

Open Club Klimmen

Prof.ir. Jo Coenen, Stedenbouwkundig advies

Decmeber 2019 - Januari 2020

Woord vooraf

Na voorafgaande gesprekken met projectleider Mark Ritzen werd ik als beoogd IBA-supervisor afgelopen jaar uitgenodigd bij een drietal zittingen om kennis te nemen van de planaanpak die namens de gezamenlijke initiatiefnemers van Open Club Klimmen door hun adviseur Rob van der Wijst in de vorm van de zgn. "Houtskoolschets" aangeleverd werd.

Na diverse presentaties gaf ik mondeling mijn commentaren en adviezen naar aanleiding waarvan levendige en vruchtbare discussies ontstonden. Tenslotte heb ik op verzoek van de IBA-directie de stedenbouwkundige kaders geformuleerd. Bijgaand advies betreft drie kwesties die naar mij inzicht een cruciale rol zullen spelen bij de realisatie van de voorliggende planoptie, welke voor de kleine, historisch - markante dorpskern van Klimmen – een "Grand Operation" zal impliceren en een positieve wending aan het voortbestaan van deze bijzondere Limburgse dorpskern kan geven.



Luchtfoto van de locatie van de Open Club Klimmen

A. Ruimtelijke conclusies van het bewonerstraject

Masterplan



Het Masterplan, mede opgesteld door een participatief traject met gebruikers en omwonenden. Heeft als basis gediend voor verdere uitwerkingen in het planproces. De doorlopen stappen zijn gedetailleerd omschreven in de “Maatschappelijke Onderlegger Open Club Klimmen”, en hebben geleid tot bijgaande plankaart. Jan Pasman, initiatiefnemer en voorzitter namens de projectgroep, neemt daarnaast actief deel aan het planvormingsproces.

Tijdens drie bewonersavonden hebben omwonenden en gebruikers inspraak gehad op de verdere vorming en indeling van het project. De bureau's Kragten en Rob van der Wijs begeleidde deze bewonersbijeenkomsten in samenwerking met de gemeente Voerendaal. De opgehaalde informatie, bestaande uit mondelinge en schetsmatig getekende bijdragen, zijn door de twee bureaus verzameld en verwerkt in een speciale plankaart. In de derde bewonersavond is dit gecommuniceerd als laatste stand van zaken van de landschappelijke kadervaststelling, aan de deelnemers van de eerdere bewonersavonden.

Voor IBA Parkstad is het van belang de uitkomsten van dit proces in een vooruitstrevend ruimtelijk kader samen te vatten.

B. Ruimtelijke context

Uitgangspunt is de correcte definitie van de locatie zowel binnen de ruimere context van de kern van Klimmen als in engere zin binnen de grenzen van het kleinere plangebied. Deze onderverdeling is gebruikelijk in Duitstalige prijsvragen. Het ruimere plangebied (Weiteres Plangebiet) en het kleinere plangebied (Engeres Plangebiet) wordt in dit advies nauwkeurig beschreven en vervolgens als leidraad gehanteerd.

Zoals in de onderstaande kaart aangegeven, beslaat het grotere plangebied twee 'driehoeken': De (geel gekleurde) Dorpskerndriehoek (1), waarin de stedenbouwkundige aansluiting met Klimmen centraal staat en daarnaast de (groen gekleurde) Droogdaldriehoek (2), waarin de landschappelijke inpassing met de omgeving, het 'Land van Kalk', centraal staat.

In het (donkergeel gekleurde) zoekgebied overlappen deze twee driehoeken elkaar en moet het ontwerp voor de Open Club landen. Dit gebied (Engeres Plangebiet) betreft de zone tussen Schoolstraat en Droogbedding.

Het (groen gekleurde) – Weiteres Plangebiet dat in de Houtskoolschets als verzameling van landschappelijke kamers aan de voet van de historische kern gekenschetst wordt, dient daarnaast als context voor de plannen.

Terwijl de ruimtelijke analyse en het gevraagde programma van eisen uitgebreid in de "Houtskoolschets" aan de orde komen, worden de specifieke stedenbouwkundige kaders van het plangebied in het volgend hoofdstuk benoemd.



