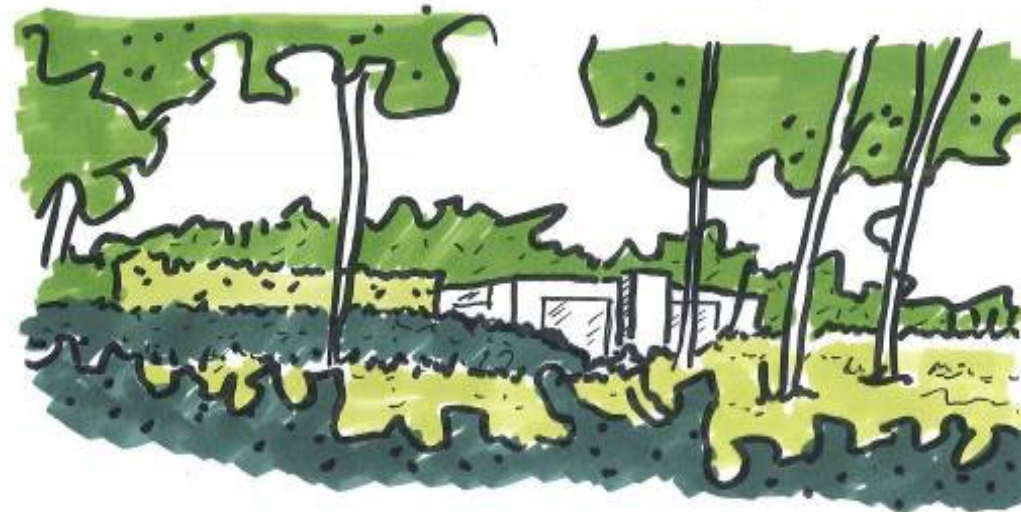


Stedenbouwkundig onderzoek goothoogte Oud Veilig Oord, Bladel

Opdrachtgever Gemeente Bladel
Kenmerk BHS19041/20191104/19-038-HHO
Datum 4 november 2019



Verantwoording

| | |
|-------------------------------|--|
| Documenttitel | Stedenbouwkundig onderzoek gothoogte locatie Oud Veilig Oord te Bladel |
| Verkorte documenttitel | Stedenbouwkundig onderzoek Oud Veilig Oord Bladel |
| Status | Versie 1.0 |
| Datum | 4 november 2019 |
| Projectnaam | Stedenbouwkundig onderzoek Oud Veilig Oord |
| Projectnummer | BHS19041 |
| Opdrachtgever | Gemeente Bladel |
| Auteur | Hans Hofman, MSc |

Colofon

Buro Hofsteden bv
Oranjestraat 21
6812 CK Arnhem

T 06 15 51 90 32
E info@burohofsteden.nl

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| 1. Inleiding | 4 |
| 1.1 Aanleiding project..... | 4 |
| 1.2 Doelstelling onderzoek..... | 5 |
| 1.3 Plangebied | 5 |
| 2. Inventarisatie en analyse..... | 6 |
| 2.1 Terreinbezoek | 6 |
| 2.2 Ruimtelijke opbouw | 6 |
| 2.3 Groen | 9 |
| 2.4 Bebouwing | 13 |
| 3. Visie..... | 21 |
| 3.1 Ruimtelijk concept: de relatie tussen bebouwing en groen..... | 21 |
| 3.2 Cumulatief effect | 23 |
| 3.3 Culturele waarde | 25 |
| 3.4 Beleving: de illusie van wandelen in een park(bos)..... | 26 |
| 3.5 Privacy | 27 |
| 4. Conclusies | 28 |
| 4.1 Inleiding..... | 28 |
| 4.2 Ruimtelijk concept | 28 |
| 4.3 Cumulatief effect | 28 |
| 4.4 Culturele waarde | 29 |
| 4.5 Beleving “wonen in het bos(park)” | 29 |
| 4.6 Privacy | 29 |
| 4.7 Eindconclusie..... | 29 |

1. Inleiding

1.1 Aanleiding project

In de raadsvergadering van 20 juni 2019 is het komplan Bladel 2019 gewijzigd vastgesteld door de raad. Het stuk Oud Veilig Oord (zie onderstaande verbeelding) is door een amendement uit het komplan Bladel 2019 gelaten. Voor dit gedeelte dient de komende periode een stedenbouwkundige onderbouwing plaats te vinden, welke verwerkt wordt in een nieuw bestemmingsplan voor dat gedeelte.

Voorgeschiedenis

In het bestemmingsplan kom Bladel 2006 is zonder nadere motivering de maximale goothoogte van de bebouwing voor het gedeelte Oud Veilig Oord omhoog gebracht. Dit is overgenomen in het bestemmingsplan 'Veilig Oord', dat is vastgesteld op 5 november 2009 en pas werd opgemerkt toen de eerste bewoner in plan Veilig Oord in 2017 een vergunning kreeg voor het oprichten van een volledige tweede bouwlaag op de woning.

Er is bezwaar ingediend door omwonenden en daarna beroep. Gezien het een mogelijkheid was direct toegestaan in het bestemmingsplan, zijn deze beide afgewezen. Inwoners hebben een brief ingestuurd met verzoek om verlaging van de maximale goothoogte, verstrekt door een handtekeningactie, die in de buurt gehouden is. Dit heeft echter niet geleid tot aanpassingen. Wel is aan de bewoners meegegeven dat er een mogelijkheid is voor herziening van het Komplan Bladel 2019.

Zienswijze Komplan Bladel.

Door een meerderheid van de bewoners van de wijk Veilig Oord (gebundeld in Het Collectief bewoners Veilig Oord) zijn 64 zienswijzen ingediend. Zij wensen de goothoogte van 7 meter terug te brengen naar de oorspronkelijke hoogte van 3.75 meter. Hierdoor is het niet meer mogelijk om twee bouwlagen te bouwen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het Collectief heeft ingesproken bij de Commissie Grondgebied. Dit heeft geleid tot de vraag om een planschade-risicoanalyse, welke binnen moest zijn voor behandeling van de komplannen in de raadsvergadering van 20 juni 2019.

Men heeft een risicoanalyse op laten stellen door Tog Nederland. Op de dag voor de behandeling in de raadsvergadering van 19 juni, is een aangepaste risicoanalyse ingekomen met de juiste beoordeling van de goothoogte. Het schadebedrag is nihil.

Het bovenstaande heeft geleid tot een amendement:

- gedeelte oud Veilig Oord uit het bestemmingsplan Kom Bladel 2019 laten.
- stedenbouwkundig onderzoek uitvoeren

- inspraak met bewoners
- nieuw bestemmingsplan opmaken en vaststellen voor dit gedeelte.

In het kader van het hier boven beschreven amendement heeft de gemeente Bladel de vraag uitgezet bij Buro Hofsteden bv voor het uitvoeren van een stedenbouwkundig onderzoek. De aan Buro Hofsteden bv gevraagde werkzaamheden betreffen het uitvoeren van een stedenbouwkundig onderzoek en het opstellen van een beknopte rapportage (memo) aangaande de wenselijke gothoogte in de wijk Oud Veilig Oord te Bladel.

1.2 Doelstelling onderzoek

Het doel van het stedenbouwkundig onderzoek is te komen tot een gedegen, goed onderbouwd advies aangaande de wenselijke gothoogte in de wijk Oud Veilig oord. Op basis van dit advies kan vervolgens een nieuw bestemmingsplan voor dit gedeelte van de kom worden opgesteld en vervolgens door de Raad worden vastgesteld.

