

Het Oversticht

Ruimtelijke randvoorwaarden

STH Levensboom

Esdoornlaan Rouveen

Zwolle, 27 januari 2020, 16:19



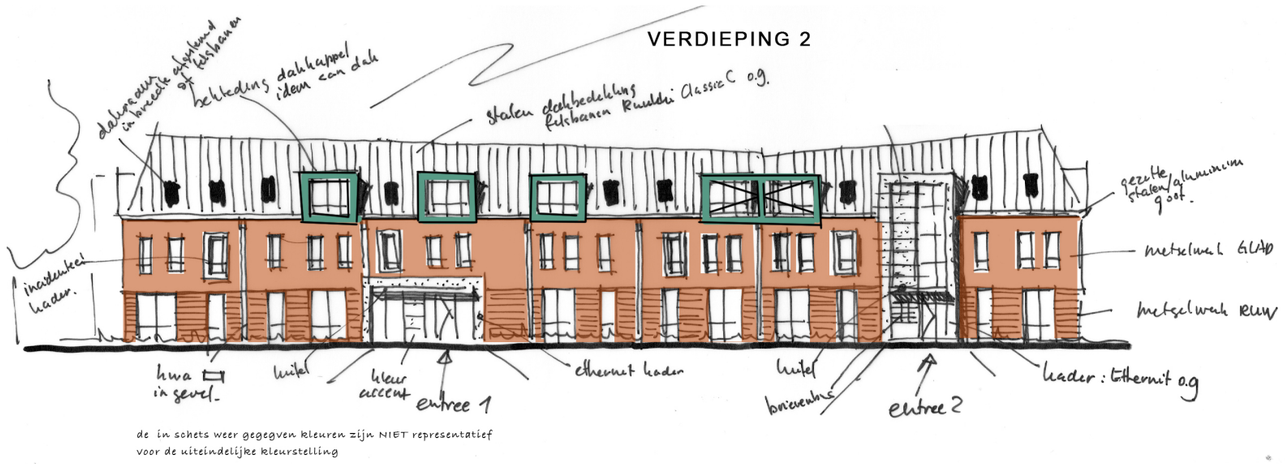
Reactie schetsen januari 2019

groen:
Ruimtelijk ontbreekt er langs de Esdoornslaan een groene zone die afstand markeert van de ander soortige bebouwingstypologie.

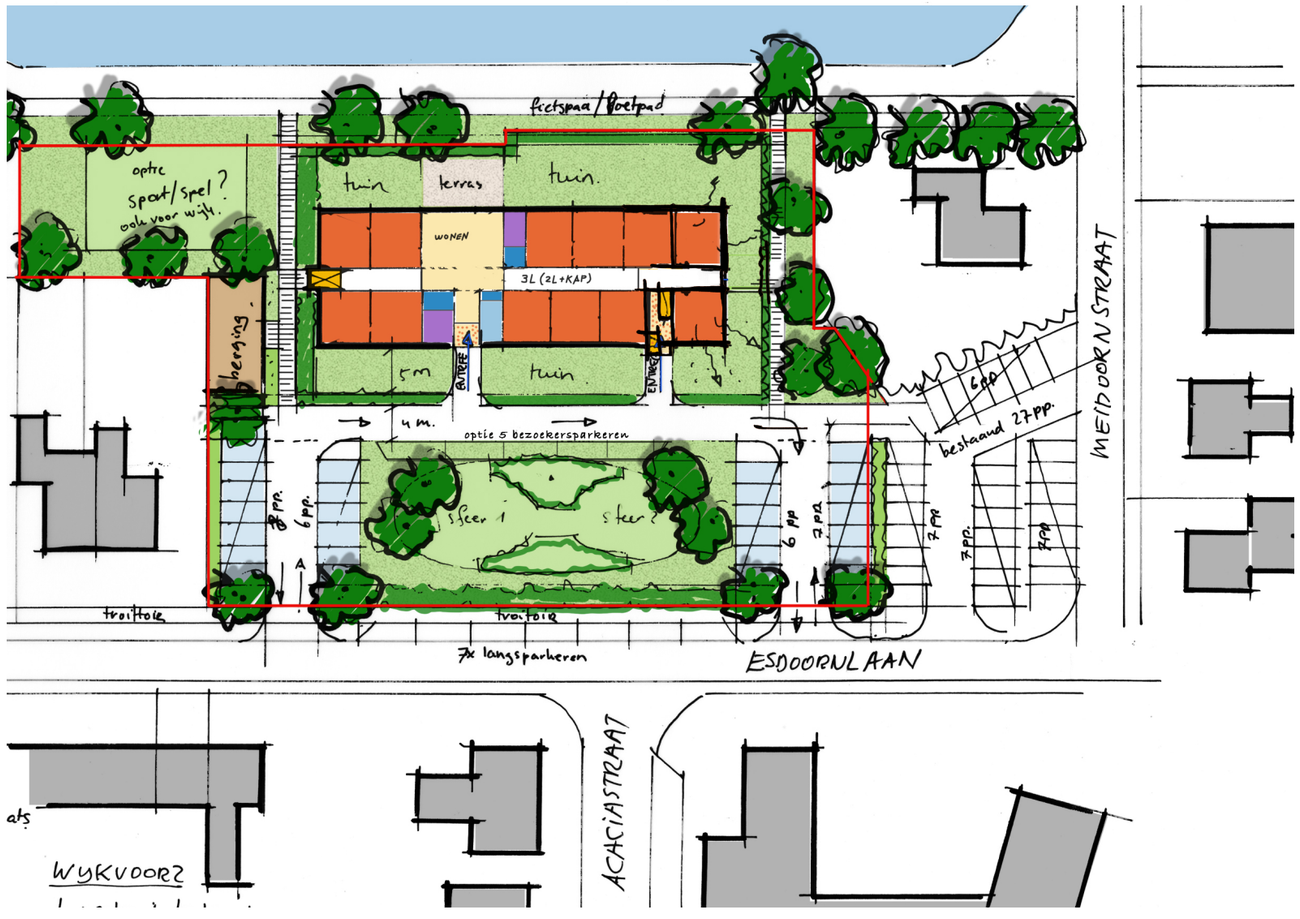
parkeren:
Er is geen rekening gehouden met parkeren op eigen terrein. Onduidelijk hoe het parkeren is opgelost.

