

Stedenbouwkundig plan en beeldregieplan 12 december 2011



Beeldregieplan

Kampen Onderdijks

Kampen Onderdijks is gesitueerd ten zuidoosten van het centrum van de bestaande stad. De locatie ligt in een oude polder die van oorsprong omgeven werd door dijken, die nog duidelijk herkenbaar zijn in het landschap.

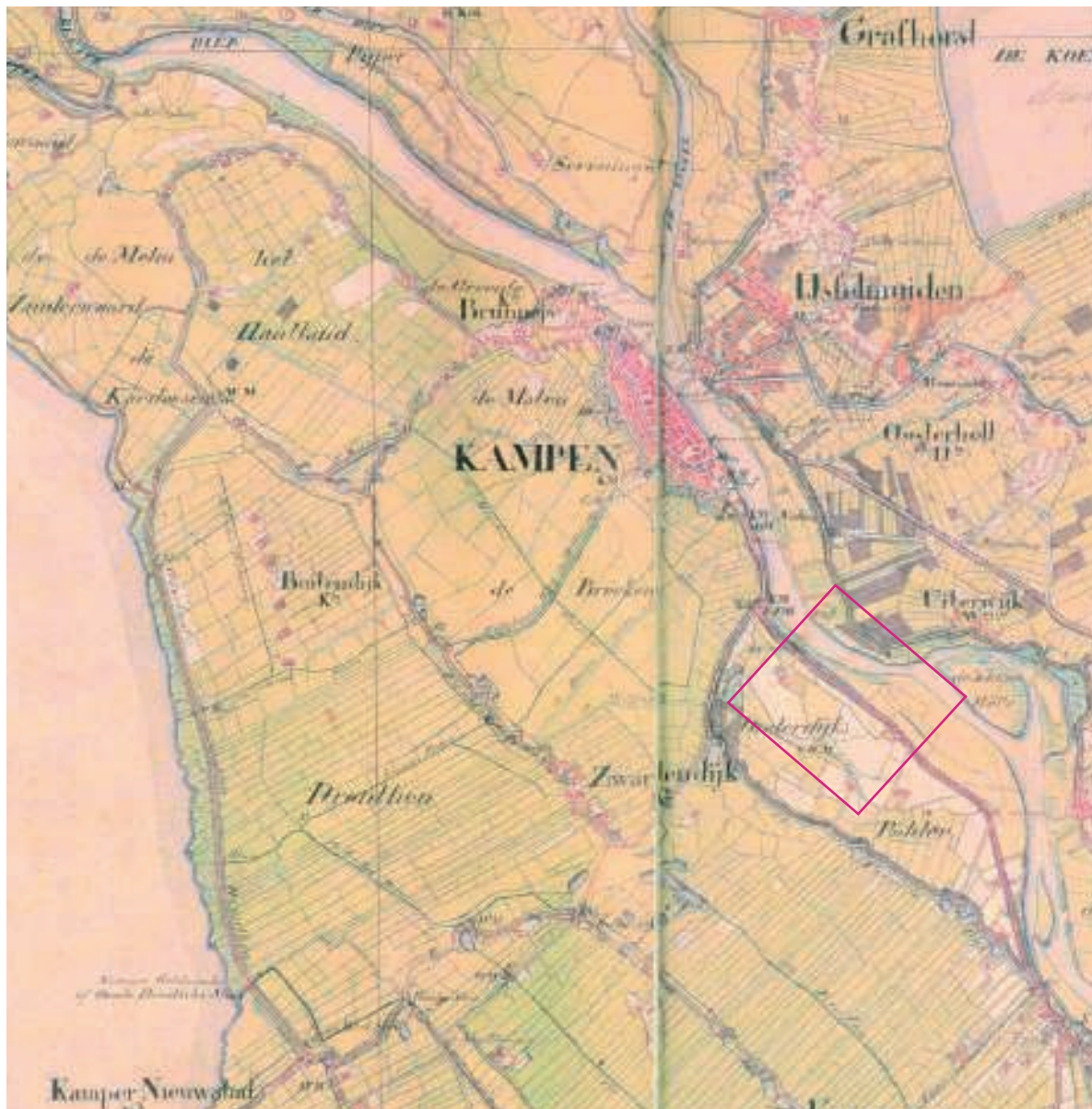
In de directe omgeving vinden momenteel tal van ontwikkelingen plaats. Ten oosten van het gebied is de nieuwe Hanzelijn in aanleg en op 12 december 2012 wordt station Kampen Zuid geopend. Ter hoogte van dit station wordt een stationswijk ontwikkeld met veel voorzieningen. Ten zuiden van het gebied is de bypass gepland, die de waterbergingscapaciteit van het gebied vergroot en de toekomst van Kampen en omgeving veilig stelt. Langs de bypass worden diverse watergebonden woongebieden met een landelijk karakter voorzien.

Het Onderdijks ligt in het hart van deze ontwikkelingen, tussen het stationsgebied en het landelijk woongebied. De wijk heeft een groen karakter, is ruim opgezet en richt zich voornamelijk op gezinnen. De nabijheid van het stationsgebied zorgt voor een hoog voorzieningenniveau en een goede ontsluiting per openbaar vervoer. Het groene, waterrijke gebied ten zuiden van Het Onderdijks zorgt voor aantrekkelijke recreatiemogelijkheden.

-  Stationswijk
-  Het Onderdijks



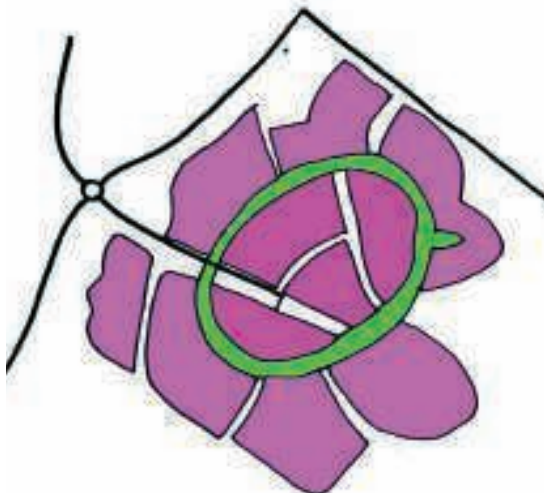
Situering plangebied



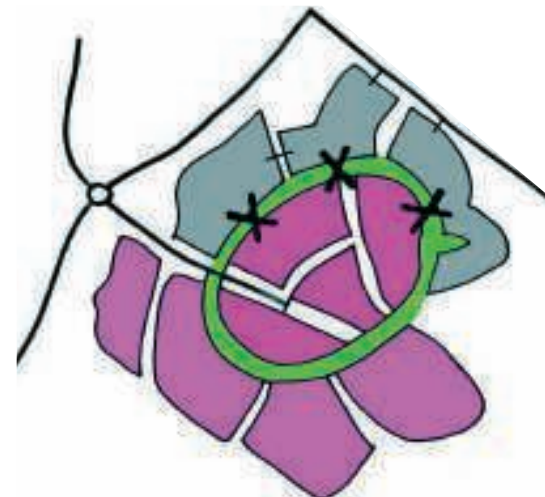
Oorspronkelijke landschappelijke elementen vormen de nieuwe hoofdstructuren in Het Onderdijks

Oorspronkelijk plan

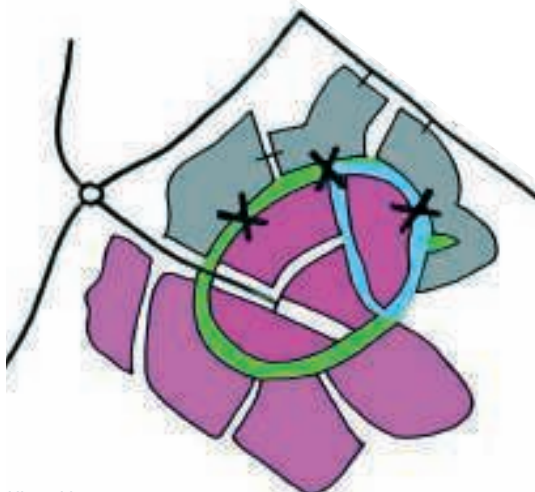
Het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan werd gemaakt, terwijl de plannen ten noorden en ten zuiden van het gebied nog niet uitgekristalliseerd waren. Dat is één van de redenen waarom het plan sterk naar binnen is gericht en de kwaliteit vooral in het interieur is gezocht. Een nieuwe groenstructuur, 'het ovaal' vormde de belangrijkste ruimtelijke drager van het plan. Gedurende de uitwerking ontstond steeds meer duidelijkheid over de aangrenzende plannen en wijzigde, in een aantal stappen, ook de oorspronkelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. In de eerste uitwerkingsstap werd de naar binnen gerichte structuur doorbroken door de buitenste woongebieden te ontsluiten via de IJsseldijk. In stap twee werd de continuïteit van 'het ovaal' doorbroken door de introductie van een nieuwe waterstructuur die niet 'het ovaal' volgde. In stap drie werd 'het ovaal' nog verder losgelaten. Op deze manier ontstond er ruimte om de oorspronkelijke landschappelijke dragers weer in ere te herstellen. In de huidige plannen is ingezet op een heldere groene hoofdstructuur die direct aantakt op het landschappelijke raamwerk, dat Het Onderdijs omringt. Een ruim bemeten aaneengesloten netwerk van dijken, waterlopen, oevers en bermen. Zo wordt de rijkdom van de omgeving herkenbaar en de ecologische hoofdstructuur in Het Onderdijs ondersteund. De drie hoofdelementen bestaan uit de Oude IJsselarm, de Venedijk en de IJsseldijk. De oude IJsselarm wordt in ere hersteld en begeleidt de entreeroute. Op recreatief gebied spelen de Venedijk ten westen van het plangebied en de IJsseldijk ten oosten van het plangebied een belangrijke rol. Beiden zijn aantrekkelijke fiets- en wandelroutes met een eigen karakter richting de binnenstad en het buitengebied ten zuiden van Kampen. Ze worden verbonden door de Chalmotweg, een landweggetje ten zuiden van Het Onderdijs.



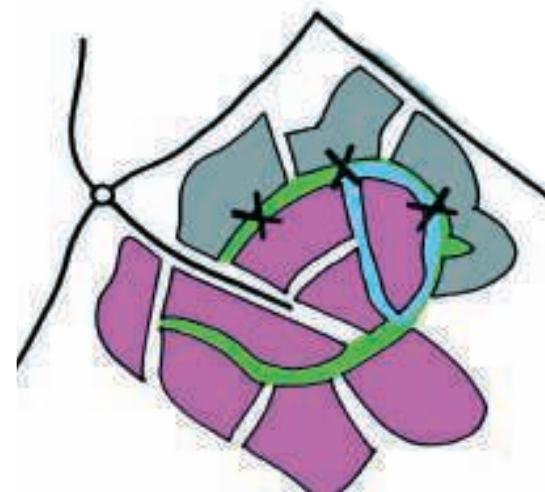
Oorspronkelijke hoofdstructuur
De Bloem



Uitwerkingsstap één
De blaadjes zijn niet verbonden met 't Hart

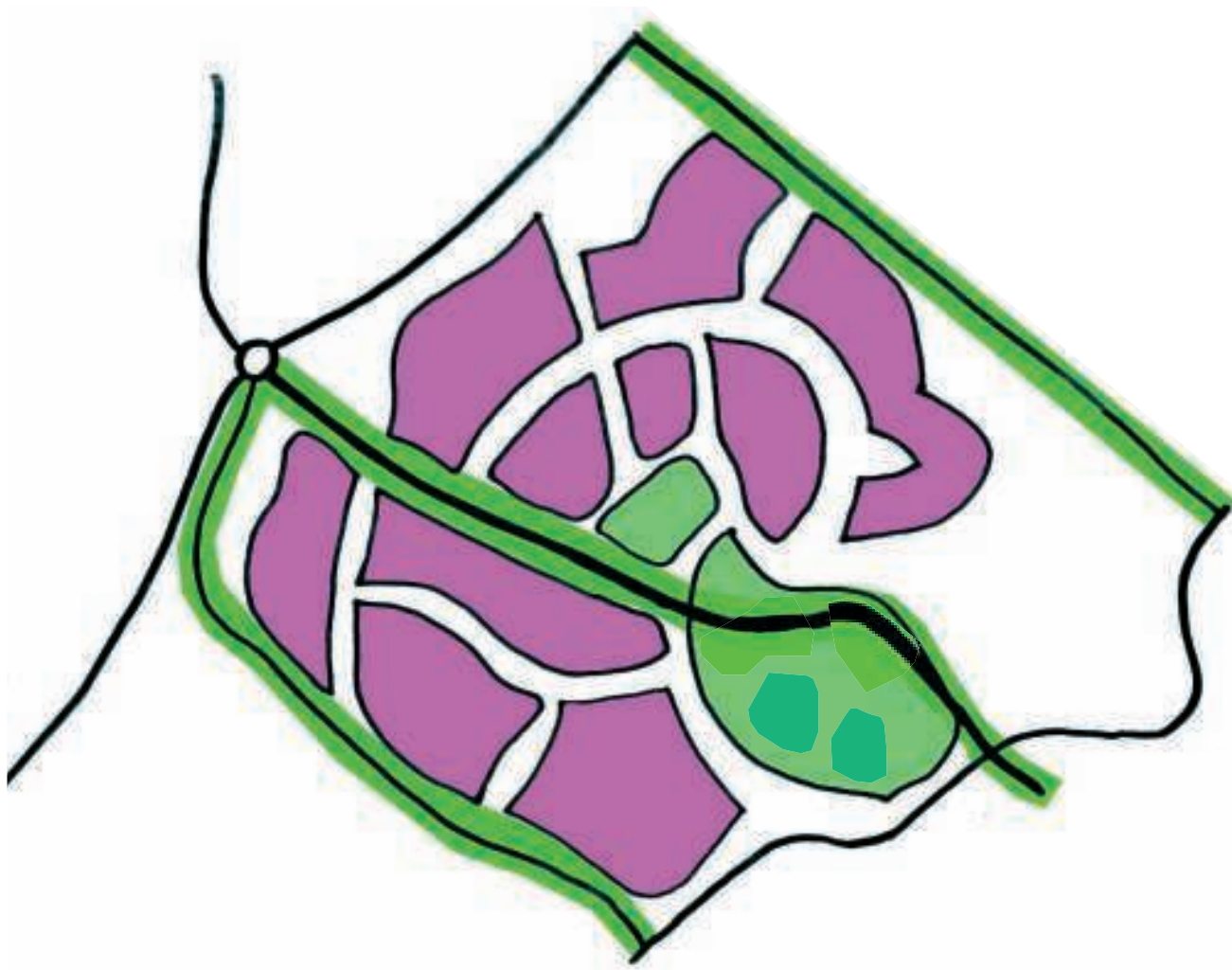


Uitwerkingsstap twee
Waterstructuur doorbreekt de hoofdstructuur



Uitwerkingsstap drie
Er is geen hart meer...