1.3 Plangebied

Het project betreft het 'oude' gedeelte van de wijk Veilig Oord te Bladel, ook wel Oud Veilig Oord genoemd (zie ook navolgende afbeeldingen). Dit betekent dat de meer recent gerealiseerde delen, te weten het noordoostelijke deel van de wijk en het deel ten oosten van de Molenweg buiten het onderzoeksgebied vallen (zie hiervoor ook navolgende afbeelding).



Afbeelding 1: plangebied stedenbouwkundig onderzoek gothoogte Oud Veilig Oord

2. Inventarisatie en analyse

2.1 Terreinbezoek

De adviseur van Buro Hofsteden bv heeft zich tijdens een terreinbezoek op de hoogte gesteld van de huidige situatie. Tijdens dit veldbezoek heeft de adviseur de situatie goed bekeken en geanalyseerd. Tijdens het bezoek is ook een fotoreportage gemaakt.

Het terrein bezoek heeft aan het einde van de zomer plaats gevonden. Door dit tijdstip is goed te zien wat de rol van het groen is voor de ruimtelijke opbouw van de wijk. Ondanks dat er veel groenblijvende soorten aanwezig zijn, is met name wat de bomen betreft, het zomerbeeld een stuk dichter dan het winterbeeld. Naast de foto's vanaf maaiveldniveau, die tijdens de veldinventarisatie zijn gemaakt, zijn ook kaartbeelden en luchtfoto's bestudeerd.

2.2 Ruimtelijke opbouw

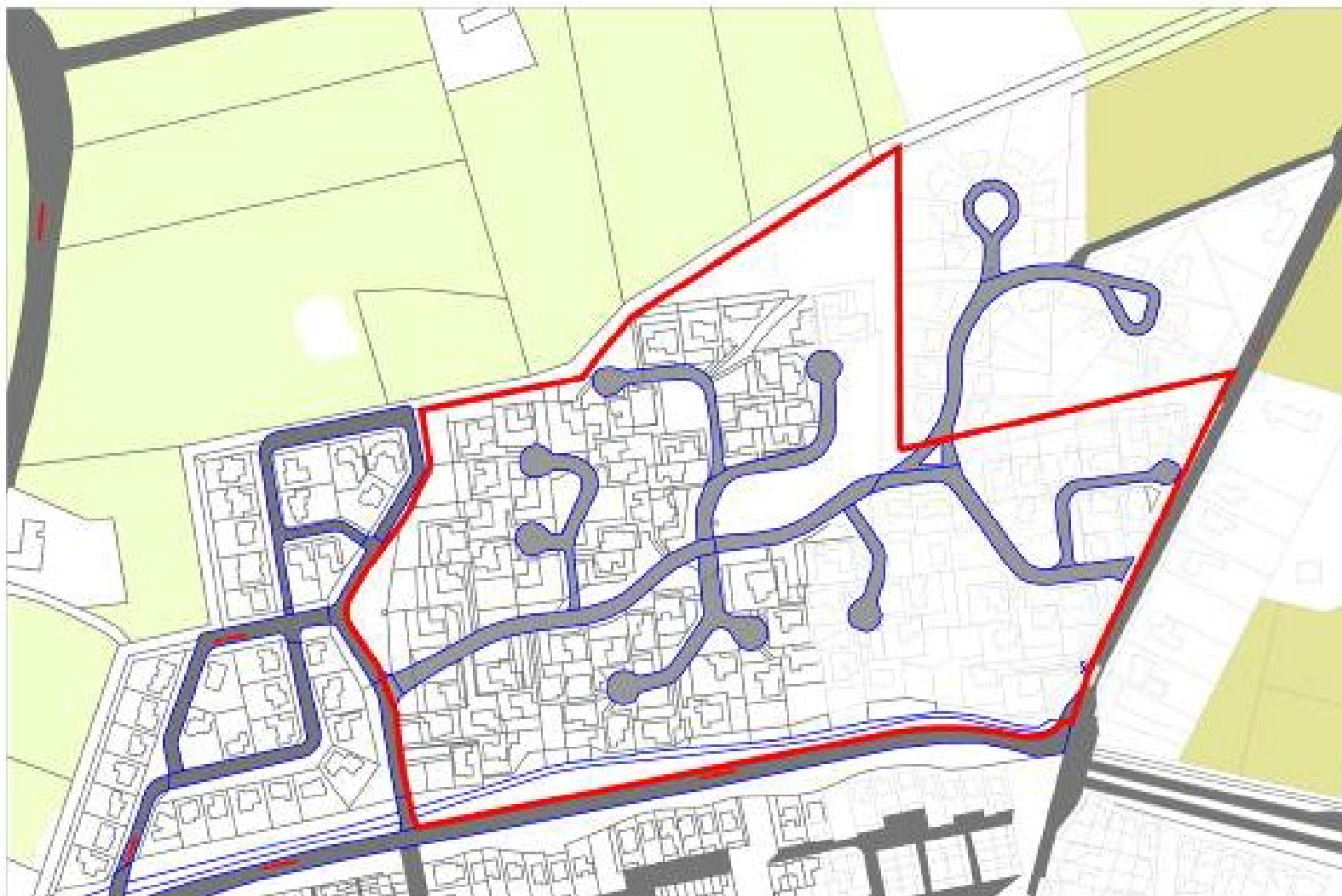
De ruimtelijke opbouw van de wijk Oud veilig Oord wordt bepaald door verschillende ruimtelijke kenmerken. Het betreft hier zowel de opbouw in de tweede als de derde dimensie. Op het gebied van de tweede dimensie speelt onder andere de stedenbouwkundige lay-out een belangrijke rol. Dit betreft de wegen structuur, de groenstructuur], de richting en grootte van de kavels, de positie van de woningen et cetera.

Daarnaast speelt de derde dimensie een belangrijke rol. De ruimtelijke structuur in de derde dimensie wordt met name bepaald door de opbouw en hoogte van het (opgaande) groen en bomen en de bebouwing.

Stedenbouwkundige lay-out

De wijk Oud veilig Oord kent een bijzondere ruimtelijke lay-out. Dit is een lay-out die sterk verbonden is met de tijd, waarin het grootste deel van het plan gerealiseerd is. De opbouw vertoont kenmerken die in de betreffende periode veel voorkwamen in stedenbouwkundige plannen. Het handelt hier om de volgende kenmerken:

- Wegenstructuur met een kronkelig patroon en veel bochten;
- Structuur met veel doodlopende wegen,
- De doodlopende wegen eindigen in woonhoven met meerdere woningen rondom;
- De positie van de woningen op de kavels is wisselend, er is geen sprake van een vaste rooilijn of andere vaste positie;
- De richting van de woningen lijkt op het eerste gezicht sterk wisselend, bij een betere beschouwing blijkt echter dat de structuur best eenduidig is en dat de woningen een vrij orthogonale ordening kennen, zeker per woonhof;
- Goed beschouwd hebben veel woningen in dit deel van de wijk dezelfde hoofdrichting;
- De oriëntatie van de woningen (positie voorgevel/ positie van de entree) wisselt wel sterk, waardoor men (in combinatie van het groen) de eenduidige richting niet ervaart;
- Er is geen sprake van een gelijkmatige spreiding van de woningen over de wijk. De woningen zijn geclusterd rondom de zogenaamde hoven. Dit is een zeer bewuste keuze, die een belangrijk aspect vormt van het ruimtelijk concept van de wijk.



Afbeelding 2: typische structuur met doodlopende wegen, eindigend in een verbreding met daar omheen woningen (cluster).



