





Inrichtingsplan Landschapszone Overgooi



sfeer van de polderjungle
in het wilgenbos

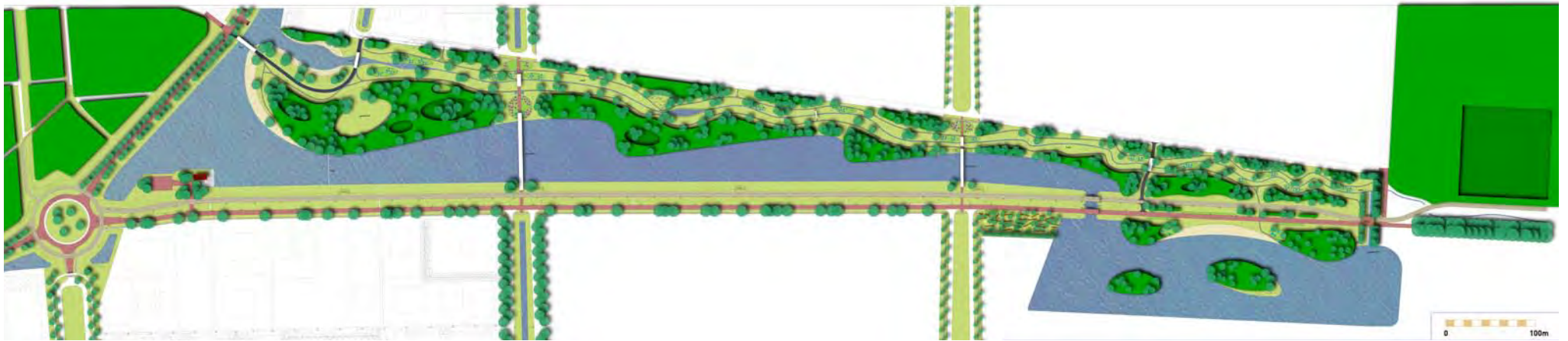


romantische sfeer bij de
bruggen




poldersfeer bij de
polderboulevard

Sferen in het ontwerp



Inrichtingsplan Landschapszone Overgooi

An aerial photograph showing a landscape zone. A green arrow points from left to right across a section of agricultural fields. Above the arrow, a white line with vertical end caps is labeled "lengte 1420 m". Below the arrow, a yellow rectangular area is labeled "oppervlakte 20,3 ha". The landscape consists of various agricultural plots in shades of green and brown, interspersed with forested areas. In the foreground, a large body of water is visible with several small sailboats.

lengte 1420 m

oppervlakte 20,3 ha

Landschapszone Overgooi geprojecteerd op de huidige topografie

Inhoud

2	Achtergronden Overgooi	5
3	Vooraanleg als succesfactor	7
4	Programma van eisen	9
5	Het Ontwerp	11
6	Watersysteem	13
7	Wilgenbos	15
8	Polderboulevard	17
9	Bruggen	19
10	Details	21
11	Infocentrum	23





Groenstructuur: onderdeel lanen



**Groenstructuur:
onderdeel landschapszone**

Structuurplan Overgooi

De landschapszone en de lanen geleiden het gebied om tussentijds afgeronde compartimenten te kunnen maken. De landschapszone vormt een groene recreatieve verbinding tussen Waterlandse bos en Cirkelbos.

1 Achtergronden Overgooi

Ten oosten van Almere Haven, achter de Gooimeerdijk tegenover Huizen, ligt het gebied Overgooi. Overgooi is opgezet als hoogwaardig woonmilieu voor de bovenkant van de markt, een villagebied van 267 ha, in grootte vergelijkbaar met Wassenaar. Er is ruimte voor circa 1000 villa's op royale kavels van minimaal 1500m².