Nieuw concept



Stap vier De historische landschappelijke dragers vormen de nieuwe hoofdstructuur, 't Hart krijgt een groen karakter en verbijzondert zich ten opzichte van de wooneilanden

't Hart van Het Onderdijs

Toekomstperspectief

't Hart van Het Onderdijs heeft een groen karakter. Het wordt gevormd door een groot plein dat rechtstreeks in verbinding staat met het aangrenzende park, waarin de oude IJsselarm meandert. Men bereikt 't Hart via de entree route die begeleid wordt door de in ere herstelde Oude IJsselarm. Naarmate men 't Hart nadert krijgen de oude IJsselarm en het omringende groen meer ruimte. Aan het einde van de entree route kondigt basisschool Het Stroomdal 't Hart van Het Onderdijs aan. Het grote centrale plein gaat schuil achter de school. Vervolgt men de entree route, dan verruimt het blikveld zich echter al snel en kijkt men vrij uit over het park, waarin de oude IJsselarm meandert richting het buitengebied. Hier ervaart men 't groene Hart van Het Onderdijs.

Het Stroomdal, met eventuele uitbreiding, is samen met één of twee kinderdagverblijven en een crèche gesitueerd aan het grote centrale plein. In de toekomst kan een nieuwe basisschool worden toegevoegd. Het plein vormt een belangrijke speelplek voor alle schoolkinderen maar heeft ook een publieke functie. Naast de kindgeoriënteerde voorzieningen bevinden zich aan het plein woningen waarvan de plint kan worden ingevuld met werken aan huis of kleinschalige detailhandel zoals een snackbar, broodjeszaak of bloemenkiosk. Dergelijke voorzieningen kunnen in ambulante vorm ook een plek krijgen op het plein.

De directe verbinding met het aangrenzende park versterkt het groene karakter van 't Hart. Vanwege het ontbreken van autoverkeer kunnen kinderen veilig heen en weer rennen tussen plein en park. Plein en park vormen gezamenlijk 't Hart van Het Onderdijs, 't groene Hart van een nieuwe woonbuurt.





Fotoimpressie plangebied



Masterplan ‘t Hart van Het Onderdijks

Het Masterplan is een flexibel plan. Binnen heldere ruimtelijke kaders is het programma relatief vrij invulbaar met sociaal maatschappelijke voorzieningen en woningbouw. Een deel van het programma ligt vast. Zo wordt de zuidwestelijke bebouwingswand ingevuld door de reeds aanwezige basisschool Het Stroomdal [3]. De school behoudt haar oorspronkelijke karakter en oriëntatie en krijgt in de noordoosthoek, aansluitend op de bestaande bebouwing, ruimte om de eigen groei op te vangen. Het schoolplein blijft op de bestaande plek, maar wordt heringericht als integraal onderdeel van het centrale plein. Ten zuiden van de school kan de bebouwing uitgebreid worden met voorzieningen zoals; een kinderdagverblijf en praktijkruimten [4]. Aan de oostzijde worden twee bouwblokken toegevoegd die het centrale plein en park ruimtelijk inkaderen. Het zuidelijke blok [2] bestaat uit twee delen; een uitbreiding van Het Stroomdal of een nieuwe basisschool, die zich op het plein en het park oriënteert en woningen die aansluiten op de bestaande buurt ten oosten van ‘t Hart van Het Onderdijks. Het noordelijke bouwblok [1] bestaat uit woningen, die aan de pleinzijde gecombineerd kunnen worden met kleinschalige detailhandel in de plint, commerciële dienstverlening of een bedrijfsruimte aan huis. In dit blok is ook ruimte voor overige voorzieningen, die goed gecombineerd kunnen worden met wonen. Een bijzondere woonvorm zoals autismehuis of begeleid wonen behoort tot de mogelijkheden. Om het plein met voorzieningen en woningen bereikbaar te houden voor autoverkeer wordt tussen de noordrand van het plein en het noordelijke bouwblok een parkeerroute gesitueerd. De route maakt integraal onderdeel uit van het pleinontwerp. De auto is hier te gast. Dwars door het gebied loopt een gasleidingtracé. Hierop mag niet gebouwd worden én mogen geen bomen geplant worden.

Bebouwing ten noordoosten van Het Stroomdal [1]

Bebouwing ten zuidoosten van Het Stroomdal [2]

Het Stroomdal [3]

Bebouwing ten zuiden van Het Stroomdal [4]



Openbare ruimte concept

Het centrale plein en het park vormen samen 't Hart van Het Onderdijs. Alle voorzieningen zijn direct aan het plein en park gekoppeld. Op deze manier wordt de interactie tussen buurtbewoners gestimuleerd. Dit draagt bij aan de sociale samenhang en betrokkenheid bij de eigen buurt. Om het openbare karakter van het plein in stand te houden, krijgt het plein een open inrichting zonder hekwerken. Hierdoor kan het plein worden ingezet voor gezamenlijke activiteiten van de scholen en de buurt. De buitenruimtes bij de scholen en kinderdagverblijven voor de kleinste kinderen moeten veilig worden afgeschermd. Daarom is aan de randen van het plein, dicht bij de bebouwing, een zone gedefinieerd die wel mag worden afgeschermd met hekwerk of hagen.

Het plein staat direct in verbinding met het park. Alle autoverkeersroutes ter ontsluiting van het gebied lopen buitenom. Door het ontbreken van autoverkeer tussen plein en park vloeien de ruimtes in elkaar over. Om de relatie tussen beiden nog te versterken worden de bomen uit het park doorgezet op het plein. Twee groene eilanden bieden plaats aan de bomen en definiëren de ruimte op het plein. Zo ontstaan kleine, grote, smalle en brede zones met een eigen karakter en gebruik die in open verbinding staan met elkaar. De nabijheid van het park vergroot de aantrekkingskracht van het centrale plein en geeft 't Hart van Het Onderdijs haar groene karakter.

De oude IJsselarm vormt een belangrijke landschappelijke drager die de route naar het centrum van noord naar zuid begeleidt. Ter hoogte van 't Hart van Het Onderdijs wordt de oude IJsselarm onderdeel van het park en krijgt zij haar oorspronkelijke meanderende karakter terug. Vanaf hier meandert de waterroute in een brede groene zone richting het buitengebied en legt zo een visuele verbinding met het omringende landschap.



Openbare ruimte concept

Bebouwingsconcept

De buitenwanden richten zich op de woonomgeving en maken het straatbeeld af. De binnenwanden richten zich op het plein en park. Beide wanden zijn representatief. De buitenwanden bieden een goed vestigingsmilieu voor minder publieke functies, terwijl de binnenwanden vooral geschikt zijn voor publieke functies die profiteren van de directe relatie met plein en park. Dit komt zowel de gebruikswaarde als de levendigheid van plein en park ten goede.

Op de locatie is nu alleen basisschool Het Stroomdal [3] aanwezig. Het Stroomdal kent een alzijdige oriëntatie. Het gebouw begeleidt de entreeroute ten zuidwesten van de locatie, maar oriënteert zich tevens op de oostzijde waar het schoolplein is gesitueerd. De bebouwingswand die de entreeroute begeleidt, wordt ten zuidwesten van de school doorgezet [4]. Hier kan een kinderdagverblijf of praktijkruimten worden toegevoegd. Ook de nieuwe bebouwing moet alzijdig voorzien worden van representatieve gevels. Ten oosten van de gasleidingtracé zijn twee bouwblokken [1 en 2] voorzien die het centraal gelegen plein ruimtelijk inkaderen. De aaneengesloten bebouwing heeft een alzijdig karakter en is rondom voorzien van representatieve gevels. Het programma oriënteert zich op het plein en/of op de bestaande woonomgeving. Naarmate de relatie met het plein sterker is, liggen functies met een publiek karakter voor de hand, terwijl de buitenwanden vooral geschikt zijn voor functies die goed aansluiten bij de omringende woonbebouwing.



Groeimodel

Het programma bestaat uit een aantal onderdelen die ten tijde van de ontwikkeling van dit document min of meer bekend waren, zonder dat hier concrete afspraken aan ten grondslag lagen. Dit betekent dat veel exploitanten nog niet definitief in beeld zijn. Met name in deze tijd is het voor het centrum van een groeiende wijk van groot belang dat er flexibiliteit is en ruimte voor wijzigingen en aanpassingen gedurende de ontwikkeling.

Het Masterplan is om die reden flexibel. Dit betekent dat de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen het plan zich kan ontwikkelen helder zijn neergezet om de kwaliteit van het gebied gedurende de ontwikkeling te kunnen garanderen, maar de concrete invulling met programma flexibel is. De randvoorwaarden worden per thema nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan verderop in dit document.



Tijdelijke situatie.

Gedurende de gefaseerde ontwikkeling beschikken gebruikers en bewoners van de bouwblokken over een collectieve tuin



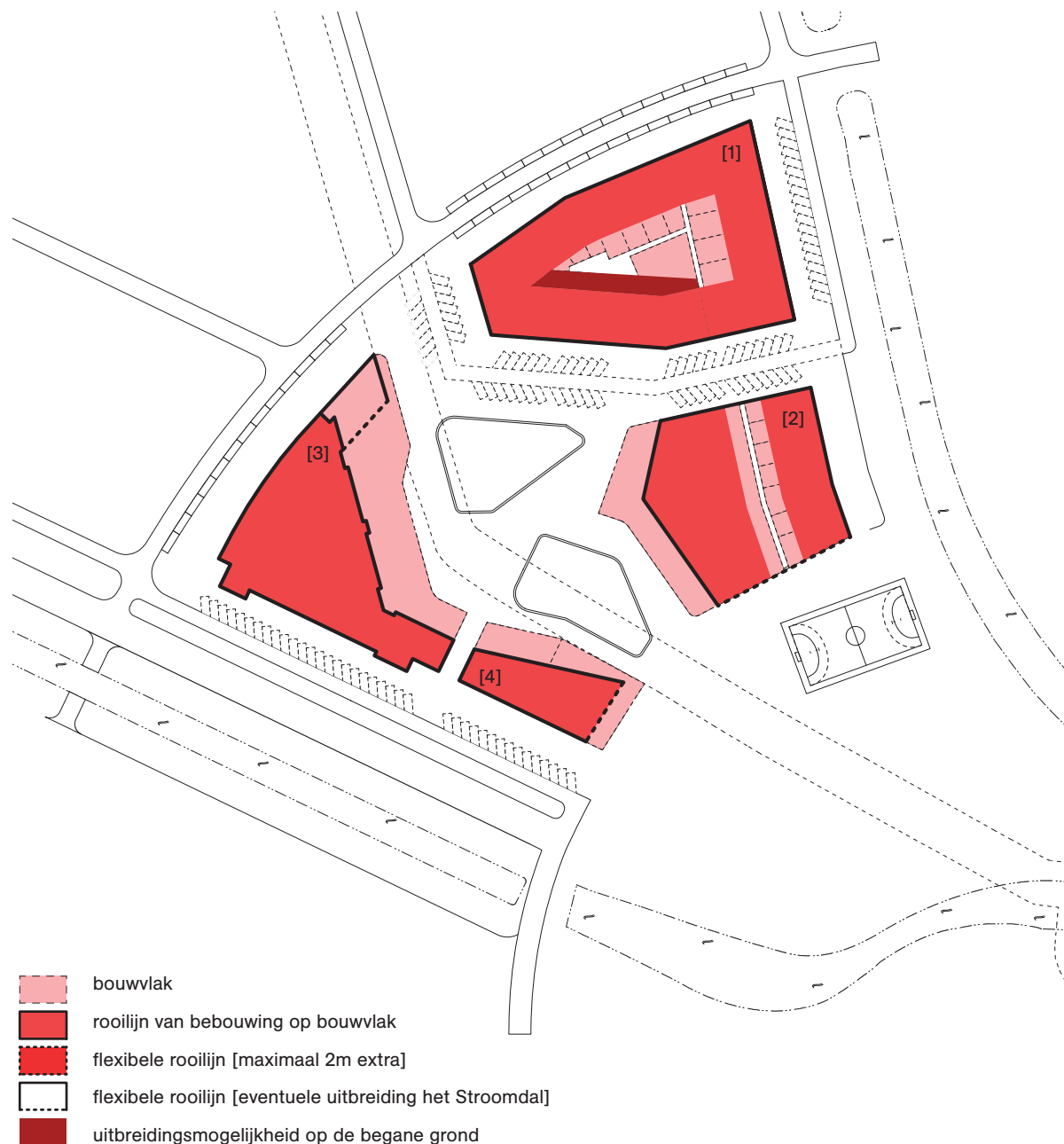
Eindbeeld.

