BUURTSCHAP CRAILO

NIEUWE LEEFPLEK MET EEN GROEN HART

BEELDKWALITEITPLAN

12/2020

INHOUD

8 **INLEIDING**

16 **HOOFDSTRUCTUUR**

44 **KAZERNEKWARTIER**
Ter besluitvorming

74 **Op de Hei**
Ter besluitvorming

96 **Op Zuid**
Ter besluitvorming

PLANGEBIED

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING **8**
1.1 inleiding 10
1.2 sturende principes 12

2. HOOFDSTRUCTUUR **16**
plankaart 18
2.1 landschap 20
2.2 openbare ruimte 30
2.3 hoofdstructuur bebouwing 34
2.4 identiteit en duurzaamheid 38
2.5 samenvatting hoofdstructuur 43

3. HET KAZERNEKWARTIER **44**
3.1 stedenbouwkundige principes 48
3.2 historische bebouwing 52
3.3 nieuwbouw 63
3.4 overzicht 68
3.5 overgang openbaar-privé 70
3.6 de spiegelhorst 72

4. OP DE HEI **74**
4.1 stedenbouwkundige principes 78
4.2 architectonische samenhang 82
4.3 overgang openbaar-privé 88
4.4 materialisatie 92
4.5 het entreegebied 94

5. OP ZUID **96**
5.1 stedenbouwkundige principes 100
5.2 de ecowal 104
5.3 bebouwing wonen 109
5.4 bedrijven 114

6. OVERZICHT SPELREGELS **118**

INLEIDING

1

1.1 INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan Buurtschap Crailo. Dit beeldkwaliteitplan richt zich op de beeldkwaliteitsambities die er voor Buurtschap Crailo gelden. Ruimtelijke kwaliteit is een samenspel van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In het stedenbouwkundig- en landschapsplan is hiervoor de basis gelegd; in dit beeldkwaliteitplan worden de ambities voor de bebouwing nader uitgewerkt.

Duurzame balans
In een hoogwaardige omgeving als die van Buurtschap Crailo is continuïteit in de planvorming essentieel. De geest van het plan moet worden vastgehouden en keer op keer doorgegeven.
De landschappelijke kwaliteiten, de bijzondere geschiedenis , de evenwichtige verdeling tussen wonen, werken, voorzieningen, landschap en natuur en de duurzame ambities. Gestreefd wordt naar een duurzame balans, waarbij op een verantwoordelijke manier wordt omgegaan met de waarden van het gebied en met de ruimte.

De duurzame ambities zijn vastgelegd in het ambitiedocument (11/2017) en verder uitgewerkt in het vastgestelde stedenbouwkundig- en landschapsplan (12/2019). Hiermee is ook de planstructuur verankerd, het programma vastgelegd en wordt een prioritering gegeven aan de ambities voor duurzaamheid: energie mobiliteit, biodiversiteit en identiteit zijn de speerpunten. In dit beeldkwaliteitplan wordt de ruimtelijke kant van deze ambities verder uitgewerkt.

Sturing en toetsing
Beeldkwaliteit op hoofdlijnen
Dit beeldkwaliteitplan is een beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen. Het geeft de richting aan voor de ruimtelijke uitwerking van de gebouwde omgeving en het prestatieniveau voor de architectonische uitwerking. Het is een inspirerende leidraad waarin de hoofdgedachte sterk is neergezet maar dat tegelijk ruimte biedt voor betere inzichten in de toekomst. De ontwikkeling zal immers meerdere jaren gaan duren en is een dynamisch proces. Het beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen wordt gekenmerkt door drie onderdelen: flexibiliteit, maatwerk en proceskwaliteit. Het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan kennen nog de nodige flexibiliteit als het gaat om de uitwerkingsrichtingen.

Het beeldkwaliteitplan bevat een beperkt aantal basisregels. Van architecten wordt verwacht dat zij kunnen analyseren en beargumenteren hoe zij omgaan met de ambities en tot een optimaal ontwerp zijn gekomen. Voorwaarde voor deze werkwijze is een solide proces waarbij de selectie, begeleiding en beoordeling van architecten

zorgvuldig wordt beschreven en vastgelegd. Omdat voor de drie deelgebieden Kazernekwartier, Op de hei en Op Zuid maatwerk geldt voor de ontwikkel- en uitgiftestrategie, wordt dit proces gekoppeld aan de deelplanuitwerking met kavelpaspoorten.

Toetsingsinstrumenten
Het beeldkwaliteitplan is niet het eindstation als het gaat om kader stellende documenten. De bovengenoemde deelplanuitwerking met kavelpaspoorten wordt samen met duurzaamheidseisen opgenomen in uitgiftecontracten. Ook het inrichtingsplan dat verdere uitwerking geeft aan de landschappelijke invulling en de inrichting van de openbare ruimte van de drie deelgebieden, wordt meegenomen in de kavelpaspoorten.
Daarnaast is in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte een aantal aanvullende beleidsregels opgenomen onder andere ten aanzien van biodiversiteit, mobiliteit en cultuurhistorie. Om de ruimtelijke kwaliteit en duurzame ambities ook na oplevering voor de toekomst te kunnen borgen zal er een beheersorganisatie op gebiedsniveau worden opgericht.
Kwaliteitsbewaking
Voor de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit worden door de GEM Crailo een kwaliteitsteam en een supervisor aangesteld. De supervisor is begeleider/coach van het ontwerpproces in de richting van architect/opdrachtgever, GEM Crailo en het kwaliteitsteam. Daarmee is de supervisor bewaker van het gedachtegoed van het BKP Crailo bij de totstandkoming van de plannen. Het kwaliteitsteam toetst de plannen aan de kaders als onafhankelijk Welsstandsteam Crailo ten behoeve van de vergunningverlening in de drie afzonderlijke gemeenten. De rol van het kwaliteitsteam en zijn leden is dat het onafhankelijk zijn werk kan doen en de plannen toetst aan de kaders. Voor wat betreft de architectuur in de verschillende delen wordt op de daarvoor geschikte locaties gestreefd naar iconische architectuur welke zich kan meten met belangrijke voorbeelden en gebouwen dit het Gooi nu al rijk is. Dit houdt in dat de architectenselectie onderdeel is van goedkeuring door het kwaliteitsteam.

Leeswijzer
Op de volgende pagina's wordt eerst een samenvatting gegeven van de sturende principes voor Crailo en hoe deze worden vertaald in het beeldkwaliteitplan en in het - nog op te stellen - inrichtingsplan.
In Hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de hoofdstructuur van het buurtschap. Als eerste op de landschappelijke hoofdstructuur, die het casco vormt voor de daaropvolgende bebouwingsstructuur. Daarna worden de verschillende deelgebieden uitgewerkt: in hoofdstuk 3 Het Kazernekwartier, Op de Hei in hoofdstuk 4 en Op Zuid in hoofdstuk 5.

1.2 STURENDE PRINCIPES

1. Het landschap is leidend

De landschappelijke ondergrond bepaalt de ruimtelijke opzet van het gebied en de indeling in drie karakters. Het aanwezige kazernecomplex met de campusachtige openbare ruimte bepaalt het historische karakter van het Kazernekwartier, het natuurlijke landschap met bosclusters en open plekken bepaalt het natuurlijke karakter van Op de Hei en het open karakter met bomenlanen en orthogonale straten geeft ruimte voor het meer vrije karakter van Op Zuid.

2. Buitenleven staat centraal

Wonen met het landschap en met de natuur is sturend in het ontwerp van de overgang van de woning in de omgeving. In de drie deelgebieden wordt dit leidende principe op eigen wijze vormgegeven.

3. Het erfgoed koesteren

Crailo heeft een rijke militaire geschiedenis. De Kolonel Palmkazerne is daarvan het meest in het oog springende onderdeel. In het ontwerp van het Kazernekwartier staat de Kolonel Palmkazerne centraal. Relicten uit de militaire geschiedenis worden in het gehele buurtschap zichtbaar gemaakt en zijn aanleiding voor bijzonder ontwerp.

4. Verbonden gebied

Crailo wordt een nieuwe schakel in het netwerk van 't Gooi. Drie grote landschappelijke elementen verankeren het buurtschap op zijn plek en verbinden het met zijn omgeving: de Laan van Crailo, het Gebed zonder End en de Ecowal. In het buurtschap zijn de mensen verbonden met elkaar. Er is collectief landschap, er zijn ontmoetingsplekken in de buitenruimte en in gebouwen. Elk deelgebied heeft een buurthub: een ontworpen plek gericht op het delen en uitwisselen van vervoer, spullen en ideeën.

5. De auto is te gast

In Crailo wordt anders omgegaan met mobiliteit. De focus ligt op langzaam verkeer, er is deelmobiliteit , de parkeernorm is lager en de meeste bezoekers parkeren bij de entree. In het ontwerp betekent dit dat er geen geparkeerde auto's langs de wegen zijn maar speciaal ontworpen collectieve plekken. Er is extra aandacht voor fietsparkeren: fietsparkeerplekken zowel binnen als buiten zijn aantrekkelijk vormgegeven en altijd makkelijker te bereiken dan de auto.

6. Een divers en ondernemend buurtschap

In Crailo is ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Sociale huur, koop en huur zijn gemixt en verschillen in woningcategoriën zijn niet afleesbaar in de architectuur. Er is op een aantal plekken ruimte gereserveerd voor commerciële, maatschappelijke en wooninitiatieven. Het ensemble van de Kolonel Palmkazerne, in de Spiegelhorst en bij het entreegebied zijn de belichaming van het divers en ondernemend buurtschap. Ze worden de dynamische 'hotspots' van het gebied.

7. Natuurlijke inrichting

De inrichting van de openbare ruimte is gericht op de realisatie van ecosystemen voor de Crailo Big five. De openbare ruimte is robuust en natuurlijk en vraagt om passend beheer. Er wordt onderscheid gemaakt tussen woongebied en natuur. Ook erfafscheidingen en beplanting op kavels dragen bij aan de natuur en zijn onderdeel van het ontwerp.

8. Een compleet energieconcept

Crailo is energetisch zelfvoorzienend op gebiedsniveau: nul-op-de-meter woningen, elektrisch vervoer en eigen energieopwekking met zonnepanelen. Het energieconcept wordt beleefbaar gemaakt bij de hubs en Op Zuid, waar de zonnepanelen een prominente rol spelen in het ruimtelijk beeld. Crailo wordt een all-electric wijk waar de gebouwen met warmtepompen worden verwarmd.

9. Water vasthouden en schaduw bieden

Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden om te kunnen worden gebruikt voor bewatering in droge periodes. Dit is juist in dit zandgrondgebied van belang. Bij het ontwerp van de openbare ruimte én de gebouwen zal rekening worden gehouden met het maximaal opvangen van water. Hergebruik van het waterbassin, dubbelgebruik van de appèlplaats en nieuwe poelen in de lagere delen zijn bepalende elementen in het inrichtingsplan. Bomen worden zo goed mogelijk ingepast en nieuwe bomen worden geplant om om hittestress te voorkomen. De Laan van Crailo is de 'koele' verbinder tussen de verschilende gebieden.

10. Duurzame materialen en circulaire stromen

Materialen en grond in het gebied worden zo veel mogelijk slim hergebruikt. De ecowal is een van de hoofddragers van het plan en hét voorbeeld van hoe aanwezige materialen kunnen worden hergebruikt in de openbare ruimte. Voor wat betreft de keuze van materialen van de bebouwing heeft elk deelgebied een andere duurzame focus die de identiteit van het deelgebied versterkt.

HOOFD-
STRUCTUUR

2

PLANKAART

2.1 LANDSCHAP

Het landschappelijk raamwerk zorgt voor samenhang in het gebied. Er wordt daarom gestuurd op de kwaliteit van het groen maar dat betekent ook dat de manier van bouwen bijdraagt aan deze samenhang en het begrip van de continue landschappelijke ruimte. Het casco van het bestaande bos definieert de plekken waar zal worden gebouwd. De drie landschappelijke hoofdruimtes representeren de verschillende karakters van de drie deelgebieden: samenhangende openbare ruimten in het Kazernekwartier, natuurlijk landschap van bos en hei in Op de Hei en struweel met poelen in Op Zuid. In elk van de deelgebieden gaat de bebouwing een eigen relatie aan met het landschap. Dit wordt per deelgebied uitgewerkt in hoofdstukken over deze deelgebieden.
De drie groene lijnen door het gebied verknopen de landschappen met elkaar en verankeren het plan in zijn omgeving. De lijnen zijn continu in zichzelf maar heel verschillend van elkaar.

1) Kazernekwartier

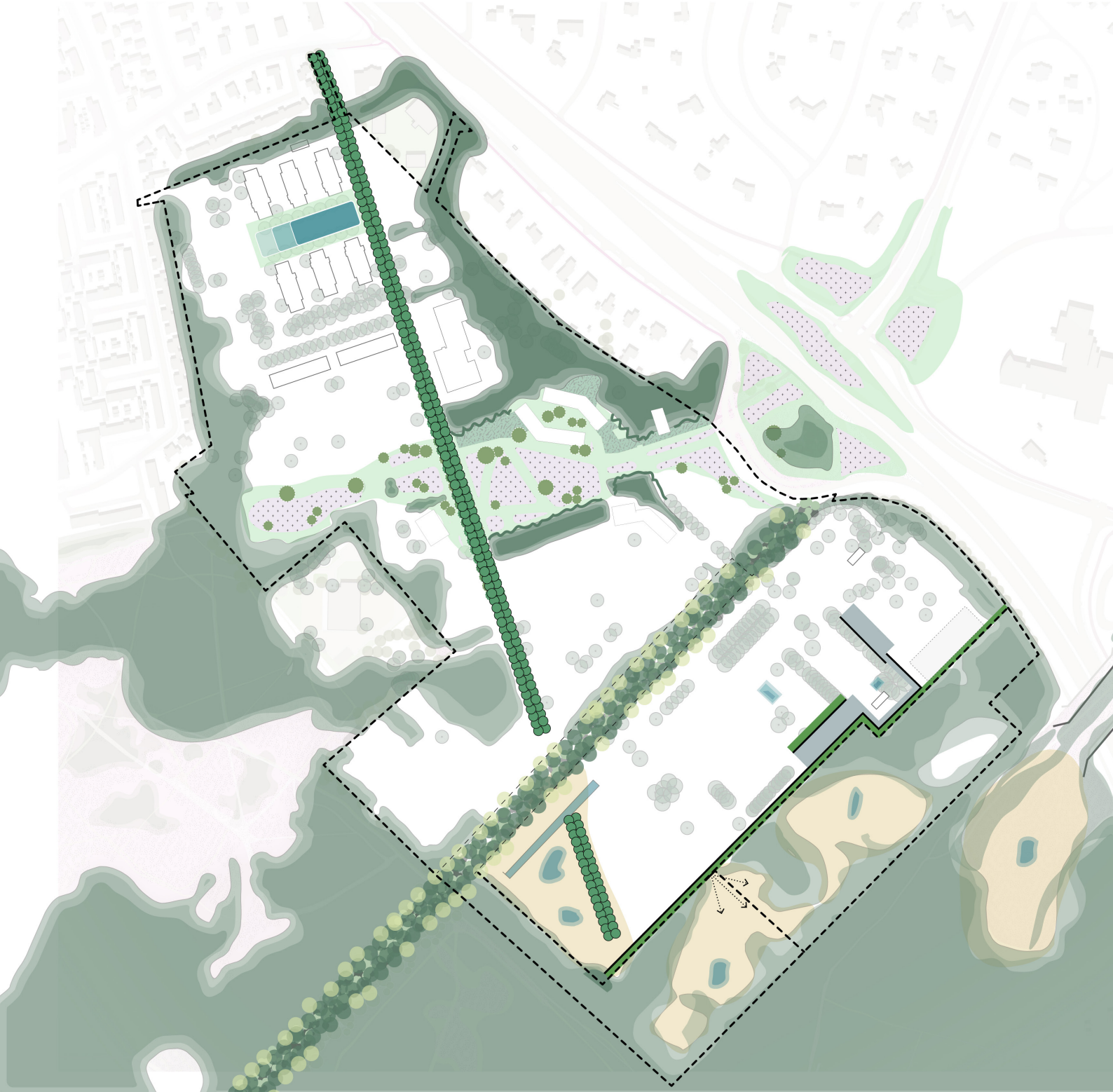
2) Op de Hei

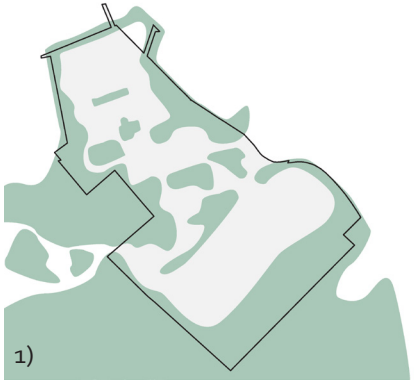
Landschappelijke sferen:

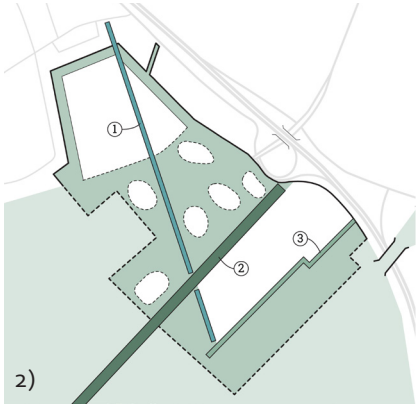
1) Kazernekwartier

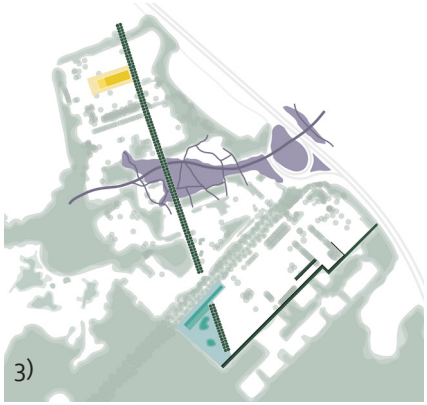
2) Op de Hei

3) Op Zuid









Open en gesloten

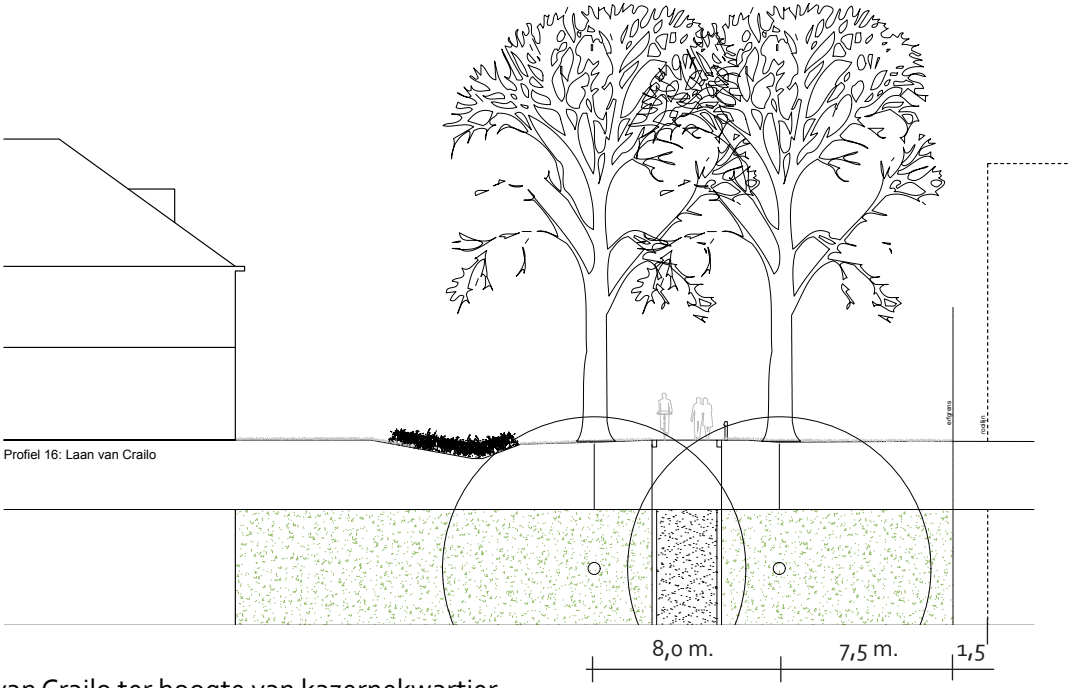
Het casco van bestaand bos zorgt ervoor dat de bebouwing van het buurtschap niet te zien is vanaf de Bussummerhei. Ook zorgt het voor een buffer tussen de bebouwing van het Kazernekwartier en de achtertuinen van de Anne Franklaan. Op sommige plekken wordt het bestaande casco aangepast om een betere samenhang tussen landschap en bebouwing mogelijk te maken. De belangrijkste ingreep komt bij de afslag van de A1. Bij de nieuwe wijkentree wordt zicht gecreëerd bij het open heidehart om de oriëntatie te verbeteren.