De ontwikkeling van een dergelijk ambitieus plan in een jong en leeg poldergebied brengt allerlei dilemma's met zich mee. Allereerst zal de voltooiing van het hele plan nog 10 jaar of langer gaan duren, afhankelijk van de conjunctuur en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dat vraagt om een helder plan waarbij tussentijds afgeronde compartimenten ontstaan

Verder is de ontwikkeling van 'gated communities' ongewenst. Uitgangspunt is dat met de ontwikkeling van Overgooi een meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd door middel van doorgaande recreatieve en ecologische verbindingen.

Woningmarktonderzoek van Kolpron geeft ook het belang aan van een goede landschappelijke inrichting in een vroeg stadium. De veeleisende woonconsument moet door een groene woonomgeving verleid worden zich in Overgooi te vestigen.

De vroegtijdige ontwikkeling van de landschapszone en de groenstructuur in het algemeen is dus een belangrijk onderwerp voor een succesvolle ontwikkeling van Overgooi als geheel.



Ontwikkelingsplan Overgooi, juni 2000



De Vondelparkbuurt met het Vondelpark als historisch voorbeeld van vooraanleg



2 Vooraanleg als succesfactor

Villa's in het landschap

Veel groen en contact met het landschap zijn wezenlijke kwaliteiten voor de ontwikkeling van villadorpen en luxe woonomgevingen. De uitgestrekte villadorpen bij uitstek, Wassenaar en Aerdenhout, konden zich ontwikkelen door door de prachtige ligging in een bosrijke omgeving in de nabijheid van zee en strand, op comfortabele afstand van de stad.

De jonge polder

Kortom een type landschap waaraan Overgooi niet voldoet. Het polderlandschap is nog jong en de aangeplante bossen aan de randen van Overgooi zijn nog niet volgroeid. De Gooimeerdijk vormt een harde grens met het water. De polder is daarentegen wel bij uitstek een maakbaar landschap, dat met wat tijd en geld aangepast kan worden aan deze verlangens naar groen en ruimte. Waar de gevraagde kwaliteiten ontbreken zullen we ze moeten maken.

Vooraanleg van het Vondelpark

Dat was ook een redenering die ten grondslag ligt aan het bekendste park van Nederland: het Vondelpark. In de 19e eeuw is het Vondelpark door projectontwikkelaars aangelegd, in de kale zompige weilanden buiten de toenmalige stad. De aanleg was geen liefdadigheid maar ondernemerschap met een duidelijk doel: een gewilde woonomgeving scheppen zodat de aangrenzende kavels van de Vondelbuurt duur verkocht konden worden. En met succes: de Vondelbuurt is nog altijd een gewilde woonbuurt 'op stand'.

Kosten en baten

Vooraanleg van groen stuit meestal op een bezwaar van planeconomische aard, namelijk renteverlies. In het verleden is ook in Almere ervaring opgedaan met vooraanleg van groen. In Almere Haven gebeurde dit met een (te) kleine korrel en kwam er niet altijd veel terecht van terecht door conflicten met de bouw. In Almere Buiten is daarom een stoer raamwerk van boskammen aangeplant. Het zelfde principe van vooraanleg van brede boskammen is toegepast in Almere Hout, dat nog wacht op verdere verstedelijking.

Vooraanleg nu

Voor het succes van nieuwe villawijken is vooraanleg van groen erg belangrijk gebleken, zo heeft het verleden geleerd. De gemeente maakt daarom haast met de aanleg van de landschapszone als beeldbepalend groengebied. Bij het maken van het inrichtingsplan is rekening gehouden met 'snel' resultaat. Water is een landschappelijk element dat meteen 'af' is, en water beslaat de helft van de oppervlakte. Bij het groen is gekozen uit snelgroeiende soorten, die passen bij de sfeer van Flevoland. Al met al kan er ondanks de grote afmetingen (bijna de helft van het Vondelpark) binnen enkele jaren al een aantrekkelijk jong park ontstaan.



