

Beeldregieplan Oolder Veste





BEELDREGIEPLAN OOLDER VESTE



in opdracht van:

Projectontwikkelingsmaatschappij B.V.



en in samenwerking met de gemeente Roermond

Wissing stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving b.v.



juli 2000





.....

8

.....

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Het plangebied	3
	1.1 historie en karakteristiek	3
	1.2 ligging in de regio	3
	1.3 ruimtelijke structuur	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
Hoofdstuk 3	Beeldkwaliteit	11
	3.1 introductiebeeld kwaliteit	11
	3.2 beeld op hoofdlijnen	11
Hoofdstuk 4	Stedebouwkundige eenheden en architectuurclusters	15
	4.1 De Veste	15
	4.2a De Dijk	21
	4.2b Bos en Lommer	25
	4.2c De Velden	29
	4.2d Drusushoeve	33
Hoofdstuk 5	Inrichting openbare ruimte	36
	5.1 inrichting openbare ruimte De Veste	39
	5.2a inrichting openbare ruimte De Velden	41
	5.2b inrichting openbare ruimte Bos en Lommer	43
	5.3 inrichting openbare ruimte de As	45





het ligging in het plangebied



maasoever



Ool: Broekstraat



bestaande
karakteristieken

steilrand in Merum

1. HET PLANGEBIED

1.1 Historie en karakteristiek

Historie

Het plangebied is ontstaan door de afzetting van grind, zand en leem in een uitstulping van de rivier de Maas omgeven door hogere zandgronden. Op deze zandgronden zijn de kernen Herten, Ool en Merum ontstaan. Het gebied is van oudsher in gebruik bij de landbouw en was tot 1910 onbebouwd, waarna drie agrarische bedrijven langs de Broekveeweg en enkele woningen langs de Merumerkerkweg werden gebouwd. Deze wegen verbinden volgens oude kaarten al in 1840 het dorp Merum met respectievelijk Ool en Herten.

In de jaren '60 werd in het oostelijke deel van het plangebied, genaamd "Offerkamp", een sportcomplex met enkele voorzieningen aangelegd, alsmede een kinderboerderij. In de jaren '70 werd aan de westzijde van de Broekveeweg een dijk aangelegd, waarachter het Oolderveld werd ontgrind. Deze ontgrinding bereikte in 1990 zijn geplande omvang.

Karakteristiek

Het gebied van het plan "Oolder Veste" behoort tot de laag gelegen rivierdalgronden in het Maasdal. Het is als zodanig visueel goed herkenbaar door de aanwezigheid van steilranden langs de zuid- en ooststrand, waarachter de dorpsbebouwing van Herten en Merum op de 3 tot 6 meter hogere zandgronden ligt. Het maaiveld in het plangebied ligt gemiddeld op 19,50 meter +NAP.

Het plangebied heeft een open karakter. Langs de Broekveeweg liggen weliswaar drie agrarische bedrijven en langs de Merumerkerkweg en Molenweg/Offerkamp een 15-tal woningen, maar het onbebouwde agrarisch gebied bepaalt het beeld. Binnen het plangebied komt, behoudens enkele populierenopstanden, de afschermdende beplanting rond het sportcomplex bij de Offerkamp en de essen langs de Broekveeweg vrijwel geen opgaande begroeiing voor.

De zuidelijke steilrand heeft een natuurlijk groen karakter. Aan de westzijde van het plangebied bepaalt een ca. 2,5 meter hoge dijk rond de Oolderplas het zicht. Aan de noordzijde gaan de landbouwgronden geleidelijk over in de enigszins hoger gelegen gronden van de buurtschap Ool en het in de jaren '80 gebouwde woongebied "Den Ekkert". Dit woongebied wordt van Ool gescheiden door een lager gelegen slenk, die ingericht is als wandel- en groengebied.

1.2 Ligging in de regio

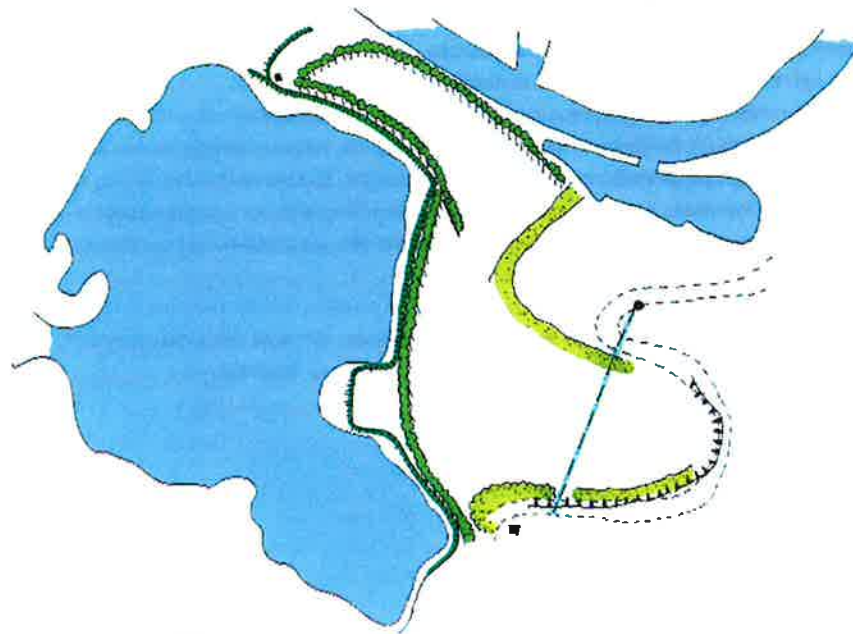
De woningbouwlocatie Oolder Veste is gelegen in de Maasvallei in Midden-Limburg. Het belangrijkste structuurbepalende element in deze regio is natuurlijk de Maas en de plassen die door de grindwinning ontstaan zijn.

Oostelijk van het plangebied bevindt zich het dal van de Roer, die in Roermond in de Maas uitmondt. Dit dal en enkele aangrenzende gebieden zijn vanwege de aanwezige ecologische waarden onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Ten oosten van het plangebied bevinden zich ook de spoorlijn Roermond - Heerlen en de provinciale weg N271. Ten noorden van het plangebied is het dorp Herten gelegen, dat door zijn ligging beschouwd kan worden als een onderdeel van het grotere stedelijk gebied van Roermond.

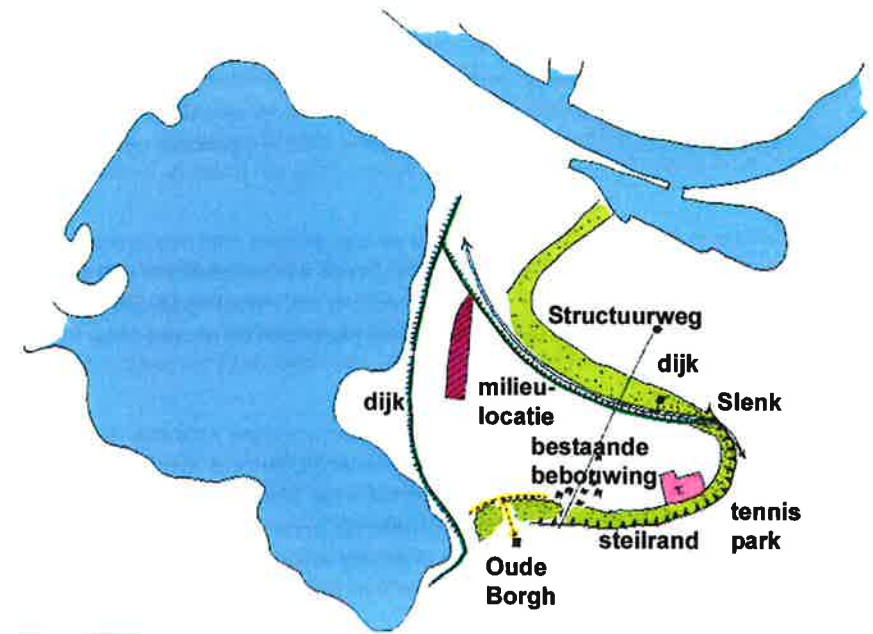
Westelijk en noordelijk van het plangebied bevindt zich een omvangrijk plassengebied, dat ontstaan is door de grindwinning in dit deel van Limburg. De plassen hebben nu een belangrijke recreatieve en gedeeltelijk ook een ecologische functie. Met name met betrekking tot de watersport genieten deze plassen landelijke bekendheid. Westelijk van het plangebied is ook het Lateraalkanaal gelegen, dat een aantal bochten afsnijdt, die ontstaan zijn als gevolg van de sterke meandering van de Maas.

Direct ten zuiden van het plangebied is de kern Merum gelegen. Verder naar het zuiden (ten zuiden van de kern Linne) bevindt zich de Clauscentrale, die door de grote hoeveelheid hoogspanningsmasten en koeltorens duidelijk in het landschap aanwezig is.





landschappelijke dragers



randvoorwaarden



bestaand landschap

1.3 Ruimtelijke structuur van het plangebied

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt bepaald door een aantal verschillende bestaande elementen. De meest bepalende elementen zijn:

- de steilrand;
- de bestaande bebouwing van Ool, Merum en Herten;
- de dijk langs de Oolderplas;
- de Merumerkerkweg;
- de bestaande groenelementen en beplantingen;
- de Maas;
- de Oolderplas.

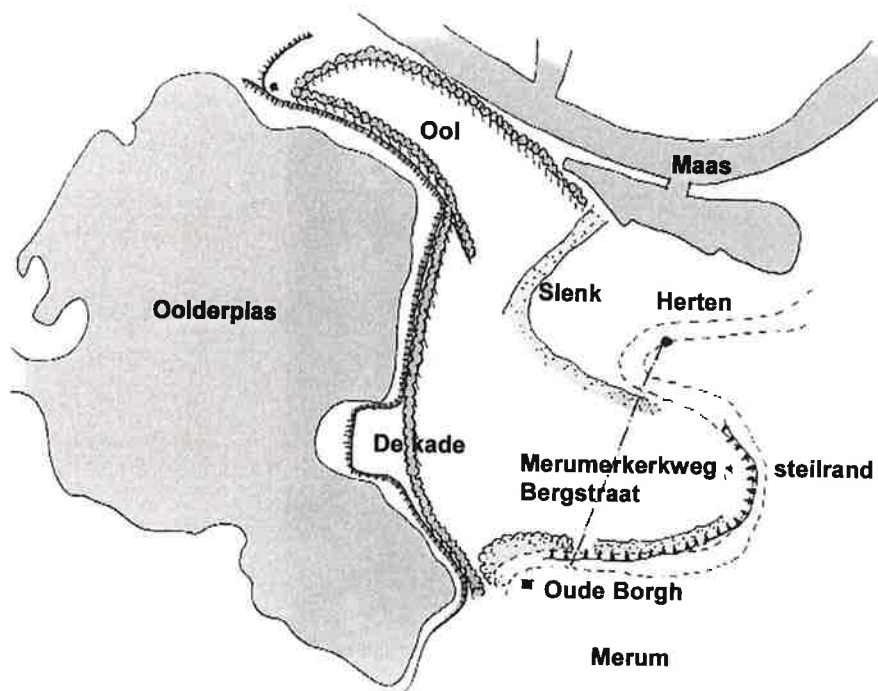
De steilrand ten noorden en ten noordoosten van de kern van Merum overbrugt een hoogteverschil van circa 5 meter tussen het plangebied en de aangrenzende gebieden. De hoogteverschillen zijn het grootst even ten oosten van de Merumerkerkweg en nemen zowel verder naar het oosten als naar het westen toe af. Met name ter hoogte van de Oude Borgh is de steilrand vanuit het plangebied goed waarneembaar.

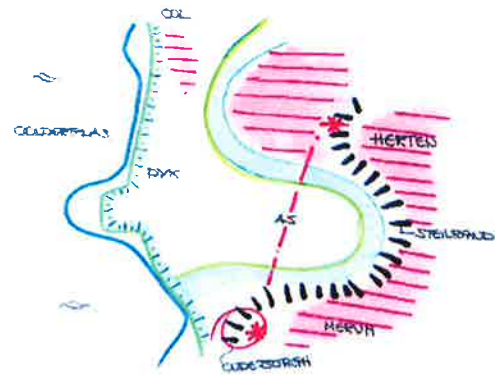
Het plangebied wordt aan drie zijden (noord, oost en west) omgeven door bestaande bebouwing van de kernen van Ool, Merum en Herten en de lintbebouwing tussen deze kernen. De nieuwe bebouwing in Oolder Veste wordt hierdoor als het ware ingebed in de bestaande bebouwingsstructuur van dit deel van de gemeente Roermond.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de dijk langs de Oolderplas, welke in verbinding staat met de Maas en dus hierdoor beïnvloed wordt. De dijk loopt evenwijdig aan de Broekveeweg en achter de Drusushoeve door en wordt door bomen begeleid. De huidige dijk heeft een hoogte van 21.55 m boven NAP. Deze hoogte is pas in 1996 bereikt, in het kader van het Deltaplan Grote Rivieren.