1) bestaande bosstructuur
2) drie hoofdelementen: laan van Crailo (1), Gebed zonder End (2) en de ecowal (3)
3) de hoofdruimtes: appèlplaats, het heidehart en de boskamer met poelen

Laan van Crailo

Dit nieuwe landschappelijke element snijdt door het buurtschap en verbindt de drie deelgebieden met elkaar. De laan begeleidt de verbindende langzaamverkeersroute. Het ruimtelijk beginpunt van de laan sluit aan op de Palmvogellaan in Bussum en de laan eindigt in de open landschappelijke ruimte in het deelgebied Op Zuid. De laan wordt alleen onderbroken door het Gebed zonder End en het waterbassin. Dankzij de kaarsrechte lijn zijn de hoogteverschillen van het golvende terrein extra goed te ervaren.

De bomenlaan bestaat uit winterlinde, Tilia cordata. De van oorsprong inheemse soort is een bewezen laanboom. Door één enkele boomsoort te kiezen zal de laan leesbaar zijn in de gevarieerde bosrijke omgeving. De winterlinde kan tegen droogte en is tevens een interessante boom voor bijen en een waardboom voor diverse vlindersoorten. De bomen staan in een vast ritme van 4,80 m. met een onderlinge afstand van 8 meter. De bomen worden tot 6 meter opgekruind voor een opgaand beeld als contrast met het Gebed zonder end.



Profiel Laan van Crailo ter hoogte van kazernekwartier

referentie van een Lindenlaan

Ecowal

De ecowal wordt een landschappelijk element ter afscheiding van enerzijds het Buurtschap Crailo en anderszijds het natuurgebied van het GNR. De inspiratie voor de uitstraling van de ecowal is gevonden in het gebied en de directe omgeving van Crailo. De militaire geschiedenis van Crailo is nog steeds zichtbaar in het Kazernekwartier en in de relicten die elders in het gebied te vinden zijn. De vestingwerken van Naarden zijn een inspiratie door het gebruik van een grondwal als verdedigingswerk. De basis van een muur met grondwal wordt ook toegepast bij de ecowal. Dankzij deze historische knipoog wordt de wal een herkenbaar, continu ontworpen element dat duidelijk afleesbaar is als één van de dragers van Crailo.

De ecowal heeft een continue hoogteopbouw in de verhouding 1/3 basement en 2/3 groene opbouw. De groene opbouw bestaat uit een natuurlijke beplanting met heesters en lage begroeiing. Voor de stenen basis en de vulling van de wal wordt restmateriaal gebruikt van het huidige terrein (doorsnede pag. 28).

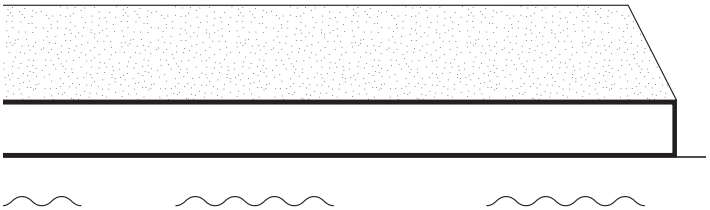
In de lengte bestaat de wal uit verschillende segmenten die reageren op de plek in het plan (h. 5). De ecowal vormt tevens de drager van een pergola met zonnepanelen die het bedrijvenpark en het woonpark verbindt en ruimte schept voor geconcentreerd parkeren eronder.

Ingrediënten

grondwal

muur

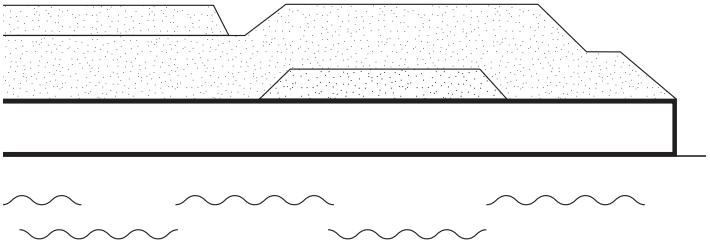
water



Eenheid

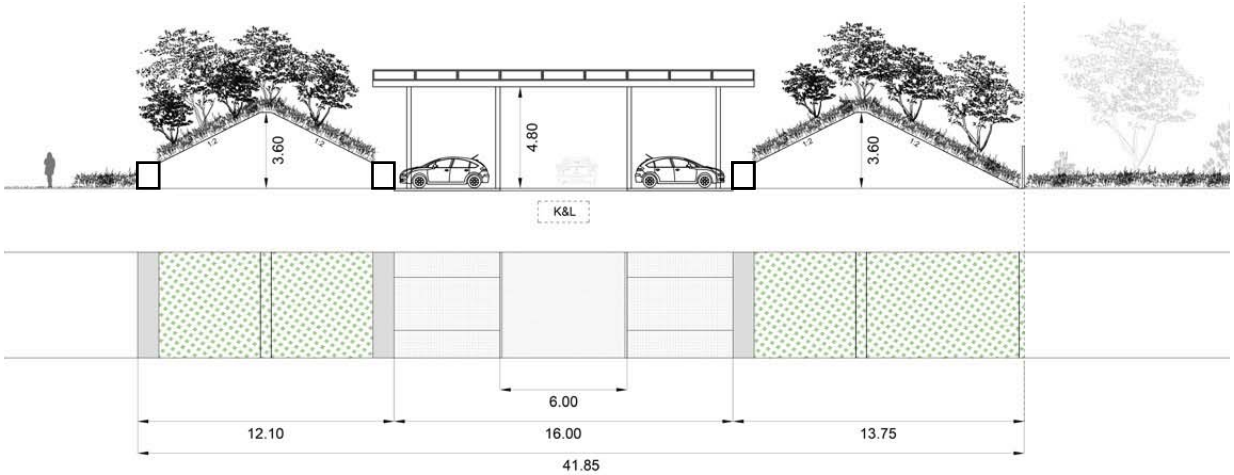
variatie

continuïteit



Inspiratie Ecowal: vestingwerken

Inspiratie Ecowal: vestingwerken



Profielen van de ecowal: basis en ter hoogte van zonnepergola

Impressie Laan van Crailo

Impressie Ecowal

2.2 OPENBARE RUIMTE

De landschappelijke kwaliteit van het gebied komt tot zijn recht door de wijze van inrichting van de openbare ruimte. De duurzame speerpunten identiteit, biodiversiteit en mobiliteit zijn sturend bij het ontwerp van de openbare ruimte. Vanwege het belang van een samenhangend landschap wordt er één inrichtingsplan gemaakt voor het gehele gebied. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de volgende uitgangsspunten bij de uitwerking.

Uitgangspunten:

- Behoud van het groene ruimtelijke karakter waaronder waardevolle elementen als bomen en reliëf (ook op privé gebied).
- Het bestaande boscasco wordt zo veel mogelijk gehandhaafd. In het gebied Op de Hei wordt op sommige plekken bos en struweel toegevoegd en op andere plekken verwijderd voor een verbetering van de ruimtelijke oriëntatie en optimale ecologische gradiënt.
- De inrichting is robuust en natuurlijk. Dit betekent onder andere dat er een verschil wordt gemaakt tussen delen woonwijk en delen landschap.
- Zoveel mogelijk bomen worden behouden zodat een afwisseling ontstaat tussen open en gesloten.
- Er komt zo min mogelijk verharding en in het gebied aanwezige verhardingsmaterialen worden hergebruikt.
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke en robuuste elementen voor bankjes, speel- en sportelementen (zoals boomstronken).
- Er wordt gebruik gemaakt van cultuurhistorische relicten.
- Er is in de woonwijk en langs het hoofd-fietspad dynamische verlichting aanwezig. In de natuur is geen verlichting en is het donker.
- Transformatorhuisjes en -kasten behoeven extra aandacht vanwege het all-electric concept en worden netjes geïntegreerd in de openbare ruimte en/of bebouwing.
- Voetgangers en fietsers hebben voorrang.
- Er is geen parkeren langs de straten en het parkeren is uit het zicht behalve bij de speciaal daarvoor ingerichte plekken.
- Fietsparkeren vereist speciale aandacht, vooral bij appartementengebouwen en de bestaande gebouwen bij de Kolonel Palmkazerne.

- Vanzelfsprekende en natuurlijke antiparkeermaatregelen, zoals boomstronken en greppels, voorkomen parkeren langs de straten.
- Er komen bijzondere buurthubs met onder andere parkeerplaatsen voor deelauto's.
- Water wordt opgevangen en ter plekke gebruikt voor de natuur. De beplanting wordt uitgekozen op basis van de (droge) omstandigheden van de omgeving.

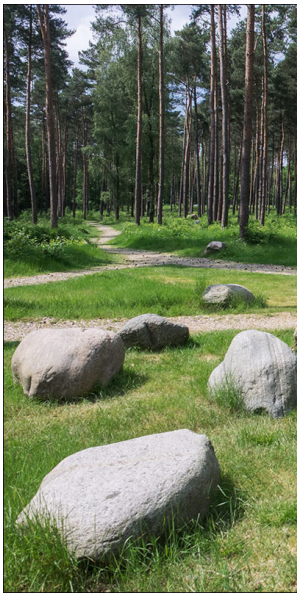
De 'Big five van Crailo' krijgen een link met speelplaatsen en -elementen in het plan

fietsparkeren

fietsparkeren

zitelementen

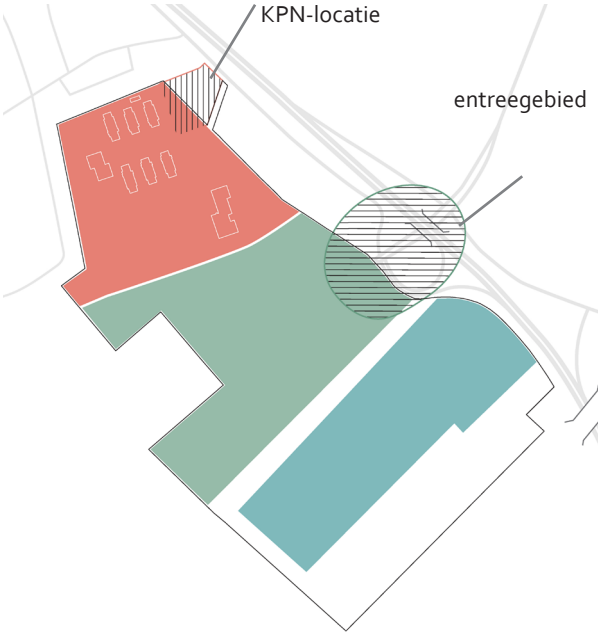
bolderarmatuur langs voetpaden



Referenties openbare ruimte (met betrekking tot verkeer en parkeren)

2.3 HOOFDSTRUCTUUR BEBOUWING

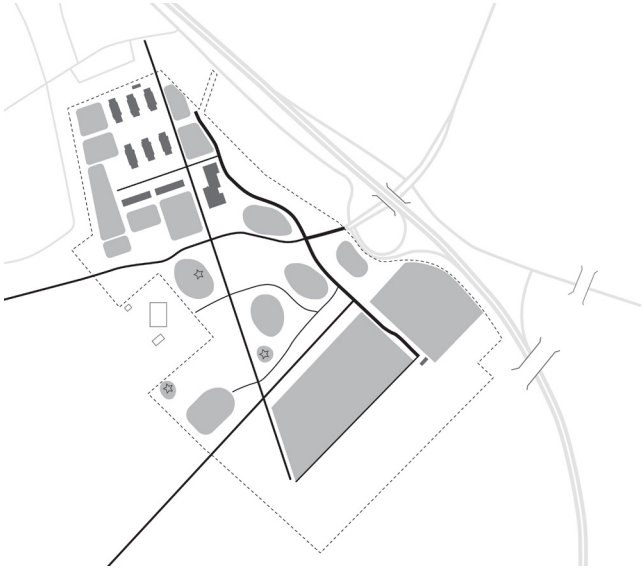
Drie deelgebieden
De bebouwing is gesitueerd in drie deelgebieden met een eigen structuur en sfeer. De bebouwingsvorm komt voort uit deze stedenbouwkundige en landschappelijke context. In het Kazernekwartier bepaalt de historische bebouwing de vorm, bij Op de Hei het landschap van bos en hei. Op Zuid heeft de minste aanwezige kwaliteiten maar wel een sterke groene omranding die het gebied definieert. In deze vrije ruimte kan daarom de bebouwing expressief en divers zijn.



Gebiedsoverstijgende opgaven
Het terrein van de KPN-locatie wordt separaat ontwikkeld, maar is in de beleving één geheel met het Kazernekwartier. Het is van belang dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig en architectonisch aansluit op het Kazernekwartier. De zone tussen de Panoramaweg en de A1 is het entreegebied van Buurtschap Crailo. Het is tegelijkertijd onderdeel van de gebiedsoverstijgende opgave rond de snelwegknoop. Voor het entreegebied vindt daarom afstemming plaats met de regio Gooi en Vechtstreek, met het oog op een heldere ontsluiting van het gebied en een samenhangde vormgeving van de knoop.

Bebouwingsvelden

Dit schema laat zien waar de verschillende bouwvelden in het buurtschap liggen. In het Kazernekwartier liggen de bouwvelden en de bestaande bebouwing gemixt door het gebied. De vormen van de bouwvelden Op de Hei zijn vrijer in het landschap, met op sommige plekken een bouwaccent. Op Zuid wordt grotendeels uitgegeven als privaatgebied voor wonen en bedrijven.

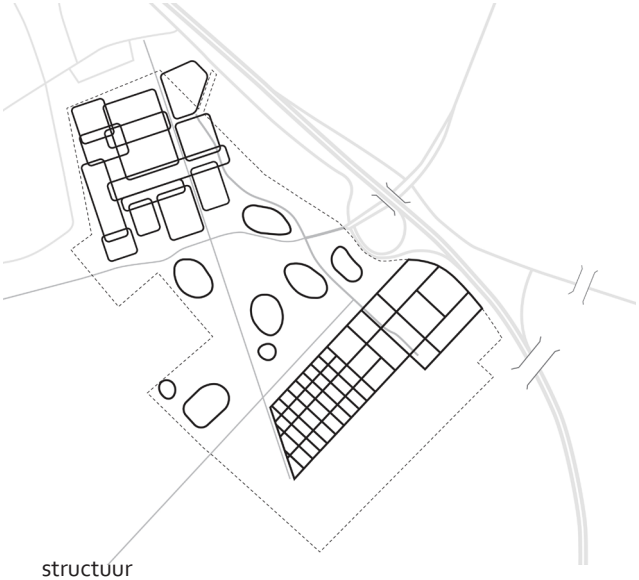


bebouwingsvelden

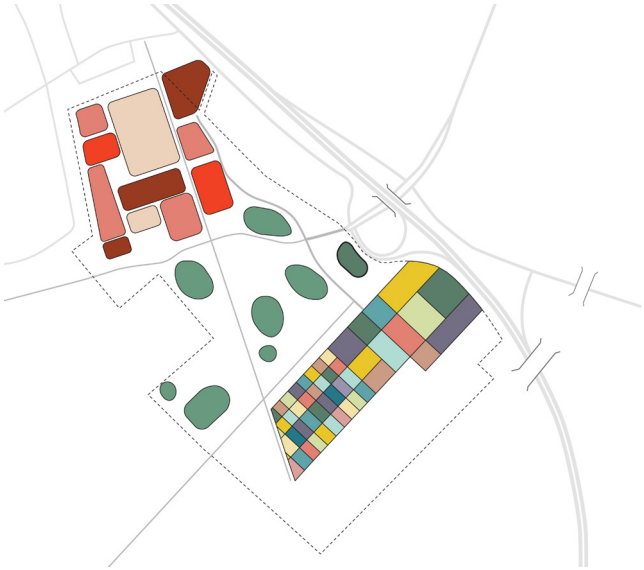
Hoofdstructuur verkeer

Er is één hoofdentree tot het buurtschap, direct aan de afrit van de A1. De fiets komt met een tunnel op hetzelfde gebied uit en kan in het noorden en westen het buurtschap verlaten richting Bussum en Hilversum.
De auto splitst zich via de Panoramaweg op in de drie deelgebieden. Elk deelgebied heeft een centrale buurthub. Parkeren vindt plaats op een collectief parkeerterrein, op eigen terrein of onder het gebouw.

verkeersstructuur



structuur



samenhang en korrel

Structuur

Kazernekwartier: een orthogonale structuur met overlappende collectieve plekken.
Op de Hei: een amorfe structuur gevormd door het landschap. Vormvrij maar wel geclusterd.
Op Zuid: een orthogonale structuur. Een groen casco waarbinnen een vrijheid van invulling

Samenhang en korrel

Kazernekwartier: een familie van ensembles
Op de Hei: bebouwing vormt een eenheid met het landschap
Op Zuid: maximaal gevarieerd pixellandschap

Ruimtelijke structuur

Het Kazernekwartier en Op Zuid hebben beide een orthogonale structuur, die voortkomt uit de van oorsprong systematische opzet van de legerplaats.

De orthogonale structuur van het Kazernekwartier wordt bepaald door de bestaande bebouwing en de bijzondere plekken in het gebied. De gebouwen van het ensemble van de Kolonel Palmkazerne staan strak in het gelid aan de appèlplaats en organiseren samen met de Laan van Crailo de structuur van het gebied. Nieuwe en bestaande gebouwen staan als schaakstukken op een bord, de overlappende openbare ruimte definiërend.

In Op Zuid definiëren de ecowal en het Gebed zonder End de lange zijdes van een rechthoekige open kamer. Bomenrijen, het waterbassin en oude wegstructuren vormen de basis van een orthogonaal grid dat wordt opgespannen tussen deze twee lange lijnen. Met nieuwe beplanting wordt een orthogonaal groen casco gemaakt, waarbinnen de bebouwing een plek krijgt.

Op de Hei ligt tussen deze twee orthogonale gebieden en heeft een vrije structuur die aansluit op de amorfe structuur van het landschap met bos en hei. Er zijn meerdere en verschillende bebouwingsclusters die vrij liggend worden gesitueerd in het landschap. De bebouwing geeft nieuwe betekenis aan dit landschap. Om ervoor te zorgen dat dit optimaal gebeurt, is het belangrijk dat de clusters en het landschap samen worden ontworpen.

Unieke opgave per deelgebied

Zoals in bovenstaande paragrafen duidelijk is geworden hebben de deelgebieden elk hun eigen bijzonderheden die leiden tot een unieke opgave voor de bebouwing. Daarbij gaat het om de stedenbouwkundige samenhang, het architectonisch beeld en de invulling van de duurzame ambities.
Dit heeft zijn weerslag op de te verkiezen uitgiftestrategie, de hoeveelheid architecten en manier waarop deze architecten worden aangestuurd. In de volgende hoofdstukken wordt per deelgebied ingegaan op deze aspecten.

2.4 IDENTITEIT EN DUURZAAMHEID

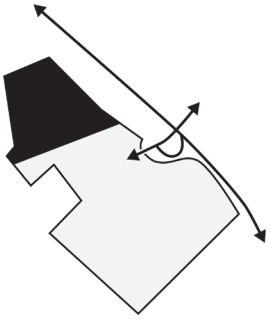
Elk deelgebied draagt op geheel eigen wijze bij aan de duurzame identiteit van het geheel.

