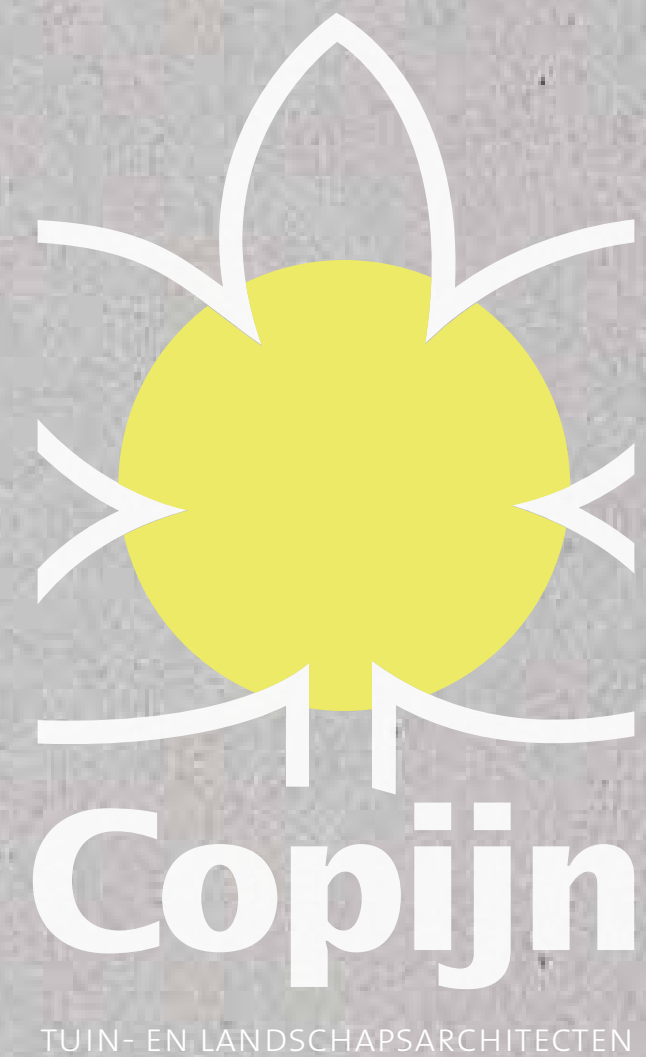




LEMMERS ERVE • RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN • februari 2015 Definitief



gageldijk 4f
postbus 9177
3506 gd utrecht

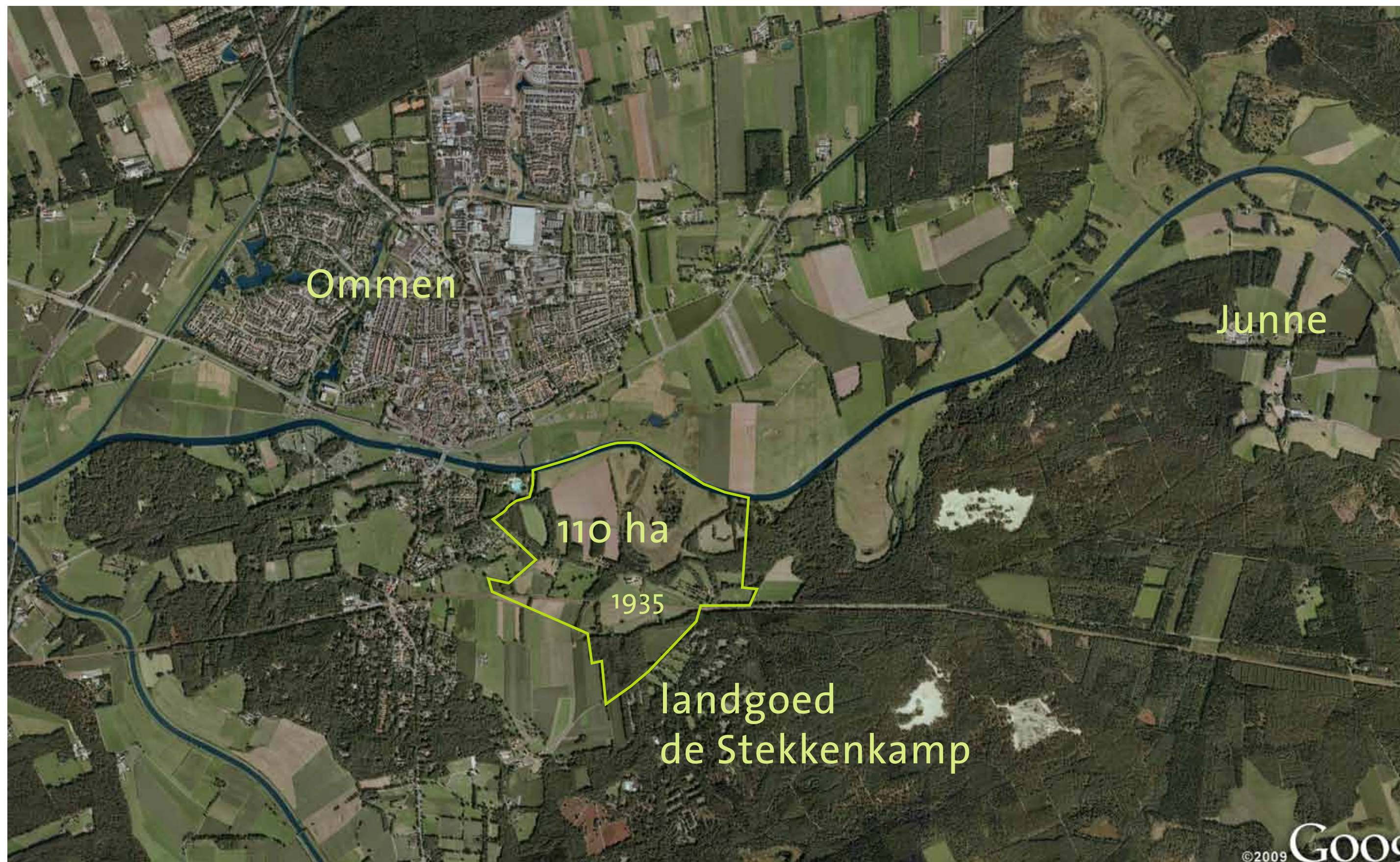
tel • +31(0)30 26 44 333
fax • +31(0)30 26 12 140