bebouwing:
De bebouwingsstructuur staat loodrecht georiënteerd op de Esdoornlaan. Daarmee beantwoordt deze niet aan de bestaande slagenstructuur. Er wordt een nieuwe structuur geïntroduceerd die de kleinschalige woningbouw volgt, echter niet in schaal en volume. Daarmee is dit volume niet wenselijk voor deze locatie.

De volumes van twee bouwlagen zijn denkbaar. De parcelering van de individuele woningen zou versterkt moeten worden met extra aandacht voor detaillering.



de in schets weer gegegven kleuren zijn NIET representatief voor de uiteindelijke kleurstelling



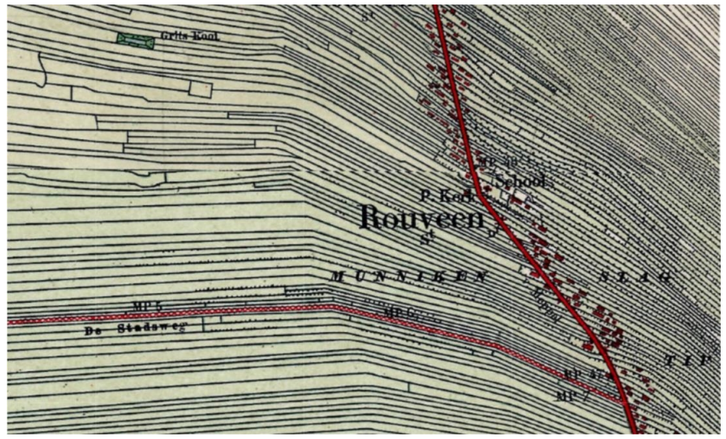
Reactie schetsen augustus 2019

groen:
Door de forse afstand tussen de bebouwing en de Esdoornlaan die nog eens extra wordt geaccentueerd met een parallelweg ontstaat er een ongewenste plein (plantsoen) werking in de Esdoornlaan. In de stedenbouwkundige structuur is er geen aanleiding voor een plantsoen op deze plek. Een groene inpassing van enige afstand is wenselijk, daarbij moet rekening worden gehouden dat de bebouwing een relatie aangaat/georiënteerd is op de Esdoornlaan.

parkeren:
Door de benodigde parkeerplaatsen aan de bestaande parkeerlus te schakelen ontstaat er een aaneengesloten parkeerzone waarvan de schaal te groot is binnen de context van Rouveen.

bebouwing:
De bebouwingsstructuur is parallel georiënteerd op de Esdoornlaan. Daarmee beantwoordt en refereert deze aan de bestaande slagenstructuur en is passend. De plaatsing van het bouwblok ligt dusdanig ver van de Esdoornlaan dat straatwerking achterwege blijft. Dit is ongewenst.