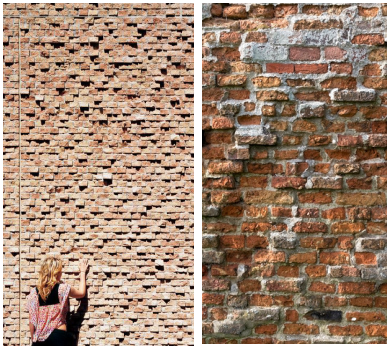
sociale duurzaamheid
Het Kazernekwartier is gevormd door de militaire geschiedenis. De Kolonel Palmkazerne was een community op zich. Er werd gewoond, gewerkt, er werd vrije tijd doorgebracht en er ontstonden vriendschappen voor het leven.
De communitygedachte vormt de rode draad in het nieuwe Kazernekwartier: het is het hart van het buurtschap en gericht op verbinding en ontmoeting. Het historisch karakter gaat zo hand in hand met een sociale duurzame identiteit.

natuurlijke duurzaamheid
In deelgebied Op de Hei ligt de focus op natuurlijke duurzaamheid. Het ontwerp van de bebouwing is gericht op zowel het beleven van en het bijdragen aan de natuur. De bebouwing is compact en laat ruimte voor het natuurlijk ecosysteem van bos en hei.

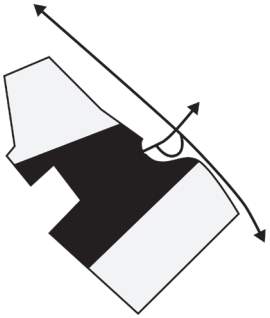
technische duurzaamheid
Op Zuid bestaat nu grotendeels uit een open vlakte. Vanwege deze openheid is dit het deelgebied waar de beste mogelijkheden zijn voor het opwekken van zonne-energie. Hier komen daarom de noodzakelijke aanvullende zonnepanelen. Van de (ondernemende) particuliere opdrachtgevers wordt verwacht dat zij innovatief zijn op het gebied van duurzaamheid en dat zij dat graag willen laten zien. De combinatie van zonne-energie én de staalkaart van nieuwste technieken maakt dat Op Zuid wordt gekenmerkt door technische duurzaamheid.

Materialisatie
Deze accentverschillen zorgen er ook voor dat er in de deelgebieden verschillend zal worden omgegaan met het gebruik van materialen voor de bebouwing.
In deelgebied Op de Hei versterkt het gebruik van hernieuwbare materialen de natuurlijke identiteit. In het Kazernekwartier wordt met tijdloze baksteen expressie gegeven aan de historische identiteit. De technische duurzaamheid van Op Zuid biedt ruimte om te kiezen voor elk materiaal, mits de prestaties op het gebied van duurzaamheid optimaal zijn. Persoonlijke voorkeur stuurt de keuze hierin.

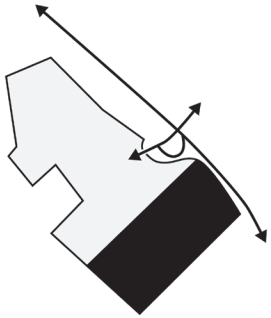




Kazernekwartier
- baksteen als tijdloos bouwmateriaal
- hergebruik gebouwen
- menging van functies



Op de Hei
- natuurlijke materialen
- biobased en natuurinclusief
- CO_2 opslaan i.p.v. uitstoten

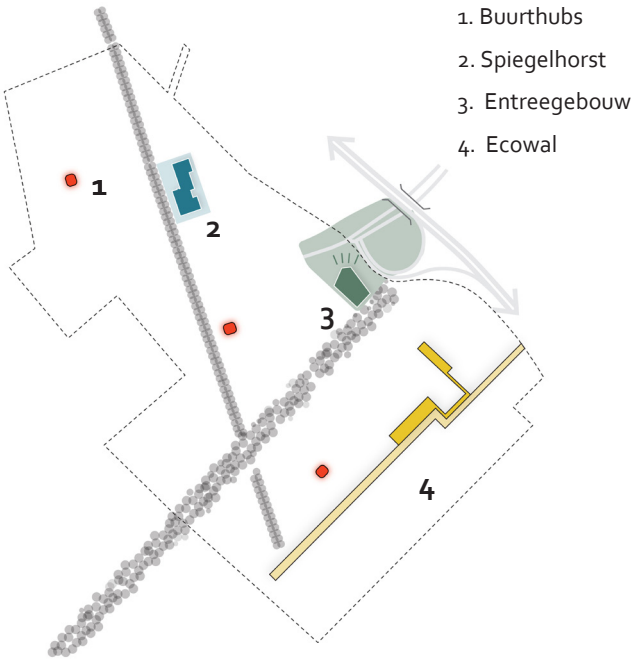


Op Zuid
- individuele expressie van duurzaamheid
- sturen op prestaties
- zonnenergie maximaliseren en beleefbaar maken

Materialisatie passend bij duurzame identiteit

Duurzame iconen

Zoals beschreven krijgt elk deelgebied zijn eigen duurzame 'gezicht' met bijbehorende ruimtelijke uitdrukking. Daarnaast is er een aantal ruimtelijke elementen en gebouwen die daar onafhankelijk van zijn. De ecowal, het Entreegebouw, de Spiegelhorst en de drie buurthubs zijn zelfstandige duurzame iconen met een eigen vorm en uitdrukking die van betekenis zijn op buurtschapniveau.
De beeldkwaliteit ervan wordt beschreven in de hoofdstukken over de afzonderlijke deelgebieden waar deze elementen/ gebouwen in vallen. De buurthubs, waarvan er in elk deelgebied één wordt gerealiseerd, worden hieronder beschreven.



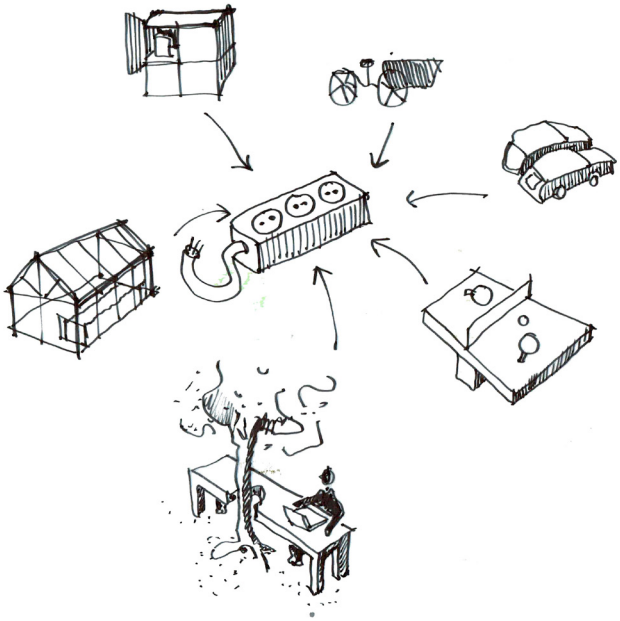
1. Buurthubs
2. Spiegelhorst
3. Entreegebouw
4. Ecowal

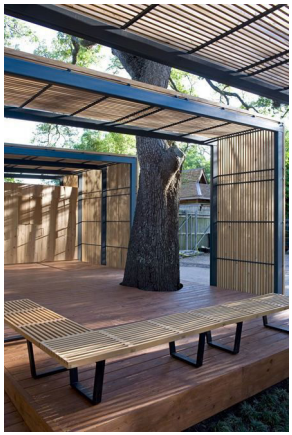
Buurthubs

Buurthubs zijn bijzondere plekken in de openbare ruimte, herkenbaar aan de aangeboden deelmobiliteit. De hubs zijn 'sharing places' voor uitwisseling van goederen en mede daardoor de beoogde ontmoetingsplekken van de bewoners van de deelgebieden.
Buurthubs zijn robuust en samenhangend ontworpen en herkenbaar aan het basisaanbod van deelauto's, deelfietsen, afvalverzameling en pakketkluizen. Het basisontwerp van de drie hubs is uniform, zodat de locaties goed te herkennen zijn. Het uitgangspunt is een natuurlijke materialisatie: de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte voor het gehele buurtschap worden op een vanzelfsprekende manier doorgezet.
Buurthubs zijn uit te breiden met uniek ontworpen of te ontwerpen deelelementen die per deelgebied kunnen verschillen. De buurthubs moeten daarom flexibel zijn, zodat bewoners er zelf nader invulling aan kunnen geven.

Een buurthub is:
- makelijk te bereiken
- aantrekkelijk om te verblijven
- in staat nieuwe elementen
  te accommoderen

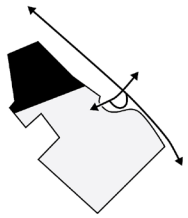
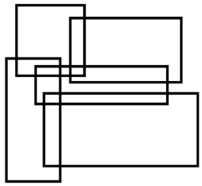
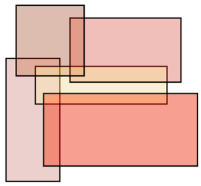
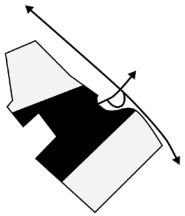
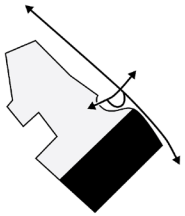
Bebouwingsregel
- oppervlakte maximaal 1000 m²
- maximaal 20% bebouwd
- maximaal 3,5 meter hoog
- basisfuncties uniform
- natuurlijk karakter





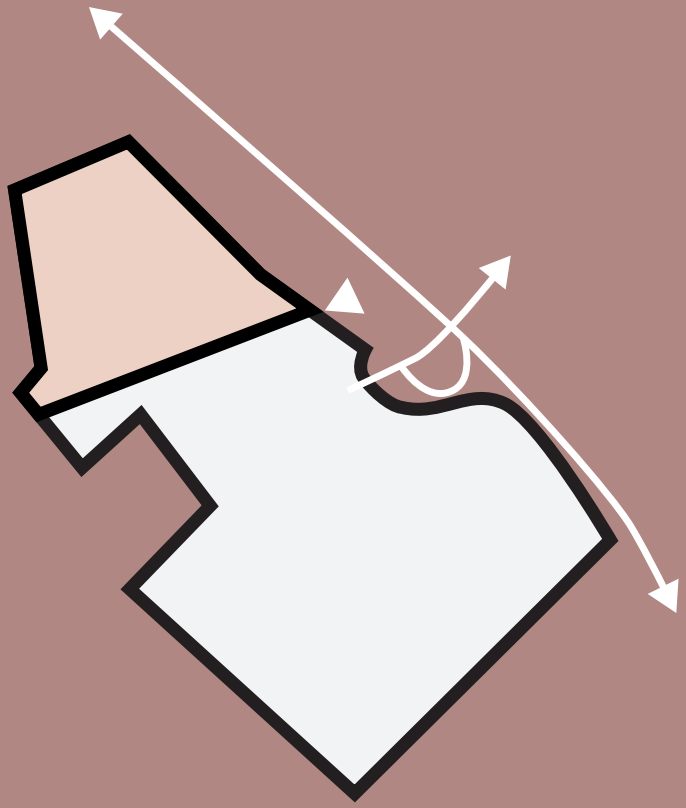
referenties inrichting buurthub

2.5 OVERZICHT IDENTITEIT DEELGEBIEDEN

	karakter	structuur	samenhang	duurzaamheid	materialisatie
	historisch ensemble	 overlappende vlakken	 oud en nieuw in harmonie	sociaal	
	samenhangend landschap	open en gesloten	clusters uit één hand	natuurlijk	
	individuele / vrije expressie	groen casco	korrel	technisch	

HET KAZERNE-KWARTIER

3



HISTORISCHE IDENTITEIT

Historische identiteit wordt versterkt door samenhang
Het historisch ensemble is het meest in het oog springende element van het gebied. Het is een cadeau voor het Buurtschap. De belangrijkste opgave is hoe op een hoogwaardige, hedendaagse wijze het historisch ensemble met nieuwe architectuur kan worden verrijkt.

Het Kazernekwartier is een samenhangend gebied: historische gebouwen en nieuwe gebouwen zijn in harmonie met elkaar. De nieuwbouw is ingetogen (silent architecture) en laat de historische bebouwing spreken.

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

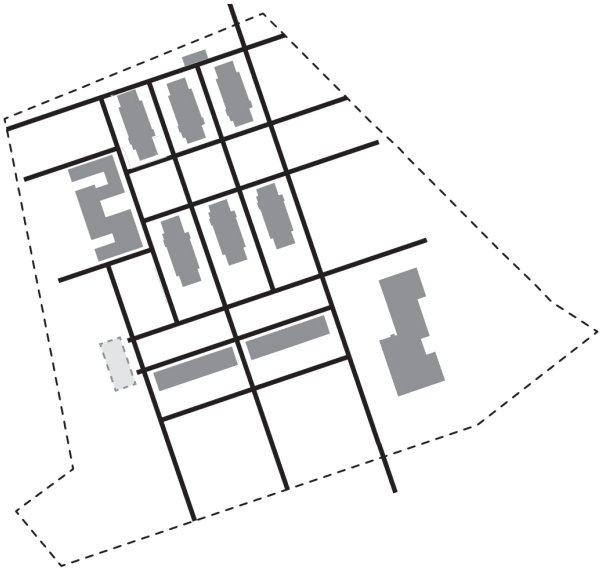
Aansluiten op de historische context
De Kolonel Palmkazerne bepaalt het karakter van het nieuwe Kazernekwartier. Er wordt met respect omgegaan met de historische stedenbouwkundige opzet, bepaald door repetitie, zichtlijnen en de klassieke hiërarchische ordening van de gebouwen.

De bestaande gebouwen in het Kazernekwartier staan in een orthogonaal grid waarvan de richting wordt gevormd door de Laan van Crailo en haaks daarop de appèlplaats, de hoofdruimte van het Kazernekwartier. Het keukengebouw vormt het hoofdmoment en de beëindiging ervan. De repeterende paviljoens staan strak in het gelid aan de appèlplaats met zichtassen tussen de gebouwen. Ook alle andere gebouwen van de Palmkazerne staan haaks op of parallel aan de appèlplaats.

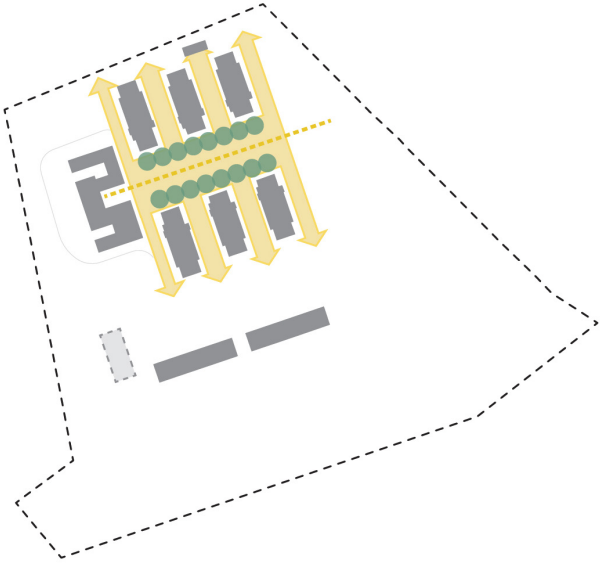
Het uitbundige groen is een essentiële kwaliteit in het Palmkazernegebied. Het is aangelegd in de lijn met de oorspronkelijke kazernestructuur van Boost. Het verzacht de strengheid van de afzonderlijke gebouwen.

Campus
De opbouw met verschillende vrijstaande gebouwen die elk hun eigen functie en vorm hebben is kenmerkend voor een campus en zo ook voor de voormalige Kolonel Palmkazerne. De solitaire positionering van de gebouwen in een open landschap is een bijzondere kwaliteit.

De openbare ruimte verbindt de gebouwen en vormt dé plek voor ontmoeting van haar bewoners en gebruikers. Bebouwde plekken definiëren de onbebouwde plekken. Dit betekent dat er geen straten zijn, maar dat het gebied bestaat uit een patchwork van samenhangende openbare en collectieve plekken waaraan wordt gewoond of gewerkt.



Orthogonaal schaakbord
waar de bestaande bebouwing
de structuur van het
Kazernekwartier bepaalt



Hoofdruimtes van het historische
kazernecomplex met symmetrische
opbouw en doorzichten tussen de
bebouwing

Ensembles en solitairen

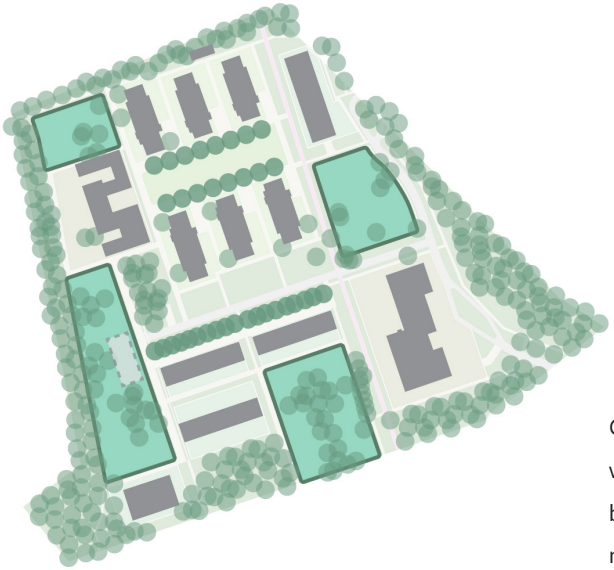
Gebouwen zijn zelfstandig of vormen een ensemble. De verschillende gebouwen of gebouwgroepen vormen samen het grotere ensemble van het Kazernekwartier. Het keukengebouw, het museumgebouw en de Spiegelhorst zijn bestaande solitairen, de zes paviljoens vormen een krachtige eenheid en de garageloodsen een duo. Aan de bestaande bebouwing wordt nieuwe bebouwing toegevoegd, tevens als solitairen of als ensemble.

1. zelfstandige vrijstaande appartementengebouwen in de openbare ruimte. Door de positionering van deze gebouwen op het 'schaakbord' van het Kazernekwartier zijn de gebouwen alzijdig. Bij deze gebouwen zijn geen losse bergingen geplaatst. Bergingen vormen onderdeel van het volume.

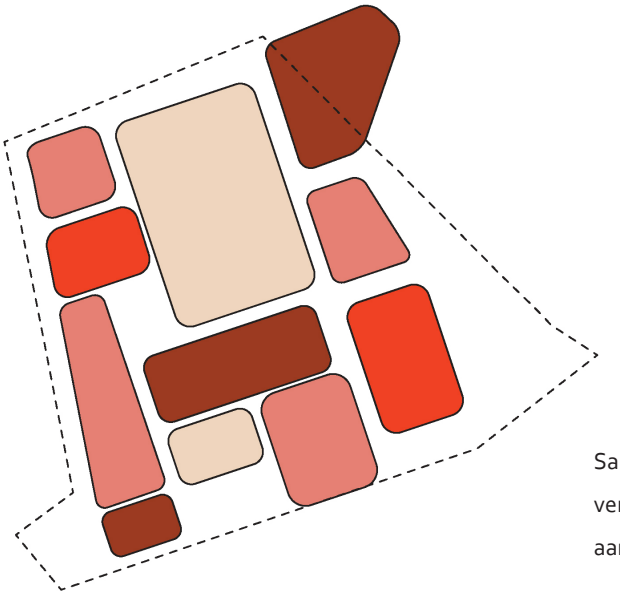
2. clusters van grondgebonden woningen met tuin waarin de bestaande waardevolle bomen worden opgenomen. De grondgebonden woningen met tuin komen voor als rand naar de tuinen van de Anne Franklaan en als verspreid liggend 'tuinensembles' . Binnen dit ensemble staan de gebouwen strak in het gelid: op gelijke afstand van elkaar en in één rooilijn.
De ensembles zijn met weelderige groene hagen omzoomd en vormen groene eilanden binnen het orthogonale grid.

Samenhangend ontwerp

Het Kazernekwartier is een samenhangend gebied. Om deze samenhang te bereiken wordt er met een beperkt aantal architecten een plan gemaakt. Uitgangspunt is maximaal vier architecten verspreid over het gebied. Uitgaande van 10 ensembles betekent dit dat elke architect enkele ensembles onder zijn hoede heeft. In overleg met de supervisor wordt de architectenkeuze bepaald en worden de ensembles verdeeld.