In de eindsituatie zijn de bouwblokken volledig ingevuld met voorzieningen en woningen.

Bouwvlak

De bouwvlakken liggen vast maar de scheiding, in de twee oostelijke bouwblokken, tussen de bouwvlakken onderling [1 en 2] niet. In de kaart geeft een stippellijn tussen de bouwvlakken aan dat het mogelijk is meerdere bouwvlakken samen te voegen tot één groter bouwvlak. Daarnaast zijn bij de bouwvlakken vaste rooilijnen aangegeven, waarin gebouwd moet worden. Daar waar geen vaste rooilijn aanwezig is, geeft het bouwvlak het maximum bebouwbaar oppervlak aan. Aan de kant van het park is het mogelijk de bouwvlakken en kavels nog maximaal 2m richting het park uit te breiden.

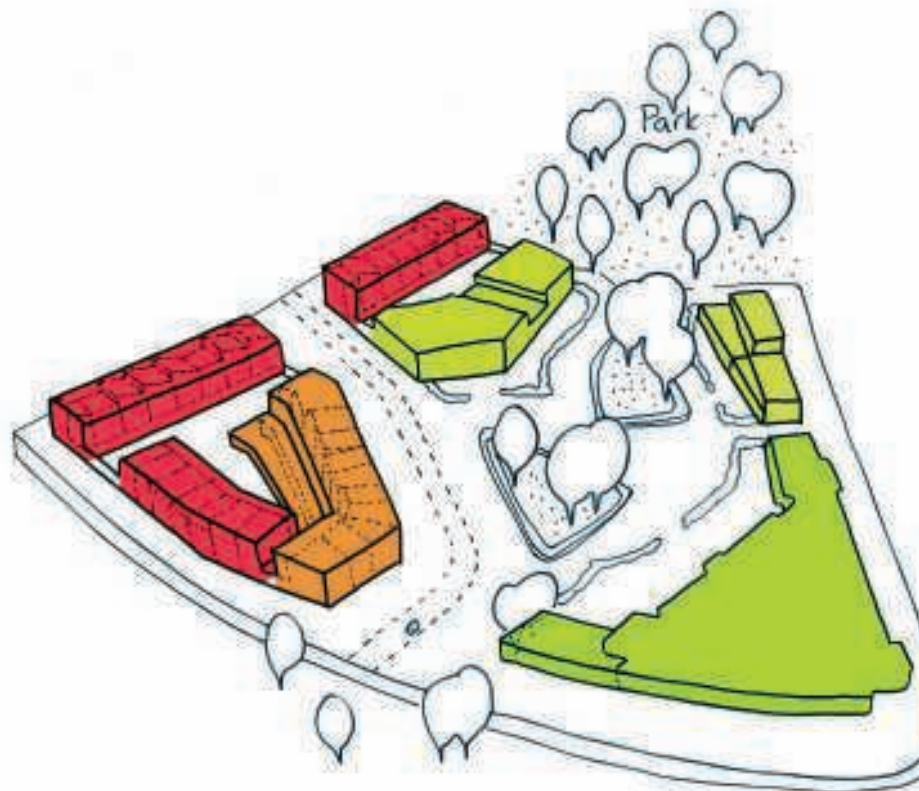
De bouwvlakken voor Het Stroomdal [3] en de nieuwe bebouwing [4] ten zuidwesten van de gasleiding kennen minder flexibiliteit dan de bebouwing ten noordoosten van de gasleiding. Er is gekozen voor een ruim bouwvlak. De bebouwing is rondom voorzien van een vaste rooilijn waarin gebouwd moet worden, maar aan de binnenkant van het blok geldt geen rooilijn. Hier duidt het bouwvlak het maximaal bebouwbaar oppervlak aan. Op deze manier kan zowel plaats worden geboden aan woningbouw als aan sociaal maatschappelijke functies. In het noorden krijgt Het Stroomdal ruimte om de eventuele groei op te vangen.



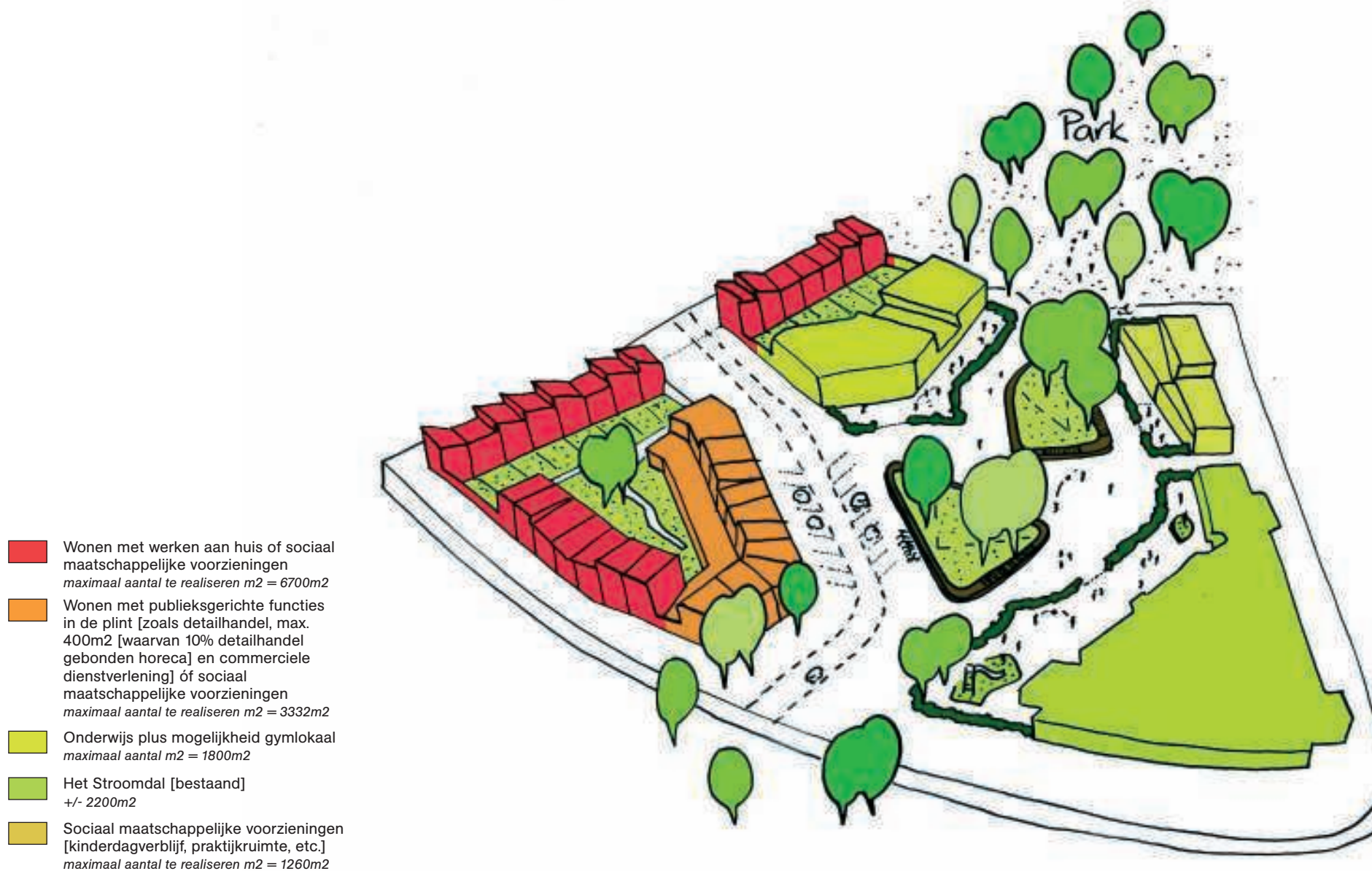
Programma

De buitenwanden richten zich op de bestaande woonomgeving en bieden een goed vestigingsmilieu voor minder publieke functies zoals wonen. De binnenwanden zijn georiënteerd op het plein en park en zijn geschikt voor publieke functies die profiteren van de directe relatie en uitwisseling met plein en park. Het programma in de westrand kent een dubbele oriëntatie; op de bestaande woonomgeving en op het plein en park. Hier bevinden zich de bestaande basisschool; het Stroomdal [met uitbreidingsmogelijkheden] en eventueel een kinderdagverblijf met ruimte voor overige sociaal maatschappelijke voorzieningen. De hoofdentrees voor het kinderdagverblijf en de school bevinden zich aan het plein. Het noordelijke blok kan bestaan uit woningen, die aan de pleinzijde gecombineerd kunnen worden met kleinschalige detailhandel, commerciële dienstverlening of een bedrijfsruimte aan huis. Denk aan functies die profiteren van de directe relatie met het plein en haar dagelijkse bezoekers en gebruikers. Daarnaast kunnen ook sociaal maatschappelijke voorzieningen met een publiek karakter hier een plek krijgen. In het zuidoostelijke bouwblok bestaat de mogelijkheid, aan de plein- en parkzijde, een nieuwe basisschool van een andere denominatie of een grotere uitbreiding van de bestaande school toe te voegen. De buitenwanden oriënteren zich op de bestaande woonomgeving en bieden plaats aan woonfuncties, eventueel gecombineerd met werken aan huis.

De tekening op pagina 17 is een indicatieve weergave van de maximale bebouwing en het maximaal aantal te realiseren m2.



- maximaal aantal te realiseren m2 = 6700m2
- maximaal aantal te realiseren m2 = 3332m2
- maximaal aantal m2 = 1800m2
- Het Stroomdal [bestaand] +/- 2200m2
- maximaal aantal te realiseren m2 = 1260m2

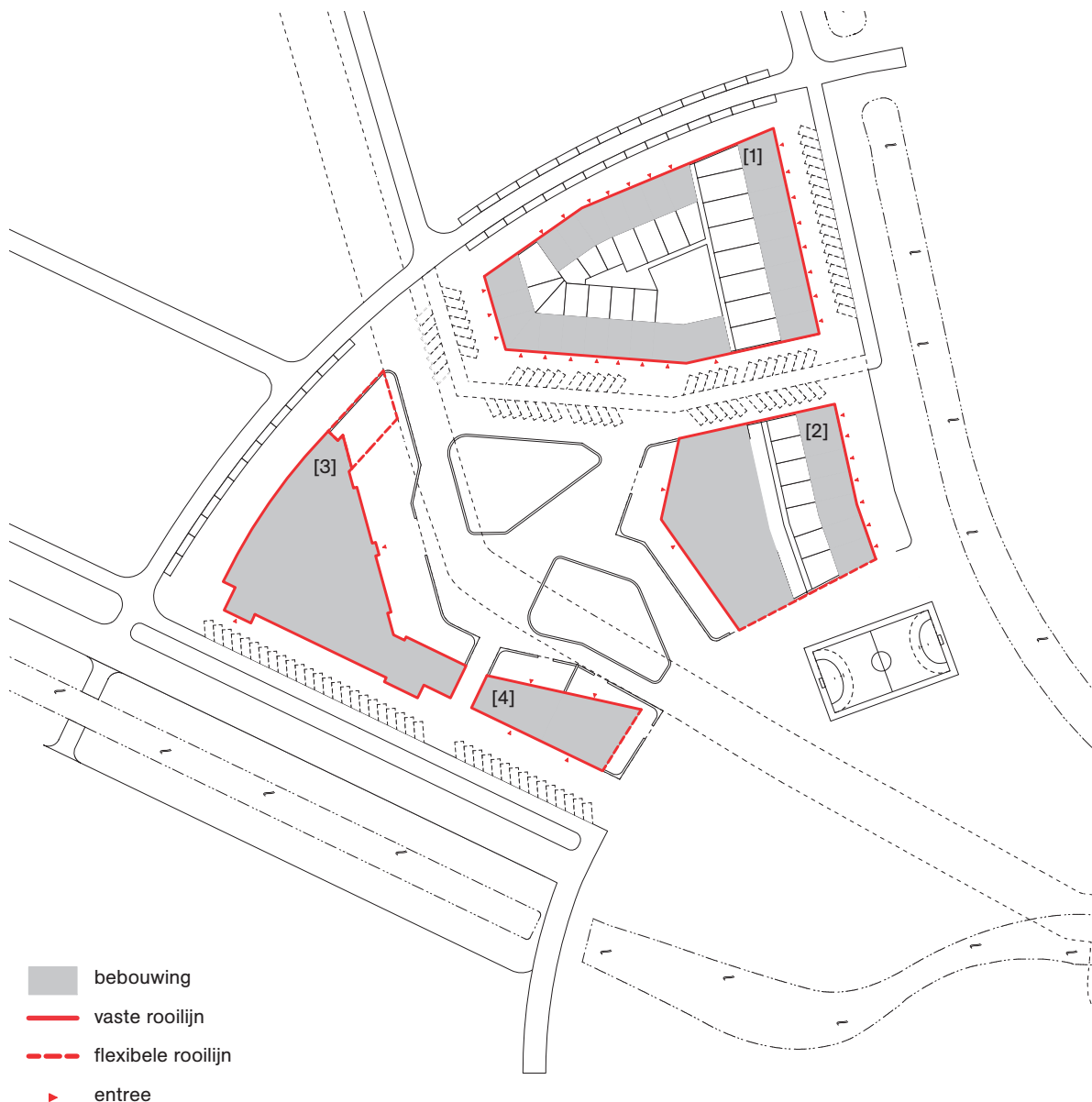


Rooilijn en entrees

De rooilijnen duiden de verplichte positie van gevels aan. Zodra een kavel wordt ontwikkeld, dient de bebouwing in de rooilijn te worden gebouwd.

