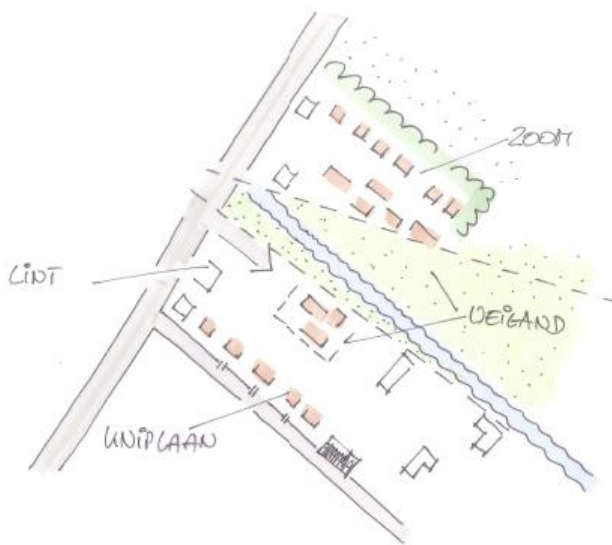


Toelichting op de ontwerpstudie Roosenhorst UW III

1.1 Hoofdropzet

De hoofdropzet van deze ontwerpstudie voor het uitwerkingsgebied “Roosenhorst” is als volgt:

Roosenhorst wordt een gevarieerd gebied, waarin bebouwingsclusters, groen en openheid elkaar afwisselen. De cultuurhistorische waarden, van zowel het landschap, het water als de bebouwing zijn als inspiratiebron gebruikt voor de nieuwe invulling. Het oude blokvormige kavelpatroon van het gebied heeft gediend als onderlegger. Daarmee krijgt het gebied een eigen identiteit, die zich onderscheidt van (nieuwbouw)locaties in het dorp.



Figuur 1 hoofdropzet

De locatie heeft een centrale open ruimte, die is gebaseerd op de centrale ligging van de cultuurhistorische waterloop. Hier ligt ook de centrale ontsluiting, in het verlengde van de Horstlaan. Door deze open ruimte ontstaat de mogelijkheid voor doorzicht van de Veurseweg naar de Vliet. Doordat de ontsluiting, het water en het groengebied in deze ruimte liggen en een openbaar karakter hebben, garandeert dit een duurzame openheid. Voorkomen moet worden dat de openheid verloren gaat door dichte beplanting of de beeldkwaliteit wordt verstoord door de aanwezigheid van boten.



Figuur 2 referentiebeeld 'centrale waterloop'

1.2 Bebouwing

ALGEMEEN Voor de bebouwing is aangesloten op de typologieën die in het gebied voorkomen: het “erfcluster”, dat geïnspireerd is op het boerenerf, en de linten. Net als de landschappelijke structuur, is ook de bebouwingsstructuur volledig orthogonaal.

Bestaande bebouwing, die het doorzicht richting de Vliet blokkeert, wordt door een doordachte situering van de nieuwe inrichting waar mogelijk aan het zicht onttrokken.

VEURSEWEG Het bebouwingslint aan de Veurseweg wordt aangevuld met een erfcluster waar gewerkt en gewoond kan worden. Vanwege de geluidsbelasting is aan de weg een volume geprojecteerd met een bedrijfsmatige functie (zoals een kantoor, dienstverlening o.i.d.) met een achterliggend woonhuis. Als de schoorsteen als verwijzing naar de tuinbouw gehandhaafd blijft, kan deze onderdeel uitmaken van dit nieuwe ensemble.

KNIPLAAN Aan de Kniplaan wordt het lint aangevuld met 6 á 8 woningen. Omdat de Kniplaan zich kenmerkt door een wisselende rooilijn, worden ook de nieuwe woningen op verschillende afstand van de laan geplaatst. Vrijstaande en dubbele woningen kunnen elkaar afwisselen, en de nokrichting varieert: deze is soms haaks op en soms evenwijdig met de Kniplaan. Ook de kavelgrootte varieert. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld. De woningen zijn per twee bereikbaar via een bruggetje. Om het groene karakter van de laan te herstellen en verder aan te zetten, wordt laanbeplanting toegevoegd. Waar mogelijk wordt aan de voorkant van de kavels nog extra beplanting toegevoegd, zodat een extensief, groen beeld ontstaat.

