



Zorg-woon initiatief Veersepad 13

Januari 2022



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
Locatie	4
Situatie	6
Concept	8
Plattegronden	12
Volume	14
Referenties	15
Impressies	16

Voorwoord

**Wonen waar we samen
zelfstandig zijn. Dat is onze
droom!**

Met deze boodschap zijn wij, Kern Architecten, aan de slag gegaan om een ontwerp voor het zorg-woon initiatief in Kessel te ontwikkelen. In dit boekwerk presenteren we ons ontwerp, geven we inzicht in de totstandkoming en een impressie van het ontwerp in zijn context.



Hoogachtend,

Kern|*architecten*²

Locatie

Aan de oever van de Maas

Initiatief

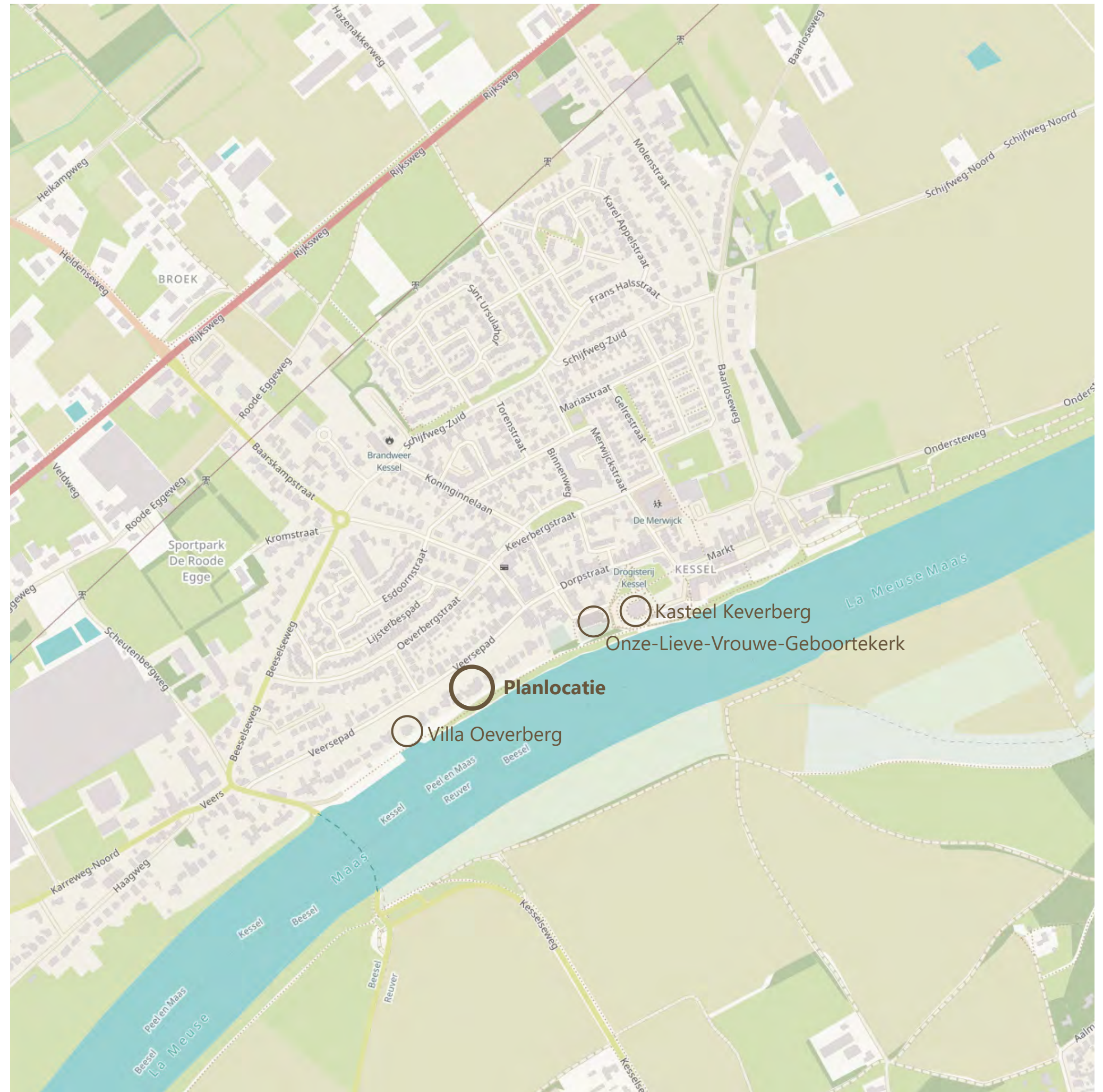
In het historische maasdorp Kessel, gelegen tussen de statige huizen aan het Veersepad, staat op nummer 13 een oude voormalige dierenartspraktijk. Fraai gelegen aan de Maasoever en op een steenworp afstand van het centrum van Kessel met Onze-Lieve-Vrouwe-Geboortekerk en Kasteel de Keverberg en ten zuiden het onlangs gerenoveerde rijksmonument "Villa Oeverberg".

Op deze locatie wil een verenigde groep inwoners een zorg-woon gebouw realiseren met gedeelde voorzieningen om samen oud te worden. Waar ze elkaar helpen en ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te leven. Midden in het dorp, waar ze al jaren wonen en onderdeel zijn van het sociale leven.

Beeldbepalend dorpsgezicht

Het Veersepad is een historische weg in Kessel die al eeuwen op de natuurlijke verhoging in het landschap veilig en droog langs de Maas voert. Vanuit het centrum van Kessel, gelegen rond de kerk en het kasteel, groeide het dorp. Waarbij de gegoede burgerij statige villa's en panden bouwde langs het Veersepad. Deze historie is nog steeds voelbaar en beleefbaar in de aanwezige bebouwing en oude bomen. Daarom is het Veersepad onderdeel van het beeldbepalende dorpsgezicht van Kessel.

Om recht te doen aan het dorpsgezicht als ook het samen leven en wonen hebben we voor beide aspecten eerst goed de context bekeken en geanalyseerd. Met de vondsten uit deze analyse zijn we gaan ontwerpen.





Bestaande situatie



Gevoelig

De ontwikkeling ligt gevoelig in Kessel. Er zijn zorgen kenbaar gemaakt, niet tegen het zorg en woon initiatief op zichzelf, maar tegen een groot en imposant gebouw op de locatie. Er is angst dat een dergelijk gebouw afbreuk doet aan het dorpsgezicht. Wij delen deze zorgen, wij vinden net als de iniatiefnemers dat een goede inpassing in het dorpsgezicht in ieders belang is.

Tevens erkennen wij de zorgen van directe buren en belanghebbende, wat in ons ontwerpproces ruime aandacht heeft gekregen. Hun wensen zijn gecategoriseerd in thema's en deze hebben we met het ontwerp zo veel mogelijk gerespecteerd.

Wensen omwonenden en overige input

Respecteren recht op privacy

Geen ramen in zijgevels uitkijkend op aangrenzende percelen

Uiterste bouwgrens van balkons en terrassen niet verder dan lijn van achtergevel Veersepad 11

Zijzicht van balkons aan buitenzijde voorkomen

Balkons aan voorzijde ook geen direct zicht op buurpercelen

Max 2 woonlagen, aan zijkanten max 1 woonlaag

Geen dakterras

Erfgrensafstand 4 meter

Voorkomen schaduwvorming

Geen hoogbouw

Voorkomen geluidsoverlast

Gebouw met allemaal zicht op de maas is onmogelijk

Geluidsoverlast installaties voorkomen

Windoverlast : (trekkracht/windkracht voorkomen; geen hoogbouw nabij perceelsgrens)

Voorkomen verkeersoverlast

Behoud hoofdgebouw

Behoud groene karakter

Rekening houden met beeldbepalend dorpsgezicht

Alternatief plan : hofje met woningen van 50-60m2

Passend in straatbeeld en sfeer/uitstraling.

Geen beperking lichtinval in woning

Niet hoger dan naastgelegen woningen

Privacy waarborgen

Parkeermogelijkheid aan overzijde straat behouden

Voorkomen verkeershinder

Geen 13 containers aan de weg

Behoud van bomen in tuin

Geen bouwoverlast

Waarborgen privacy buren

Behoud karakteristieke uitstraling aan Veersepad, behoud muur en poort aan Veersepad.