Clusters van grondgeboden woningen met private tuinen en bebouwing vrij in de openbare ruimte

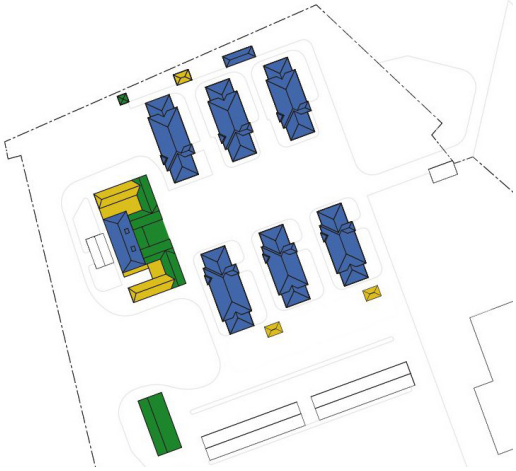


Samenhangend ontwerp: verschillende ensembles, beperkt aantal architecten

3.2 HISTORISCHE BEBOUWING

Waardestellend onderzoek

Om te kunnen beoordelen hoe er met de historische bebouwing van de Kolonel Palmkazerne om moet worden gegaan is er een waardestellend onderzoek uitgevoerd (Crimson). Hierin wordt ingegaan op de cultuurhistorische context en op de stedenbouwkundige en architectonische context. Er is een objectenanalyse uitgevoerd van de legeringsgebouwen (paviljoens), het keukengebouw, het museumgebouw en verschillende bijgebouwen (privaatgebouwen) zoals de badhuisjes. De eindconclusies ten aanzien van de monumentale waarde zijn leidend voor het beeldkwaliteitplan.



Waardering

De hoogste waardering wordt uitgesproken voor de zes legeringsgebouwen (afzonderlijk en als ensemble), aan het badhuis en het trafohuis. De overige gebouwen hebben beduidend minder kwaliteit. Van het keukengebouw is de kwaliteit vooral stedenbouwkundig, in de functie als afsluiter van de appèlplaats. Daarnaast is het gebouw van waarde als de herinnering aan de centrale keukenfunctie, wat afleesbaar is door de markante schoorstenen. De architectonische kwaliteit is beperkt tot de grote kelderruimte, de hoge centrale kookruimte met de daglichttoetreding via de vensters in de achtergevel. De garagegebouwen vallen buiten de onderzoeksscope maar worden desondanks stedenbouwkundig en architectonisch hoog gewaardeerd.

- Hoge monumentale waarde, van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied
- Positieve monumentale waarde, van belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied
- Indifferente waarde, van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied

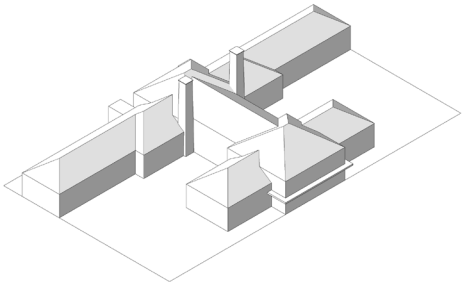
Keuken- en badhuisgebouw
Het gebouw is het resultaat van een complexe bouwgeschiedenis waardoor er een onsamenhangend geheel is ontstaan. Het gebouw is niet uitgevoerd volgens het ontwerp van Boost. Slechts het ketelhuis en de schoorstenen zijn oorspronkelijk. Het gebouw keert zich vreemd genoeg af van de appèlplaats, deze oostzijde lijkt de achterkant te zijn. Ruimtelijke transformatie door nieuwbouwuitbreiding is goed denkbaar. Daarbij moet worden ingezet op het realiseren van een echte voorkant aan de appèlplaats en dienen de karakteristieke hoofdelementen behouden te worden.

Aanpak keuken- en badhuisgebouw
Het huidige keukengebouw heeft slechts deels monumentale waarde. Vanwege de slechte staat van de bebouwing, het gebrek aan samenhang in het ontwerp en de geslotenheid van de appèlplaatsgevel is gedeeltelijke

vervanging door nieuwbouw wenselijk. Het oorspronkelijke ontwerp van Boost biedt veel inspiratie voor nieuwbouw. Met nieuwbouw dient een beëindiging aan de appèlplaats te worden gegeven, die recht doet aan de monumentale stedenbouwkundige positionering.
De schoorstenen, de kelder en de westgevel met raampartijen zijn het meest karakteristiek en moeten behouden worden dan wel in een huidige verschijningsvorm worden herbouwd.
Een ruimtelijke transformatie waarbij de naoorlogse delen worden gesloopt met nieuwbouwuitbreiding kan op verschillende manieren:
1) Het oorspronkelijke ontwerp van Boost wordt alsnog volgens tekening gebouwd. De oorspronkelijke kelder en schoorstenen worden ingepast.
2) Het oorspronkelijk ontwerp wordt geïnterpreteerd en op basis van de plattegrond (een assenkruis met twee ongelijke benen) in eigentijdse vorm en in de juiste verhoudingen herbouwd.
3) De originele kelders, de schoorstenen en de centrale hal met hoge raampartij blijven behouden en vormen zichtbaar het hart van het gebouw. De centrale hal wordt in de geest van Boost symmetrisch, met twee nieuwbouwvleugels uitgebreid.

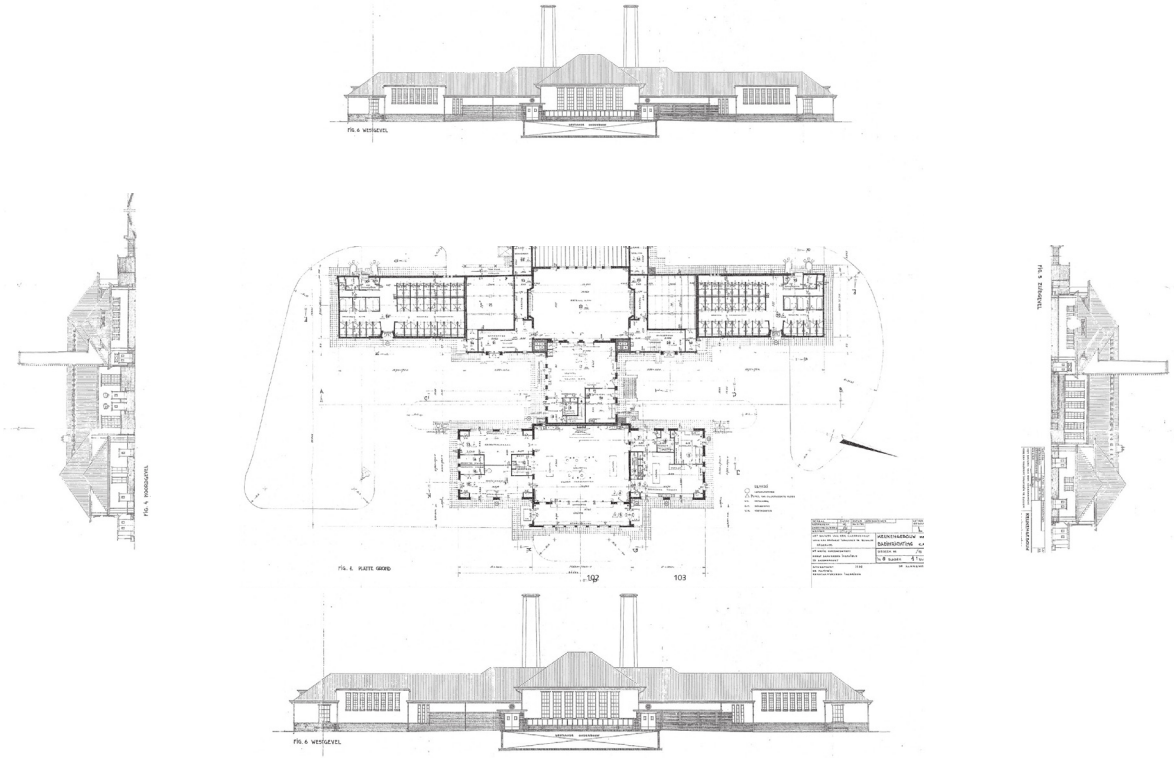
Contrast of analogie
De keuze van de nieuwbouw is ofwel een analogie van of in contrast met de historische bebouwing. Bij een contrastrijke invulling moest er sprake zijn van een integrale aanpak en samenhang met andere nieuwbouw-toevoegingen.

Het verhaal van het keukengebouw
Het keukengebouw was een plek voor ontmoeting en dat wordt het opnieuw in het plan. Daarom krijgt het een publieke (maatschappelijke of commerciële) functie. Daarnaast is ook een woonfunctie mogelijk. De plattegrond van het niet uitgevoerde keukengebouw biedt goede mogelijkheden voor een combinatie: het voorste deel met publieke functie en het achterste deel met een woonfunctie.



Rechts: origineel plan van het Keuken- en badhuisgebouw van Boost. Boven een model van het originele plan.

Karakteristieke behoudenswaardige elementen



Vooroorlogs ontwerp van de westgevel van het keuken- en badhuisgebouw (niet uitgevoerd) (Gemeentearchief Gooise Meren)

Paviljoens / legeringsgebouwen

De legeringsgebouwen hebben een horizontaal geleed volume en bestaan uit twee lagen met een kap. De gebouwen zijn asymmetrisch opgebouwd met een verticaal deel met daarin het trappenhuis en de hoofdentree. De volumes hebben in elkaar grijpende schilddaken en daardoor vriendelijk en plastisch vormgegeven. De kwaliteit schuilt mede in het ensemble dat de gebouwen samen vormen. Verbijzonderingen die opvallen zijn de vooruitstekende lateien die zorgen voor reliëf, de klossen aan weerzijden van de regenpijpen, ronde tuimelvensters, een plint en rollagen in een andere kleur en een bijzonder metselwerkverband.

Er wordt ingezet op een restauratieve aanpak. De ritmiek en symmetrie van de gebouwen vereist dat ingrepen aan de gevel voor alle paviljoens hetzelfde moeten zijn. Er kunnen dus geen individuele 'incidenten' plaatsvinden.

Museumgebouw
Architectonisch indifferent, complex wordt gesloopt. De stedenbouwkundige structuuropgave voor nieuwbouw is leidend

Badhuisjes
Inzetten op een restauratieve aanpak

Garageloodsen
Hoofdvorm behouden, detaillering metselwerk behoudenswaardig, als ensemble aanpakken

Spiegelhorst
Geen historische waarde, krijgt een nieuwe uitstraling (zie paragraaf 3.6)

Samenhang tussen oud en nieuw

De bestaande gebouwen worden getransformeerd en geschikt gemaakt om in te wonen, te werken of om voorzieningen in te huisvesten. Om dit mogelijk te maken zijn interventies nodig. Daarbij is er de keuze voor analogie of contrast, mits er sprake is van een integrale aanpak en samenhang met andere nieuwbouwtoevoegingen. Gekozen is voor contrast: interventies zijn zichtbaar, eigentijds en voegen een nieuwe laag toe aan de gebouwen.

De bestaande bouw laten spreken

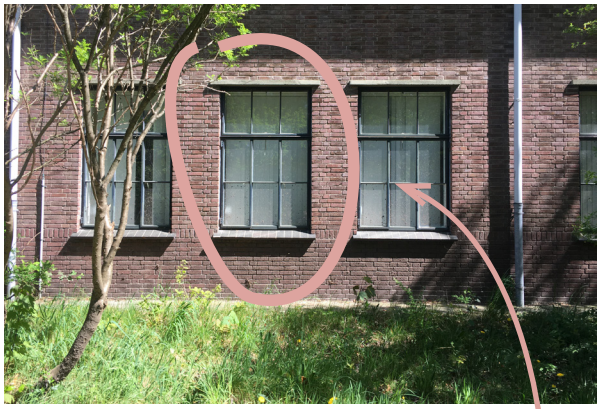
Om de historische bebouwing van de Kolonel Palmkazerne optimaal tot zijn recht te laten komen wordt voor de meest karakteristieke aspecten juist gezocht naar contrast met de nieuwbouw.

Dit zijn:
- De flauwe overstekende kappen.
- De vorm van de gebouwen die is samengesteld uit meerdere volumes en asymmetrisch opgebouwd.
- De in het oog springende roedeverdeling van de paviljoens en het kopgebouw.

Contrast is echter niet vrijblijvend en zal moeten worden gemotiveerd vanuit de historische omgeving. Dit uitgangspunt geldt in hoge mate voor de eventuele aanbouw van het keukengebouw.

kappenlandschap

samengesteld en asymmetrisch volume

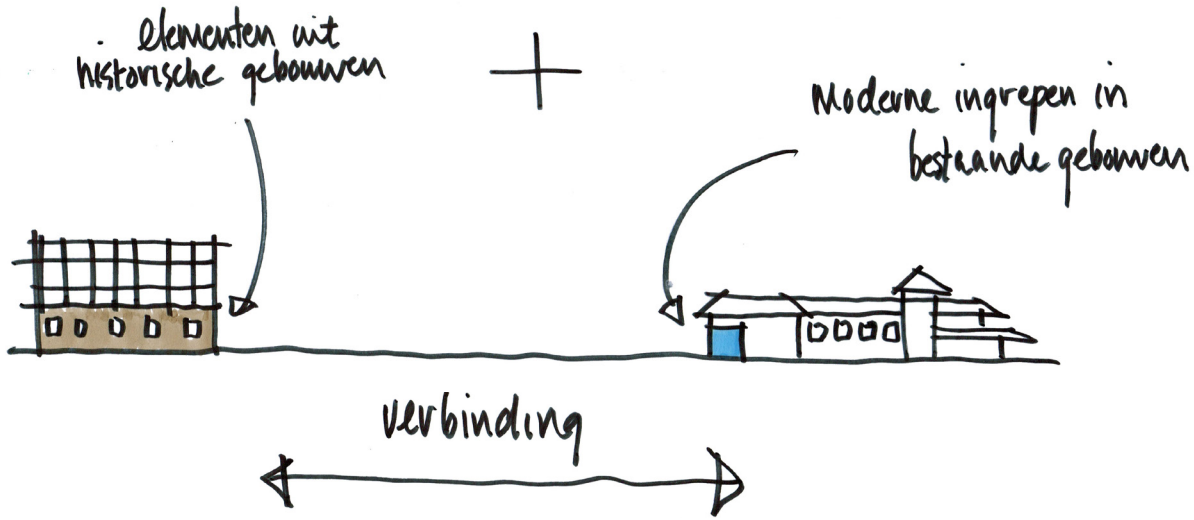


ramen met roedeverdeling

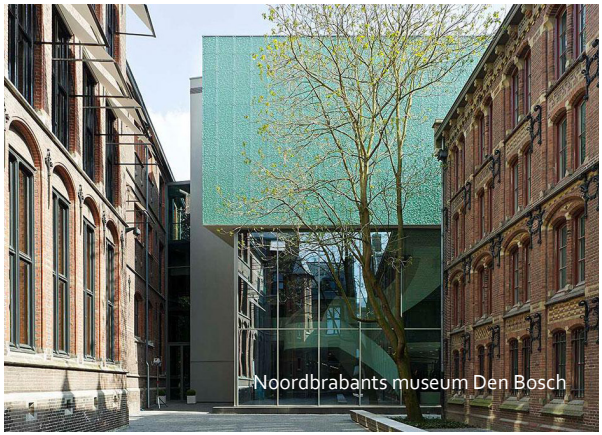
Harmonie

De historische identiteit wordt versterkt door harmonie. De ingrepen in historische gebouwen zijn eigentijds en zorgen zo voor verbinding met de nieuwbouw.

Andersom worden in de nieuwbouw ook karakteristieke elementen uit de historische bouw op eigentijdse wijze vertaald. Dit zorgt op subtiele wijze voor samenhang in het beeld en in het gebruik.



Tandwielfabriek Amsterdam

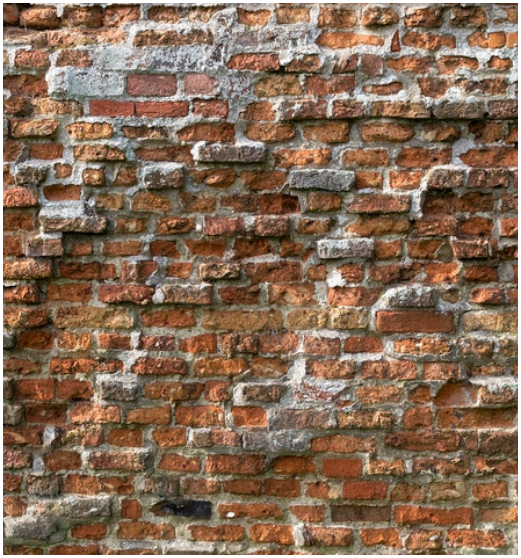

Noordbrabants museum Den Bosch

Klooster Berkel-Enschot

Touwfabriek Deventer

Gemeentehuis Zevernaar

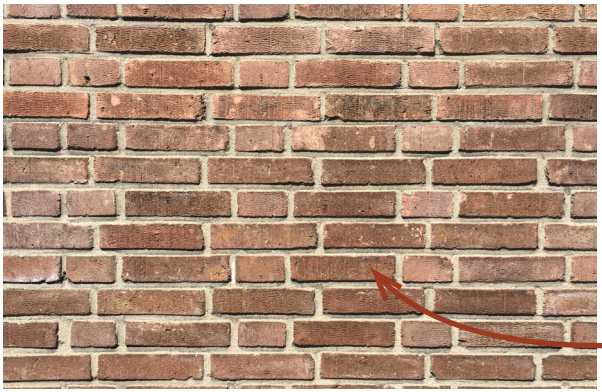
Voorbeelden van interventies met contrast



3.3 NIEUWBOUW

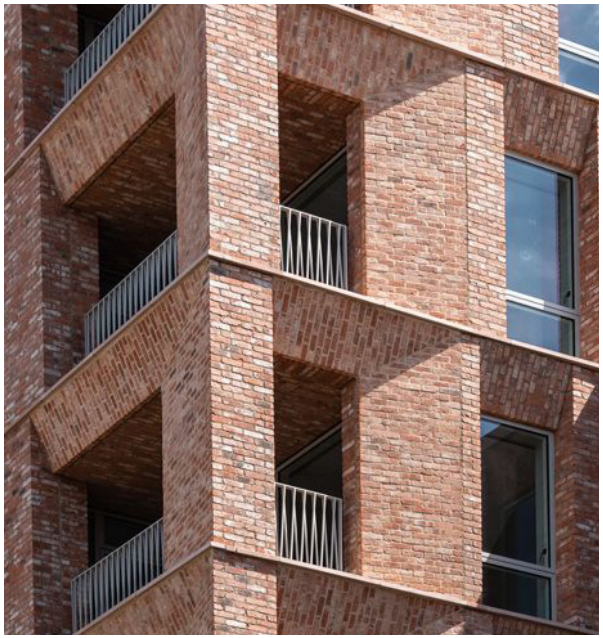
Baksteen als basis
In het Kazernekwartier wordt samenhang gevonden in de materialisatie. Het hoofdmateriaal is baksteen, net zoals bij de bestaande gebouwen. Deze kleine bouwsteen dient zo te worden toegepast dat er subtiele verschillen ontstaan in reliëf, patroon en structuur. Net zoals bij het historisch complex krijgt elk nieuw ensemble of solitair gebouw een eigen detaillering (reliëf) en metselwerkverband.

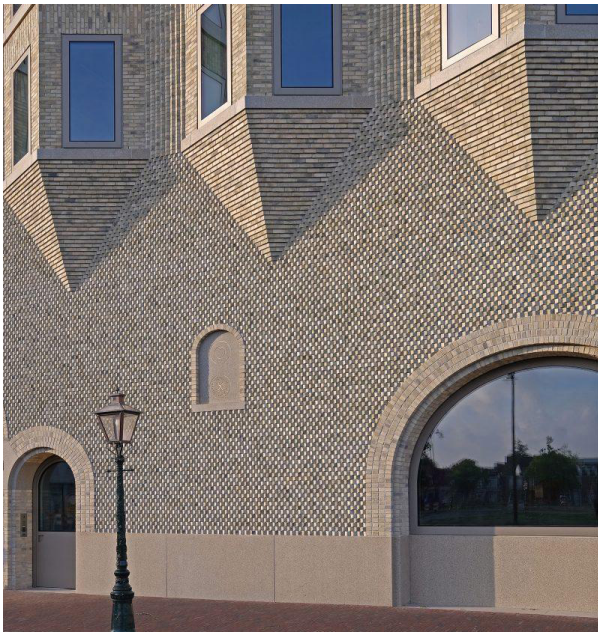
De baksteen harmoniseert: dit betekent dat er een ton-sur-ton kleurenpalet zal worden bepaald, dat past bij de schoongemaakte steen van het historische complex. Om te komen tot de juiste baksteenkeuze en het juiste voegwerk zullen mock-ups worden gemaakt.