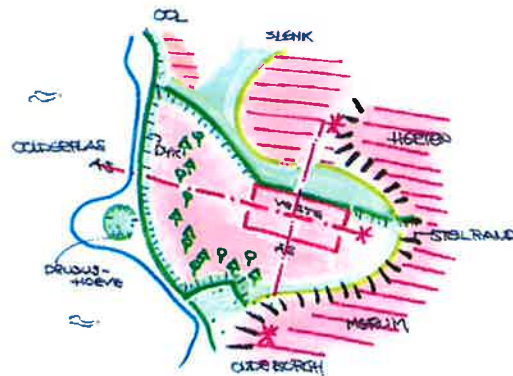
De Merumerkerkweg doorsnijdt het plangebied in noord-zuid richting en vormt zo de directe verbinding tussen Merum en Herten. Langs het zuidelijke deel van deze weg bevinden zich een tiental woningen en een hoveniersbedrijf.

In het plangebied bevinden zich enkele populierenbosjes aan weerszijden van de Merumerkerkweg. Daarnaast staan er essen tussen de Broekveeweg en de dijk langs de Oolderplas. Verder bevindt er zich weinig beplanting in het plangebied.

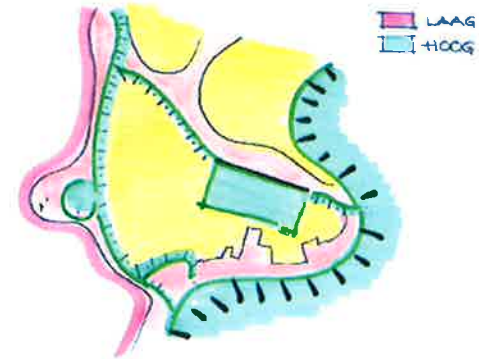




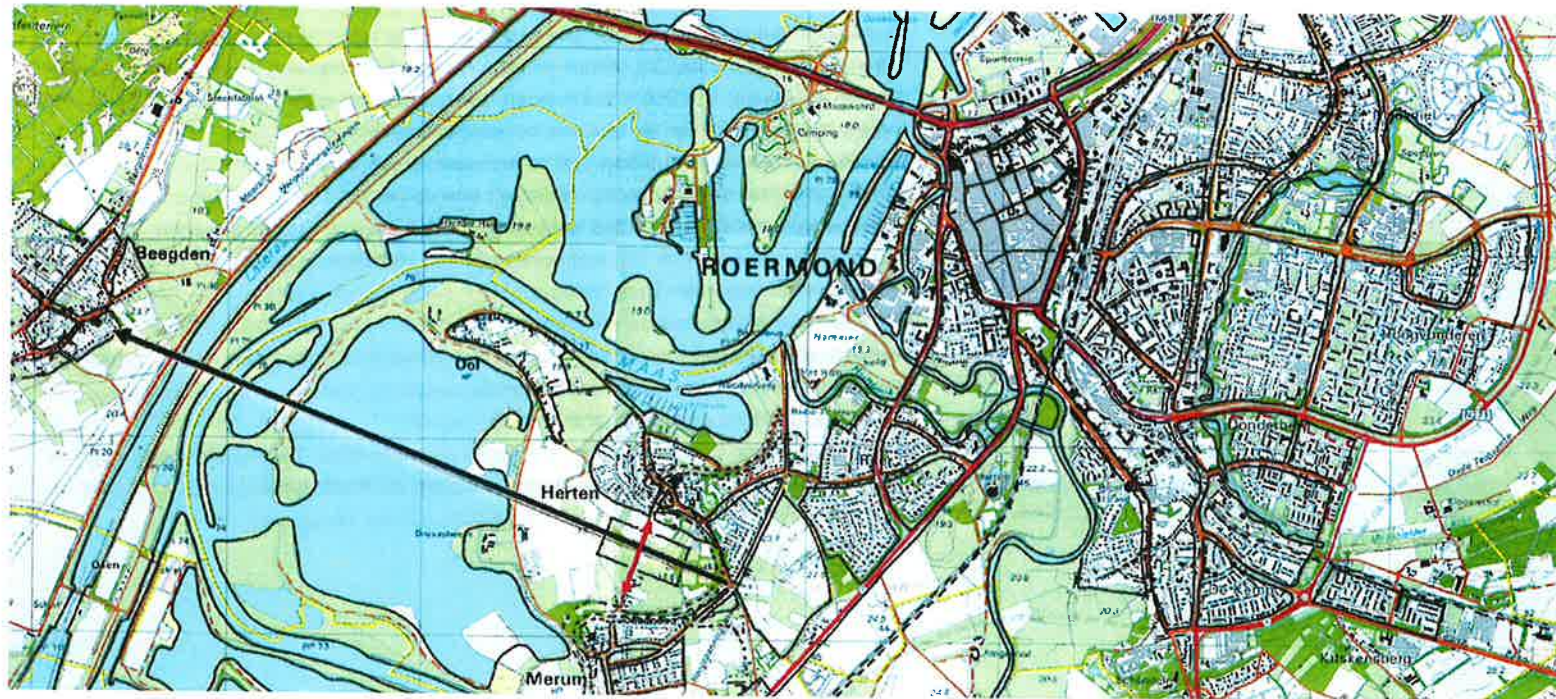
bestaande landschap



nieuwe landschap



morfologie



de verankering van het plangebied in haar omgeving

2. PLANBESCHRIJVING

Oolder Veste wordt aan de noord- en westzijde begrensd door respectievelijk een nieuwe kade en de ophoging van een bestaande kade. De noordelijke kade sluit aan op de steilrand ter plaatse van de Offerkamp. In het gebied tussen de noordelijke kade en Herten is de Structuurweg geprojecteerd. Deze weg is op maaiveldhoogte geprojecteerd in tegenstelling tot de rest van het plangebied dat opgehoogd zal worden. Een nadere uitwerking van de weg in relatie tot de waterhuishouding moet een antwoord geven op de exacte locatie en hoogteligging van de weg. De ontsluiting van Oolder Veste vindt plaats vanaf de bestaande Merumerkerkweg en de Structuurweg.

Voor Oolder Veste zijn een tweetal ontwerpprincipes ingezet. Deze twee principes betreffen enerzijds het ordenen van het nieuwe woongebied door middel van assen en anderzijds het introduceren van veranderbaarheid binnen een kader, namelijk de transformatie van bestaande gekende patronen in de omgeving van het plangebied.

De vertaling van de ontwerpprincipes naar het plangebied is bepalend voor het concept van het stedenbouwkundig plan. In het concept is de bestaande Merumerkerkweg ingezet als as tussen Herten en Merum en waarop loodrecht de as naar Beegden aan de overzijde van de Maas is geconstrueerd. Deze structuur verankert het plangebied in z'n omgeving en vormt de basis voor het formele deel de Veste.

Door de Veste hoger te leggen en te koppelen aan de te realiseren kade ontstaat een stedenbouwkundige structuur, die niet alleen identiteit geeft aan het plan zelf maar ook zichtbaar is in zijn vormgeving.

De Veste (formele inrichting)

De Veste is een hoger gelegen gebied begrensd door gesloten straatwanden. Achter deze gesloten wanden bevinden zich groene hoven waaraan diverse typen woningen zijn gesitueerd.

De centrale as in de Veste heeft een stenig karakter. Langs deze as zijn vrijstaande woningen geprojecteerd. Door hun individuele vorm en hoge vormgevingseisen begeleiden zij de as als ware het een beeldengalerij.

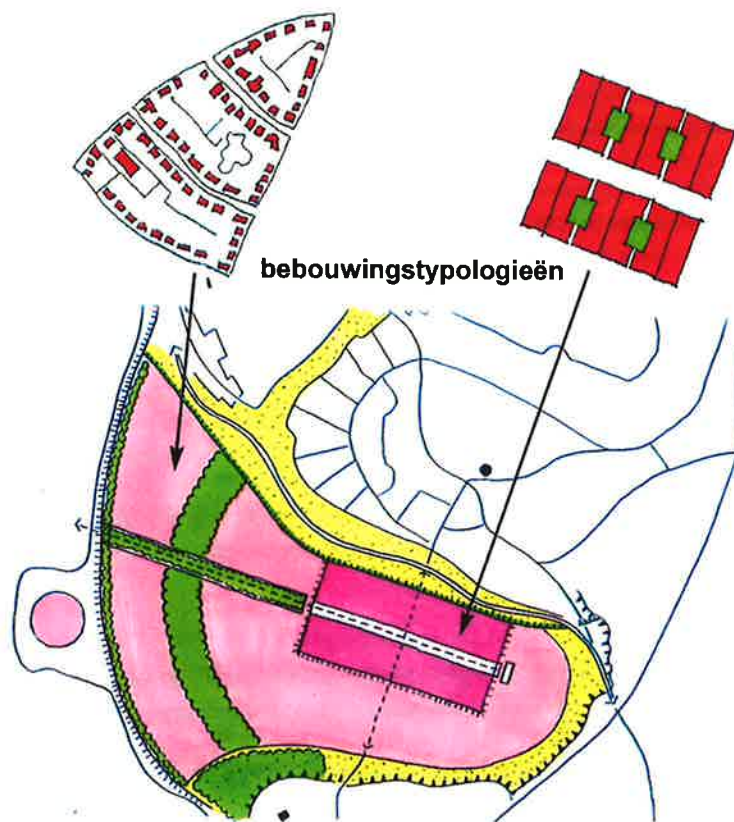
Het Ommeland (informele inrichting)

Rondom de Veste, het Ommeland, is een flexibele en informele verkaveling gedacht waar in de te handhaven bestaande bebouwing en overige functies, als vanzelfsprekend opgenomen kunnen worden. De bebouwingstypologie is los van karakter (gekende kwaliteit uit de omliggende kernen). De heldere stedenbouwkundige structuur van openbare ruimte (straten, pleinen, lanen en assen) wordt door een zorgvuldige inrichting van de profielen ondersteunt en draagt hierdoor zorg voor herkenning en oriëntatie.





sfeerbeelden losse verkaveling



concept



sfeerbeelden de hoven

De centrale as wordt in het Ommeland groener en breder dan in de Veste.

Het Ommeland wordt omringd door de slenk.

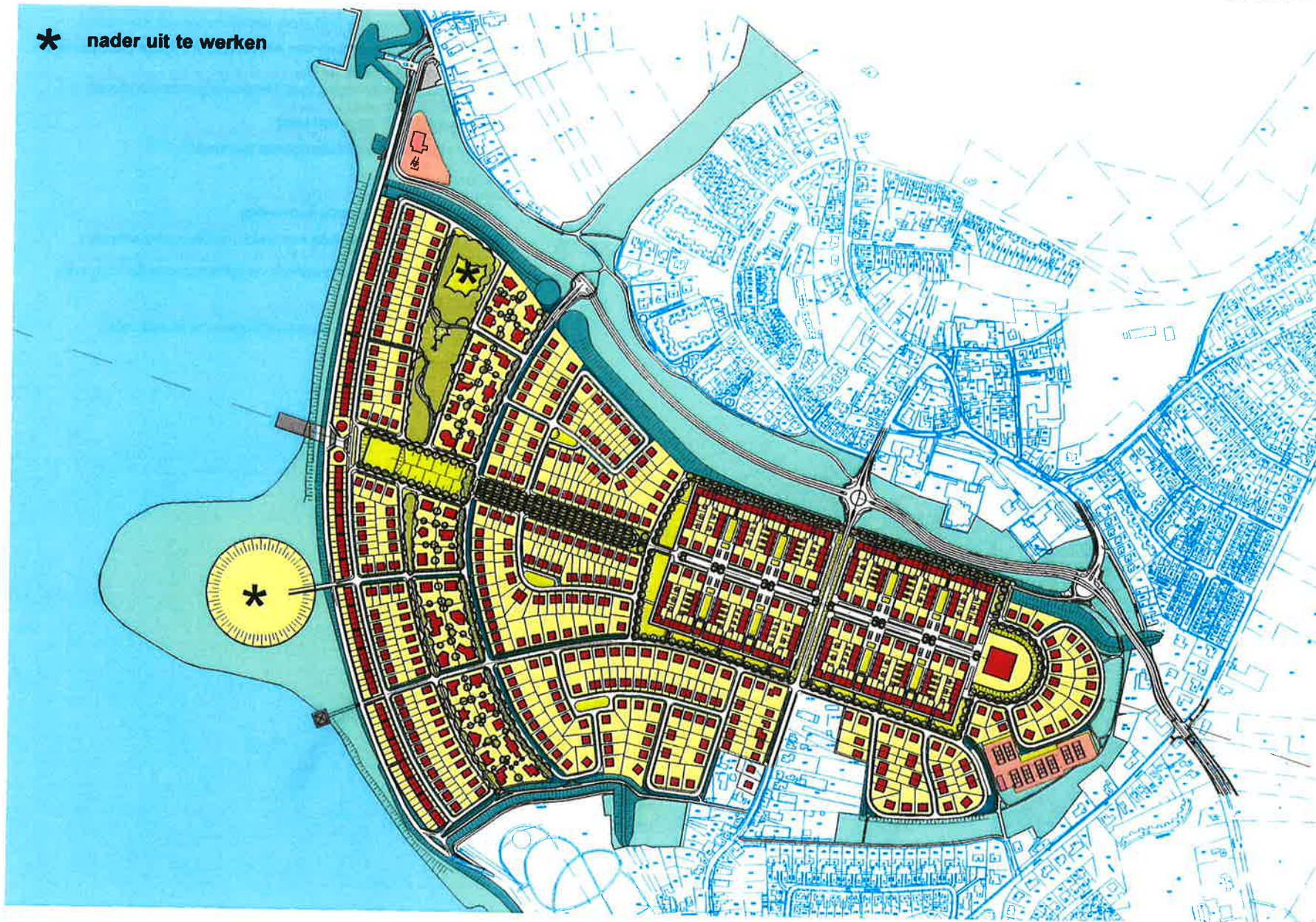
De slenk en het slenkgebied worden verbonden met het groengebied onderlangs de steilrand; hierdoor ontstaat een groene buffer tussen Herten, Merum en Oolder Veste. De slenk en de daarin gelegen Structuurweg zal door zijn lagere ligging bij zware regenval gedeeltelijk onder water kunnen komen te staan en zodoende als buffer fungeren. De inrichting en het beheer van dit gebied zullen resulteren in een doorgaand groen lint.