Achtergevel maaszijde niet voorbij noklijn Veersepad 15

Inpandige, gesloten balkons aan zijde Veersepad 15

Geen ramen in zijgevels

Geen dakterras/penthouse

Geen groter bouwvolume dan huidig gebouw

Geen keermuur op erfgrans maaszijde met terras en tuin voor gezamenlijke bewoners.

Parkeren op eigen terrein, incl bezoekers

Voorkomen schaduwvorming

Zorg over directe verkeersoverlast vanwege het groot aantal bewoners, ingang woning recht tegenover woning Veersepad 20

Gebouw niet te vlak aan de weg bouwen

Geen "achterkant-effect" aan Veersepadzijde

Behoud van grensmuur en poort

Behoud poort en oprit op dezelfde plaats.

Geen 2e inrit/uitrit

Geen hoogbouw, geen te massaal gebouw

Behoud doorzicht, geen aaneengesloten gebouw

Geen bouwsels in de tuin aan Veersepadzijde

Voorkomen parkeeroverlast, geen auto's in de straat

Geen geparkeerde auto's op het terrein, geen parkeerterrein maken

Geen dakterras aan Veersepadzijde (privacy overzijde), voorkom uitzicht over Kesse

voorkom uitzicht in tuinen/percelen omwonenden

Liefst een (gedeeltelijk) schuin dak

Geen galerij aan Veersepadzijde, past niet

Geen ondergrondse parkeer ruimte en/of zichtbare ondergrondse ingangen

Gezien vanaf de maas verder terug bouwen in richting Veersepad

Behoud karakter Veersepad

Behoud bomen op perceel

Groenplan (evt gefaseerd uitvoeren) bij plan opnemen

Behoud schuine maashelling

Behoud historische boom op helling

Mooi passend gebouw

Maximale doen om huidige pand te behouden / behoud buitenmuren/ of gevel/dakconstructie

Maximaal 2 bouwlagen

Voorzieningen (energie etc) uit het zicht

Geen balkons aan Maaszijde zoals op foto "ansichtkaart"

Gebouw is in deplorabele staat, slechts symmetrie kan bekoren

Mogelijk onderdelen behouden: zwarte gangtegels, deurkozijn, trap naar 1e verdieping, schoorsteenmantel woonkamer, plafondornament gang, hardstenen dorpels/vensterbanken, poortwerk in tuinmuur

Naamgeving laten terugkomen: Villa Oeverberg

Moet architectonische aanwinst zijn

Bebouwing aan Maaszijde niet vlak op stelle rand

Raampartijen bescheiden omvang, zowel Maaszijde als Veersepadzijde

Veersepadzijde geen achteromuitstraling maar officiële straatgerichte uitstraling

parkeermogelijkheid zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken;

de ommuring en de entreepoort met pilaren moet gehandhaafd blijven;

de groene uitstraling dient gehandhaafd te blijven;

de hoogte van het nieuwe gebouw moet passend zijn met de omgeving

de balcon door variatie en verspringingen spannend maken;

geluidshinder vermijden.



Zorgen over woonzorgcomplex Kessel

Het woonzorgcomplex dat aan het Veersepad in Kessel is gepland, belooft een voorbeeld te worden van de uitgangspunten van de gemeente Peel en Maas: zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Buurtbewoners maken zich echter zorgen over de komst van een ‘massief blok’ vol bewoners in hun rustieke straatbeeld.

Verzet tegen komst woonzorgcomplex: Red Karakteristiek Kessel

16-12-2019 om 19:46 door John Verstraelen



Raad Peel en Maas wil spelregels wijzigen om woon-zorgcomplex Kessel mogelijk te maken

22-09-2020 om 22:06 door Koos Vaes



Bezwaren tegen woonzorgcomplex Veersepad in Kessel ongegrond verklaard

02-04-2020 om 16:30 door Koos Vaes



Ook college van Peel en Maas vindt dat er dertien zelfstandige woningen mogen komen aan Veersepad 13 in Kessel

21-10-2020 om 15:10 door Koos Vaes



Concept

Architectuur en stedenbouw

Maasgezicht

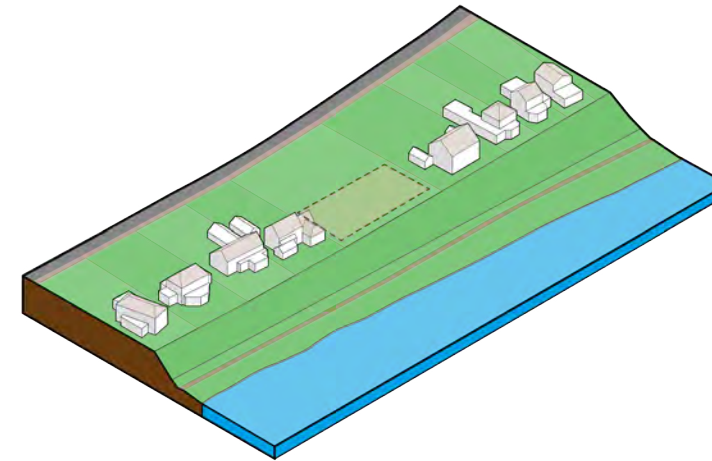


Het fraaie maasgezicht van Kessel kent drie prominente accenten, zijnde Villa Oeverberg, Onze-Lieve-Vrouwe-Geboortekerk en Kasteel Keverberg. Verder wordt het gezicht gevormd door ritmisch geplaatste woningen. De dierenartspraktijk wijkt in breedte en hoogte af, waardoor het lijkt alsof een gebouw ontbreekt in het beeld.

Een additie, gelijk in hoogte aan Villa Oeverberg, op onze locatie legt een verbinding tussen de drie accenten. Er ontstaat een accent in de woningrij, waarmee het maasgezicht van Kessel een logischere samenhang kent en de geleding meer in harmonie is met elkaar.

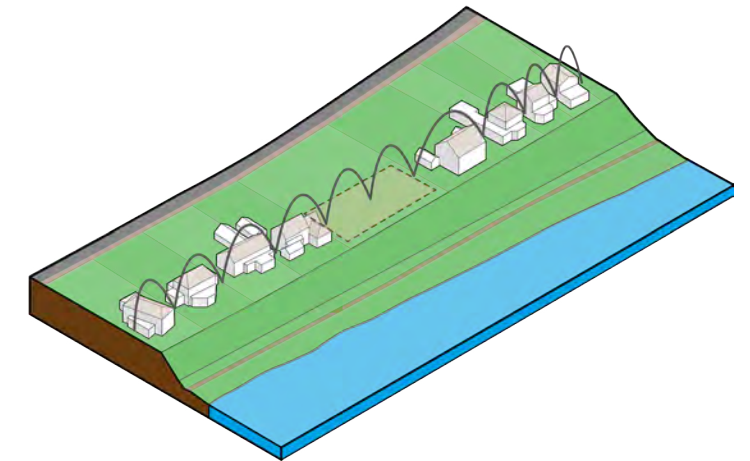


Volume



De locatie kenmerkt zich door het brede kavel en het royale maasfront. Het kavel is tweemaal zo breed als de andere kavels en gelijk aan het kavel van Villa Oeverberg. In de verbeelding is te zien hoe er tussen de twee naastgelegen panden ruimte is voor het totale programma van eisen in één volume.

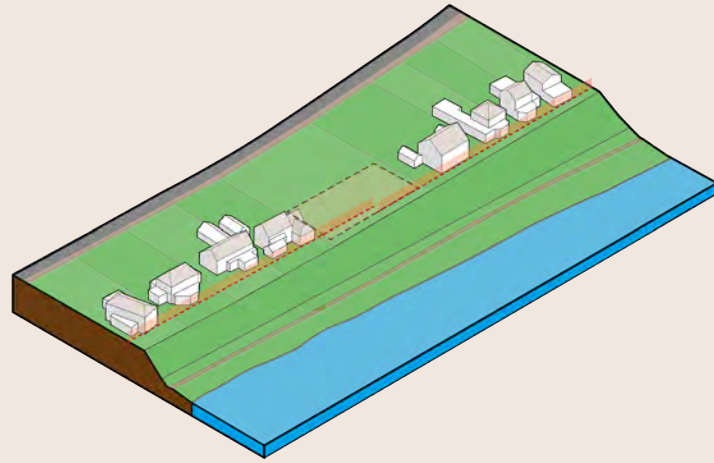
Ritme



Eén groot blok past echter qua uitstraling niet op deze locatie en is ook voor het beeldbepalende dorpsgezicht niet gewenst. Het ritme van de omliggende bebouwing en het karakter van het Veersepad vraagt om een tweedeling van het volume.