email • info@copijn.nl
www.copijn.nl

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5
VRAAGSTELLING PLANPROCES	6
PROGRAMMA VAN EISEN	
KENSCHETS LANDSCHAP	7
EEN LANDSCHAP IN ONTWIKKELING	8
ANALYSE BUURTSCHAP JUNNE	9
LANDSCHAPPELIJK INPASSEN	10
MODELLENSTUDIE	11
SCHETSONTWERP 2012	12
ANALYSE KNELPUNTEN	13
ANALYSE HERONTWERP	14
ONTWERP 2013	15
TOETSINGSKADER BEELDKWALITEIT	16





milieu

Landgoed De Stekkenkamp van de familie Bruins is gelegen in een kleinschalig landschap op de zuidoever van de Vecht aan de oostzijde van Ommen. De familie Bruins is vanaf de jaren '90 op zoek naar extra inkomsten om het onderhoud aan het landgoed en de gebouwen te kunnen bekostigen en daarmee de toekomst van het Landgoed veilig te stellen. Van de 110 hectare van het landgoed is 30 hectare bos en wordt 40 hectare voor kleinschalige landbouw gebruikt. De overige hectares, gelegen langs de Vecht zijn natuurgebied. Naast extensieve beweiding vinden hier geen activiteiten plaats. Een groot gedeelte van het landgoed ligt in de Ecologische Hoofdstructuur en valt onder de bescherming van Natura 2000. Bospercelen, akkers, weilanden en houtwallen wisselen elkaar af, in combinatie met een rijk reliëf en de aanwezigheid van de Vecht met een oude rivierarm. Verder komen op het landgoed veel dieren en planten voor. Het aantrekkelijke landschap zorg vooral in de zomer voor veel recreanten.

Aan de oevers van de Vecht ontstond vanaf 1938 een mooie florerende camping. Door een toename in milieuregelgeving bleek dat ondanks extra investeringen een rendabele camping niet meer mogelijk bleek. Begin jaren '90 werd de camping gesloten.

Medio jaren '90 ontstond bij de eigenaar van het landgoed het idee om met zorgvoorzieningen, nieuwe inkomsten te genereren. Binnen het bestaande bestemmingsplan werd in de voormalige bebouwing van de camping gehuisvest:

- Pro Elan: Centrum gericht op leefstijl, zingeving en preventie;
- Vechtgenotenhuis: Inloophuis voor cliënten met kanker en hun naasten;
- Dagcentrum De Stekkenkamp: dagopvang voor cliënten met geheugenproblemen en jong dementerenden.

In de Saxenburgh Groep werd een partner gevonden bij de tot standkoming van de zorg en werd de basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van plannen voor zorg op het landgoed.



VRAAGSTELLING EN PLANPROCES



De afgelopen jaren zijn de bestaande gebouwen zorgvuldig gerenoveerd en de doorgevoerde veranderingen zijn nauwelijks zichtbaar. Men beseft dat met een omvangrijker zorgprogramma het bestaande landgoed wel zou gaan veranderen.

Aan Copijn Tuin- en Landschapsarchitecten is gevraagd om een ruimtelijk ontwerp te maken dat antwoord geeft de volgende vragen:

- Op welke wijze past de nieuwbouw in het landschap langs de Overijsselse Vecht en de Stekkenkamp?
- Wat is de nieuwe indeling van het landgoed?
- Hoe kunnen cliënten gebruik maken van het landschap?
- Wat is de verschijningsvorm van de nieuwbouw?

Belangrijk is dat de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgelegd.

Onderdeel van de vraagstelling is om in overleg met de betrokken partners, met de gemeente Ommen en de provincie Overijssel het ruimtelijk plan op te stellen. Immers, door de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur en bescherming van Natura 2000 betekent dat overheden het plan scherp zullen beoordelen op de effecten van de planvorming op de omgeving.

PLANPROCES EN BESLUITVORMING

In 2006 is een landgoedversterkingsplan opgesteld dat gepresenteerd is aan de gemeente Ommen en de provincie Overijssel. In december 2011 is een programma van eisen opgesteld en in het najaar van 2012 was er overeenstemming tussen de betrokken partners, zodat het plan aan gemeente Ommen en de provincie Overijssel kon worden voorgelegd.

Op 6 december 2012 is het schetsontwerp besproken en zijn twee belangrijke knelpunten in het schetsontwerp geconstateerd. Dezelfde dag is een richting bepaald voor een mogelijke oplossing.

Op basis van deze bespreking is het plan aangepast en vastgelegd in deze rapportage, met een samenvatting van de analyse en toelichting van het planconcept. Tevens wordt een eerste aanzet gegeven voor het toetsingskader ten aanzien van de beeldkwaliteit zodat besluitvorming over een voorgenomen bestemmingsplanwijziging door de provincie Overijssel kan worden genomen.

PROGRAMMA VAN EISEN

Bij aanvang van de opgave is een programma van eisen opgesteld ten aanzien van de woningen en de bijbehorende voorzieningen. Hiermee is voldoende houvast gegeven om een stedenbouwkundig plan op te stellen. Het programma van eisen is gedurende het planproces nauwelijks veranderd. Ten aanzien van de locatie voor de nieuwbouw werd gedacht aan de oorspronkelijke parkeerplaats van de camping, aansluiten op de Beerzerweg.

24 WONINGEN VOOR SOMATISCHE ZORG (SO-ZORG)

Het betreft woningen waar cliënten relatief zelfstandig in kunnen wonen, zo mogelijk ook met hun partner. De woningen zijn grondgebonden, hebben een kleine tuin en ongeveer 100 m² BVO. Woningen moeten geschikt zijn voor minder validen en gezien de te verlenen zorg relatief dicht bij één centraal steunpunt.