De noordslenk en het gebied rond de Oude Borgh worden in het plangebied met elkaar verbonden door een bijzondere groenzone, Bos en Lommer. Deze zone is, zoals de benaming al aangeeft, een specifieke verkaveling met grote, met bomen beplante, percelen. Hiermee wordt een specifiek woongebied en tevens een ecologische corridor gecreëerd.

Het gebied van de Drusushoeve wordt in het plan opgenomen als een bijzonder wooneiland met specifieke gestapelde bebouwing.

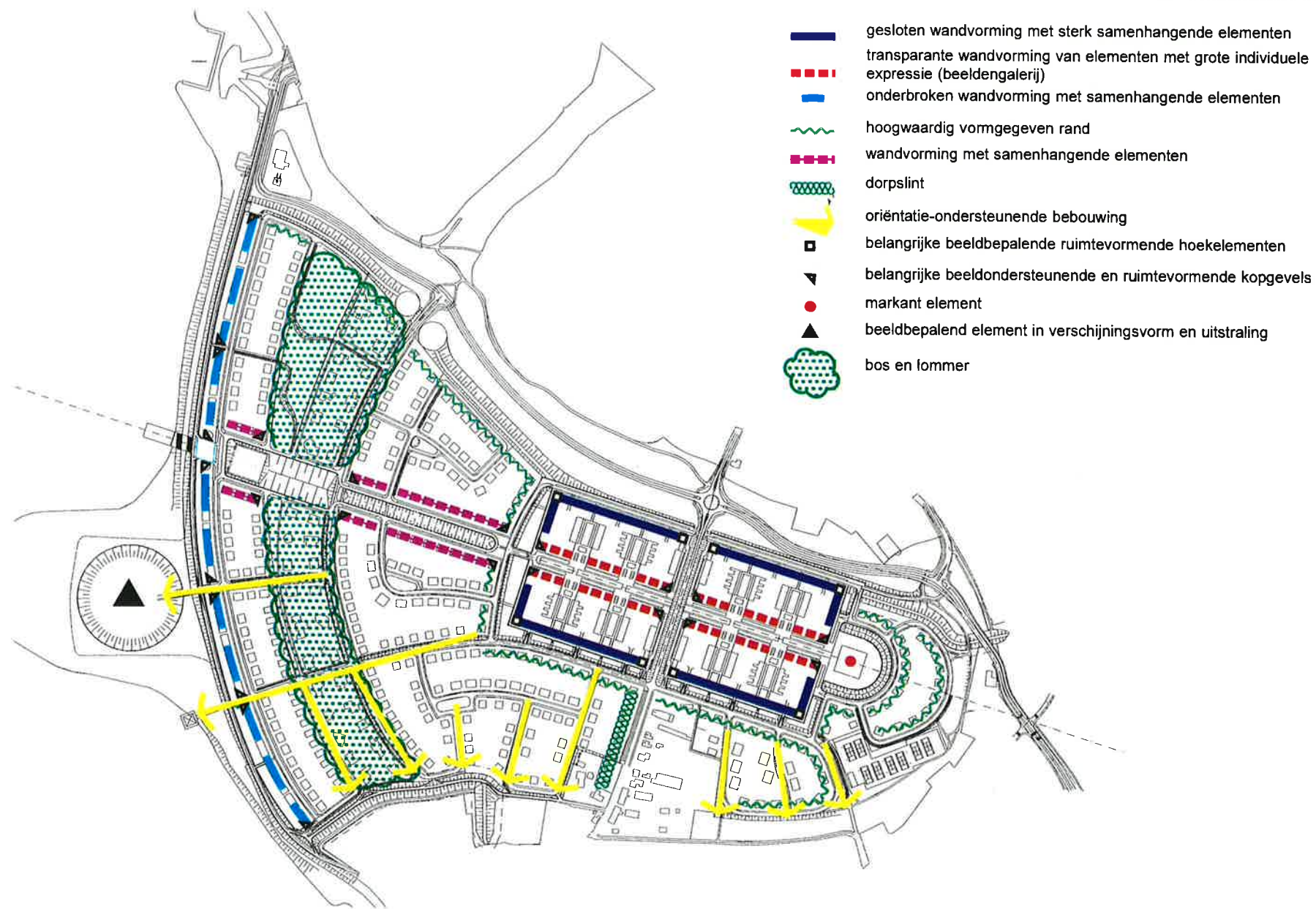
Naast de Drusushoeve zijn aan de oever van de Oolderplas nog twee bijzondere objecten gepland die de beëindigingen van de centrale as en een woonstraat vormen. Hier wordt gedacht aan speelelementen, een terras op het water, een uitkijkplek of een folie-achtig open element in relatie tussen de wijk (wijkrecreatie) en het water.

* nader uit te werken



VERKAVELINGSPLAN





3. BEELDKWALITEIT

3.1 Introductie beeldregie

Ambitie en noodzaak beeldregie

In het "Masterplan Oolder Veste" (1998) is de ambitie verwoord om een kwalitatief hoogwaardig woongebied te ontwikkelen. Door haar specifieke positie binnen de stedelijke structuur en door de ligging aan de Maas zal Oolder Veste een nieuw en bijzonder woonmilieu brengen in Roermond.

De ambitie om een hoogwaardig woon- en leefmilieu te realiseren vraagt om een expliciete beeldregie. Het beeldregieplan heeft als doel eenheid te krijgen in de verschillende onderdelen van de wijk maar ook om het beoogde contrast tussen verschillende onderdelen te bewerkstelligen. Om deze reden zijn uitgangspunten voor de bouwstijl, voor de vormgevingsprincipes en het kleur- en materiaalgebruik noodzakelijk.

Het onderwerp van beeldregie

In de Beeldregie zijn zowel de architectuur in relatie tot de stedenbouwkundige structuur als de openbare ruimte het onderwerp. De architectuurregie heeft betrekking op de massavorm, de uitdrukking, de textuur en de sfeer van de gebouwen. Tezamen vormen die gebouwen de wanden van de publieke ruimten en bepalen in hoge mate de sfeer en het karakter van het gebied. De regie van de openbare ruimte heeft betrekking op de kwaliteit van de vormgeving en inrichting van straten en openbare ruimten. Deze dienen niet alleen functioneel, sociaal, gebruiksvriendelijk en duurzaam te zijn, maar ook visueel aantrekkelijk en passend bij het karakter en de sfeer van Oolder Veste.

Het Beeldregieplan

Het Beeldregieplan is een belangrijk instrument dat op een vakkundige en zorgvuldige wijze moet worden gebruikt. De regels zijn geen doel op zich, maar beogen een optimale samenhang te bewerkstelligen tussen de veelheid aan objecten met een hoog kwaliteitsniveau, die uiteindelijk het gehele beeld en karakter van Oolder Veste bepalen. Er worden aanknopingspunten geboden die dienen ter inspiratie van het ontwerp van bebouwing en inrichting. Minstens zo belangrijk is echter het proces waarin het stedenbouwkundig plan, de bebouwing en de openbare ruimte van Oolder Veste verder uitgewerkt worden. Het optimale resultaat wordt bereikt in een ontwerpproces waarbij afstemming plaatsvindt tussen stedenbouw, architectuur en inrichting van de openbare ruimten.

Selectie architecten

Het beeldregieplan is de basis voor het selecteren van die architecten welke in staat zijn de aanwijzingen te vertalen naar het beoogde en gewenste beeld.

Voor de individuele kavels geldt dat voor een geregistreerde architect moet worden gekozen.

3.2. Beeld op hoofdlijnen

Principes van Oolder Veste

In "Oolder Veste" zijn twee duidelijk van elkaar verschillende gebieden te benoemen: de Veste en het Ommeland.

De Veste

De contour van dit gebied wordt gevormd door een gesloten straatwand met aaneengesloten hoeken. De hoven zijn op verschillende manieren indeelbaar. De bebouwing langs de centrale as bestaat uit losse bouwmassa's op grote kavels. Zo ontstaat een contrast tussen de gesloten / stenige buitenkant en de besloten groene binnenkant van deze stedenbouwkundige eenheid.

De beeldregie voor de Veste zal o.a. richtlijnen bevatten die tot doel hebben de continuïteit van de buitenzijde te waarborgen bijv. bouwhoogte, goothoogte, kleur enz.. Ook de bebouwing langs de as zal aan strenge richtlijnen moeten voldoen om ook hier de gewenste massa opbouw en individualiteit te garanderen.

Het Ommeland

De organische verkaveling van het Ommeland wordt bepaald door de lijnen in het landschap. Hierdoor is een patroon ontstaan waarbij de landschapsarchitectonische uitwerking van het stratenpatroon, de randen en de tuinen, de sfeer en het beeld gaat bepalen. Brede straten met eenzijdig groene bermen waarin grote solitaire bomen staan worden begrensd door diepe voortuinen van grote kavels. De sfeer wordt verder bepaald door het type woning, vrijstaand of geschakeld door elkaar.

De beeldregie op de architectuur zal zich in dit gebied met name richten op de randen, de bebouwing langs de Oolderplas, de bebouwing langs de groene as. Voor de overige bebouwing zijn vooral stedenbouwkundige richtlijnen van groot belang bijv. maximum bebouwingspercentage van de kavel, diepte van de voortuinen, situering van de garages enz.

Het Ommeland is onderverdeeld in De Dijk, De Velden, Bos en Lommer en De Drusus-hoeve.



De Dijk:

- . deze bebouwing is het beeldbepalend gezicht van de wijk in het westen aan de Oolderplas.

De Velden:

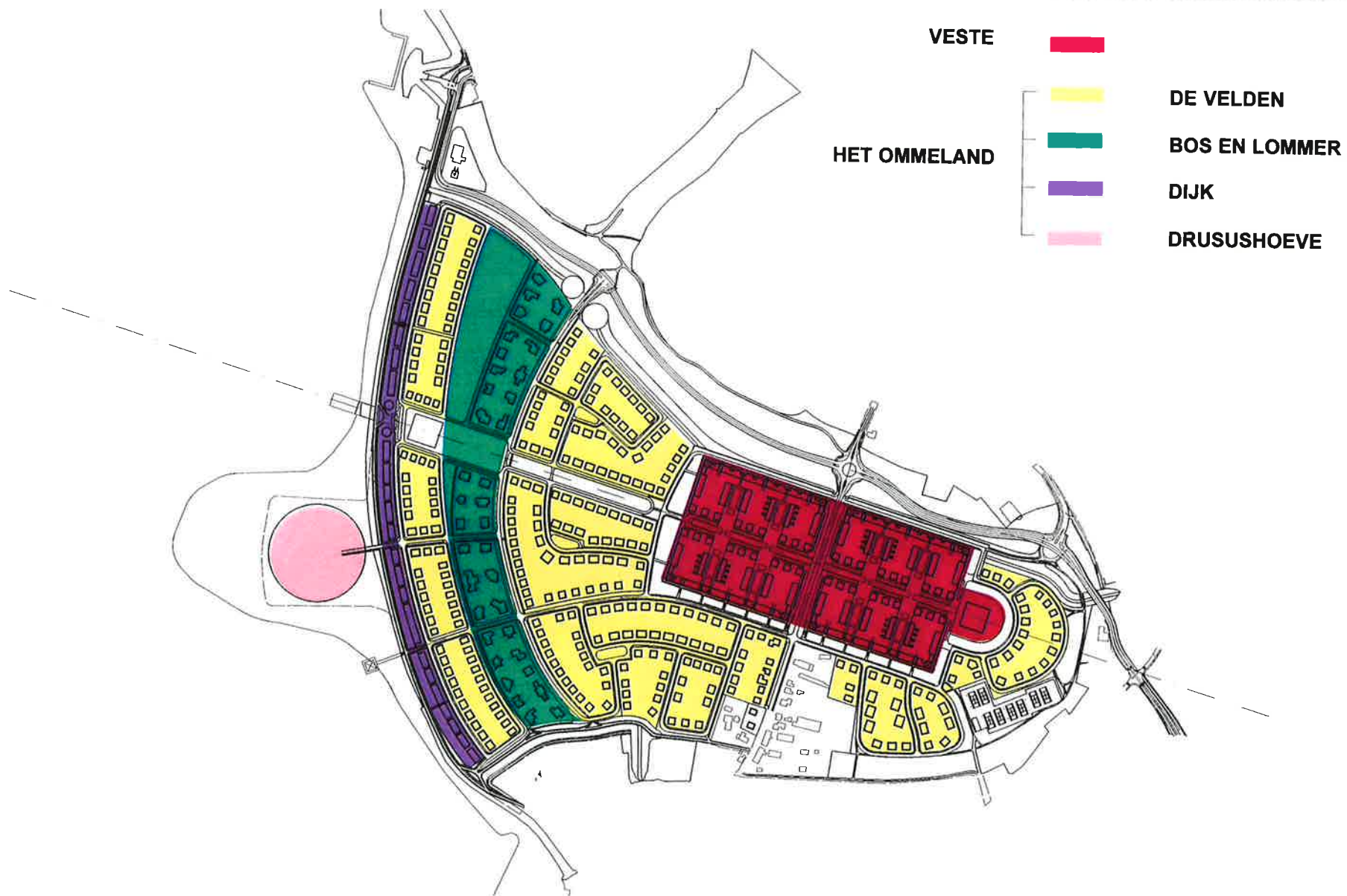
- . een open verkaveling vertaald in klusters à la jaren 30 tuindorpen.