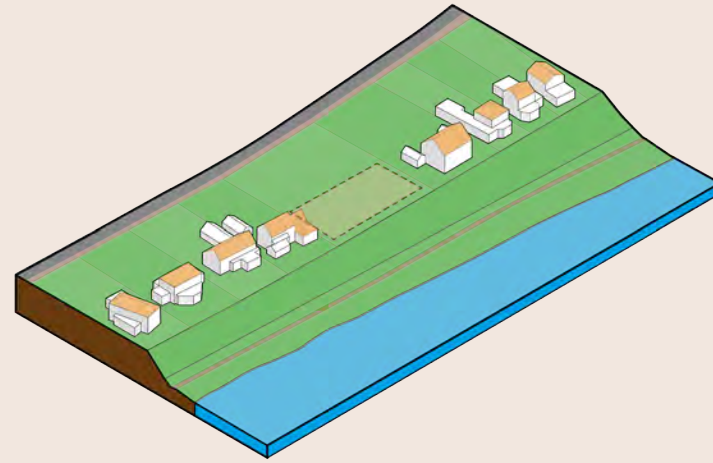
Samen leven en zorgen

Rooilijn



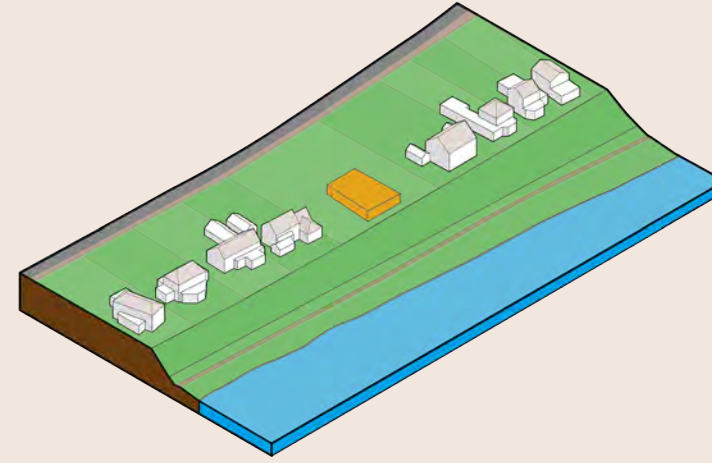
Door de blokken gelijk te leggen aan de rooilijnen van de beide naastgelegen panden ontstaat een heldere tweedeling van beide volumes. Als dat het ook onderdeel wordt van de gebouwenfront richting de Maas.

Archetype



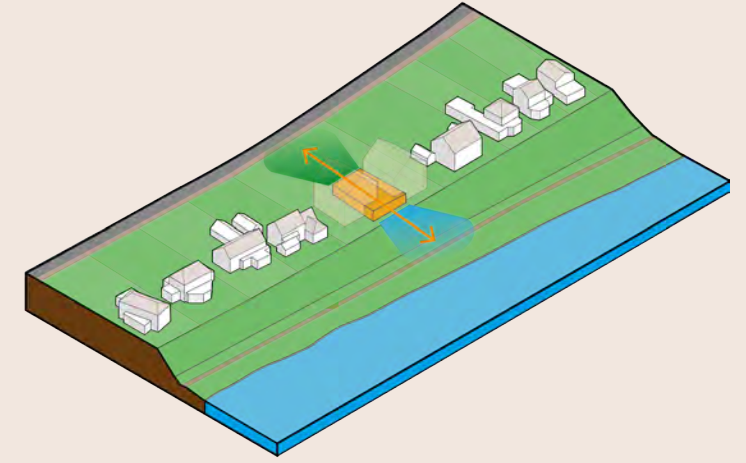
Door dakkappen wordt het beeld versterkt van twee volumes. Daarnaast creëert het een relatie met de grote kappen van de kerk en het kasteel. En geeft het een geborgen gevoel voor de bewoners, een thuis.

Samen zorgzaam

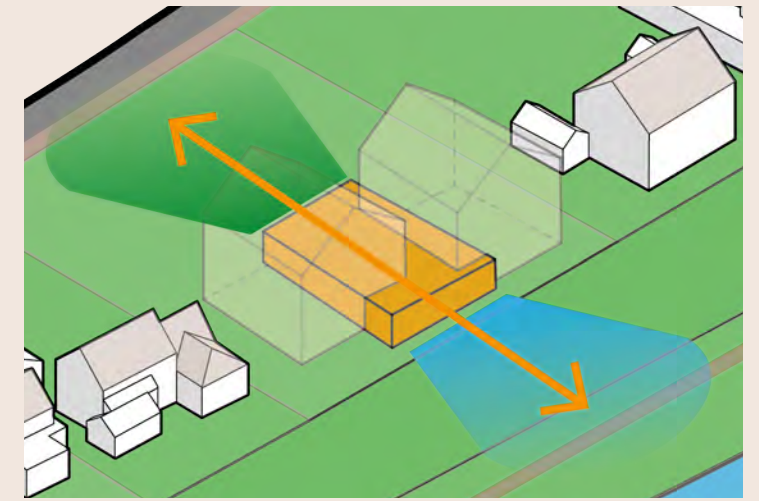
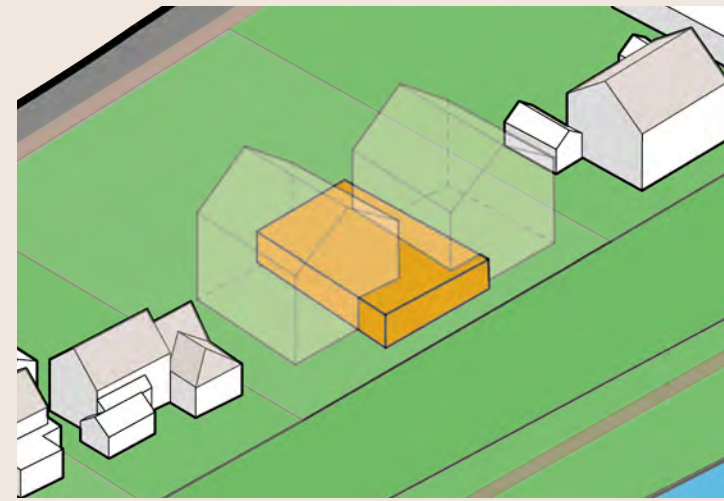
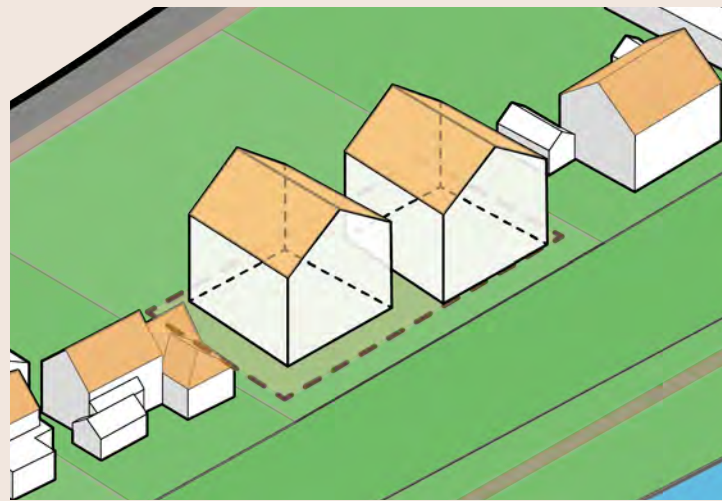
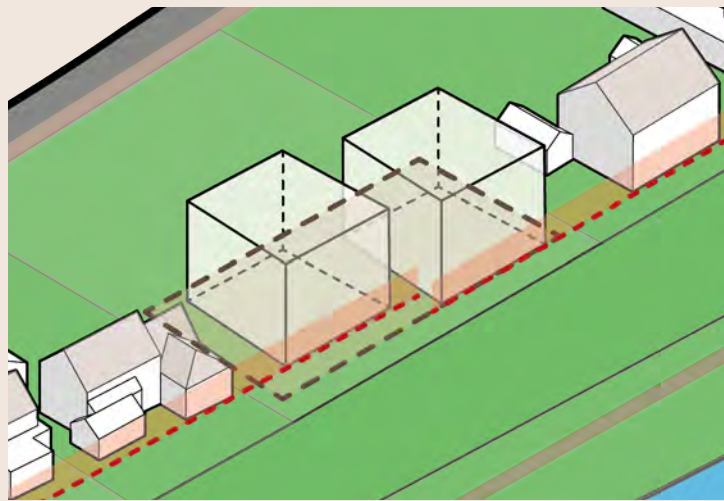


Het speerpunt van het initiatief is 'samen leven en zorgen'. Dit heeft dan ook een helder eigen volume dat duidelijk afleesbaar is. Het vormt immers het hart en spil van het initiatief.