Voor de alzijdig georiënteerde bebouwing [3 en 4] aan de westzijde van het park geldt een verplichte rooilijn. Het bouwvlak ligt hier vast. Voor de bebouwing ten oosten van het plein [1 en 2] geldt een verplichte rooilijn voor de buitengevels. De positie van de binnengevels is vrij. De bebouwing dient wel binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.

Alle hoofdentrees van de publieke functies zijn gesitueerd aan het plein. Het eventuele kinderdagverblijf en praktijkruimten mogen net als Het Stroomdal een secundaire entree aan de Lange Akker situeren. Voor de bouwblokken, 1 en 2, geldt dat de entrees gesitueerd zijn in de representatieve buitengevels. Aan de kant van het park is het mogelijk de bouwvlakken en kavels nog maximaal 2m richting het park uit te breiden. In het noorden krijgt Het Stroomdal ruimte om de eventuele groei op te vangen.

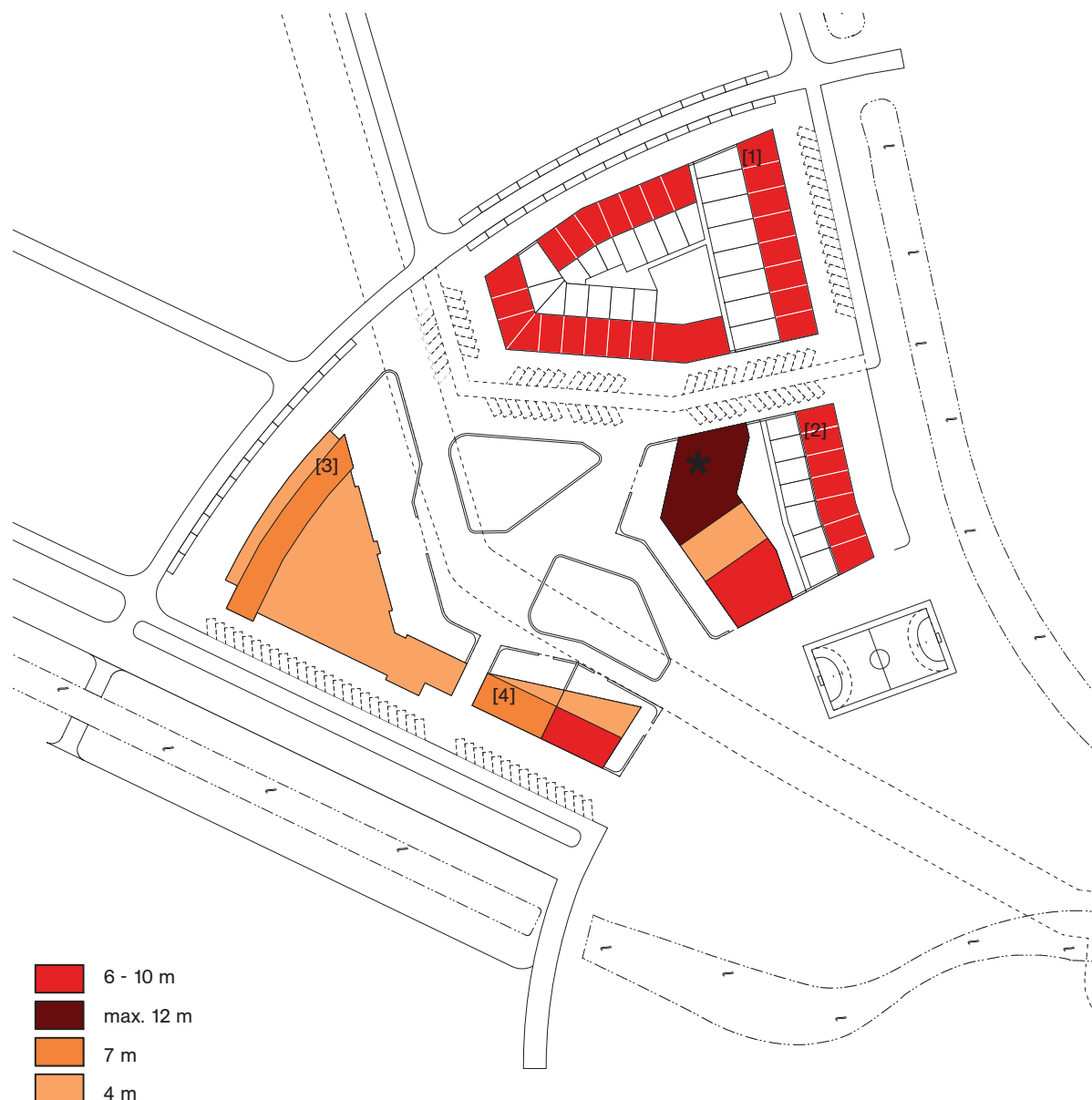


Bouwhoogte

De bouwhoogte varieert van minimaal 4m tot maximaal 12m. Het Stroomdal en eventuele kinderdagverblijf en de praktijkruimten bestaan uit twee tot drie bouwlagen [3 en 4]. Voor het kinderdagverblijf en de praktijkruimten geldt dat minimaal 40% van het programma op de verdieping moet worden gesitueerd. De begane grond heeft een minimum hoogte van 4m. Op deze manier wordt een flexibel gebruik van de bebouwing voor de toekomst gegarandeerd en worden de kansen voor passieve klimaatregeling vergroot.

De eventuele nieuwe basisschool [*] bestaat uit twee bouwlagen. Voor de noordhoek geldt een afwijkende bouwhoogte, omdat hier de gymzaal met een hoogte van maximaal 7m op de verdieping wordt gebouwd. Ook hier geldt eveneens dat minimaal 40% van het programma op de verdieping moet worden gesitueerd en de begane grond een minimum hoogte heeft van 4m.

Bouwblok 1 en 2 bestaan verder uit twee tot drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte of nokhoogte is hier 10m aan de straatzijde. De eventuele gymzaal vormt hierop een uitzondering [*].



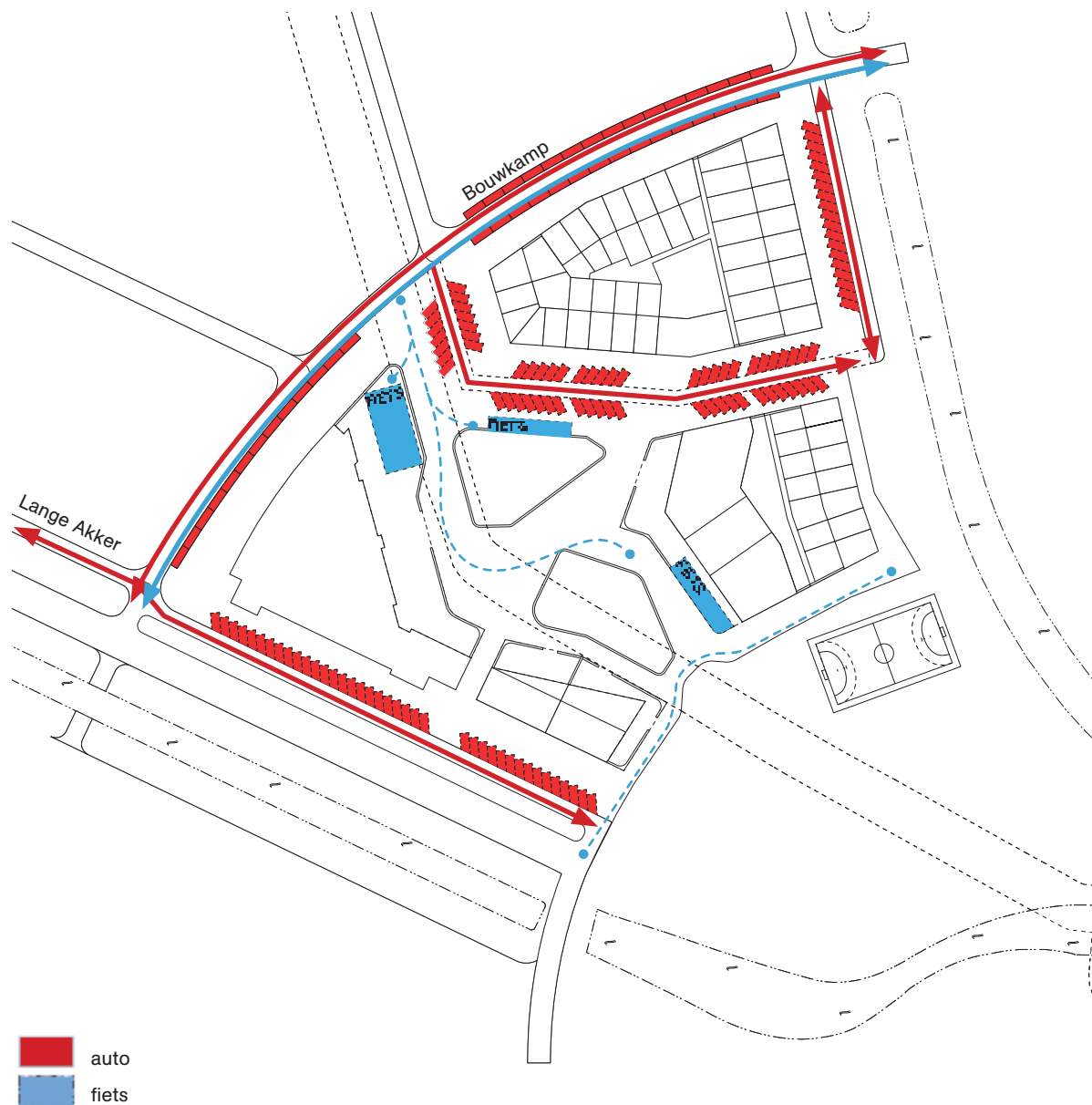
Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Lange Akker ten westen van de locatie en de buurtontsluitingsweg Bouwkamp ten noorden van de locatie. Vanaf de Bouwkamp krijgt men toegang tot de parkeerroute over het plein. De parkeerroute heeft een verplichte rijrichting en is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer. De route ligt op pleinhoogte, verhoogd ten opzichte van aansluitende straten. De inrichting is een integraal onderdeel van het plein. De automobilist is hier duidelijk te gast. Ten oosten van het plangebied ligt een doodlopende woonstraat. Deze is eveneens alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer, inclusief het verkeer dat vanuit de parkeerstraat terugrijdt naar de Bouwkamp om het plangebied te verlaten.

De fietsparkeervoorzieningen bevinden zich centraal op het plein, dat veilig bereikt kan worden via één centrale oversteekplaats vanaf de hoofdfietsroute over de Bouwkamp. Fietzers die het plein vanaf de parkzijde benaderen kunnen het plein bereiken zonder autoverkeer te kruisen.

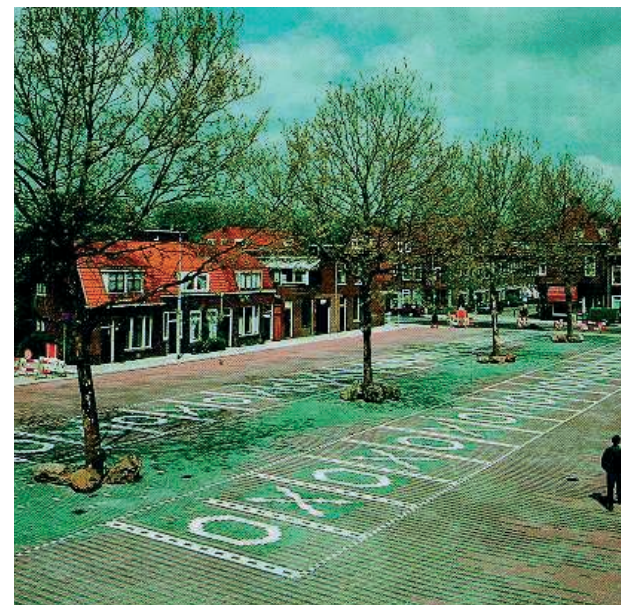
Een deel van de fietsvoorzieningen bevindt zich op het privé-terrein van de scholen en een ander deel in het openbaar gebied. Het aantal openbare fietsparkeerplaatsen dient voldoende te zijn om de bezoekersaantallen buiten schooltijden te kunnen herbergen.

Parkeerstudies met het maximale programma wijzen uit dat er voldoende parkeerplaatsen zijn om het maximale bouwprogramma te kunnen realiseren. Hierbij is rekening gehouden met dubbelgebruik.





Parkeren onder de bomen afgeschermd door hagen.



Dubbelgebruik parkeerruimte.



Duurzaamheid

Gemeentelijk beleid

Gemeentes spelen een belangrijke rol in het verwezenlijken van landelijke, Europese en internationale afspraken en doelstellingen op het gebied van milieu. Deze doelstellingen liggen ten grondslag aan het Milieubeleidsplan 2009-2012 van de gemeente Kampen.