Twee Driehoeken:

De twee hierboven genoemde driehoeken, Dorpskerndriehoek (1) en Droogdaldriehoek (2), zorgen voor oriëntatie en onderscheiden de topografisch prachtig gelegen historische dorpskern met het lager gelegen groen. Deze planopzet is in zijn soort vergelijkbaar met het IBA-project "Centercourt" - de landschappelijke, rood - groen getinte interventie die IBA Parkstad aan de Kerkraadse centrumontwikkeling toevoegde. In de respectievelijke koppen worden de hiervoor geldende randvoorwaarden per gebied nader in kaart gebracht.

1. Dorpskerndriehoek

Belangrijk is de stedenbouwkundige aansluiting op de dorpskern en de versterking daarvan in functionele en ruimtelijk landschappelijke zin. Belangrijke ankerpunten voor de ontwikkeling van de

Open Club zijn het karakteristiek dorpsgezicht, de korrelgrootte en verschijningsvorm van het centrum van Klimmen.

Het historisch waardevolle, monumentale en typische dorpsgezicht van Klimmen zal met de voorgestane operatie definitief een nieuw gezicht krijgen. Behalve de dwars op de droogloop in het verleden ongelukkig aangelegde voetbalvelden is in de jaren vijftig tot zeventig van de vorige eeuw de dorpskern aan de west- en zuidzijde uitgebreid met een fijnzinnig uitgekend systeem van topografisch fraai aangelegde wegen. Na de geplande afbraak van het schoolgebouw aan de Schoolstraat is de planning van het vrijkomende terrein opnieuw een delicate kwestie zoals weleer Klimmens uitbreiding aan de oost- en zuidzijde.

De realisatie van de planopzet zal voor de kleine dorpskern een gevoelige Grand Operation inhouden. Enerzijds is dit voor de mooie historische dorpskern van Klimmen een uitgelezen kans grote publieke aandacht te krijgen maar anderzijds verdient dit een goed geplande en stapsgewijze opbouw van het realisatieproces.

Het aanzienlijke ruimtebeslag van het nieuwbouwprogramma zal leiden tot een voor het dorp ongekend bouwvolume. Aan het ontwerpteam is de keuze op welke wijze te reageren op deze schaa sprong. Het verbergen, verzinken of opdelen van het bouwvolume of door een nieuwe ‘kerkse’, verzamelplek voor het dorp te maken.

2. Droogdaldriehoek

Het topografisch getinte groenplan dat ten grondslag ligt aan de Droogdaldriehoek heeft met name betrekking op het landschappelijke gedeelte van het plan, waarin de sportvelden en het omliggende park een belangrijke rol spelen. Rob van der Wijsts analyse gaat dieper in op dit aspect. Ondanks enkele ongelukkige keuzes uit het verleden, waarvan het opvullen van het oorspronkelijke droogdal met afvalmaterialen de belangrijkste is, is het niet opportuun de ordening van de sportvelden te heroverwegen. Wel zal met name de drainage van de velden en de waterafvoer verderop in het dal in het oog gehouden moeten worden en onderdeel zijn van de grotere projectscoop. Het betrekken van de expertise bij het Waterschap zal onmisbaar zijn bij de beoordeling van deze onderdelen.

Het Zoekgebied

Het zoekgebied is (het Engeres Plangebiet) de plek waar het belangrijkste ruimtelijke interventies op de locatie zullen plaatsvinden. Het omvat de glooiende terreinen, die de verbinding vormen tussen de historische dorpskern op de top van het plateau en de sportvelden in het dal. De terrassen zijn momenteel ook de locatie van de huidige basisschool, die onder paragraaf “uniek erfgoed” wordt beschreven.

In deze zone vindt een combinatie van vier activiteiten plaats:

- *Parkeren:*
Het parkeren zal in deze zone zijn plek dienen te vinden, op een wijze waarbij deze functie de ruimte niet zal overheersen, maar waarbij er een nieuwe openbare ruimte voor het dorp Klimmen wordt gecreëerd.
- *Ontmoeten buiten:*
De verbinding met de dorpskern dient tot stand te worden gebracht, met een weloverwogen inrichting van de openbare ruimte, die gebruikers en bewoners uitnodigt te voet of op de fiets de Open Club te bezoeken.
- *Ontmoeten binnen:*
Schematisch is een programma en afhankelijkheidsschema opgesteld, de verdere uitwerking van de positionering van de ruimtes in het gebouw en zullen zwaar wegen voor succesvol gebruik van de Open Club.
- *Wonen:*

Naast het openbare hoofdgebouw van de Open Club, is er de mogelijkheid woningbouw te ontwikkelen op de locatie, ten einde de kwaliteit van het project te verhogen. Deze woningen dienen slim gepositioneerd te worden, en met het groen en landschap samen te smelten. Zie hiervoor de referenties voor wonen in terras en helling.

