De Ooij

Beeldkwaliteitsplan

28-02-2024



Colofon

Titel:	De Ooij – DO Beeldkwaliteitsplan
Datum:	28-02-2024
Ontwikkelaar:	Schipper Bosch
Ontwerpteam:	Studio Nauta, Le Far West, Studio Ard Hoksbergen, Werkstatt
Historisch adviseur:	Crimson Historians & Urbanists
Contact:	ooij@schipperbosch.nl

Inhoud

1. Inleiding **04**

2. Visie op “De Ooij” in 10 dragers **08**

3. Richtlijnen per woonmilieu **16**

1 - Terp 18
2 - Vallei 26
3 - Fabriekserf 30
4 - Ooijpad 36
5 - Natuur 44

1. Inleiding

Context

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan van project “De Ooij” in Ooij. Het Beeldkwaliteitsplan is het globale ruimtelijk kader dat enerzijds als leidraad dient voor de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan “De Ooij” d.d. 28-02-2024 in inrichtings- en bouwplannen en anderzijds als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hoofdstuk 3). Het Beeldkwaliteitsplan is een verbeelding en beschrijving van de gewenste sfeer, karakteristiek en uitstraling. Het Beeldkwaliteitsplan zorgt voor de borging van de ruimtelijke samenhang en kwaliteit van “De Ooij” en haar context, maar biedt ook ruimte voor creativiteit en inventiviteit in de verdere uitwerking. In het Beeldkwaliteitsplan staan o.a. structuurschetsen, diagrammen, principeschetsen, teksten, referentiebeelden en bijschriften. Ondanks de ogenschijnlijk gedetailleerde invulling ligt het plan nog niet vast. Er is ruimte voor ontwikkeling en groeiende inzichten. Na vaststelling door de gemeenteraad vervangt hoofdstuk 3 van het Beeldkwaliteitsplan in formele zin de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Groesbeek / Berg en Dal” d.d. 22 oktober 2015, tenzij het Beeldkwaliteitsplan in zaken niet of onvoldoende voorziet. Van de sfeer en richtlijnen uit hoofdstuk 3 van het Beeldkwaliteitsplan mag worden afgeweken zolang het bijdraagt aan de ambities van het plan en in afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Plangebied

Het plangebied bestaat in de kern uit de (voormalige) bedrijfslocatie van het bedrijf Reomie, gesitueerd aan de Erlecomsedam 34-36 in Ooij. De locatie is in meerdere opzichten bijzonder. De aansluiting op de dijk, de polder en de rivier geeft het gebied een sterk landelijk en natuurlijk karakter. De schaal en logistieke opzet van Steenfabriek “De Ooij” is duidelijk afleesbaar door de nog aanwezige relicten zoals het ovenlichaam, de schoorsteen, de haaghut en het smalspoor. Daarnaast geeft het terplichaam in het gebied een bijzondere gelaagdheid. Van 1972 tot 2021 was het terrein in handen van Reomie Automaterialen. In deze tijd is het steeds afgeslotener geraakt van de omgeving, mede door de aanplanting van een dichte omzoming van Italiaanse populieren. Sinds 2021 ligt het gebied braak.

Het plangebied ligt in het dorp Ooij binnen de gemeente Berg en Dal op 2,8 kilometer van de Duitse grens. Het perceel maakt deel uit van de Ooijpolder. Een deel van deze polder is Natura 2000-gebied. Het natuurgebied strekt zich uit ten westen en oosten van het plangebied. Ten noorden van het perceel stroomt, aan de overzijde van de Erlecomsedam, de Waal. Het plangebied ligt direct aan de binnenbocht van de rivier. Ten zuiden van het perceel bevindt zich het dorp Ooij. Hier zijn enkele voorzieningen aanwezig. Voor een uitgebreider aanbod aan voorzieningen ligt de stad Nijmegen op ca. 7 km rijden van het plangebied. De Sint Hubertusweg vormt de ontsluitingsweg vanuit Ooij naar de N840 die aansluit op de N325. Deze provinciale wegen vormen de aansluiting naar Nijmegen. Op het gebied van openbaar vervoer is er in het dorp Ooij één busverbinding naar Nijmegen en één naar Millingen/ Groesbeek.

Aan zowel de noord- als zuidkant van het gebied ligt natuur. Aan de noordkant de Bisonbaai en aan de zuidkant de Ooijse Graaf. In het gebied tussen de bedrijfslocatie en het dorp bevinden zich belangrijke groene en sociaal-verbindende plekken van Ooij in de vorm van de sportvelden, de Kemkerplas en de “Speulplek”. De “Speulplek” is een tijdelijk buurtinitiatief op de gronden waarop de gemeente woningbouwplannen had. Ten oosten van de (voormalige) bedrijfslocatie ligt een agrarisch perceel in eigendom van Staatsbosbeheer.

Naast de bedrijfslocatie worden een aantal omliggende percelen betrokken bij de planvorming. Staatsbosbeheer wil een robuuste verbinding tussen buitendijks gebied (de Bisonbaai) en binnendijks (de agrarische gronden tussen bedrijventerrein De Bouwkamp en de bedrijfslocatie) realiseren. Doel is om de grazers een veilig heenkomen te geven bij hoog water en op langere termijn de ecologische verbinding te verbeteren via de Ooijse Graaf oostwaarts. Op haar beurt is de westzijde van het perceel van Staatsbosbeheer geschikt voor de verkeersontsluiting voor het nieuwe woongebied. Zodoende is dit perceel ook toegevoegd aan het plangebied. De “Speulplek” heeft inmiddels een belangrijke sociale functie voor het dorp en kan ook bijdragen aan een zachte overgang tussen de bestaande dorpsstructuur en de nieuwe woonwijk in het plangebied. Om de tijdelijke functie te borgen in vast gebruik is dit perceel ook toegevoegd aan het plangebied.




Gendt
Waal
Groenlanden
Ooij
Erlecom
Nijmegen

Opgave en ambitie

De opgave voor “De Ooij” omvat de integrale herontwikkeling van ca. 8 hectare voormalig bedrijventerrein plus de omliggende gronden van de “Speulplek” en de agrarische gronden van Staatsbosbeheer (ca. 6 ha). Het plangebied vormde een onderdeel van de voormalige steenfabriek “De Ooij”. Toen de schoorsteen circa 70 jaar geleden werd gedoofd nam de legerdump Reomie het terrein in gebruik. Sinds december 2021 is Reomie verdwenen en is het terrein vrij gekomen voor herontwikkeling. Een mooie kans om het gefragmenteerde en geïsoleerde terrein te transformeren tot een woongebied. Niet de volgende ‘standaard’ woonwijk, maar een buurt met een eigenzinnig karakter en onderscheidende identiteit, gestoeld op de beeldkwaliteit en typologie van het omliggende rivierenlandschap, de hoogteverschillen door dijk en terp en het verleden van de voormalige steenfabriek.

Planvorming en participatie

Het Stedenbouwkundig Plan “De Ooij” vorm het uitgangspunt voor dit Beeldkwaliteitsplan. Het Stedenbouwkundig Plan is tot stand gekomen door een intensief samenwerkingsproces tussen de gemeente Berg en Dal, architecten en stedenbouwkundigen van respectievelijk Studio Nauta, Studio Hoksbergen en Werkstatt, landschapsarchitect Le Far West, Crimson architecten en historici, ingenieursbureau Peutz, civiel adviesbureau Drong, ecologisch adviesbureau Econu, verkeerskundig adviesbureau Studio Verbinding, archeologisch adviesbureau Raap, milieukundig adviesbureau PJ Milieu en gebiedsontwikkelaar Schipper Bosch.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is geregeld betrokken geweest bij de totstandkoming van “De Ooij”, waardoor de borging van de kwaliteit in een vroeg stadium geagendeerd stond. Ook is de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Groesbeek / Berg en Dal” d.d. 22 oktober 2015 in ogenschouw genomen bij de totstandkoming van het Beeldkwaliteitsplan.

Bijzonder is dat vanaf het eerste initiatief een intensief communicatie- en participatieproces plaats vond met o.a. de formele overlegpartners, bewoners uit het dorp, direct omwonden en belanghebbenden op het gebied van de “cultuurhistorie”, “natuur & ecologie”, “wonen & recreëren” en “verkeer & ontsluiting”. In het plan voor de “De Ooij” zijn daarom veel ontwerpkeuzes gemaakt op basis van de verkregen input uit dit participatietraject. Dat heeft geresulteerd in een breed gedragen en gelaagd plan met een zorgvuldige verbondenheid tussen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteit, een grote diversiteit aan woontypologieën en robuuste verbindingen met de omgeving, het verkeersnetwerk en de waterhuishouding. Voor een verdieping van dit traject verwijzen wij u naar het “Verslag Omgevingsdialoog Plan De Ooij” d.d. 17 juli 2023, welke als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan.

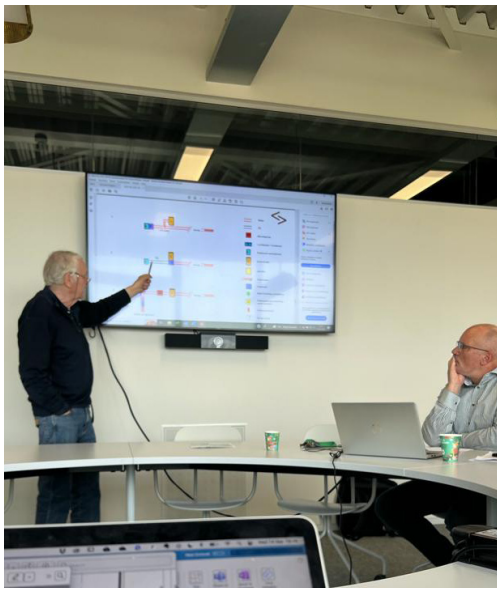
Leeswijzer

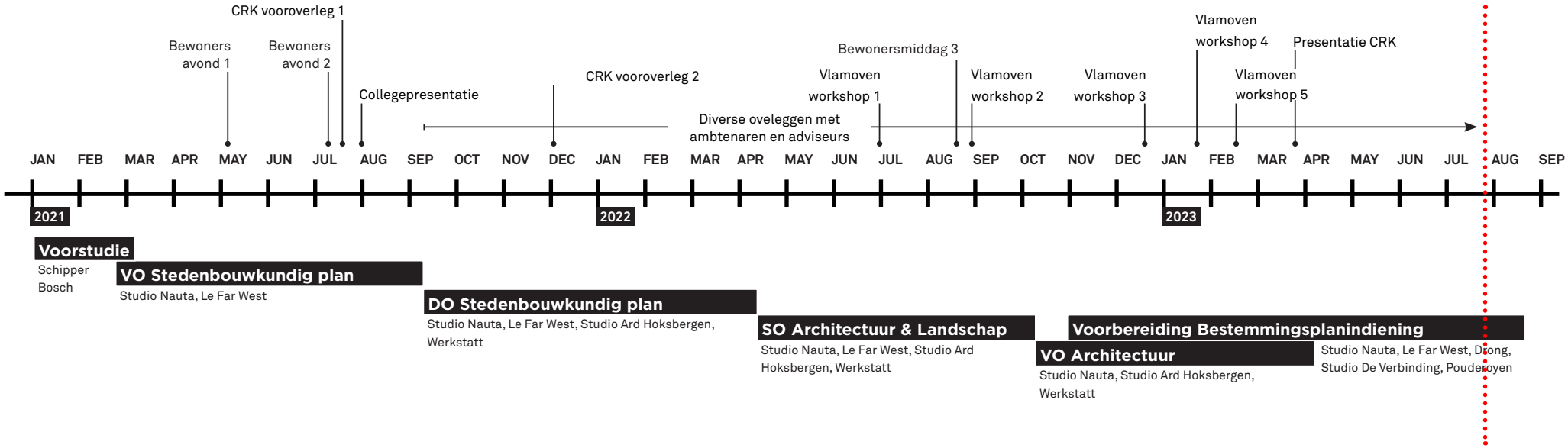
Hoofdstuk 2 beschrijft de planfilosofie en vormt eigenlijk een beknopte samenvatting van het stedenbouwkundige plan. Hoofdstuk 3 beschrijft de richtlijnen voor de deelgebieden c.q. woonmilieus. Hoofdstuk 3 biedt een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de verder uit te werken plannen.










CRK vooroverleg 1
Bewoners avond 1
Bewoners avond 2
Collegepresentatie
CRK vooroverleg 2
Bewonersmiddag 3
Vlamoven workshop 1
Vlamoven workshop 2
Vlamoven workshop 3
Vlamoven workshop 4
Vlamoven workshop 5
Presentatie CRK
Diverse oveleggen met ambtenaren en adviseurs
JAN FEB MAR APR MAY JUN JUL AUG SEP OCT NOV DEC JAN FEB MAR APR MAY JUN JUL AUG SEP OCT NOV DEC JAN FEB MAR APR MAY JUN JUL AUG SEP
2021
2022
2023
Voorstudie
Schipper Bosch
VO Stedenbouwkundig plan
Studio Nauta, Le Far West
DO Stedenbouwkundig plan
Studio Nauta, Le Far West, Studio Ard Hoksbergen, Werkstatt
SO Architectuur & Landschap
Studio Nauta, Le Far West, Studio Ard Hoksbergen, Werkstatt
VO Architectuur
Studio Nauta, Studio Ard Hoksbergen, Werkstatt
Voorbereiding Bestemmingsplanindiening
Studio Nauta, Le Far West, Dsong, Studio De Verbinding, Pouderoyen

2. Visie op “De Ooij” in 10 dragers

1. Gelaagd rivierenlandschap

Wonen in “De Ooij” is wonen in het rivierenlandschap. Het rivierenlandschap is de bakermat voor alle unieke kwaliteiten van de plek. De rivier gaf ons de vruchtbare kleibodem. Zij dwong de mens tot de aanleg van dijken en terpen. Zij gaf ons de klei voor de steenindustrie. De planlocatie laat zich zo langs drie karakters schetsen: de omliggende polders en uiterwaarden, het verleden van de steenindustrie en de hoogteverschillen door dijk en terp. Deze drie ruimtelijke karakters vormen de inspiratie voor de ruimtelijke visie op het plan.

2. Zachte overgangen met omliggende polders en uiterwaarden

Het veranderlijke karakter van de rivier leidde tot een uniek cultuurlandschap van polders en uiterwaarden. Met het verdwijnen van de steenfabrieken ontstond er ruimte voor natuurlijkontwikkeling (o.a. de Groenlanden en hoog over het Natura 2000-gebied de Gelderse Poort). Riet, wilgen en populieren kregen vrij spel. De introductie van grote grazers in de nieuwe natuur volgde. Nu is het een gelaagd en dynamisch geheel van agrarische polders, weidevelden en ooibossen. Ooibossen zijn natuurlijk ontstane bossen langs rivieren. Kenmerkend zijn ook de verschillende watertjes en drassige plekken die overblijfsels zijn van enerzijds de oude, afgesneden rivierarmen (o.a. de Ooijse Graaf) en anderzijds van de tichelgaten of kleiputten (o.a. de Bisonbaai). De later aangeplante omzoming van het terrein met populieren werkt verstorend voor de relatie tussen de steenfabriek en het omliggende cultuurlandschap.

De randen van het plangebied gaan een sterke dialoog aan met het omliggende uiterwaarden- en polderlandschap. In “De Ooij” borduren de randen voort op de relatie met de aangrenzende natuur, het agrarische ruimtegebruik van de polders en de overblijfsels van de afgesneden rivierarm. Door alleen binnen de plangrenzen van de oude steenfabriek te bouwen kan een substantieel deel van de woningbouwopgave in Berg en Dal worden gerealiseerd zonder natuur in de omliggende Ooijpolder te ‘consumeren’. Zo voorziet “De Ooij” in zachte overgangen tussen de nieuwe woonwijk en het unieke landschap van de Ooijpolder.

3. Nieuw hoofdstuk aan industrieel verleden

De fabriek had een essentiële betekenis voor het dorp. De gemetselde schoorsteen is door zijn hoogte van meer dan 50 meter zeldzaam en vormt een landmark in het (voormalige steenfabrieken) landschap. Het gemetselde ovenlichaam vertelt veel over de voormalige steenfabrieken en is met uitzondering van de stookzolder nog in vrij goede staat. De enige overgebleven haaghut is van cultuurhistorische waarde omdat deze onderdeel uitmaakte van het traditionele productieproces. Het overgebleven gebouwensemble van smidse, werkplaats en locomotiefloods is niet meer in goede staat maar draagt wel bij aan de historische gelaagdheid van het terrein. Het overgebleven smalspoor en de gebakken klinkers verraden bovendien het industrieel verleden.