Overgooi: aardappelveld en dijk ►



Plankaart Overgooi, mei 2005, met de verkaveling van de eerste fase (bruintinten), de tweede fase (groentinten) en het schetsontwerp voor de landschapzone uit het Waterplan.

3 Programma van eisen

In het Plan van Aanpak voor de landschapszone is het volgende programma van eisen opgesteld. De laatste drie punten zijn gaandeweg het proces toegevoegd.

- De landschapszone zorgt voor een aantrekkelijke schaal, waarbij opgaand groen zorgt voor beschutting van de woonvelden en geleiding van de grote maten van de polder.
- Er wordt een natuurlijke belevings sfeer gecreëerd met recreatieve verbindingen tussen Waterlandse bos en Cirkelbos en een mogelijke doorkoppeling van de Gooimeerbeek.
- Water bepaalt voor een groot deel het beeld. De waterberging heeft een omvang van van ca. 10 ha, mogelijk door middel van de onderzuigtechniek. Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans
- Er wordt rekening gehouden met de stand van het archeologisch onderzoek.
- Er wordt zonedig een strategische uitwisseling gemaakt om later meer openbare ruimte in de verkaveling van het woongebied mogelijk te maken.
- De kunstwerken vormen een familie, ze zijn allen in dezelfde stijl
- Plaatselijk zijn er parkachtige accenten
- Een informatie- en verkoopcentrum met 20 parkeerplaatsen is onderdeel van het plan

- De doorkoppeling voor autoverkeer over de Meesweg naar het Cirkelbos blijft gehandhaafd.

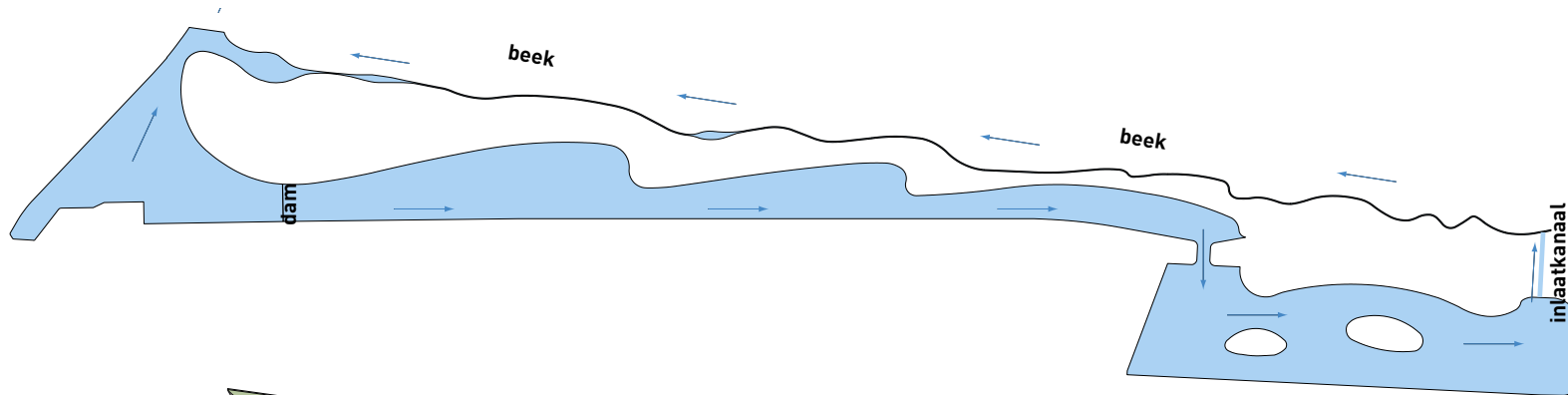
Relevante documenten:

- Ontwikkelingsplan Almere Overgooi, juni 2000
- Grondexploitatie Overgooi, herziening juni 2006
- Bestemmingsplan Overgooi Almere Haven, januari 2003
- Waterhuishoudingsplan Almere Overgooi, juni 2002