Hierin zijn de beleidsuitgangspunten, de concrete acties tot 2012 en nog uit te werken besluiten waarvoor nader onderzoek wordt opgestart vastgelegd. Daarnaast heeft de gemeente Kampen een Klimaatnota opgesteld die vooral inzet op energiebesparing en transitie.

Met betrekking tot de voorliggende opgave zijn met name de volgende punten uit het Milieubeleidsplan en de Klimaatnota van belang:

- De gemeente is opdrachtgever voor de nieuwe school. In het Milieubeleidsplan is vastgelegd dat gebouwen die in opdracht van de gemeente gebouwd worden minimaal een 10 % betere energieprestatie moeten hebben t.o.v. de vigerende wettelijke eis. Daarbij moeten de mogelijkheden voor gebruik van duurzamere energievormen [budgetneutraal] nadrukkelijk worden onderzocht. Deze eis is echter aangescherpt in de onlangs vastgestelde Klimaatnota. Voor scholen geldt een aangescherpte ambitie van 'very good' op basis van het BREEAM toetsingkader. Dit betekent dat de energieprestatie 25 % verbeterd moet worden t.o.v. de wettelijke eis
- Voor het overige programma in dit masterplan (woningbouw, eventueel in combinatie met een bedrijf aan huis, detailhandel en/of cultureel maatschappelijke voorzieningen) geldt dat de gemeente niet zelf als bouwheer optreedt, maar op grond van haar grondpositie en ruimtelijke bevoegdheden (bestemmingsplan) wel een onderhandelingspositie heeft. Deze positie moet worden

ingezet om in een programma van eisen of een convenant met marktpartijen de duurzaamheidsambities vast te leggen. Zo kan de gemeente in een convenant laten vastleggen dat kansrijke investeringen die binnen 15 jaar kunnen worden terugverdiend moeten worden toegepast. De gemeente kan hier actief aan bijdragen door bijvoorbeeld het onderzoek naar duurzamere energie/warmtelevering tot aan de exploitatie op zich te nemen. Vooral van de toepassing van zogenaamde Koude/Warmte Opslag [KWO] wordt veel verwacht omdat daarvoor de bodem in Kampen erg geschikt blijkt te zijn.

- Voor de inrichting van de openbare ruimte is van belang dat de Raad besloten heeft versneld een duurzaam inkoopbeleid in te voeren. Dit betekent dat 100% duurzaam moet worden ingekocht. Naast investeringskosten spelen onderhoudskosten, levensduur, recyclebaarheid, benodigde productieenergie en de levenscyclus bij de aanschaf van materialen een rol.
- Een interessante optie voor basisschool Het Stroomdal is dat de gemeente haar eigen gebouwen scant op mogelijke besparingen.

optie: opwekken
van opwekking van
of inkoop van
opwekking



optie: zonne-energie
opwekking van
of inkoop van opwekking



isolatie
hoogwaardig gebouwd & achttien
laag energiekosten
in het CO2-rekening



daglicht
in het licht van het gebouw
binnen licht, LED-verlichting
in het licht van



Kansen 't Hart van Het Onderdijs

Het Onderdijs is een ruim opgezette groene woonbuurt. In de huidige plannen takt de groene hoofdstructuur direct aan op het landschap. Het netwerk van oevers en bermen verbindt de wijk met het buitengebied, ondersteunt de ecologische hoofdstructuur en verhoogt de natuurlijke rijkdom en natuurbeleving in Het Onderdijs.

In Het Onderdijs is speciale aandacht geschonken aan duurzaamheid. Zuinig omgaan met natuurlijke bronnen staat centraal. Dit komt momenteel vooral tot uitdrukking in de openbare ruimte waar de bovengrondse afkoppeling van regenwater via wadi's wordt teruggevoerd naar het oppervlaktewater. Veel bewoners in Het Onderdijs hebben zelf zorg gedragen voor de afvoer van het hemelwater vanaf de kavel naar het openbaar gebied.

't Hart van Het Onderdijs neemt een bijzondere positie in binnen de wijk. Het is de plek waar wijkbewoners elkaar ontmoeten. Het programma heeft voor een belangrijk deel een educatieve functie. De voorbeeldfunctie die de gemeente heeft op het gebied van duurzaam bouwen kan zich in de eerste plaats hierop richten. Scholen spelen een belangrijke rol in het bevorderen van het milieubewustzijn. De bewustmaking van kinderen van de effecten van het menselijk handelen op het milieu moet ondersteund worden met het organiseren van concrete activiteiten en het zichtbaar maken van het thema in de omgeving. Via de kinderen neemt ook het milieubewustzijn van de ouders toe. Het vieren van successen speelt daarbij een belangrijke rol.





Aanbevelingen bebouwing

Het centrum van Het Onderdijs is als 't Hart van de wijk een geschikte plek om het thema duurzaamheid op de kaart te zetten. Vanwege de educatieve functies in het gebied liggen er goede kansen om het draagvlak onder de bevolking voor het thema duurzaamheid te vergroten.

De gemeente heeft zichzelf hoge duurzaamheidsambities voor de nieuwe school opgelegd. Wij adviseren de gemeente Kampen ook de duurzaamheidsambities voor het overige programma in 't Hart van Het Onderdijs hoog in te zetten. Op deze manier wordt het blijvend op de kaart gezet als aantrekkelijke, groene, duurzame woonomgeving.

Als er een nieuwe school komt in 't Hart van Het Onderdijs wordt ingezet op een score 'very good' op basis van het BREAAAM toetsingskader. Het BREAAAM toetsingskader is onderverdeeld in negen categorieën, die zijn ingedeeld in credits waarbij op verschillende criteria gescoord kan worden. Vanwege het grote aantal toetsingscriteria vraagt de methode om een zorgvuldig en navolgbaar werkproces, waarbij de uitgangspunten in een vroeg stadium binnen een integraal bouwteam worden afgestemd.

De kosten van een BREAAAM certificering lopen snel hoog op voor gebouwen van beperkte omvang. Een goedkoop alternatief is het gezamenlijk vastleggen van de ambitie en deze op grond van zogenaamde quickscans op het gebied van BREAAAM te [laten] bewaken. Dit levert uiteraard geen officieel certificaat op, maar vormt een goede leidraad bij de ontwikkeling van een duurzaam plan.

Een benadering van duurzaamheid gaat altijd uit van verschillende onderdelen, omgevingsfactoren en

gebouwfactoren. Beiden hebben invloed op het welbevinden van gebruikers en leveren meerwaarde op voor de omgeving.

Op gebouwniveau adviseren wij in eerste instantie te denken aan low tech bouwkundige oplossingen, in combinatie met goede isolatie en warmteopwekking. Hierbij moeten de mogelijkheden voor WKO in beeld worden gebracht. De grond in Kampen blijkt zeer geschikt voor deze vorm van duurzame energieopwekking. Voor installaties dienen maatregelen in het kader van BREAAAM 'very good' te worden afgestemd op wensen in het kader van het 'frisse scholenbeleid'. Een ander belangrijk onderdeel van duurzaamheid is de toekomstwaarde, gebruiksvriendelijkheid en flexibiliteit van een gebouw, die het geschikt maken voor wisselende gebruikers. Aanbevelingen op omgevingsniveau komen aan de orde in de volgende paragraaf.

Wat betreft het overige programma adviseren wij de gemeente Kampen haar grondpositie in het centrumgebied in te zetten om ambities en randvoorwaarden op het gebied van duurzaamheid vast te leggen in een programma van eisen of convenant met uitvoerende partijen. Hierin moeten in ieder geval de energieprestatie en belangrijke uitgangspunten zoals zongericht verkavelen, het aanbrengen van zonnecollectoren etc. worden vastgelegd. De gemeente kan maatregelen op het gebied van duurzaamheid stimuleren middels subsidies en/of bij te dragen aan een WKO voor het hele centrumgebied. Omdat uitvoerende partijen niet altijd in beeld zijn bij de start van een project kan de gemeente overwegen extra capaciteit in te bouwen bij de WKO in het eerste bouwproject, die later kan worden aangeboden c.q. verkocht aan derden.

Aanbevelingen openbare ruimte

Op omgevingsniveau adviseren wij een goede uitstraling naar de wijk en het zichtbaar en/of meetbaar maken van duurzame maatregelen. De openbare ruimte is een ideale plek om het thema duurzaamheid in beeld te brengen en de publieke bewustwording te stimuleren. Wij adviseren de gemeente de verschillende mogelijkheden te bekijken.

De infiltratie en bovengrondse afvoer van regenwater via wadi's en gootjes naar het oppervlaktewater kan op het centrale plein zichtbaar worden gemaakt door nieuwe functies aan dit systeem toe te kennen. Zo kan het waterafvoersysteem worden ingezet als speelaanleiding of al dan niet via een waterput op het plein naar de schooltuinen worden geleid om deze van water te voorzien.

Het thema duurzaamheid kan in beeld worden gebracht door de toepassing van energiezuinige lichtmasten op zonnecellen, zonnecellen op het gebouw of als bijzonder inrichtingselement op het plein. Een andere optie is een digitaal informatiepaneel dat de energieprestaties en/of het verbruik inzichtelijk maakt. In het algemeen is educatieve meerwaarde op het gebied van duurzaamheid een pré. Ook bij de keuze van speeltoestellen en inrichtingselementen.

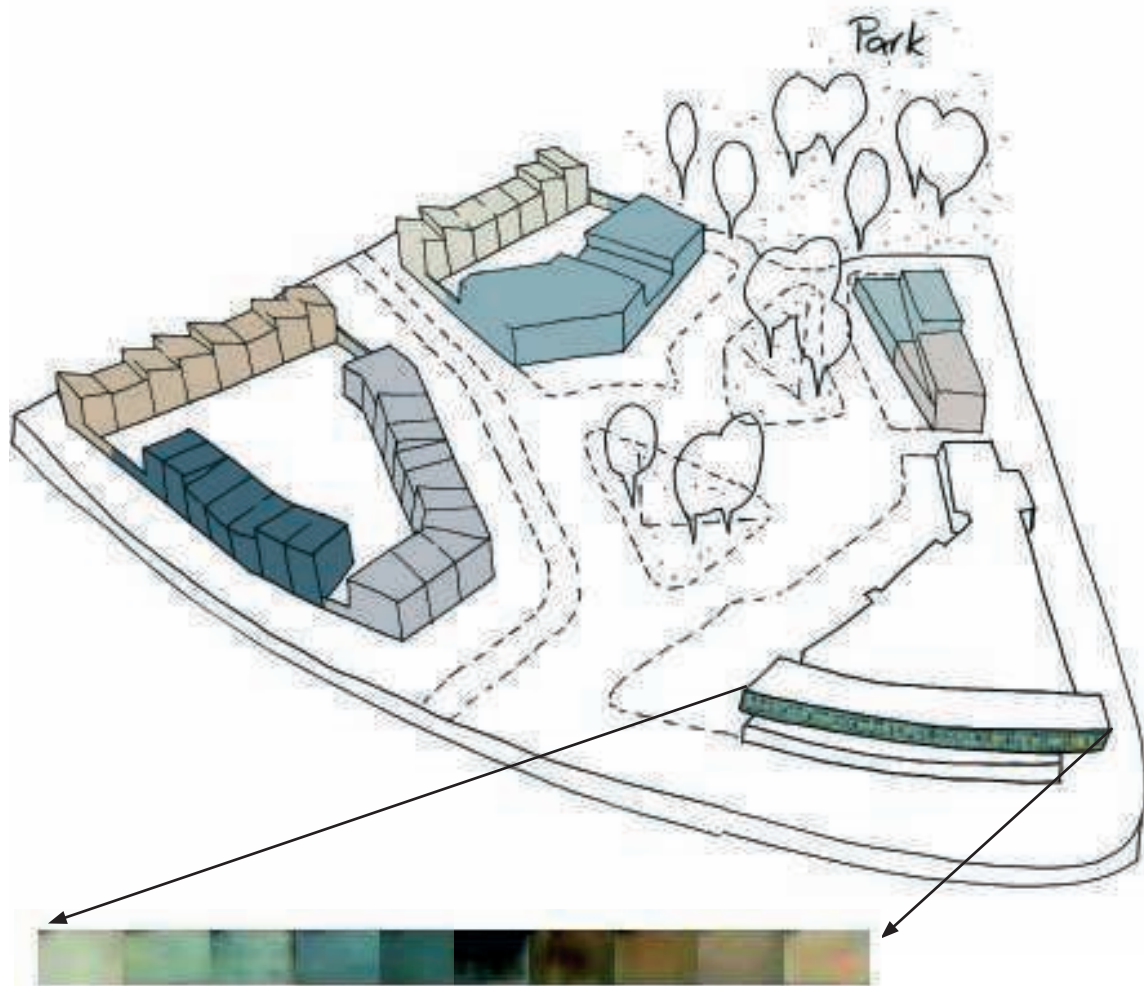
Inrichtingsmaterialen en -meubilair moeten gemaakt zijn van 100% duurzame [al dan niet hergebruikte] materialen. Daarbij kan gekozen worden voor materialen met een natuurlijke uitstraling zoals hout. Dit versterkt het groene karakter van het plein en de wijk en sluit goed aan bij het nabij gelegen park.