24 WONINGEN VOOR PSYCHOGERIATRISCHE ZORG (PG ZORG) INCL. 2 RESPIJTWONINGEN

Het betreft woningen voor cliënten die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Gezien de zorgzwaarte moeten de woningen in één gebouw een plek krijgen, in de vorm van 4 groepswoningen van 6 cliënten. Het gebouw heeft gerekend met het programma een BVO van ongeveer 2400 m². Een afgesloten binnentuin is wenselijk.

LANDSCHAP, TERREIN EN ONTSluitING

Er komt één nieuwe ontsluiting vanaf de Beerzerweg met 40 parkeerplaatsen en ruimte voor bevoorrading. De bestaande waardevolle beplantingen moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd. De sfeer van het nieuwe terrein moet aansluiten op die van het bestaande landgoed.

KENSCHETS LANDSCHAP

Het landschap wordt gevormd door de ondergrond van het landschap, de manier waarop de mens het landschap heeft gebruikt en de invloed van natuurlijke processen. Op het kaartbeeld van 1850 is buurtschap Zieze (Zeesse) aangegeven. Op de hoger gelegen gronden vindt kleinschalige akkerbouw op kleinschalige essen. De akkers worden veelal omgeven door houtwallen. Ten zuiden van de Beerzerweg zijn op een lager gelegen en ingesloten gebied hooilanden ontstaan. Op de brede en voedselrijke oevers van de Vecht werd in de zomer het vee geweid. Op de hoger gelegen stuwwallen waren veelal heidevelden. De agrarische bebouwing is gesitueerd op de hogere gronden langs de Beerzerweg. Moeilijk voor te stellen is de openheid van het landschap. Naast erfbeplantingen en de houtwallen waren andere beplantingen nauwelijks aanwezig.

In de tweede helft van de 19e eeuw werd het landschap intensiever gebruikt. Nieuwe akkers werden in gebruik genomen. De grote strang - een afgesloten arm van de rivier - die op het landgoed aanwezig is bleef goed zichtbaar. Waarschijnlijk als gevolg van verbeterde ontwateringstechnieken en de ontginning van woeste gronden bleven de fluctuaties in het waterpeil van de Vecht groot. Heidevelden werden veelal bebost. Enerzijds voor de jacht maar anderzijds ook om stuthout te verkrijgen voor de Limburgse mijnen. Door een intensiever gebruik van het landschap ontstond ook een grotere kleinschaligheid. Bossen, houtwallen en bossen wisselden elkaar af.

De geschiedenis van landgoed De Stekkenkamp is nog maar relatief jong. Ongeveer 80 jaar geleden kreeg de Familie Bruins het in bezit. Daarvoor maakte het onderdeel uit van landgoed Eerde. Het landgoed kent geen klassieke indeling met hoofd- en bijgebouwen, lanen en geordende percelen, hekwerken en poorten. De Stekkenkamp wordt gekarakteriseerd door een afwisselend geheel van boerderijen langs de Beerzerweg, kleinschalige akkers en hooilanden, houtwallen en bossen en natuurvelden met stuifduinen langs de Vecht. Het landgoed De Stekkenkamp sluit daarmee aan op waardevolle landschap langs de Overijsselse Vecht.



EEN LANDSCHAP IN ONTWIKKELING



Een landschap is altijd in ontwikkeling. Bij een waardevol landschap zijn de historische ontwikkelingen leesbaar en is de verschijningsvorm het gevolg van het gebruik. Het Nederlandse landschap is de laatste eeuwen sterk veranderd. Voor het landschap rondom Ommen zijn vier 'stromingen' te onderscheiden.

EEN LANDSCHAP VAN DE BOEREN

Georganiseerde landbouw veranderde afgelopen eeuwen de meeste woeste gronden in landbouwgebieden. De landbouw werd daarmee de belangrijkste drager van het Nederlandse landschap. Door rationalisatie van de landbouw nam de schaalgrootte van het landschap toe. Deze verandering heeft rondom De Stekkenkamp maar beperkt plaatsgevonden. Grote boerenbedrijven zijn nog maar beperkt aanwezig. Landbouw kan in ieder geval maar in beperkte mate financiële middelen genereren voor de bewoners om van te leven. De indeling van het kleinschalige landschap en de beperkingen die milieu-wetgeving inmiddels stelt aan de landbouw maken een rendabel boerenbedrijf vrijwel onmogelijk.

EEN RECREATIEF LANDSCHAP

De omgeving van Ommen kenmerkt zich vanaf de jaren '50 door een grote aantrekkingskracht voor recreanten. Vooral door de verscheidenheid aan landschappen, de kleinschalige indeling en het historische karakter. In de zomer verdrievoudigde het aantal inwoners. Fietzers, wandelaars en kampeerders genieten van het prachtige landschap en de natuur. Recreatie is voor vele bewoners van het landschap een belangrijke inkomstenbron.

EEN ECOLOGISCH LANDSCHAP

Vanaf de jaren '70 kwam er een steeds grotere waardering van natuurwaarden in het landschap. De tijd van grootschalige ruilverkavelingen en schaalvergrotingen was voorbij. Er kwam steeds meer aandacht voor natuurwaarden en het duurzaam beheren hiervan. Er kwamen subsidieregelingen en een Ecologische Hoofd Structuur voor Nederland. Ecologie is een belangrijke waarde van het landschap maar levert in de praktijk maar weinig financiële middelen om het landschap te beheren.

WATERMANAGEMENT

Na de hoge waterstanden in de grote rivieren in de jaren '90 en een verwachte verhoging van de waterstanden wereldwijd is er steeds meer aandacht voor de opvang van regenwater. Rivierbeddingen worden verbreed, geulen verdiept en dijken verhoogd en gronden langs de rivier krijgen een specifieke functie voor opvang voor regen- en rivierwater.

ANALYSE BUURTSCHAP JUNNE

Om beter grip te krijgen op de specifieke landschappelijke kenmerken hebben we een studie gedaan naar de buurtschap Junne dat ten oosten van de Stekkenkamp is gelegen. Buurtschap Junne wordt gewaardeerd door zijn historische setting met oorspronkelijk materiaalgebruik.