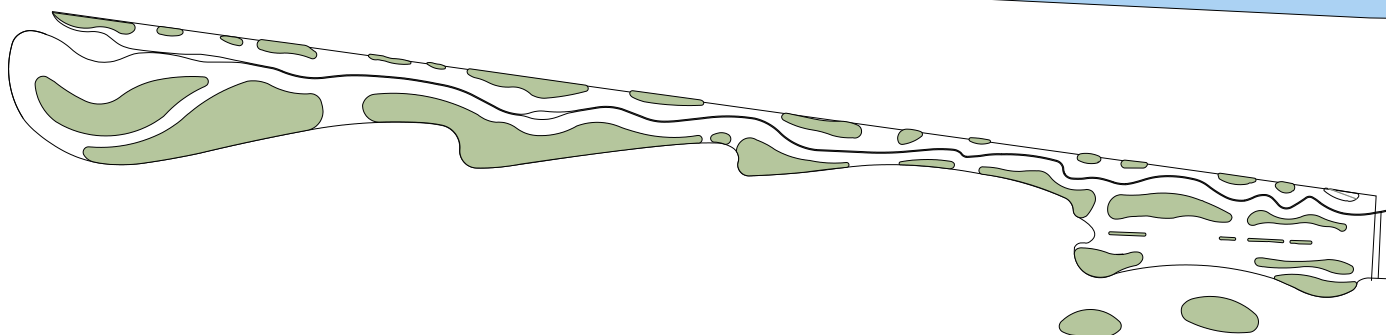
Impressie van de landschapszone gezien naar het oosten met de lange witte bruggen over het water