Afbeelding 3: typisch hofje: doodlopend weggetje en enkele woningen rondom uiteinde met verwijding

De derde dimensie

Naast de stedenbouwkundige lay-out (tweede dimensie) speelt de opbouw van de wijk in de derde dimensie (hoogte en massa) een belangrijke rol in de ruimtelijke beleving van de wijk. In eerste instantie wordt de hoogte bepaald door de groenstructuur in de wijk. De wijk is een samenspel tussen groen en bebouwing. De bebouwing is als het ware in de groenstructuur is ingeplugd. De groenstructuur is een zeer belangrijk onderdeel van het totaalconcept van het plan. Naast de hierboven beschreven kronkelige wegenstructuur, spelen ook de ordening en de opbouw van het groen hierbij een essentiële rol.

2.3 Groen

Het groen is opgebouwd uit meerdere lagen. We kunnen spreken van 3 belangrijke onderdelen, namelijk de gazons of grasvelden, de heesterlaag en de boomlaag. De drie lagen zijn in het plan op strategische wijze dusdanig gepositioneerd dat er een spel wordt gespeeld tussen zichtbaarheid en onzichtbaarheid van de kavels en de bebouwing (zie hiervoor ook navolgend kaartbeeld).



Abbeelding 4: weergave van de 3 beplantingslagen: 1. De grasvlakken (gazons), 2. de heesterlaag en 3 de boomlaag

De gazons zijn zodanig in de bochten van de wegen gepositioneerd dat een representatief karakter ontstaat. In en op deze velden zijn vaak elementen voor publiek gebruik geplaatst zoals speeltoestellen en dergelijk. De grasvelden zorgen ervoor dat de wijk niet geheel 'dichtloopt' en voorkomen dat de wijk te gesloten en te donker wordt.

Naast de grasvelden of gazons is er de beplanting die bestaat uit heesters. De heesters hebben een hoogte die varieert tussen circa 1 en 4 meter. De heesterlaag verzorgt hiermee de grootste 'groene massa'. Deze laag is erg belangrijke voor de ruimtelijke beleving omdat deze beplanting bepaalt of elementen en objecten op ooghoogte zichtbaar of onzichtbaar zijn. Hiermee wordt de zichtbaarheid van de aanwezige bebouwing (woningen) voor een groot deel bepaald.

De derde laag van beplanting wordt gevormd door de boomlaag. Deze laag bestaat uit zogenaamde boomvormers. Dit zijn plantensoorten met een meer doorgaande stamvorming en een relatief grote hoogte. Deze laag overstijgt de heesterlaag in hoogte. De stammen zijn soms zichtbaar, maar vallen in veel gevallen weg in de heesterlaag. De kronen steken boven de heesterlaag uit. Zij overstijgen ook de hoogte van de meeste aanwezige bebouwing. De belangrijkste functie van de boomlaag is dan ook die van 'groen decor'. Doordat de boomlaag boven de bebouwing uitsteekt, ervaart men deze vanuit vele standpunten. In combinatie met de grasvelden en de heesterlaag, ziet men daardoor vaak groen onder, tussen en boven de bebouwing. De bebouwing wordt hierdoor aan alle kanten door groen omringd en ligt werkelijk tussen het groen (zie navolgende afbeelding). Deze positie van de bebouwing draagt hiermee bij aan het unieke karakter van de wijk.

Groen op privégrond

Naast het groen in het openbaar gebied, speelt ook het groen op privéterrein (groen in tuinen en op privé kavels) een belangrijke rol in de wijk. Dit groen doet namelijk mee in het ruimtelijke spel, zoals dat hierboven is beschreven. Het groen op privégrond draagt hier in belangrijke mate aan bij. Dit geldt in de belangrijkste mate voor de heesterlaag. Deze is ook op privégrond goed vertegenwoordigd. Het gazon dat in de tuinen aanwezig is, speelt een minder belangrijke rol, daar dit minder zichtbaar is en vaak (deels) aan het oog wordt onttrokken door erfafscheidingen of andere beplanting (heesters). Er zijn ook bomen op privégrond aanwezig. Het grootste aantal bomen staat echter in het openbare gebied. Ondanks de grote rol die het groen op privégrond speelt in de ruimtelijke beleving van de wijk, is het toch van minder belang dan het groen op openbaar terrein. Op het groen in privétuinen/ op privé kavels heeft men namelijk minder invloed. De meeste bewoners van de wijk zijn zich bewust van de bijdrage van dit groen en houden het op een goede manier in stand. Er zijn echter geen restricties aan dit behoud gebonden. Indien men het zou willen verwijderen, kan men dit (met uitzondering van kapvergunning-plichtige bomen) op elk gewenst moment verwijderen.



Afbeelding 5: themakaart 'Groenstructuur Veilig Oord'

Erfafscheidingen

In aanvulling op het belang van het groen op privaat terrein zoals hierboven is beschreven, willen wij hier het karakter en het belang van (groen) erfafscheidingen benadrukken. Een groot aantal bewoners in de wijk heeft geen of een zeer beperkte erfafscheiding rondom het private deel van hun kavel aangebracht. Indien er wel sprake is van een erfafscheiding, is deze vaak laag en groen. Met name aan de voorzijde (en zijkanten) van de tuin is dit bij zeer veel kavels het geval. Dit gegeven draagt in zeer belangrijke mate bij aan het ruimtelijk karakter van het plan. Door het ontbreken van hoge en/of harde erfafscheidingen, gaat het groen op openbaar gebied vaak naadloos over in het groen op privégrond. Hierdoor wordt de 'illusie' van 'bebouwing die in het groen is ingeplugd', een zeer belangrijk kenmerk van de wijk, in stand gehouden en verstrekt.

Een ander belangrijk aspect in het kader van het groen in de wijk is het groenblijvend (wintergroene) karakter van veel beplanting. Een opmerkelijk aandeel van de beplanting is wintergroen. Dit is een belangrijke eigenschap. Dit soort er namelijk voor dat de bovenstaande kenmerken en de bovenstaande functie van het groen het gehele jaar door in stand blijft. Deze eigenschap geldt zowel voor het openbare groen als voor het groen op privéterrein.



Afbeelding 6: de erfafscheiding zijn in de meeste gevallen groen en doen mee met de heesterlaag.

2.4 Bebouwing

Naast het groen speelt de bebouwing natuurlijk een zeer belangrijke rol in de ruimtelijke beleving van de wijk. Bij de bespreking van de tweede dimensie kwamen aspecten als de ordening, rotatie en plaats op de kavel van de bebouwing reeds aan bod. In de oorspronkelijke gedachte en opzet van de wijk, speelt daarnaast een aantal kenmerken van de bebouwing in de derde dimensie een belangrijke rol.

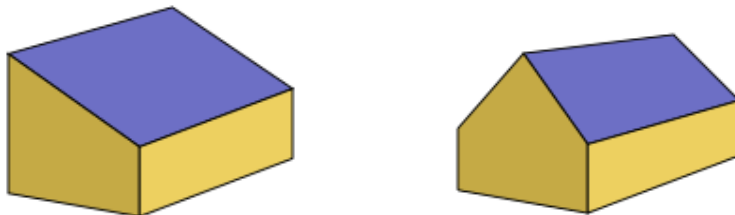
Het eerste en belangrijkste kenmerk is vanzelfsprekend de absolute hoogte. In essentie is de basisgedachte dat het hoofdvolume uit één bouwlaag bestaat. Indien deze gedachte lineair zou worden doorgetrokken, zou dit een goothoogte van circa 3.00 of 3.50 meter betekenen. De maximale goothoogte die in het vorige bestemmingsplan was vastgelegd, gaf in deze zin iets meer marge en bedroeg 3.75 meter. Doordat de maximale bouwhoogte (nokhoogte) iets hoger was, namelijk 7.00 meter, werd een flauwe kap mogelijk gemaakt.