Bos en Lommer:

- . een zeer ruim verkaveld gebied tussen de Slenk en de Oude Borgh. Het karakter van deze zone wordt bepaald door hoog opgaand groen, ruime straatprofielen met brede berm.

De Drusushoeve:

- . een buitendijks gebied in de Oolderplas.





1. Kader
2. Beeldengalerij
3. Hoven
4. Belle Vue

4. STEDEBOUWKUNDIGE EENHEDEN EN ARCHITECTEN CLUSTERS

4.1 De Veste

De Veste is op te vatten als 4 eenheden, die tezamen één geheel vormen.

Deze eenheden worden hier benoemd als:

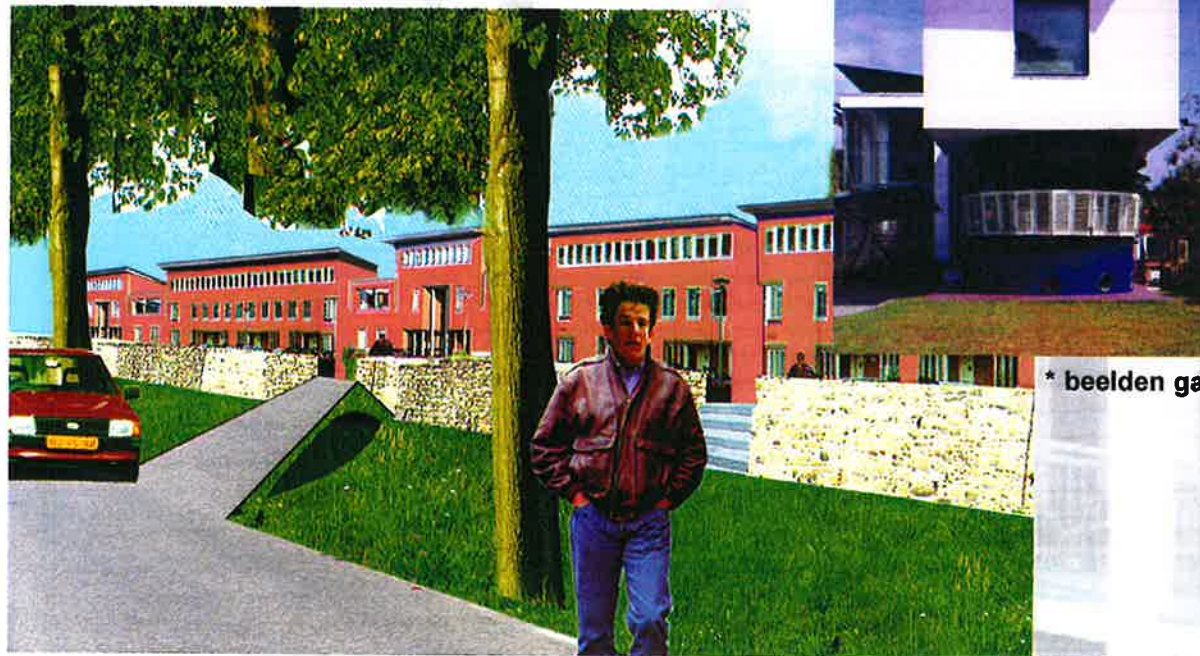
Kader buitenrand
Beeldengalerij de as
Hoven de binnengebiedjes
Belle Vue op het begin van de as

In onderstaande matrix wordt per eenheid danwel het geheel, aangegeven aan welke eisen de beeldkwaliteit in ieder geval dient te voldoen.

	1. Kader	2. Beeldengalerij	3. Hoven	4. Belle Vue
Ontwerputgangspunten				
Kenmerken	Als één architectonisch geheel te ontwerpen, (1 architectencluster) waarbij uitgegaan wordt van beslotenheid, robuustheid en veiligheid. toepassing van gedempte kleurstellingen dienen dit te ondersteunen.	Op te vatten als een compositie van solitaire woningen met een moderne, eigentijdse uitstraling. Elk afzonderlijk (bouwkundig) object dient een specifiek gevel ontwerp te krijgen, de plattegrond kan wel standaard zijn.	De vormgeving van de Hoven is een afgeleide van het Kader.	Asbeëindiging: zorgvuldige massa opbouw en gerichtheid op de as
Architectuurreferentie	Inspiratiebronnen: Vandenhave, Bossche School, Krier	Inspiratiebronnen: modernisme, post-modernisme	Modern-traditioneel, met een licht stedelijke uitstraling.	Modern, uitgesproken
Programma				
Woningtype	Rijen met eventueel gestapelde hoekelementen	Vrijstaand	Patio's, geschakeld	Gestapeld
Kavelgrootte	minimaal 190m², gemiddeld 270m²			
Aantal	200-220			
Dichtheid	bruto 37,8 woningen per ha, netto 22 woningen per ha			
Bijzonder programma	Praktijkwoningen (de gesloten hoeken van de Veste kunnen hiervoor ruimte bieden).		Seniorenwoningen mogelijk	Voorzieningen, bijzondere woonvorm
Parkeren	Op eigen terrein, uitgezonderd de zuidzijde. Noordzijde inpandig, eigen opstelstrook voor de garage	Op eigen terrein, gedeeltelijk inpandig eigen opstelstrook 2 auto's, gedeeltelijk voor de garage	Op eigen terrein, bij voorkeur achter op de kavels d.m.v. aparte parkeerhoven. Voorzijde autovrij.	Op eigen terrein. Ingeval van vestiging voorzieningen (school), dient parkeerruimte gevonden te worden op de betreffende locatie
	Bezoekers parkeren in en aan de Veste, ter weerszijden van de As wordt geconcentreerd geparkeerd aan de Hoven			



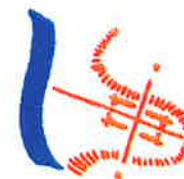
Referentie- en sfeerbeelden De Veste



* gesloten wanden buitenzijde van de Veste

* beelden galerij

	1. Kader	2. Beeldengalerij	3. Hoven	4. Belle Vue
Plaatsingseigenschappen				
Rooilijnen	Verplichte rooilijn Aan de noordzijde ligt de rooilijn 3m uit de erfgrens. Op de begane grond mag hier tot max. 50% van de perceelbreedte terugliggend gebouwd worden (i.v.m. inpandig parkeren) Overige zijden: rooilijn ligt op 1m afstand van de erfgrens.	Verplichte rooilijn Rooilijn ligt op 3m afstand van de erfgrens. 30% van de gevelbreedte mag terugliggend gebouwd worden. Bijgebouwen zijn vrijgesteld van de verplichting in de rooilijn te bouwen. Er geldt een bebouwingsvrije zone tussen 2 woningen van 3m ter weerszijden van de zijdelingse erfseiding	Geen verplichte rooilijn, uitgezonderd de bebouwing ter weerszijden van de Merummerkerkweg. De rooilijn zal op minimaal 1m en op maximaal 3m afstand van de erfgrens geprojecteerd worden.	Geen verplichte rooilijn, zwaartepunt van de hoofdmassa dient zich wel op enig punt van de As te bevinden
Grootte en vormeigenschappen				
Beukmaat	6-9m	n.v.t.	8-9m	n.v.t.
Hoogte	3 bouwlagen, hoekelementen minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen verdiepingshoogte begane grond minimaal 3m. Goot- c.q. daklijn op één hoogte, uitgezonderd hoekelementen en onderdoorgangen.	2 bouwlagen met kap	2 bouwlagen	minimaal 2 bouwlagen, met of zonder kap
Geleding	Verticale geleding van de buitenzijde om de hoogte te accentueren.			
Kapvorm	Plat; lessenaarsdaken onder voorwaarden toegestaan, hoekelementen vrij	Vrij	Plat; lessenaarsdaken onder voorwaarden toegestaan	Vrij
Bijzondere elementen	Hoekelementen: gesloten wanden d.m.v. gestapelde woningen en/of praktijkruimten	Elke woning dient als bijzonder element te worden opgevat.	Hoekelementen aan de Merummerkerkweg: praktijkruimten	



Referentie- en sfeerbeelden De Veste



* inpandige balkons (logia's)



	1. Kader	2. Beeldengalerij	3. Hoven	4. Belle Vue
Uitdrukkingseigenschappen				
Uitstraling	Gesloten buitenzijde, eenheid	Modern en rijkdom	Verrassend, beschut	Bijzonder, teatraal, gericht op de As
Materiaalgebruik	Baksteen met accenten in bv. hout, stucwerk, steenverbanden, natuursteen Er dient steen van dezelfde soort te worden toegepast: identieke steenkeuze verplicht	Stucwerk, keim, baksteen	Vrij	Vrij
Kleurgebruik	Gedempte kleurstelling, donkere kleur aan de buitenzijde van de Veste	Lichte kleuren	Gedempte kleurstelling, passend bij het Kader	Lichte kleuren
Erfafscheiding (Voor zover grenzend aan openbaar gebied)	Tuilmuren verplicht in de rooilijn t.p.v. de hoekelementen: gesloten, hoogte 1,8m materialisatie gelijk aan de hoofdbebouwing Verplicht voor de noordzijde, hier de erfafscheidingen loodrecht op de gevels: transparant hoogte 70-100 ontwerp materialisatie in samenhang met architectuur en materialisatie bebouwing Overig: niet verplicht	Tuilmuren verplicht aan de straatzijde hoogte aan de voorzijde maximaal 0,7m Tuilmuren verplicht op de zijerfgrens, (achter de rooilijn) hoogte maximaal 1.80m (voorzijde 0,7m)	Tuilmuren verplicht (eventueel in combinatie met garage) op de zijerfgrens, hoogte maximaal 1.8m	Afhankelijk van de functie en de architectuur van deze bebouwing





ARCHITECTUURCLUSTER DE DIJK



belangrijke beeldondersteunende bebouwing

4.2a De Dijk

Ontwerputgangspunten

De bebouwing op de dijk aan de plas is het beeldbepalend gezicht van de wijk in het westen. Deze lineaire structuur dient door architectonische vormgeving benadrukt te worden met een ritmiek en alternatie van verschillende massa's. Verbijzondering is gewenst op de plek waar de as de dijk kruist en de wijk opent naar het water. Deze plek moet geaccentueerd worden door in hoogte en vorm afwijkende bebouwingselementen die tevens een onderdeel vormen van de compositie.

De architectuur van de totale rand is horizontaal, geaccentueerd door dakranden en raamopeningen. De verschijningsvorm is modern en dient in een handschrift ontworpen te worden. (*inspiratiebronnen: Corbusier, Mies v.d. Rohe, modernisten*).

Programma

- * Woningtype: geschakelde woningen (2, 3 of 4 aan elkaar) en gestapeld
- * Kavelgrootte ca. 200m² - 300m²
- * Woningaantallen: ca. 95
- * Parkeren op eigen terrein (minimale opstelruimte 5,5 m).