Voor de nieuwe zorggebouwen wordt niet een replica van het buurtschap verwacht, maar een studie kan meer inzicht geven in specifieke ruimtelijke kenmerken als verkaveling, korrelgrootte en oriëntatie.

KARAKTERISTIEKEN BIJ BUURTSCHAP JUNNE

- Los gestrooide erven langs wegen
 - o Informele en praktische indeling
- Op ieder erf een paar gebouwen met orthogonale indeling
- Wegen hebben veel veranderingen in richting
- Oriëntatie en richting van gebouwen op huiskavel en niet zozeer op weg
- Kleinschalige huiskavel, direct om erf, omgeven door houtwallen
- Nutstuin vlak bij woning met moestuin of boomgaard
- Veel verdraaiing van richtingen in het landschap
- Hoofdhuis/- boerderij lage goot en hoge nok
 - o Kap van riet
 - o Gemetselde muur
- Schuren divers, vaak assymetrisch,
 - o Zwart gepotdekseld



LANDSCHAPPELIJK INPASSSEN

Landschappelijk inpassen is een theoretisch begrip waarin soms de veronderstelling ligt besloten dat een nieuwe ontwikkeling ondergeschikt moet zijn aan een bestaande situatie. Deze behoudende benadering kan strijdig zijn met het feit dat een landschap altijd aan ontwikkelingen onderhevig is en daardoor ook verandert. Voor ons kenmerkt zich een waardevol landschap door leesbaarheid en samenhang.

LEESBAARHEID

Een landschap is leesbaar als de ontstaansgeschiedenis zichtbaar en begrijpelijk is. Mensen wonen en werken in het landschap en het beeld moet in overeenstemming met het gebruik. Functies moeten herkenbaar zijn. Uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling waarde toevoegt aan het oude: Nieuw en oud is meer. Wij zoeken veelal niet de confrontatie tussen oud en nieuw, maar naar een toevoeging die later als vanzelfsprekend kan worden beschouwd.

SAMENHANG

Bij een opgave gaan we op zoek naar samenhang. In de organisatie van het terrein waarbij nieuwe functies aansluiten op het bestaande gebruik. In materialen, de toepassing ervan en kleurstelling. Op ruimtelijk niveau zoeken we naar samenhang in korrelgrootte en de positie en verkaveling ten op zicht van de bestaande verkaveling.



MODELLENSTUDIE

Vanuit het aangegeven programma is een ruimtelijke modellenstudie uitgevoerd met een totale bruto vloeroppervlak van 4800 m². Gezien de eisen die aan de zorgwoningen worden gesteld is als uitgangspunt genomen om zoveel mogelijk vloeroppervlak op één niveau te realiseren. Gezien het omringende landschap en het programma is hoogbouw niet wenselijk.

MODEL 0

In model 0 zijn alle woningen gesitueerd op de open ruimte op het voormalige parkeerterrein en het eerste oorspronkelijke kampeerveld achter de houtwal. Bebouwing is in één laag. Herkenbaar zijn de 4 clusters van 6 woningen aan de westzijde. Aan de zijde van de Beerzerweg is een centrale voorruimte, refererend aan een schapenweide met een ontsluiting aan de westzijde.

MODEL 1

Conclusie uit model 0 is dat de ruimtelijkheid verloren gaat en te veel het beeld ontstaat van een institutioneel gebouw. In reactie hierop is in model 1 voor gekozen om alle zorgvoorzieningen in één gebouw te organiseren. Dit 'ledikantmodel' gaat uit van een gebouw in twee lagen - en drie lagen op de koppen - met een buitenmaat van ongeveer 80 bij 30 meter.

MODEL 2

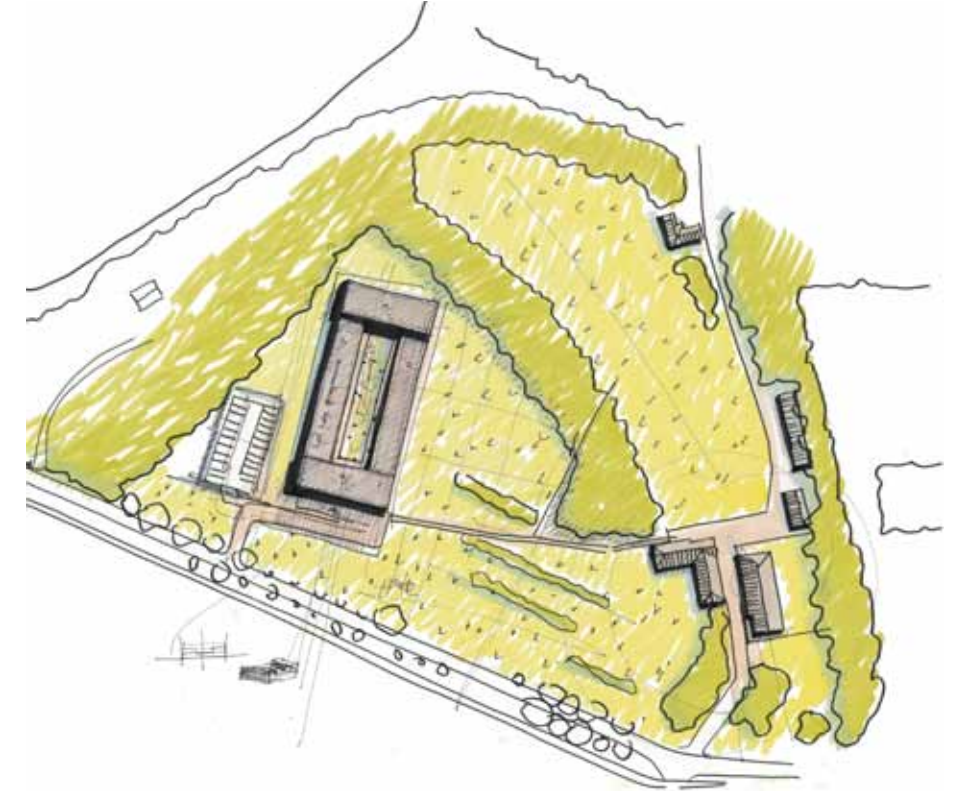
Conclusie uit model 1 is dat het totale bouwvolume te groot wordt. Om met name de impact van het PG-woningen te verzachten is in model 2 er voor gekozen om dit gebouw 'naar achter te schuiven' door de bestaande houtwal heen. De ruimtelijkheid van dit model spreekt aan, maar jammer is de versnippering van de ruimte van het 'eerste campingveld'.