Verbinding



Deze gezamenlijke ruimte verbindt niet alleen de bewoners onderling, maar vormt ook de verbinding naar het Veersepad en de Maas. Het toegankelijke karakter van de gezamenlijke ruimte legt tevens een relatie met de buurt.





12 parkeerplaatsen
(2,5 x 5m)



Jeu de Boules baan

Haag rondom



Gezamenlijk tuinterras

Privé terras



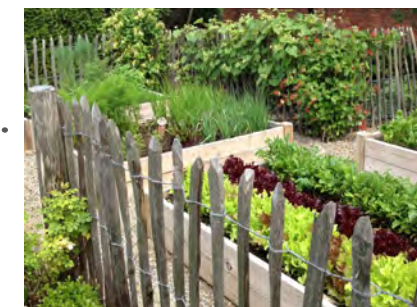
Gezamenlijk Maasterras



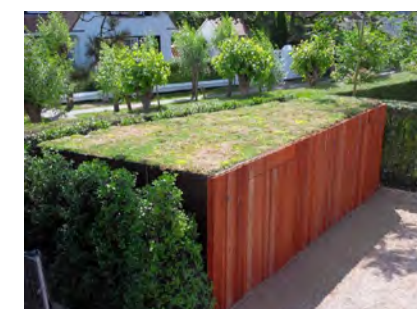
10 Boom behouden