1. watersysteem



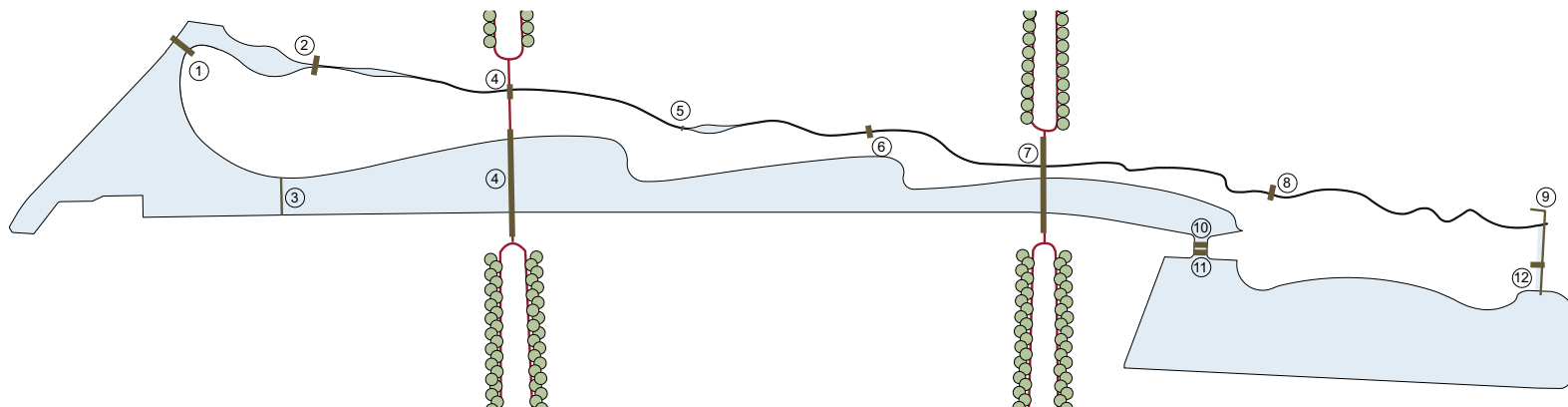
2. wilgenbos



3. polderboulevard



4. bruggen en kunstwerken



▲
de vier lagen in het ontwerp

4 Het Ontwerp

1. watersysteem

Het ontwerp is onder te verdelen in een viertal lagen. De eerste laag is die van het watersysteem. In feite is er sprake van een ingenieuze watermachine, die water opvangt en buffert en daarmee een beek aandrijft. Het water is afkomstig van kwel en vanuit de woonomgeving bij neerslagoverschotten. Het wordt opgevangen in de centrale plas. Het water stroomt niet rechtstreeks weg maar wordt door een dam tegengehouden op een peil van -4.80 NAP en dan omgeleid naar een inlaatkanaal aan de oostkant van het plan. Vandaar stroomt het water naar de te verlengen Gooimeerbeek, tot het water het lagere peil bereikt van de Hoge Vaart (-5.20 NAP). Door de stenige vormgeving laat het inlaatkanaal het kunstmatige karakter zien van het hele systeem.

2. wilgenbos

De tweede laag is die van de beplanting, van de polderjungle. Er is gekozen voor wilg als hoofdhoutsoort. De wilg is een soort die zich als eerste vestigt in het moeras en als pionier weinig eisen stelt. De soort groeit razendsnel, zo'n 1m per jaar. Met de wilg krijgt de landschapszone een typisch Almeers karakter, vergelijkbaar met de bossen van het Wilgenreservaat en de Oostvaardersplassen, in feite de jongste oerbossen van Nederland. De wilg kan onderverdeeld worden in verschillende soorten bomen en struiken. Het idee is om stekken te nemen uit de Flevolandse oerbossen en zo met genetisch sterk en variabel plantmateriaal te werken. Aanvullend worden andere boomsoorten toegepast. Aan de oevers en bij de bruggen zijn er kleurrijke accenten van onder andere boshyacinth, herstcrocus, blauwe regen, waterlelie en wilde orchis in grote kleurvlakken.

3. polderboulevard

De derde laag is die van de polderboulevard. Een boulevard wordt gekenmerkt door een breed profiel met veel ruimte voor autoverkeer en langzaamverkeer, en vormt een langgerekte ruimte met bomenrijen en bebouwing. De polderboulevard is de verkeersruimte en flaneerruimte in het ontwerp, met plaats voor auto, fiets, wandelaar en ruiter. Het is de recreatieve verbinding tussen het Waterlandse Bos en het Cirkelbos. Met zijn langgerekte karakter en de lange zichtlijnen die het biedt over het water en richting het bos is het een duidelijke herinnering aan het polderlandschap. De strakke polderboulevard zorgt voor spannend contrast met de golvende bewegelijke lijnen van het wilgenbos en het water. Als heel Overgooi is bebouwd zorgt de boulevard samen met het water voor een blijvend gevoel van lucht en vrijheid in de wijk.