“De Ooij” verankert het historische verhaal van de steenfabriek. Het ovenlichaam, de overgebleven haaghut en de kleine loodsjes vormen belangrijke ankers voor de organisatie van het geheel. Zonder nostalgie wordt de geschiedenis ingezet als actief en dynamisch ontwerpelement. De monumentale schaal van het ovenlichaam geeft aanleiding tot het toevoegen van enkele grotere bouwblokken, terwijl de rationele ordeningsprincipes van de inmiddels grotendeels verdwenen haaghutten af te lezen is in de oriëntatie van de woningen en buitenruimte in het hart van het plan. De kwaliteit van vernauwing en verwijding, te zien bij de kleine loodsen, is terug te vinden in de stedenbouwkundige enscenering van enkele woontypologieën. De restanten smalspoor krijgen hun plek in het landschappelijk inrichtingsplan. De enige overgebleven haaghut kan dienen als collectieve functie c.q. ontmoetingsplek. Zo voegt “De Ooij” een nieuw hoofdstuk toe aan de geschiedenis van de plek.

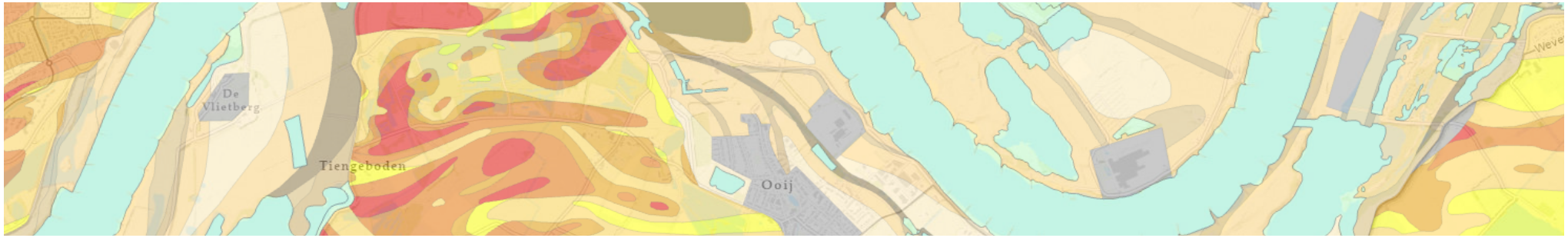
4. Hoogteverschillen dijk en terp als ruimtelijke kwaliteit

De door de mens gecreëerde hoogteverschillen van het dijk- en terplichaam zijn bijzondere kwaliteiten en onderscheiden de locatie van de omgeving. De terp is ooit gebouwd ter bescherming tegen het hoge water en ter ondersteuning van het productie- en logistieke proces van de fabriek. Het geïsoleerde karakter van de opgespoten terp als ‘werkeiland’ aan de rivierdijk geeft “De Ooij” enerzijds een bijzondere intimiteit, maar anderzijds ook een sterke visuele relatie met het omliggende landschap.

De randen van het gebied gaan een sterke dialoog aan met het terplichaam en het omliggende polderlandschap. “De Ooij” voorziet in een dialoog met de bestaande dorpskern, maar groeit er niet letterlijk aan vast. Het plan krijgt zachte overgangen tussen hoog en laag door in te spelen op de specifieke kwaliteiten door het talud en daaruit voortvloeiend de verschillen in bodemsamenstelling van de terp (zand) en de lager gelegen delen (rivierklei). De omzoming met populieren zal wijken. In het talud komen intieme woonmilieus die het hoogteverschil overbruggen. Tussen de woningen ontstaan afwisselend vergezichten, fijnmazige verbindingen voor voetgangers en fietsers en zorgvuldig gegroepeerde bossages. Zo ontstaat een vanzelfsprekende overgang tussen de terp, het tussenliggende landschap en de bestaande dorpsstructuur. Gestoeld op het grotere cultuurhistorische verhaal van de steenfabrieken en de strijd tegen het water.

Rivierenlandschap

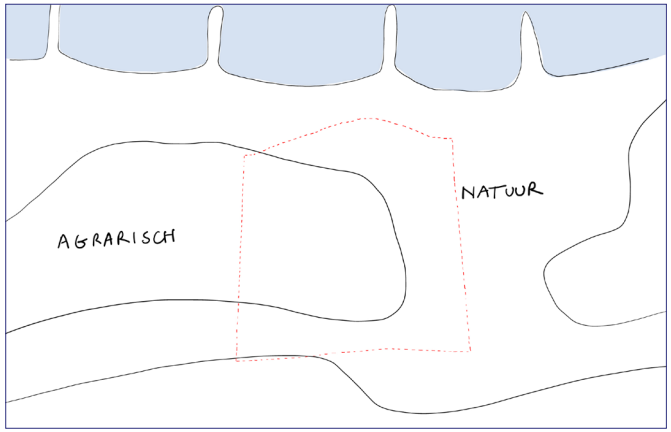
De Ooij is wonen in het rivierenlandschap



Polders en uiterwaarden

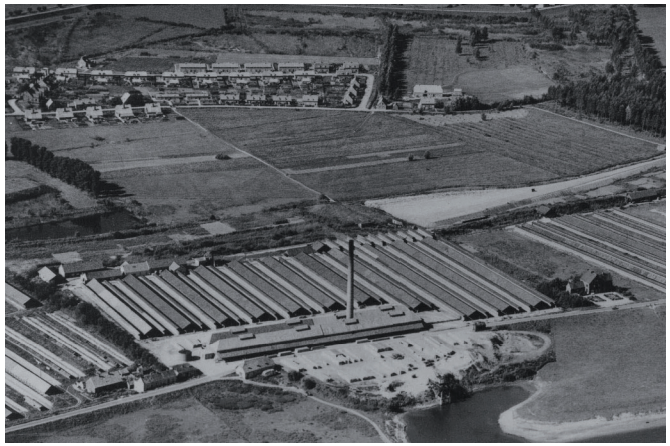
landgebruik: agrarisch / natuur

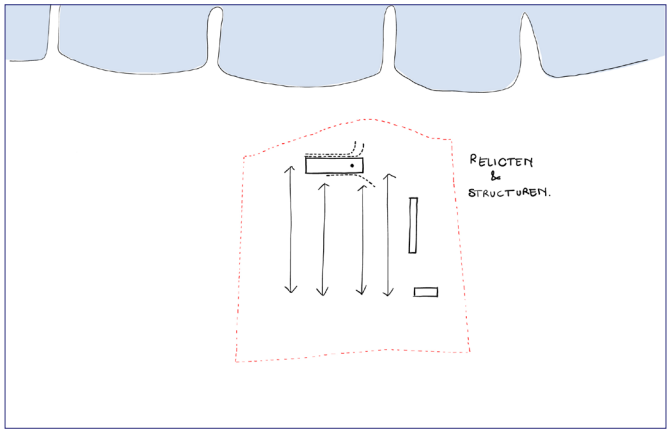




Industrieel verleden

ingrediënten: historische relicten en referenties (structuren)

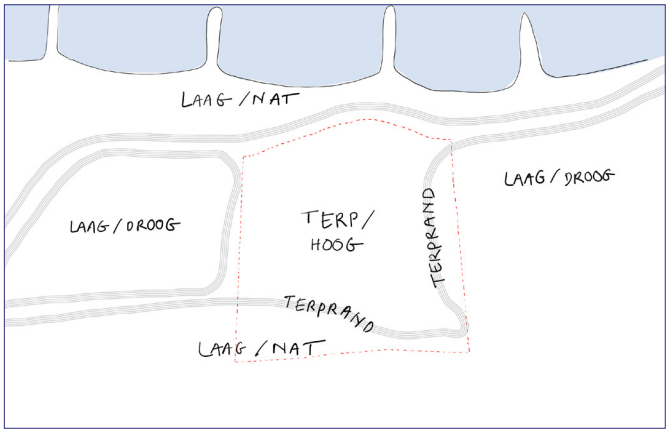




Dijk en terp

gradiënten: hoog / terprand / laag





5. Grenzen geopend voor natuur en ecologie

De natuurlijke processen zijn een richtinggevend onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Landschappelijke verbindingszones gaan bijdragen aan aangrenzende landschapsstructuren op nationaal (Natura-2000) en meer lokaal niveau (Gelders Natuur Netwerk). Van de noordwest- tot de zuidoostzijde van het plangebied komt nieuwe natuur (rivier- en moeraslandschap) met over de dijk een directe verbinding met de Bisonbaai. Bovendien ontstaat er een binnendijks verblijfsgebied voor de grote grazers bij periodes van hoog water. De doorkijk is dat “De Ooij” hiermee faciliteert aan robuustere ecologische verbindingen tussen de uiterwaarden en de Ooijse Graaf in de verdere toekomst.

Ten zuiden van het plangebied wil de gemeente inzetten op het herstel van de Ooijse Graaf. Het beoogde herstel wordt structureel bemoeilijkt door verschillende barrières langs de oorspronkelijk loop van de Ooijse Graaf, zoals de sportvelden ten zuidwesten van het plangebied en de agrarische gronden ten noordwesten van de watergang. De percelen vormen geen onderdeel van het plangebied. “De Ooij” faciliteert het beoogd herstel van de Ooijse Graaf en zet daarom in op zachte overgangen tussen de watergang, het omliggende landschap en de woningen. De woningen zijn dus als het ware te gast in het groen en er is in deze zone geen plek voor gemotoriseerde verkeersverbindingen met het dorp. Zo ontstaat er een zachte overgang vanuit “De Ooij” naar de Ooijse Graaf, ten zuiden van het plangebied.

6.“Ooijpad” als verbindende schakel

“De Ooij” gaat zorgvuldig om met de relatie tussen het dorp en de nieuwe wijk. Niet door aan elkaar vast te groeien, maar wel door de geïsoleerde ligging te doorbreken met robuuste wandel- en fietsverbindingen. De belangrijkste verbinding is het “Ooijpad”, die het dorp voor langzaam verkeer verbindt met de nieuwe woonwijk en de Waal. Het “Ooijpad” vormt als het ware een overkoepelende verbindingszone tussen de verschillende woonmilieus en haar context. Het “Ooijpad” wordt grotendeels ingepast in een stevige groene zone met een ruig, natuurlijk karakter en daarin de industriële relicten visueel met elkaar verbonden.

Vanaf de Bisonbaai wandel of fiets je langs de kribben, de nieuwe natuur, de relicten van de steenfabriek (achtereenvolgens het ovenlichaam, de haaghut en het ensemble met smidse, werkplaats en locomotiefloods), de terp af door de vallei langs de “Kemkerplas” en de “Speulplek”en tenslotte naar de bestaande dorpsstructuur. Het “Ooijpad” vormt als het ware een kralenketting die polders en uiterwaarden, terp en dijk en de relicten van het industrieel verleden aan elkaar rijgt en direct aan sluit op het dorp. De schoorsteen als markante landmark van de nieuwe woonwijk. Zo wordt het mogelijk om vanuit het dorp tot aan de Waal, al struinend, de verschillende gradiënten in het landschap te ervaren. Hierbij is het oorspronkelijke verband tussen de relicten te beleven vanuit een nieuwe dimensie. Tussen oost en west komen ook nieuwe mogelijkheden voor een ‘ommetje’ die zorgen voor een sterke verbinding van de locatie met het dorp en de grotere omgeving. Het pad langs de zuidelijke watergang dient ook als onderhoudspad voor het waterschap. Zo voorziet “De Ooij” in het herstel van de verbinding tussen dorp en rivier.

7. Verkeersgebied met verblijfskarakter (woonerf)

“De Ooij” heeft hoofdzakelijk een verblijfskarakter. Alleen de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer tussen de Erlecomsedam (langs het grazersgebied tot aan de terp) wordt een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/u. De aansluiting op de Erlecomsedam voorziet in een directe afvloeiing van gemotoriseerd verkeer op de Sint Hubertusweg, waardoor de Erlecomsedam minimale extra verkeersbelasting ondervindt.

Langzaam verkeer (o.a. voetgangers en fietsers) staat op een voetstuk. Een ‘gebaand’ wegbeeld wordt zoveel als mogelijk vermeden. Er is geen duidelijke indeling tussen rijweg en trottoir. Het is voor gemotoriseerd verkeer duidelijk dat zij ‘te gast’ zijn. Aantrekkelijke routes om te wandelen, fietsen en recreëren staan daarbij hoog in het vaandel. Niet gebundeld met de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer maar juist door het gehele plangebied. Het “Ooijpad” is daarbij de belangrijkste ader door het plangebied van de kern Ooij naar de Erlecomsedam. Voor de ruimtelijke opzet is een woonerf met een maximum snelheid van 15 km/uur uitgangspunt. De lage snelheid draagt bij aan het beoogde karakter van de woonwijk, de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid in het gebied.

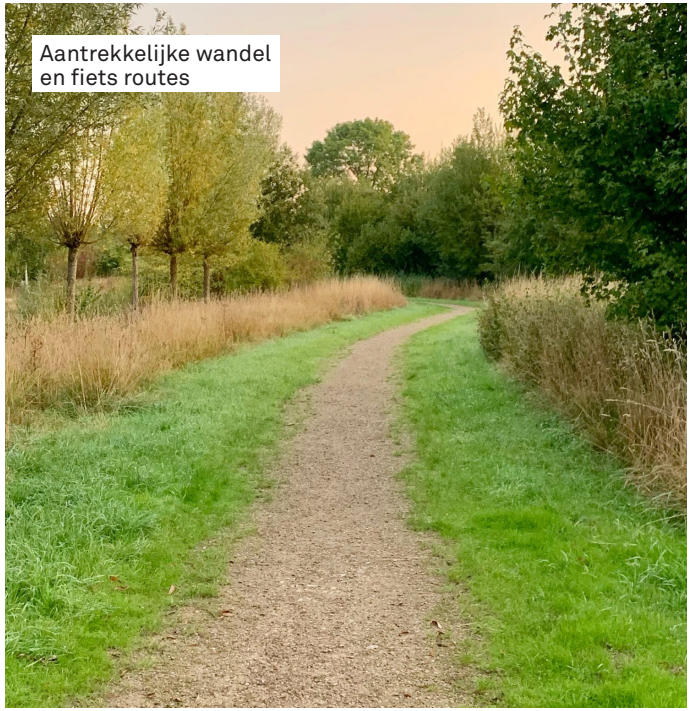
Door de inrichting als erf is parkeren buiten de vakken (langs de weg en in de berm) niet toegestaan. Parkeren geschiedt hoofdzakelijk in parkeerpockets zie zorgvuldig zijn ingepast in de landschappelijke omgeving. Er is een onderscheid tussen openbare parkeerplekken (voor alle bezoekers en de sociale en middeldure woningen) en private parkeerplekken (voor de vrije sector woningen). De private parkeerplaatsen zijn duidelijk herkenbaar door een ligging op de private percelen en ruimtelijk afgescheiden door hagen of een andere (landschappelijke) inrichting. Tevens zijn de private parkeerplaatsen met bebording duidelijk aangegeven. De erfweg en de parkeerpockets krijgen een uniforme uitstraling.

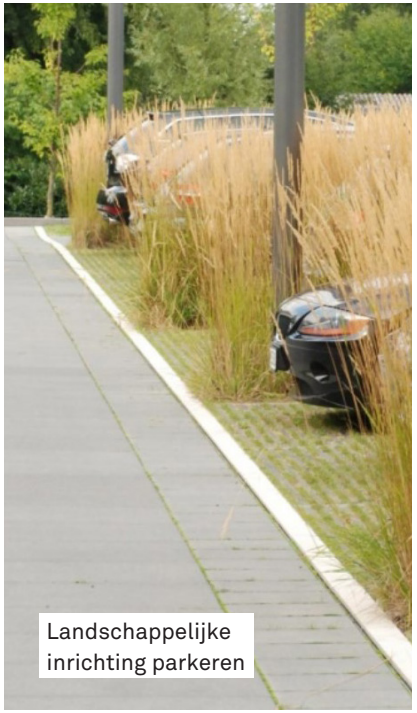

Grazersgebied


Vochtig boslandschap


Landschappelijke inpassing erfweg


Beleving van industrieel erfgoed


Aantrekkelijke wandel en fiets routes


Landschappelijke inrichting parkeren

8. Ruimte voor water en ecologie

Water is een belangrijke drager van “De Ooij”. Het waterbergingssysteem bestaat uit wadi’s, infiltratieputten, HWA en drainage. Landschap voert de boventoon. Er komt zo min mogelijk verharding en daar waar mogelijk komt waterdoorlatende verharding.