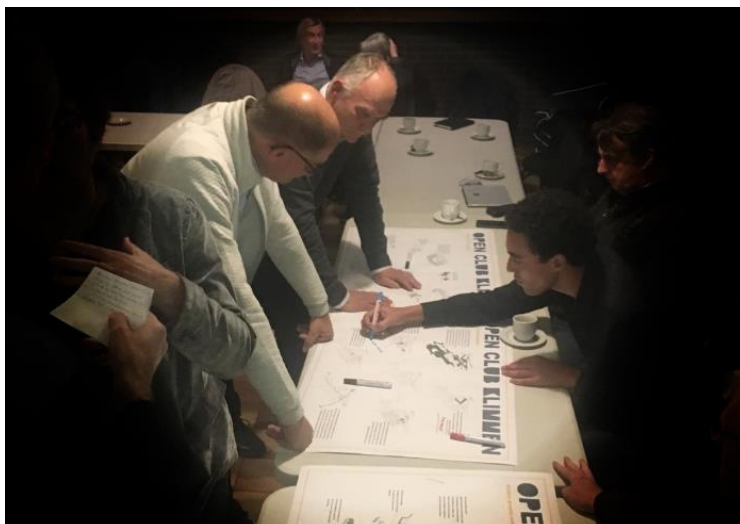
Ruimtelijke opgave

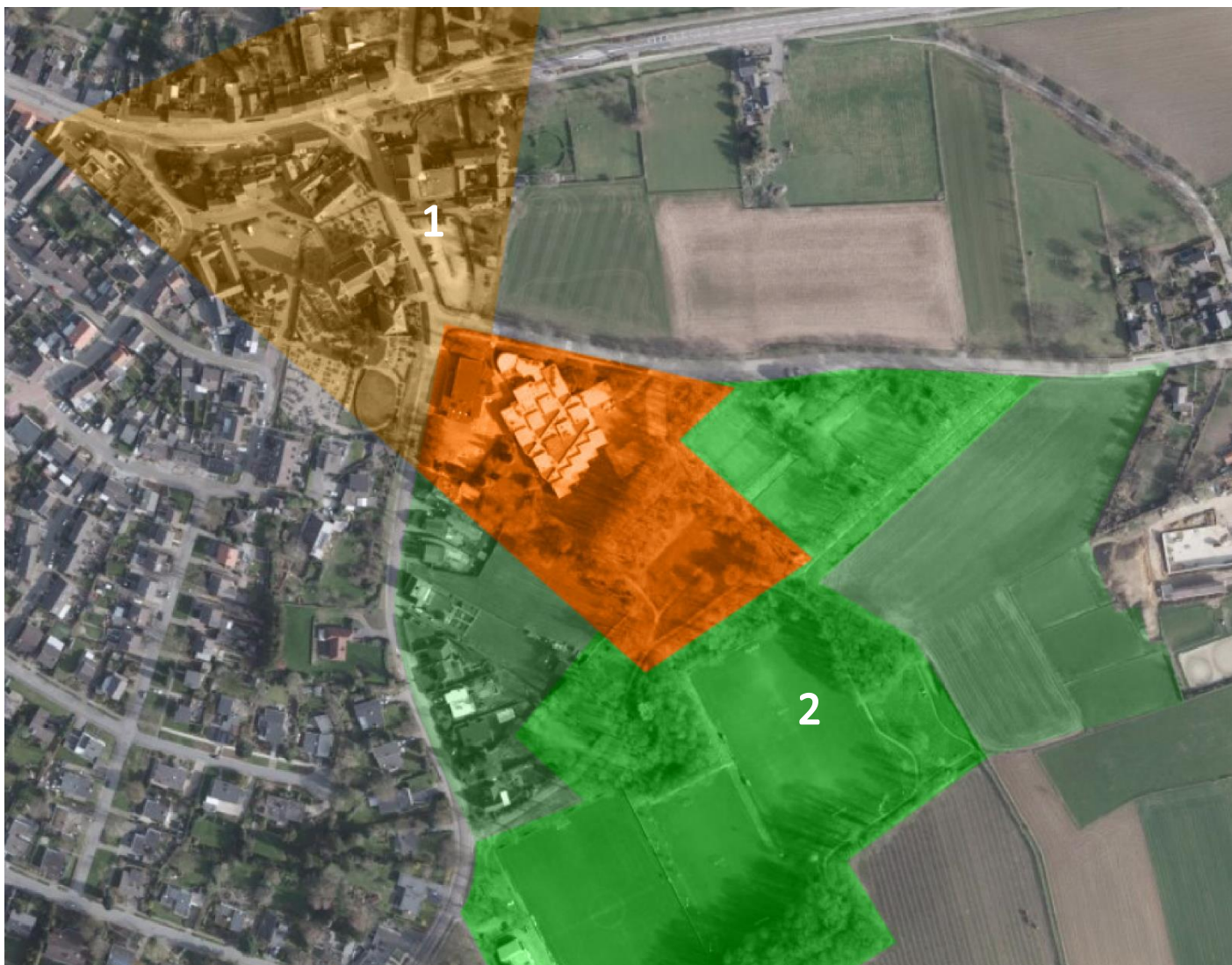
De kwaliteitsbeheersing van het project staat of valt bij de wijze van aanbesteding en de beoordeling daarvan. De wijze van formulering van de uitvraag, bepaalt deels ook de inschrijvers. Zo kunnen bijvoorbeeld partijen met ervaring in Slim Bouwen getriggerd worden, door een positieve beoordeling bij de toepassing van dit bouwconcept. Idealiter vinden er een of enkele dialogen plaats tussen de inschrijvende teams en een panel van experts en eigenaren, aangevuld met enkele representanten van de gebruikers/initiatiefnemers. In de uiteindelijke beoordeling van de tender vervult de kennis van de experts eveneens een belangrijke rol. Vanaf de start van de aanbestedingsprocedure dient er een afweging te worden gemaakt over de betrokken beoordelaars en hun eventuele vervangers in geval van ziekte of overmacht.