Plaatsingseigenschappen

- * De woningen zijn onderdeel van de dijkconstructie.
- * De rooilijn dient als één geheel gecomponeerd te worden. Dit geldt zowel voor de straatzijde als de plas.zijde

Grootte en vormelgenschappen

- * beukmaat: ca. 8m
- * hoogte: 2 à 3 lagen, accenten langs de as min 4 lagen
- * geleiding: de horizontale opgebouwde gevels bestaan uit een plint een midden en een afronding
- * kapvorm: divers; met dien verstande dat de woning zich opent naar de plas
- * bijzondere elementen: op de kruising van de dijk met de as; zeer kleinschalige app. complexjes

Uitdrukkingseigenschappen

- * uitstraling is modern en in één handschrift
- * Materiaalgebruik: baksteen, stucwerk, keim.
- * Kleurgebruik: lichte kleurstelling; donker dak
- * Erfafscheiding: de erfafscheiding aan de kant van de Oolderplas bestaat uit een laag muurtje mee ontworpen met de woningen, van 70 - 100cm hoogte, dat in één vloeiende lijn langs het voetpad wordt gesitueerd. De erfafscheiding aan de straatzijde dient aan de sluiten op de erfafscheidingen van de Velden.
- * Bijzonderheden: een deel van de woning en erfafscheiding is onderdeel van de dijkconstructie, woonzijde aan de dijk; tevens dient er een woonfunctie aan de straatzijde te worden gerealiseerd. Een met tuinmuren afgeschermd terraszone op de dijk waar geen bijgebouwtjes zijn toegestaan. De woningen hebben een inpandige garage aan de straatzijde. Erfscheidingen bij doorsteken zijn tuinmuren met dezelfde materialisering als de hoofdbebouwing.



Referentie- en sfeerbeelden Dijkwoningen



- * horizontaliteit
- * eenduidige daklijn



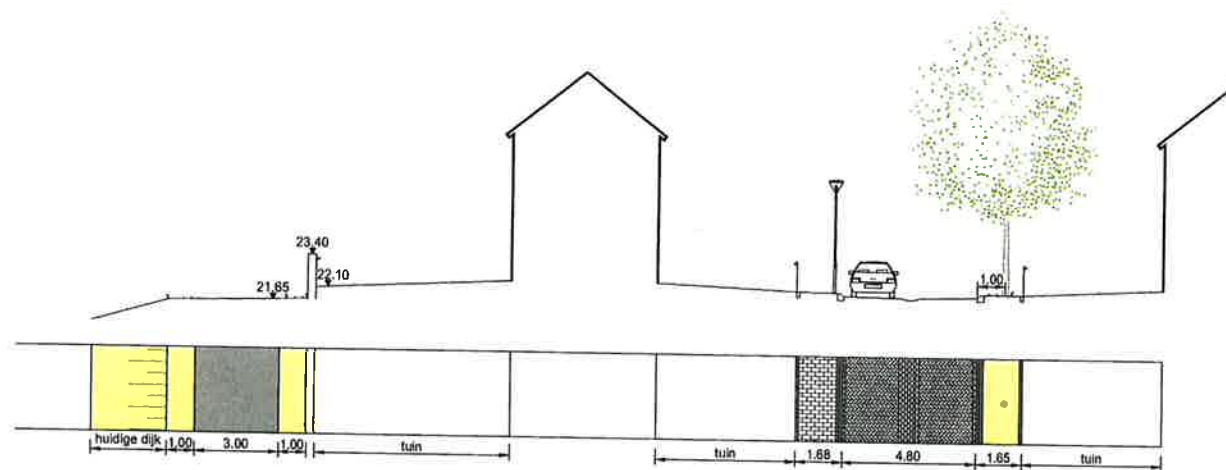
- * compositie van diverse massa's in een architectuurvorm

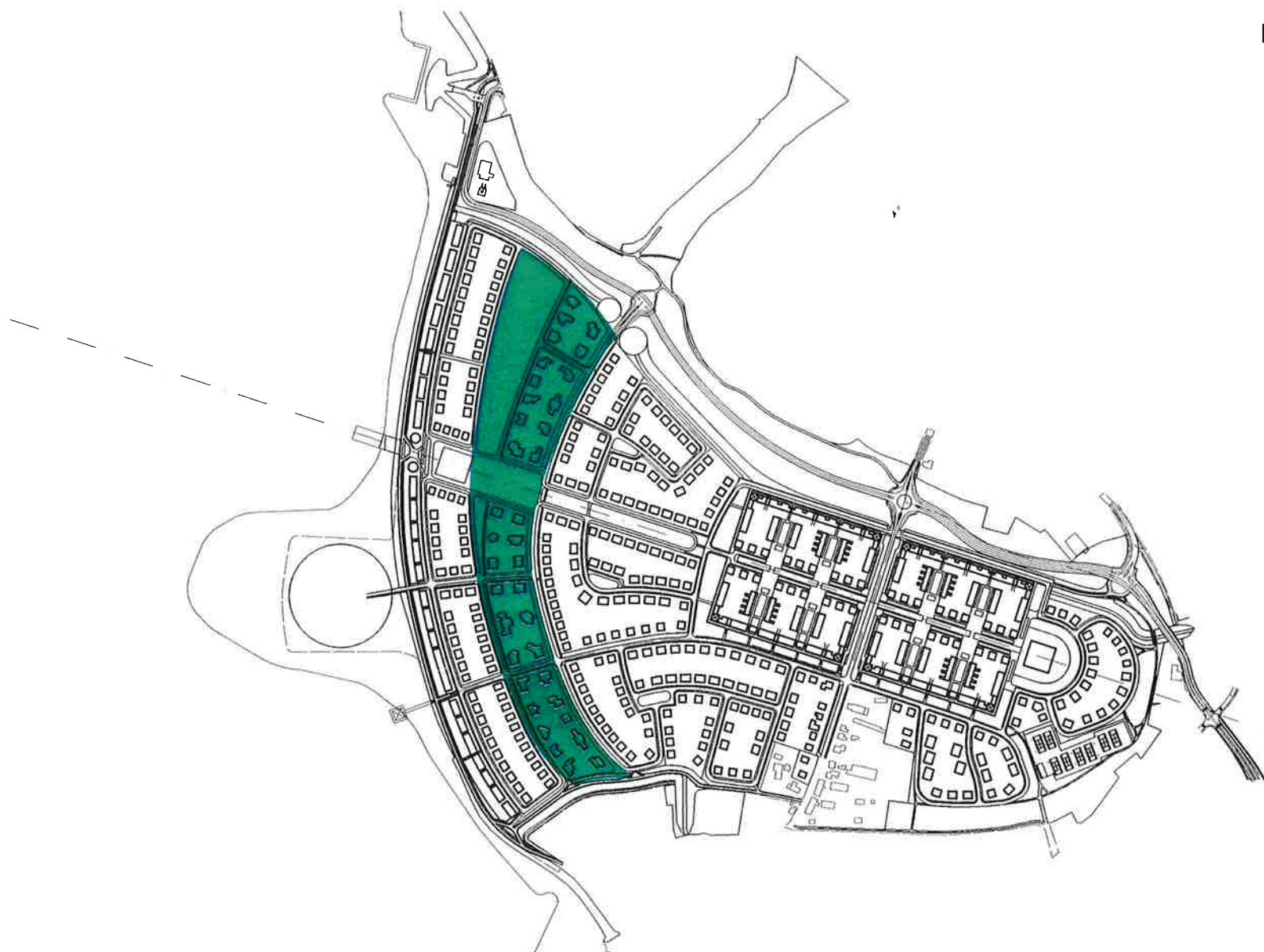


- * opbouw: - plint
- midden
- afronding



- * panoramisch wonen op 1e verdieping



**ARCHITECTUURCLUSTER BOS EN LOMMER**

4.2b Bos en Lommer

Ontwerpuitsgangspunten

Bos en Lommer is een zeer ruim verkaveld gebied tussen de Slenk en de Oude Borgh. Het karakter van deze zone wordt bepaald door een ruim profiel van de straat met brede groene bermen en zeer brede kavels aan weerszijden. De kavels liggen iets verhoogd t.o.v. de straat en zijn bedoeld voor riante villa's en landhuizen.

Extra aandacht dient besteed te worden aan het groene karakter van deze zone in de vorm van beplantingsvoorstellen op de uit te geven kavels.

De architectuur in deze zone is divers in de zin van de klassieke villa uitstraling met een verwijzing naar het New Urbanism en jaren 20 / 30 villaparken. Afgewisseld met van de moderne architectuur (platte of bijna platte dak) vertalingen.

(Uitgesloten zijn boerderettes of dergelijke vormen van nostalgisch bouwen)

(Inspiratiebronnen: Amsterdamse en Delftse school, Frank Lloyd Wright, modernisten ed.)

Programma Bos en Lommer

- * Woningtype: vrijstaande woningen in particuliere ontwikkeling
- * Kavelgrootte: minimaal 1000 m²
- * Aantal woningen: ca. 40 woningen
- * Overige functies: n.v.t.
- * Parkeren op eigen terrein (minimale opstelruimte 5,5 m).

Plaatsingseigenschappen

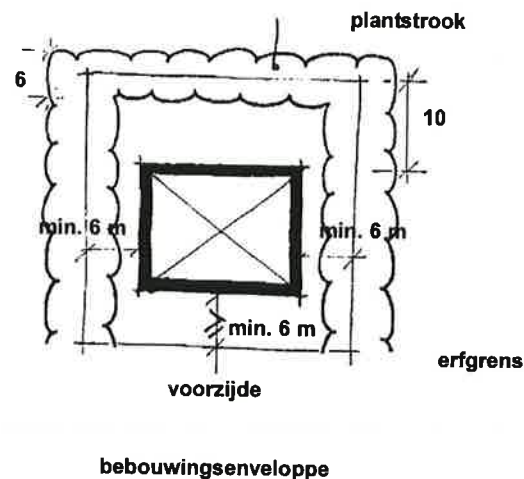
- * Rooilijnen: n.v.t.
- * Situering bebouwing dient minimaal 6 m uit de erfgrans aan de voorzijde geplaatst te worden. De bebouwing dient minimaal 6 m uit de zijerfgrans gesitueerd te worden. De hoofdmassa van de bebouwing dient min 10 m uit de achtererfgrans gesitueerd worden.
- * De bebouwing van Bos en Lommer ligt ± 50 cm hoger dan de rijbaan.

Grootte en vormeigenschappen

- * Beukmaat: n.v.t.
- * Bouwhoogte: max. 3 lagen inclusief kap
- * Geleding van de opbouw: divers
- * Goothoogte: divers
- * Kapvorm: divers
- * Nokrichting: divers
- * Hoekoplossingen: extra aandacht aan hoekbebouwing, geen blinde zijgevels.

Uitdrukkingseigenschappen

- * Uitstraling: diversiteit, individualiteit
- * Materiaalgebruik: divers
- * Kleurgebruik: divers
- * Erfafscheidingen: hagen eventueel in combinatie met een transparant hekwerk. In het definitieve ontwerp dient het soort haag en het type hekwerk vastgelegd te worden, zodat een samenhangend beeld ontstaat.
- * Bijzonderheden: Er dient een plantstrook op de erfgrans te worden aangelegd van minimaal 3 meter ter weerszijde van de erfgrans, uitgezonderd de voorzijde. In de tuin bij de erfgrans tussen de woningen zullen bomen aangeplant worden door de ontwikkelende partij om het gewenste groene beeld te garanderen. In het definitieve ontwerp zullen aanvullende eisen in de vorm van een draaiboek voor de particuliere bouwers worden ontwikkeld. De keuze voor een geregistreerde architect is verplicht