Referentie zonnecollectoren op het het plein



Beeldregieplan



Het kleurenpalet voor de nieuwbouw is gebaseerd op het kleurenpalet van de lestenen van de bestaande basisschool, Het Stroomdal

Bebouwing

Materiaal- en kleurgebruik

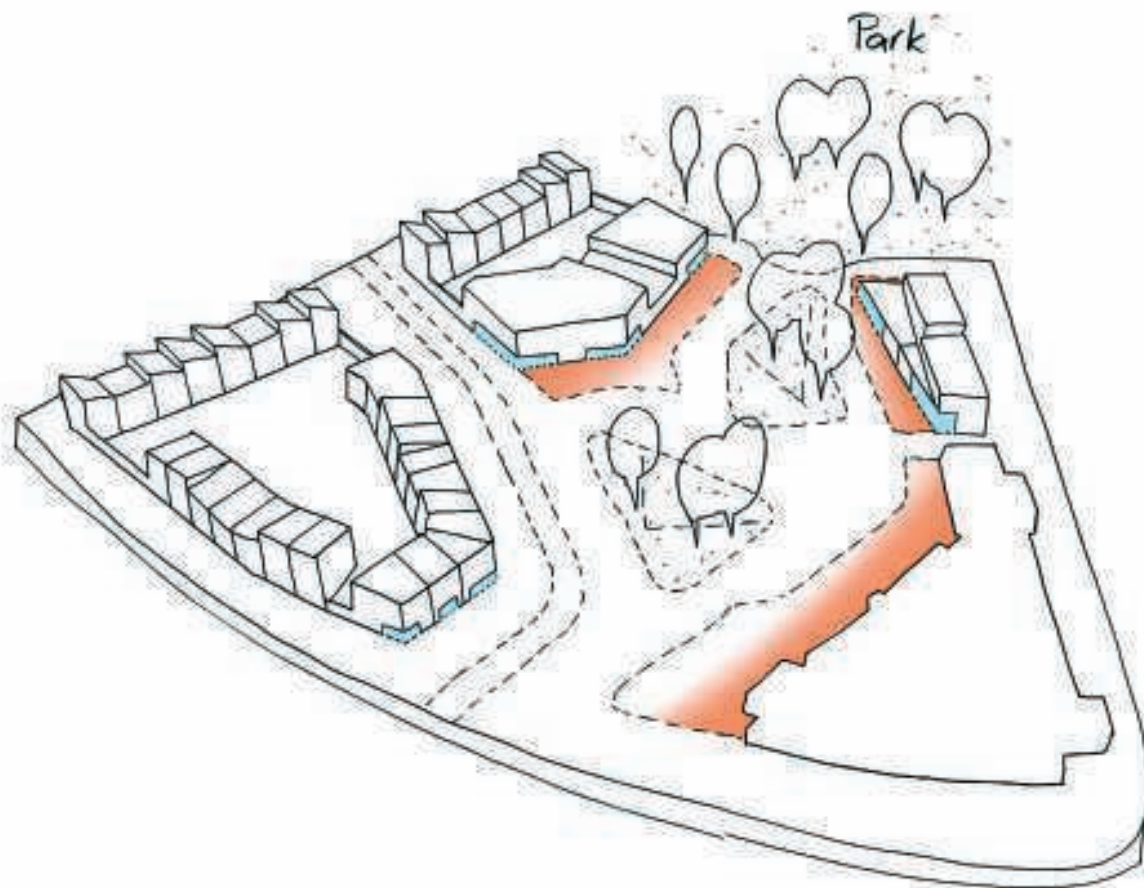
Voor de nieuwbouw geldt dat er samenhang is in vormtaal en eenheid in kleur- en materiaalgebruik. De vormtaal wijkt af van de omringende woningbouw. Er wordt gewerkt met natuurlijke materialen en het kleurgebruik is rustig en eenduidig. Naast glas komen maximaal twee verschillende materialen voor die de grondtoon van het gebouw bepalen. Het gaat om natuurlijke materialen met een duurzaam karakter [zie hoofdstuk duurzaamheid]. Met die twee materialen moeten zowel de woningen als de voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Daarom wordt voorgesteld naast glas te werken met baksteen en hout. Deze materialen bepalen de grondtoon van alle gebouwen.

Qua kleurgebruik verbijzondert 't Hart van Het Onderdijs zich ten opzichte van de rode baksteentinten van de woonbebouwing in haar omgeving. Lichte aardetinten, uit het kleurenspectrum van de lestenen van de bestaande basisschool Het Stroomdal vormen de grondtoon voor alle gebouwen. Het kleurgebruik van de verschillende materialen in één gebouw wordt zorgvuldig op elkaar afgestemd. Uitgangspunt is één kleur per gebouw. Door de verschillende materialen ontstaan kleurnuances.

Het kleur- en materiaalgebruik dient tevens te worden afgestemd op de overige bebouwing, die al gerealiseerd of in aanbouw is. Omdat in 't Hart van Het Onderdijs meerdere exploitanten, ontwerpers en bouwers aan de slag gaan, geldt het principe wie het eerst bouwt bepaalt. Dit betekent dat kleur- en materiaalgebruik worden afgestemd op reeds gerealiseerde bebouwing, gebouwen in aanbouw, of goedgekeurde bouwaanvragen. In het kleurenspectrum van de verschillende gebouwen zijn kleurnuances toegestaan. De kleurnuances zijn zo subtiel dat de eenheid en samenhang intact blijft.



*Baksteen, hout en glas in één bouwblok. De kleuren en materialen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
Voor 't Hart van Het Onderdijs kan gedacht worden aan metselwerk voor de buitenranden en meer hout aan de plein- en parkzijde.*



Representatieve en transparante gevel ter ondersteuning van het publieke karakter van het plein

Gevelontwerp.

Het gevelontwerp bestaat uit twee delen:

- de gevels 'aan het plein en het park' en
- de gevels die gericht zijn op de woonomgeving, 'de buitenrand'.

De twee delen zullen verschillen van karakter, functie, maat, schaal en korrelgrootte, maar worden in samenhang ontworpen. De bouwblokken en gebouwen laten zich lezen als architectonische ensembles met een sterke samenhang in materiaal en kleur.

Aan het plein.

Het plein en park hebben een sterk publiek karakter. Dit geldt ook voor de functies die hier gesitueerd worden. Dit dient tot uiting te komen in de gevels. Alle gevels die georiënteerd zijn op het centrale plein en park hebben een transparant karakter. Op deze manier ontstaat er een wisselwerking tussen plein, park en gebouw. De gevels bestaan op de begane grond zoveel mogelijk uit glas; 50 tot 70%. De mogelijkheden hiervoor worden afgestemd op de duurzaamheidseisen, die gesteld worden aan de gevel. De overige gevels zijn ook representatief, maar hoeven niet voor 50% uit glas te bestaan. Voor het gevelontwerp op de tweede of derde verdieping is geen minimum percentage aan open geveldelen vastgelegd. Wel geldt dat de gevel representatief is en een goede zichtrelatie heeft met het plein en het park.

Hoofdentrees van de bebouwing aan het plein worden gericht op het plein. Hierdoor wordt het publieke karakter van het plein ondersteund. Ook in de uitwerking van de plattegronden dient de wisselwerking tussen plein en gebouw goed te worden vormgegeven.

De buitenranden.

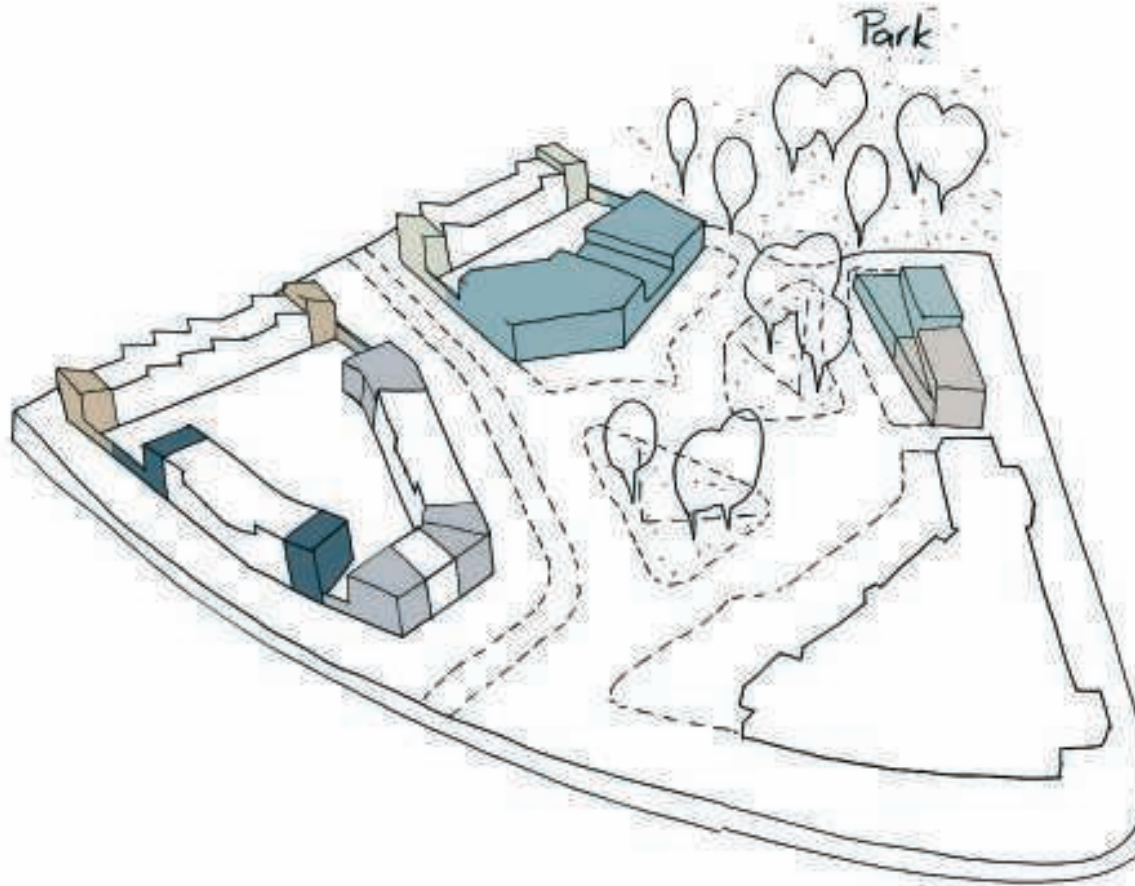
Deze gevels zijn gericht op de woonomgeving en hebben een minder publiek karakter. Ook deze gevels zijn representatief, maar hoeven niet voor 50% uit glas te bestaan. Entrees zijn gericht op de publieke ruimte en de bebouwing wordt qua maat en schaal en korrelgrootte afgestemd op de omringende woonbebouwing.



Door de eenheid in kleur en materiaal worden de gesloten bouwblokken als architectonische ensembles ervaren. Gevels met veel glas ter plaatse van publieke voorzieningen en de overgang naar de woonfuncties met minder glas.



Relatie tussen interieur en exterieur, het landschappelijke karakter op het plein bepaalt ook het interieur. Boven: relatie tussen interieur en exterieur door glazen pui. Gevel opgebouwd uit glas, baksteen en hout, waarbij het kleurgebruik zorgvuldig is afgestemd.



Hoeken en tuinmuren.

het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van twee gesloten bouwblokken en een alzijdig gebouw. Daarom dient er extra aandacht geschonken te worden de oriëntatie van de gevel, hoeken en tuinmuren. De hoeken zorgen voor een logische overgang van de ene gevel naar de andere zowel de gesloten bouwblokken als de losse gebouwen. Hierbij is het gewenst extra aandacht te schenken aan de detaillering door middel van een hoekraam of een verbijzondering van een gevelement.

De gebouwen in een bouwblok of als onderdeel van een alzijdig gebouw moeten nadrukkelijk familie van elkaar zijn om de eenheid te benadrukken. Tuinmuren vormen samen met de voor- en zijgevels integraal onderdeel van de architectuur. Deze worden dan ook in hetzelfde materiaal uitgevoerd als het gebouw waar ze toe behoren.