Voor het hoofdgebouw van de Open Club, waarin de functies en meeste gebruikers zullen landen, wordt het ontwerpteam de vrijheid gelaten om met een originele en in het Land van Kalk passend ontwerp te komen. Indien gewenst kan door middel van een dialoog voorafgaand aan de eindpresentatie door de uitschrijver worden meegestuurd aan de wenselijkheid van de gedane voorstellen.

De teams zullen bovendien speciaal rekening dienen te houden met de volgende, de locatie en het project kenmerkende, aspecten:

- De schaal en wijze van inpassing van het PvE Open Club i.r.t. de dorpskern en het droogdal
- Integreren van het terrassenlandschap in het toekomstige ontwerp
- Inrichting van de verbinding dorpskerndriehoek – Open Club
- Aansluiten op het landschap en de identiteit van het Land van Kalk
- Flexibel gebruik in heden en toekomst
- Implementatie van duurzaamheidsaspecten op het gehele complex
- Oplossingen voor de waterproblematiek in de Droogdaldriehoek
- Besef van de door initiatiefnemers en omwonende genoemde aspecten
- Mogelijke toevoeging van kwalitatieve woningbouw op het plot
- Mogelijke toepassing van efficiënte slag in het bouwproces (Slim Bouwen)
- Mogelijke integratie van elementen van de huidige basisschool