ERFCLUSTER Aan de centrale open ruimte ligt een erfcluster, dat is geïnspireerd op de bebouwing van het boerenerf zoals die in de directe omgeving voorkomen. Deze liggen als eilanden in het landschap, en zijn via weggetjes vanaf de Veurseweg bereikbaar.

In verschillende volumes met een zadeldak bevinden zich meerdere woningen die zijn georiënteerd op een centraal erf. Er is een duidelijke hiërarchie in de grootte en de opbouw van de gebouwen. Hoewel de volumes in grootte van elkaar afwijken, is de materiaaltoepassing en vormgeving aan elkaar verwant. Een afwijkende woonvorm is hier denkbaar, bijvoorbeeld zorgwoningen of combinaties van meerdere huishoudens, zoals kleinere woningen voor ouderen gecombineerd met woningen voor gezinnen.



Figuur 3 referentiebeeld ‘erfcluster’

Het erf krijgt een collectief karakter en wordt met opgaande inheemse beplanting afgezoomd. Aan de centrale toegangslaan ligt een blokje met woningen, dat is op te vatten als een eigentijdse vertaling van een schuur of een rijtje arbeiderswoningen. Het erf wordt met natuurlijke materialen ingericht (baksteen, grind e.d.) en de overgangen van privé naar (semi-)openbaar vinden op een natuurlijke wijze plaats.

1.3 Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de locatie wordt gebruik gemaakt van één extra aansluiting op de Veurseweg. De Kniplaan is hiervoor minder geschikt vanwege de wegbreedte, de excentrische ligging en omdat de laan wordt gebruikt als recreatieve fietsroute. Voor de fietser wordt de locatie verbonden met de Kniplaan; deze komt uit bij de fietstunnel.

De wegen krijgen een uitgesproken sobere inrichting, zowel qua profiel als qua materiaaltoepassing



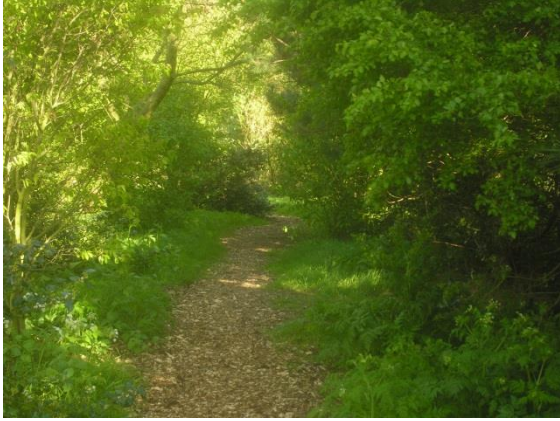
Figuur 4 referentiebeeld 'sober wegprofiel'

1.4 Water

Met het toevoegen van enkele kleinere watergangen wordt de historische landschapsstructuur gemarkeerd. Samen met de prominente ligging van de centrale waterloop, draagt dit bij aan de verankering van de nieuwe ontwikkeling in haar historische context.

1.5 Recreatie

Tot slot heeft de locatie mogelijkheden voor recreatief medegebruik in de vorm van verschillende wandelmogelijkheden en de hierboven genoemde fietsverbinding richting de Kniplaan. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of het gebied bereikbaar kan worden gemaakt voor bootjes. Dit is mede afhankelijk van de eigenaar van de watergang naar de Vliet.