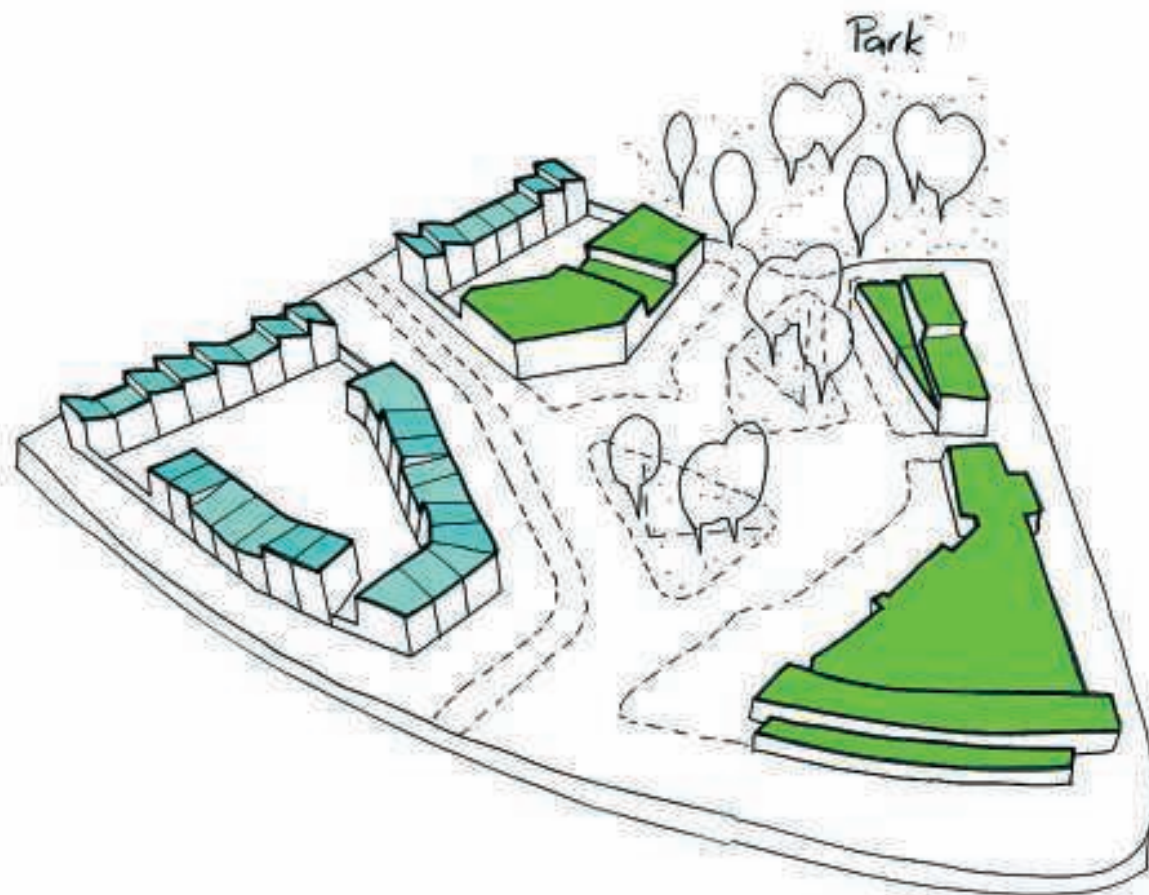


Erfafscheiding in de bouwblokken met tuinmuren [als integraal onderdeel van de architectuur]



*Aaneengesloten bebouwing, de overgangen / aansluitingen tussen verschillende functies worden zorgvuldig opgenomen in het ontwerp
Dit leidt tot hoekoplossingen waarbij zijgevels representatief zijn en tuinmuren als integraal onderdeel van de architectuur*





- individuele kapvorm; plat of lessenaar
- platte daken of flauwe kappen

Kapvorm.

Het concept voor de kapvorm is tweeledig. De grote volumes [groen] krijgen platte daken of flauwe kappen. De kleinere volumes [blauw] krijgen een individuele kapvorm: plat of lessenaar. Voor de nieuwbouw geldt dat er samenhang is in vormtaal. De vormtaal wijkt af van de omringende woningbouw.

De richting van lessenaarsdaken is niet vastgelegd om een gunstige oriëntatie op de zon en het gebruik van zonnepanelen mogelijk te maken. Voorwaarde is wel dat aan de straatzijde een minimale bouwhoogte of nokhoogte van 9m wordt gerealiseerd [zie tekening rechts].

Platte daken bieden goede kansen voor aanvullende maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Zowel zonnepanelen als een groen dak behoren tot de mogelijkheid. Welke maatregelen hier getroffen worden kan nader uitgewerkt worden in het duurzaamheidsconvenant. Zie hoofdstuk duurzaamheid.





Openbare ruimte

Plein en rand

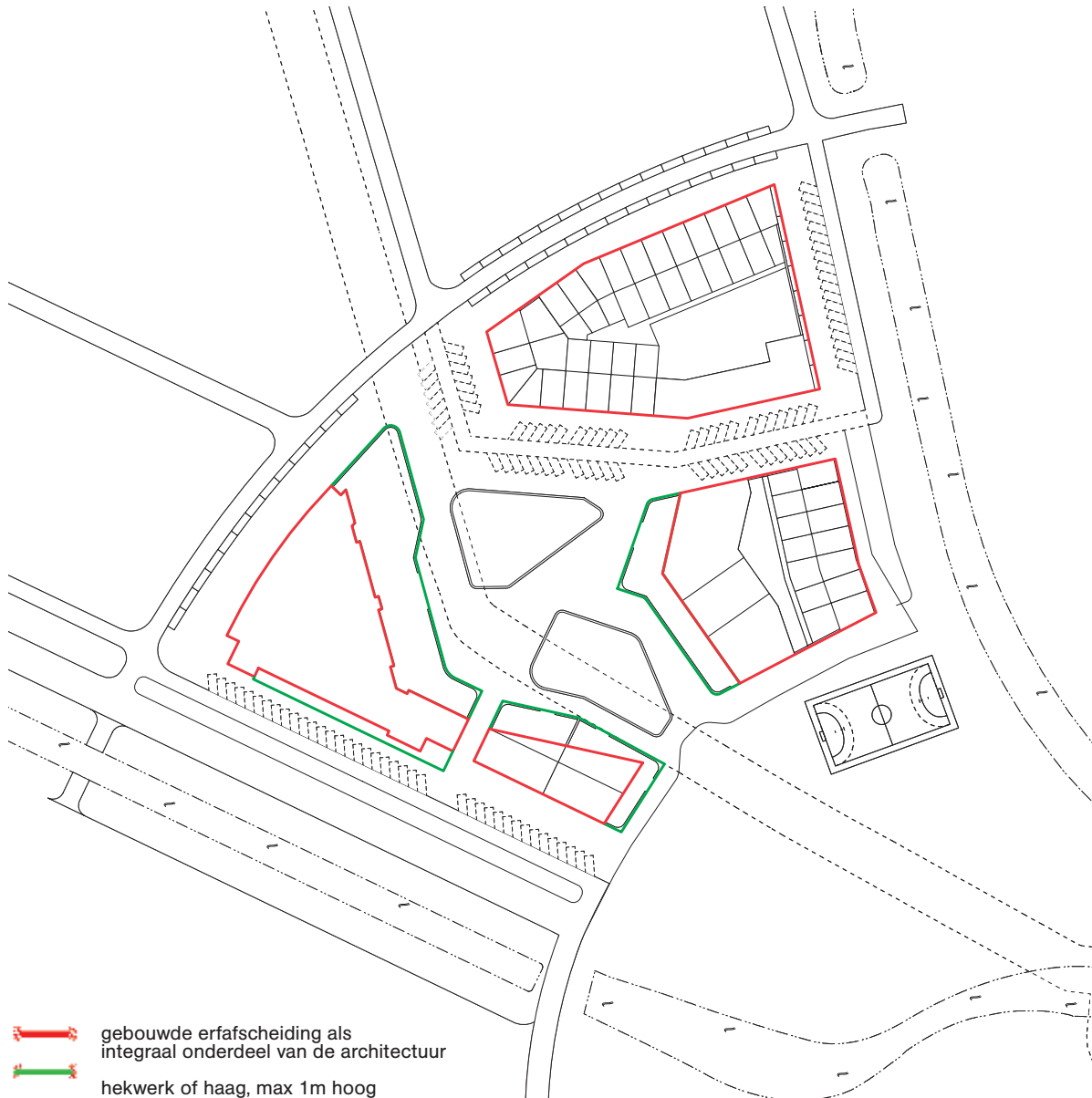
De buitenruimte van 't Hart van Het Onderdijs is ontworpen als een open plein aan het aangrenzende park. De buitenruimtes van de scholen en kinderdagverblijven maken integraal onderdeel uit van het plein. Voor de allerjongsten worden dicht bij de bebouwing speelplekken afgeschermd door middel van lage transparante hekwerken of groene hagen. Op het plein zelf ontbreken hekwerken. De oudere kinderen spelen op het centrale plein. De schoolpleinen worden informeel van elkaar gescheiden door twee groene eilanden op het plein. Informele begrenzingen volstaan omdat autoverkeer vrijwel ontbreekt. De noordrand van het plein grenst aan de enige parkeerroute over het plein. Deze rand kan met inrichtingselementen zoals lange zitbanken, plantenbakken hagen en/of fietsenstallingen worden afgeschermd. Door het ontbreken van hekwerken kan het plein op ieder moment van de dag én in het weekend gebruikt worden als speel- en ontmoetingsplek. Dit zorgt ervoor dat de buitenruimte efficiënt wordt gebruikt.

De buitenrand is gericht op de omgeving. Deze rand wordt ingezet als intermediair tussen 't Hart van Het Onderdijs en het woongebied hieromheen. De randen bestaan uit ruime trottoirs, die toegang geven tot het plein. In de buitenrand wordt een groot deel van het parkeren voorzien. Zo kan het centrale plein zo autovrij mogelijk blijven.



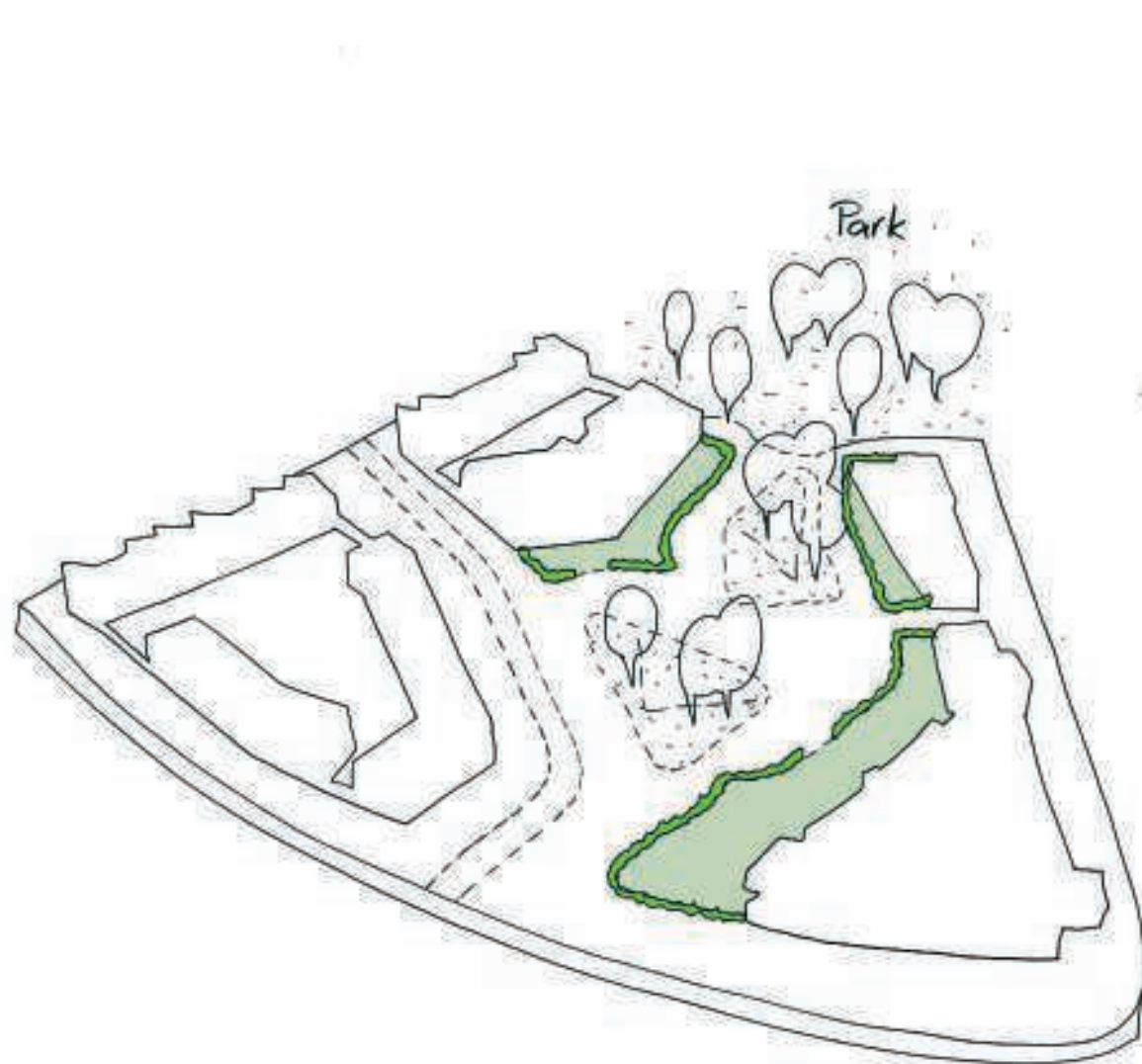
Op het plein of in het groen mag tijdelijke bebouwing worden geplaatst om werkstukken van de scholen te tonen en/of bijvoorbeeld ambulante handel tijdelijk een plek te geven





Privé en openbaar.

't Hart van Het Onderdijs gaat uit van het open plein principe; een gezamenlijk plein voor de bewoners en de gebruikers van de gebouwen, dat op elk tijdstip van de dag en de week gebruikt kan worden door verschillende gebruikers. Een plein om samen gebruik van te maken en elkaar te ontmoeten. Het plein bestaat uit een openbaar gedeelte dat voor iedereen toegankelijk is. Aangrenzend aan de voorzieningen zijn privé zones voorzien voor de scholen en kinderdagverblijven, afgeschermd met een wintergroene haag of een laag transparant hekwerk van maximaal 1m hoog. Deze ruimtes zijn bedoeld voor de allerkleinsten, zodat deze doelgroep veilig en gecontroleerd kan spelen. De oudere kinderen maken gebruik van het openbare deel van het plein. De schoolpleinen worden informeel van elkaar gescheiden door twee groene eilanden op het plein. De informele begrenzing volstaat omdat autoverkeer op het plein ontbreekt.