In de hoven en landschappelijke zones liggen wadi’s. Bij grote hoeveelheden regen stromen deze wadi’s vol met water en geven na de bui het water weer langzaam af aan de bodem. De wadi’s zullen daardoor natte en droge periode kennen. Van permanente waterstand is geen sprake. Door deze natte en droge periode ontstaan er unieke ecologische zones, die specifieke dieren en insecten aantrekt die de wadi’s zullen gebruiken om te foerageren. De wadi’s vormen ook een netwerk waar langs kleine dieren en insecten zich kunnen verplaatsen. Het belangrijkste uitgangspunt voor het aanplanten van een wadi is dat de gekozen beplanting geschikt is voor zowel natte als droge periode. Er kan hier voor gekozen worden uit een groot aantal vaste planten, heesters en bomen. De meest geschikte beplanting zijn helofyten: oeverplanten die in het water wortelen, maar met stengels, bladeren en bloemen wel boven het water uitsteken. Naast de ecologische functie zullen de wadi’s ook bijdragen aan een kwalitatieve verblijfsruimte voor de toekomstige bewoners. Enkele wadi’s krijgen subtiele speeltoestellen of spelaanleidingen, waarbij natuurlijke materialen zoals boomstammen, houtenspelaanleidingen en rotsblokken bij voorkeur worden toegepast.

Om de ecologie verder te versterken zullen de monotone populierenrijen (gefaseerd) verdwijnen. Er wordt meer en diverser nieuw aangeplant, onder andere bomen, struweel en onderbeplanting. Waardevolle bomen in de omzoming blijven wel behouden. Het voorheen afgesloten terrein opent zich daarmee weer naar het landschap. De typische beplantingsstructuren uit het omliggende landschap zien we terug in “De Ooij” en gaan een dialoog aan met de omgeving.

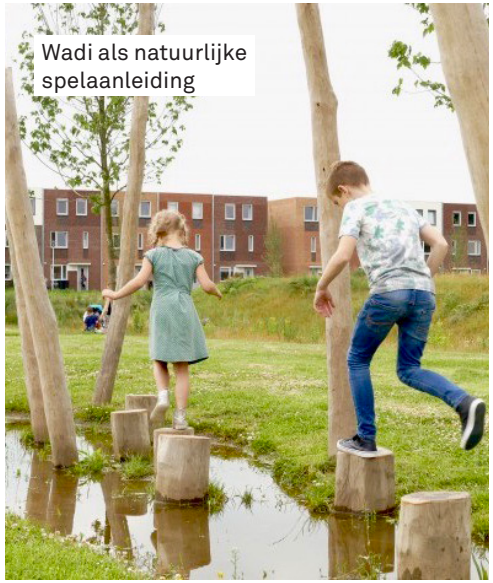
9. Landschappelijke openbare ruimte

“De Ooij” zet in op een landelijk, natuurlijk en robuust karakter. De openbare ruimte krijgt een niet-standaard sfeer. Het doel is om een beeld te vermijden dat bestaat uit verharde straatjes met verhoogde trottoirs, aangeharkte tuintjes en gangbare woningen. Dit vraagt om een onderscheidende landschapsarchitectuur in compositie, verhoudingen en materialisatie. De auto is te gast, het landschap verbindend. Extensief beheer vormt een uitgangspunt. Het landschappelijke karakter komt tot uitdrukking door o.a.:

- door een reeks zorgvuldig ontworpen ruimtes in het openbaar domein die spelen met zachte overgangen van publiek naar privé, zonder toepassing van hekken of harde grenzen waar dat kan, en door altijd ruimtes van hoge kwaliteit te maken.
- een organische compositie van zorgvuldig ingepaste gemengde groenclusters met inheemse bomen, besdragende heesters, struiken en hagen en/of bloem- en kruidenrijke vegetatie. Waardevolle, bestaande bomen worden mee-ontwopen. In het “Fabriekserf” (hoofdstuk 3) ligt de nadruk op meer lijnvormige groenstructuren, die bijdragen aan de weerspiegeling van het industrieel verleden.
- reliëf in het landschap (o.a. door aan te leggen wadi’s die ook als foerageer- of natuurspeelplekken kunnen worden ingericht). Op diverse plekken is aanleiding voor spelen in natuur en landschap.
- toevoeging van kleine landschapselementen die bijdragen aan een gunstig leefgebied voor insecten en dieren (composthopen en overhoeken, takkenrillen, vlechthagen, natuurmuurtjes, dood hout / liggende boomstammen).
- de aanleg van lijnvormige elementen in bebouwing en beplanting voor vleermuizen.
- een organische compositie van zorgvuldig ingepaste en gemixte verhardingssoorten, zoals gladde, water- en groenpasserende verharding voor de erfweg en de parkeerpockets.

De ontsluitingsweg, afsplitsingen en parkeerplaatsen c.q. -pockets voor motorische verkeer vormen een eenheid in termen van materialisatie, compositie en verhoudingen. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken door bijvoorbeeld de aanplant van heesters en hagen en gebruik te maken van hoogteverschillen. Waar nodig komen maatwerkoplossingen worden gemaakt. In de parkeerpockets worden bomen tussen de vakken toegepast die het algehele beeld van de parkeerpockets verzachten en de overgang tussen private en publieke parkeerpockets accentueren.

De paden voor langzaam verkeer krijgen een variëteit aan verharding. Vanuit functionaliteit, toegankelijkheid en herkenbaarheid krijgt het structurerende “Ooijpad een gladde verharding. Het gaat daarbij zowel om bestratingstypen als het toevoegen van meubilair en geïntegreerde informatievoorziening over het steenfabriekenlandschap. Ook het (hergebruik van het) bestaande smalspoor concentreert zich rondom het “Ooijpad”. De situering van het meubilair geschiedt op strategische plaatsen, van waaruit zowel de relicten, als ook de topografie van de terp en het rivierenlandschap goed zichtbaar en ervaarbaar zijn. Het “Ooijpad” legt op die manier niet alleen fysiek een verband tussen de relicten en het landschap, maar orkestreert bewust ook de beleving ervan. In combinatie met de haaghut als flexibel programmeerbare overkapping en een mogelijk uitkijkpunt over de Waal bovenop de vlamoven stimuleert het geheel ontmoetingen tussen bewoners van het plangebied en omstreken. Daar waar fietspad en wandelpad elkaar raken volgt een onderscheid in kleurstelling en/of materialisatie. Een deel van het “Ooijpad” dient als tweede calamiteitenroute; de noordwestzijde van het pad dient geschikt te worden gemaakt voor hulpdiensten, zonder in te boeten op het beoogde karakter van het “Ooijpad”. Op het Fabriekserf krijgen restanten stelconplaten en gebakken klinkers een nieuw leven. Wandel- en struinpaden krijgen verder vooral natuurlijke losse materialen en/ of waterdoorlatende verharding.


Wadi als natuurlijke spelaanleiding

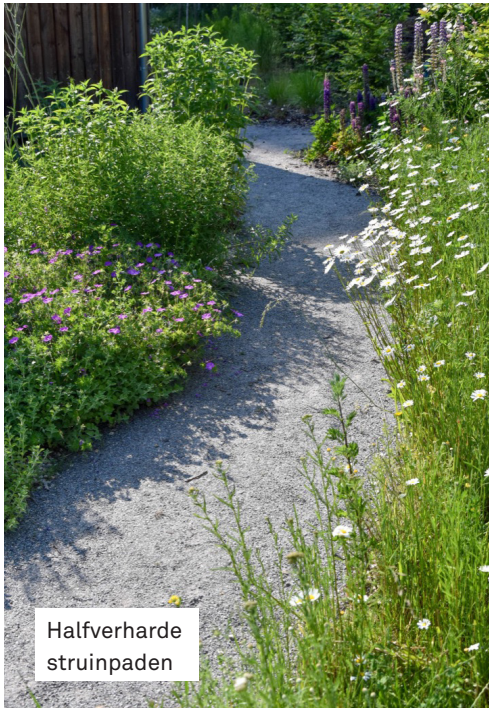

Integratie erfgoed


Parkeren omzoomd met beplanting


Natuurlijk spelen


Landschappelijke verbindingen


Gemixt struweel als natuurlijke afscheiding


Halfverharde struinpaden


Fruitbomen


Bloemrijk gras

10. Landschappelijke en collectieve woonmilieus

“De Ooij” wil zich door eigenheid, diversiteit en uitdrukking onderscheiden van gangbare woonmilieus in de regio. Het gaat over landschappelijk en collectief wonen. In de woonmilieus klinkt daarbij een zekere hang naar landschapsbeleving, gemeenschapszin en verbinding door. De landschappelijke inrichting van de openbare ruimte ie een belangrijke drager van het plan. Zachte overgangen van het plangebied naar haar omgeving, maar ook tussen de publieke en private ruimte binnen “De Ooij” zorgen voor een zekere kleinschaligheid, interactie en landschapsbeleving. Landschappelijk wonen gaat dus niet over harde afscheidingen tussen de private en/ of publieke ruimten, maar juist over speelse beplantingstrategieën in de openbare ruimte. Zorgvuldig geënsceneerde clusters van bomen, hagen, gemixt struweel of heesters zorgen voor open (zichtrelaties) en gesloten (privacy) plekken bij de woningen. Veelal gecombineerd met een zekere afstand tussen publieke (wandel)routes en private ruimten en ingepaste wadi’s en parkeerplekken die een natuurlijke afstand tussen publiek en privaat bewerkstelligen. Inrichtingselementen in de openbare ruimte nodigen uit tot sociale interactie, activiteit en bewustwording van de gelaagdheid van de plek. Bijvoorbeeld door het creëren van ontmoetings-, belevenis- en speelplekken.

De hang naar landschapsbeleving, gemeenschapszin en verbinding komt ook tot uitdrukking in de bebouwing. Bebouwing is als het ware te gast in het landschap. Veel woningen krijgen vlonders, loggia’s en/of terrassen die direct aan het openbaar gebied grenzen. De relatief kleinschalige privé-buitenruimtes van grondgebonden woningen worden in enkele gevallen gekoppeld aan een privaat erf, gemeenschappelijke tuin of hof. Als ware het een toevoeging aan het collectief en private domein, waar bewoners zelf zorg dragen voor de invulling hiervan. Bij de woningen die wel private tuinen hebben zijn de erfafscheidingen mee-ontworpen met de architectuur om de kwalitatieve samenhang te borgen.

In ”De Ooij” voeren grondgebonden woningen met een kap de boventoon. Op een aantal aangewezen plekken komen appartementengebouwen met een kap of plat dak. De bebouwing bestaat uit clusters woningen, geordend binnen de karakteristieke ondergrond van de afzonderlijke milieus. Nieuwe voorzieningen in het plan dienen aanvullend te zijn op het aanbod in het dorp. Hierbij valt te denken aan een gemeenschappelijke werkplaats en een museum over de steenfabriek. Door het borgen van de “De Speulplek” en gebruik te maken van de bestaande basisschool en supermarkt wordt het draagvlak voor deze voorzieningen groter. In algemene zin is er in de stedenbouw en architectuur van “De Ooij” gezocht naar een organische variëteit qua verschijningsvorm, typologie en herkenbaarheid binnen de woonmilieus. De eenheid binnen de woonmilieus is meer gezocht vanuit compositie, verhoudingen en materialisatie. Een doorlopend thema in “De Ooij” is bijvoorbeeld dat er een visueel onderscheid bestaat tussen een plintlaag en de opbouw van een woonblok, waarbij de hoogte van de plintlaag per gebouw kan verschillen

“De Ooij” worden duurzaamheidsmaatregelen zorgvuldig mee-ontworpen. Het is daarbij wenselijk om natuurlijke materialen zoals hout, mineraal pleisterwerk en baksteen toe te passen en ook ‘biobased’ te bouwen. Materialen dienen een hedendaagse uitstraling te hebben. In de materiaalkeuze is er geen ruimte voor een historiserende of imiterende aanpak. De kleurstelling bestaat uit aardse tinten. Fellere kleuraccenten zijn ondergeschikt. Voor de duurzaamheid valt te denken aan het integreren en/ of groeperen van zonnepanelen in of op het dakvlak en het inpandig oplossen of mee-ontwerpen van kasten voor individuele energievoorzieningen voor de woningen. Daar waar mogelijk voorziet het plan in vegetatiedaken. Natuurinclusief bouwen vormt een uitgangspunt; er komen voorzieningen voor specifieke, lokale soorten in, op en nabij de bebouwing, zoals de gierzwaluw, steenuil en huismus.



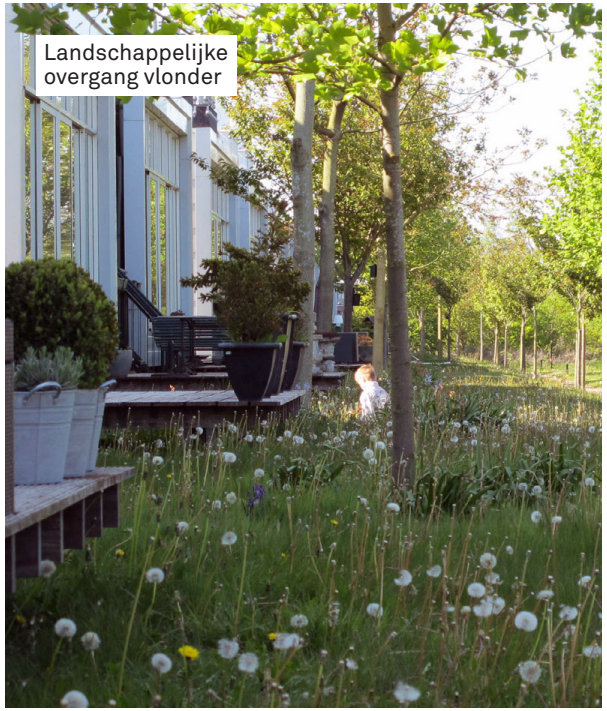
Grondgebonden woningen voorzien van kappen