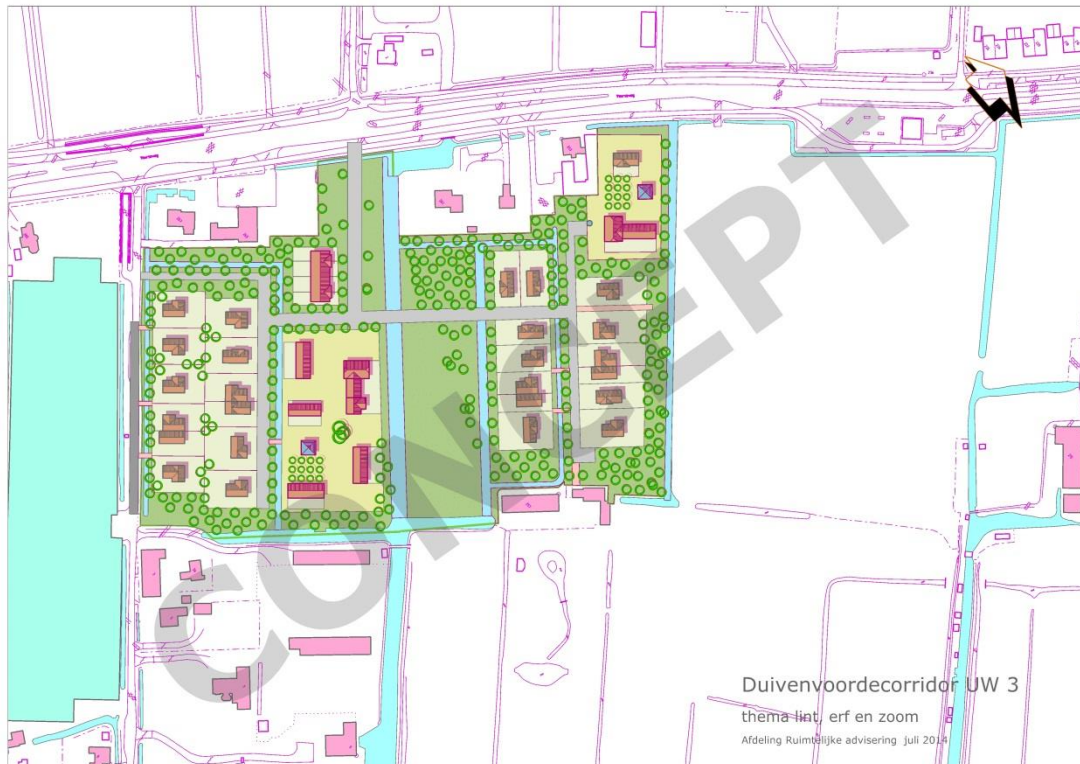


Figuur 5 referentiebeeld 'wandelroute door omzoming'

1.6 Varianten

Binnen de hier boven beschreven hoofdropzet, zijn drie varianten ontworpen.