Referentie- en sfeerbeelden Bos en Lommer



- * individualiteit
- * statig / voornaam
- * diversiteit

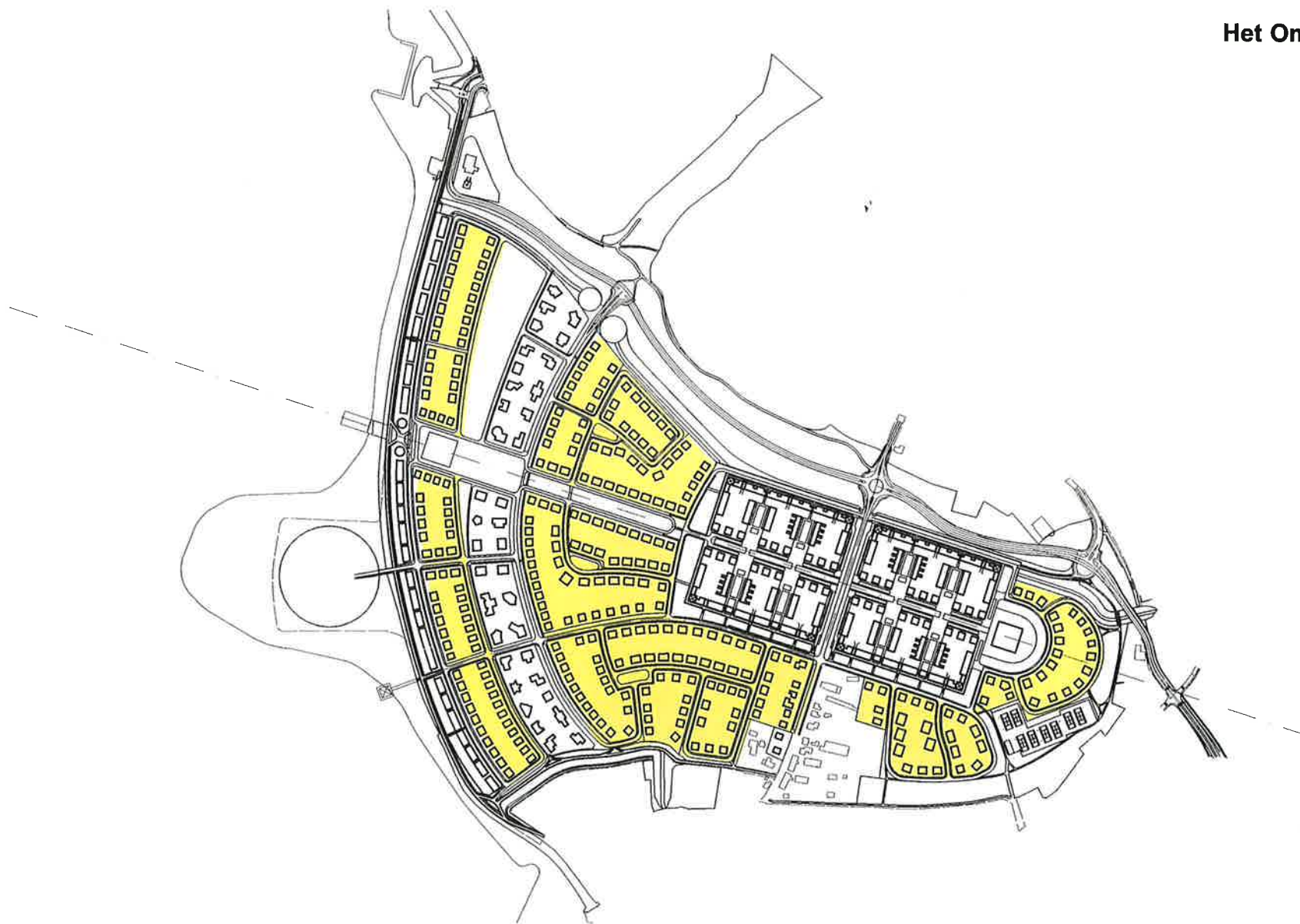


Referentie- en sfeerbeelden Bos en Lommer



- * riant
- * expressief





ARCHITECTUURCLUSTER VELDEN

4.2c De Velden

Ontwerputgangspunten

De Velden is een woongebied met een klassieke verkaveling à la jaren dertig tuindorpen, kromme straatjes en groene profielen. De architectuur heeft een romantische uitstraling.

(Inspiratiebronnen: Dudok, Delftse school ed.)

Programma

- * Woningtype: vrijstaande, half-vrijstaande, 2-onder-een-kap en geschakelde woningen.
- * Parkeren op eigen terrein (minimale opstelruimte 5,5 m).

Plaatsingseigenschappen

- * Rooilijnen:
 - Aan weerszijde van de groene as dient de hoofdmassa in de rooilijn geplaatst te worden. Rooilijn 5 m uit de voor- en zijerfgrens, hoekaccenten steken maximaal 1m door rooilijn heen.
 - In de overige straten geldt geen verplichte rooilijn, maar wel minimale afstanden tussen voor- en zijgevel en erfrens (zie blz 31)
 - Bijgebouwen en carports worden min. 3 m teruggelegd t.o.v. de voorgevel. Voor garages dient opstelruimte van minimaal 5 meter op eigen terrein aanwezig te zijn.
 - Situering: voortuinen zijn minimaal 5 m diep.

Grootte en vormeigenschappen

- * Beukmaat: divers
- * Bouwhoogte: 1 à 2 lagen + kap, accentbebouwing en bebouwing langs de groene as kan hier van afwijken.
- * Geleding: overwegend horizontaal
- * Goothoogte: divers
- * Kapvorm: diverse kapvormen (hellingshoek min 30°) met uitzondering van platte daken.
- * Nokrichting: langs de groene as evenwijdig aan de as. Hoeken en accentbebouwing kunnen hiervan afwijken.
- * Hoekoplossingen: de hoekbebouwing is een tweezijdig gerichte woning.

Uitdrukkingseigenschappen

- * Uitstraling: langs de groene as staat de eenheid voorop: rustige begeleiding van een belangrijke groene ruimte.
- * Materiaalgebruik:
 - Langs de groene as: baksteen, stucwerk, keim
 - Overige bebouwing: hoofdzakelijk baksteen

- * Kleurgebruik:
 - Langs de groene as: wit met donkergrijze kap.
 - Overige bebouwing: roodachtige baksteen met donkergrijze kap
- * Erfafscheidingen:
 - Transparante of groene erfafscheiding. Voorgrens max. 1 m; zijgrens max. 1,80 m. (in samenhang met de architectuur van de bebouwing)
- * Bijzonderheden: overstekken, erkers, entreepartijen, kappen, gemetselde schoorstenen.



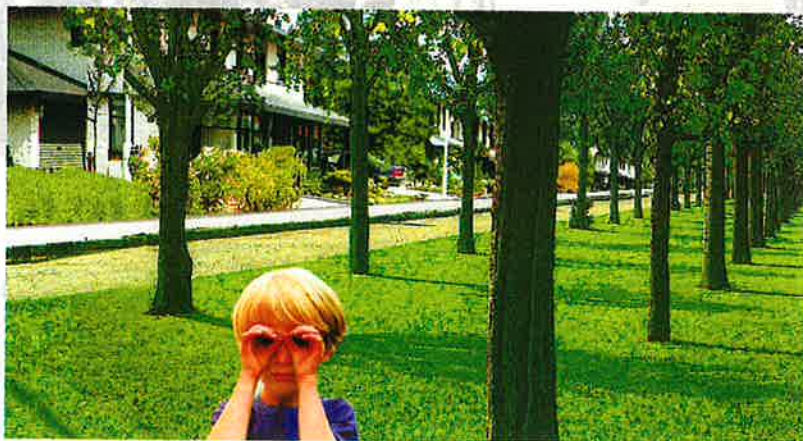
Referentie- en sfeerbeelden De Velden

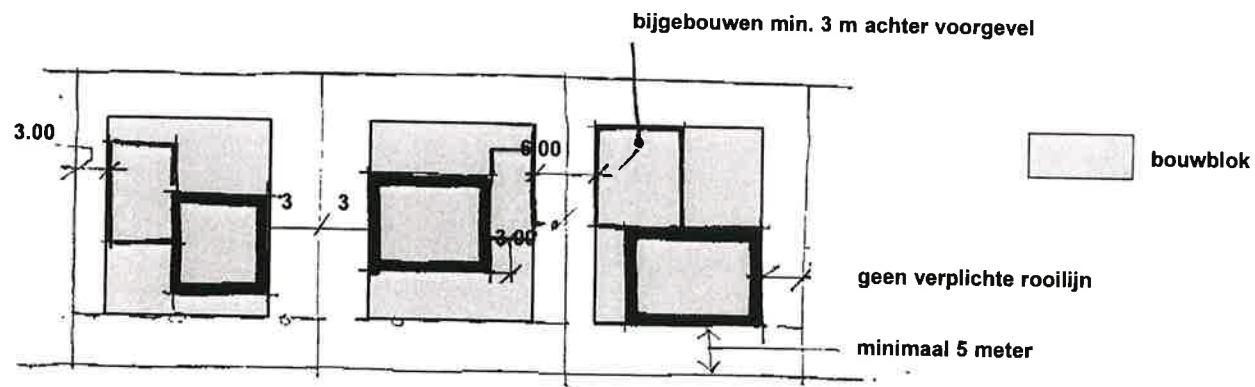


- * diverse dakhellingen
- * kappen min. 30°

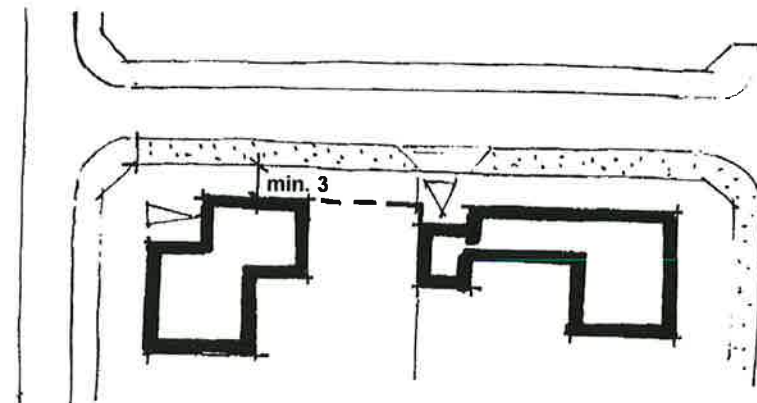
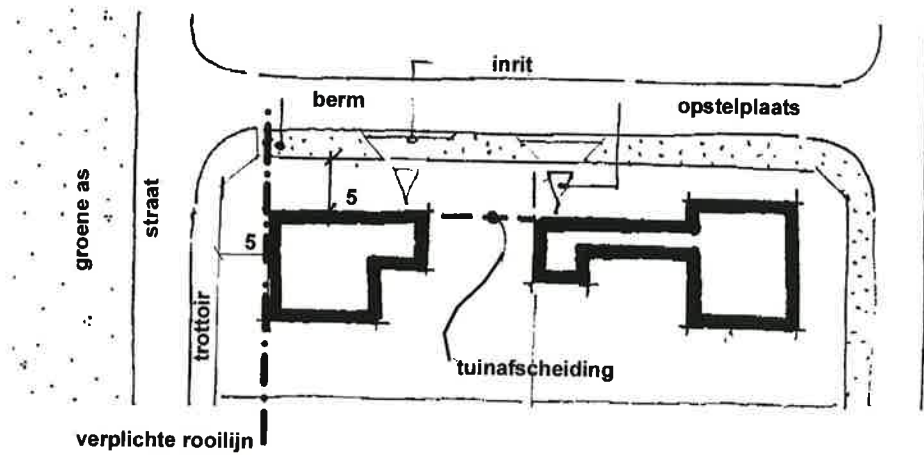


- * overstekken
- * erkers
- * entreepartijen
- * romantisch
- * eenheid in verscheidenheid



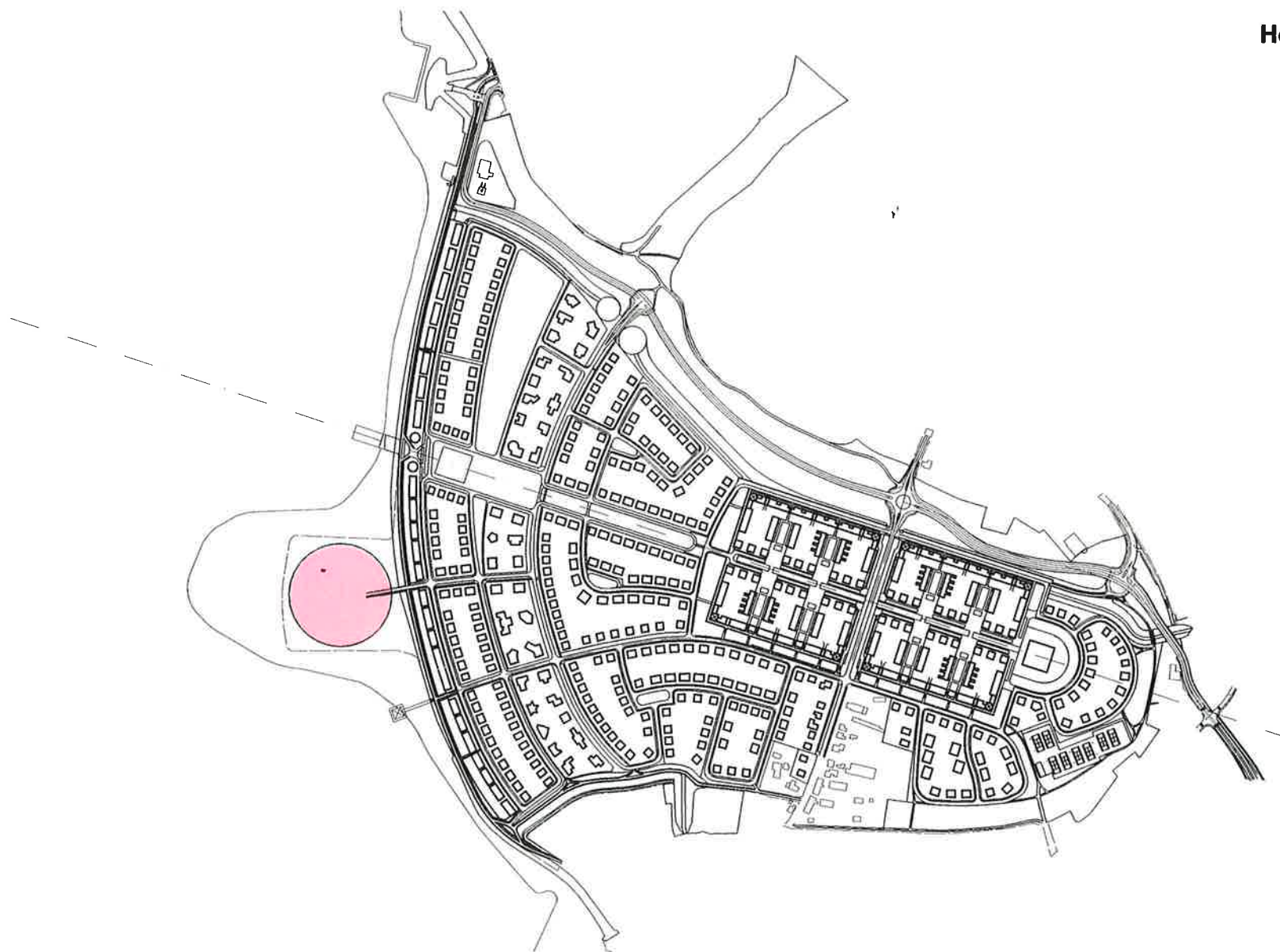


losse bebouwingsrand



extra aandacht voor hoekoplossingen





ARCHITECTUURCLUSTER DRUSUSHOEVE

4.2d De Drusushoeve

De Drusushoeve is een buitendijks gebied in de Oolderplas.