MODEL 3

In dit model zijn de woningen van het 'campingveld' gekoppeld aan de erfachtige setting van de grondgebonden woningen. Om een compact beeld te krijgen bestaat het meest noordelijke bouwdeel uit drie lagen. Het model is helder door zijn tweedeling. Het volume van de PG-zorg is op afstand van de Beerzerweg. De diverse bebouwing van de SO-zorg is het eerste beeld van de nieuwe zorglocatie op de Stekkenkamp.



model 0



model 1



model 2



model 3



Om een goed beeld te krijgen van het ruimtelijke beeld is voorkeursmodel 3 uitgewerkt in een indicatief terreinontwerp. Door architect Jan van Tellingen zijn referentiebeelden gemaakt ten aanzien van de architectonische verschijningsvorm van de gebouwen.

LANDSCHAP

De ruimtelijkheid staat in het ontwerp centraal. Langs de Beerzerweg komen twee weides voor klein vee met vruchtbomen. Tussen het PG-woningen en de individuele woningen komt een gemeenschappelijke moestuin. Aan de voorzijde van het PG-woningen komt een informeel plein met aan de westzijde een kleine bloementuin. De 4 eenheden met de SO-woningen zijn gesitueerd rondom een erfachtig plein met aan de binnenzijde van het plein de entrees van alle woningen. Het pad knikt ter hoogte van dit plein en sluit aan op het erf van de huidige zorgvoorzieningen.

STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

Het PG-zorggebouw krijgt de entree aan de zuidzijde. Het gebouw is één laag en een kap en krijgt een binnentuin, met enkele te sparen bomen uit de houtwal. Door de positionering in de houtwal is het zichtbare volume vanaf de Beerzerweg beperkt. De SO-woningen zijn gesitueerd rondom een erf. In de meest noordelijke eenheid komen 12 woningen in drie bouwlagen. De andere 12 woningen komen in 3 eenheden bestaande uit één laag, met een flinke kap: Zij bepalen het beeld vanaf de Beerzerweg.

VERKEER

Ontsluiting vindt plaats vanaf de westzijde met een oriëntatie op het PG-gebouw. Tegen de bosrand aan is ruimte voor 40 parkeerplaatsen. Vanaf het plein loopt een pad naar het erfachtige plein bij de grondgebonden woningen. Verhardingsmaterialen en indeling hebben een erfachtig karakter.



ANALYSE KNELPUNTEN

WORKSHOP 6 DECEMBER 2012

Op 6 december is het ontwerpvoorstel met de gemeente Ommen en de provincie Overijssel besproken. Met een rondgang over het terrein zijn in de sneeuw op hoofdlijnen de contouren van de nieuwbouw aangegeven. Hiermee werd goed inzicht gekregen in de zichtlijnen en ruimtelijkheid van het ontwerp. De ontwerpvoorstellen zijn ambtelijk goed ontvangen. In hoofdlijnen kon men zich vinden in de analyse en de voorstellen. Vooral de informele ontwerphouding, het ontwerpconcept met zichtlijnen en richtingveranderingen sprak de betrokken aan. Maar er waren ook twee onoverkomelijke knelpunten.

GEBOUW VOOR PG- ZORG IN DE HOUTWAL

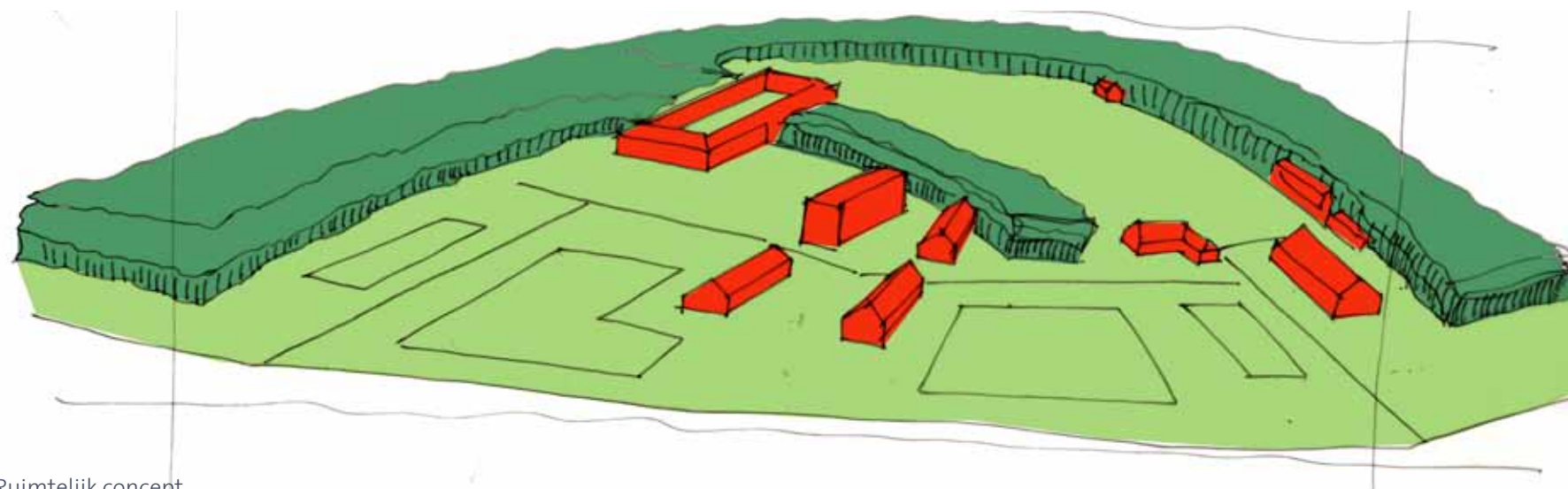
De houtwal is historische en ecologisch te waardevol om te doorbreken. Hoewel er waardering is voor het ontwerpconcept voorziet men ook problemen met lichttoetreding in het gebouw. Beter is om het gebouw naar het zuiden te schuiven, zodat de houtwal volledig kan worden gespaard.