In andere delen van de wijk in de ruime zin des woords is meer bebouwing met een kap aanwezig. Dit onderzoek betreft echter het gedeelte Oud Veilig Oord, zoals hierboven aangegeven. Ook in dit deel van de wijk is een relatief klein gedeelte aanwezig, waarin de kap domineert. In het overgrote deel van het deel Oud Veilig Oord is bebouwing met een plat dak echter overheersend. In dit deel zijn slechts zeer beperkt woningen met een (flauwe) kap aanwezig (zie hiervoor ook navolgend kaartbeeld).

Kapvormen

De voormalige maximale nokhoogte van 7 meter maakte in het verleden een kap mogelijk. Indien wordt uit gegaan van gebruik van de maximale goothoogte van 3.75 meter, blijft er nog 3,25 meter over voor de realisatie van een kap. In combinatie met het feit dat oorspronkelijk een groot deel van het programma op de begane grond werd geprojecteerd, betekent dit in de praktijk dat de kap in veel gevallen een relatief flauwe hellingshoek kent.

Naast de aanwezigheid of de hoogte van een kap, is er voorts sprake van variatie in kapvormen. Allereerst zijn sommige woningen voorzien van een zadeldak. Een **zadeldak** bestaat uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakschilden die elkaar in de nok snijden. Dit type dak is, vanwege zijn eenvoud, het meest voorkomende type dak, met name in de traditionele bouw. Naast het traditionele zadeldak komt er nog een andere kapvorm voor in de wijk, namelijk het zogenaamde lessenaarsdak. Dit is een dakvorm, die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild, dat onder een zekere helling is aangebracht. Dit type dak kent een asymmetrisch karakter en bestaat uit één hellend vlak dat aan een zijde (de hoge zijde) wordt begrensd door (mogelijk) de maximale bouwhoogte en aan de andere zijde (de lage zijde) een lagere hoogte kent (bijvoorbeeld de maximale goothoogte, zie ook navolgende afbeeldingen).



Afbeelding 7: zadeldak (rechts) en lessenaarsdak (links)



Afbeelding 8: themakaart 'woningen met een kap'



Afbeelding 9: themakaart 'woningen met een plat dak'



Afbeelding 10: beeld van de diversiteit aan klokvormen; hier een (flauw) zadeldak en een lessenaarsdak op korte afstand van elkaar. .

Opbouwen

Naast de aanwezigheid van een flauwe kap op een deel van de woningen, zijn er ook beperkte opbouwen aanwezig. Deze opbouwen kennen eveneens de maximale bouwhoogte als maximale hoogte. In de praktijk beslaan zij slechts een zeer beperkt deel van het oppervlak van respectievelijk de woning en/of de kap.



Afbeelding 11: voorbeeld van een beperkte opbouw met een zeer beperkt deel van het oppervlak (rechts)

Kleur- en materiaalgebruik

De woningen in het betreffende gedeelte van de wijk kennen een grote diversiteit wat kleur en materiaalgebruik betreft. Zowel de materialisatie van de gevels, de daken als de gevelopeningen (ramen en deuren) kennen verschillende materialen en kleuren.

Wat de gevels aangaat is er bijvoorbeeld sprake van gevels in baksteen en van gevels in stucwerk. De gevels van baksteen variëren in kleur. Zowel beige- en zandkleurige, roodachtige als meer grijs getinte stenen komen voor. Het stucwerk is in bijna alle gevallen wit van kleur.

Naast de bovengenoemde basismaterialen is ook het aandeel hout in de gevels opvallend. Dit komt voor in de vorm van dakranden, boeiboorden en overige gevelvlakken. Ook het hout kent een grote diversiteit aan kleuren. Wit komt veelvuldig voor, maar ook veel bruintinten. Dit laatste is een afspiegeling van de periode waarin het grootste gedeelte van de wijk is gebouwd, namelijk begin jaren zeventig. In die tijd waren bruintinten voor onder andere het houtwerk zeer populair. Ook de daken kennen verschillende kleuren. Er is zowel sprake van bruine als antracietkleurige dakbedekkingen.



Afbeelding 12: diversiteit in kleur en materiaalgebruik: in dit geval lichte zandkleurige metselstenen in combinatie met hout

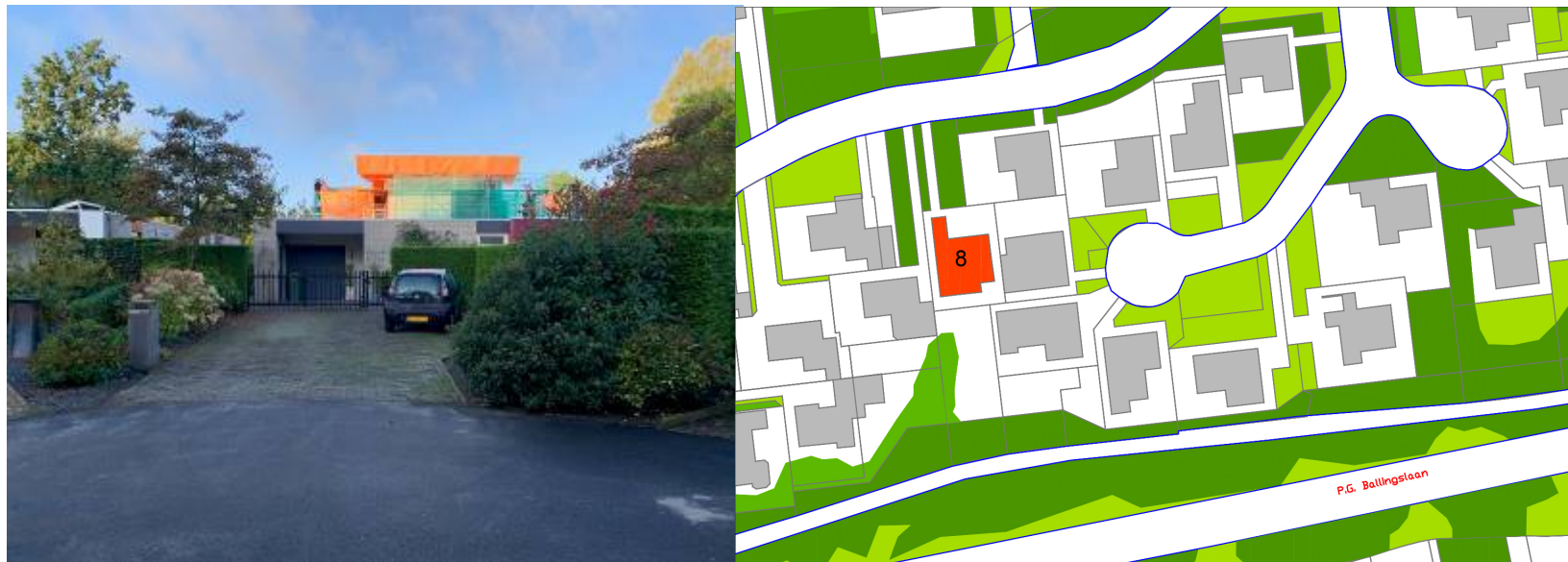
Relatie tussen 2D en 3D

In de hierboven beschreven analyse is ervoor gekozen om de opbouw van het stedenbouwkundig plan in de tweede en de derde dimensie in eerste instantie uit elkaar te trekken. Hier is voor gekozen om de verschillende kenmerken en onderdelen van het plan puntsgewijs te kunnen analyseren en te beschrijven. In werkelijkheid bestaat de natuurlijke en zeer sterke relatie tussen deze twee dimensies. Juist deze samenhang bepaalt het karakter en de daadwerkelijke beleving van het plan.