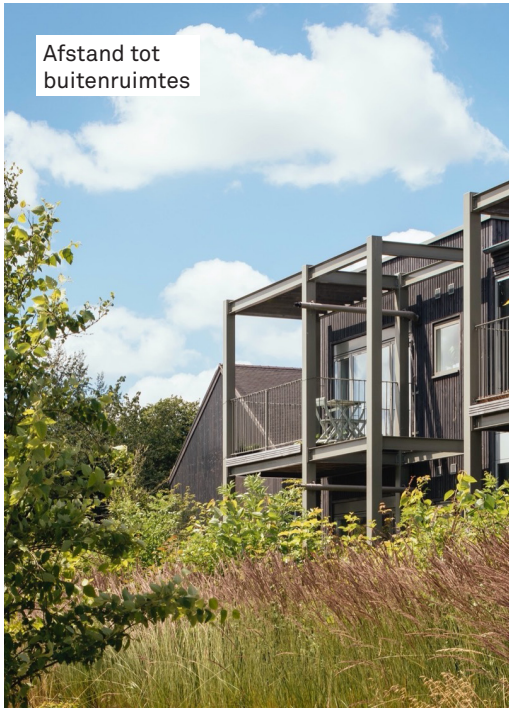


Te gast in de natuur


Dorps wonen


Wonen aan het landschap


Landschappelijke overgang vlonder


Afstand tot buitenruimtes

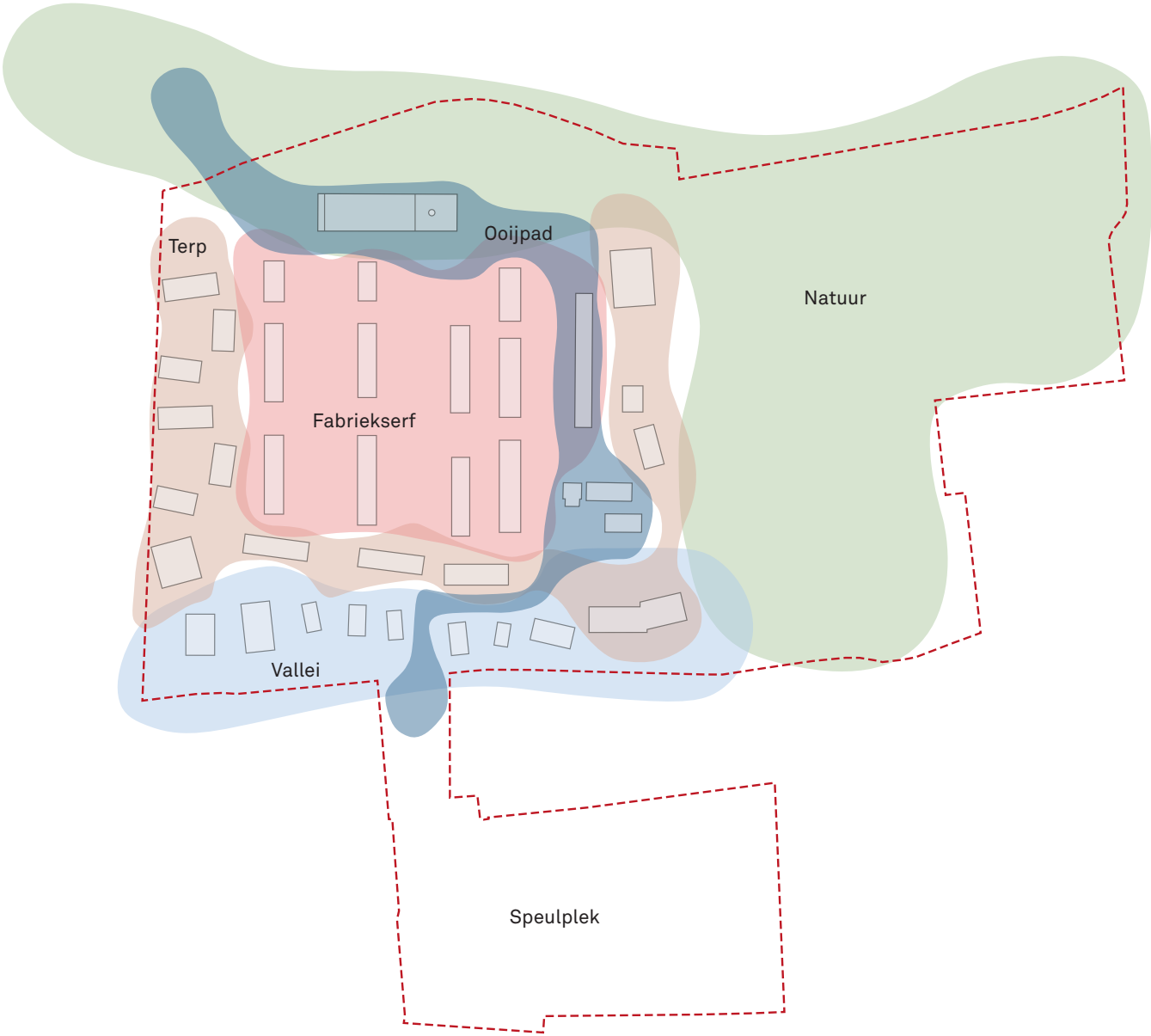

Collectief wonen

3. Richtlijnen per woonmilieu

Het rivierenlandschap, het verleden van de steenfabriek en de kenmerkende hoogteverschillen vormen de aanleiding voor een onderscheid in woonmilieus. “De Ooij” kent er vijf:

1. de Terp;
2. de Vallei;
3. het Fabriekserf;
4. het Ooijpad;
5. de Natuur.

Ieder woonmilieu kenmerkt een eigen signatuur, betekenis en ontwerpvariatie. Deze worden hierna verder uitgediept aan de hand van richtlijnen voor de bebouwing en de onbebouwde ruimte (op private gronden). De openbare ruimte is reeds in hoofdstuk 2 uitgediept. De “Speulplek”, ten zuiden van de Vallei valt ook binnen het plangebied, maar is buiten beschouwing gelaten in dit hoofdstuk omdat het gaat om het continueren c.q. borgen van het huidige, tijdelijke gebruik.





Maquette van ‘concept stedenbouwkundig plan; indicatie van de beoogde inrichting’
(maten, aantallen en details kunnen afwijken van het uiteindelijke plan)

1 – Terp

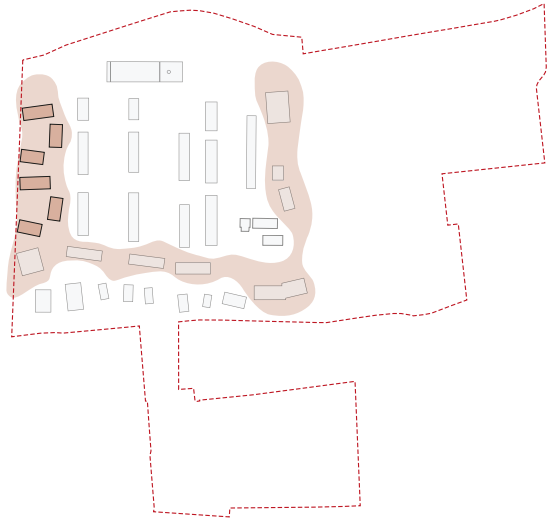
De “Terp” vormt een overgangszone van het hoger gelegen terrein naar de lager gelegen omgeving. In de terpzone krijgt de beleving van een hoge wereld (terp met vergezichten) en lage wereld (polders en natuur) vorm vanuit organische ordeningsprincipes. Zorgvuldig ingepaste bebouwing en landschappelijke elementen dragen bij aan de overbrugging van het hoogteverschil en de beleving van de omgeving. Bebouwing gaat in verschijningsvorm, compositie en esthetiek een dialoog aan met de landelijke context. De terpzone kent geen harde plangrenzen. De terp vormt geen ruimtelijke barrière, maar nodigt het omliggende landschap als het ware juist binnen uit.

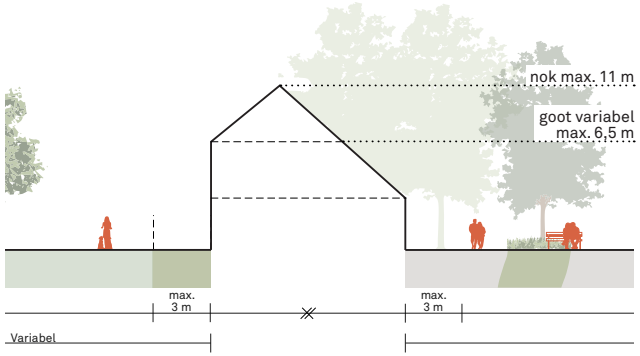
Bebouwing

De “Terp” kenmerkt een variëteit aan grondgebonden en gestapelde woningen die uitdrukking geven aan de organische ordening van hun specifieke context. Hoevewoningen (noordwestzijde) beantwoorden aan de agrarische context. Terpwoningen en Terpappartementen (zuidwest en -oostzijde) beantwoorden aan de bredere context van polders en uiterwaarden.

Hoevewoningen

- De hoevewoningen kenmerken een kleine schaal, organische inpassing en landelijke karakter. De enscenering refereert naar het wonen in agrarisch gebied. De hoevewoningen bestaan uit een cluster van ca. 6 kleine woonblokken van 3 a 4 grondgebonden rijwoningen.
- Door hun compositie vormen de woonblokken twee carré-vormige hoeves.
- Elke hoeve bestaat uit een boerenerf met 3 hoofdvolumes die zich voegen naar het omliggende landschap.
- Doordat de hoofdvolumes elkaar niet raken ontstaat een speels samenspel van compressie en decompressie; nauwe openingen/ doorgangen zorgen voor visuele verbindingen naar de openbare ruimte en geven de hoeves een intiem karakter.
- De twee hoeves zijn in verschijningsvorm, schaal en verhoudingen duidelijk aan elkaar verwant.
- Elke hoeve afzonderlijk is op haar beurt een architectonische eenheid in gevelcompositie, dakvorm en materialisatie.
- De gevelcompositie kenmerkt zich door een plint en opbouw die zich visueel van elkaar onderscheiden. De ritmiek in gevelopeningen dient herkenbaar te zijn en kan zowel een consequent als een asymmetrisch karakter hebben. Kopgevels vormen een samenhangend geheel met de gevelcompositie en materialisatie van de hoeve. Woningentrees bevinden zich aan de binnen- dan wel buitenzijde van de hoeve, afhankelijk van de positionering ten opzichte van het gemeenschappelijke binnentuin en/ of het uitzicht op het omliggende landschap.
- Een zadeldak is het uitgangspunt. Het silhouet van de dakvorm mag asymmetrisch gevormd zijn. Voor het dakvlak dat grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin geldt dat het verticale dakvlak (het aanzicht) groter dient te zijn dan het gevelvlak. Optioneel mag een dakkapel worden toegevoegd die zich voegt naar de architectuur van de hoeve, in detaillering, materialisatie en kleurstelling.
- Naast de hoofdvolumes komen er vrijstaande of geschakelde bijgebouwen, zoals een gemeenschappelijke berging voor o.a. fietsen. De bijgebouwen worden mee-ontworpen in de architectuur van de hoofdvolumes qua detaillering, kleur- en materiaalgebruik.







Tussenruimte als architectuur



Architectonisch ensemble



Zachte overgangen,
integraal mee-ontworpen



Gemeenschappelijk boerenerf



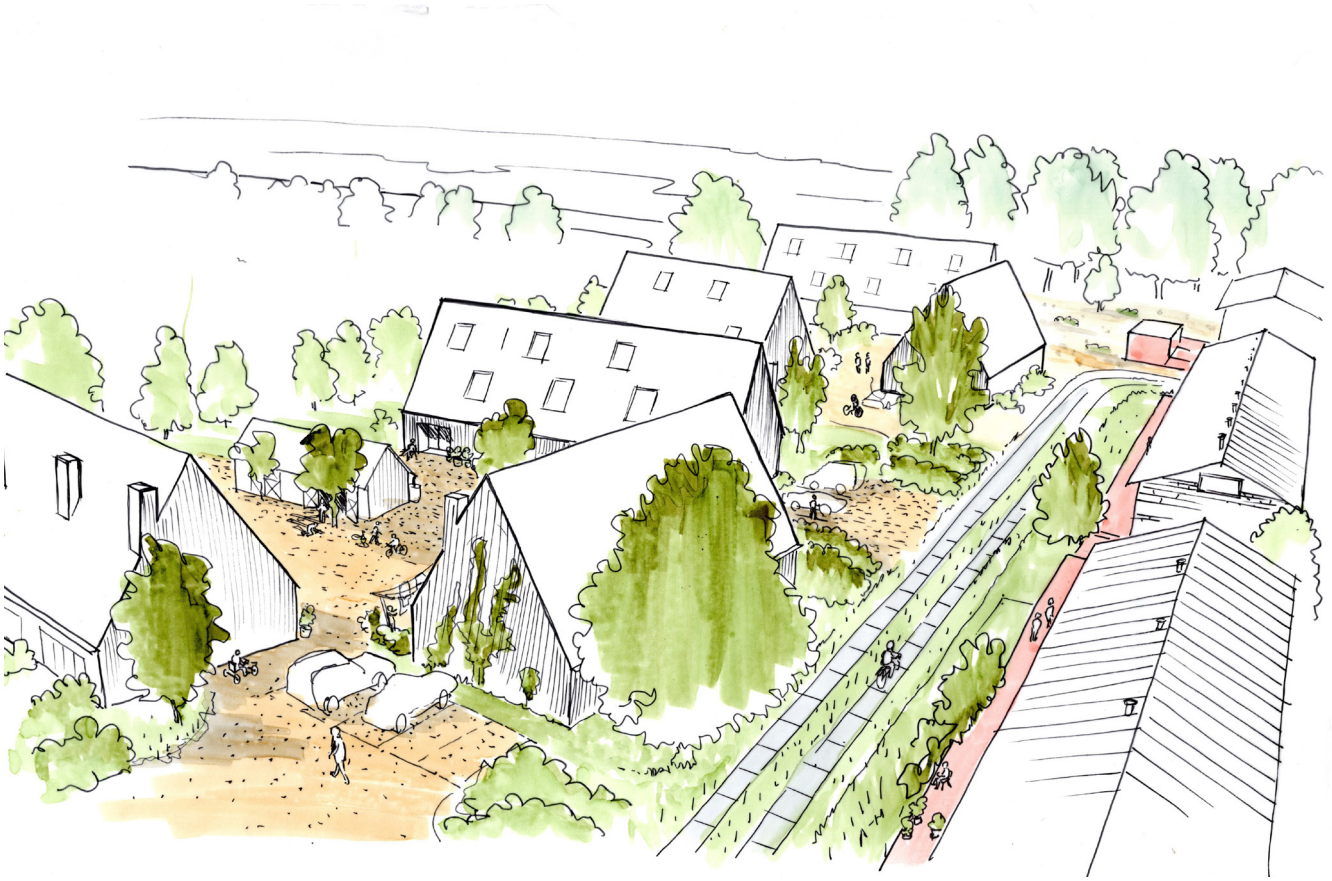
Tussenruimte als architectuur



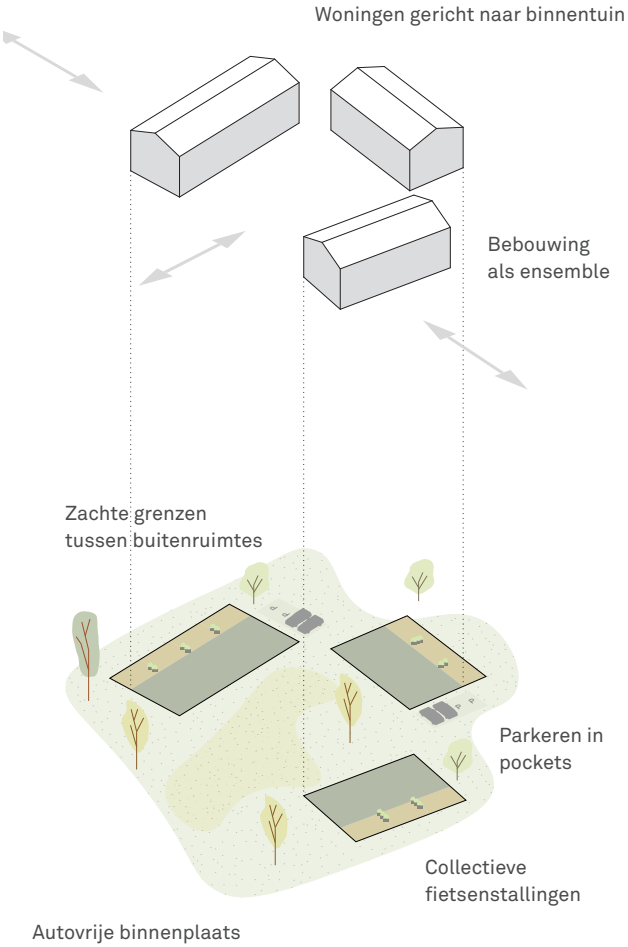
Compressie en decompressie

Onbebouwde ruimte hoevewoningen

- Een boerenerf bestaat naast de hoofdvolumes en bijgebouwen uit privé-buitenruimten en een collectief domein. Verspringende rooilijnen zijn een uitdrukking van het landelijke karakter.
- De woningen krijgen een privé-buitenruimte aan de achterzijde in de vorm van een veranda, loggia of terras die zich voegen naar de architectuur van de woningen. Ook erfafscheidingen tussen de woningen worden mee-ontworpen in de architectuur.
- Direct grenzend aan de privé-buitenruimte vormt een collectief domein een extra laag in de private buitenruimte. Het collectief domein krijgt hoofdzakelijk een groene en onverharde inrichting. Nieuwe aanplant gebeurt in de vorm van gemengde clusters met inheemse bomen, besdragende heesters, struiken en hagen en/of bloem- en kruidenrijke vegetatie. Ook is er plek voor streekeigen noten- en fruitbomen, sierkers, appel of peer. De clusters dragen bij aan het landelijke karakter en de ecologische ambities en zorgen voor privacy in het privédomein.
- Het boerenerf is via een herkenbare entree te betreden voor langzaam verkeer.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein, gescheiden van het langzaam verkeer c.q. verblijfsgebied, in de open hoeken van het boerenerf, direct grenzend aan het openbaar gebied. Door de landschappelijke inpassing zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken. De materialisatie sluit aan bij de verkeersinrichting van het openbare woonerf. Op bepaalde plekken zijn maatwerkoplossingen denkbaar, bijvoorbeeld met halfverharding.



