er worden maximaal drie materialen in de gevel en twee in het dak toegepast. er is steeds een dominant materiaal als basis. Materialisering en detaillering zijn een belangrijk middel om het hoofdgebouw te onderscheiden van de overige bebouwingen op het erf

boerenschuurvolumes

Gevels bestaan uit baksteen of hout, duurzame natuurlijke materialen eventueel aangevuld met een afwijkende plint kleur.. Het maximaal toe te passen materialen is beperkt. Kozijnen zijn in principe hout. Ontwerpen gebaseerd op het agrarische vormconcept, dakaanzicht is groter dan gevelaanzicht.

Daken kunnen uit het in de gevel toegepaste materiaal bestaan of uit keramische pannen (niet geglaazuurd) of riet of metaal.



Ensemble boerenerf woningen

sobere architectuur

functioneel

eenduidig in materiaalgebruik, schuurvolumes afwijkend materiaalgebruik voor gevels

eenduidig in massa-opbouw

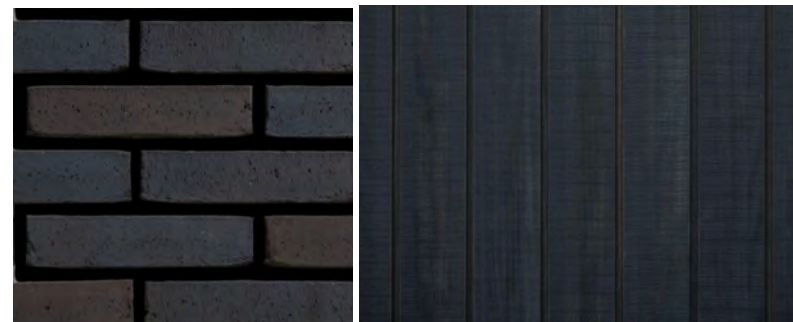
vallen op door volume

vormen samen interessante ensembles

beeldkwaliteitsplan maasakkers balgoij

i.o.v. qubus vastgoed

materiaalpalet boerenschuur



baksteen



OVH dakpannen eventueel in combinatie met riet

palet maasakkers

architectonisch en stedenbouwkundig palet



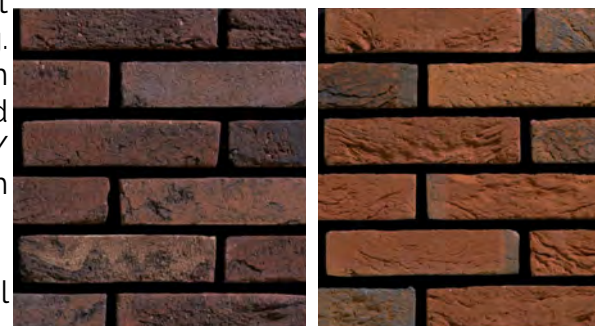
steenbergen van cauter architecten

Een Notabele woning of herenhuis is een -meestal chique- woningtype dat bestaat uit minimaal twee volledige woonlagen (dus zonder schuine wanden) en een zolder. De gevel opbouw bestaat meestal uit plint-lijf-kop met rijke detaillering. De dakgoot ligt minimaal op plafondhoogte van de eerste verdieping. Een herenhuis heeft een 'hoge gootlijn'. opgetrokken uit steen eventueel met accenten op verdieping in de vorm van ander materiaal gebruik, of ornamenten/spekbanden . Er wordt een onderscheidend baksteenformaat toegepast. Het aantal toe te passen materialen is twee. De baksteenkleur is bruin/rood aardetint , eventueel aangevuld met een afwijkende plint kleur. Het dak wordt gedekt met een keramische pannen niet geglazuurd

Een herenhuis kan zowel vrijstaand zijn, als een rijtjeshuis. Door de bouwwijze heeft een herenhuis veel woonruimte.