Een belangrijk kenmerk van het plan, waarbij deze samenhang sterk naar voren komt is de clustering van de bebouwing. De woningen zijn niet willekeurig of gelijkmatig over het plan verdeeld. Er is sprake van clustering van meerdere woningen rondom de hoven, die in de meeste gevallen ontstaan aan het uiteinde van de (doodlopende) wegen.

Door deze clustering staan de meeste woningen relatief dicht bij elkaar.. Deze clustering zorgt ervoor dat er verschil is tussen de grootte en de impact van de groene ruimten. Tussen de clusters zijn relatief brede en robuuste groenzones aanwezig. Tussen de kavels en de woningen is daarentegen vaak geen of slechts beperkt groen aanwezig.. De waarborging van voldoende privacy is sterk afhankelijk van groen op privéterrein en/of de relatief smalle groenzones tussen de afzonderlijke kavels.

Er is tot op heden één woning, waarbij een volledige tweede bouwlaag aan het volume is toegevoegd. De betreffende woning staat als het ware afzonderlijk geplaatst, buiten één van de daadwerkelijke clusters. clusters (zie navolgende afbeelding). Deze woning is vrij dicht tegen het naastgelegen cluster gelegen. De betreffende woning met twee bouwlagen is dan ook vanuit het aangrenzende cluster, waarin de woning zelf niet gelegen is, waarneembaar (zie ook navolgende afbeeldingen).



Afbeelding 13: er is reeds één woning met een tweede bouwlaag (rechts). Deze woning met toegevoegde 2^e laag is ook vanuit aangrenzend cluster waarneembaar (links),

Analogie met Center Parcs

In de hierboven beschreven analyse is reeds beschreven dat de wijk oorspronkelijk uit begin jaren zeventig stamt. Naast architectuur is ook stedenbouw gevoelig voor maatschappelijke trends. Hierdoor zijn in elk decennium verschillende stedenbouwkundige stromingen herkenbaar. Zo bevat ook de stedenbouwkunde opzet van Oud Veilig Oord kenmerken die typisch zijn voor de periode waarin de basis van de wijk is gerealiseerd. We zagen reeds de stedenbouwkundige lay-out, die zich kenmerkt door onder andere de kronkelige wegen, die eindigen in doodlopende wegen. Ter hoogte van de 'dode einden' verwijden de wegen zich en vormen ter plekke hoven. Deze hoven bestaan uit deze verwijding in combinatie met een clustering van woningen. Deze twee onderdelen ondersteunen elkaar. Naast de

stedenbouwkundige lay-out is ook de volumeopbouw van de bebouwing (lage bebouwing van in beginsel 1 bouwlaag met een plat dak en een sterk horizontale opbouw) kenmerkend voor de jaren zeventig.

Begin jaren zeventig worden ook de eerste parken van Center Parcs opgericht. De geschiedenis van dit bedrijf begint bij de Rotterdamse zakenman Piet Derksen, die in 1953 aan de Rotterdamse Lijnbaan een warenhuis in sportartikelen opent, 'Sporthuis Centrum' genaamd. Het sportwarenhuis is een groot succes en groeit in de daaropvolgende jaren uit tot een keten van zeventien winkels door heel Nederland.



Afbeelding 14: Center Parcs (oorspronkelijke architectuur van bungalow uit begin jaren 70 en cluster van bungalows in park De Kempervennen in Westerhoven)

Vanaf de jaren zestig begint 'Sporthuis Centrum' ook steeds meer kampeerartikelen te verkopen. In 1968 besluit Derksen een bos bij Reuver aan te kopen om er tenthuisjes op te zetten, die hij verhuurt aan personeel en klanten. Het park, De Lommerbergen genaamd, blijkt een enorm succes te zijn en de huisjes worden al snel vervangen door bungalows. In de volgende jaren worden naast De Lommerbergen nog vier parken geopend. In 1970 wordt in het Brabantse Hapert Het Vennenbos geopend, vanwege de vele vraag naar De Lommerbergen.

De opzet van de parken met bungalows is zo gekozen dat er sprake is van een maximale beleving van het groen en het verblijven in de natuur. Ook worden de bungalows op zodanige wijze geordend dat het zicht op groen en het gevoel van privacy optimaal zijn. Architect Jaap Bakema van het beroemde Rotterdamse architectenbureau Van de Broek en Bakema wordt gevraagd de bungalows en parken te ontwerpen. Hij kiest voor een benadering van verbinding met de natuur. Zo hebben alle huisjes bijvoorbeeld een schuifdeur met veel zicht op het groen. Als men de opzet van deze parken van Center Parcs beschouwt ziet men veel overeenkomsten, zowel op het gebied van stedenbouw als architectuur, met het plan Oud Veilig Oord.

3. Visie

3.1 Ruimtelijk concept: de relatie tussen bebouwing en groen

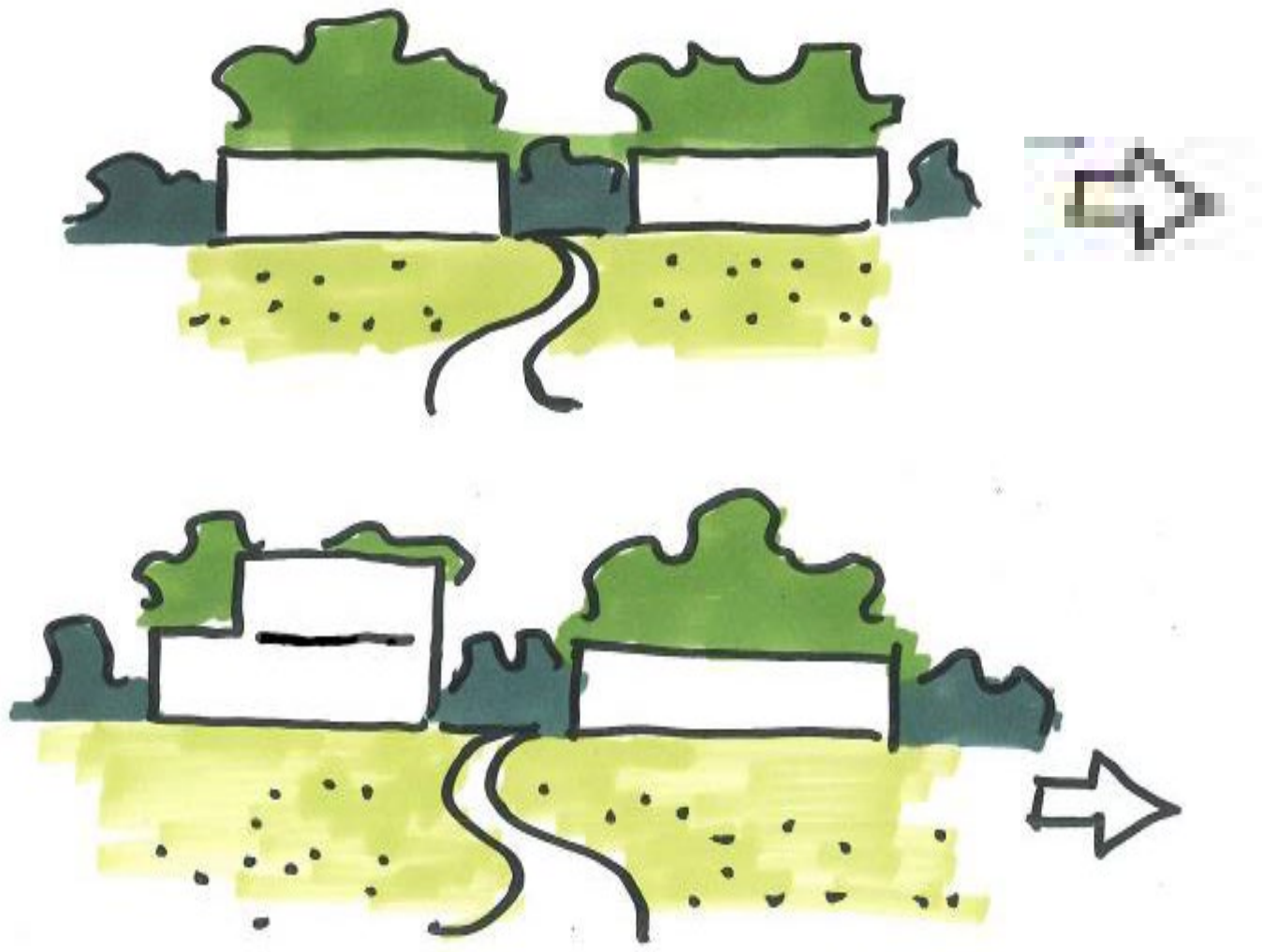
Hierboven is het karakter van de bebouwing als het groen besproken. Om beide onderdelen zo zuiver mogelijk te kunnen beschrijven is er in dit onderzoek voor gekozen om deze onderdelen in eerste instantie uit elkaar te trekken en afzonderlijk te bespreken. Deze essentie van het ruimtelijk concept dat onder het stedenbouwkundig plan ligt is echter de samenhang tussen bebouwing en groen en het synergie-effect dat dit oplevert.