Morfologie en stedenbouwkundige & landschappelijke aansluitingen

Uniek Erfgoed

Behalve het historisch waardevolle ensemble rond de kerk van Klimmen valt het architectonische belang van de huidige basisschool niet te onderschatten. Het gebouw van architect Hub Beckers (1927 – 2011), is niet enkel een hoogtepunt uit zijn oeuvre, maar ook een schoolvoorbeeld van de vroege toepassing van scholenbouw, volgens de vooruitstrevende ideeën van Professor Aldo van Eyck. Het is het eerste voorbeeld in Zuid-Limburg waarin de traditionele grote klassen werden ingewisseld voor een fijnere structuur van kleine groeperingen van geschakelde ruimtes. Op meesterlijke wijze wist architect Beckers het kenmerkende landschap hiervoor in te zetten, door iedere ruimte op een eigen terras te plaatsen. Het gebruikelijke document van een architectonische waardestelling, die uitvoeriger ingaat op de uniciteit en de kwaliteiten van het gebouw, zal dienen te worden meegegeven aan de ontwerpers, ten einde te onderzoeken of en hoe onderdelen van het huidige gebouw een rol kunnen spelen in de nieuwe Open Club.

1. ELEVATION FROM THE STREET

2. ELEVATION FROM THE HILL

3. ELEVATION FROM THE HILL

RECHENUNGSZIMMER

M. M. P. 1933

STADT: MÜNCHEN

359

6

This architectural site plan illustrates the layout of the University of California, Berkeley. The plan features a central green area, likely a campus quad or park, surrounded by various buildings and structures. A prominent building complex is located in the upper left, while a large, multi-winged building complex occupies the center. To the right, there are several smaller, rectangular buildings. The plan also shows roads, paths, and a network of streets. A north arrow is positioned in the top right corner, and a scale bar is located at the bottom right. The drawing is a detailed technical representation of the campus layout.



Infrastructuur & Parkeren

Naar aanleiding van de nieuwe ruimtelijke ordening, is een verandering van verkeersbewegingen, bereikbaarheid en loopafstanden in de omgeving van de slingerende Schoolstraat, te verwachten. Met blik op de toekomst en als basis voor verdere planning wordt geadviseerd de gewenste verkeerscirculatie in de kom van Klimmen in de plannen mee te nemen.

Op de planlocatie zelf is de te verwachten parkeerbehoefte voor de Open Club en de omringende sportvelden, een grote uitdaging. Bureau Kragten en Rob van der Wijst hebben op verzoek aangetoond, dat de resterende ruimte in het zoekgebied, bij de te verwachten parkeerbehoefte voldoende is om een plein- of parkachtige inrichting mogelijk te maken. Dit dient ook als zwaarwegend uitgangspunt te worden meegenomen in het ontwerp, omdat deze ruimte de verbinding met de historische kern zal maken, of breken indien niet zorgvuldig uitgedacht.

Duurzaamheid & flexibiliteit

Op het gebied van duurzaamheid heeft Prof. Jos Lichtenberg (TU Eindhoven) zijn expertise ter beschikking gesteld. Enerzijds heeft hij met zijn kennis en kunde commentaar gegeven om het programma van eisen, dat ten grondslag ligt aan de ontwikkeling, scherp te stellen. Daarnaast adviseert hij met het oog op het veelvoudige gebruik van gebruikersgroepen een toekomstige flexibiliteit van het multifunctionele gebouw. Deze veelal technische adviezen voor constructie en installaties, stellen zonder noodzakelijk grote ingrepen of kosten het gebruik in de toekomst veilig en verhogen de duurzaamheid van de ontwikkeling. Daarnaast licht hij ook de mogelijkheid van toepassing van Slim Bouwen toe. Met deze zeer efficiënte en flexibele bouwmethodiek welke Prof. Lichtenberg mede heeft ontwikkeld en op vele plekken wordt toegepast, kunnen kostenbesparingen worden gerealiseerd, terwijl door de efficiëntie van het bouwproces en in de flexibiliteit van de constructie, ook duurzaamheidsvoordelen worden behaald.

Aangezien de methode wel een gedegen voorbereiding vereist en niet iedere aannemer, de kennis of ervaring heeft hiermee te werken, zal Slim Bouwen geen eis zijn, maar dient er een geschikte methode gevonden te worden, waarbij de inschrijvers in de aanbestedingsprocedure van de methode op de hoogte worden gebracht en punten kunnen scoren op de toepassing daarvan.