variant 1: lint, erf, zoom



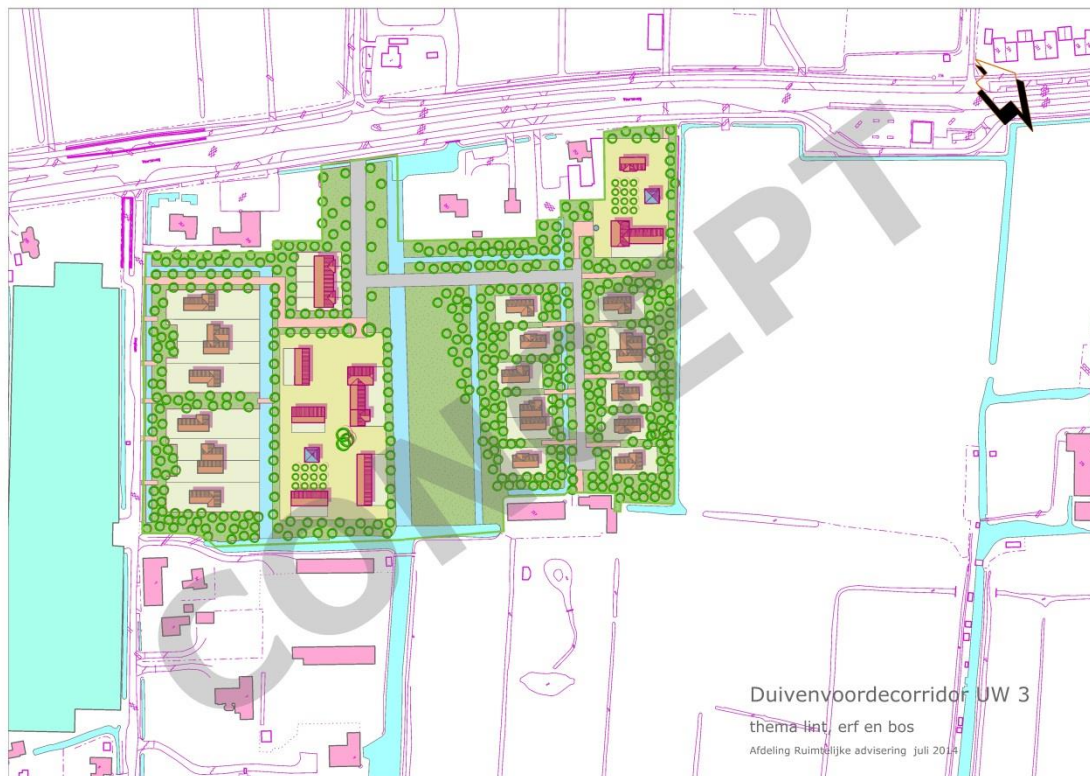
Figuur 7 variant 1

In deze variant bestaat het noordelijke woningcluster uit zoomwoningen. Deze groene omzoming zorgt er voor dat de woningen achter opgaand groen schuilgaan, vergelijkbaar met het cluster woningen van de nabij gelegen Wilgenlaan. De kavelmaat varieert.

De zoomwoningen worden gekenmerkt door een variatie in ruimtelijke opbouw (aan- en bijgebouwen, dakvlakken, verschillende nokrichtingen) en een vrije expressie. Deze kunnen projectmatig of individueel worden uitgegeven.

Aan de Kniplaan is een dubbel lint ontworpen, wat de mogelijkheid geeft om de bebouwingsoppervlakte min of meer gelijk te verdelen over de drie typologieën. Dat kan bij een gefaseerde ontwikkeling / uitgifte van het plan van belang zijn.