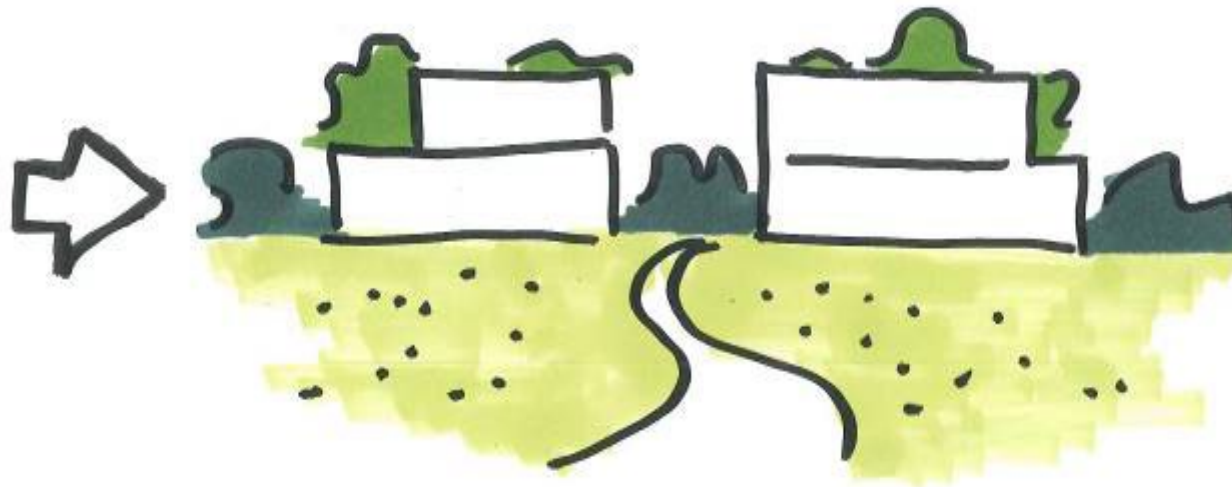
Hierboven is reeds de gelaagdheid van de aanwezige beplanting besproken, te weten de glasvlakken, de heesterlaag en de boomlaag. Hierin is een duidelijk verschil in hoogten te ontdekken. De grasvakken hebben een hoogte van slechts enkele centimeters tot maximaal een decimeter. De heesterlaag varieert van lage heesters van een halve tot maximaal 1 meter hoog tot robuuste heesters van enkele meters hoog. De boomlaag varieert van enkele meters hoogte tot een hoogte van 20 meter en meer.

Door de oorspronkelijke restrictie in maximale goot- en nokhoogte, werd de variatie in bebouwingshoogte vrij streng ingeperkt. In combinatie met de minimale hoogte, die nodig is om een volwaardige bouwlaag te realiseren, varieerde de bebouwing in de oorspronkelijke situatie tussen de 3.00 en de 7.00 meter. In het gedeelte met bijna 100% platte daken, is de variatie zelfs nog geringer en ligt de meeste bebouwing tussen de 3.0 en circa 4.5 meter. Dit zorgt ervoor dat de bebouwing zich als het ware presenteert als een horizontale laag van enkele meters breed die aan alle zijden door groen omringd wordt (zie navolgende afbeelding).

Door toevoeging van een tweede bouwlaag op de volumes wordt de hierboven beschreven 'horizontale laag of zone' die aan alle zijden door groen omringd wordt doorbroken. Door deze tweede bouwlaag wordt een verticaal element toegevoegd. De horizontale balk of zone verliest hiermee zijn horizontaliteit. Met deze ingreep wordt een belangrijk onderdeel van het ruimtelijk concept, dat aan de basis van het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk ligt, aangetast.

Door de bovenstaande ingreep heeft niet alleen in abstracte zin een wijziging in het ruimtelijke concept tot gevolg, maar heeft direct ook hele concrete ruimtelijke gevolgen. Hierboven is in de inventarisatie en analyse beschreven welke rol de zogenaamde boomlaag speelt in de beleving van het plan. De belangrijkste functie van de boomlaag is het optreden als 'groen decor'. Doordat de boomlaag de hoogste onderdeel van de groenstructuur vormt, steekt deze in de oorspronkelijke plan in alle gevallen boven de bebouwing uit. Met de introductie van een tweede bouwlaag en de daarmee gepaarde hoogte van (maximaal) 7 meter, gaat de bebouwing concurreren met de kleinere bomen in de 'boomlaag' van het plan. Deze bomen zijn niet langer beleefbaar boven de bebouwing uit. Daarnaast speelt de hoek van waarneming een rol. Indien men op kortere afstand van de nieuwe volumes staat, zal deze ook de hogere bomen uit het zicht nemen. Daarmee gaat ons inziens een belangrijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan verloren.

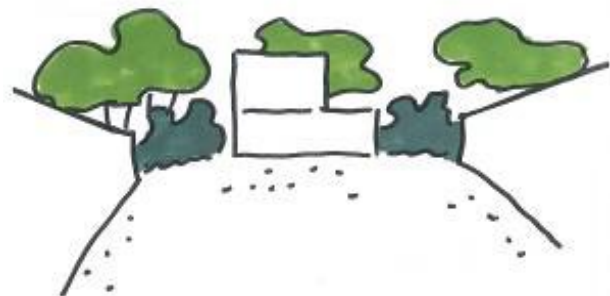




Afbeelding 15: conceptuele weergave van de transformatie van bebouwing in de vorm van een horizontale 'balk in het groen' naar een verticale organisatie van volumes.