Vaste beplanting



Moestuin



**Klusschuur & tuinberging
Fietsenstalling**

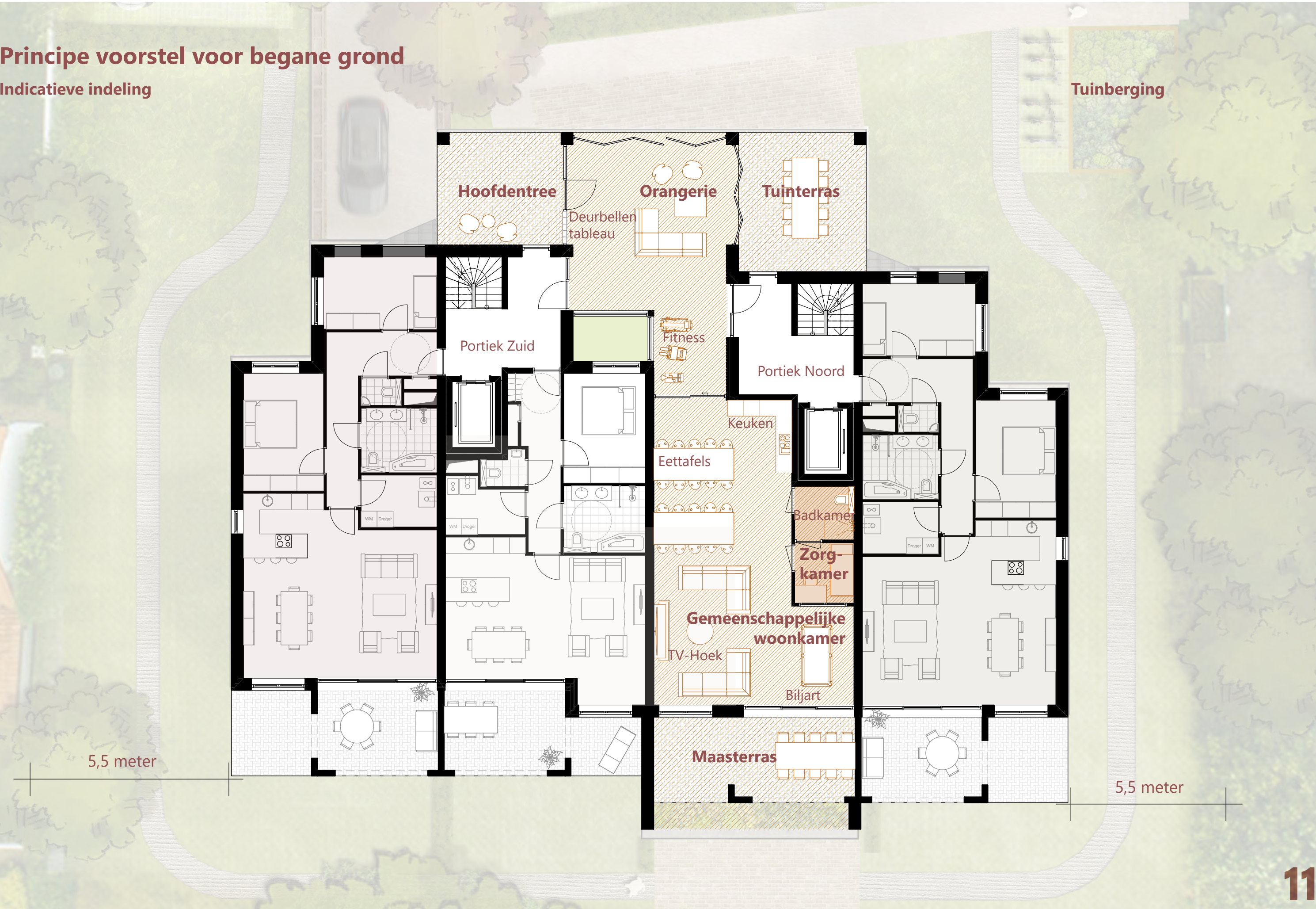
Privé terras



**Helling benutten als
fruitboomgaard**

Principe voorstel voor begane grond

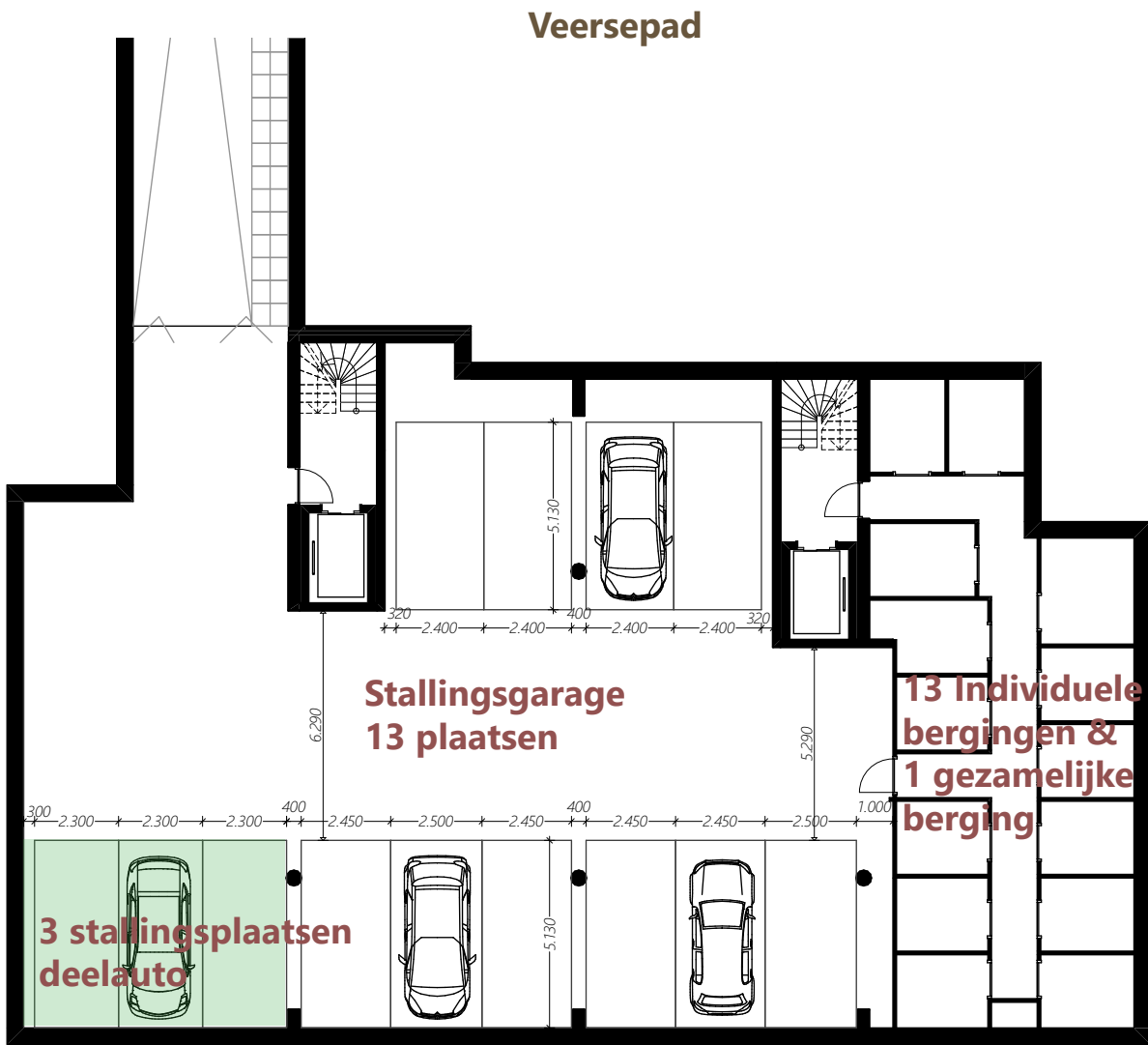
Indicatieve indeling



Plattegronden

Kelder

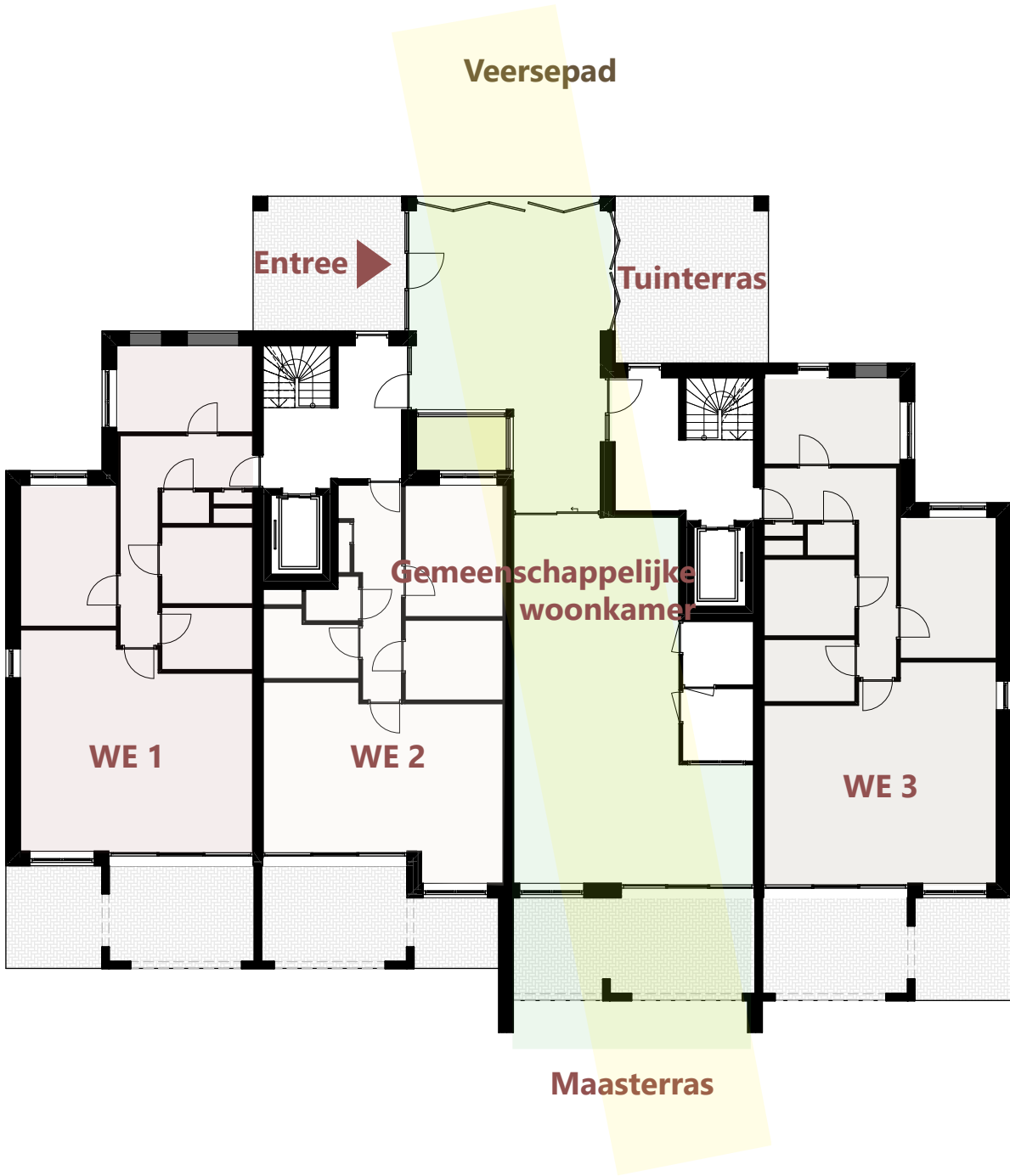
13 parkeerplaatsen & 13 bergingen



Maas

Begane grond

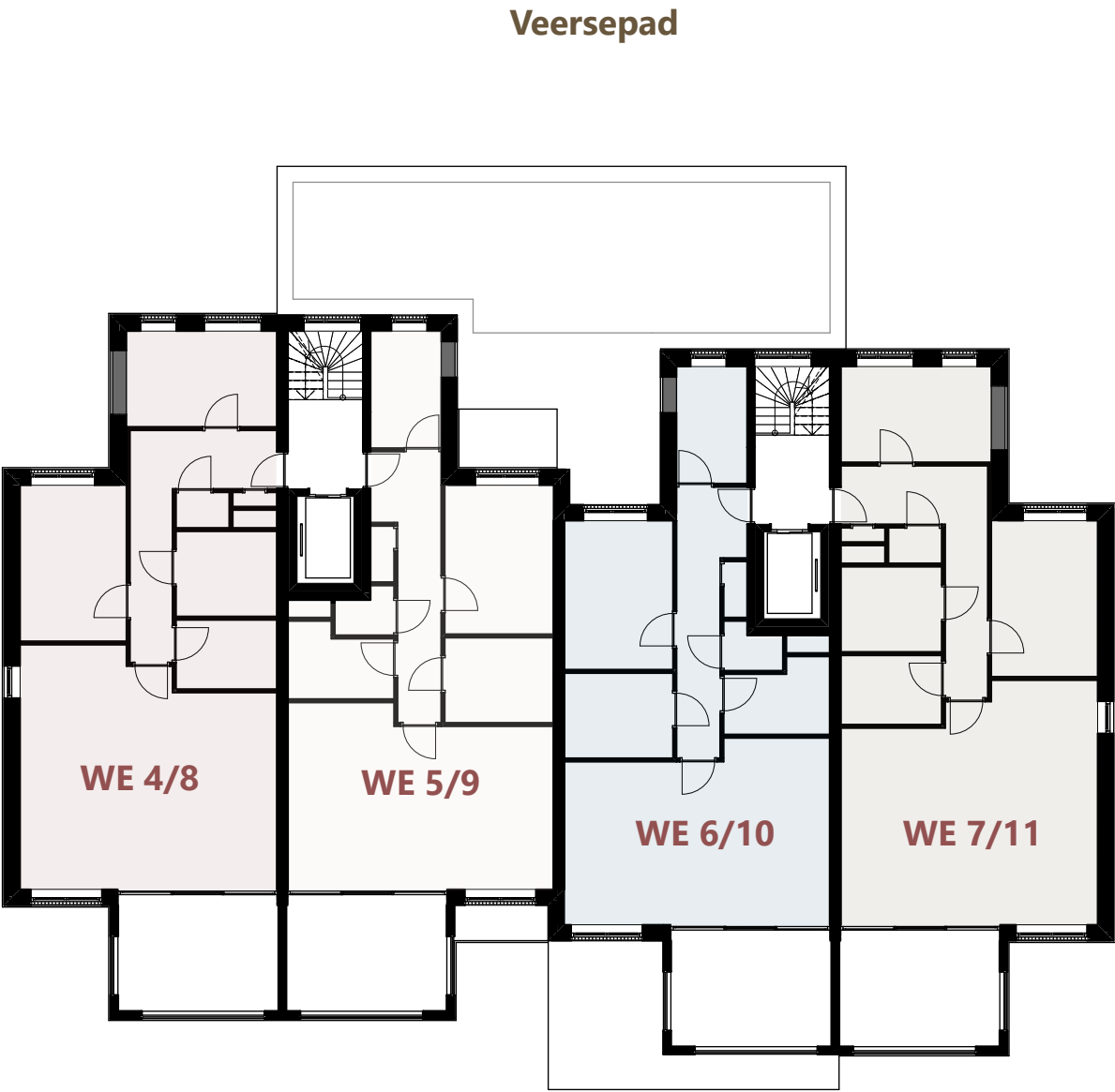
3 wooneenheden & gemeenschappelijke ruimte