4. bruggen en kunstwerken

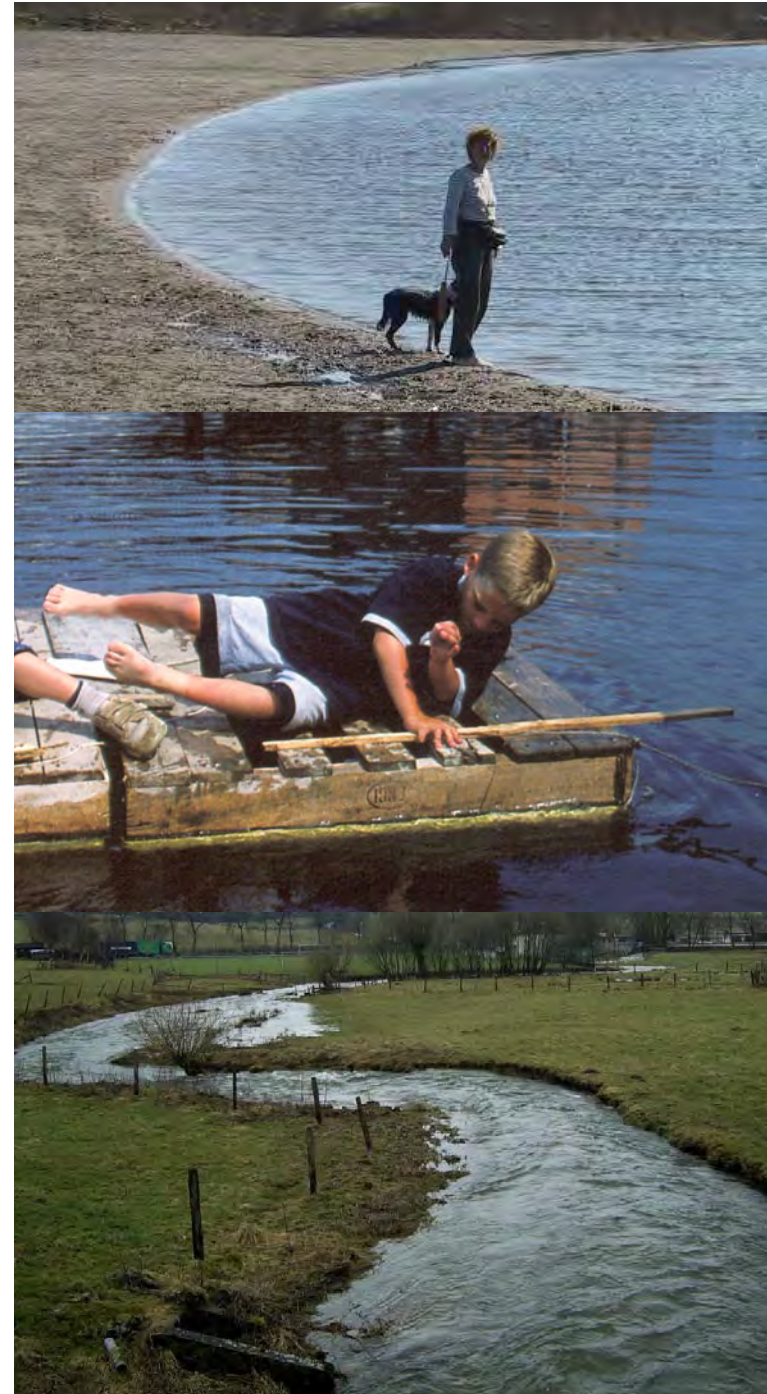
De vierde laag wordt gevormd door de kunstwerken. Er is veel aandacht gegaan naar de vormgeving. Juist in een gevarieerde wijk kunnen de bruggen uitgroeien tot beeld dragers van Overgooi. Voortbouwend op entreebrug in de Meentweg is er een familie van witte vakwerkbruggen ontworpen. Het meest in het oog springen de bruggen in het verlengde van de lanen, brug 4 en brug 7. Brug 4 valt op door zijn grote lentgte. Elegant overspant hij het water. Brug 7 is korter maar hoger, en biedt de voetganger uitzicht over de dijk naar het Gooi. De bruggen vormen de parels van het ontwerp. Brug 12 is als poort naar het bos wat afwijkend vormgegeven, verwijzend naar de romantische 19e eeuwse ontwerptraditie.



5 Watersysteem

Water als thema

Water in allerlei vormen is een belangrijk thema in het ontwerp. Stilstaand open water waarin de wolken zich spiegelen, maar ook stromend water in de beek. Er is veel aandacht voor de toegankelijkheid van de oevers en de zichtbaarheid van het water. Er zijn stranden en oevers zonder riet om pootje te baden en naar het water te kijken, maar ook ruige oevers waar het riet zijn gang kan gaan. Water is een natuurlijke aanleiding voor allerlei soorten spel en vermaak. En, niet onbelangrijk, het wordt aangelegd en is meteen klaar, in tegenstelling tot het groen.