3.2 Cumulatief effect

Op dit moment vormen de woningen met twee bouwlagen (nog) een uitzondering. Hierboven is reeds beschreven op welke wijze dit reeds een verandering van het ruimtelijke concept teweeg brengt. Op dit moment houdt deze verandering echter nog een transformatie van een concept, dat gebaseerd is op een horizontale 'balk van bebouwing in het groen' naar een 'horizontale balk van bebouwing in het groen met verticale accenten'. Indien er echter nog meer woningen van één bouwlaag hoog zullen worden omgevormd naar volumes van twee bouwlagen hoog, zal er een cumulerend effect optreden. Dit effect wordt nog eens versterkt door de opbouw van het plan, die uit 'clusters in het groen' bestaat. Dit concept heeft als gevolg dat er sprake is van een wisselende maat van de groene ruimten of buffers. Daarnaast is er sprake van een wisselende afstand en meer bufferend groen tussen de woningen. Binnen een cluster, staan de woningen op een relatief korte afstand van elkaar. Tussen de afzonderlijke clusters is vaak een wat grotere afstand en groen aanwezig. Men kan zich voorstellen dat het effect van een tweede bouwlaag met name binnen een cluster een groot ruimtelijk effect heeft. Door de relatief kortere afstand tussen de woningen gaat hier een cumulatief effect optreden. Het cluster als geheel gaat als het ware één verticaal element vormen. Dit heeft als gevolg dat het ruimtelijk concept van de wijk nog verder wordt aangetast.



Afbeelding 17: conceptuele tekening transformatie van horizontale 'balk in het groen' naar verticaal element

3.3 Culturele waarde

Zoals, bij de inventarisatie en analyse reeds is beschreven was er (begin) jaren zeventig sprake van een stedenbouwkundige stroming, die van grote invloed was op de stedenbouwkundige plannen, die in die tijdsperiode zijn opgesteld.

De wijk Oud Veilig Oord is een vrij zuiver voorbeeld van een plan uit deze stroming. De wijk kent dan ook karakteristieken en onderdelen, die, zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch vlak, kenmerkend zijn voor het stedenbouwkundige gedachtegoed uit deze periode. Ondanks het feit dat de wijk als geheel een vrij zuivere afspiegeling vormt van de stedenbouwkundige 'stiel' van deze periode, heeft de wijk geen officiële status in de vorm van (gemeentelijke) monument of beschermd dorpsgezicht of iets dergelijks. Afgezien van het feit dat deze officiële status ontbreekt, zijn wij van mening dat, naast de afzonderlijke woningen, de wijk als geheel een grote culturele waarde heeft. Door het toestaan van een grotere bouwhoogte en daarmee het creëren van de mogelijkheid van het bouwen van een tweede bouwlaag, wordt een zeer belangrijk kenmerk van het stedenbouwkundig concept dusdanig gewijzigd, dat daarmee ook de cultureel-maatschappelijke waarde van het plan wordt aangetast.



Afbeelding 18: beeld Center Parcs (links) in vergelijking met beeld bebouwing in Oud Veilig Oord (rechts).

3.4 Beleving: de illusie van wandelen in een park(bos)

Een belangrijk aspect is de ruimtelijke beleving van de wijk door de bezoeker of bewoners zelf die door de wijk heen loopt (wandeland of joggend et cetera). Natuurlijk is de beleving vanuit de woning ook belangrijk, maar deze wordt grotendeels ook bepaald door het groen in de privétuin en de groene erfafscheidingen. De beleving vanuit 'de wandelaar' hangt sterk samen met het ruimtelijk concept van het plan. Doordat het concept, zoals hierboven beschreven, bestaat uit een horizontale balk' van woningen die aan alle zijden door groen omringd wordt, Hierdoor blijft de bebouwing dus laag. In combinatie met de deels zeer gesloten heesterlaag de erfafscheidingen, die voor een zeer groot deel uit groen bestaan, heeft de wandelaar de illusie dat hij door een park(bos) loopt, waarbij er af en toe een bebouwd volume uit het groen tevoorschijn komt. Door het toevoegen van een tweede bouwlaag ontstaan verticale volumes. Deze doorbreken als het ware de heesterlaag en steken ver boven de groene erfafscheidingen van maximaal twee meter hoogte uit. Door deze transformatie ervaart men de wijk niet meer als een park met incidenteel bebouwing. De bebouwing zal op zeer veel plekken boven het groen uitsteken. Hierdoor wordt de illusie van 'het wandelen in een park met incidentele bebouwing' ons inziens in ernstige mate aangetast.

Theoretisch gezien zou de opbouw van de wijk op basis van 'clusters in het groen' betekenen dat de impact van het toevoegen van een tweede bouwlaag met name binnen een bepaald cluster zeer groot is. Door de schijnbaar bredere groenstroken tussen de clusters in, zou de waarneming vanuit de hoofdstructuur of vanuit een ander cluster betekenen dat de impact een stuk geringer is.

Tijdens de inventarisatie bleek reeds dat de woningen waarbij een geheel nieuwe, tweede bouwlaag toegevoegd is, ook vanuit het aangrenzend cluster waar de betreffende hogere woning zelf niet bij hoort, erg goed zichtbaar waren. Dit betekent dat de invloed van de beleving niet alleen binnen de clusters zelf van toepassing is, maar ook vanuit andere (aangrenzende) clusters en vanuit de hoofdstructuur.



Afbeelding 20: de wijk kan op dit moment worden beleefd als 'wandellen in een park(bos)'

3.5 Privacy

De stedenbouwkundige opzet van het plan bestaat uit clusters in het groen. Hierdoor is er met relatief weinig (groene) ruimte tussen de verschillende kavels en de woningen binnen één cluster, heeft als gevolg dat deze opzet relatief privacygevoelig lijkt te zijn. Het potentiële gevaar van een gebrek aan privacy wordt in de huidige situatie echter ingeperkt door de beperkte 'bandbreedte' van de bebouwing in combinatie met de (strategisch geplaatste) hogere groene erfafscheidingen.

Doordat de variatie in hoogte van de bebouwing relatief gering is, blijft het aantal zichtlijnen, waardoor men van een hoger gelegen verblijfsruimte zou kunnen neerkijken op een lager gelegen ruimte of tuin (gedeelte) beperkt (zie ook navolgende afbeelding). Door het toestaan van een grotere maximale bouwhoogte wordt het mogelijk gemaakt een tweede bouwlaag te realiseren. Hierdoor worden verblijfsruimten op een grotere hoogte mogelijk gemaakt. Men krijgt dan een potentieel (zicht)contact tussen leefruimten op de verdieping van de een woning en de lager gelegen, andere ruimten en buitenruimten (tuin en terras) van de naastgelegen woning(en). De (groene) erfafscheidingen, die een maximale hoogte van 2.0 meter hebben, kunnen deze zichtlijnen niet voldoende onderbreken. Door deze (ongewenste) zichtrelaties in het gewijzigde plan, wordt een goede borging van de privacy sterk verminderd. Dit is, zeker gezien de maatschappelijke trend op dit gebied, een zeer onwenselijke ontwikkeling.



Afbeelding 21: door het toevoegen van een tweede bouwlaag is de privacy niet langer geborgd

4. Conclusies

4.1 Inleiding

De hierboven beschreven visie op de wenselijkheid van de maximale goothoogte geeft al een duidelijke richting aan. De visie laat zien dat de stedenbouwkundige opzet van de wijk en het onderliggend ruimtelijk concept beiden hoog gewaardeerd worden. Het plan stamt uit het begin van de jaren zeventig. Er zijn wellicht onderdeel die 'niet meer van deze tijd' zijn, maar de algemene toon van de visie is, dat het stedenbouwkundig plan vernuftig en doordacht in elkaar zit. Veel keuzes uit het ruimtelijk concept zijn ook consequent doorgevoerd, waardoor een eenduidig en samenhangend geheel is ontstaan. Doordat deze samenhang en consequentie zo belangrijk zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan, is het plan ook gevoelig voor veranderingen. Doordat het evenwicht in het plan precair is, kan het zo zijn dat een draai aan de 'verkeerde' knop, de ruimtelijke kwaliteit van het plan direct geweld aandoet.