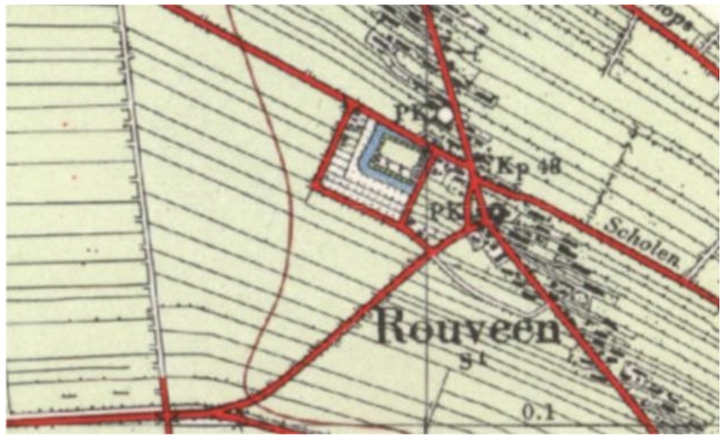
Het volumineuze karakter van de drie woonlagen is sterk afwijkend van de aangrenzende bebouwingsstructuur. Het grootschalige karakter is ongewenst binnen de kleinschalige korrel van deze uitbreidingswijk van Rouveen. Twee bouwlagen met kap is denkbaar. Wonen in de kap is daarbij niet gewenst.
De summiere accentuering van de parcelering is niet overtuigend. Hierbij ontbreekt de aandacht voor detaillering van de individuele woningen.



1925



1925



1954

Rouveen is gelegen in het typische Slagenlandschap. Dit slagenlandschap bestaat uit lange smalle stroken land (slagen), afgewisseld met stroken water of bos. Oorspronkelijk waren de bosstroken ook sloten, die vroeger werden gebruikt om het turf met platte schuiten af te voeren. Daar waar de sloten zijn dichtgegroeid, zijn stroken bos ontstaan.

Rondom de begraafplaats is een gracht gegraven. De eerste wegenstructuur voor de uitbreiding is gelegd. De eerste bebouwing voegt zich deels volgens de slagen en deels worden deze opgedeeld in kleine woonpercelen.





1965

Het perceel ten zuiden van de begraafplaats krijgt een bijzondere functie (school) en neemt de lengte-richting van de slagen over. Daarnaast is er een keerlus gemaakt op de hoek van de Esdoornlaan - Meidoornlaan.





De oorspronkelijke stratenpatronen zijn - inclusief keerlus in de vorm van een parkeerplaats - in de huidige situatie gehandhaafd. De oorspronkelijke schoollocatie is beschikbaar voor een nieuwe ontwikkeling.

De volledige bebouwing van Rouveen bestaat uit vrijstaande woningen,2/1-kap woningen en enkele rijwoningen. Alle woningen bevatten één of twee bouwlagen waarvan de meeste met kap.