6 Wilgenjungle

Snelle groei

Het snel groeiende wilgenbos vormt al gauw een ware jungle. Ook de bijhorende natuur zal zich naar verwachting snel zich vestigen, zoals de bever en de ijsvogel. Door het bos lopen smalle, geheimzinnige paadjes, waar je je even in een andere wereld waant. Wie er oog voor heeft kan de verschillende wilgensoorten proberen thuis te brengen.

amandelwilg,
bandwilg
berijpte wilg
bittere wilg
boswilg
duitse dot
geoorde wilg
grauwe wilg
katwilg
kraakwilg
kruipwilg
laurierwilg
rossige wilg
schietwilg





perspectief over de polderboulevard

7 Polderboulevard

Genieten van het landschap

Langs de polderboulevard bewegend kun je genieten van de weidsheid, de wolken, het water en de witte bruggen. De automobilist, de ruiter, de fietser en de wandelaar kunnen elk in hun eigen tempo over de boulevard flaneren. Banken nodigen uit om even te rusten of de orchissen in de berm te bekijken. Het talud en de oevers zijn zandig en worden vrijgehouden van riet, zodat er optimaal zicht en toegang tot het water is.





8 Bruggen

Identiteit

De witte bruggen geven Overgooi een heel eigen identiteit. Ze vormen herkenbare terugkerende elementen, samen zijn ze een symbool van een gemeenschappelijke waarde temidden van de duizend eigengereide en aparte villa- en woningenontwerpen. Bruggen in vele variaties op eenzelfde thema, als een familie van kunstwerken. De kloeke entreebrug krijgt gezelschap van ranke, slanke, lage, korte, hoge en lange broers en zussen. Een brug vormt bewust een uitzondering op het thema. De brug die de overgang naar het Cirkelbos markeert wordt helemaal van hout, met een echte knoestige boomstam als leuning, als een poort naar een andere wereld en een verwijzing naar de romantiek.



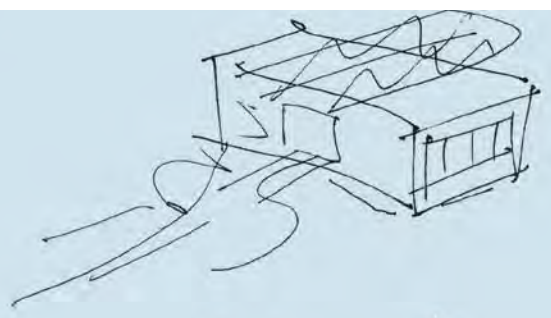


9 Details

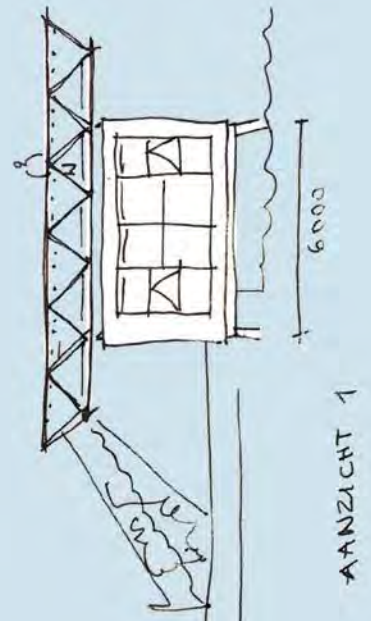
Eenvoud in de hoofdlijnen, avontuur in de details

De basis van de beplanting is wilg, met zijn typerende grijzige bladkleur. Plaatselijk zorgen uitbundige bloemenvelden en exotische klimplanten voor kleur en avontuur in de polder. De voor de polder vreemde boomsoort de himalayaberk begeleidt het inlaatkanaal van het watersysteem en laat zo het kunstmatige karakter ervan zien. De witte stammen zijn een echo van de witte bruggen van Overgooi.