Een herenhuis heeft een ruime inhoud, hetgeen betekent dat de bouwkosten ook hoog zijn. Om die reden werden herenhuizen in het verleden door de rijken, de heren, bewoond. Het interieur kenmerkt zich vaak door hoge plafonds, sierlijk lijstwerk en andere ornamenten, glas in lood, en grote schouwen. De term herenhuis beantwoordt daarmee aan een bepaalde verwachting en geeft meteen enige status aan een huis.

materiaalpalet notabele



baksteen



OVH dakpannen

notabele woningen

statige architectuur
plint lijf kop
eenduidige volumes
ornamentiek / erker / balkon
luke materialen

beeldkwaliteitsplan maasakkers balgoij

palet maasakkers

architectonisch en stedenbouwkundig palet



i.o.v. qubus vastgoed

steenbergen van cauter architecten

Het algemene beeld van het dorp wordt sterk bepaald door de kwaliteit van de grote groep.

Met de grote groep verwijzen we naar de arbeiderswoningen die het dorp mee hebben gevormd. De leefbaarheid in het dorp wordt voor een groot deel bepaald door deze woningen. Het basismateriaal voor de gevel is in principe baksteen in meer gevarieerde kleuren: rood/oranje bruin/grijs of wit keimwerk/stucwerk tinten, eventueel aangevuld met een afwijkende plint kleur. De daken zijn voorzien van een keramische matgekleurde pan. In ons plan noemen wij deze de basiswoningen. Zij vormen de wanden voor de wegenstructuur en daarmee voor een groot gedeelte de sfeer van het plan. Deze basis moet sober en evenwichtig zijn, een opmaat voor de bijzondere gebouwtypologieën elders in het plan.

Incidentele woningen mogen als verbijzonderingen anders gematerialiseerd worden, doch alleen in nauwe samenspraak en goedkeuring van de supervisor. Deze regel geldt voor een maximaal aantal woningen corresponderend met 10% van het totale aantal woningen in het plan.



basiswoningen

eenvoudige architectuur
functioneel
eenduidig in materiaalgebruik
incidentele aan- en opbouwen (kitsch)

materiaalpalet notabele



baksteen



OVH dakpannen



natuurlijke oevers

| comfortabel groen





oever

langs de watergang/wadi komen natuurlijke oevers waar plaats is voor drachtige planten in de vorm van water- en oeverplanten die tijdens het droge seizoen prima kunnen overleven met een lager waterpeil. Gele lis, egelskop, kattenstaart, valeriaan, gewone engelwortel, moerasrolklaver en wilde bertram geven hele jaar door kleur. Het onderhoud van deze vaste planten is beperkt en zodra de planten zijn uitgegroeid onderhoudt de over zichzelf. Het bijzondere van deze natuurlijke oever is de grote biodiversiteit. Naast gemaaide zones komen er ook minder intensieve zones voor met inheemse drachtige planten. Deze planten zorgen voor het juiste milieu, voor de terugkeer van amfibieën en insecten. libellen, waterjuffers, groen kikkers, schrijvertjes etc komen weer terug op plekken waar kinderen spelen en waar de wandelaar ervan kan genieten. Langs de waterloop staan ook wilgen en essen die geknot kunnen worden (in rij aangeplant) of die uit kunnen groeien als (groepen) solitairen om meer volume te geven



beeldkwaliteitsplan maasakkers balgoij

i.o.v. qubus vastgoed



refbeeld: Nepeta sibirica - Phlox paniculata 'Casablanca' - Monarda fistulosa - Verbena bonariensis

steenbergen van cauter architecten

laanbomen | leivormen | inheemse solitaires

langs de centrale as worden bomen geplaatst die iets meer ruimte nodig hebben. De boomspiegel is groot genoeg voor de bomen die van oudsher langs de dorpswegen werden geplant. Deze bomen vormen samen met de gevels, een dak boven de straat en weten een gevoel van intimiteit en geborgenheid te creëren.