Indicatieve sfeerimpressie




Halfverharding als basismateriaal


Fruitbomen (fruit en/of noten)


Geborgen en open

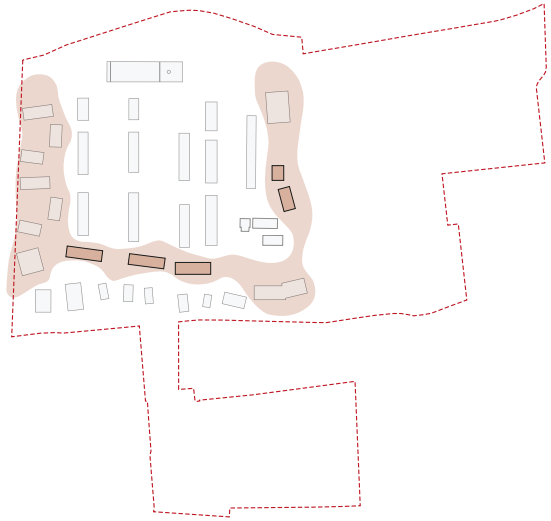

Vrij uitzicht op het omliggende landschap

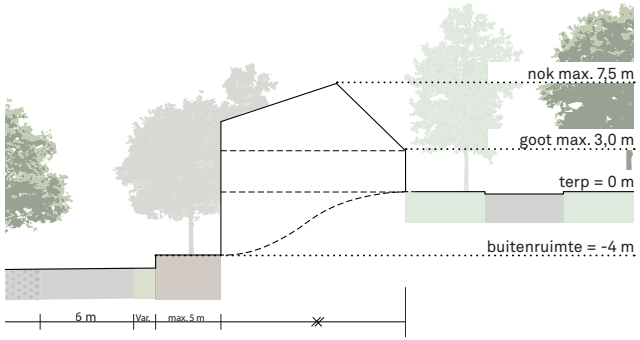
Terpwoningen

- De terpwoningen kenmerken een kleine schaal, organische inpassing en landelijk karakter. De enscenering refereert naar het wonen in de polder.
- De terpwoningen bestaan uit een cluster van ca. 3 woonblokken aan de zuidwestzijde en een cluster van ca. 2 woonblokken aan de zuidoostzijde.
- Door hun compositie vormen clusters een organisch lint met kleine rijtjes woningen, die ze zich voegen naar het omliggende landschap. De woonblokken liggen gedeeltelijk verzonken in de terp.
- Ieder rijtje vormt een hoofdvolume. Elk hoofdvolumes bestaat uit 3 tot 5 grondgebonden rijwoningen. Aan de zuidoostzijde zijn ook 2-onder-1-kap woningen mogelijk.
- Ieder cluster is in verschijningsvorm, schaal en verhoudingen duidelijk aan elkaar verwant. Elk hoofdvolume afzonderlijk is op haar beurt een architectonische eenheid in gevelcompositie, dakvorm en materialisatie.
- De gevelcompositie kenmerkt zich door een plint en opbouw die zich visueel van elkaar onderscheiden. De ritmiek in gevelopeningen dient herkenbaar te zijn en kan zowel een consequent als een asymmetrisch karakter hebben. Kopgevels vormen een samenhangend geheel met de gevelcompositie en materialisatie van de terpwoningen.
- De oriëntatie en positie van de hoofdentrees liggen bovenop de terp, zodat aan de onderzijde een ruimtelijker beeld en privacy kan worden geboden.
- Het landelijke karakter komt tot uitdrukking in de dakvorm. De hoofdvolumes krijgen een zadel- of schilddak. Door de hoogteverschillen ontstaat er een lage goot op de terp en een hoge goot onder aan de terp. Het silhouet van de dakvorm mag daarbij asymmetrisch gevormd zijn. Het is wenselijk om het dakvlak in een bepaalde ritmiek te onderbreken met dakkapellen, die zich voegen naar de architectuur van de terpwoningen, in detaillering, materialisatie en kleurstelling.
- Naast de hoofdvolumes komen er vrijstaande of geschakelde bijgebouwen, zoals een gemeenschappelijke berging voor o.a. fietsen. De bijgebouwen worden mee-ontworpen in de architectuur van de hoofdvolumes qua detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

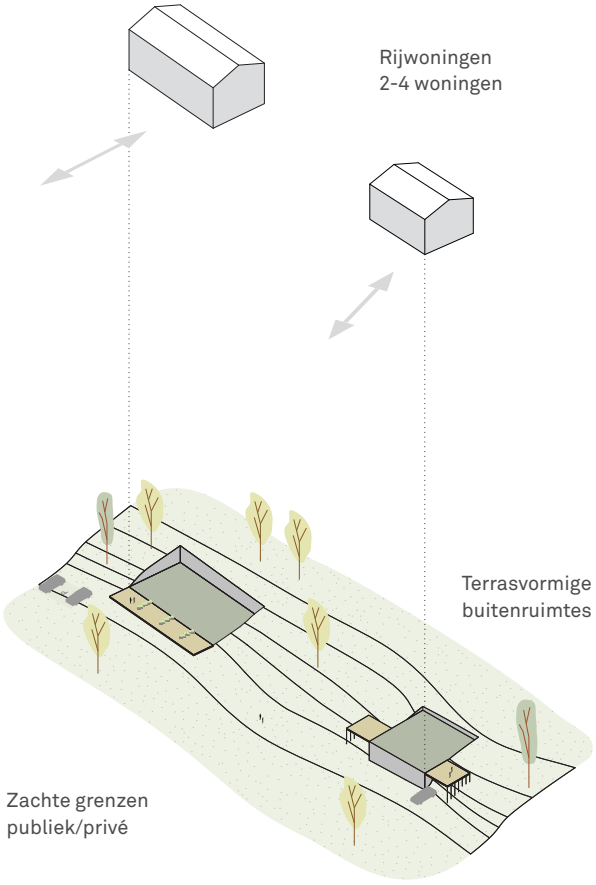
Onbebouwde ruimte Terpwoningen

- Tussen de hoofdvolumes komen landschappelijke doorgangen die door het hoogteverschil vergezichten bieden op het omliggende landschap.
- De woningen hebben bovenaan de terp hun adres, waardoor deze zijde een meer formeel karakter heeft. De overgang tussen publiek en privaat wordt hier in de landschappelijke inrichting vormgegeven met toegangspaden tot de woningen.
- De buitenruimtes staan visueel in open verbinding met het omliggende groen (geen visuele afscheiding). Buitenruimtes liggen aan de onderzijde van de terp en worden meeontworpen met de architectuur, bijvoorbeeld als vlonder of verhoogd terras. Het hoogteverschil vormt aanleiding voor het borgen van de privacy.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein, gescheiden van het langzaam verkeer c.q. verblijfsgebied, direct grenzend aan het openbaar gebied. Door de landschappelijke inpassing zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken. De materialisatie sluit aan bij de verkeersinrichting van het openbare woonerf. Op bepaalde plekken zijn maatwerkoplossingen denkbaar, bijvoorbeeld met halfverharding.





Bebouwing gericht naar buiten









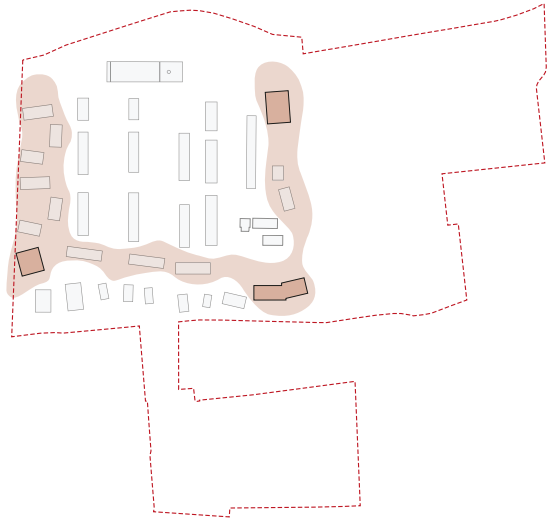


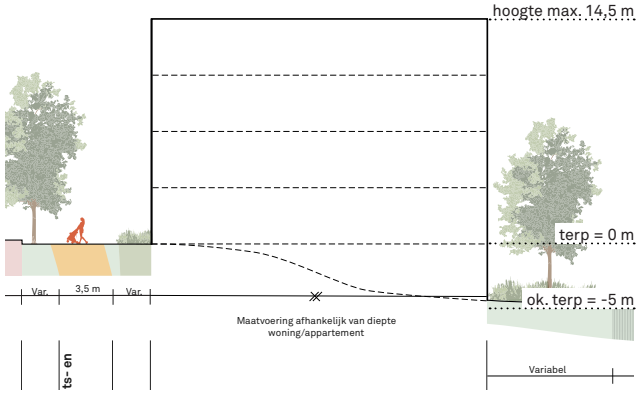
Terpappartementen

- Drie appartementengebouwen staan op ruimtelijk-strategische hoeken van de terp. De woonblokken hebben een fijnmazigheid die past bij het landelijke karakter. Door hun grotere korrel markeren ze de contouren van “De Ooij”.
- Elke woonblok is een solitair hoofdvolume dat zich voegt naar het omliggende landschap. De blokken liggen als het ware verzonken in de terp. De organische compositie verraadt het grillige karakter van de terpondergrond.
- De appartementengebouwen onderscheiden zich van elkaar in verschijningsvorm, volume en materialisatie. Architectonische eenheid vloeit voort uit de schaal, verhoudingen en dakvorm.
- Hoofdvolumes worden alzijdig ontworpen. Herkenbare entrees voegen zich naar hun specifieke context en vormen een integraal onderdeel van de architectuur. Balkons of loggia’s dragen bij aan de alzijdigheid en zijn mee-ontworpen met het hoofdvolume en/ of zijn daaraan ondergeschikt gemaakt. Afscheidingen tussen de balkons worden mee-ontworpen.
- De gevelcompositie kenmerkt zich door een visueel onderscheid tussen een plint en opbouw. De ritmiek in gevelopeningen dient herkenbaar te zijn en kan een consequent of asymmetrisch karakter hebben. De architectuur van de gevels sluit aan op het landelijke karakter van de plek.
- De appartementengebouwen krijgen alle drie een plat dak. Zicht op installaties en pv-panelen wordt beperkt door bijvoorbeeld een hogere dakrand.
- Door de situering tegen het terplichaam is de onderste laag van de blokken geschikt voor (collectieve) bergingen.

Onbebouwde ruimte Terpappartementen

- De hoofdentree bevindt zich aan de onderzijde van de terp. Hier bevinden zich ook de parkeerplekken. Bovenop de terp bevindt zich (op de tweede bouwlaag) een secundaire entree van het gebouw die directe toegang verschaft tot het omliggende landschap. Beide entrees zijn inwendig met elkaar verbonden.
- Appartementen op de begane grond krijgen een aangrenzende buitenruimte op maaiveld die visueel in open verbinding staat met het omliggende landschap. Erfafscheidingen krijgen een landschappelijk karakter.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein, gescheiden van het langzaam verkeer c.q. verblijfsgebied, direct grenzend aan het openbaar gebied. Door de landschappelijke inpassing zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken. De materialisatie sluit aan bij de verkeersinrichting van het openbare woonerf. Op bepaalde plekken zijn maatwerkoplossingen denkbaar, bijvoorbeeld met halfverharding.



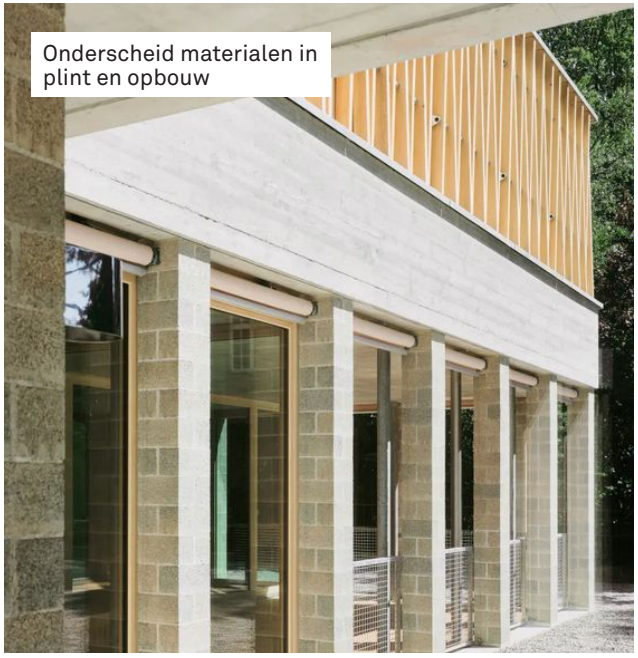



Verzonken in terp


Getrapte buitenruimtes gericht op Ooij


Zachte overgang publiek - privé


Buitenruimtes gericht op het landschap


Onderscheid materialen in plint en opbouw

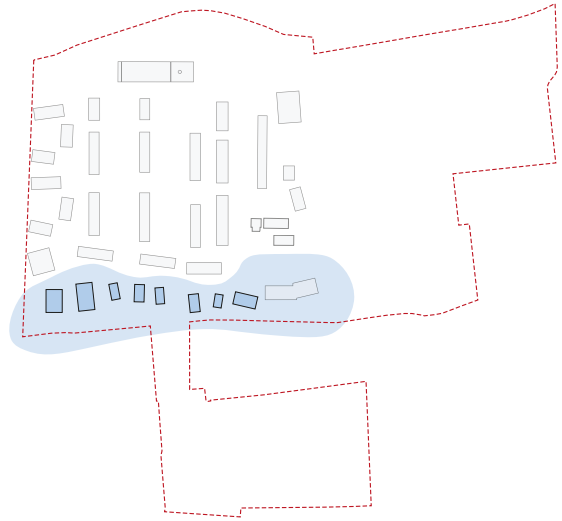

Hoge kwaliteit afwerking buitenruitmes en gevels in 2e lijn

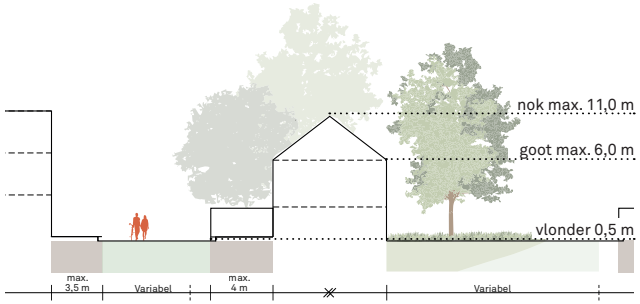
2 – Vallei

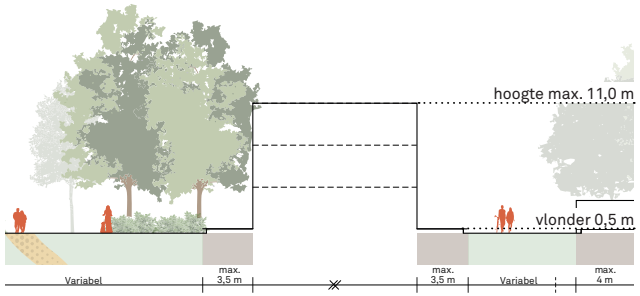
De “Vallei” vormt een overgangszone tussen de aangrenzende waterloop van de Ooijse Graaf en het plangebied. Ook in deze zone vormen organische ordeningsprincipes uitgangspunt om bij te dragen aan het landschappelijke karakter. De verkavelingsstructuur en inpassing van de bebouwing schikken zich naar het landschap en faciliteren als het ware een zachte overgang naar de waterloop. De bebouwing gaat in compositie, verhoudingen en materialisatie een dialoog aan met de moerasachtige context.