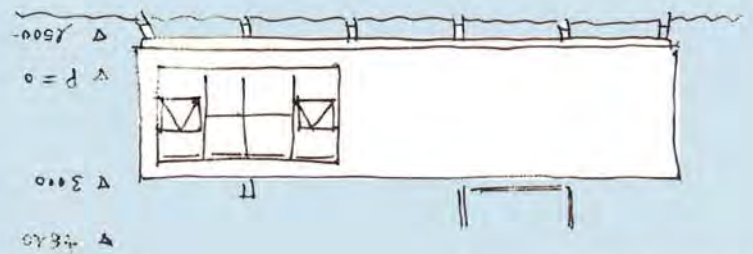




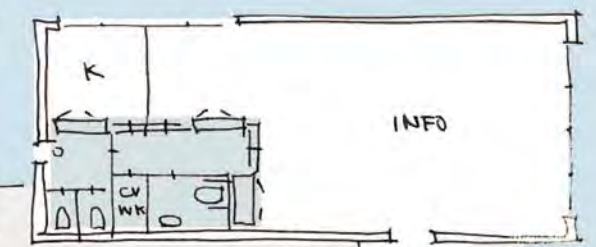
Δ 4610
 Δ 3000
 Δ P=0
 Δ 1500-



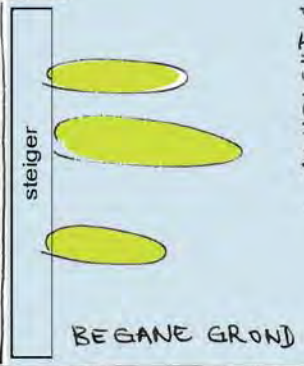
AANZICHT 2



4500



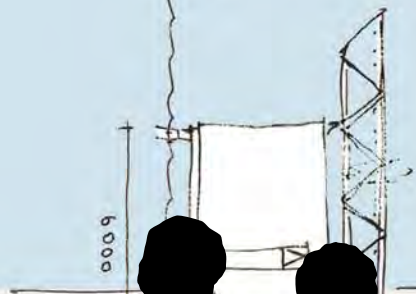
6000



AANZICHT 1

Δ 4610
 Δ 3000
 Δ P=0
 Δ 1500-

6000



AANZICHT 3



10 Infocentrum

Een gastvrije plek

Het infocentrum ligt op een centrale plek in Overgooi, aan de polderboulevard, met een fraai panorama over een kilometer water, de bruggen en de bossen. Het is goed zichtbaar vanaf de entreeweg van Overgooi, de Meentweg.

Het infocentrum moet een bouwwerk worden van hoge architectonische kwaliteit, en wordt daarom in samenwerking met een marktpartij ontwikkeld als permanent gebouw. Op termijn, als Overgooi voltooid is, zal het van functie veranderen.

Het voorlopige idee is om een uitkijkpunt op het dak van het infocentrum te maken, zodat het infocentrum ook buiten kantooruren een publiekstrekker is.

Een trappartij naar het water biedt zitgelegenheid met een schitterend uitzicht en mogelijkheid om een roeibootje aan te meren.





rotonde

Colofon

Ontwerp Landschapszone

Boto van der Meulen, tuin- en landschapsarchitect
Sandra Samardzic, tekenaar
Mike Tenge, 3d-tekenwerk, presentatietekening
Rekan Abdulkadar, presentatietekening

Schetsontwerp Infocentrum

Jurgen van Staaden, bureau Santman van Staaden

Projectteam

Kim Derks-van Leeuwen, projectleider 1
Marjolein den Boer, projectleider 2
Laurens Cramer, projectleider 3
Steven Koster, planeconomie
Arjo Hof, adviseur water
Peter Otten, adviseur water
Sibbel Ongering, adviseur infocentrum

Tekst en lay out

Boto van der Meulen

DSO, Stedebouw & Landschap
januari 2007

Gemeente Almere



Gemeente Almere
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 200
1300 AE Almere
www.almere.nl

Gemeente Almere