De steen en het unieke metselwerkverband (Twents verband) van de paviljoens

Ingetogen architectuur
Zoals in de vorige paragraaf is toegelicht wordt er, om het unieke van het historische complex te laten spreken, op onderdelen het contrast met de nieuwbouw gezocht.
Nieuwbouw krijgt platte daken, heeft een heldere hoofdvorm en door raamopeningen met grote glasvlakken komt er meer interactie tussen binnen en buiten. Omdat de variatie aan gebouwtypen al groot is, de openbare ruimte het verschil maakt en het historische complex het hoofdmoment vormt van het gebied is de nieuwbouw ingetogen: niet schreeuwerig maar rustig, vanzelfsprekend en tijdloos. De nieuwe gebouwen 'staan er', ondersteunen, geven 'body' aan het geheel.





De bebouwing is in hoofdvorm helder zodat de meer complexe, samengestelde gebouwen met overstekende daken van de Palmkazerne nog meer gaan spreken.

Variatie moet worden gevonden in de detaillering. De baksteen als kleine bouwsteen die subtiele gelaagdheid kan brengen is hiervoor het uitgelezen materiaal. De historische identiteit van het Kazernekwartier wordt, ook door de continuering van de traditie van baksteenarchitectuur, in de nieuwbouw versterkt. De referentiebeelden tonen het prestatieniveau.

Karakteristieke elementen vertalen

Een aantal karakteristieke elementen in de historische bebouwing wordt op eigentijdse wijze vertaald in de nieuwbouw. Dit zorgt op subtiele wijze voor samenhang in het beeld en in het gebruik. Het gaat om:

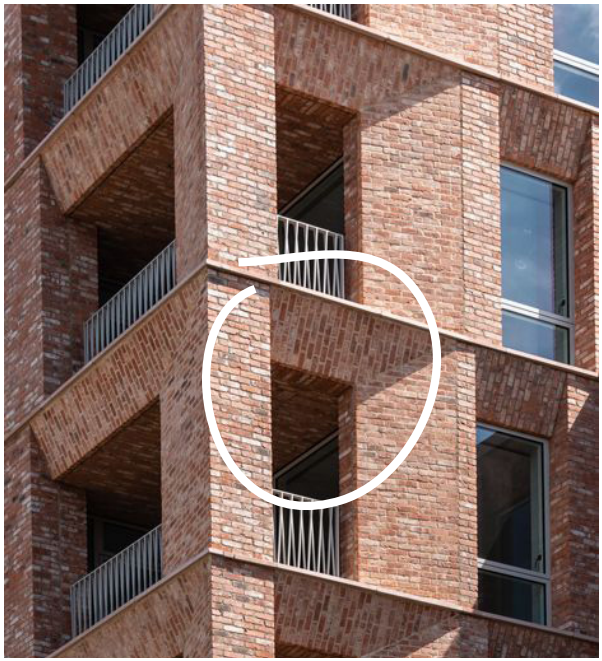
- het toepassen van een plint
- met gebouwde elementen (muurtjes, terrasachtige verhogingen, nissen) de overgang maken van openbaar naar privé
- het toepassen van reliëf bij openingen
- het gebruik van donkere kozijnen.

Eigentijds vertalen van historische elementen

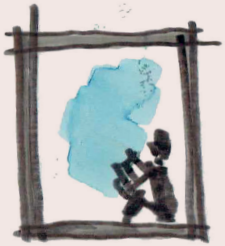
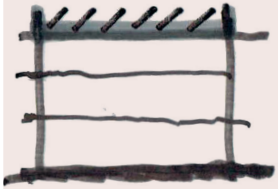
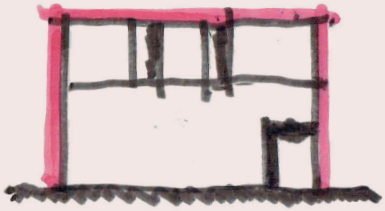
Continue plint

Donkere kozijnen

Reliëf bij openingen



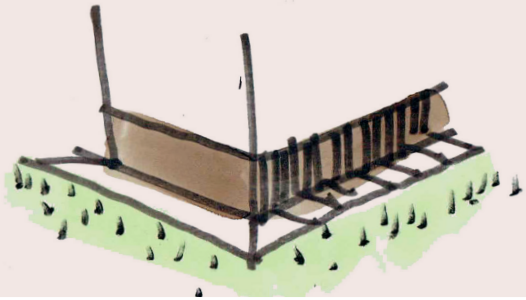
3.4 OVERZICHT ARCHITECTONISCHE ELEMENTEN

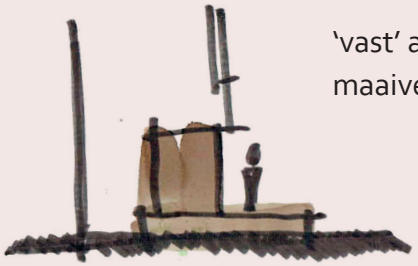
HISTORISCH	NIEUWBOUW
raamverdeling	grote glasvlakken 
kap	 plat
samengesteld	heldere vorm 

BEIDE

relief en 'eigen' metselwerk

plint





'vast' aan het maaiveld

3.5 OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVE

Overgangen openbaar privé

Gebouwen staan vrij in het groen en hebben geen hekken of hagen. Erfscheidingen dienen te worden voorkomen om het campusachtige karakter met verschillende openbare plekken te versterken en de samenhang te waarborgen. Zo wordt de tussenruimte van de paviljoens niet opgeknipt maar is deze openbaar toegankelijk. Vanaf de appèlplaats zijn er vrije doorzichten tussen de paviljoens door.

Private tuinen komen voor op een paar plekken en alleen bij de grondgebonden woningen. De ensembles van vrijstaande woningen worden opgeleverd met ruime tuin en een brede groene haag. Geparkeerde auto's op de kavels zijn uit het zicht, achter de voorgevelrooilijn of achter op de kavel.

Groenzone

Tussen de achtertuinen van de kavels aan de Anne Franklaan en de nieuwe woningen in het Kazernekwartier komt een dichte groenzone van 15 meter breed. Aan de bestaande bomen wordt ondoordringbaar struikgewas toegevoegd waardoor de zone een buffer vormt tussen bestaande kavels en de nieuwbouw.

Bomen op de kavels

Betekenis van het bestaande groen is vooral te vinden in de waardevolle bomen op het terrein. Zo veel mogelijk bomen moeten ingepast worden. Dat geldt voor de bomen in de openbare ruimte maar ook voor de bomen op privé kavels. De privé kavels zijn voldoende ruim zodat waardevolle bomen goed kunnen worden ingepast.

Metselwerk muren

Om de openbare ruimtes en de orthogonale structuur in het gebied kracht bij te zetten worden er op verschillende plekken haakvormige muren geplaatst. Deze muren zijn van één soort baksteen en zijn gemetseld in hetzelfde verband als de historische bebouwing. De muren zijn onderdeel van de openbare ruimte en in één hand ontworpen.

metselwerk muren

3.6 DE SPIEGELHORST

De Spiegelhorst maakt architectonisch geen onderdeel uit van Kazerne ensemble maar heeft vanwege zijn vorm en omvang een 'status aparte'. Het is een solitair object met een eigen opgave. Dit gebouw sluit goed aan bij het thema sociale duurzaamheid vanwege de mix van functies en het deels publieke karakter. De beoogde status als duurzaam 'icoon' wordt bereikt door de circulaire aanpak bij de transformatie. Het architectonisch plan wordt daarnaast beoordeeld op de volgende aspecten.

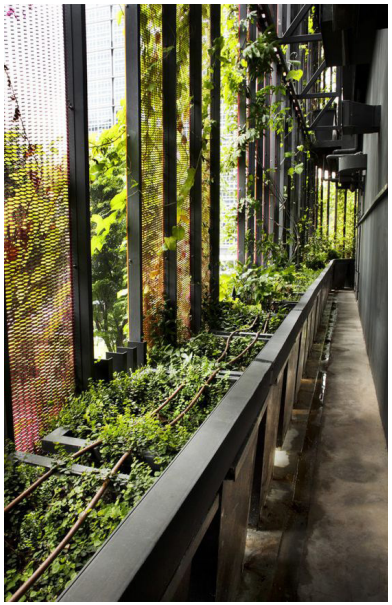
Vorm
Het samengestelde volume moet afleesbaar blijven. De verschillende onderdelen van het gebouw kunnen verschillend worden uitgewerkt, maar zijn wel samenhangend ontworpen.
De uitkragende terrassen worden maximaal benut en zijn toegankelijk als buitenruimte.

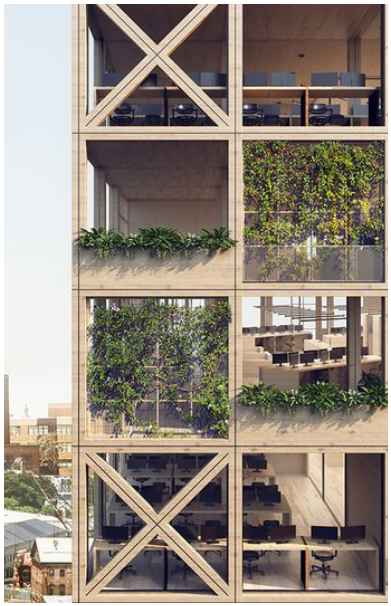
Materialisatie
Het gebouw krijgt een nieuw uiterlijk. Daarbij is het uitgangspunt circulariteit. De aanwezige materialen van het gebouw worden waar mogelijk direct hergebruikt. Het gebouw onderscheidt zich van het Kazerne ensemble: baksteen is niet het hoofdmateriaal. Bij het ontwerp van de gevel is transparantie en gelaagdheid een thema. De huidige omlijsting met glazenwasbalkons kan worden gebruikt om een nieuwe laag in de gevel toe te voegen.

Oriëntatie
Het gebouw is alzijdig en heeft representatieve kanten naar alle vier de zijdes. De hoofdentree ligt aan de Laan van Crailo. Deze kan worden verbonden met een entree aan de Panoramaweg via een centrale passage of hal.

Overgangen openbaar privé
Er komen geen erfafscheidingen en het gebouw staat vrij in de (openbare) ruimte.
Verharde buitenruimtes op maaiveld worden beperkt, overgangen naar de openbare ruimte zijn landschappelijk groen.

terrassen Spiegelhorst



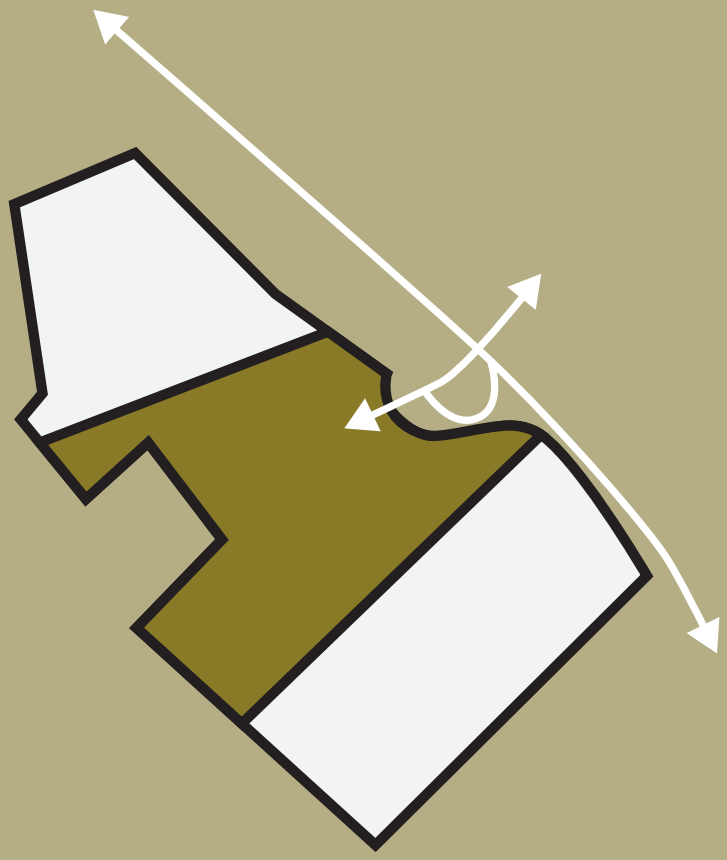


gelede opbouw Spiegelhorst

centrale hal

OP DE HEI

4



NATUURLIJKE IDENTITEIT

Een gebied waar het landschap wordt gecontinueerd
Op de Hei is een sleutelgebied in het plan. Het vormt de poort tot het Buurtschap vanuit de omgeving en het is de plek waar de connectie wordt gemaakt met de Bussummerhei. Op de Hei is bij uitstek het deelgebied om het natuurlijke karakter van het gebied te tonen en de uitzonderlijke ambities van dit stedenbouwkundige plan voor bewoners en bezoekers beleefbaar te maken.

Op de Hei is in balans: bebouwing en landschap zijn in dialoog met elkaar en zijn deel van één samenhangend 'ecosysteem'. In het gebied wordt de milieu-impact geminimaliseerd door het ontwerpen met zoveel mogelijk hernieuwbare, natuurlijk afbreekbare en secundaire materialen.

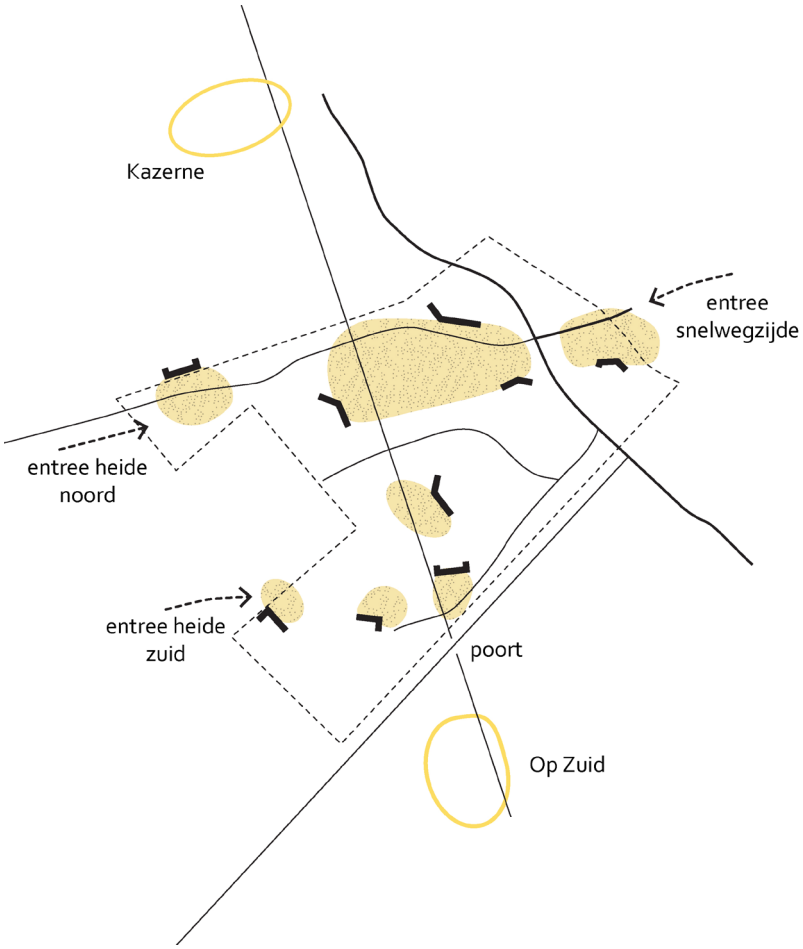
4.1 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

Gebied als eenheid
Op de Hei vormt de cruciale verbinding met de Bussumerhei. Het landschap met open velden afgewisseld met bos wordt doorgezet. Aan dit landschap wordt een nieuwe laag van bebouwing toegevoegd. De geclusterde bebouwing dient te worden uitgewerkt als landschappelijke ankerpunten. Landschap en bebouwing zijn 'in dialoog' met elkaar en vormen een eenheid.

Integrale uitwerking
Om te komen tot een samenhangend ontwerp en een juiste balans tussen landschap en bebouwing is een integrale aanpak nodig. Uitgangspunt is dat één architect of een op elkaar ingespeeld team van enkele architecten in een ontwerpend dialoog met de stedenbouwkundige en de landschapsarchitect, tot een samenhangend ruimtelijk systeem en een ontwerp tot op het detail komt. Voor dit deelgebied zijn daarom geen harde kaders op te stellen maar worden de ontwerpinstrumenten aangegeven.

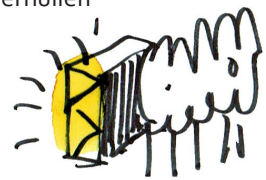
Ontwerpinstrumenten
Om tot één integraal ontwerp te komen dient de voor de Engelse landschapstijl kenmerkende 'picturale enscenering' toegepast te worden. De picturale enscenering gaat uit van beleving door beweging: plekken, gebouwen en elementen zoals bruggen of poorten dragen bij aan de totaalbeleving van het gebied. In het integrale ontwerp wordt gebruik gemaakt van 'instrumenten' als onthullen en verhullen, beslotenheid en openheid en zichtlijnen. De architectonische opgave staat niet op zichzelf en zal in samenhang met het landschap en (verkeers)routes moeten worden aangevlogen.

voorbeeld van picturale enscenering uit de Engelse landschapsstijl: zicht op Apollo tempel in Stourhead



gebouwen, elementen en plekken zijn in samenhang ontworpen

bebouwing onthullen / verhullen



landschap binnen / buiten

er wordt gebruik gemaakt van zichtlijnen

^ gebouw en landschap in dialoog met elkaar

> de ontwerptools van de picturale enscenering

Compacte clusters

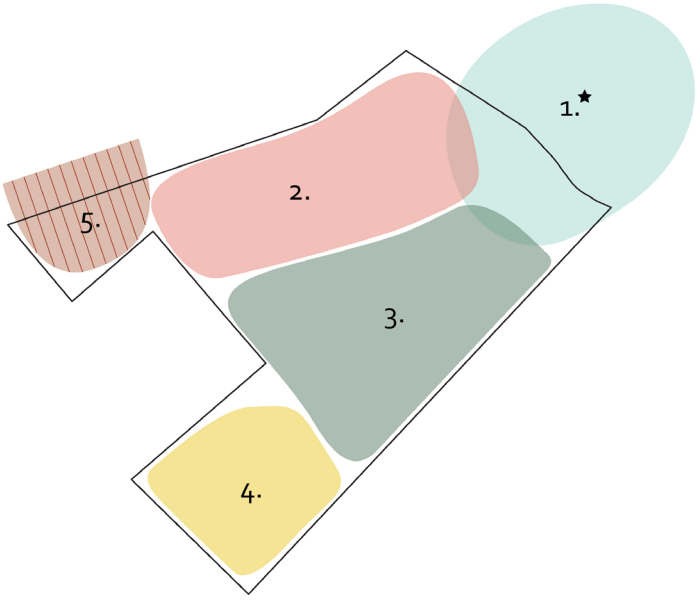
De woningen zijn gegroepeerd in vijf tot zeven compacte clusters. In de clusters is een mix wenselijk van verschillende typen en categorieën woningen. Er zijn drie accenten van 18 meter mogelijk in dit gebied waarvan er twee in Op de Hei komen en één in het entreegebied.
De verspreid liggende clusters bevinden zich deels besloten in het bos en deels half-verscholen in de bosrand van de centrale grote open ruimte, het heidehart.

Gebouw en ruimte

Het architectonisch ontwerp versterkt de landschappelijke ruimte. In het gebied is er centraal één grote heideruimte en zijn er meerdere kleinere open plekken. Aan de zijde van de Bussumerheide vormen deze plekken met bebouwing in de rand de intieme entreeruimtes tot het gebied.

Typologie en plek

De clusters zijn verbonden met een plek in het plan: context en bebouwingscluster horen bij elkaar. Elke cluster heeft zo zijn eigen (stedenbouwkundige) typologie. Dit maakt elk cluster uniek in zijn opzet.