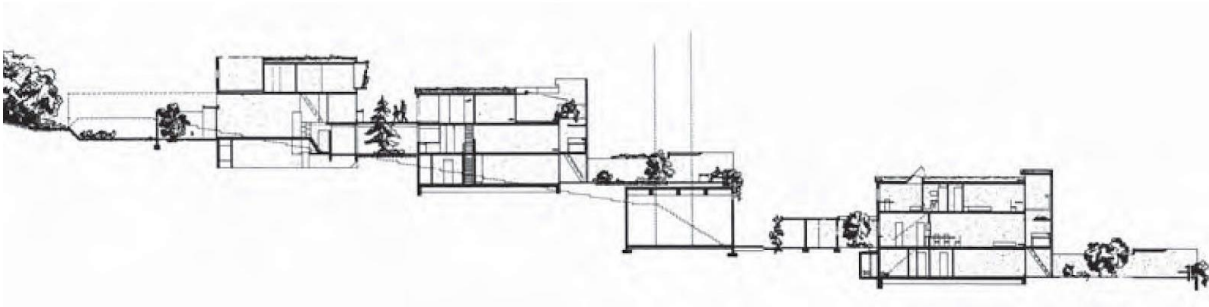
Beeldkwaliteiten

Naar inschatting van de project coördinerende RO-groep zullen de stichtingskosten meer dan xx miljoen Euro bedragen hetgeen een oproep tot engagement van de markt impliceert en bij uitwerking van alle groene en rode plandelen vanaf de start expliciet gestelde en stringente uitgangspunten vereist. Voor de gebouwdelen betekent dit in combinatie met de historisch, topografisch, delicate helling een integraal ruimtegebruik, compacte plattegrondontwikkeling en werkbare inrichting van de omringende ruimten voor parkeerplaatsen en ontmoetingsruimten op de gesuggereerde buiten- en binnenplaatsen. Het is een nadere definitie van de te projecteren oppervlakken op de helling tussen Schoolstraat en diepere Droogbedding, waarbij de oplossing uitdrukkelijk gezocht moet worden in een slimme combinatie van rode en groene plandelen, dat wil zeggen openbaar groen, parkeerplekken en gebouwdelen.

Om het project daarbij een extra kwaliteit te geven is de eerder in het proces gesuggereerde combinatie met kwalitatieve residentiële woningbouw aan te bevelen. Gelet op het belang van de inpassing worden hierbij enkele treffende referenties getoond. Toonvoorbeelden, van soms al decennia terug, waarin de woningen kundig in het groene glooiende landschap in gebed werden.

Klimmens Open Club

Dorpsforum: een combinatie van ontmoeting, sport, parkeren en wonen in de helling



Projectie zoekgebied de Open Club Klimmen (OCK)

Omdat het aanbevelingswaardig is woningbouw op de locatie te onderzoeken. Bijgaande referenties tonen potenties voor de locatie, met een juiste inpassing in de hellingen en met veel groen.

Positionering in de omgeving

- Zorg voor een aantrekkelijk vormgegeven buitenruimte waar auto's te gast zijn.
- Positioneer het OCK zodanig dat het in het gebied een goede visuele relatie met de verschillende functies en het landschap heeft.
- En geef het OCK daarmee eenzijdige oriëntatie.

Ruimtelijke impact

- Door de diverse interventies in een sequentie van vlakken en volumes te plaatsen kan de impact op het landschap minder groot worden.
- Gebruik het omringende en nieuw aan te planten groen om het gebouw op te nemen in het landschap.

Oriëntatie en routing

- De (buiten)ruimte verbindt alle functies met elkaar en functioneert als een 'dorpsplein'.
- Leidt routes logisch naar entrees en verbindt daarmee binnen en buiten.
- De routes die het hoogteverschil overbruggen zijn gelieerd aan de diverse adressen.

Gebruikmaken van hellingen

- Diverse functieonderdelen passen ondergronds.
- De helling is geschikt voor spel en sport.
- Plaats delen in het talud om te grote ruimtelijke impact te beperken.
- Houd rekening met potentiële vochtproblemen bij plaatsing in het talud of denk aan het opvangen en vertraagd afvoeren van water.

Referenties wonen in terras en helling



Atelier 5 - Siedlung Halen



Neave Brown – Smalle Haven, Eindhoven



Onderzoeken hergebruik
van elementen oude school

Zoekgebied:
parkeren en toekomstige gebouwdelen