variant 2: lint, erf, bos



Figuur 8 variant 2

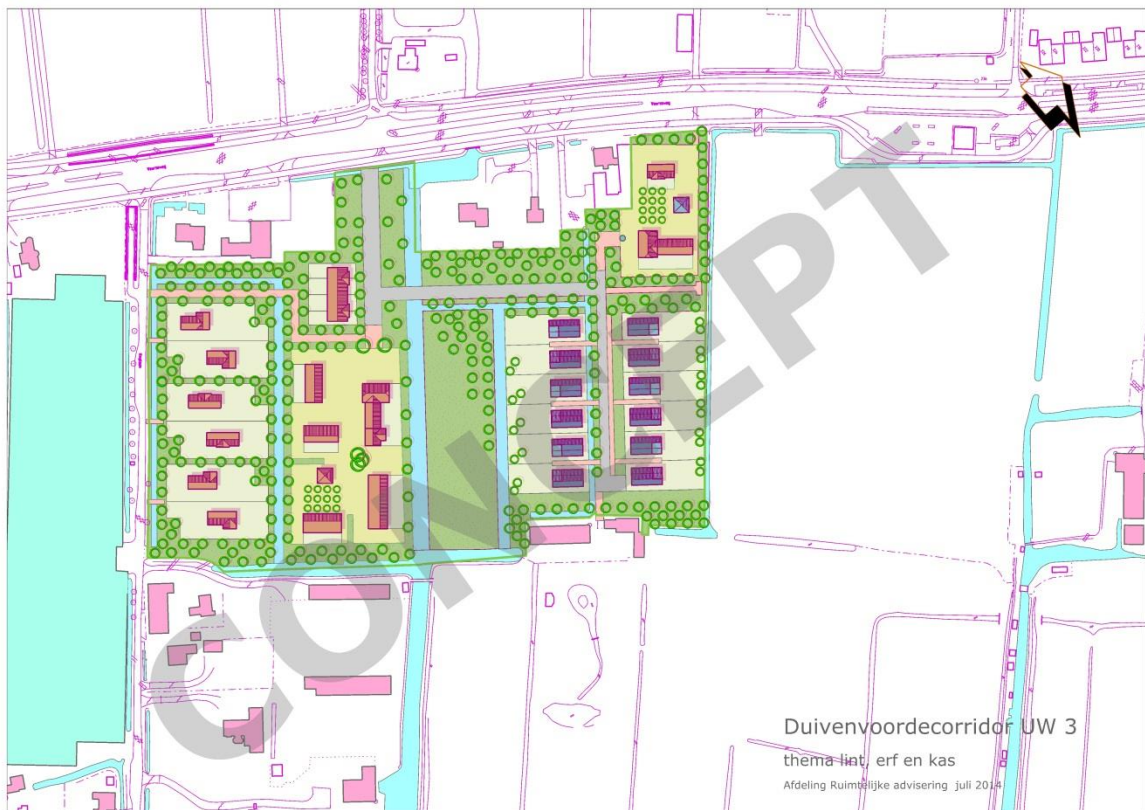
In deze variant bestaat het noordelijke woningcluster uit boswoningen. De woningen zijn terugliggend geprojecteerd ten opzichte van de ontsluiting, en de ruimte tussen de woningen en de ontsluiting is voorzien van opgaande beplanting. Het beeld dat hierdoor ontstaat is dat van een bos met daarin woningen; door de losse verkaveling, staan de woningen ogenschijnlijk willekeurig in het bos.

De boswoningen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen en kunnen een variatie krijgen in ruimtelijke opbouw (v.w.b. aan- en bijgebouwen, dakvlakken en verschillende nokrichtingen). De kavels zijn relatief klein.



Figuur 9 referentiebeeld 'wonen in bos'

variant 3: lint, erf, kas



Figuur 10 variant 3

In deze variant bestaat het noordelijke woningcluster uit kaswoningen. Deze woningen hebben een strakke ordening; ze liggen strak in een rooilijn, zijn voorzien van flauwe kappen en zijn op te vatten als een verwijzing naar de glastuinbouw. Ten opzichte van de andere varianten is dit de meest 'open' variant, omdat de woningen niet expliciet aan het zicht worden onttrokken door beplanting. De kavelmaat is voor alle woningen min of meer gelijk. Dit cluster leent zich voor een projectmatige uitgifte, omdat het om min of meer identieke woningen gaat.

De kaswoningen zijn tweelaags met een flauw zadeldak haaks op de weg. De daken worden zo mogelijk volledig afgedekt met zonnepanelen en hebben met minimale overstekken. Ze krijgen een strakke detaillering. Door de toepassing van veel glas ontstaat een transparant woningtype. De vormgeving van de woningen en het ritme waarin de woningen staan opgesteld, zijn een verwijzing naar de glastuinbouw.

In deze variant is ingetekend wat de uitwerking is van minder, maar grotere woningen in het cluster aan de Kniplaan. Enkele woningen staan op ruimere afstand van de Kniplaan, zodat er een gevarieerder beeld ontstaat dat beter aansluit op de historische ontwikkeling van de Kniplaan. Alle woningen (buiten de 'erven') zijn vrijstaand, met uitzondering van het blokje bij de entree van het gebied.



Figuur 11 'referentiebeeld kaswoning'

1.7 Bestemmingsplan en beeldkwaliteit

Als onderdeel van de toelichting zal in het bestemmingsplan de analyse van het plangebied nog uitvoerig aan de orde komen. Ook de maatvoering van de woningen, de ruimtelijke opbouw en de beeldkwaliteitsaspecten worden in het kader van het bestemmingsplan nog uitgewerkt en beschreven.