Zones

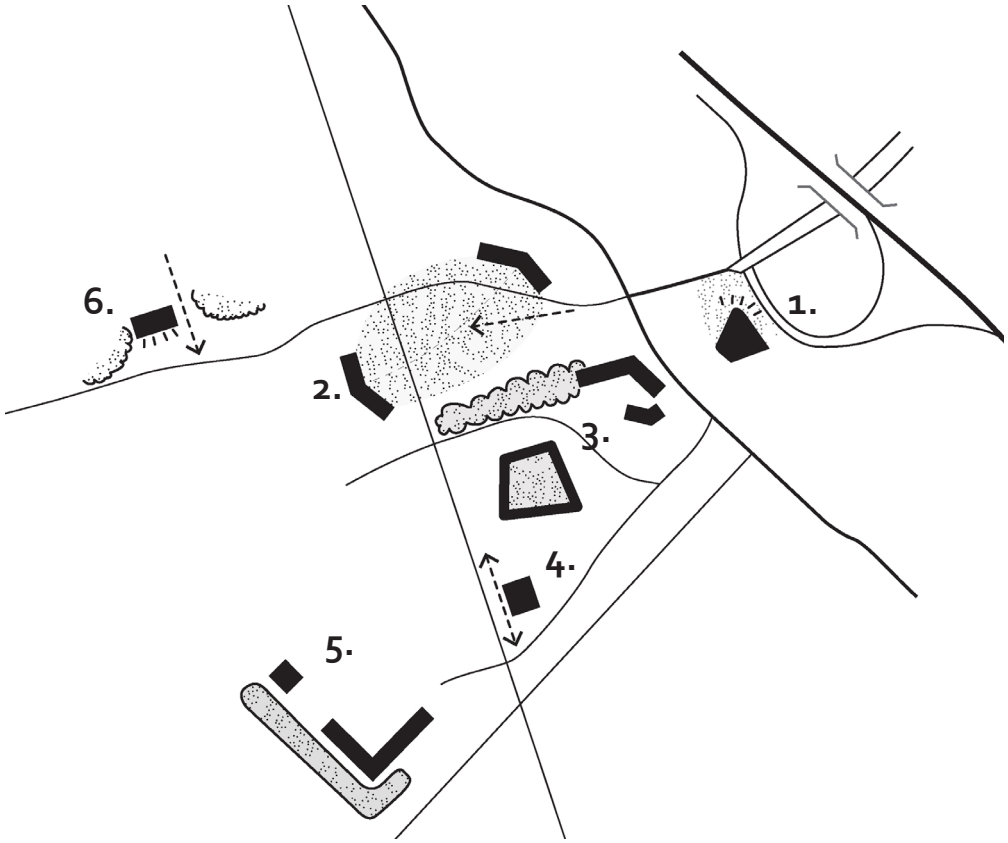
1. Entree / snelwegknoop
2. Heidehart
3. Boszone
4. Schietbaangebied
5. Heide entree bij Kazernekwartier

* zelfstandige opgave

architectonisch onderdeel van het Kazernekwartier

Vorm en plek / clusters

1. Entreecluster (bijzondere opgave)
2. Ankerpunten aan het heidehart (2x)
3. Omarming boszone
4. Accent aan de Laan van Crailo
5. Eén met de schietbaanomwalling
6. Verscholen in de bosrand



4.2 ARCHITECTONISCHE SAMENHANG

Kleur materiaal en vorm

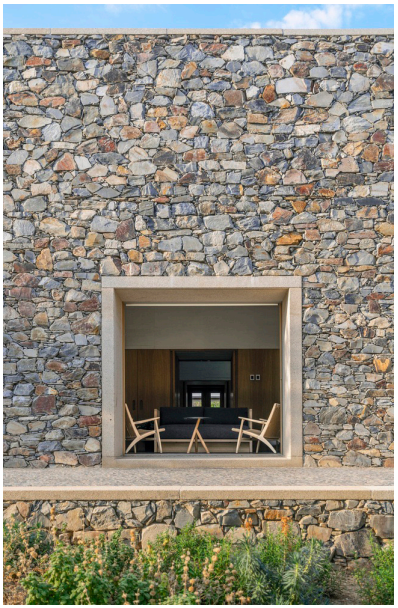
Op de Hei is in balans: gebouw en landschap zijn in dialoog met elkaar en zijn deel van één samenhangend 'ecosysteem'. Om dit te bereiken zijn niet alleen de clusters zelf samenhangend ontworpen, maar is er ook architectonische samenhang tussen de clusters onderling. Deze samenhang wordt gevonden in een combinatie van vorm, materiaal en kleur. De bedoeling is dat de architectuur een sterke 'partner' is van het landschap. Dat betekent dat de bebouwing er mag zijn en niet ondergeschikt is aan het landschap. In dit deelgebied wordt niet voorgeschreven hoe dit zou moeten. De architect wordt uitgedaagd tot een integrale visie op de architectonische taal van de gebouwen waarin de vormtaal, het kleurenpalet en de te kiezen materialen één verhaal vertellen.

Inspiratie

Op de volgende pagina's worden voorbeelden gegeven die als inspiratie dienen voor de richting waar de architect(en) aan kunnen denken.
Een denkrichting is contrast met het landschap te maken. Wit is een krachtige tegenhanger die het landschap laat schitteren. Sanatorium Zonnestraal van J. Duiker, dat is gestrand als een schip Op de Heide, kan een inspiratiebron zijn voor deze denkrichting. Het hedendaags voorbeeld van Mix architecten waarbij de bebouwing bijeen wordt gehouden met ronde hoeken laat zien hoe vorm een middel kan zijn. Een alternatieve richting is dat de architectuur meer onderdeel wordt van het landschap: te denken valt aan een 'aardse' insteek, waarbij de bebouwing lijkt te ontspringen vanuit de zanderige aarde. Hierbij wordt de architectuur robuust vormgegeven met natuurlijke materialen. Donkere tinten zorgen voor subtiele gelaagdheid in het bos waarbij de bebouwing kan zorgen voor verrassingseffecten. Een afwisseling van zijdes met grote vensters en gesloten delen, kan een uitwerking zijn van het principe van onthullen en verhullen. De referenties op de volgende pagina's laten zien dat bijvoorbeeld met het toepassen van verticale kolommen de verbinding met het bos gelegd kan worden.

Inspiratie: contrast

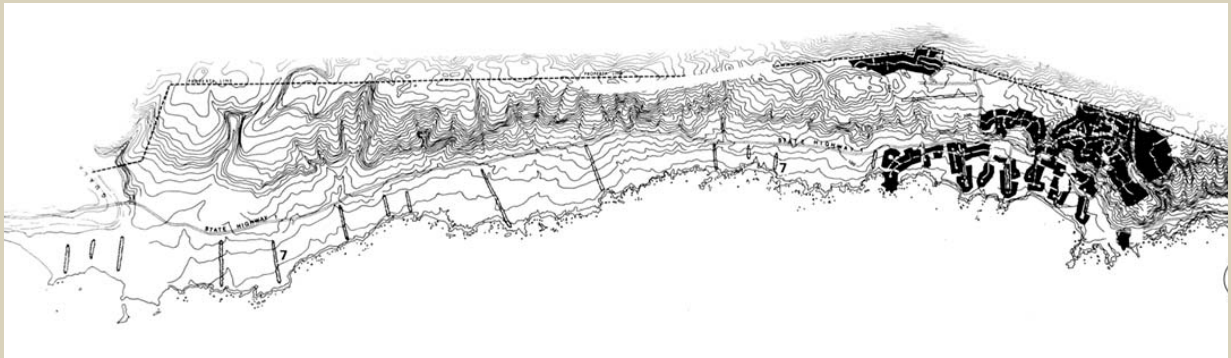
Inspiratie: aards

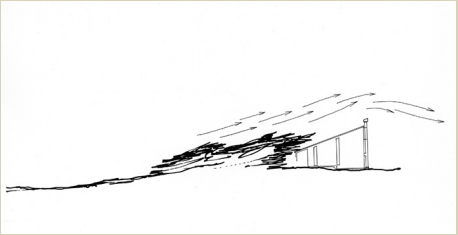


Inspiratie: donker

Voorbeeld samenhang *Sea ranch Sonoma*

Dialoog tussen gebouw en landschap
De vorm van dit gebouwencomplex reflecteert de rotsachtige kustlijn van Californië en volgt het hoogteverloop van de helling. Het materiaal is lokaal verworven. De sterke zeewind zorgt voor een verweerde kleur van het hout waardoor de bebouwing ook qua kleur opgaat in het omliggende landschap. Het toepassen van grote glasvlakken op de juiste plekken en grote dichte delen zorgt voor geënsceneerde vista's op zee. Het complex is ontworpen door meerdere architecten maar is dankzij een duidelijke visie één samenhangend geheel.



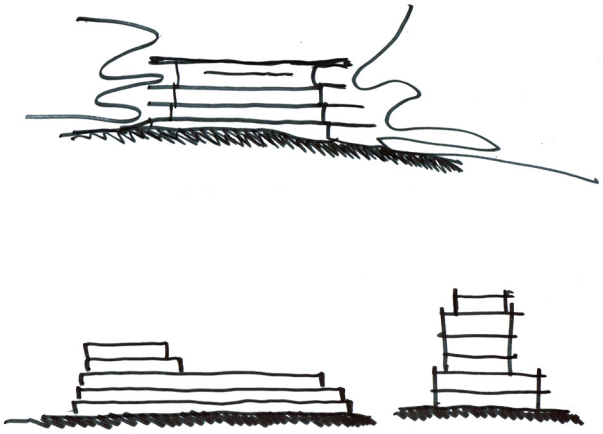


4.3 OVERGANG OPENBAAR-PRIVE

Sterke relatie binnen en buiten

Er dient te worden ingezet op de relatie tussen binnen en buiten. Juist in dit deelgebied is het de bedoeling dat bewoners zich één voelen met de natuur.

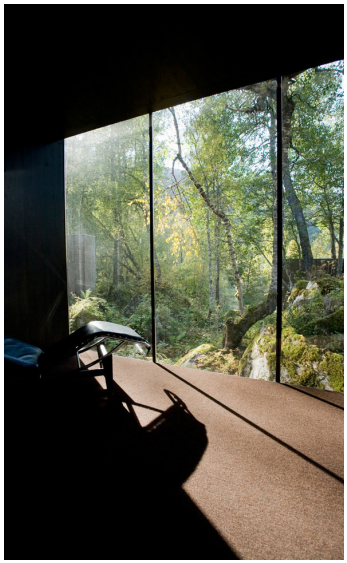
- Maak gebruik van goedgekozen vensters. Dit kunnen bijvoorbeeld kleine gaten zijn om het uitzicht te sturen of juist grote glasvlakken tot aan de vloer zodat het landschap in de beleving binnenvloeit.
- De entree vormt de letterlijke overgang van binnen naar buiten. Op deze plek dient de verbinding gemaakt worden met landschap: zodra je de deur uitgaat, voel je het landschap.



Overgang openbaar - privé

De woningen krijgen geen tuin maar een terras als buitenruimte.

- Terrassen maken onderdeel uit van het gebouwd volume en zijn mee-ontworpen zodat de grens tussen gebouw en landschap scherp is.
- Bij de geveldelen waar geen buitenruimte is , grenst het landschap aan de gevel.
- Het vormgeven van de plint is één van de belangrijke opgaven bij het ontwerp van de bebouwing. Hoe deze wordt vormgegeven

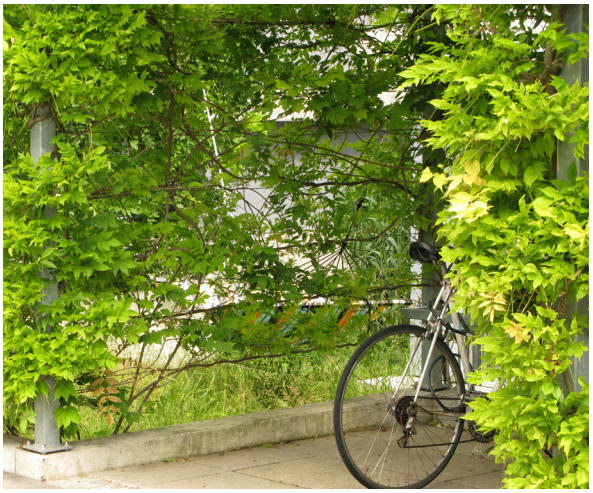


voorbeelden van de ontmoeting tussen natuur en gebouw

hangt af van de gekozen relatie met het landschap en dient vanuit die visie te worden beargumenteerd.

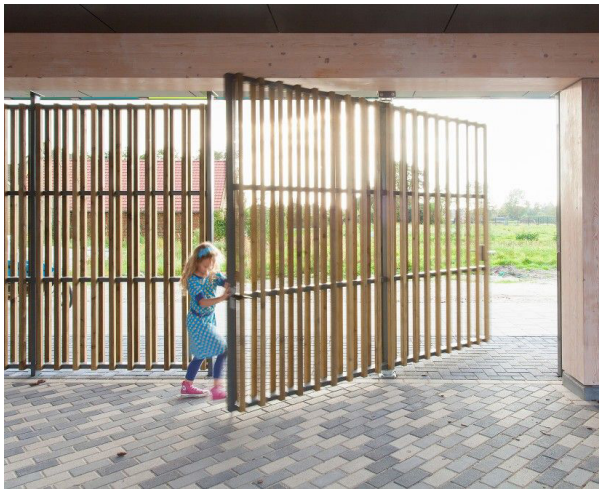
Auto's uit het zicht

In het gebied Op de Hei zijn geparkeerde auto's niet zichtbaar, met uitzondering van de deelauto's als onderdeel van het mobiliteitsconcept. De eigen auto van de bewoners is verdiept of half verdiept onder de bebouwing of in het landschap opgelost.



Bijgebouwen

Er zijn geen losse schuurtjes, bergingen of garages. Zoveel mogelijk functies zijn in het hoofdvolume opgenomen. Om fietsgebruik te stimuleren zijn de fietsenstallingen bij voorkeur niet in kelders 'verstopt' - want lastig te bereiken - maar gekoppeld aan de entrees van appartementengebouwen op maaiveld. Fietsenstallingen voor grondgebonden woningen zijn ontworpen en zorgvuldig (collectief) opgelost in de openbare ruimte op vanzelfprekende plekken centraal in het cluster.



rechterpagina: voorbeelden van inpandig fietsparkeren
linkerpagina: voorbeelden van fietsparkeren buiten, groen ingepast

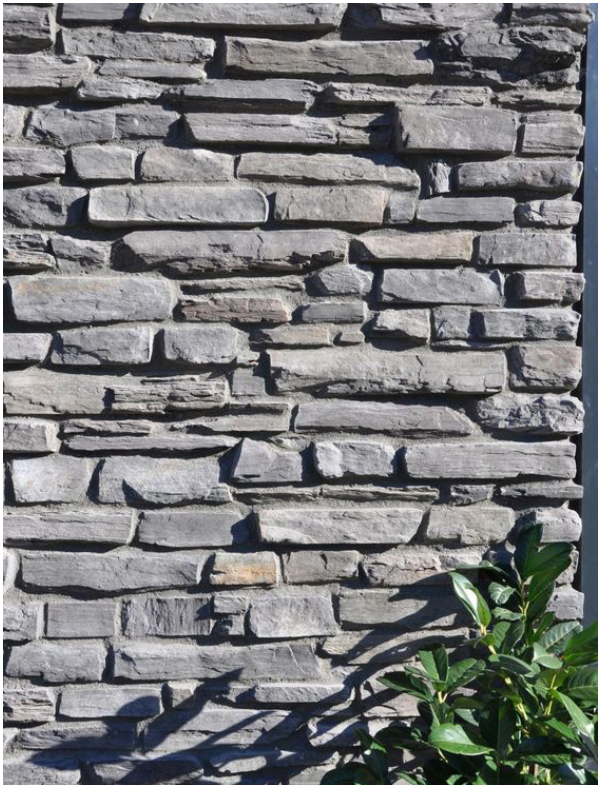
4.4 MATERIALISATIE

Natuurlijke identiteit
De keuze voor materialen volgt uit een integrale visie op vorm, kleur en materiaal voor alle gebouwen in dit deelgebied. In het meest natuurlijke deelgebied van het buurtschap wordt ingezet op het minimaliseren van de impact op het milieu door het gebruik van eerlijke bouwmaterialen en een bewuste bouwwijze. Het materiaalgebruik versterkt de beoogde natuurlijke duurzaamheid.

Er wordt allereerst ingezet op zo min mogelijk materiaalgebruik en vervolgens op het toepassen van duurzame materialen. Voorwaarde is dat materialen worden gebruikt die hernieuwbaar of natuurlijk afbreekbaar zijn (bv biobased) en duurzaam geproduceerd zijn met een zo laag mogelijke CO^2-footprint van de gehele keten.

De gebouwen zijn flexibel naar de toekomst toe zodat het mogelijk is om te transformeren naar de behoeften van dan. Plattegronden van appartementengebouwen kunnen bijvoorbeeld flexibel worden ingedeeld, zodat splitsing/ samenvoeging mogelijk is.

Hergebruik van bestaande materialen binnen het projectgebied is voor het middendeel niet van toepassing. Het her te gebruiken materiaal gaat naar het zuidelijke plandeel met de ecowal of in individuele expressieve gebouwen.



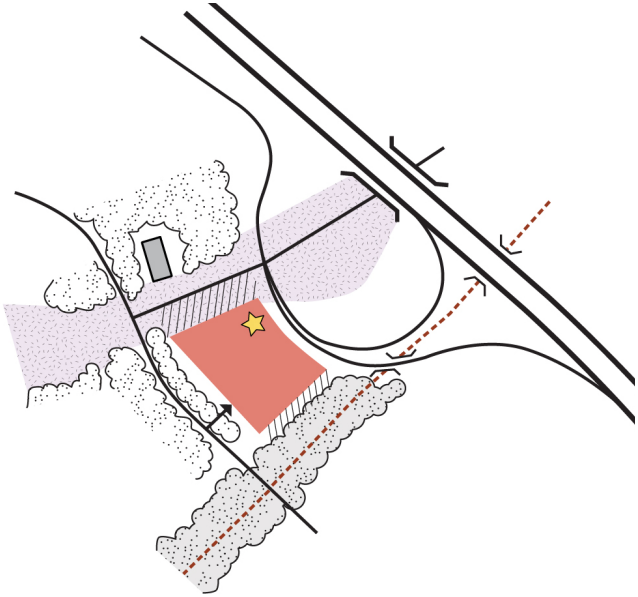
voorbeelden van materialen met minimale impact op het milieu I

4.5 HET ENTREEGEBIED

Het entreegebied vormt het gezicht van Crailo aan de A1-kant en is voor veel mensen de plek waar ze 'thuis' komen. In het entreegebied ligt de wijkhub: het grotere broertje van de buurthub en de ontvangstplek voor bezoekers. De locatie leent zich voor verschillende wijkfuncties, zoals de parkeergarage voor bezoekers van het buurtschap en een etalage voor bedrijven van Op Zuid. Ook komt er ruimte voor speciale bedrijvigheid, zoals een kleine buurtsupermarkt, flexibele vergaderplekken en een toeristisch overstappunt (TOP).
Het entreegebied omvat beide zijden van de toegangsweg. Het grootste deel is de nieuw te ontwikkelen locatie met de wijkhub aan de zuidkant. Hier is een hoogteaccent wenselijk van maximaal 18 meter. Aan de noordkant ligt het huidige Marechausseegebouw waarvan het hoofdvolume behouden blijft en dat opgetopt kan worden tot 15 meter. Het entreegebied moet ook in de context worden gezien van knooppuntontwikkeling van de afslag aan de A1. In dit verband wordt de verkeerssituatie voor fietsers en voetgangers verbeterd onder andere door de aanleg van een langzaam verkeertunnel die de fietsroutes aan weerzijden van de A1 met elkaar gaat verbinden. Deze tunnel komt te liggen aan de zuidzijde van het entreegebied waardoor de wijkhub twee voorkanten krijgt: één aan de kant van de fietstunnel en één aan de kant van de toegangsweg.

De gebouwen in het entreegebied hebben hoge duurzaamheidsambities en wijken qua beeldkwaliteit af van de bebouwing van Op de Hei. Het gebied vormt daarmee een zelfstandige opgave. Voor het te ontwikkelen gebied aan de oostkant van de toegangsweg wordt gestreefd naar een identiteit die past bij de hoge duurzaamheidsambities en die zo het visitekaartje van Crailo is.