Bebouwing

- De valleiwoningen kenmerken een kleine schaal, organische inpassing en landelijk karakter. De enscenering refereert naar het landelijk wonen in het rivier- en moeraslandschap.
- De valleiwoningen bestaan uit een cluster van ca. 8 woonblokken.
- Door hun compositie vormen de woonblokken een organisch samenspel van kleine rijtjes woningen en vrijstaande woningen die ze zich voegen naar het omliggende landschap.
- Ieder rijtje of vrijstaande woning vormt een hoofdvolume. De rijtjes bestaan uit 3 tot 4 grondgebonden rijwoningen gesitueerd aan een gemeenschappelijk hof (noordwestzijde vallei) of solitair (zuidoostzijde vallei). Tussen de rijwoningen liggen enkele vrijstaande woningen met een privaat perceel.
- Het gehele cluster is in verhoudingen, schaal en esthetiek duidelijk aan elkaar verwant. De rijwoningen aan het gemeenschappelijk hof, evenals de solitaire rijwoningen vormen een architectonische eenheid in verhoudingen, dakvorm en materialisatie. De hoofdvolumes van de vrijstaande woningen vormen afzonderlijke architectonische eenheden.
- De gevelcompositie van het cluster kenmerkt zich door een plint en opbouw die zich visueel van elkaar onderscheiden. De ritmiek in gevelopeningen dient herkenbaar te zijn en kan zowel een consequent als een asymmetrisch karakter hebben. Kopgevels vormen een samenhangend geheel met de gevelcompositie en materialisatie van de rijwoningen. De vrijstaande woningen hebben een alzijdig ontwerp.
- De oriëntatie en positie van de hoofdentrees liggen aan de erfweg zodat een ruimtelijker beeld en voldoende privacy ontstaat aan de valleizijde.
- Het landelijke karakter komt ook tot uitdrukking in de dakvorm. De hoofdvolumes krijgen een zadel- of schilddak. Het silhouet van de dakvorm mag daarbij asymmetrisch gevormd zijn.
- Naast de hoofdvolumes komen er vrijstaande of geschakelde bijgebouwen, zoals een gemeenschappelijke berging voor o.a. fietsen bij de rijwoningen. De bijgebouwen worden mee-ontworpen in de architectuur van de hoofdvolumes qua detaillering, kleur- en materiaalgebruik. De dakvorm van de hoofdvolumes is dominant; bijgebouwen krijgen platte daken.



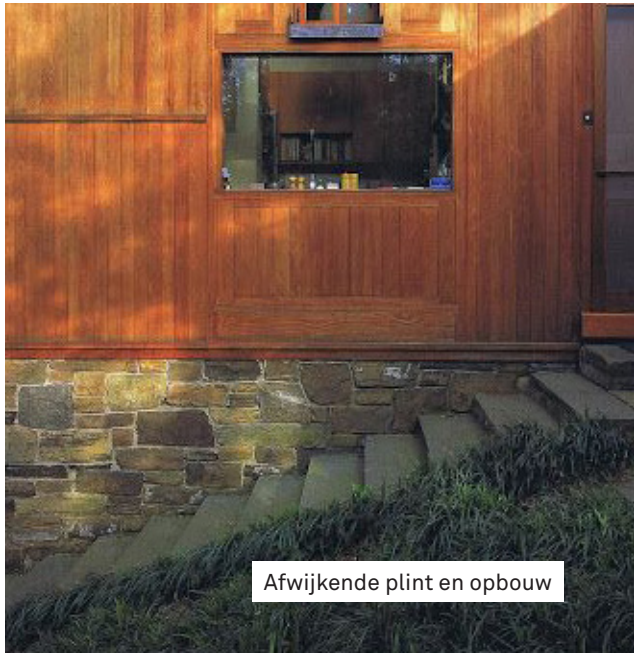





Landschap loopt tot onder de bebouwing


Dialoog met moerassige context


Wonen aan het landschap


Afwijkende plint en opbouw


Opgetilde buitenruimte


Vlonders in het landschap

Onbebouwde ruimte Vallei

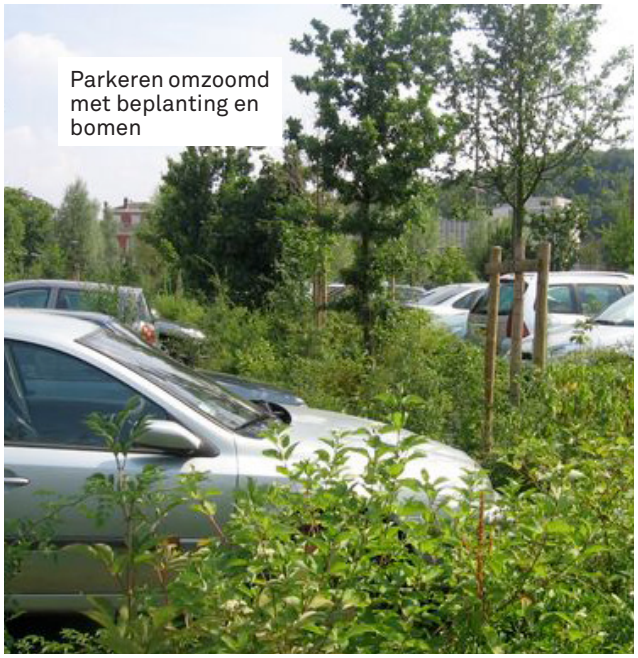
- Verspringende rooilijnen zijn een uitdrukking van het landelijke karakter.
- Aan de valleizijde liggen de woningen zoveel mogelijk vrij in het landschap. De buitenruimtes liggen met vlonders vrij in het landschap en staan visueel in open verbinding met het omliggende groen (geen visuele afscheiding). De vlonders worden integraal mee-ontworpen in de architectuur van de woningen. Ook erfafscheidingen tussen de rijwoningen worden mee-ontworpen in de architectuur.
- De twee hoofdvolumes aan de noordwestzijde hebben naast de privé-buitenruimten een collectief domein. Direct grenzend aan de privé-buitenruimte vormt een collectief domein een extra laag in de private buitenruimte. Het collectief domein krijgt hoofdzakelijk een groene en onverharde inrichting. Nieuwe aanplant gebeurt in de vorm van gemengde clusters met inheemse bomen, besdragende heesters, struiken en hagen en/of bloem- en kruidenrijke vegetatie. De clusters dragen bij aan het landelijke karakter en de ecologische ambities en zorgen voor privacy in het privédomein.
- De woningen hebben hun entree aan de zijde van de erfweg, waardoor deze kant een meer formeel karakter heeft. De overgang tussen publiek en privaat wordt hier in de landschappelijke inrichting vormgegeven met toegangspaden tot de woningen.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein, gescheiden van het langzaam verkeer c.q. verblijfsgebied, direct grenzend aan het openbaar gebied. Door de landschappelijke inpassing zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken. De materialisatie sluit aan bij de verkeersinrichting van het openbare woonerf. Op bepaalde plekken zijn maatwerkoplossingen denkbaar, bijvoorbeeld met halfverharding.



Indicatieve sfeerimpressie



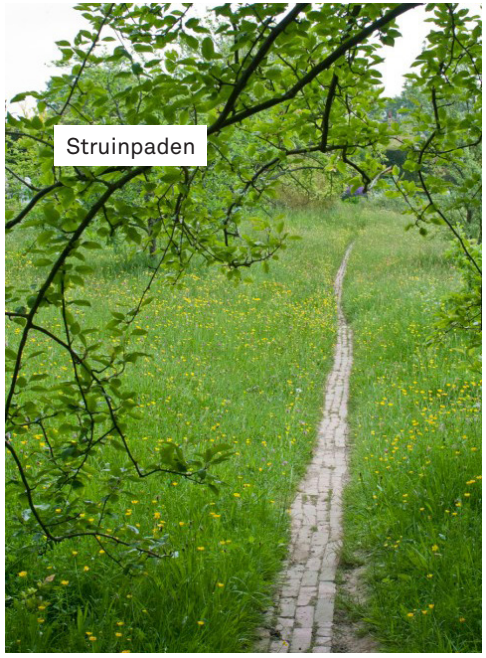
Openheid aan de valleizijde



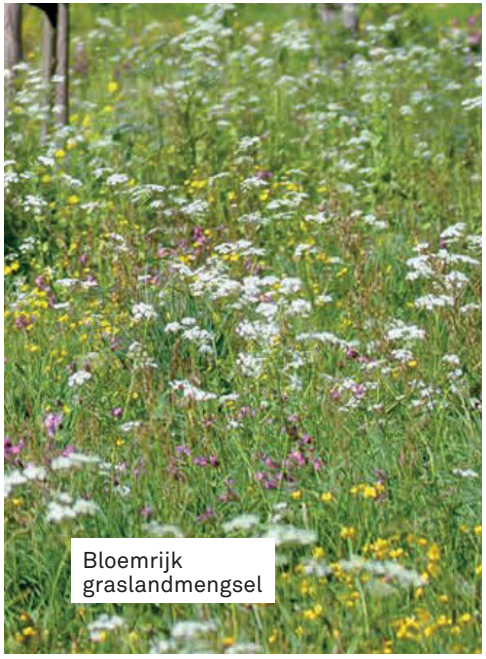
Parkeren omzoomd met beplanting en bomen



Gebiedseigen beplanting



Struinpaden



Bloemrijk graslandmengsel



Vlonders vrij in het landschap

3 – Fabriekserf

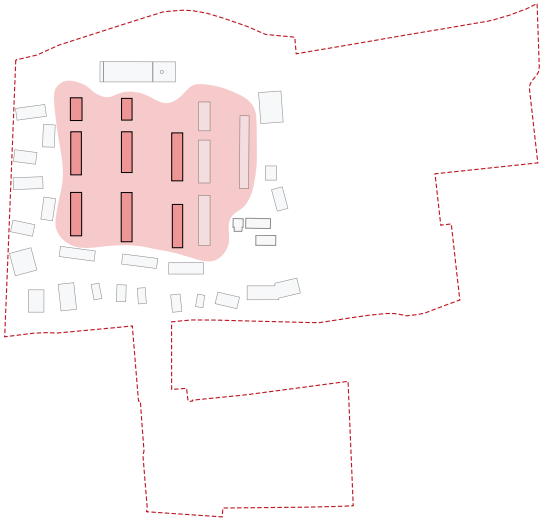
Het Fabriekserf is een uitdrukking van het steenindustrieverleden. De woningen en inrichting van de openbare ruimte voegt zich in de historische, lineaire structuur van de voormalige steenfabriek. De strenge structuur krijgt een menselijke maat. Door niet al te lange rijtjes met woningen te maken en door landschappelijke doorgangen en hoven te creëren die uitdagen tot interactie, activiteit en landschapsbeleving.

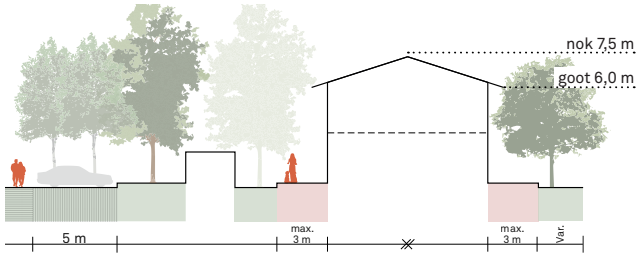
Bebouwing

Het “Fabriekserf” omvat een cluster met rijwoningen en appartementen. De bebouwing volgt de historische fabrieksorganisatie en refereert aan de seriematige ordening van de historische haaghutten. Er zijn grondgebonden rijwoningen, de haaghutwoningen en appartementengebouwen, de haaghutappartementen.

Haaghutwoningen

- De haaghutwoningen kenmerken een kleine schaal, lineaire inpassing en landelijk karakter.
- De haaghutwoningen bestaan uit een cluster van ca. 8 kleine rijtjes met woningen in een lineaire structuur. Ieder rijtje vormt een hoofdvolume. De hoofdvolumes vormen woonblokken van 3 a 6 woningen. De onderbreking tussen de rijtjes kan ook een onderdoorgang zijn, waarbij de kap doorloopt.
- De architectonische samenhang tussen de hoofdvolumes vloeit voort uit de dakvorm, gevelcompositie en verhoudingen.
- Alle rijtjes krijgen een zadeldak. De kappen hebben alzijdig overstekken waardoor de dakconstructie deels zichtbaar wordt. Uitkragende dakranden zijn mee-ontworpen als integraal onderdeel van de kap. De nok- en gootlijnen van hoofdvolumes die in elkaars verlengde liggen zijn onderling uitgelijnd. Alle kappen hebben bovendien een gelijke dakhelling. Detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de kappen is sterk aan elkaar verwant.
- De gevelcompositie van het cluster kenmerkt zich door een plint en opbouw die zich visueel van elkaar onderscheiden. De verhouding tussen plint en opbouw borduurt voort op de verhoudingen van de oorspronkelijke haaghut. De ritmiek in gevelopeningen dient herkenbaar te zijn en kan zowel een consequent als een asymmetrisch karakter hebben. Kopgevels vormen een samenhangend geheel met de gevelcompositie en materialisatie van de rijwoningen.
- De architectuur van de gevels sluit aan op het landelijke karakter van de plek. Per hoofdvolume zijn nuanceverschillen denkbaar in materialisatie en detaillering.
- De hoofdentrees van de woningen liggen hoofdzakelijk aan de erfweg of het hof. Een enkele woning vormt hierop de uitzondering met een entree in de kopgevel. Entrees vormen een integraal onderdeel van de architectuur van de bouwblokken, met herkenbare adressen voor de woningen.
- Naast de hoofdvolumes komen er vrijstaande of geschakelde bijgebouwen, zoals een gemeenschappelijke berging voor o.a. fietsen. De bijgebouwen worden mee-ontworpen in de architectuur van de hoofdvolumes qua detaillering, kleur- en materiaalgebruik.







Doorlopende kappen volgen oude haaghutstructuur



Gebouwvorm loopt door in bestrating



Gezamenlijke fietsenberging



Kapvorm loopt door in het gebied



Overstekken constructie in het zicht



Overstek vormt buitenruimte

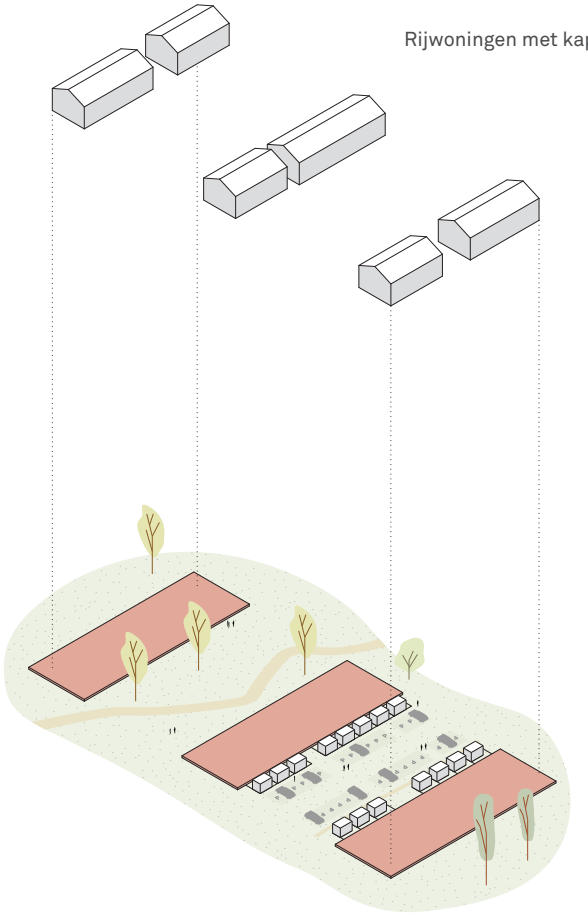
Onbebouwde ruimte
Haaghutwoningen

- Het functionele en doelmatige karakter van de voormalige steenfabriek klinkt door in de verkavelingsstructuur.
- Aan weerszijden van de parkeerpockets komen haaghutwoningen met een afgescheiden tuin en solitaire buitenberging. Tuin en berging krijgen een achterpad dat aan sluit op de erfweg. De verharding van de achterpaden bestaat uit hergebruikte stelconplaten en/of gebakken klinkers, waar nodig aangevuld met nieuwe verhardingssoorten.
- Waar geen parkeerpockets komen liggen de haaghutwoningen aan een openbaar hof. Deze woningen hebben geen afgescheiden tuin. De private buitenruimte omvat een terras van vlonders of verharding en optioneel een private tuinkast. De buitenruimtes staan visueel in open verbinding met het openbaar groen (geen visuele en/of bouwkundige afscheiding). Privacy wordt georganiseerd door zorgvuldige clustering van het openbaar groen. Voor deze woningen komt een collectieve berging of fietsenstalling op strategische plekken gesitueerd tussen de rijtjes.
- De entrees van de haaghutwoningen richten zich nooit op de zijde van de parkeerkoffers, maar juist op de zijde van de erfweg / publiek groen. Bij wijze van uitzondering kan een entree ook op de kopgevel of in een doorgang gesitueerd worden. Aan de entreezijde wordt de overgang mee-ontworpen.
- Erfafscheidingen zijn qua materiaalgebruik en detaillering integraal onderdeel van de architectuur van de rijwoningen.
- Erfafscheidingen tussen de tuinen worden integraal mee-ontworpen in de architectuur van de woningen.
- Parkeren geschiedt in de openbare ruimte.