Statige bomen die een karakteristiek beeld geven en passen bij het bodemtype, zijn o.a. de linde en de eik

Leivormen voor een landelijk gebouw geven het ultieme beeld van het Gelderse dorp.



natuurlijke wadi oever



laanbomen



leibomen

refbeeld: Geranium phaeum Lilly Lovell - Geranium Rozanne- Stipa Tenuissima Pony Tails - Sesteria Autumnails - Deschampsia Flexuosa



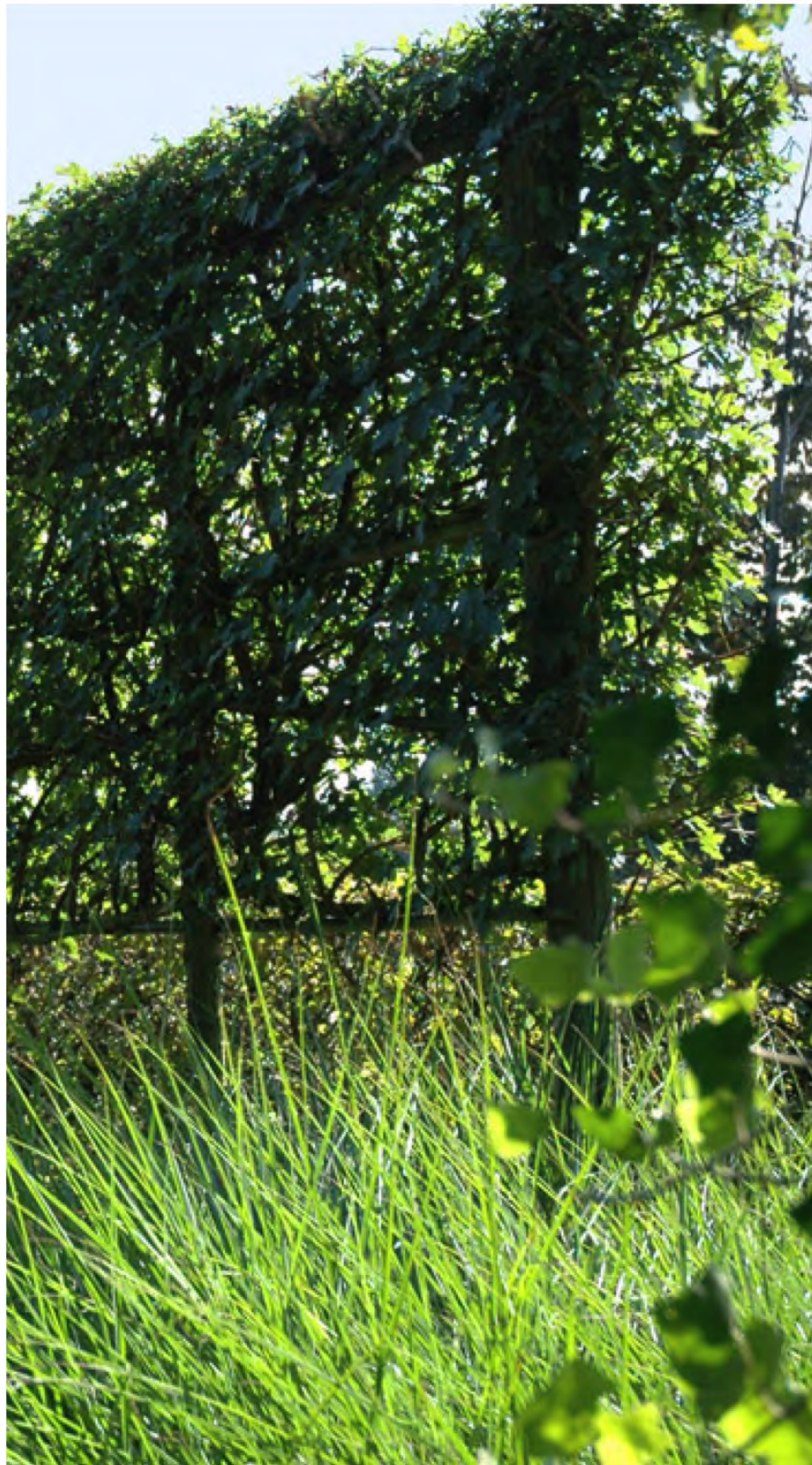
beeldkwaliteitsplan maasakkers balgoij

i.o.v. qubus vastgoed



erfafscheidingen

steenbergen van cauter architecten



De klassieke scherm- of kandelaarvormig gesnoeide linde is dan weer het archetype van de leiboom. De bomen kunnen als omlijsting gebruikt worden van een ruimte, bijvoorbeeld om de intimiteit van het boerenhofje te benadrukken. Schermvormig gesnoeide bomen kunnen aan elkaar worden bevestigd.

leivormen

Als particulier initiatief op voorerf/eigen erf stimuleren



spelen in het groen









De aardappeleters 1885

Van Gogh maakte De aardappeleters in april/mei 1885 en zag dit werk als een soort meesterproef.

Hij koos een moeilijke compositie om te bewijzen dat hij op weg was een goede figuurschilder te worden. Bovendien wilde hij een echte 'boerenschilder' zijn, net als de Franse meester Jean-François Millet die hij zeer bewonderde.

Met De aardappeleters probeerde Van Gogh een heel realistisch 'boerenschil-derij' te maken, zonder de werkelijkheid te idealiseren of - zoals andere schilders volgens hem deden - 'zoetsappig' te maken. Hij wilde benadrukken dat deze mensen 'met de handen die ze in de schotel steken, zelf de aarde hebben omgespit en [...] dat zij hun eten zo eerlijk verdiend hebben'.

Voor de gezichten streefde hij naar 'de kleur van een goed stoffige aardappel'.



met respect voor het verleden versus het kopiëren van historische stijlkenmerken