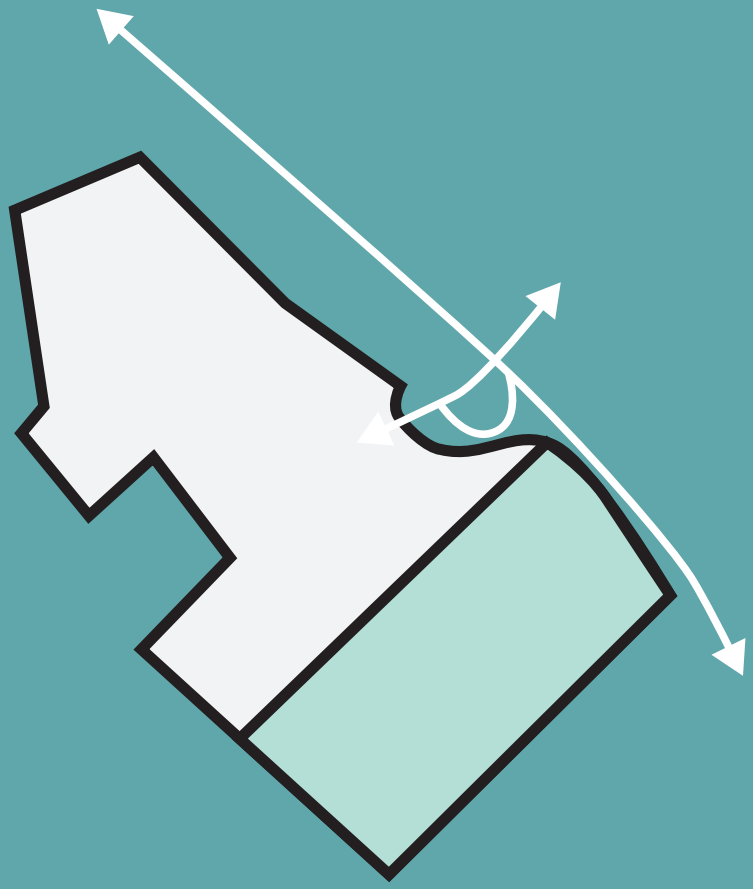
- zoekgebied entreegebouw
- Marechausseegebouw max. 15 m.
- accent 18 meter
- entree auto
- open zone, verbinding met heidehart
- entree zone
- fietspad en fietstunnel
- Gebed zonder End / bos



Voorbeelden voor het entreegebouw

OP ZUID

5



VPRO GIDS
WONEN IN DE JAREN '70
Nummer 10 van xx t/m xx maart 2004

INDIVIDUELE IDENTITEIT

Individuele expressie en technische duurzaamheid
Waar in het Kazernekwartier wordt ingezet op ingetogen architectuur en in Op de Hei bebouwing en landschap in samenhang worden ontworpen biedt Op Zuid alle ruimte voor individuele expressie. De rechthoekige lege ruimte in het bos is bedoeld om door ondernemende mensen met een 'groen hart' te worden ontgonnen.

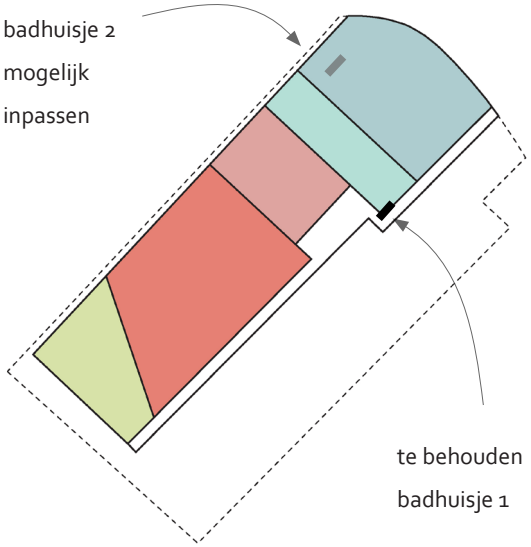
Doel is het bieden van maximale individuele vrijheid voor de bebouwing binnen een stevig groen casco. Bebouwingsregels zijn vooral gericht op het volume met als doel een juiste balans tussen bebouwd en groen op de kavel.
Dankzij de openheid van het gebied is Op Zuid daarnaast uitstekend geschikt voor de opwekking van zonne-energie. In de bebouwing en in de openbare ruimte wordt hier maximaal op ingezet en wordt er ook in het beeld expressie aan gegeven.

5.1 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

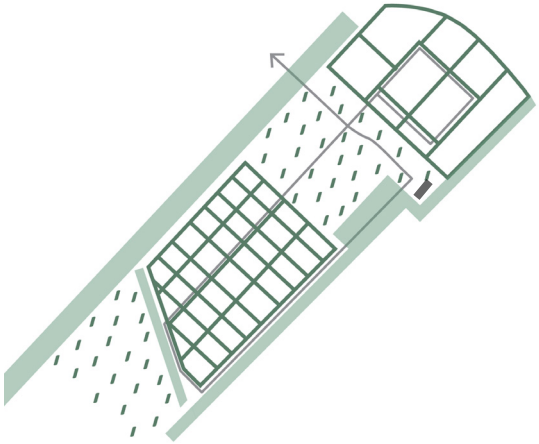
Zonering
In Op Zuid definiëren de Ecowal en het Gebed zonder End de lange zijdes van een rechthoekige open 'kamer'. Aan de snelweg is het bedrijvenpark, ten zuiden van de Panoramalaan ligt de woningbouw. Het bestaande badhuisje 1 is het ruimtelijk eindpunt van de Panoramalaan en zal worden gerenoveerd.
Het gebied ten zuiden van de Laan van Crailo wordt nieuwe natuur. De functionele zonering van de kamer stuurt zo op rust (in de overgang naar het Goois Natuurreservaat) en reuring (langs de A1).

Groen casco
De landschappelijke drager van dit deelgebied is een nieuw aan te leggen raamwerk van halfopgaande natuurlijke beplantingszones. Het casco waarbinnen alle bebouwing zijn plek krijgt is gebaseerd op de huidige verkavelingsstructuur. Bomen en de langgerekte waterbak worden ingepast. Ter plaatse van de Panoramalaan wordt het casco onderbroken door een open landschappelijke zone met poelen. Zowel aan de bedrijvenkant als aan de woonkant staat de bebouwing hier juist vrij in het groen. Het casco wordt naar het zuiden toe steeds fijnmaziger.

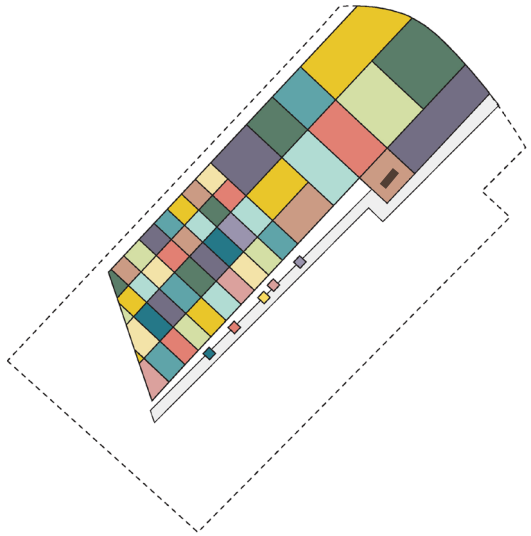
Pixellandschap
De beoogde bebouwing kan worden vergeleken met een veelkleurig pixellandschap. Dit geldt voor zowel de woon- als de bedrijfsbebouwing. Elk volume is zelfstandig en heeft een eigen architectonisch ontwerp. Het woongebied van Op Zuid is daarom bij uitstek geschikt voor particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
De maat van de pixels volgt de zonering van noord naar zuid: bedrijvengebied en woongebied sluiten hierdoor goed aan op elkaar omdat de kavels met grotere woongebouwen in maat en schaal overeenkomen met de kleinere kantoorachtige bedrijfsgebouwen aan de rand van het bedrijvenpark.



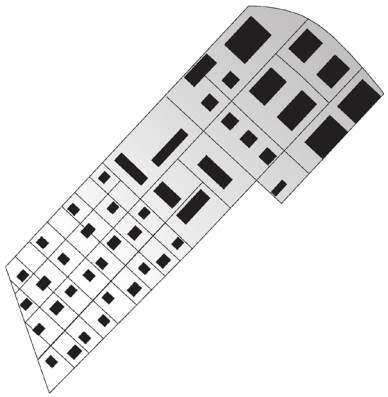
Zonering: grote bedrijfskavels, kleine bedrijfskavels, alzijdige woongebouwen, individuele kavels, landschap



Groenstructuur: groen orthogonaal casco en open landschappelijke zones



Pixellandschap: zelfstandig en veelkleurig

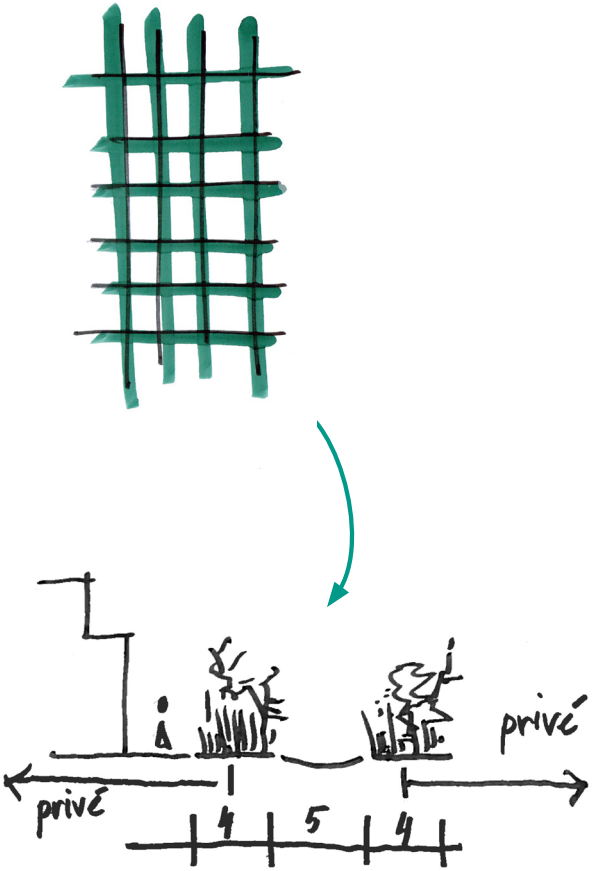


Maat van de bebouwing: van groot (bedrijvenpark in het noorden) naar klein (vrijstaande woningen in het zuiden)

Overgangen openbaar-privé en privé-privé
Het groene raamwerk wordt in één hand ontworpen en opgeleverd voor uitgifte van de kavels. Het casco vormt een natuurlijke groene omranding van kavels en wordt zowel geplaatst als overgang naar de openbare ruimte als erfafscheiding tussen de kavels. Met twee meter groen op eigen terrein en twee meter groen op openbaar gebied ontstaat er een continue en robuuste zoom die bijdraagt aan het ecologisch ecosysteem.

Schuttingen of muren als erfafscheidingen op het kavel zijn verboden. Om privacy te waarborgen is het groene casco opgebouwd uit laag tot gemiddeld hoog struweel en tussen de kavels onderling hoog struweel met een enkele boom.

In de twee landschappelijke zones met poelen is het landschap meer open. De bebouwing heeft geen groene omzoming en staat vrij in het landschap.De woningen hebben geen privétuin maar een terras aan het openbare (of collectieve) landschap.



4m brede groenzones

Casco landschap

opgaand struweel tussen de kavels

Open landschap

poelen in de middenzone en zuidzone

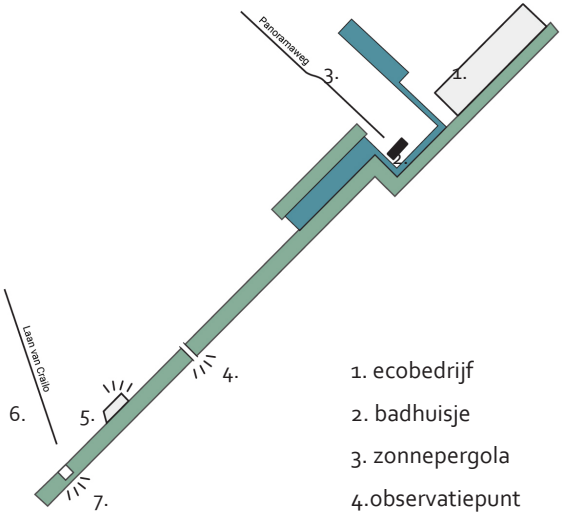
terrassen als overgang

5.2 DE ECOWAL

Verankering in het plan

De ecowal heeft één karakter en is daarmee duidelijk afleesbaar als een van de belangrijke dragers van Crailo. De ecowal biedt ruimte aan verschillende functies: een bedrijf in het noorden, de zonnepergola, een observatiepunt en een ruimte voor de buurt.

In de lengte bestaat de wal uit verschillende segmenten die reageren op de plek in het plan. De kop wordt gevormd door tegen de wal bedrijfsruimte te plaatsen. Het middenstuk vouwt zich om het badhuisje - het visuele eindpunt van de Panoramaweg - heen.
Hier wordt de wal begeleid door een pergola met zonnepanelen die met het voetpad eronder, het bedrijvenpark en woongebied aan elkaar koppelt. Ten zuiden van de knik in de wal verdubbelt de wal en wordt de zonnepergola ertussen voortgezet. Onder beide brede uiteinden van de pergola wordt geparkeerd. Dankzij de verdubbeling van de wal is het parkeren in het woongebied uit het zicht.
Waar de staart eindigt, komt in het verlengde van de Laan van Crailo een observatiepunt.



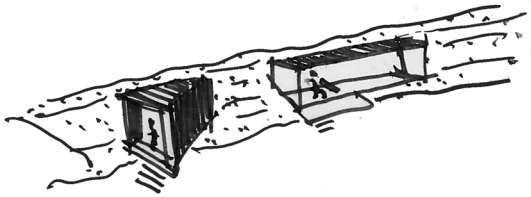
1. ecobedrijf
2. badhuisje
3. zonnepergola
4.observatiepunt
5.buurtruimte / werkruimte
6. Laan van Crailo
7. uitkijkpunt

referentie werkruimte in de ecowal

Werken in de wal

Ecowal met 'tiny pixels'

Het wordt mogelijk gemaakt werkruimtes te realiseren in de ecowal. In de zone met fijnmazige pixelstructuur kunnen separate werkunits in en tegen de groene ecowal worden geschoven. Deze 'tiny studio's' zijn een werkkamer groot, hebben elk een uniek ontwerp, liggen los van elkaar en maken deel uit van het pixellandschap.



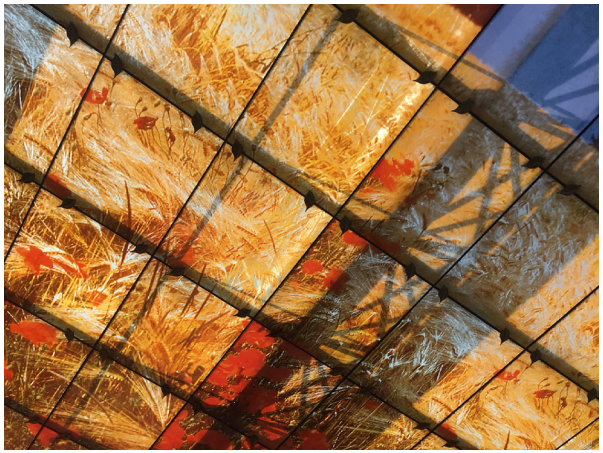
referenties uitkijkpunt op de ecowal

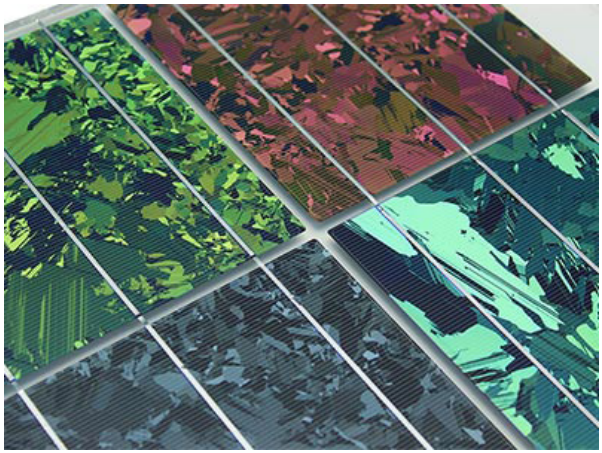
Zon Op Zuid

Dankzij de openheid van Op Zuid, is dit deelgebied uitstekend geschikt voor de opwekking van zonne-energie en daar wordt op gestuurd. 50% van het dakoppervlak van de bedrijven is bestemd voor panelen voor het buurtschap. De individuele woningen zorgen voor minimaal de eigen benodigde energieopwekking inclusief elektrisch vervoer. Dat Op Zuid de 'motor van Crailo' is, wordt ook zichtbaar gemaakt in de openbare ruimte: er komen zonnepergola's op het brede deel van de ecowal en in het bedrijvenpark. Onder de pergola wordt geparkeerd: zo worden het mobiliteitsconcept en het energieconcept verbonden en te beleven gemaakt. Ook op de woningen en de bedrijven mogen de zonnepanelen expressief worden vormgegeven.

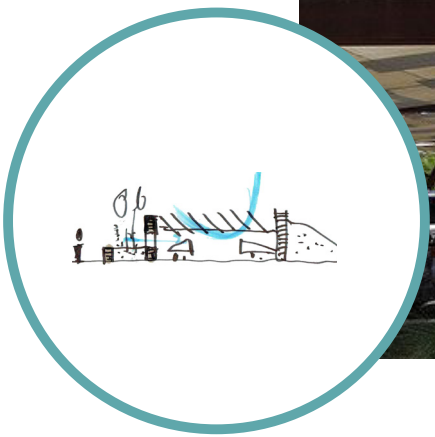
Het Crailo paneel

Om samenhang te bereiken in het beeld kunnen niet alle soorten zonnepanelen worden gebruikt. Te zijner tijd wordt door de stedenbouwkundige en het kwaliteitsteam een selectie gemaakt. Dit is nu nog niet mogelijk vanwege de snel veranderende markt. Bij voorkeur wordt er een Crailo paneel ontwikkeld, met een unieke vormgeving en/of print welke bijdraagt aan de expressie van het karakter van Op Zuid.

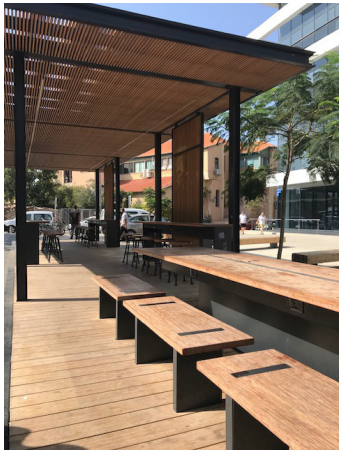




referenties voor het Crailopaneel



Referentie pergola met zonnepanelen : expressie van het energieconcept



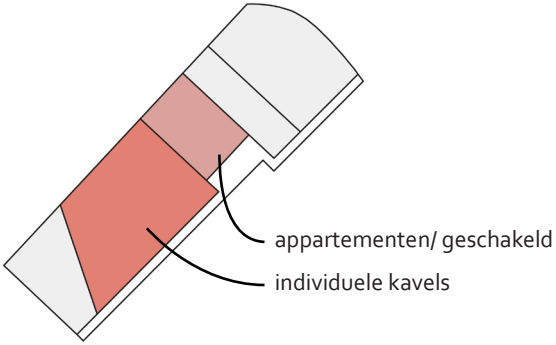
referentie pergola

impressie pergola achter badhuisje

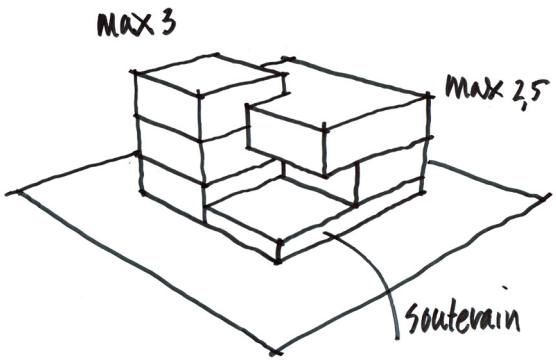
5.3 BEBOUWING WONEN

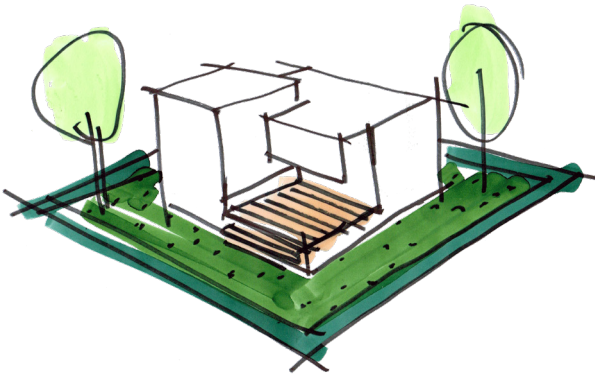
Individuele kavels
Op Zuid biedt veel ruimte voor individuele expressie. Binnen het groene kader liggen ruime individuele kavels die in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven. De architectuur is eigentijds met platte of licht hellende dakvlakken. De materialisatie is licht, expressief en eigentijds. Baksteen is een ondergeschikt materiaal.
Elke woning wordt afzonderlijk ontworpen en onder architectuur gebouwd en gesuperviseerd. In dit deelgebied zijn technische duurzaamheid en innovatie het thema: architecten worden gestimuleerd hieraan expressie te geven. Duurzame thema's zijn zonne-energie, vast houden van regenwater en het gebruik van nieuwe, hernieuwbare en duurzame materialen. Bij uitgifte horen ambitieuze prestatieafspraken.