4.2 Ruimtelijk concept

In de beschrijving van de visie is al gebleken dat er een sterke samenhang in het plan aanwezig is tussen de gebouwde omgeving en het groen in de wijk. Het ruimtelijk concept berust op een stedenbouwkundige lay-out, waarin clusters in het groen een zeer belangrijk onderdeel vormen. Op maaiveldniveau berust het concept op een 'horizontale balk' van bebouwing, bestaande uit woningen in de vorm van bungalows met een sterk gereduceerde hoogte. Het groen omringt deze bebouwing aan alle kanten en men ervaart het groen zowel voor (grasvlakken/gazons), tussen (heesterlaag) als boven (boom laag) de bebouwing. Door het bieden van de mogelijkheid van het toevoegen van een volledige tweede bouwlaag (door een maximale goothoogte van 7 meter) wordt de ervaring van het groen boven de bebouwing sterk gereduceerd. Hierdoor verdwijnt het zogenaamde 'groene decor' plaatselijk voor een groot deel. Dit is een sterke aantasting van het ruimtelijk concept dat aan de stedenbouwkundige opzet van de wijk ten grondslag ligt. Indien men waarde hecht aan het behoud van het ruimtelijk concept in zijn oorspronkelijke vorm is een maximale bouwhoogte van 7.0 meter niet raadzaam.

4.3 Cumulatief effect

Doordat de stedenbouwkundige opzet van het plan bestaat uit clusters van woningen in het groen is de impact van het toevoegen van een extra verdieping extra groot. Indien het plan zou bestaan uit woningen, die op een losse, organische manier in het groen gepositioneerd zouden zijn, zou de impact een stuk minder zijn. Nu is er echter sprake van een cumulatief effect. Doordat de woningen binnen een cluster relatief dicht bij elkaar liggen, zal de impact van extra hoogte, zeker wanneer meerdere woningen hier tegelijkertijd gebruik van maken, een zeer grote (negatieve) impact hebben, niet alleen op het betreffende cluster zelf, maar ook op de naastgelegen clusters en de rest van de omgeving. Naast de aantasting van het ruimtelijk concept, zoals dat bij het voorgaande punt is beschreven, heeft deze aantasting van het stedenbouwkundige plan wellicht wel de grootste impact. De cumulatie van de hogere volumes heeft van alle aspecten wellicht de meest dramatische impact. Deze impact overstijgt het enigszins academische en abstracte karakter van de impact op het hogere schaalniveau en zal voor een ieder zeer sterk ervaarbaar zijn. Om die reden is dit aspect wellicht de meest sterke reden om af te zien van de ruime bouwhoogte en het bestemmingsplan terug te brengen naar de oorspronkelijke vorm.

4.4 Culturele waarde

Ondanks dat zowel het totale plan als de individuele woning geen monumentale status hebben of op een andere wijze zijn aangeduid als cultureel waardevol, hebben zowel de individuele woningen als met name het stedenbouwkundig plan als totaal wel degelijk een culturele waarde. De wijk stamt uit begin jaren zeventig en ademt deze sfeer op veel plekken nog steeds uit. De typische stedenbouwkundige uitgangspunten en kenmerken uit deze periode zijn behoorlijk consequent toegepast en in deze wijk ook nog als zodanig herkenbaar. Zo is er een sterke analogie met de vakantieparken uit deze periode, bijvoorbeeld de parken van 'Sporthuis Centrum' of 'Center Parcs'. In deze parken zijn deels ook nog dezelfde kenmerken en vergelijkbare architectuur te vinden. De verwachting is dat deze, door het commerciële belang dat achter deze parken zit en de daarbij passende trendgevoeligheid, in de nabije toekomst zullen verdwijnen of sterk zullen worden aangepast. Aangezien in de wijk oud Veilig Oord nog maar enkele mutaties hebben plaats gevonden (o.a. een extra bouwlaag is het in het belang van de wijk zelf als van de gemeente, de grotere regio en de (architectonische) vakwereld, dat het zuivere karakter van de wijk zoveel mogelijk behouden blijft. De verruiming (of consolidatie) van de hogere goothoogte (7.0 meter) en de daarop volgende toevoeging van een tweede bouwlaag tast de zuiverheid van het ruimtelijk concept uit deze periode in sterke mate aan. Ook vanuit dit perspectief is het vasthouden van een goot- en bouwhoogte van 7.0 meter ongewenst.

4.5 Beleving "wonen in het bos(park)"

In het voorgaande hoofdstuk is beschreven dat de beleving van de wijk, wanneer men er doorheen loopt of fietst, analogie heeft met een wandeling door een park (bos). Deze beleving hangt sterk samen met het ruimtelijk concept en de opzet van het stedenbouwkundige plan. Toch heeft dit aspect een eigen waarde, die (deels) los staat van de andere aspecten. De waardering van het ruimtelijk concept en het stedenbouwkundig plan gaat (deels) om de intrinsieke waarde van deze aspecten. Deels heeft dit een academisch gehalte. Het aspect beleving heeft echter een zeer sterk en direct (praktisch) gehalte. Dit gaat om het dagelijks leven, om de directe (dagelijkse) ervaring van de wijk door bewoners en bezoekers. Het bieden van de mogelijkheid tot het realiseren van een volledige tweede bouwlaag tast de beleving van de wijk als park(bos) met incidentele bebouwing sterk aan. Op het moment dat een substantieel deel (bijvoorbeeld meer dan de helft van de woningen er voor kiest om een tweede bouwlaag toe te voegen, is het karakter van park volledig verdwenen en verandert de wijk aan een (bijna) standaard villawijk of woonwijk. Dit 'gevaar' in acht nemend, is het ook vanuit dit aspect onwenselijk een maximale goot- en bouwhoogte van 7.0 meter te hanteren.

4.6 Privacy

Dit aspect gaat, in tegenstelling tot de overige aspecten, niet direct om een ruimtelijk verhaal, maar om een aspect dat een sterke sociaal-maatschappelijke en/of juridisch getinte lading heeft. Het aspect privacy gaat veel meer om sociale interactie en samenleven in de wijk dan om de (ruimtelijke) beleving hiervan. Het heeft ook effect op een lager schaalniveau, namelijk het schaalniveau van de woning en/of het individuele woonhof. In het hierboven beschreven hoofdstuk 'visie' is al beschreven op welke wijze (het gevoel van) de privacy in de wijk zal worden aangetast. Hieruit blijkt dat, mede door de opbouw van het plan met clusters, waarbinnen de woningen op relatief korte afstand van elkaar staan, het toevoegen van een tweede bouwlaag de privacy per definitie sterk aantast. Om die reden is ook vanuit het aspect privacy het aanhouden van een maximale goothoogte van 7.00 meter, niet gewenst.

4.7 Eindconclusie

Gezien uit het bovenstaande blijkt dat het stedenbouwkundig plan van de wijk Oud Veilig Oord op meerdere punten op een negatieve wijze wordt gewijzigd. Na hiervan kennis te hebben genomen, is de eindconclusie van het onderzoek dat het vasthouden aan de gewijzigde goothoogte in het bestemmingsplan niet wenselijk is. Om die reden wordt geadviseerd om het bestemmingsplan terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie met een goothoogte van maximaal 3.75 meter en een bouwhoogte (nokhoogte) van 7 meter. Gezien de verworven rechten en de mogelijke kans op planschade, wordt geadviseerd om de situatie van de reeds verhoogde woning wordt geconsolideerd en bevroren.