GEBOUW IN 3 LAGEN SO- ZORG

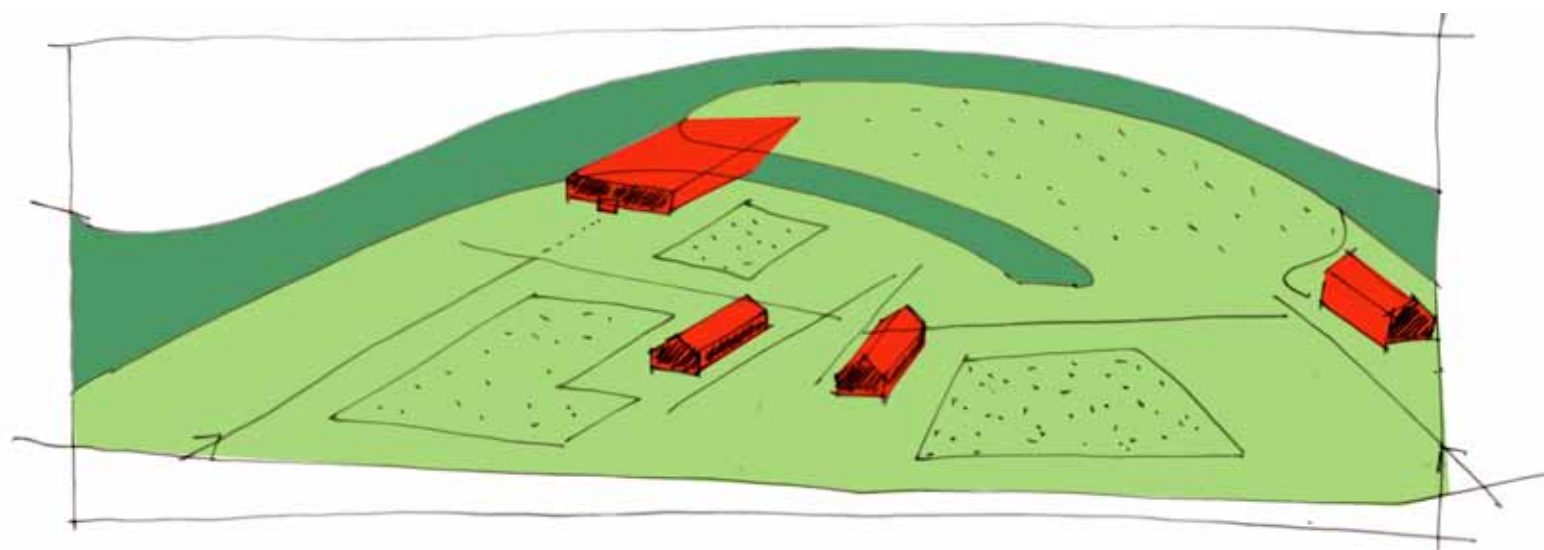
Het gebouw wordt te hoog en kan door zijn vorm niet refereren aan andere gebouwen in de omgeving. Ondanks de hoge achterliggende beplanting is de verwachting dat dit gebouw te dominant zal zijn in de ruimtelijke beleving. Het voorgestelde materiaalgebruik met gevelbekleding van riet doet daar niets aan af.



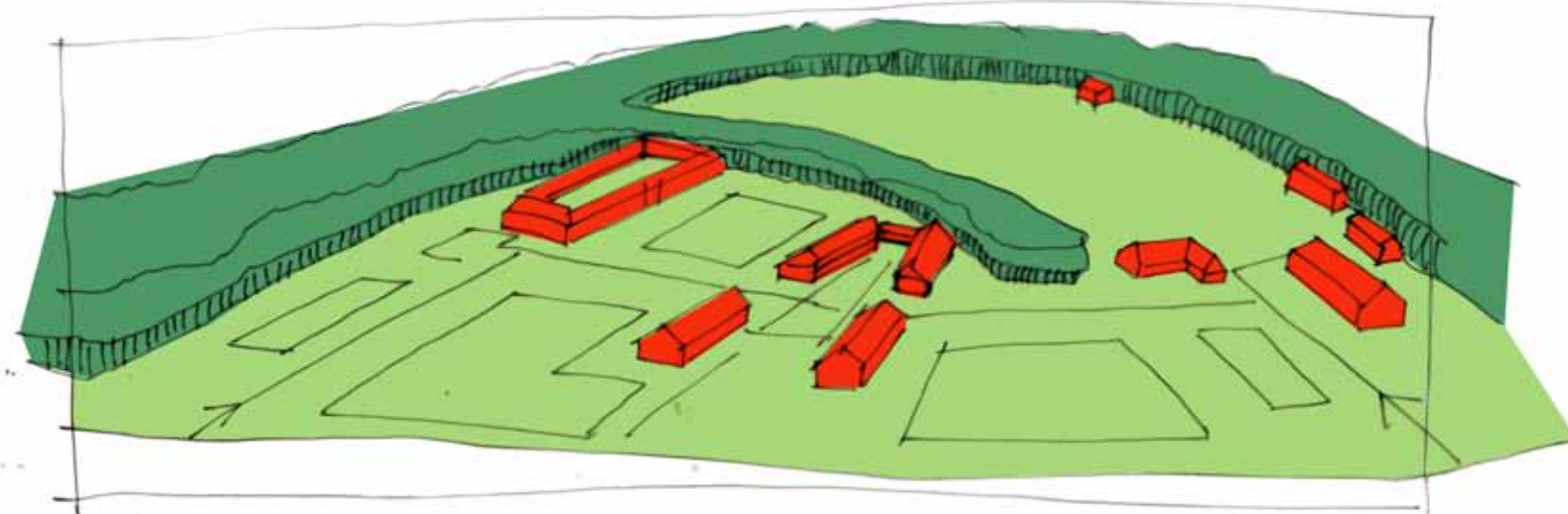
ANALYSE HERONTWERP



Ruimtelijk concept



Te handhaven kwaliteiten



Aangepast concept

RUIMTELIJK CONCEPT

De ruimtelijke compositie van het plan bestaat uit drie geclusterde ensembles van gebouwen. Let ook op de groene ruimtes tussen de ensembles en de richtingveranderingen in de totale compositie.