Om toch het gewenste beschermingsniveau te bieden worden het te bebouwen gebied opgehoogd tot dijkhoogte.

Dit unieke gebied in de Oolderplas is middels een brug verbonden met Oolder Veste. Het "eiland" met bebouwing fungeert als blikvanger vanuit de omgeving en dient derhalve zeer zorgvuldig behandeld te worden. De bebouwing, met name de massaopbouw, dient in samenhang met de bebouwing aan de dijk gezien te worden.

De architectuur is open en transparant van structuur en opbouw.

Indien de woningen uitgevoerd worden in een aantal torentjes moeten dit ranke en slanke bebouwingsmassa's zijn.

Als gekozen wordt voor een "monolit" zal dit bouwwerk eveneens licht en transparant moeten zijn in de vorm van schijven met een op het water gericht atrium.

(Inspiratiebronnen: Aalto / Terragni / Van Tijen)

Programma

- * Woningtype: gestapeld
- * Woningaantallen: ca. 50
- * Overige functies: n.v.t.
- * Parkeren: (half)ondergronds op eigen terrein

Plaatsingseigenschappen

- * Rooilijnen: n.v.t.
- * Situering: de bebouwing dient zodanig gesitueerd te worden dat vanuit de omgeving een interessant beeld ontstaat.

Grootte, vormeigenschappen

- * Beukmaat: n.v.t.
- * Bouwhoogte max. 5 à 6 lagen
- * Verticale geleiding om hoogte te accentueren

Uitdrukkingseigenschappen

- * Uitstraling: Eigentijds "landmark"
- * Nader uit te werken

Bijzonderheden

- * Het uit te geven gebied dient ingericht te worden als gemeenschappelijke tuin d.w.z. geen individuele geprivatiseerde oeverlijn.



Referentie- en sfeerbeelden Drusushoeve



- * eigentijds modern
- * vertikaal
- * transparant
- * inpandige balkons (loggia's)



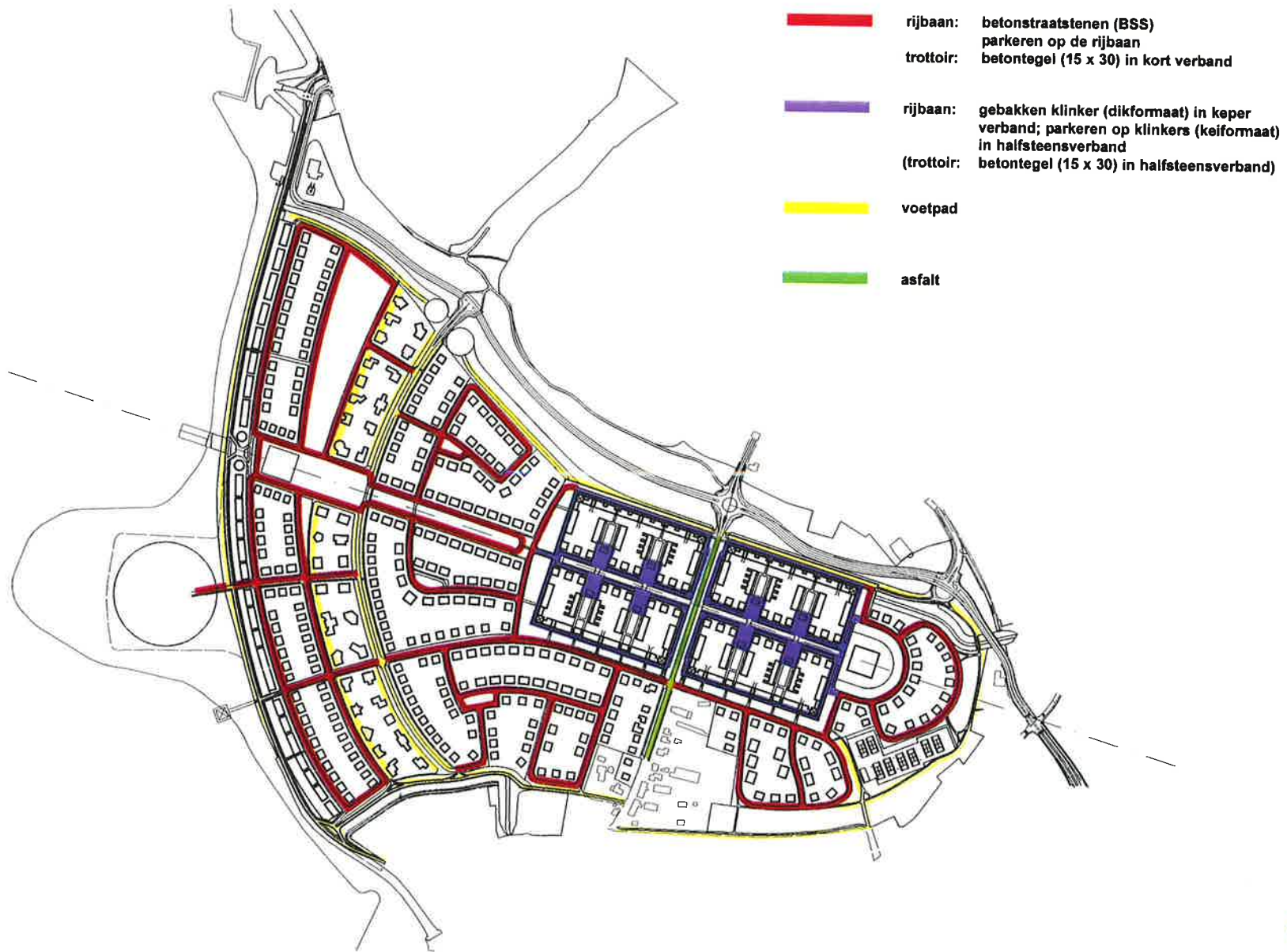
- * uitzicht
- * panoramisch

5. INRICHTING OPENBARE RUIMTE





KAART SPEELPLEKKEN



Sfeerbeelden voor de inrichting van de openbare ruimte

De Veste



impressie Veste-muur



gebakken bestratingsmateriaal



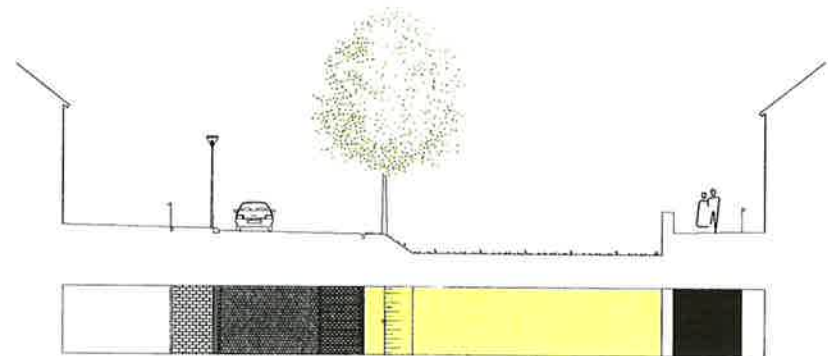
impressie groene gracht



straatmeubilair



straatverlichting



profiel Veste: Zuidzijde

5.1. Inrichting openbare ruimte De Veste

Een van de belangrijke aspecten van de Veste is de rijke invulling van de openbare ruimte binnen een gesloten wand, gevormd door bebouwing en een kademuur. Dit maakt de Veste tot een zelfstandige identiteit waaraan Oolder Veste zijn naam ontleent.

De kademuur overbrugt het hoogteverschil van circa 1,5 meter. De verschijningsvorm van de kademuur dient aan alle zijden gelijk te zijn. Voorgesteld wordt om als bekleding van de muur, gebruik te maken van robuuste stenen of keien, afwijkend van de klinker verharding. Karakteristiek voor de Veste is de orthogonale opzet waardoor een formele sfeer ontstaat die dit deel doet verschillen van het Ommeland met meer gebogen lijnen. Een centrale as doorsnijdt de Veste en loopt door tot in het Ommeland. Aan deze as zijn een achttal hoven gekoppeld. Aan de buitenzijde van de Veste, nog binnen de kademuur, is een rondgang voor wandelaars.

Buiten de kademuur ligt de Gracht. Een groene, enigszins verdiept gelegen, zone die de Veste omgeeft. Veste en Gracht worden doorsneden door de lager gelegen Merumerkerkweg.

Specifieke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte:

Benadrukken van het vestingkarakter van de Veste

In de rijweg en het trottoir wordt gebakken materiaal toegepast. Onderscheid in functies wordt gemaakt door verschil in bestratingsverband.

In iedere hof ligt een vlak van vierkante, gebakken klinkers waarbinnen een verschillende invulling mogelijk is. De invulling van het vlak kan halfverharding zijn voor bijv. petanque, of rubber voor het plaatsen van speeltoestellen. Het overige gedeelte van het hof wordt ingericht als tuin, waarbij elk hof zijn eigen identiteit kan krijgen.

Het benodigde straatmeubilair is aansluitend in vormgeving en kleur.

Het wijk derhalve af van het meubilair in de overige delen van Oolder Veste.

Accentueren van de centrale as

De centrale as wordt vormgegeven als een verhoogd gelegen vlak met halfverharding, dat opgesloten wordt door een brede hardsteenkleurige band. De as krijgt een monumentaal karakter door het gebruik van grote bomen. Langs de as wordt niet geparkeerd.

Het parkeren wordt opgelost in de hoven en op eigen terrein van de aanwonenden.

Ter ondersteuning van de as bestaat de erfafscheiding op privé terrein van de aanliggende voortuinen uit een gemetseld muurtje (0.50-0.70m. hoogte).

Inrichting van de openbare ruimte als neutrale ondergrond ten gunste van de architectuur.

De keuze voor één soort verharding, gebakken klinkers, versterkt het neutrale karakter.

De verschillende functies dienen wel duidelijk zichtbaar te zijn.

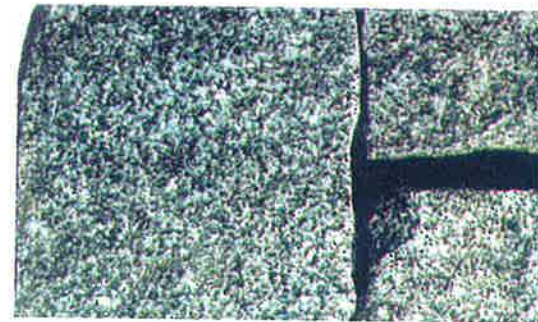
Naast meubilair, bomen en gras zijn binnen de Veste geen specifieke elementen in de openbare ruimte toegepast. Speeltoestellen staan zoveel mogelijk in de hoven en moeten passen in de formele sfeer.

Aansluiting van de Veste op het Ommeland

Doordat de as vanuit de Veste richting de Oolderplas loopt vormt deze een belangrijk verbindingselement met de omliggende wijkdelen. Ten behoeve van een eenduidige verschijningsvorm wordt de as telkens met dezelfde elementen ingericht, zoals die ook in de Veste zijn gebruikt.

De Veste wordt omgeven door een groene Gracht die een overgang vormt naar het Ommeland. In deze gracht staat een singel van bijv. iepen die de ligging van de Veste aangeeft en het groene karakter van de Gracht versterkt.