Indicatieve sfeerimpressie

Bebouwing volgt historische fabrieksorganisatie




Aanwezigheid van oude industrie


Begrenzing parkeerkoffers met watertuinen


Hergebruik stelconplaten en klinkers

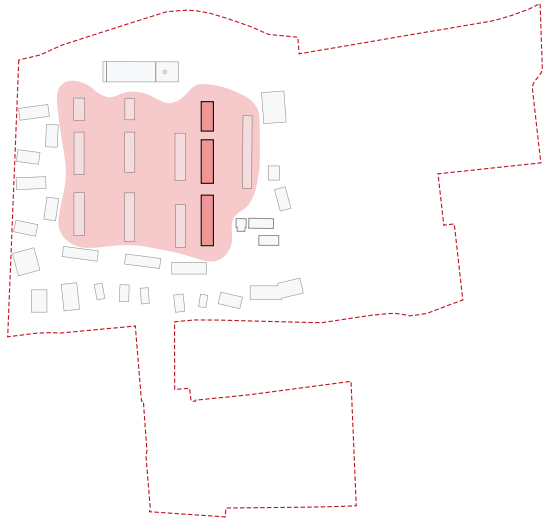

Industriële contouren

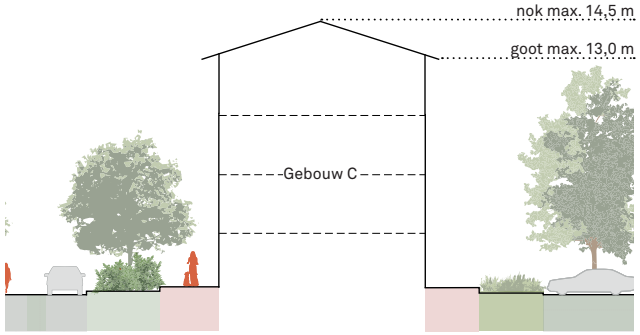
Haaghutappartementen

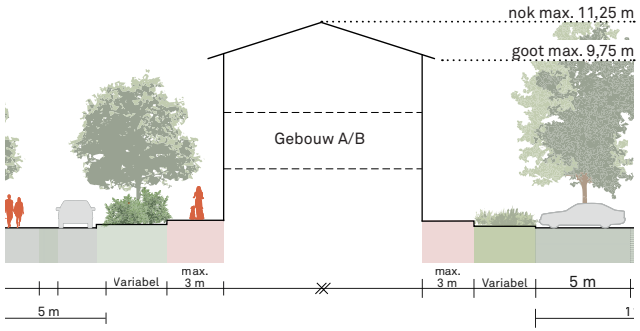
- De haaghutappartementen kenmerken een kleine schaal, lineaire inpassing en landelijk karakter.
- De haaghutappartementen bestaan uit een cluster van ca. 3 hoofdvolumes binnen eenzelfde lineaire structuur achter elkaar gepositioneerd. De hoofdvolumes vormen woonblokken met 12 tot maximaal 21 kleinschalige appartementen per blok.
- De architectonische samenhang tussen de hoofdvolumes vloeit voort uit de dakvorm, gevelcompositie en verhoudingen.
- Alle rijtjes krijgen een zadeldak. De kappen hebben alzijdig overstekken waardoor de dakconstructie deels zichtbaar wordt. Uitkragende dakranden zijn mee-ontworpen als integraal onderdeel van de kap. Tussen de hoofdvolumes zijn hoogteverschillen in de nok- en gootlijnen mogelijk om de dominantie van de grotere korrel te doorbreken. Detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de kappen is sterk aan elkaar verwant.
- De gevelcompositie van het cluster kenmerkt zich door een plint en opbouw die zich visueel van elkaar onderscheiden. De verhouding tussen plint en opbouw borduurt voort op de verhoudingen van de oorspronkelijke haaghut. De ritmiek in gevelopeningen dient herkenbaar te zijn en kan zowel een consequent als een asymmetrisch karakter hebben. Kopgevels vormen een samenhangend geheel met de gevelcompositie en materialisatie van de rijwoningen.
- De architectuur van de gevels sluit aan op het landelijke karakter van de plek. Per hoofdvolume zijn nuanceverschillen denkbaar in materialisatie en detaillering.
- De hoofdentree en de entrees van de woningen op de begane grond zijn gesitueerd aan de erfweg. Op de verdiepingen vormen de entrees een integraal onderdeel van het gevelontwerp in de vorm van galerijen. Balkons of loggia's zijn mee-ontworpen met het hoofdvolume en/ of zijn daaraan ondergeschikt gemaakt. Afscheidingen tussen de balkons worden mee-ontworpen.
- Bergingen en het fietsparkeren zijn inpandig opgelost. Hierbij is het wenselijk dat er ook voldoende woonprogramma in de plint aanwezig blijft en er geen lange blinde gevels ontstaan.

Onbebouwde ruimte Haaghutappartementen

- Hoofdentrees appartementen danwel opgangen naar galerijen zijn duidelijk herkenbaar ontworpen, passend bij de architectuur van de gebouwen. Galerijen zijn ruim vormgegeven en hebben verblijfskwaliteit (gebruik als buitenruimte).
- De buitenruimtes van de begane grondwoningen staan visueel in open verbinding met het omliggende groen (geen visuele en/of bouwkundige afscheiding). Buitenruimtes van woningen op de verdiepingen - balkons en/of loggia's - zijn integraal mee-ontworpen in de architectuur van het gebouw en versterken de alzijdigheid.
- Parkeren geschiedt in de openbare ruimte.








Kapvorm met overstekken


Subtiele gevelgeleding

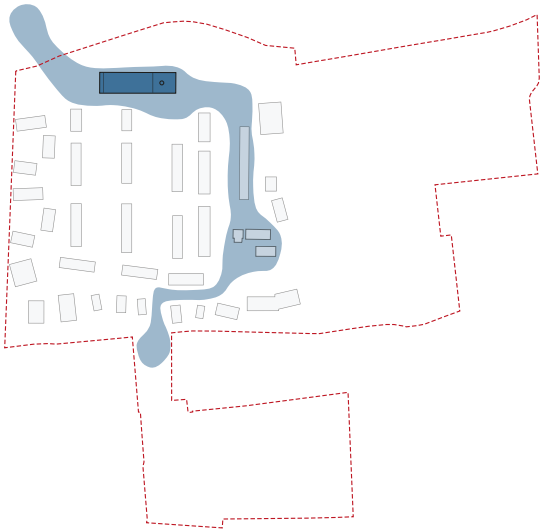

Integratie erfgoed


Genereuze buitenruimtes


Plint en opbouw verschillen


Parkeren tussen bomen

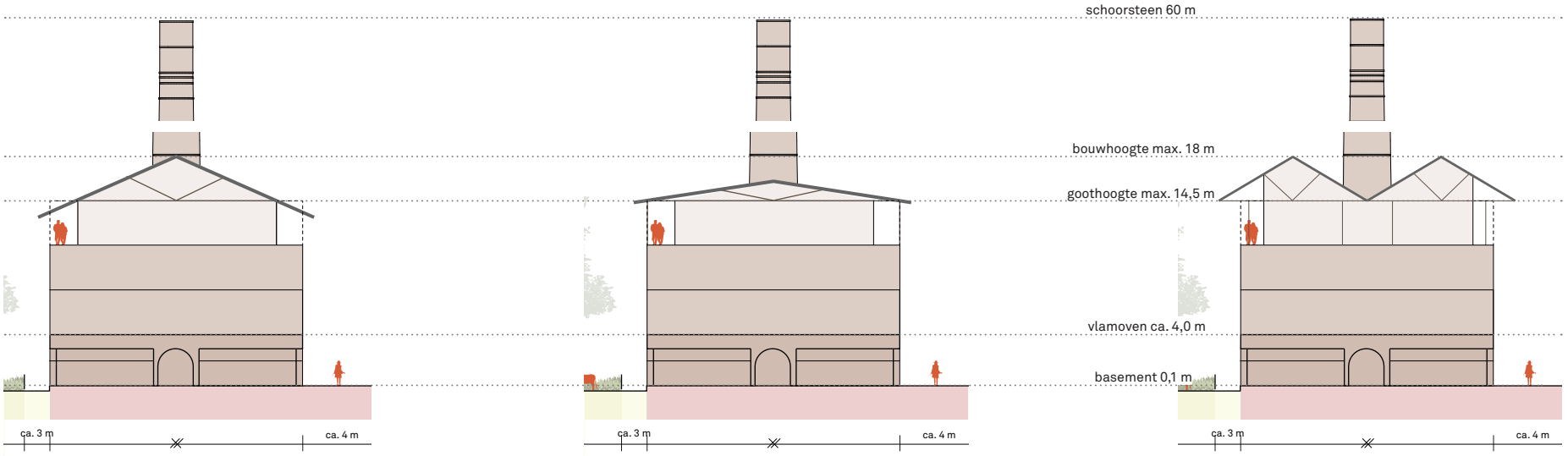
4 – Ooijpad



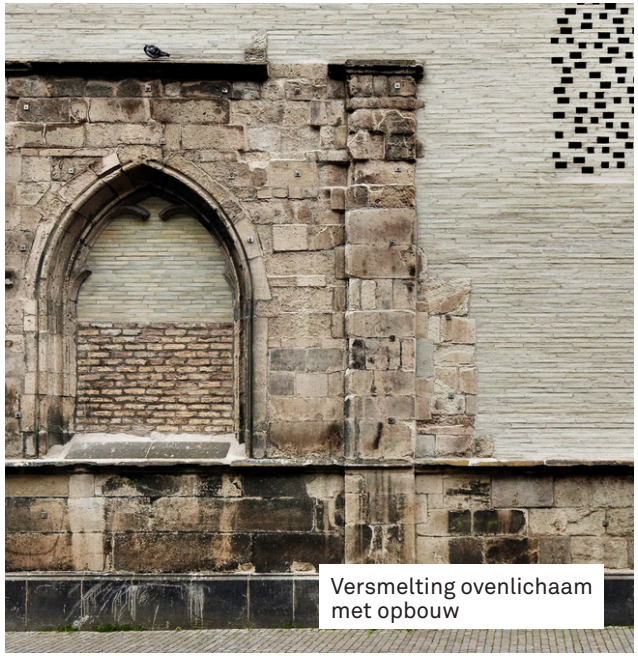
Het “Ooijpad” refereert naar het industrieel verleden van de plek. Het verbindt o.a. de overgebleven relicten van de vlamoven, haaghut en ensemble van werkplaats, smidse en locomotiefloods (het locoloods-ensemble). Het pad verbindt de relicten visueel zodat de oorspronkelijke samenhang tussen de gebouwen van de voormalige steenfabriek te beleven is. De relicten krijgen een nieuw leven door toevoeging van een nieuwe tijdslaag in programma en architectuur.

Vlamoven

- De schoorsteen is een gemeentelijk monument. Tezamen met de restanten van de vlamoven markeert dit object “De Ooij”. De schoorsteen vormt een herkenningspunt vanuit de wijde omgeving. De landmark functie van de schoorsteen en het ovenlichaam en de relatie tussen de relicten onderling geven aanleiding om het volume vrij en prominent in het landschap in te passen. De landschappelijke context van het “Ooijpad” (ten zuiden van de vlamoven) en de nieuwe “Natuur” (ten noorden van de vlamoven) omzomen het nieuwe volume en plaatsen haar als het ware op een voetstuk.
- De aard en omvang van de (oorspronkelijke) vlamoven en schoorsteen vormen aanleiding voor de toevoeging van nieuw volume met een grotere korrel en dichtheid dan de nieuwbouw in het plangebied. Het nieuwe volume schikt zich naar de historische context van het erfgoed en op haar beurt voegt het totaal (oud- en nieuwbouw) zich naar de landschappelijke context van de plek.
- Het cluster van oudbouw en nieuwbouw bestaat uit ca. 10 a 14 appartementen en mogelijkheden voor voorzieningen zoals een museum over het steenfabriekverleden en een publiek toegankelijk balkon met uitzicht over “De Ooij” en het omliggende landschap.
- Oudbouw (vlamoven en schoorsteen) en nieuwbouw zijn duidelijk met elkaar verwant in termen van de compositie, verhoudingen en detaillering. Het silhouet van het geheel verwijst subtiel naar de historische context van het relict.
- De oudbouw en nieuwbouw zijn als twee hoofdvolumes ontworpen die zich van elkaar onderscheiden in volume, verschijningsvorm en materialisatie. In de materialisatie wordt gezocht naar een zorgvuldige versmelting tussen toepassingen gestoeld op het landelijke karakter en het industrieel verleden.
- Het volume krijgt een alzijdige oriëntatie. De gevelcompositie kenmerkt zich door een duidelijk visueel onderscheid tussen de oudbouw en nieuwbouw. De ritmiek in gevelopeningen dient herkenbaar te zijn en kan zowel een consequent als een asymmetrisch karakter hebben. Kopgevels van de oudbouw worden mee-ontworpen en dragen bij aan de alzijdigheid.
- De invulling van de plint (de oudbouw) draagt bij aan een zachte overgang tussen publiek en private ruimte in termen van openheid en programmering. Grenzend aan de natuur (noordzijde) komen er deels bergingen in de plint. Aan de zijde van het “Ooijpad” biedt de plint naast het wonen ook ruimte voor een klusschuur en/ of een gedeelde fietsenstalling.
- Een herkenbare entree voor de woningen voegt zich naar de context van het “Ooijpad” en is integraal mee-ontworpen in de architectuur. Balkons of loggia’s dragen bij aan de alzijdigheid en zijn mee-ontworpen met het hoofdvolume en/ of zijn daaraan ondergeschikt gemaakt. Afscheidingen tussen de balkons worden mee-ontworpen. De voorzieningen krijgen een aparte ontsluiting eveneens herkenbaar en zorgvuldig ingepast binnen de context van het “Ooijpad”.
- De ontsluiting van de appartementen is inpandig ontworpen (portiek of corridor, geen galerij). Een zorgvuldige interventie in de oudbouw zorgt voor de ontsluiting van de appartementen.