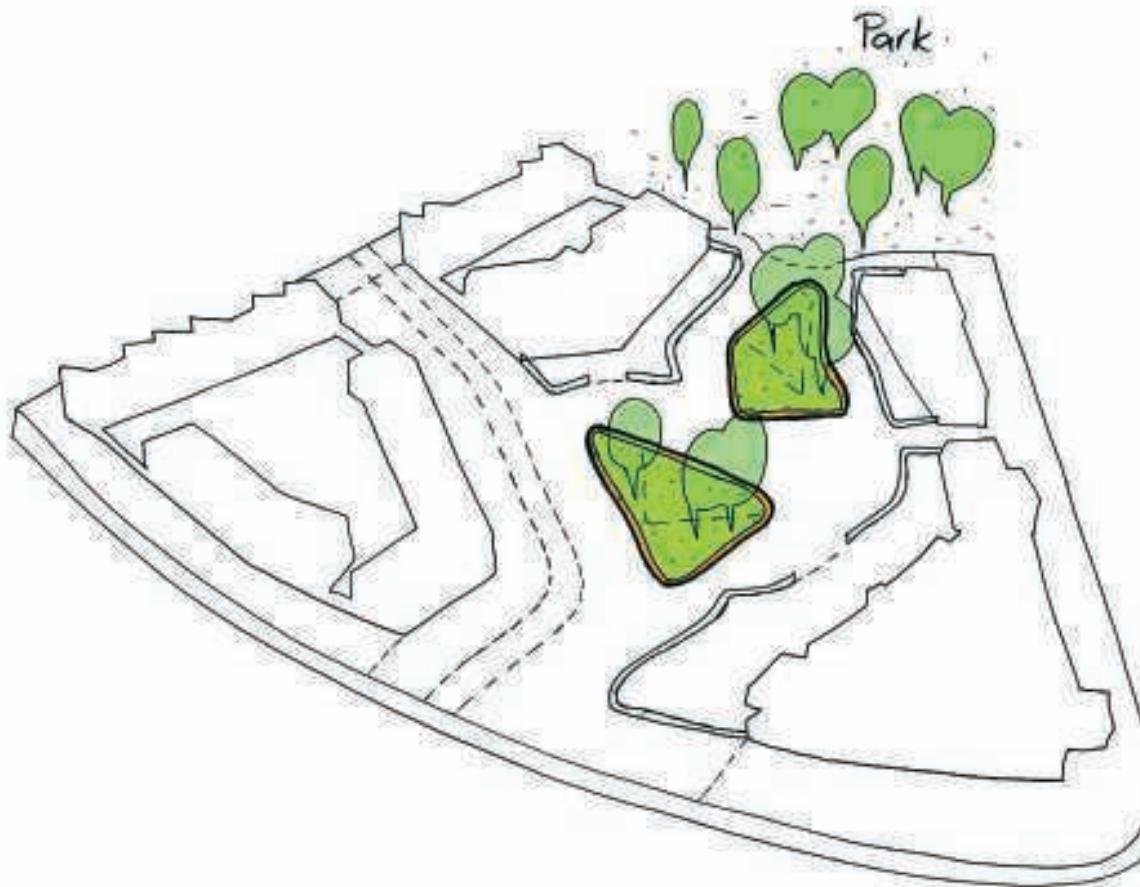
Begrenzing privé buitenruimte met wintergroene haag of een laag transparant hekwerk



Erfafscheiding in de openbare ruimte op het plein met transparant hekwerk en/of hagen



Op het publieke deel van het plein mag de ruimte indien nodig met informele middelen, zoals bloembakken of zitelementen gezoneerd worden



Twee groene eilanden 'Stepping stones' met bomen die park en plein verbinden

Open plein principe.

Voor de inrichting van de openbare ruimte gaat 't Hart van Het Onderdijks uit van drie simpele principes:

Het open plein principe.

Alleen de ruimtes direct grenzend aan de voorzieningen worden afgeschermd met een groene haag en/of een laag transparant hekwerk van maximaal 1m hoog.

De privéruimte is als volgt verdeeld: Het Stroomdal [1000m²], de nieuwe school [500m²], gezondheidscentrum [165m²] en het kindcentrum [200m²]. De rest van het plein wordt zoveel mogelijk obstakelvrij ingericht.

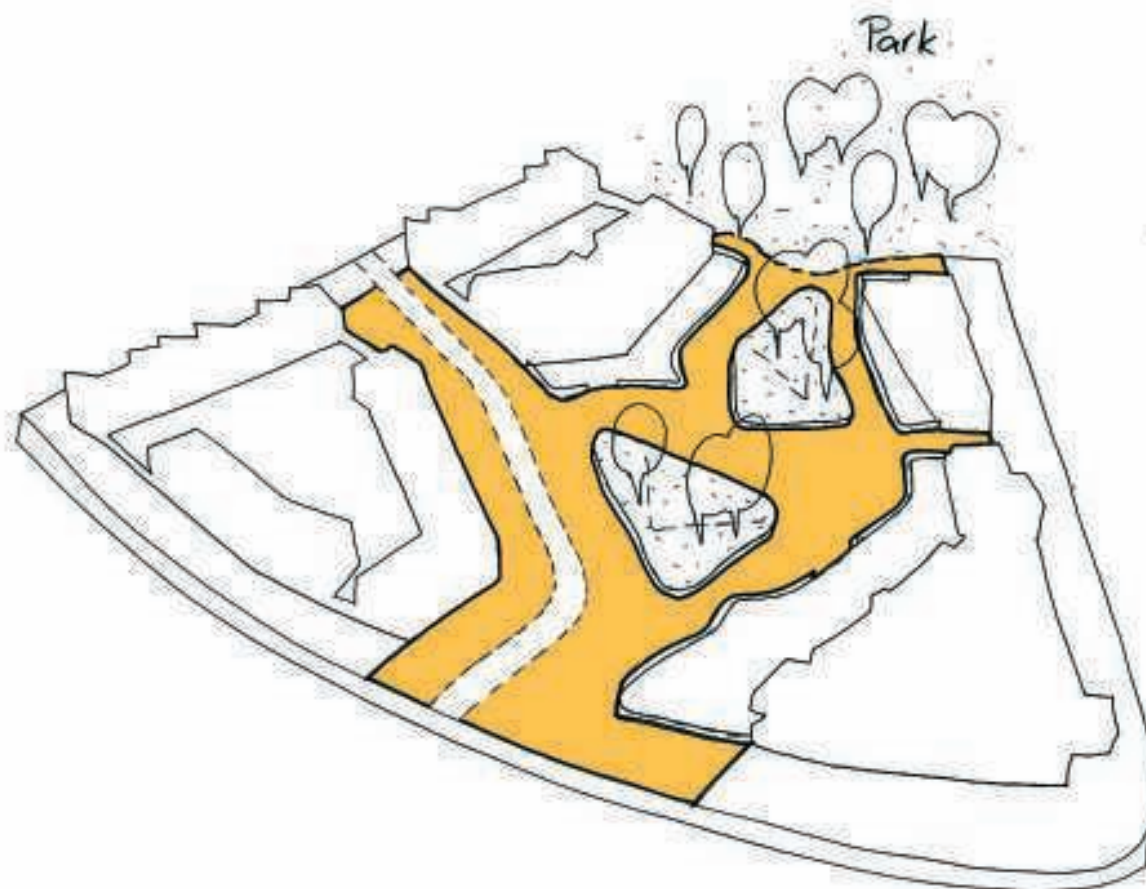
Twee eilanden.

Het plein krijgt twee grote groene eilanden, zogenaamde 'stepping stones'. Hierop staan verschillende bomen die de verbinding maken met het aangrenzende park. Beide eilanden hebben een grastalud wat de toegankelijkheid verbetert zodat ze ook als speelobject gebruikt kunnen worden.

De totale oppervlakte van de twee groene eilanden is minimaal 1400m² en wordt gelijkwaardig verdeeld over de eilanden.

Speelpaden.

De overige ruimte is verhard en opgebouwd uit speelplekken en speelpaden. Het plein is autovrij waardoor overal gespeeld kan worden. De speelpaden maken kris kras bewegingen over het plein mogelijk en hebben een minimale breedte van 5m. Op deze manier kunnen de paden gebruikt worden als speelplek, terwijl er voldoende passeerruimte over is voor passanten.



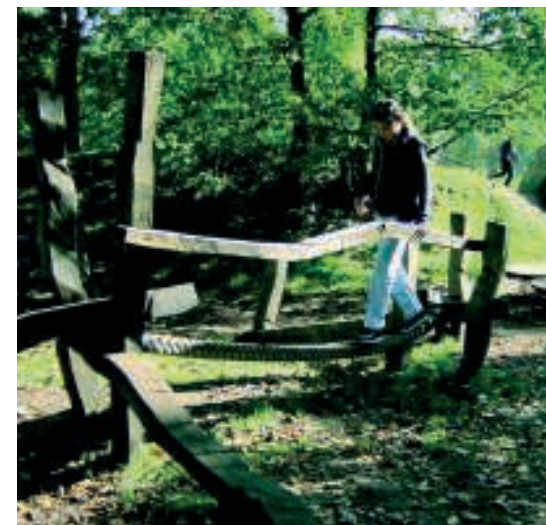
Speelpaden met een minimale breedte van 5m. De paden kunnen dan ook als speelplek gebruikt worden



Via groene eilanden op het plein wordt het landschap naar binnen getrokken
De groene eilanden vormen speelplekken op het plein



Spelen op verharding en gebruik van de speelpaden



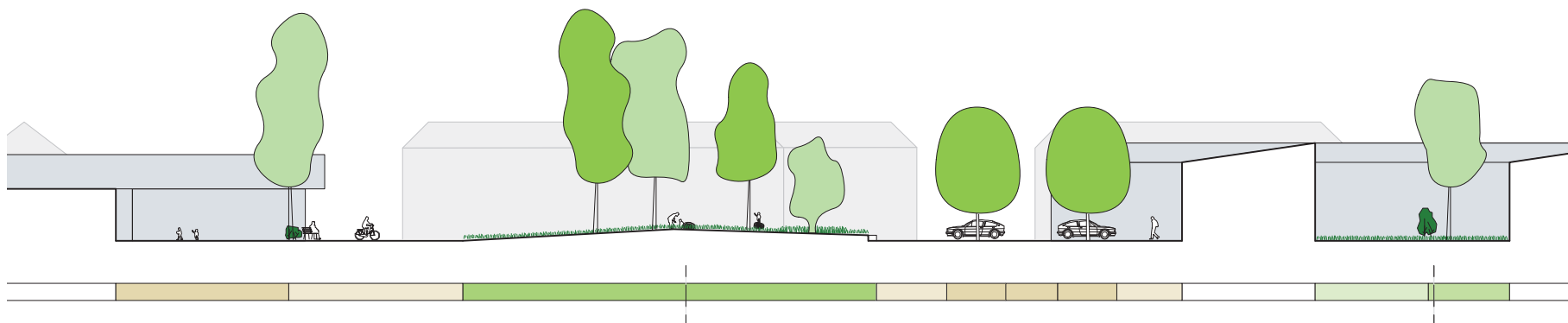
Gebruik van natuurlijke materialen versterkt de relatie met het park en het landschap

Spelen in het groen

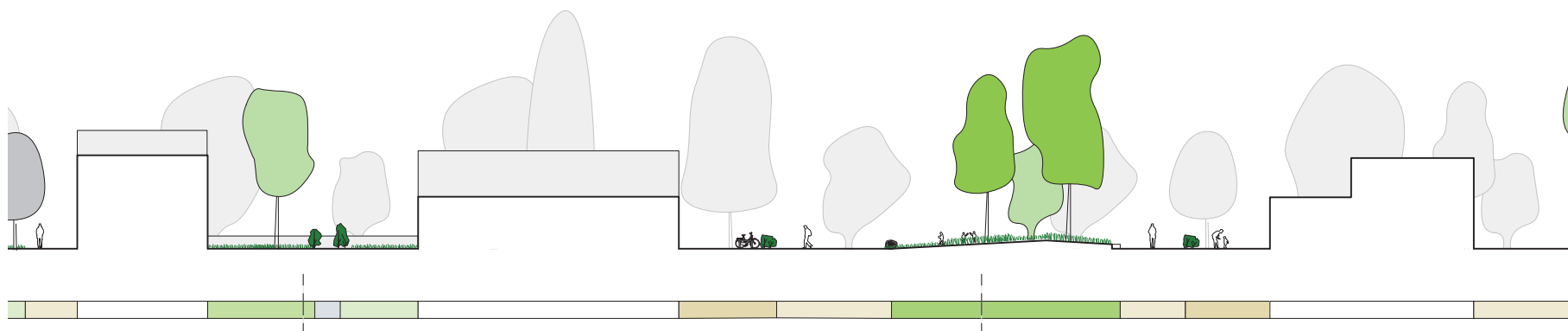


Profielen

Hiernaast staan twee profielen over het plein van 't Hart van Het Onderdijks, schaal 1:500.



Uitsnede plein profiel A 'A [schaal 1:500]



Uitsnede plein profiel B 'B [schaal 1:500]



Postbus 25160
3001 HD Rotterdam
Aert van Nesstraat 45
3012 CA Rotterdam
T 010 240 90 30
F 010 240 90 25
info@dezwartehond.nl
www.dezwartehond.nl

Postbus 1102
9701 BC Groningen
Hoge der A 11
9712 AC Groningen
T 050 313 40 05
F 050 318 54 60
info@dezwartehond.nl
www.dezwartehond.nl

Kamekestrasse 20-22
50672 Keulen
T +49 (0)221 168 262 34
F +49 (0)221 168 234 31
info@dezwartehond.de
www.dezwartehond.de