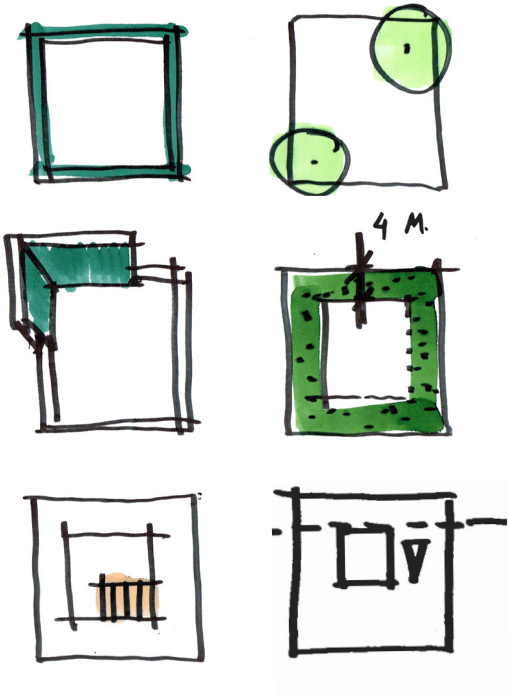
Positionering op de kavel
Woningen zijn georiënteerd op de straat en staan orthogonaal in het grid maar hebben geen vaste (wel minimale) rooilijn. De kavelregels zijn zo opgesteld dat een groene tuin rondom is gewaarborgd. Verharde buitenruimte, zoals een terras op de begane grond, is opgenomen binnen het volume , waardoor privacy is gewaarborgd en hoge afscheidingen niet nodig zijn.



terras binnen volume

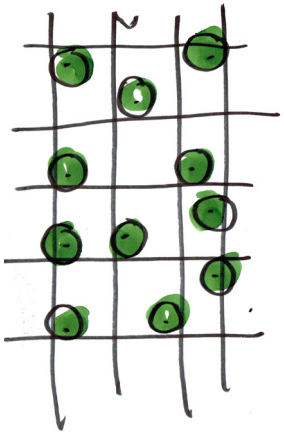






Kavelregels

- Hoge zoom naar buren en achter- of zijkant openbare ruimte, lage groene zoom naar voorzijde straat.
- Boom op kavel in voortuin en achtertuin (onderdeel van het landschapsontwerp).
- Parkeren op het kavel uit het zicht achter de voorgevel rooilijn .
- Een groene tuin van minimaal 4 meter rondom: bebouwing staat minimaal 4 meter uit de erfgrens (vrij in het groen).
- Bijgebouwen, garages, verharde terrassen tevens realiseren binnen dit bouwvlak.
- Ratio BVO t.o.v. het kavel is maximaal 40%



Gebouwregels

- Bouwhoogte 2,5 laag maar maximaal 1/3 van het gebouwoppervlak mag 3 lagen hoog.
- Verdiept souterrain is mogelijk, telt niet mee met BVO's.
- Dakvorm: plat dak, lessenaar of vlinderdak maximaal 15 graden) .
- Terras binnen het volume.
- Materialisering is vrij, baksteen is ondergeschikt.
- Waterdak of sedumdak (hoofd- en bijgebouwen).

Voorbeeld:

kavel 800 m²

bouwvlak 252 m²

40% van 800 m² = 320 m² BVO

Appartementen en grondgebonden geschakeld

In de landschappelijke zones met poelen is het landschap meer open. De bebouwing heeft geen groene omzoming en staat vrij in het landschap.

Expressief karakter

De bebouwing bestaat uit verschillende complexen met appartementen en grondgebonden woningen. Uitgangspunt is een eigentijdse architectuur met platte of licht hellende (maar vlakke) daken. De volumes hebben een expressieve vorm, met repeterende elementen, waardoor de individuele woning herkenbaar wordt. De materialisatie is licht, expressief en eigentijds. Baksteen is een ondergeschikt materiaal.

Oriëntatie

De bebouwing is gericht naar het open landschap en heeft een alzijdig karakter. Voor de grondgebonden typologie kan gedacht worden aan rug-aan-rug woningen. De woningen hebben geen privétuin maar een terras aan het openbare (of collectieve) landschap. Bergingen zijn in de bebouwing opgenomen.

referenties appartementen (boven)

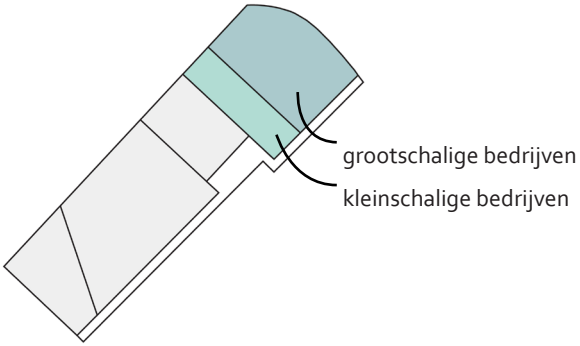
en grondgebonden geschakeld (onder)

5.4 BEDRIJVEN

Zonering

Het bedrijvenpark bestaat uit twee zones.
Aan de Panoramalaan is in aansluiting met de woonbebouwing een zone met kleinere volumes met een kantoorachtige functies gedacht. Deze gebouwen begeleiden de hoofdontsluiting (Panoramalaan) en staan vrij in één continu landschap aan weerszijden van deze laan.
De gebouwen zijn uniek en geven expressie aan het individuele en eigentijdse karakter van Op Zuid. Er is geen parkeren op de kavel: het parkeren voor deze bedrijven wordt collectief opgelost onder de zonnepergola aan de achterzijde.

In de zone langs de A1 is ruimte voor grotere bedrijven op grotere kavels. De grotere bedrijfskavels in dit noordelijke deel worden omzoomd door een natuurlijke groenzone tussen de kavels en tussen de kavels en de openbare ruimte. Dankzij het robuuste groene casco met een breedte van vier meter is er meer vrijheid op het kavel toegestaan. Parkeren voor bedrijven is geconcentreerd op de kavel, maar gesitueerd achter de gevelrooilijn. Het parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht gehouden door het groene casco en een slimme positionering op het kavel.

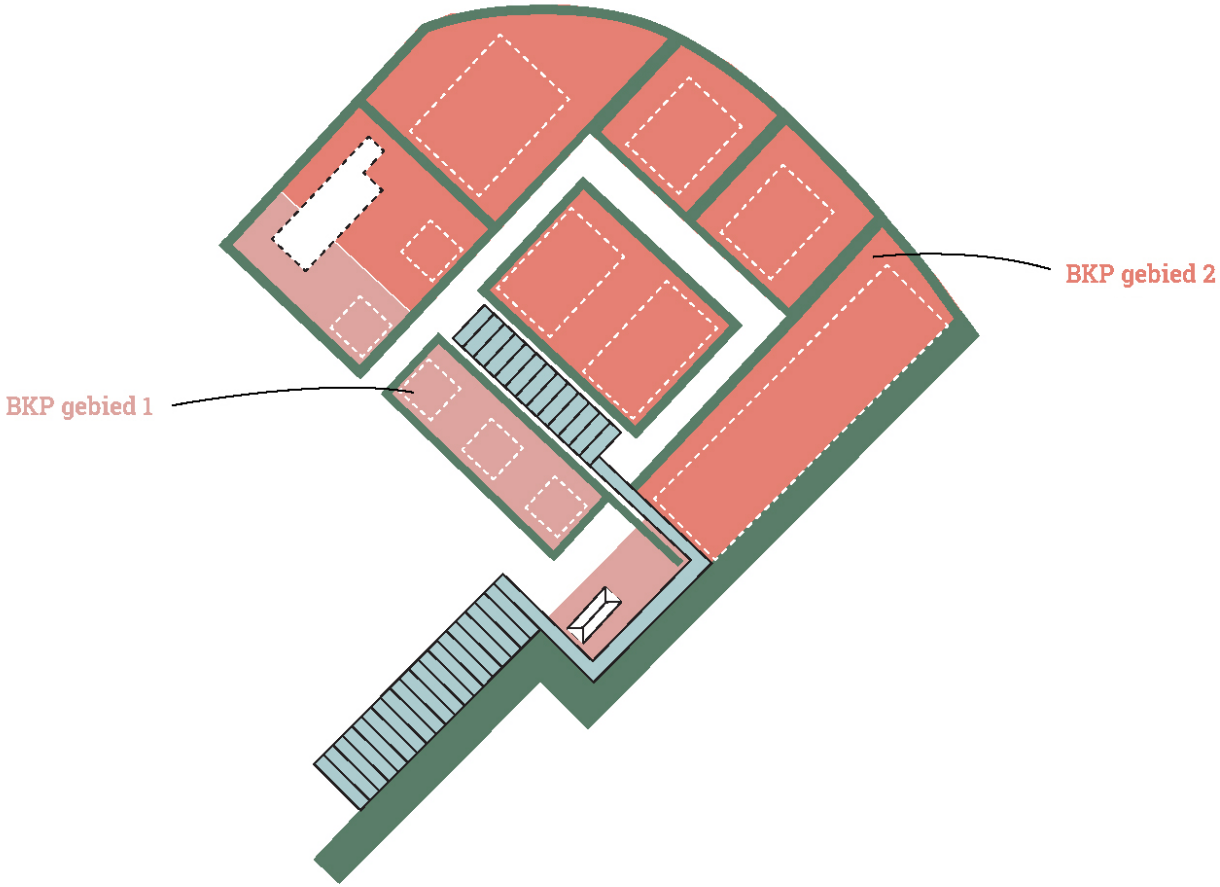


Inpassing waardevol groen

Het bedrijvendeel van Op Zuid wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel groen in de randen, maar ook door grote solitaire bomen. Op de bedrijfskavels worden de aanwezige waardevolle bomen zoveel mogelijk ingepast.

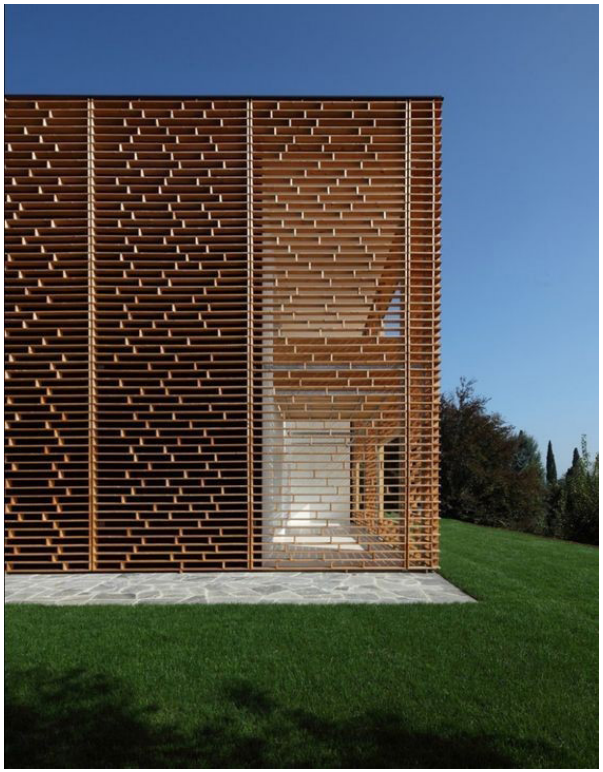
Zon Op Zuid

Als architectonisch element en als aansluiting op 'zon Op Zuid' worden er zonnepanelen toegepast. Dit kan bijvoorbeeld zichtbaar worden gemaakt door een overstekend dak met panelen of door een gevel met geïntegreerde zonnepanelen.



Zonering van grote en kleinere bedrijven met schematische (indicatieve) verdeling van bouwplots en de locatie van de zonnepergola.

Kleinschalige bedrijven



Uitgangspunten

- Alzijdige representatieve architectuur.
- Eigentijds, lichte materialisering.
- Expressie geven aan duurzaamheid.
- Rechthoekige volumes met breedte-hoogte verhouding van (ongeveer) 3:2.
- De gevel bestaat voor minimaal 30% uit glas en de gebouwen hebben een speciale entree van 4 meter hoog.
- Gebouwen staan los en op gelijke afstand van elkaar in één rooilijn (5 meter vanaf erfgrens) en hebben een gelijke hoogte van maximaal 10 meter.
- Vrij in het landschap, geen erfafscheiding.
- Parkeren in collectieve voorziening, niet op de kavel.
- Geen opzichtige en uithangende bedrijfslogo's.

Grootschalige bedrijven

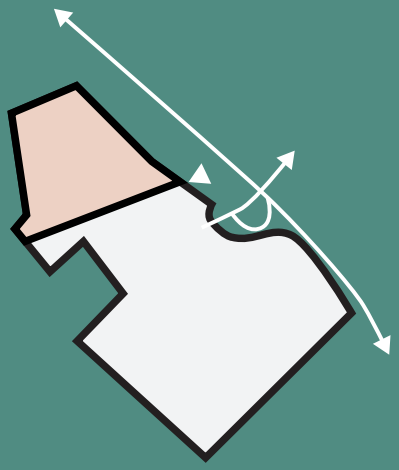
Uitgangspunten

- Representatieve gevel naar de straat.
- Eigentijds, lichte materialisering.
- Expressie geven aan duurzaamheid.
- Heldere volumes, geen losse bijgebouwen.
- Kantoor en bedrijf in één volume.
- Bebouwing is van van elkaar gescheiden door groen casco. Geen in in het oog springende hekken.
- Parkeren uit het zicht op de kavel.
- Geen opzichtige en uithangende bedrijfslogo's.

OVERZICHT SPELREGELS BEELDKWALITEIT

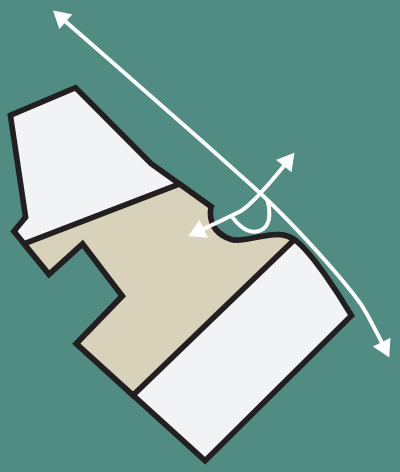
6

Kazernekwartier



- De bebouwing in het Kazernekwartier is in harmonie met de historische bebouwing.
- Nieuwe bebouwing is eigentijds om de historische bebouwing tot zijn recht te laten komen. Contrast is niet vrijblijvend en wordt gemotiveerd vanuit de historische omgeving.
- Vanwege de vrije positionering van de gebouwen zijn de gevels rondom op evenwichtige wijze ontworpen en geven uitdrukking aan de functie.
- Nieuwbouw heeft een heldere massaopbouw met een plint en een zorgvuldige gevelbeëindiging.
- Nieuwbouw heeft platte daken waarbij de zonnepanelen uit het zicht zijn.
- Het hoofdmateriaal is baksteen. Er dienen mock-ups te worden gemaakt van metselwerk met voegen.
- De materialen zijn ingetogen van kleur. Witte kozijnen zijn uitgesloten
- De metselwerkdetaillering is aansprekend en zorgvuldig.
- Reliëf en textuur zijn belangrijke bouwstenen voor het architectonisch ontwerp.
- Er is coherentie tussen het (architectonische) concept en de materialisatie en uitwerking met voldoende detail op alle schaalniveaus.
- Appartementengebouwen zitten 'vast' aan het maaiveld door middel van muurtjes, terrasachtige verhogingen of nissen. Ze staan vrij in de ruimte en hebben dus geen haag of hek.
- Grondgebonden woningen hebben een groene tuin en een haag.
-Bestaande waardevolle bomen worden ingepast op kavels.

Op de Hei



- De bebouwing in Op de Hei laat zich herkennen door een 'natuurlijke identiteit'.
- De architectuur van de bebouwing in Op de Hei bepaald het natuurlijke karakter van het gebied en vice versa.
- Clusters van bebouwing zijn compact en zijn als zelfstandige eenheden leesbaar.
- De gevelaanzichten zijn rondom op evenwichtige en samenhangende wijze vormgegeven.
- Clusters zijn uniek en verbonden aan/met een specifieke plek in het landschap.
- De situering van de bebouwing en de oriëntatie wordt bepaald i.s.m. de landschapsarchitect.
- Alle bebouwing is integraal ontworpen en heeft architectonische samenhang in vorm, materiaal en kleur. De vormgeving van bebouwing volgt uit de integrale visie.
- Materialen zijn hernieuwbaar of natuurlijk afbreekbaar. Het materiaalgebruik is, zowel visueel als in de tijd gezien, duurzaam met mooi verouderende materialen. Er kan gevraagd worden om mock-ups.
- De bebouwing gaat een directe relatie aan met het landschap. De wijze waarop is de opgave voor de architect.
- Er is coherentie tussen het (architectonische) concept en de materialisatie en uitwerking met voldoende detail op alles schaalniveaus.
- Er zijn geen tuinen: de buitenruimte is gebouwd of landschappelijk.
-Bergingen, garages of bijgebouwen staan niet 'los' en zijn ontworpen binnen het hoofdvolume.
- Opbouw van het volume en het aantal hoogteaccenten passen binnen het bestemmingsplan.
- Zonnepanelen zijn integraal mee-ontworpen en zijn voor alle clusters van hetzelfde type.

Op Zuid

- De bebouwing Op Zuid laat zich herkennen door een 'technische duurzaamheid' en door een individueel karakter.
- De materialisatie van alle nieuwe bebouwing is duurzaam, expressief en eigentijds.
- Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen en bedrijven is terughoudend. De uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen.
- Bebouwing staat in een orthogonaal systeem en is georiënteerd richting de openbare ruimte.
- Er is coherentie tussen het (architectonische) concept en de materialisatie en uitwerking met voldoende detail op alle schaalniveaus.
- (vergunningsvrije) Aanbouwen en bijgebouwen worden mee-ontworpen in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa.
- Bedrijfsgebouwen hebben één leidend materiaal en bestaan uit één massa.
- De duurzame thema's (zoals zonne-energie, regenwater vasthouden) worden zorgvuldig ingepast in de bebouwing en verdienen een gelijke zorgvuldigheid in de detaillering.
- Het materiaalgebruik is, zowel visueel als in de tijd gezien, duurzaam met mooi verouderende materialen. Er kan gevraagd worden om mock-ups.
- De kleurstelling is in principe ingetogen en terughoudend, tenzij goed gemotiveerd.
- Opbouw van het volume past binnen het bestemmingsplan.
- Vrijstaande woningen en grootschalige bedrijven hebben een minimale afstand tot de erfgrens maar staan verder vrij op het kavel en hebben een groene zoom als afscheiding met de buren of de openbare ruimte.
- Aaneengeschakelde bebouwing, appartementen en kleinschalige bedrijven staan vrij in het landschap en hebben geen of een ontworpen erfafscheiding afgestemd in kleur en materiaal op de hoofdmassa.
- De zonnepergola wordt als eenheid ontworpen en smeedt woongebied met bedrijvengebied aaneen.
-Zonnepanelen zijn meeontworpen en zijn voor alle woningen en bedrijven van hetzelfde type.

COLOFON

Beeld
SVP Architectuur en Stedenbouw
OKRA

Wij hebben ons uiterste best gedaan om alle rechthebbenden te achterhalen. Mocht iemand desondanks menen aanspraak te kunnen maken, gelieve contact op te nemen met SVP Architectuur en Stedenbouw