Binnen voorgestelde randvoorwaarden zijn verschillende kapvormen mogelijk



Versmelting ovenlichaam met opbouw



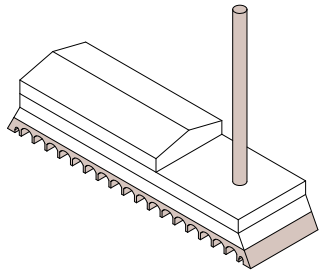
Afleesbare houtconstructie



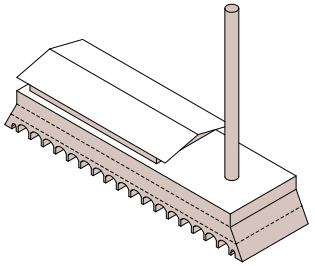
Geschiedvertelling integraal onderdeel architectuur

Onbebouwde ruimte Vlamoven

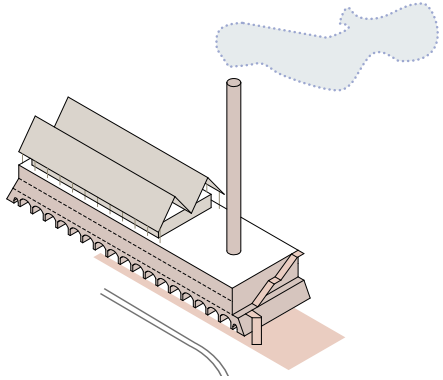
- De verkaveling volgt de footprint van de bestaande vlamoven. De publieke ruimte loopt hier praktisch tot aan het gebouw. Ter plaatse van private woonfuncties en/of buitenruimtes worden overgangen landschappelijk ontworpen.
- Appartementen met een oriëntatie op maaiveld krijgen een private buitenruimte in de vorm van een loggia, veranda of terras. Erfafscheidingen tussen de woningen worden mee-ontworpen in de architectuur.
- Het ontwerp voorziet in mogelijkheden voor een publiek balkon op de vlamoven die via een trap ontsloten wordt naar het maaiveld. Op het maaiveld komt een publiek plein (zuidoostzijde) dat zich voegt naar de landschappelijke context van het “Ooijpad” en de “Natuur”. De herkenbaarheid en relatie tussen het openbare plein en het “Ooijpad” volgt uit de materialisatie en detaillering.
- De appartementen zijn via een herkenbare entree aan de zijde van het “Ooijpad” ontsloten voor langzaam verkeer.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein, gescheiden van het langzaam verkeer c.q. verblijfsgebied, in de parkeerpocket ten zuidwesten van de vlamoven. Via het “Ooijpad” is de parkeerpocket verbonden aan de hoofdentree van de appartementen. De parkeerpocket is door de landschappelijke inpassing zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken. De materialisatie sluit aan bij de verkeersinrichting van het openbare woonerf.



toevoeging volume
met grotere korrel



silhouettevorming door
dakbeëindiging,
schoorsteen blijft vrij



ode aan baksteen en houtconstructie
3e laag als daklaag



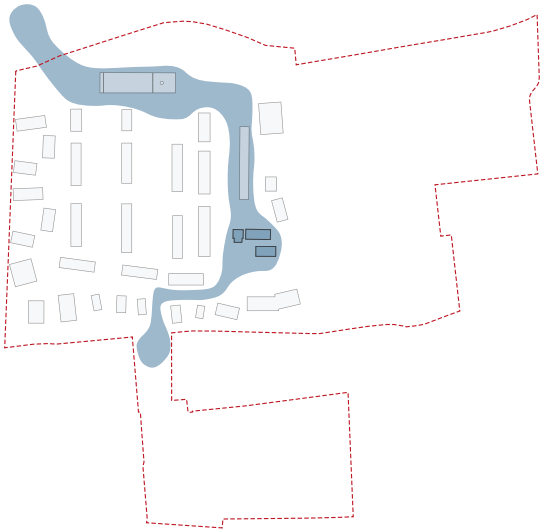
Mogelijk silhouet met dubbele kap en setbacks, gezien vanaf de Erlecomsedam

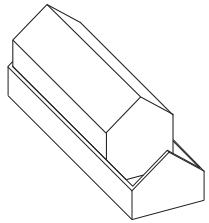
Locoloods-ensemble

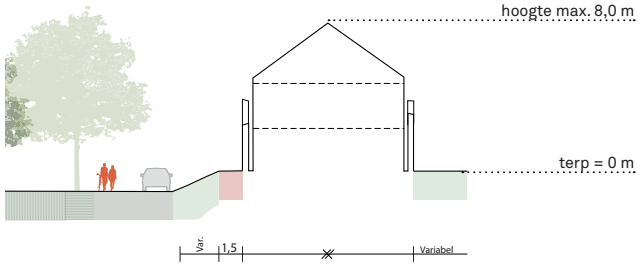
- Het ensemble omvat de locomotiefloods, smidse en werkplaats. De situering van de drie gebouwtjes kenmerken in samenhang een spel van compressie en decompressie. De karakteristieke intimiteit en vergezichten die hieruit voortvloeien dragen bij aan de diversiteit in belevingswerelden langs het “Ooijpad”.
- De bouwkundige staat van de drie gebouwtjes is slecht, vooral die van de smidse. De specifieke compositie, korrel en dichtheid van het bestaande ensemble vormen echter aanleiding voor de toevoeging van nieuwe volumes die recht doen aan het ruimtelijk karakter van het ensemble.
- Het cluster omvat 10 a 12 grondgebonden rijwoningen en mogelijkheden voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals een aterlier en werkplaats.
- De drie nieuwe hoofdvolumes vormen afzonderlijk architectonische eenheden. Ze onderscheiden zich door materialisatie en detaillering. Verwantschap tussen de gebouwen blijkt uit onder meer de kleurstelling, verhoudingen en compositie.
- De bestaande contouren van de locomotiefloods en werkplaats zijn leidend voor de nieuwe volumes. Streven is om de karakteristieke stenen gevel van de locoloods zoveel als mogelijk te behouden. In de gevelcompositie wordt gezocht naar een organisch contrast tussen bestaande en nieuwe materialisatie en detaillering, bijvoorbeeld door het nieuwe volume als het ware binnen de contouren van de (restanten van de) bestaande schil te plaatsen. Er komt een visueel onderscheid in de gevelcompositie tussen de (aangeheelde) bestaande gevel en het ontwerp van het nieuwe volume. De kapvorm verwijst subtiel naar de kapvormen van het oorspronkelijke ensemble.
- De slechte staat van de smidse vormt aanleiding voor de sloop van het bestaande gebouw. Het nieuwe volume doet recht aan het originele ensemble en haar industriële verleden in termen van inpassing, verhoudingen en materialisatie.
- De invulling van de plint draagt bij aan het intieme karakter van het binnengebied dat de volumes binnen het ensemble met elkaar verbindt. De entrees van de woningen voegen zich naar de context van het binnengebied.

Onbebouwde ruimte Locoloods-ensemble

- Het ensemble kenmerkt een spel van openheid en vernauwing. Deze specifieke context geeft een aanleiding voor het ontwerpen van variaties in sfeer langs het “Ooijpad”. Het binnengebied dat de gebouwen onderling met elkaar verbindt bestaat uit privé-buitenruimten en een collectief domein.
- De woningen krijgen een privé-buitenruimte in de vorm van een veranda, loggia of terras die zich voegen naar de architectuur van de woningen. Erfafscheidingen tussen de woningen worden mee-ontworpen in de architectuur.
- Direct grenzend aan de privé-buitenruimte vormt een collectief domein een extra laag in de private buitenruimte. Het collectief domein krijgt hoofdzakelijk een groene en onverharde inrichting. Nieuwe aanplant gebeurt in de vorm van inheemse bomen, besdragende heesters, struiken en hagen en/of bloem- en kruidenrijke vegetatie. De nieuwe aanplant draagt bij aan het landelijke karakter en zorgt voor privacy in het privédomein.
- Het binnengebied is via het “Ooijpad” te betreden voor langzaam verkeer. Het openbare “Ooijpad” doorkruist het collectief domein.
- Er komt een visueel onderscheid tussen de overgangen van privaat naar privaat. Zachte overgangen met het openbaar gebied krijgen vorm door verschil in materialisatie en aanplant van bossages, bomen en struiken. Bij het “Ooijpad” specifiek door verschillen in verharding en inrichtingselementen zoals plantenbakken.
- Parkeren gebeurt op openbaar terrein.





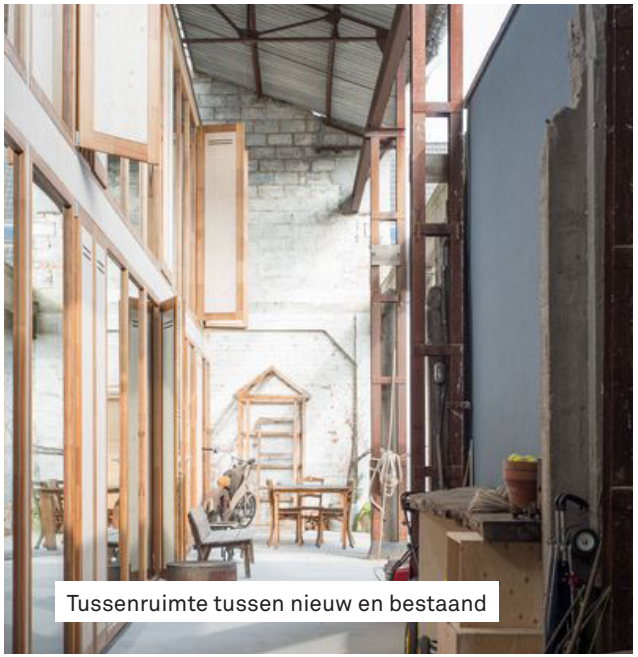




Beleving van industrieel erfgoed



Nieuw volume in bestaand gebouw



Tussenruimte tussen nieuw en bestaand



Nieuw volume in bestaand gebouw



Historie zichtbaar maken



Gezamenlijke buitenruimte

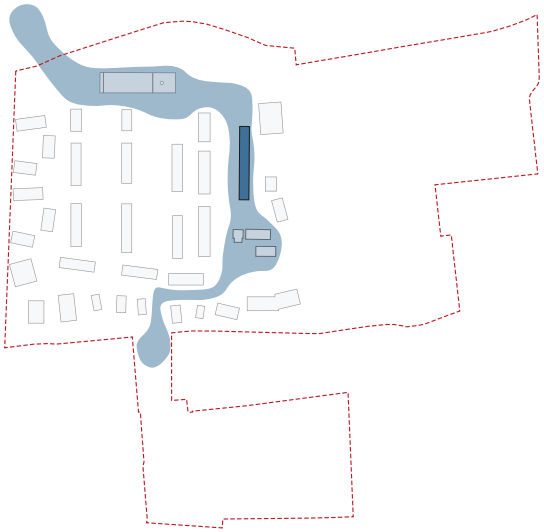
Haaghut

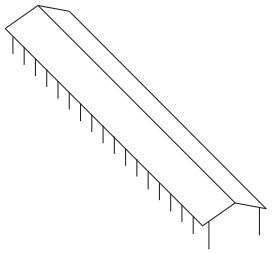
- Evenals de vlamoven vormt het volume van de haaghut en de relatie tussen de relicten onderling aanleiding om deze vrij en prominent in het landschap in te passen. De landschappelijke context van het “Ooijpad” (ten zuiden van de vlamoven) omzoomt de haaghut als het ware.
- De haaghut vormt een belangrijke schakel binnen de beleving van het steenfabriek verleden en wordt in verschijningsvorm, materialisatie en detaillering hersteld.
- De open en alzijdige oriëntatie van de haaghut biedt mogelijkheden voor tijdelijke functies en ontmoetingsplekken onder de kap.

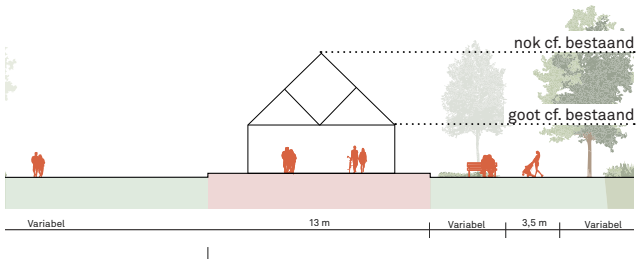
Onbebouwde ruimte Haaghut

- De ondergrond van de haaghut kent een visueel onderscheid ten opzichte van de haaghutconstructie, bijvoorbeeld door de haaghut als het ware op te tillen door een basement. De ondergrond onderscheidt zich op haar beurt van de omliggende openbare ruimte en markeert daardoor helder overgang tussen publiek en privaat.









Indicatieve sfeerimpressie



Haaghut als ontmoetingplek



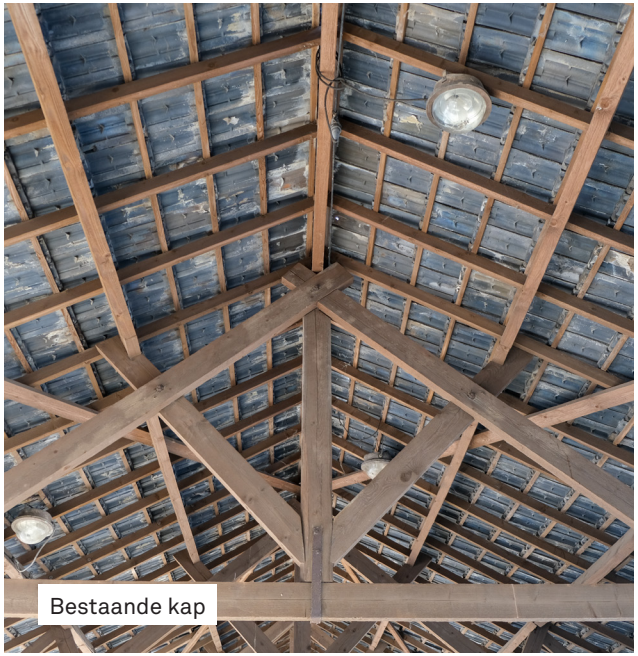
Collectieve ruimte



Zitplekken langs het Ooijpad



Bestaande haaghut



Bestaande kap



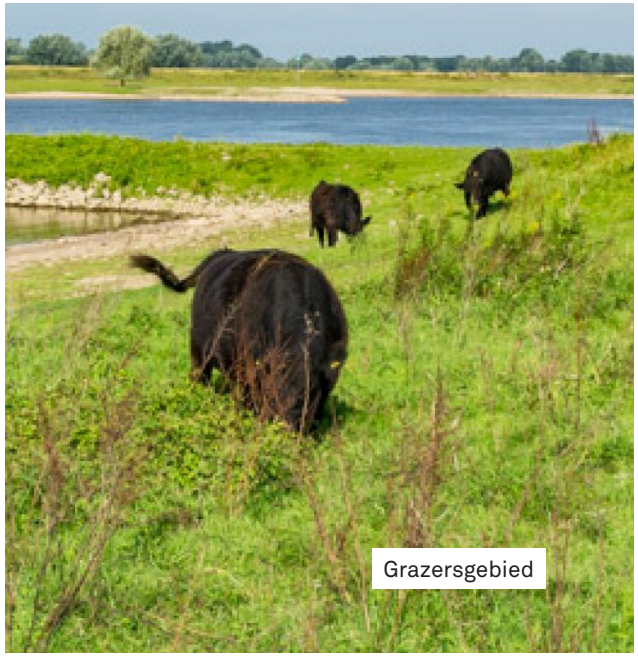
Bestaande haaghut

5 – Natuur

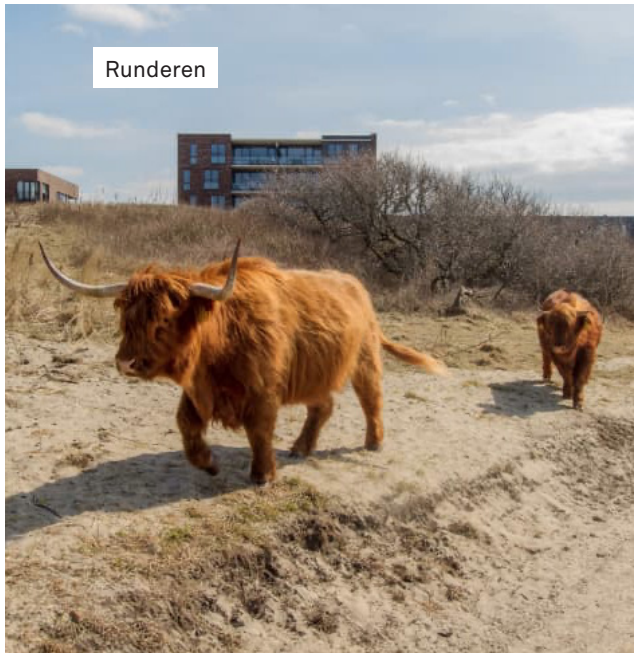


In deze zone komt nieuwe natuur (binnendijks) in een directe verbinding met de (buitendijkse) uiterwaarden (Bisonbaai), grenzend aan de noordwestzijde van het plangebied. Aan de zuidoostzijde grenst de nieuwe natuur aan de Ooijse Graaf (watergang). In de nieuwe natuur komen geen woningen. De zone dient ook voor het migreren van grote grazers en andere soorten van buitendijks naar binnendijks gebied en vice versa. Afrastering van de grote grazers moet het mogelijk maken dat migratie voor kleine diersoorten mogelijk blijft.

Het wordt een rivier- en moeraslandschap (beheertype N01.03, richtlijn Staatsbosbeheer) met integrale begrazing door grote grazers. Grote grazers hervormen dit gebied continu, waardoor er een beter leefmilieu ontstaat voor verschillende soorten wilde bijen en andere insecten. Karakteristiek is het reliëf en de modderpoelen. Spontane ontwikkeling van beplanting voert de boventoon zodat een samenhangend landschap ontstaat met de aangrenzende Bisonbaai. Alleen aan de oostzijde komt in de overgangszone richting het aanpalende bedrijventerrein De Bouwkamp nieuwe aanplant teneinde de nieuwe natuur visueel af te schermen van het bedrijventerrein. Te denken valt aan geschikte beplanting voor grote grazers zoals de meidoorn en sleedoorn. Ook is er plek voor afscherming met takkenrillen, woelplekken, dood hout en mest voor bijen en ander insecten en doorgangen voor kleine zoogdieren, amfibieën en reptielen. Het eigendom en beheer van deze gronden komt in handen van Staatsbosbeheer.


Grazersgebied


Grazersgebied


Runderen


Randen


Hekwerk met wildroosters


Konikspaarden

Schipper Bosch

STUDIO NAUTA

Le Far West

Studio Ard Hoksbergen

WERKSTATT

Crimson
HISTORIANS AND URBANISTS