Veste en Gracht worden doorsneden door de Merumerkerkweg. Dit wordt een groene doorsnijding waarbij het hoogteverschil wordt opgevangen door taluds. Ter hoogte van de centrale as wordt aan de Merumerkerkweg een bushalte gesitueerd.



divers materiaalgebruik in de hoven van De Veste

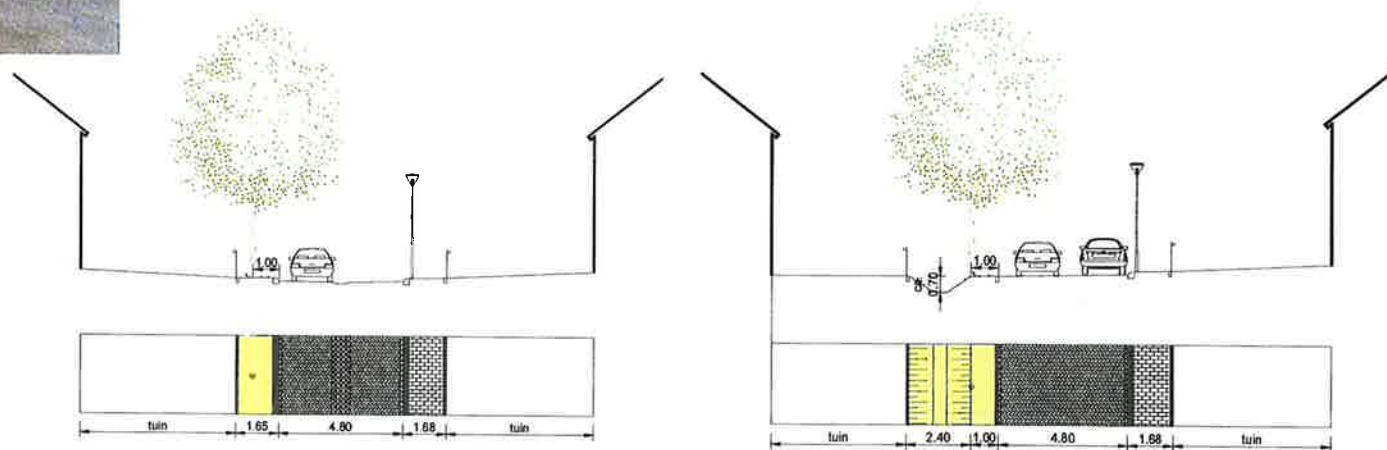


Sfeerbeelden voor de inrichting van de openbare ruimte

Het Ommeland



gecombineerde straat- en verkeersaanduiding op één paal



profiel Ommeland: Woonstraat - zonder greppel/graft

profiel Ommeland: Woonstraat - met greppel/graft

5.2a Inrichting openbare ruimte De Velden

De karakteristiek van De Velden is het stelsel van gebogen lanen en straten. Haaks op de gebogen lanen en straten liggen de rechte straten die voor een onderlinge verbinding zorgen. Enkele langzaamverkeerroutes liggen op deze verbindingen en volgen derhalve de kortste route vanaf de Veste naar de kust (Oolderplas).

De gebogen lijnen worden versterkt door materiaalkeuze en brede bermen welke niet door parkeerplaatsen onderbroken worden.

De Velden heeft een groene opzet met ruime kavels langs de gebogen lanen. Een solide boomstructuur ondersteunt de stedenbouwkundige opzet en versterkt het groene karakter van Oolder Veste.

Specifieke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte:

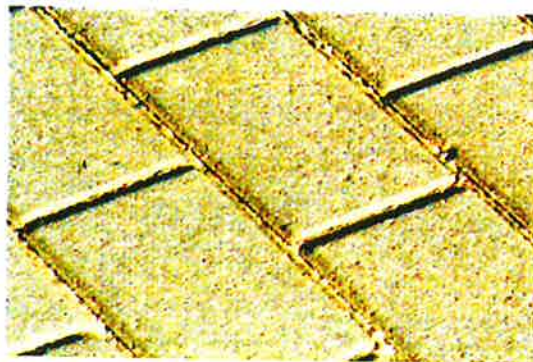
Terughoudendheid in materiaalgebruik ten gunste van een rustige, eenduidige inrichting. Het toepassen van donkergrijze betonstraatstenen in de rijweg en een trottoir van halve tegels geeft een rustige ondergrond. Het parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein. Voor bezoekers parkeren is ruimte aanwezig op de rijbaan. De opritten naar de entrees van de woningen, over greppels en graften, bestaan uit plaatliggers. Ook het benodigde straatmeubilair is terughoudend in vormgeving en kleur.

Benadrukken van het ruime en groene karakter

Met de toepassing van bermen beplant met bomen en ruime voortuinen ontstaat er een groene setting. Door te kiezen voor parallelle lijnen (rijbaan/gras/voetpad) komt de gebogen belijning van de lanen het meest tot zijn recht. De verlichting wordt in het trottoir geplaatst. In woonstraten zonder greppels worden trottoirbanden toegepast met afgeschuinde zijden.

Opvang en afvoer van hemelwater middels graften, greppels en molgoten

Het regenwater dat op de verharde oppervlakken valt, wordt via molgoten, greppels en graften in het zicht afgevoerd naar de laagten in de Groene Slenk. Daar kan het infiltreren. Deze manier van afvoer heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) en het rioolstelsel minder worden belast. Ook wordt de uitstoot van verontreinigende stoffen op het oppervlaktewater beperkt. In principe worden alle daken en wegen, met uitzondering van de weg waarover een busroute gaat, niet op het riool aangesloten.

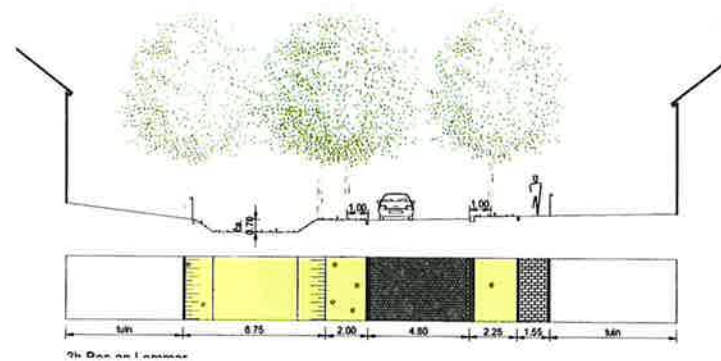


materiaalgebruik in De Velden



Sfeerbeelden voor de inrichting van de openbare ruimte

Het Ommeland



profiel Bos en Lommer

5.2b Inrichting openbare ruimte Bos en Lommer

Het kenmerk van de Bos en Lommerzone is de parkachtige sfeer van een lange gebogen laan met groepen grote bomen. De laan heeft een breed profiel wat ruimte biedt aan een rijbaan, waar tevens op geparkeerd kan worden, een trottoir en een bijzonder brede berm waarin wateropvang mogelijk is. Er wordt gewoond op grote kavels in een groene setting. Doordat de kavels verhoogd (0.50cm extra ophoging ten opzichte van maaiveld) liggen ten opzichte van de rijweg ontstaat er een voor dit gebied specifiek woonkenmerk. Namelijk dat de entree van de woning en de woonfuncties op de begane grond verhoogd liggen ten opzichte van de rijbaan. De scheiding tussen openbaar en privé wordt gevormd door een groene haag die de gebogen lijn versterkt en bijdraagt aan het groene karakter. De Bos en Lommerzone is opgespannen tussen twee, buiten Oolder Veste gelegen, landschappelijke elementen. Aan de noordzijde is dit de groene Slenk, op dit punt begrenst door een grote fruitboomgaard. De zuidelijke beëindiging is het landgoed de Oude Borgh, een historisch gebouw met een park.

Specifieke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte:

Benadrukken van het parkachtige karakter van Bos en Lommer

Door het toepassen van bomen met een losse kroon met een fijne textuur wordt een parkachtige sfeer benadrukt. Deze sfeer wordt versterkt door de bomen gestrooid over de Bos en Lommerzone te verdelen. De toe te passen soort dient "natte voeten" te verdragen. Het parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein. De opritten bestaan uit plaatliggers. De groene hagen op de erfafscheiding versterken de parkachtige sfeer.

Het voetpad ligt los van de rijweg, en geeft de voetganger een optimale beleving. Het benodigde straatmeubilair is terughoudend in vormgeving en kleur.

Ruimte bieden aan de wateropvang

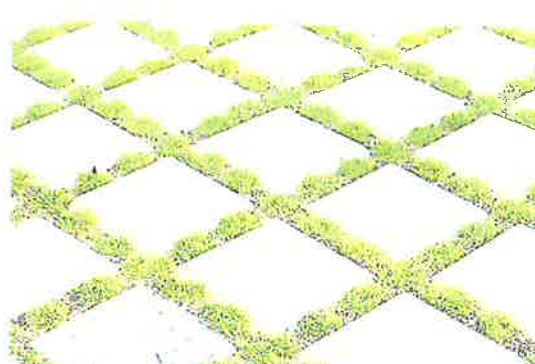
In de Bos en Lommerzone wordt het hemelwater opgevangen en afgevoerd via een greppel. Deze greppel ligt aan één zijde van de rijweg en heeft een diepte van circa één meter.

Accentueren van de gebogen lijn in het lengteprofiel

Door te kiezen voor parallelle lijnen en een éénduidige erfscheiding wordt de gebogen lijn van het profiel benadrukt.

Betrekken van de voortuin in de ruimtelijke beleving van het profiel

Door de groene haag en de plaatsing van bomen van dezelfde soort in de voor-, zij- en achtertuinen worden de tuinen betrokken bij het openbaar profiel, waardoor het gewenste groene karakter wordt bereikt.



materiaalgebruik in Bos en Lommer



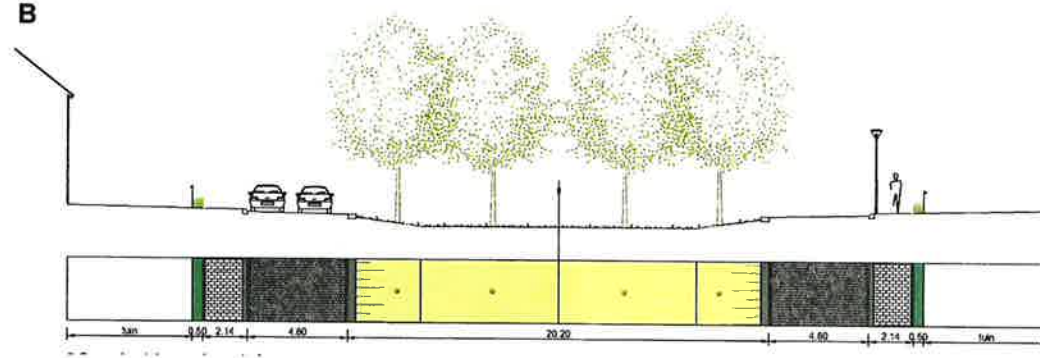
Sfeerbeelden voor de inrichting van de openbare ruimte

De As

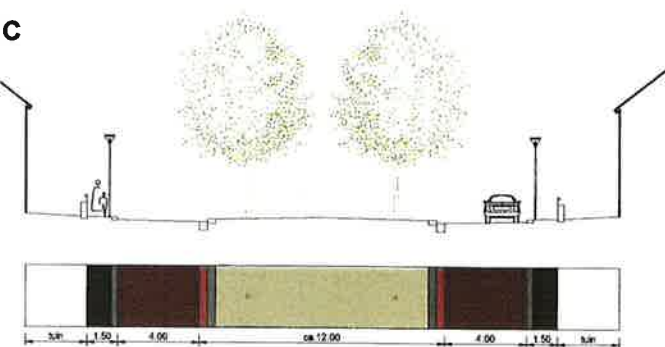
A



B



C



profielen van de As

5.3 inrichting openbare ruimte de As

De as is een centraal planelement en doorsnijdt Oolder Veste richting Beegden. De as verbindt de verschillende delen van het plangebied met elkaar, vanaf de formeel verkavelde Veste via de Bos en Lommerzone en het Ommeland naar de Oolderplas.

De as heeft door de langgerekte strakke vorm een formeel karakter, dit wordt ondersteund door de aanplant van een statige boomsoort: bijvoorbeeld de Linde.

De laanstructuur van de centrale as heeft voorrang ten opzichte van de bosstructuur van Bos en Lommer.

De as bestaat uit drie delen (zie profielen pag. 44)

In de Veste heeft de as een breedte van twaalf meter en bestaat uit een verhoogde strook halfverharding met bijvoorbeeld Lindes. Hierop kan gespeeld en gewandeld worden. De brede trottoirband die gebruikt wordt om de halfverharding op te sluiten, wordt ook gebruikt in de andere delen van de as.

Buiten de Veste verbreedt de as zich tot circa twintig meter. Het formele karakter van de as wordt hier aangezet door de aanplant van bijvoorbeeld rijen Lindes, over de gehele breedte. Er ontstaat een dak van bladeren waardoor groen licht gefilterd op het gras valt. Doordat de as in dit gedeelte ook de functie van watertransport heeft is het midden verdiept aangelegd.

Met uitzondering van de natte periodes kan ook hier gespeeld en gewandeld worden. Om het groene beeld te versterken worden hagen geplant ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuin in het openbare gebied (hoogte $\pm 0.80\text{m}$).

Het derde en laatste deel van de as heeft een breedte van circa vijftig meter. Deze verwijding versterkt de relatie met het open karakter van de Oolderplas. Dit wordt geaccentueerd door alleen de buitenste rand te beplanten met Lindes waarbij de zijde aan de Oolderplas open blijft. De open ruimte in het midden bestaat uit een verhoogd aangelegd gazon, wat de ruimte biedt voor spel. Via een brede trappartij met hellingbanen komt men op de kade. Hier is een royaal uitzicht over de Oolderplas. Door middel van een trap komt men op een plankier boven het water. Het plankier, een lange houten vlonder, geeft de mogelijkheid om bij het water te komen.