met respect voor het verleden versus het kopiëren van historische stijlkenmerken. Met historiserende vormgeving wordt algemeen bedoeld het vormgeven van een object (gebouw, kunstwerk, gebruiksvoorwerp) dat er uit ziet alsof het al heel oud is, maar dat in werkelijkheid niet is. Er is tegenwoordig een duidelijke hang naar deze nostalgie. Ook wij, getuige dit beeld-kwaliteitsplan, hebben deze behoefte. Wie droomt er niet van te wonen in een mooi oud herenhuis op een prachtig landgoed. Mooie hoge plafonds met ornamenten, een haard in elke ruimte en een huishouding die je op je wenken bedient.

Het zijn mooie dromen. Het zijn echter niet de dromen die wij hadden bij de ontwikkeling van dit plan. Wij verlangen terug naar de eerlijke waarden, zie de aardappeleters. De realiteit van vroeger. De nauwe straten, de sobere architectuur met, inderdaad, af en toe een herenhuis. Eerlijke materialen en architectuur vanuit de functie. Denk maar aan de grote schuurdeur voor paard en wagen en de kleinere staldeur voor personen. We hechten waarde aan goede proporties in architectuur en stedenbouw. Goed geproportioneerde openbare ruimtes, geen grote anonieme pleinen maar intieme, al dan niet, groene plekken die lucht geven in het plan. Prettige plekken om te verblijven.

Het zijn deze waarden die we willen nastreven in het plan. Het gaat dus zeker niet over het kopiëren van de zo bekende stijlkenmerken. We kiezen hierbij niet voor de gemakkelijke weg. Het gaat ons om het wezenlijke. We willen ontwerpen in de geest van de plek, met nostalgische gedachten maar wel vertaald en geïnter-poleerd, in plaats van gekopieerd, naar onze tijd.





QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

in opdracht van

qubus vastgoed en ontwikkeling
pannebakkerstraat 4
5405 BP Uden
0413 331 874

masterplan en beeldkwaliteit

steenbergen van cauter architecten
klokgebouw 179
5617ab eindhoven
040 787 79 71