Maas

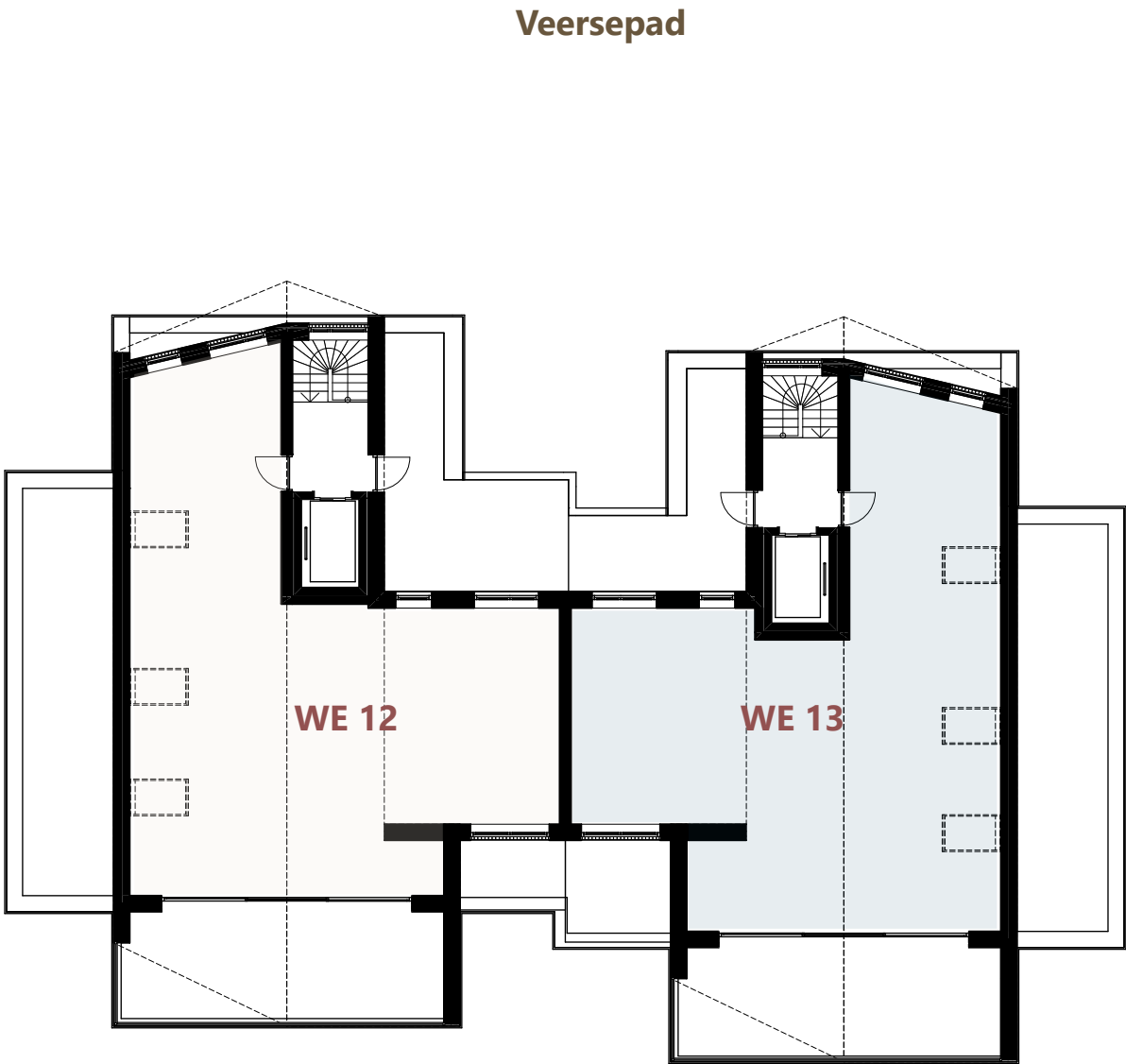
1e & 2e verdieping

4 wooneenheden per laag

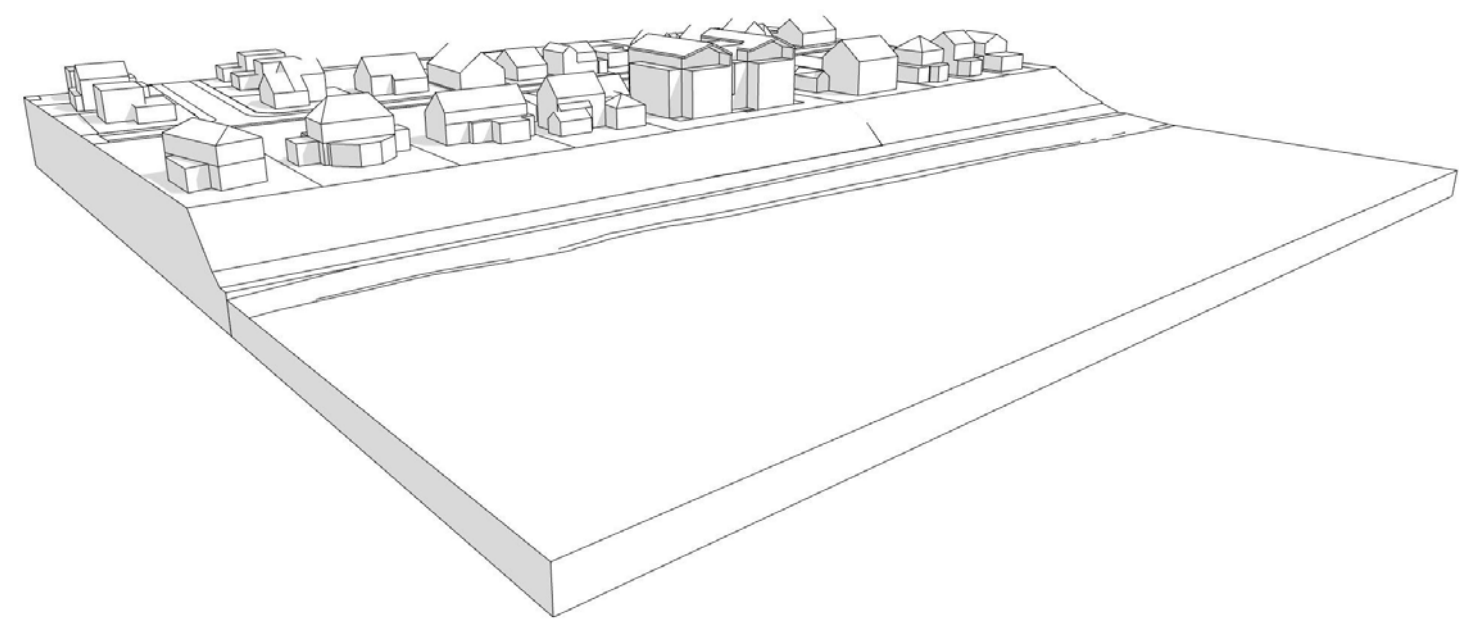


3e verdieping

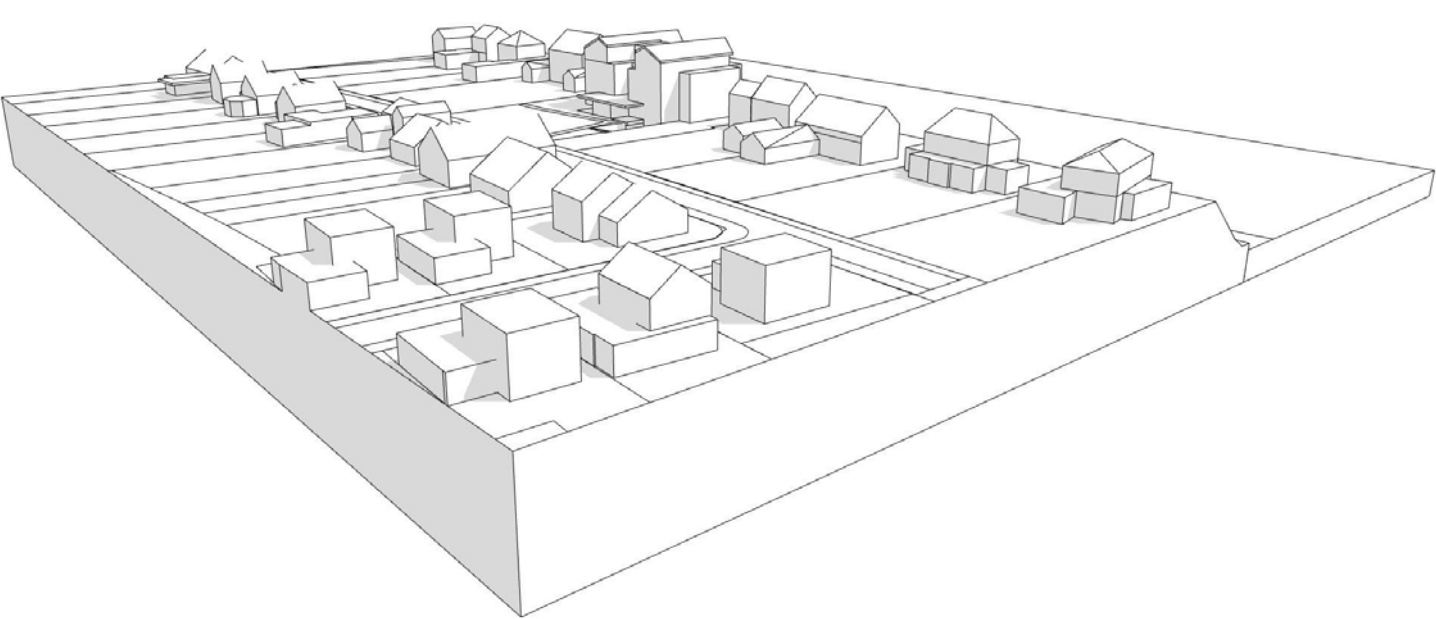
2 wooneenheden onder schuine kap