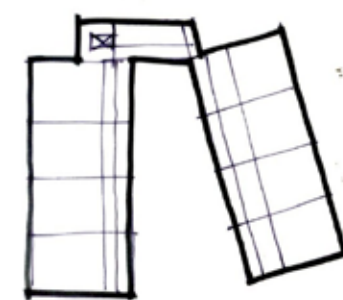
TE HANDHAVEN KWALITEITEN IN PLAN

Bestaande gebouwen van de Stekkenkamp handhaven en niet aantasten. Twee boerderij-achtige volumes met de woningen van de SO-zorg bepalen het beeld vanaf de Beerzerweg. Het gebouw van de PG-zorg op afstand van de Beerzerweg en met een bescheiden presentatie.

AANGEPAST CONCEPT

Het PG-gebouw schuiven we richting de Beerzerweg. Het oorspronkelijke plein wordt kleiner maar de essentiële richtingverandering richting de SO-woningen wordt gehandhaafd. Extra beplanting is noodzakelijk om vanaf de Beerzerweg niet het gehele gebouw in één keer te zien.

Bij de SO-zorg verdwijnt het gebouw in drie lagen en wordt evenals het andere bouwblok vervangen door 2 'kapschuurachtige' volumes met woningen in 2 1/2 lagen. Beide gebouwen worden op de eerste verdieping met elkaar verbonden. De noodzakelijke lift is achter het gebouw gesitueerd, tegen de bestaande houtwal aan. De gebouwen refereren aan een kapschuur met een asymmetrische nok, met een binnenzijde die aansluit op het erfachtige plein. Ter illustratie is een principeplattegrond en een doorsnede getekend.



Indicatieve plattegrond



schets

Om een goed ruimtelijk beeld te krijgen van de doorgevoerde verandering is het schetsontwerp aangepast. Zichtbaar is dat de opbouw van het stedenbouwkundig concept niet is veranderd en dat de nieuwe bouwvolumes een vanzelfsprekend plek in het landschap hebben gekregen. De ruimtelijke indeling is vrijwel niet veranderd en ook de compositie met richtingveranderingen is gehandhaafd.

Bij de uitwerking is het nadrukkelijk van belang om selectief de beeldbepalende bomen die op het voormalige parkeerterrein te handhaven om het PG-gebouw enigszins aan het zicht vanaf de Beerzerweg te onttrekken. Dit geldt ook voor de bomen op het erfachtige plein, als kern van de SO-woningen.



TOETSINGSKADER BELOOFKUALITEIT

PG-WONINGEN

ALGEMEEN

Volume en typologie van gebouw is afwijkend van gebouwen in omgeving. In het architectonisch ontwerp moet op zoek worden gegaan met een samengesteld volume, met als hoofdvorm een rechthoek, en een variatie van de dakvolumes. Een balans moet worden gevonden in een historiserend materiaalgebruik rekening houdend met een ruime mate van glastoepassing. Het beeld vanaf de Beerzerweg moet refereren naar materiaalgebruik in de omgeving. Het gebouw moet herkenbaar zijn als een vernieuwende zorginstelling.

GEBOUWEN EN VOLUMES

- Gebouw in 2 lagen, bovenste laag in hoge kap
- Eén volume, oriëntatie op zuidzijde
- Goothoogte buiten zijde tussen 2.10 -2.80 boven maaiveld
- Nokhoogte standaard tussen 5.80 -7.50 boven maaiveld (Goot- en nokhoogte is niet strikt bij entrees en/of bijzondere elementen)
- Binnentuin minimaal 300 m2

MATERIAALGEBRUIK

- Dak: pannen rood/oranje
- Buitengevel: zwart gepotdekseld
- Donkere kozijnen
- Klassieke/historiserende detaillering
- Aan de binnenzijde worden geen eisen gesteld

AANSLUITING OP OMGEVING

- Gebouw staat in gras met de noordzijde tegen de houtwal aan
- Voorzijde aansluitend op plein
- Uitnodigende entree met zicht van plein in entreegebied
- Aandacht voor ruimte voor aan-en afvoer



TOETSINGSKADER BEELDQUALITEIT



SO WONINGEN -BOERDERIJTPOLOGIE

ALGEMEEN

Volume en typologie van gebouw lijkt sterk op (verbouwde) boerderijen in omgeving. Per volume komen 4 woningen met een entree aan de binnenzijde aansluitend op het erfachtige plein. Aan de buitenzijde komt per woning een buitenruimte van 30 tot 40 m². Omgeven door beukenhaag. Beide eenheden zijn qua gevelindeling, materiaalgebruik onderscheidend van elkaar en zijn ook in volume en voor minimaal 5 % van elkaar afwijkend. In het ontwerpproces van de architectuur moet worden uitgegaan van een rechthoek als hoofdvorm. Een balans moet worden gevonden in een historiserend materiaalgebruik rekening houdend met een voldoende mate van glastoeepassing. De grote daken mogen dakramen krijgen voor lichttoetreding. Rookafvoeren en ventilatie pijpen bundelen in maximaal één schoorsteen per woning. Het beeld vanaf de Beerzerweg moet in materiaal refereren naar materiaalgebruik in de omgeving. De gebouwen moeten in beperkte mate herkenbaar zijn als zorgwoningen.