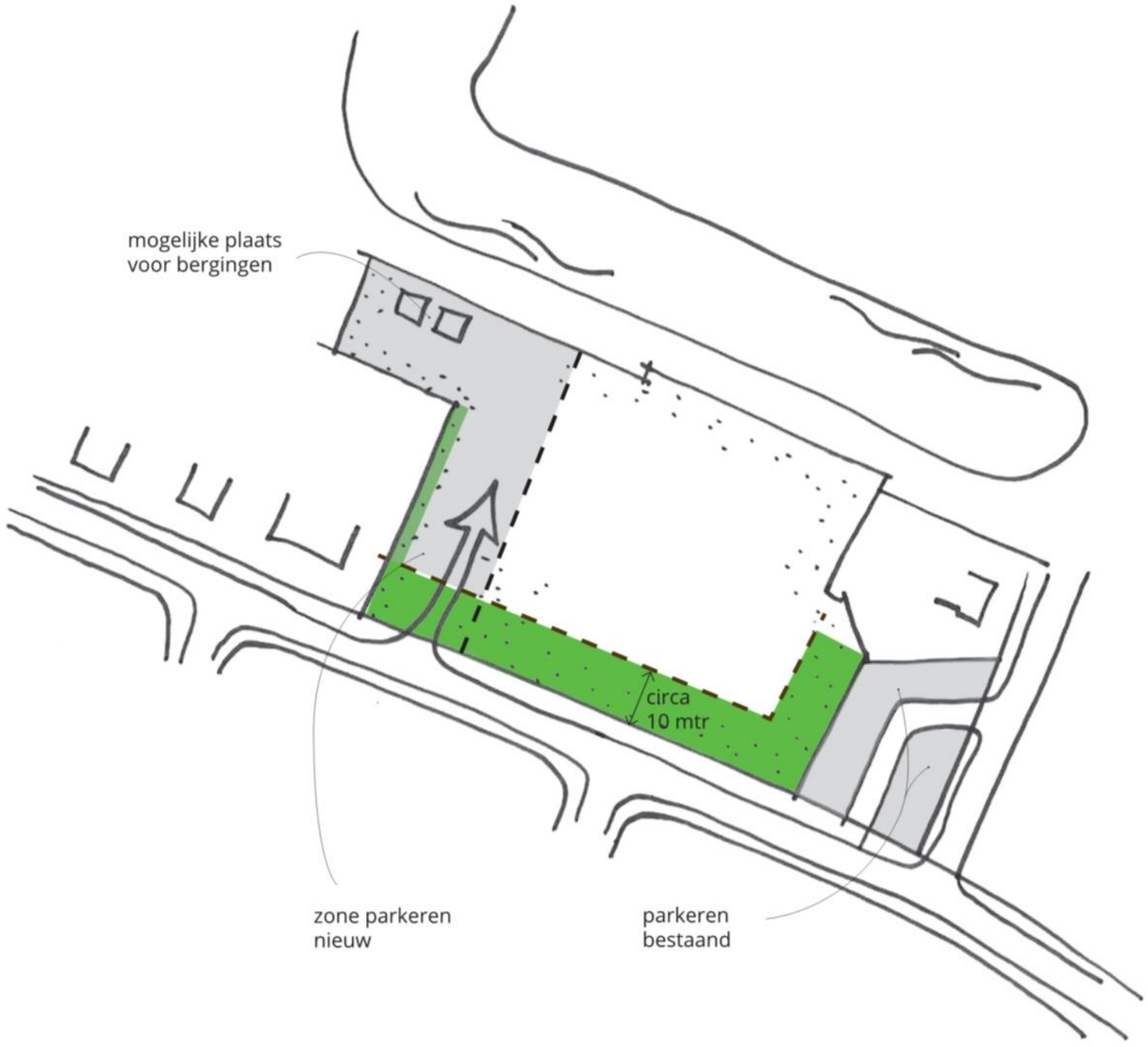
Esdoornlaan



Meidoornlaan



Mispellaan



GROEN

Om de nieuwbouw in een groene context te zetten zou er parallel aan de Esdoornlaan en vanaf de parkeerplaatsen een zone van circa 10 meter voor groen geresveerd moeten worden.
Geadviseerd wordt deze zone in kleinere vorm rondom het gehele kavel door te zetten. Met name ter plaatse van de parkeerzone

PARKEREN

Om een grootschalig parkeerterrein te voorkomen zou het nieuwe parkeren aan de westzijde van het terrein gesitueert moeten worden. Een koppeling met het bestaande parkeren wordt hiermee voorkomen en de extra ruimte langs het water kan hiermee eenvoudig ontsloten worden voor extra parkeren of bergruimte.



voorbeeld voor groene zone met bomen en struiken



voorbeeld voor groene zone met hagen en groen



BEBOUWING

De nieuwe bebouwingsstructuur voegt zich naar de oorspronkelijke slagen van het landschap. Daarmee wordt het hoofdbouwvolume parallel georiënteerd langs de Esdoornlaan.

Daarbij kunnen twee volumes parallel aan elkaar hun plek krijgen met de mogelijkheid deze op ondergeschikte wijze met elkaar te verbinden.

De parcelering van het hoofdbouwvolume dient aan te sluiten bij de korrelgrootte van de omgeving. De individuele woningen dienen hierbij herkenbaar te zijn.

Om goed aan te sluiten bij de overige bebouwing in Rouveen zijn maximaal 2 bouwlagen toegestaan. Al dan niet met kap. De kap vormt géén extra woonlaag. Er wordt extra aandacht gevraagd voor het meeontwerpen van technische installaties. Hiervoor kan een eventuele kap uitkomst bieden.

Het hoofdvolume bevat daarmee zowel horizontale als verticale parcelering met aandacht voor details. Denk daarbij aan:

- plasticiteit
- metselwerkdetails
- uitstekende of geprononceerde dakrand

parcelering van de individuele woningen

richting hoofdbouwvolume