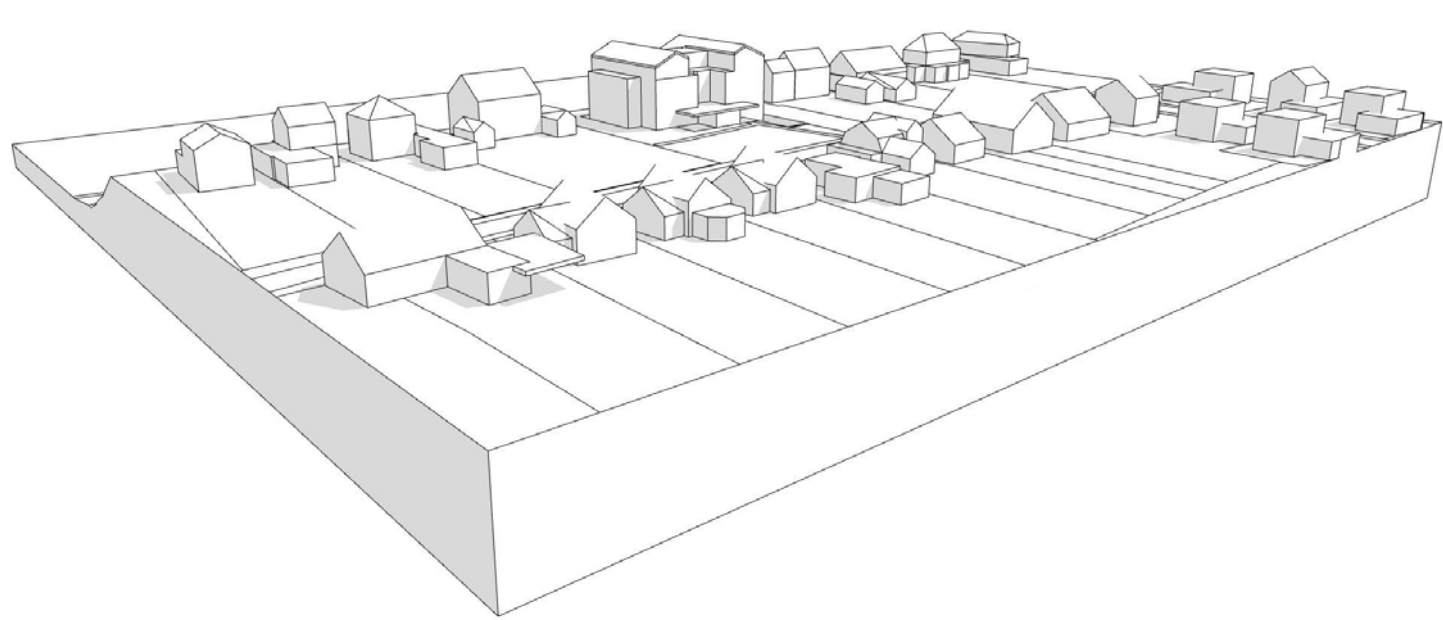
Volume



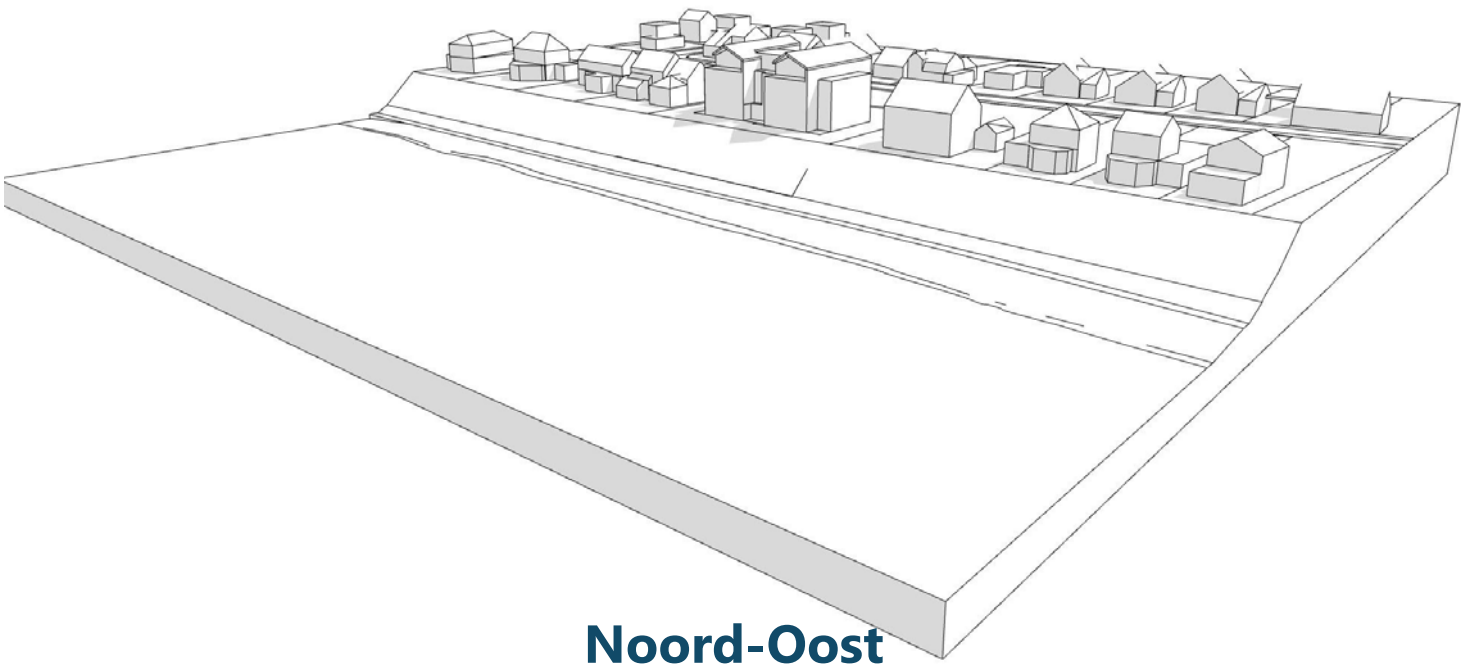
Zuid-Oost



Zuid-West

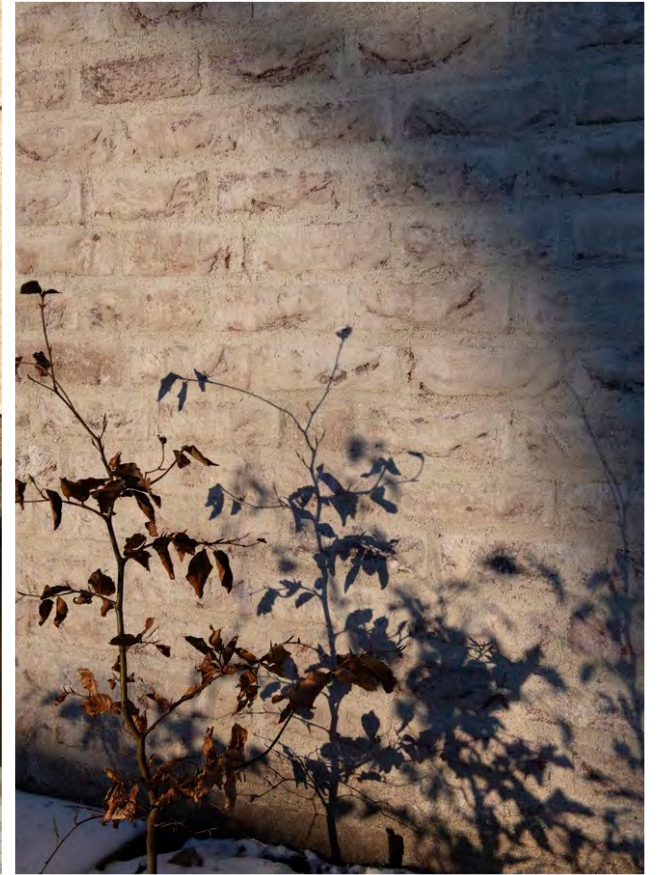
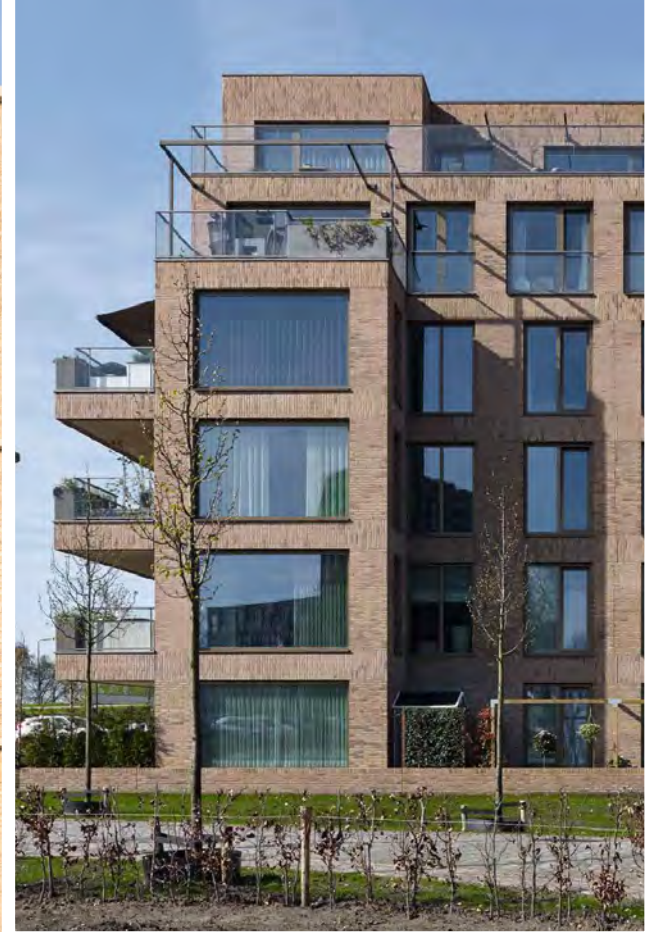
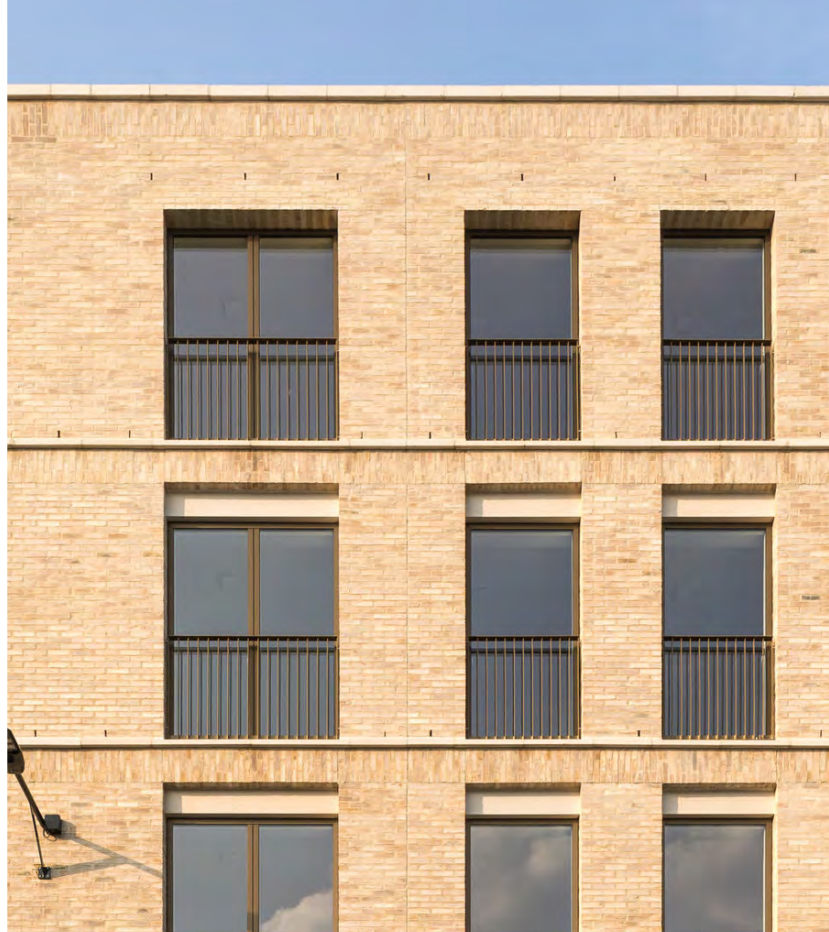


Noord-West



Noord-Oost

Referenties



Impressies



Bestaand



Nieuw





















**Janurai 2022 in opdracht van
"Stichting Onze Toekomst"**

een ontwerpvoorstel van
Kern Architecten
Spoorlaan Noord 2
6043 AK Roermond
www.kernarchitecten.com