GEBOUWEN EN VOLUMES

- Gebouw in 2 lagen, bovenste laag in hoge kap, één volume
- Goothoogte buitenzijde tussen 1.90 -2.40 boven maaiveld, met een toegestane afwijking bij entrees
- Nokhoogte tussen 7.00 – 9.00 boven maaiveld

MATERIAALGEBRUIK

- Dak: één gebouw met riet, ander gebouw pannen rood/oranje
- Gevel: gemetseld gevel geel/rood, handgevormde steen
- Lichte kozijnen, klassieke/historiserende detaillering

AANSLUITING OP OMGEVING

- Buitenzijde tuin per woning, binnenzijde aansluitend op erf
- Tuinen worden begrensd door beukenhagen
- Aandacht voor zichtbaarheid kopgevel vanaf Beerzerweg



TOETSINGSKADER BEELDKWALITEIT

SO WONINGEN –SCHUURTYPOLOGIE

ALGEMEEN

Volume en typologie van de twee gebouwen refereren naar kapschuren vanuit de omgeving. De buitenzijde is neutraal en heeft een lange kap. De binnenzijde, aansluitend op het erf is open met een galerij op de eerste verdieping. De binnengevel verdient in het ontwerpproces de meeste aandacht. De woningen worden aan de binnenzijde ontsloten en zijn georiënteerd op het erfachtige plein. Door deze combinatie moet de binnengevel zo glasachtig mogelijk zijn. Uitgegaan moet worden van twee volumes in de vorm van twee kapschuren op de 1e verdieping met elkaar verbonden met een galerij. De lift en traphuis zijn niet direct zichtbaar vanaf het plein. Beide zuidgevels zijn vanaf de Beerzerweg zichtbaar. De vluchttrap moet inwendig worden geprojecteerd, maar mag vanaf de Beerzerweg wel zichtbaar zijn. Aan de buitenzijde komt per woning op de begane grond een buitenruimte van 30 tot 40 m².

Een balans moet worden gevonden in een historiserend materiaalgebruik rekening houdend met een ruime mate van glastoepassing aan de binnenzijde. Het beeld vanaf de Beerzerweg moet in materiaal refereren naar materiaalgebruik in de omgeving. Het gebouw moet wel herkenbaar zijn als een vernieuwende zorginstelling.

GEBOUWEN EN VOLUMES

- Gebouw in 2,5 laag, bovenste woning in hoge kap
- Twee volumes, aan de noordzijde aan elkaar verbonden
- Goothoogte buitenzijde tussen 2.10 -2.80 boven maaiveld
- Nokhoogte tussen 8.50 -9.50 boven maaiveld

MATERIAALGEBRUIK

- Dak: metaal
- Buitengevel: zwart gepotdekseld
- Binnenzijde: glas met eikenhout

AANSLUITING OP OMGEVING

- Gebouw staat met de noordzijde tegen de houtwal aan
- Binnenzijde aansluitend op erf
- Tuin en openbaar gebied worden gescheiden door een beukenhaag
- Aandacht voor zichtbaarheid kopgevel vanaf Beerzerweg



TOETSINGSKADER BEELDQUALITEIT



LANDSCHAP EN TERREININRICHTING

ALGEMEEN

De terreininrichting wordt gekenmerkt door een informele vormgeving en eenvoudig materiaalgebruik. De belangrijkste referentie is die van een opgeruimd boerenerf, ogenschijnlijk in de tijd ontstaan. Trottoirs en stedelijke inrichtingselementen zijn niet wenselijk. Bij de inpassing van gebouwen en wegen moet zorgvuldig worden gekeken naar het duurzaam handhaven van bestaande waardevolle bomen.

VERHARDINGEN

- Wegen en pleinen: gebakken klinkers of asfalt met slijtlaag (zoals bij het huidg erf)
- Parkeerplaatsen: hergebruik betonstenen met grasgroei
- Wandelpaden over landgoed: halfverharding

BEPLANTINGEN

- Bomen zoveel mogelijk handhaven
- Gebruik van inheemse bomen, als solitair
- In de weides vruchtbomen en walnoten
- Hagen rondom weides: beuk of meidoorn
- Beukenhagen rondom tuinen SO-woningen

MEUBILAIR EN OVERIG

- Meubilair tot een minimum beperken: eikenhout en zelfgemaakt
- Verlichting met bewegingssensoren
- Verlichting minimaliseren en beperken tot noodzakelijke routes voor in de nacht
- Signaalverlichting bij entree's woningen
- Geen prullenbakken etc.

PROJECT

Stekkenkamp, Ommen

PROJECTNUMMER

12.Too87

DATUM

5 februari 2015

TEAM:

Marc van der Zwet, projectleider
Gislind Stuut-Rothkegel, tuinonwerper
Nina Ravestein

BEZOEKADRES:

Gageldijk 4 F
3566 ME UTRECHT

POSTADRES:

Postbus 9177
3506 GD UTRECHT

info@copijn.nl
www.copijn.nl
Tel: +31(0)30 26 44 333
Fax: +31(0)30 26 12 140

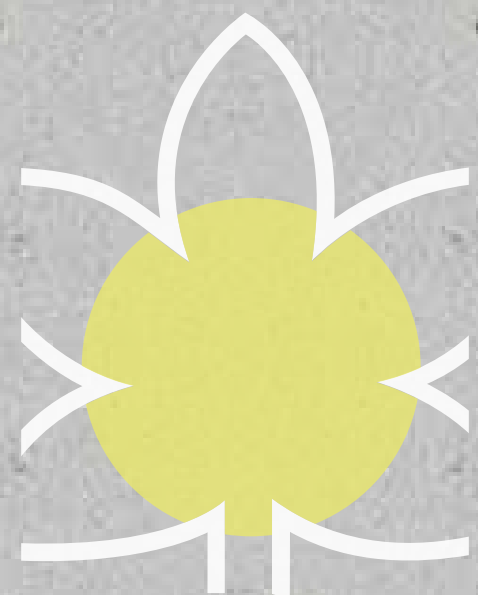


Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.







Copijn

TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN