



ESSE ZOOM LAAG

G E M E E N T E Z U I D P L A S

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDREGIE

F E B R U A R I 2 0 1 4

Dit Voorlopig Ontwerp is tot stand gekomen door:



Stijlgroep landschap en stedelijke ruimte
Postbus 50511
3007 JA Rotterdam

T 010 413 8020
F 010 213 3738

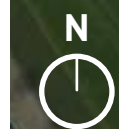
Piekstraat 33
3071 EL Rotterdam

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Aanleiding	5
Plangebied	5
Programma	7
Nota van Uitgangspunten	7
De hoofdplanstructuur	9
De verkavelingsstructuur	9
De overgang van de jaren negentig naar de 21e eeuw	10
De groene ruggengraat van Esse Zoom Laag	11
Wonen op de grens met het landschap	12
PROFIELEN	
Entree Esse Zoom Laag	14
Zuidelijke ontsluitingsweg met langsparkeren	15
Westelijke ontsluitingsweg met haaksparkeren	16
Noordelijke ontsluitingsweg met haaksparkeren	18
Oostelijke ontsluitingsweg met haaksparkeren	19
Middenzone	20
THEMAKAARTEN	
Hoofdplanstructuur	24
Ontsluitingsstructuur	25
Programma - woningtypen	26
Ruimtegebruik	27

BEELDREGIEPLAN

Beeldregieplan	31
De hoofdplanstructuur	31
De verkaveling	33
De woonstraten	33
Woonstraat 16 meter	35
Woonstraat 20 meter	37
Woonstraat sociale woningen	39
De architectuur	41
Beeldregie - voorbeelden	42



AANLEIDING

Ten zuidwesten van het stedelijk gebied van Nieuwerkerk aan den IJssel, op de overgang van de wijk Esse en het landelijk gebied, ligt de ontwikkeling Esse Zoom Laag, als onderdeel van een woonwijk van ongeveer 700 woningen aan weerszijden van de Ringvaart.

Het vigerend bestemmingplan Esse Zoom, vastgesteld in 2005 heeft de mogelijkheid geboden tot de realisatie van de eerste fase, Esse Zoom Hoog met een onderwijsvoorziening in 2007. De planontwikkeling van Esse Zoom Laag vraagt om een langere adem. De verdere ontwikkeling van het lager gelegen deel heeft te kampen met een hardnekkige crisis, die haar intrede deed in 2008 en nog steeds voortduurt.

Sinds 2008 is de ruimtelijke en programmatische planvorming van Esse Zoom Laag meerdere keren herzien. Eerst binnen de grenzen van het vigerend bestemmingsplan. Uiteindelijk bleken de voorschriften en het programma niet te verenigen met de drastisch gewijzigde woningmarkt. In 2012 is gekozen voor een hernieuwde start van het project met een nieuw programma en is het bestemmingsplan en daarbij horende verleden losgelaten.

Hierdoor is het mogelijk geweest sinds 2012 samen met de ontwikkelaars en de gemeente te werken aan een haalbaar plan op basis van een gewijzigd woningbouwprogramma, waarin minder woningen en geen stapeling meer is opgenomen.

In de zomer van 2013 is door de gemeente en de ontwikkelaars groen licht gegeven voor een alternatief programma en het uitwerken van het rekenmodel tot een stedenbouwkundig plan.

Een flexibel plan, dat met behoud van kwaliteit van wonen en woonomgeving, gefaseerd kan worden uitgevoerd en in de totale ontwikkelingstermijn voldoende aanpassingsruimte biedt om een veranderende markt en vraag te kunnen faciliteren.

Alvorens het stedenbouwkundig plan toe te lichten, wordt allereerst Programma en de Nota van Uitgangspunten behandeld. Daarna de Hoofdplanstructuur, als drager voor de identiteit en de gefaseerde uitleg. Daarna wordt de verkavelingsstructuur van het stedenbouwkundig ontwerp toegelicht.

De kernwaarden en kwaliteit van het stedenbouwkundig ontwerp worden vertaald naar een globaal bestemmingsplan, waarbinnen een mate van flexibiliteit ten opzichte van het huidig verkavelingsplan mogelijk is.

Voor de nadere uitwerking is een beeldregieplan opgesteld dat de kaders en kwaliteitscriteria opstelt. Voor de verkaveling van de buurten, de openbare ruimte, de architectuur en de overgangen privé – openbaar.



PLANGEBIED

Het plangebied Esse Zoom ligt ten zuidwesten van Nieuwerkerk aan de IJssel dat in 2010 met omliggende gemeenten is gefuseerd tot de gemeente Zuidplas.

Esse Zoom Laag ligt aan de Bermweg, die parallel loopt aan de Ringvaart tussen Capelle aan de IJssel en Nieuwerkerk aan den IJssel. Enkele bestaande kavels langs het lint van de Bermweg worden behouden en ingepast in de totale ontwikkeling.

Het gebied beslaat ongeveer 20 hectare en wordt aan de zijde van de wijk Esse begrensd door het Kerkhofpad, dat naar de begraafplaats leidt langs het spoor. Aan de noordzijde ligt de Nieuwerkerkse Tocht, die de overgang vormt naar de spoorzone. Ten zuidwesten ligt de Groene Zoom, een landelijk recreatie- en natuurgebied. Op de overgang tussen Esse Zoom Laag en de Groene Zoom ligt een recreatieve fietsroute, geflankeerd door brede watergangen.

Typerend aan het plangebied is de duidelijke richting van de sloten en kavelstructuur, de zichtbaarheid van het water en de overgang tussen stedelijk gebied en open landschap.

In 2007 is aan de andere zijde van de Ringvaart Esse Zoom Hoog gerealiseerd. De ontsluiting van Esse Zoom Laag vindt plaats via Esse Zoom Hoog middels een brug over de Ringvaart, waardoor het karakter van de Bermweg en de omliggende wijken behouden blijft.



PROGRAMMA

Het programma bestaat uit ca. 550 woningen. Het sociale deel, bestaande uit 112 rijwoningen, heeft haar eigen plandeel op de overgang van de wijk Esse. In de andere plandelen worden de resterende woningen verdeeld in een mix van vrijstaande woningen, tweeonereenkapwoningen en rijwoningen, verdeeld in de volgende verhouding:

Vrijstaande woningen:	10%
Tweeonereenkapwoningen:	20%
Rijwoningen:	70%

Deze verhouding komt per te ontwikkelen woonveld terug, waarbij in de verkaveling is gezocht naar te realiseren bouwfasen van ongeveer 30 eenheden, in door de ontwikkelaars meegegeven standaard kavelmatten per woningtype.

De fasering is noodzakelijk om de verschillende ontwikkelaars de mogelijkheid te geven elk hun bouwclaim te kunnen realiseren. Afhankelijk van de markt is het mogelijk om binnen een fase het programma aan te scherpen op de dan benodigde vraag.

Dit heeft geleid tot een toepassing van een vaste kaveldiepte, die het per fase mogelijk maakt het programma aan te passen, zonder de hoofdplanstructuur te beïnvloeden.

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

In aanvulling op het programma van de woningen is door verschillende partijen, waaronder gemeente, waterschap, maar ook de ontwikkelaars een aanvullend eisenpakket meegegeven aan de planontwikkeling. Hieronder volgen de belangrijkste onderwerpen:

VERKEER

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de verkeersbrug over de Ringvaart. In aanvulling op deze ontsluiting is een calamiteitenroute voorzien die onder het spoor door via het recreatief fietspad langs de Groene Zoom toegang geeft voor hulpdiensten. Op verzoek van de ontwikkelaars is daar de mogelijkheid voor extra aansluitingen binnen het plangebied op de Bermweg aan toegevoegd.

Vanuit de wijk Esse is een aansluiting voor fietsers op de recreatieve fietsroute via het plangebied vereist. Dit kan via de geplande stratenstructuur binnen het plan en hoeft geen aparte fietsverbinding te zijn.

Het gehele plangebied valt onder het dertig kilometer regiem.

PARKEREN

Voor de woningen zijn de volgende parkeernormen meegegeven:

sociale woningen:	1,7 pp/won. op openbaar gebied
rijwoningen:	1,9 pp/won. op openbaar gebied
2^1 / vrijstaand:	2,1 pp/ won., waarvan op 1 eigen terrein

Parkeren in openbare binnenplaatsen zijn ongewenst. Hier gelden de voorwaarden van het Politiekeurmerk.

WATER

Binnen het plangebied geldt één waterpeil met een drooglegging van 1,20 meter. De bestaande kavels langs de Bermweg vallen binnen een ander waterpeil.

Het waterschap hanteert het principe dat aanvullend op (compensatie van) het bestaande water binnen het plangebied een aanvullende eis van 5% van het oppervlak WU(a). Daarbij is gesteld dat het bestaande slotenpatroon weer als mogelijk zal worden gerespecteerd en versterkt.

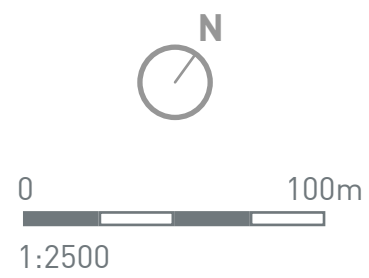
Een deel van de waterberging is reeds gegraven aan weerszijden van de recreatieve fietsroute ten zuidwesten van het plangebied. Eventuele compensatie in het ernaast gelegen landschap van de Groene Zoom is ook mogelijk.

MILIEU

Vanuit de spoorlijn loopt een milieucontour, waarbinnen niet gebouwd mag worden. Dit geldt voor een strook van 10 meter breed langs de Nieuwerkerkse Tocht.

OPENBARE RUIMTE

Waar water grenst aan de openbare weg, zijn de oevers openbaar. De groenstructuren volgen en versterken de richting van de slotenstructuur. In de middenzone wordt het openbaar groen en spelen geconcentreerd. Restgroen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Dit geldt ook voor achterkantsituaties naar het openbaar gebied.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

DE HOOFDPLANSTRUCTUUR

De bestaande smalle, lange slagen zijn in maat en schaal ongeschikt voor woningbouw en worden daarom samengevoegd tot een viertal langwerpige kavels. De randen van die vier slagen worden gevarieerd gekenmerkt door brede watergangen en/of groenstructuren, die de herkenbare richting en doorzichten van het oorspronkelijk landschap borgen en tevens iedere overgang haar eigen identiteit meegeven. Daarmee passen de te behouden kavels langs de Bermweg naadloos in dit raamwerk en doet de richting en maatvoering van het groen en water mee in de richting van het Kerkhofpad en het regionale fietspad met haar flankerende watergangen.

In het verlengde van de verkeersbrug over de Ringvaart wordt Esse Zoom Laag ontsloten met een verzamelweg, die als een ruit over de groen- en waterstructuur wordt gelegd. Zo wordt al het verkeer via de deze ontsluitingsroute geleid en wordt onnodig doorgaand verkeer door de woonbuurten ontmoedigd.

Op twee plaatsen langs de Bermweg, aan weerszijden van de ontsluiting, is een mogelijkheid voor een aanvullende aansluiting van deze ontsluitingsring op de Bermweg. Voor calamiteitenverkeer is een aparte route over het recreatieve fietspad naar het plangebied gemaakt om een alternatieve calamiteitenroute naar het plangebied te verzekeren.

Tezamen vormen groen-, water- en wegenstructuur de hoofdplanstructuur waarbinnen de verschillende woonbuurten worden ontsloten en steeds weer anders de relatie zoeken met de infrastructuur groen, water en wegen.



Hoofdplanstructuur



Ontsluitingsstructuur

DE VERKAVELINGSSTRUCTUUR

De buurten worden als kleine woonvelden gekoppeld aan de hoofdplanstructuur met korte woonstraten, haaks op de kavelrichting van het landschap.

De sfeer van de vier slagen waarbinnen de woonvelden zich begeven, wordt met name bepaald door de omgevingsfactoren. Zo is de slag met de sociale woningen een zone die de verbinding zoekt tussen bestaand en nieuw. Daarmee is deze verkaveling sober en terughoudend om de overgang van de jaren negentig wijk Esse naar de vrijere woonvelden elders in het plangebied in te leiden.

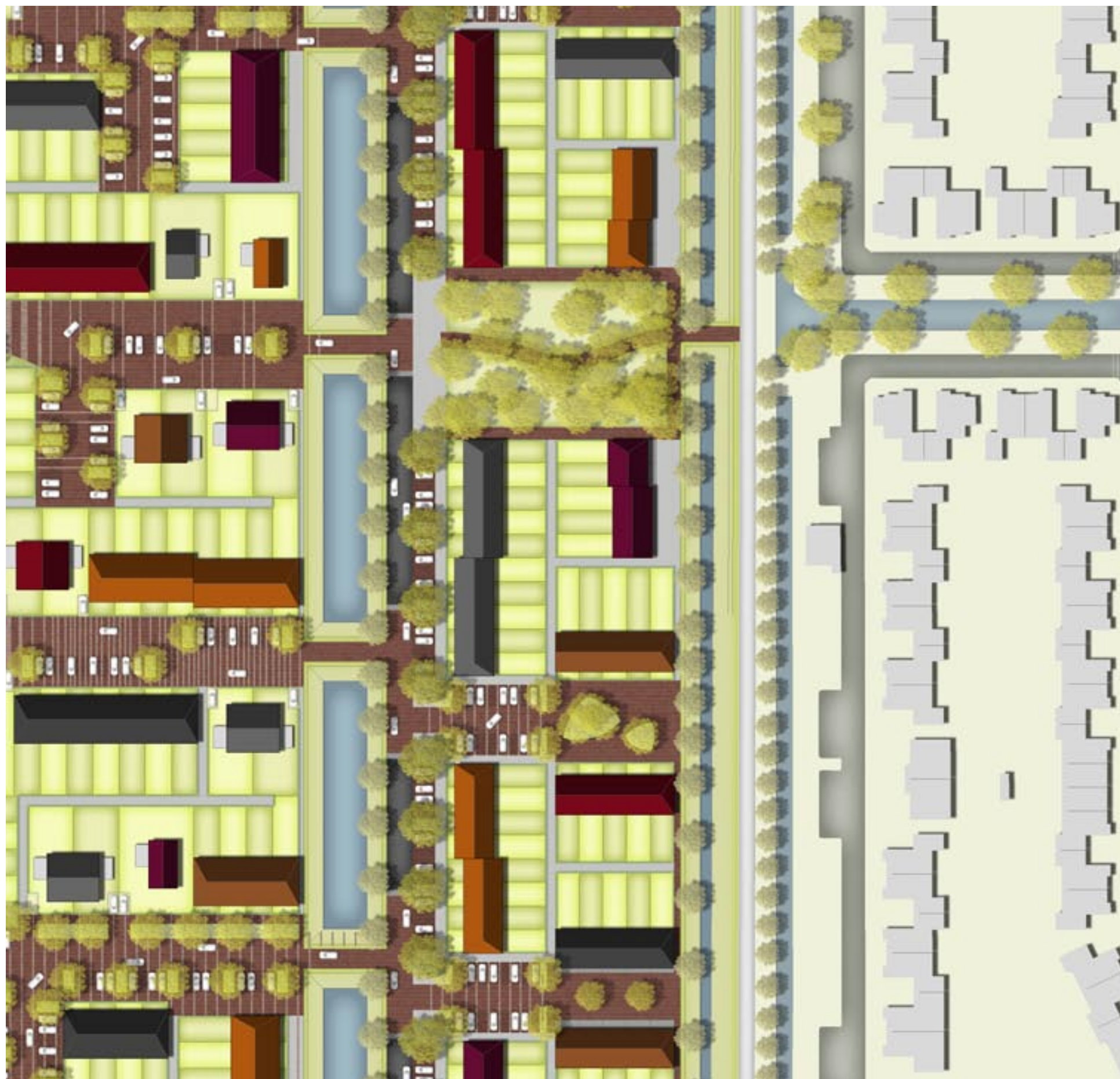
De twee slagen in het middengebied worden omgeven door de ontsluitingsring en worden gedragen door een groene middenzone als ruggengraat van spel- en ontmoetingsruimten, centraal in het gebied.

De laatste slag, op de overgang naar de Groene Zoom, kenmerkt zich door een drietal eilanden omzoomd met watergangen en een verkaveling rond een collectief openbaar gebied dat via bruggen is doorgelust aan de hoofdontsluiting.

De woonvelden grenzend aan de Bermweg hebben een dubbel gezicht: enerzijds lopen zij mee in het karakter van de slag, waar ze binnen vallen, anderzijds zoeken ze aansluiting bij de sfeer van de wereld van het lint langs de Ringvaart.

De woonvelden die een gevarieerd programma kennen, hebben een rijk beeld aan type woningen, richtingen haaks of parallel aan het landschap en verspringende rooilijnen, die passen bij de kleinschaligheid en alzijdigheid van een woonveld in haar

- hoofdontsluiting
- alternatieve aansluiting
- - - calamiteitenroute
- langzaam verkeer route



DE OVERGANG VAN DE JAREN '90 NAAR DE 21^E EEUW

Tussen de bestaande wijk Esse uit de jaren tachtig en het plangebied loopt een dijkje, die de toegang naar de begraafplaats aangeeft. Omzoomd door sloten vormt dit Kerkhofpad, begeleid met knotwilgen, een groene overgang tussen de rationeel verkavelde woonwijk en de kleine landelijke schaal van Esse Zoom Laag.

Vanuit de middenas van Esse wordt de langzaam verkeerroute over het Kerkhofpad doorgetrokken de wijk in, waar het via een bomenrijke groenplaats aanhaakt op het fijnmazige patroon van Esse Zoom Laag.

Naar de ontsluitingsweg toe zijn de woonvelden met de rijwoningen georiënteerd naar de singel, zodat de hoofdplanstructuur wordt begeleid door voorkanten van woningen. De woonstraatjes reageren daar op door het parkeren op de koppen te positioneren. De rest van de parkeerplaatsen wordt opgelost langs de doorgaande ontsluitingsweg. Hierdoor kan verder richting het Kerkhofpad een afwisseling van verblijfplekken en pleintjes ontstaan, waar de korte rijtjes woningen op uitkijken.

Op de intieme pleintjes vindt het spelen en ontmoeten tussen de bewoners plaats. Waar de maat het toelaat, kan deze verblijfsplek een meer groene of meer verharde inrichting meekrijgen. De grote groene ruimte in het verlengde van Esse is de centrale ontmoetingsplek voor beide wijken.

Ter hoogte van deze ruimte wordt de groene middenas van Esse opgevangen door de oriëntatie van de flankerende rijwoningen richting de jaren negentig wijk.

DE GROENE RUGGENGRAAT VAN ESSEZOOM LAAG

In het midden van het plangebied worden twee slagen met woonvelden door een groene dooradering met elkaar verbonden tot het hart van de wijk. De weg rondom zorgt voor een ontsluiting van elk veld aan de buitenzijde, waardoor korte woonstraten ontstaan, waar het verblijven gelijk gesteld kan worden aan het verkeer.

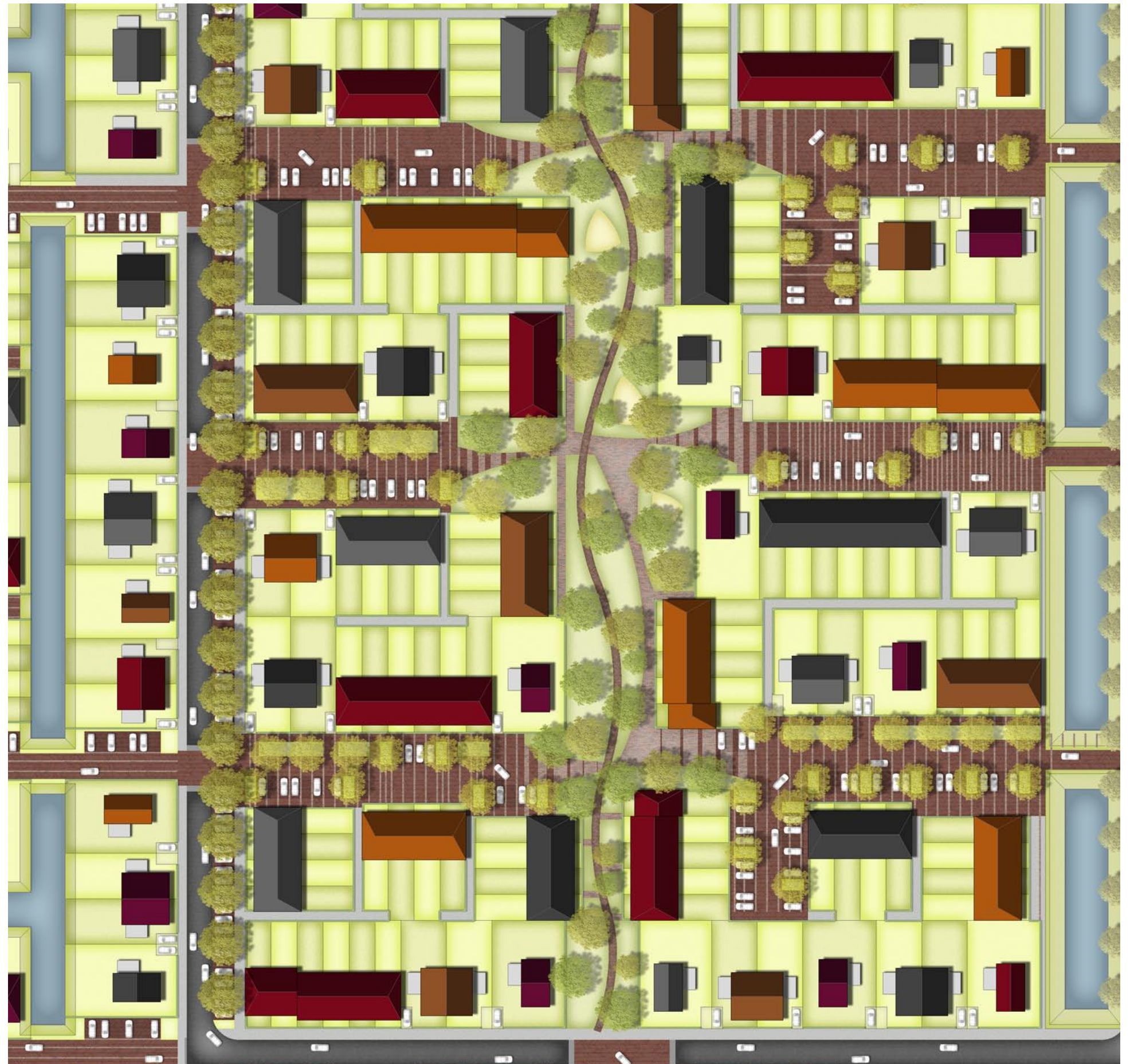
Aan de zijde van Esse grenzen de woonvelden aan de singel en worden via duikerbruggen ontsloten. Aan de zuidwestzijde is de doorgaande weg van een ander karakter doordat deze aan weerszijden wordt begeleid door woningen. De tuinen van de woningen grenzen aan de verbrede watergang.

Door veel van het parkeren langs de hoofdplanstructuur of in parkeerkoffers in het woonveld op te lossen, neemt de noodzaak tot een traditionele inrichting met straten en trottoirs steeds meer af en kunnen de woonstraten gebruikt worden als collectieve verblijfsruimte voor het kleine aantal woningen dat daar gebruik van maakt.

Aan het einde van een woonstraat verandert de functie geheel naar verblijf. Doorgaand autoverkeer ontbreekt, daar waar de groene dooradering door het midden iedere keer opnieuw de verbinding zoekt met de woonstraten aan weerszijden..

De woonvelden zijn kleinschalig en bevatten ongeveer 20 – 25 woningen in een mix van rijwoningen, tweeondereenkapwoningen en vrijstaande woningen.

Zoals eerder benoemd, is de groene as de belangrijkste collectieve groene buitenruimte, waar veel van de sociale activiteiten plaatsvinden, die niet in de autoluwe woonstraten passen. Als een doorgaande oase van spelen en ontmoeten, meandert zij langs de buurten en zoekt het contact met de omgeving. De woonvelden spelen hierop in door steeds te verspringen ten opzichte van elkaar en de groene ruimte. Door de koppen naar het groen te richten, wordt de relatie en interactie nog verder versterkt.





WONEN OP DE GRENS MET HET LANDSCHAP

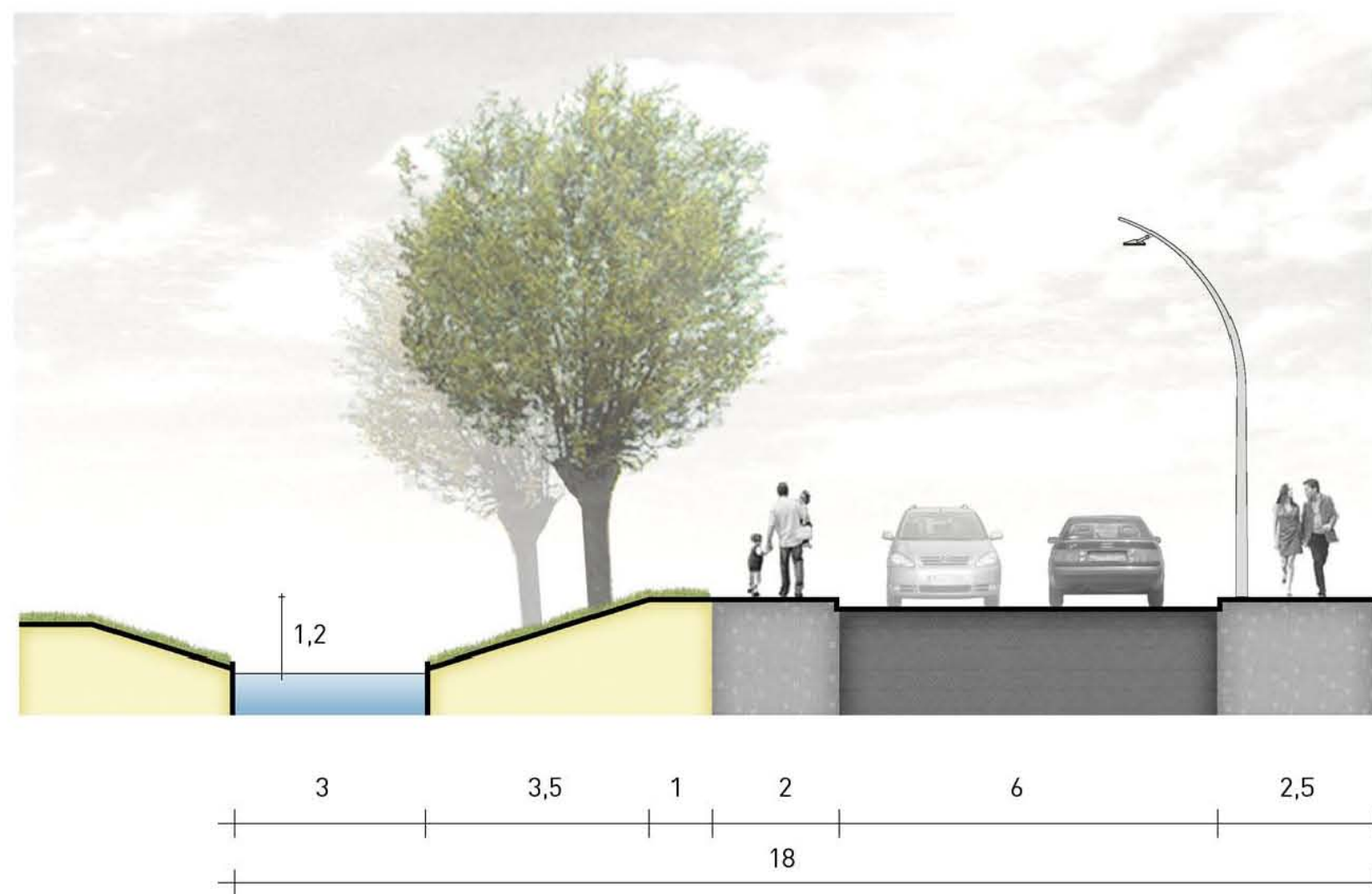
De laatste slag met woonvelden ligt niet direct aan de ontsluitingsstructuur, maar wordt informeel ontsloten. Hierdoor maakt dit deel van Esse Zoom Laag zich los van de rest van het woongebied. Het bestaande water langs het fietspad, dat rondom de woonvelden is gelegd, versterkt dit. Zo vormen de laatste woonvelden van Esse Zoom Laag een goede overgang van woonwijk naar het open landschap van de Groene Zoom.

Elk wooneiland heeft tenminste twee aansluitingen op de hoofdplanstructuur. Deze zijn bewust sober vormgegeven, om te voorkomen dat ander verkeer dan bestemmingsverkeer de velden in rijdt. Het middelste veld is wel verbonden met het fietspad langs de Groene Zoom, waardoor de fietser vanuit de omliggende buurten op deze regionale fietsstructuur kan komen. Deze verbinding is zo gedimensioneerd dat ook het calamiteitenverkeer hier gebruik van kan maken.

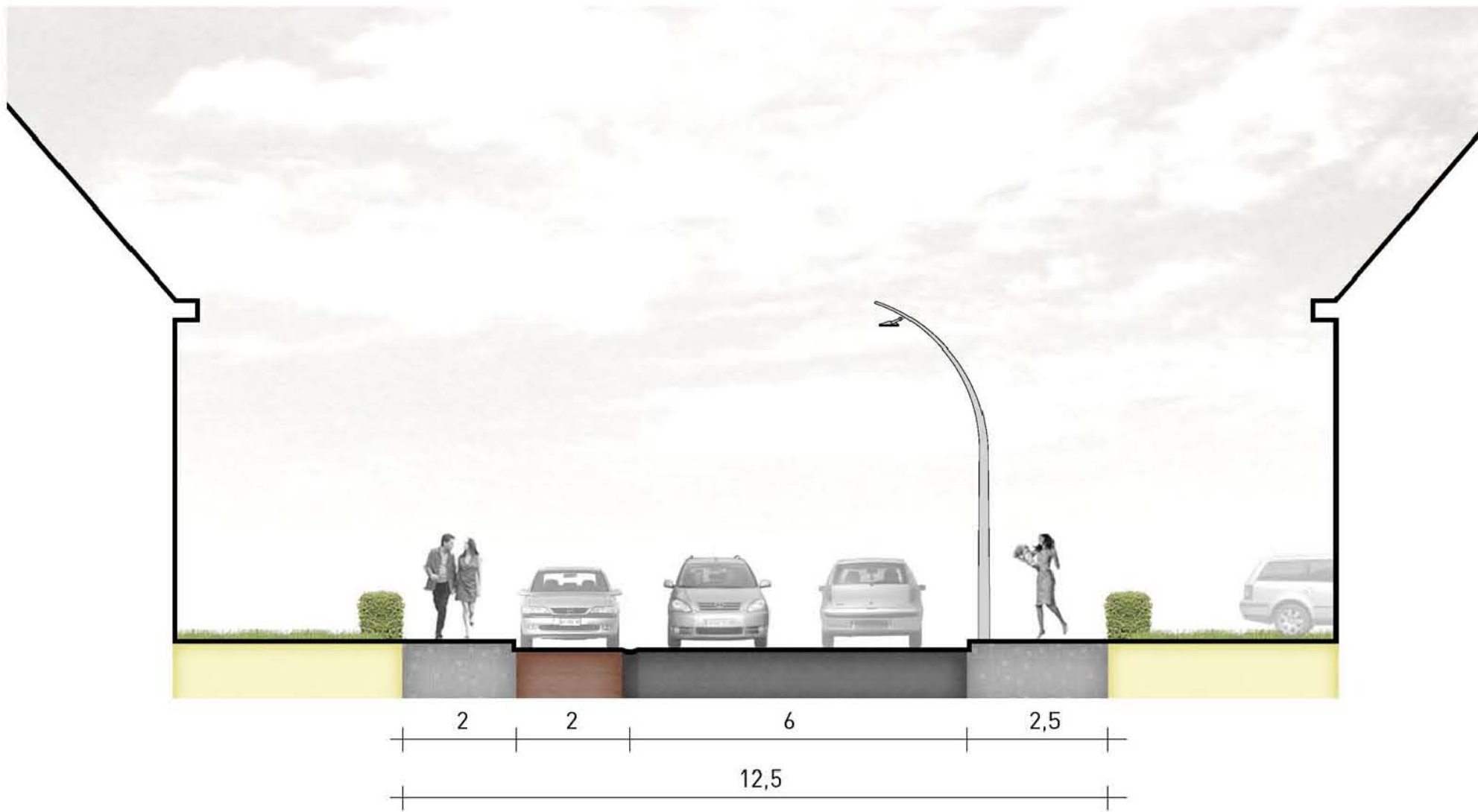
De drie 'wooneilanden' hebben een ingetogen karakter. De voorkanten van de woningen zijn op de interne openbare ruimte georiënteerd en de tuinen grenzen veelal aan de waterzijde. Dit levert per woonveld een eigen intiem karakter op, waar de openbare ruimte wordt gedeeld met elkaar.

De mix aan woningen per veld is vergelijkbaar met de overige woonvelden: een combinatie van rijwoningen, tweeondereenkap en vrijstaand. Deze variatie versterkt het informele en kleinschalige karakter van het woonveld.

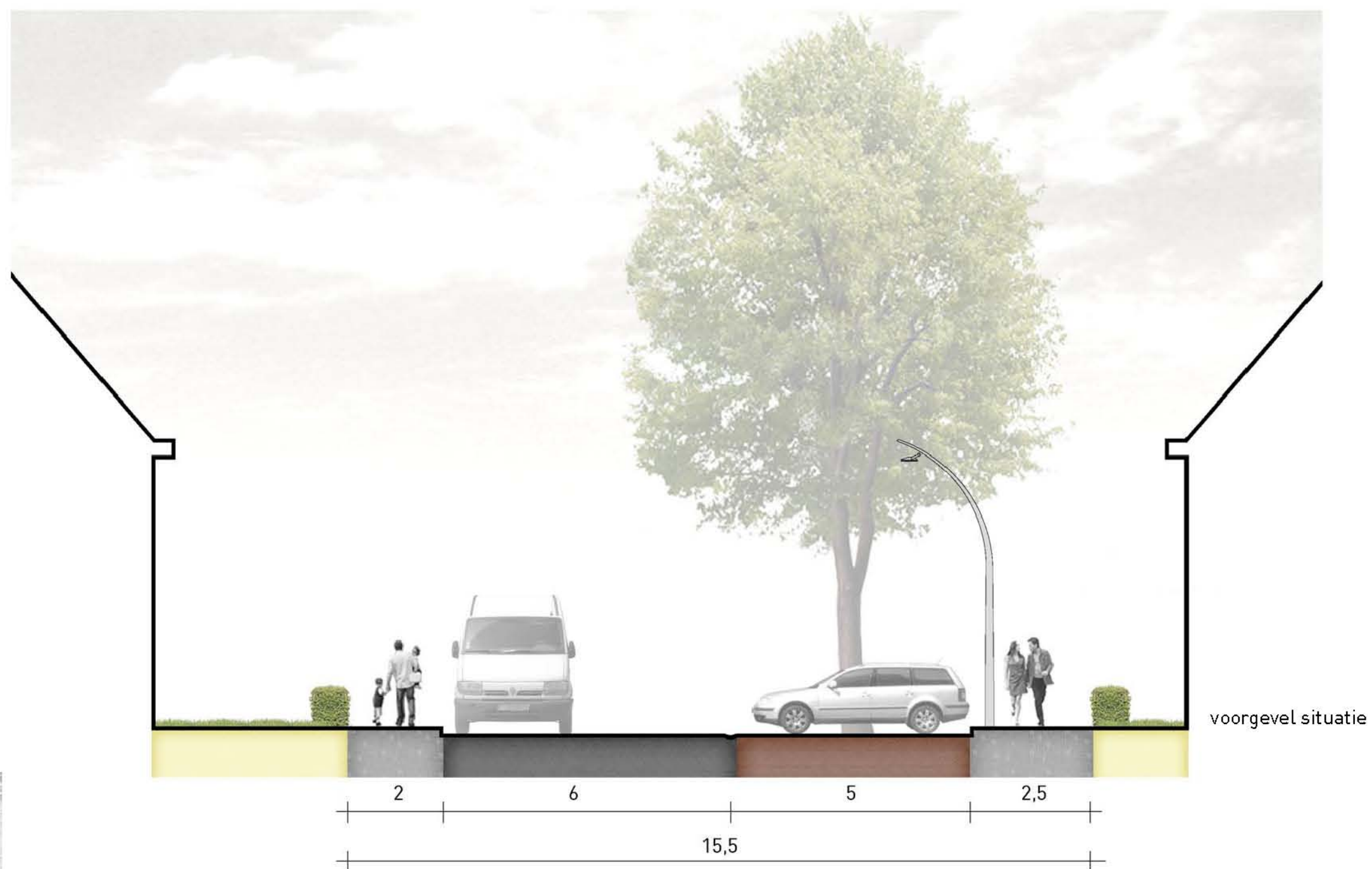
Door de parkeerplaatsen per woonveld op een andere manier te concentreren ontstaat er vanzelfsprekende overgang van verblijfsruimte en verkeersruimte.



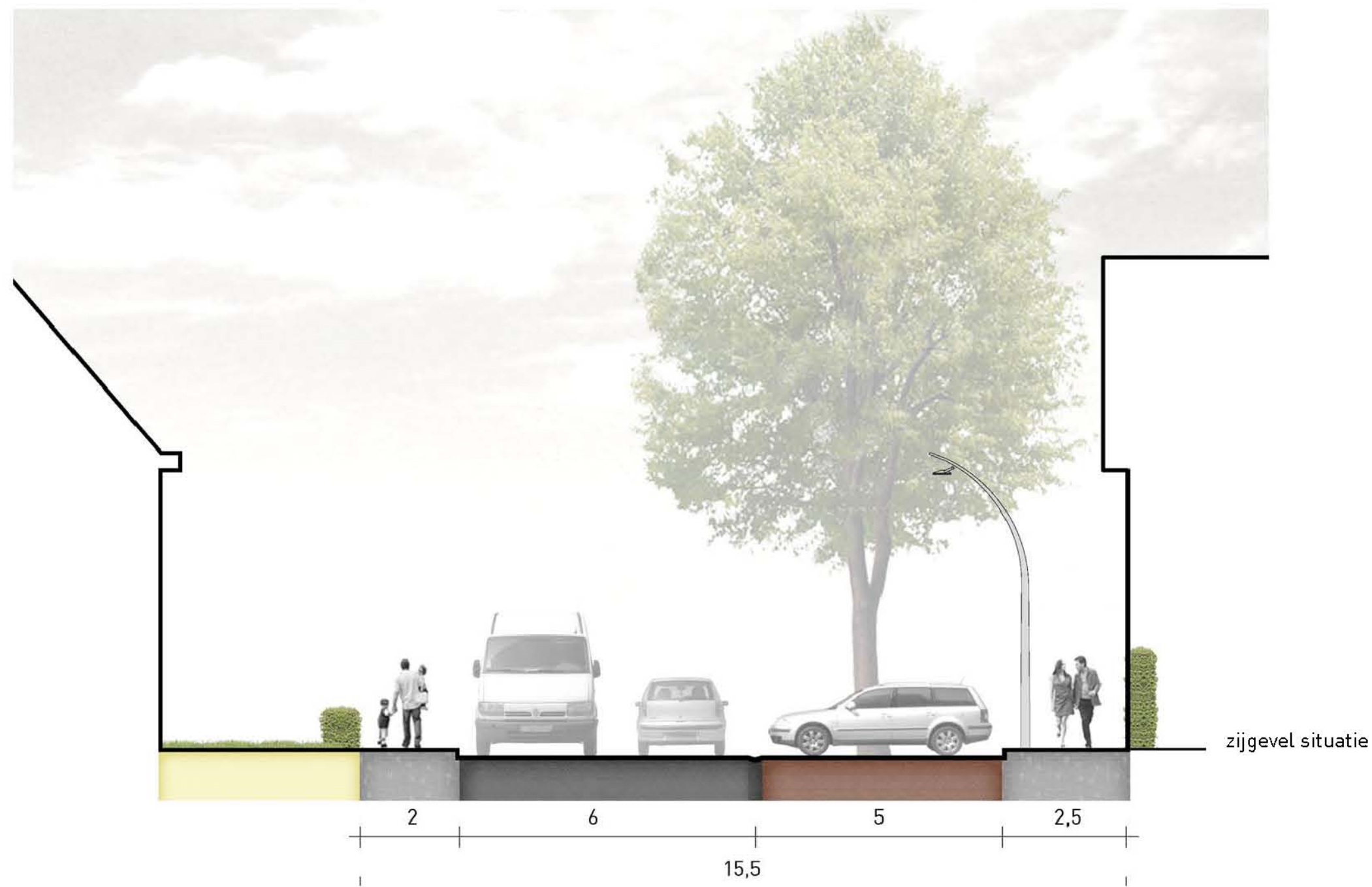
ZUIDELIJKE ONTSLUITINGSWEG MET LANGSPARKEREN



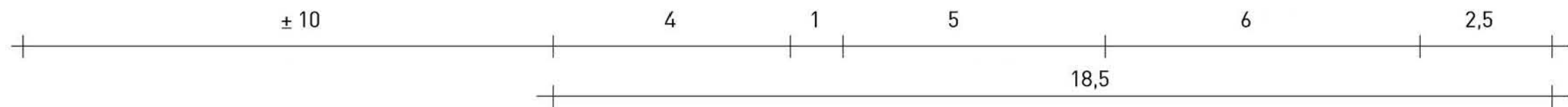
WESTELIJKE ONTSLUITINGSWEG MET HAAKSPARKEREN



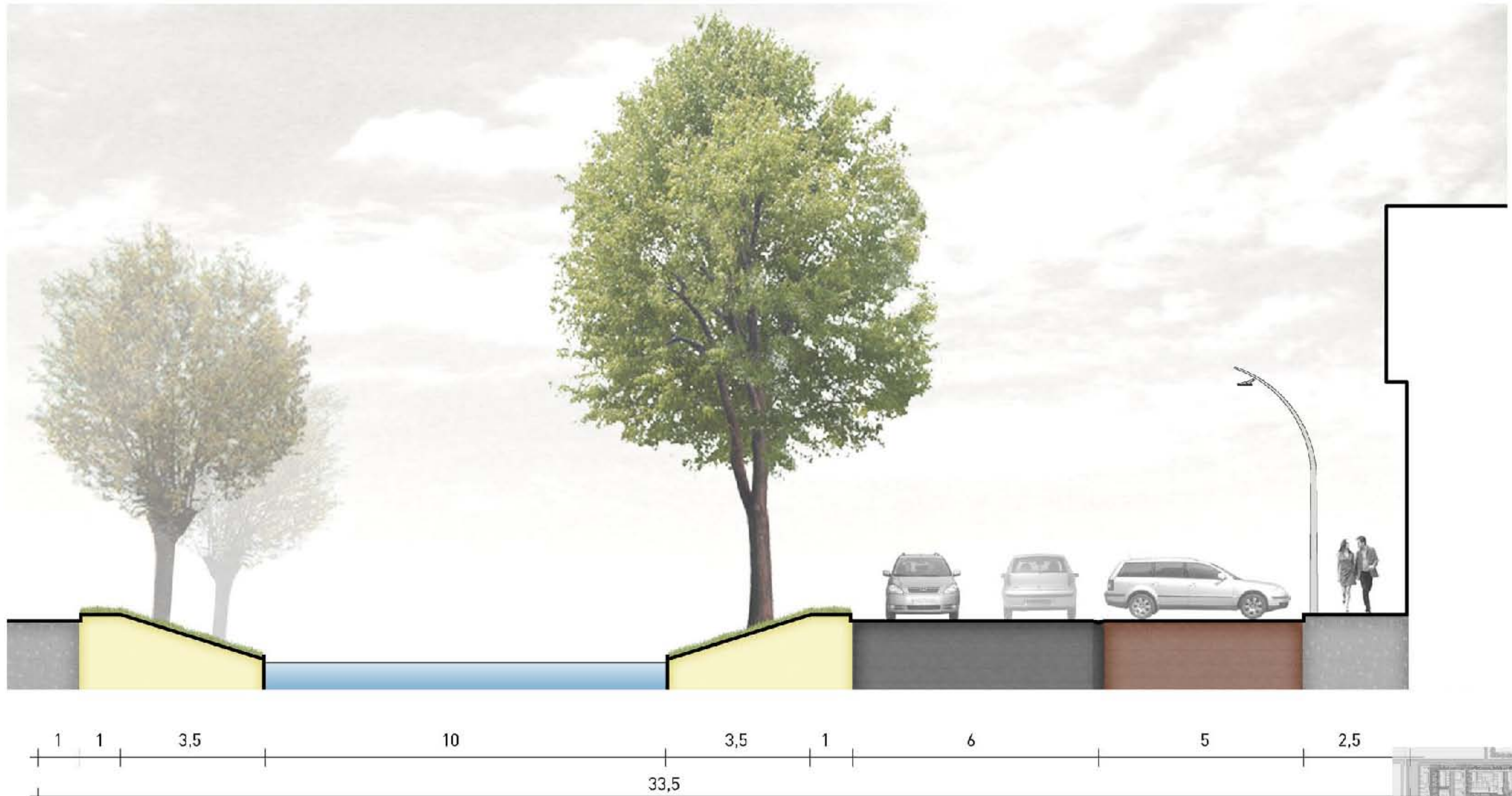
WESTELIJKE ONTSLUITINGSWEG MET HAAKSPARKEREN

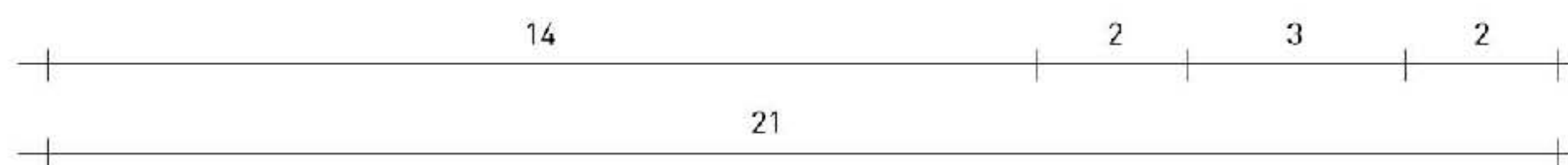
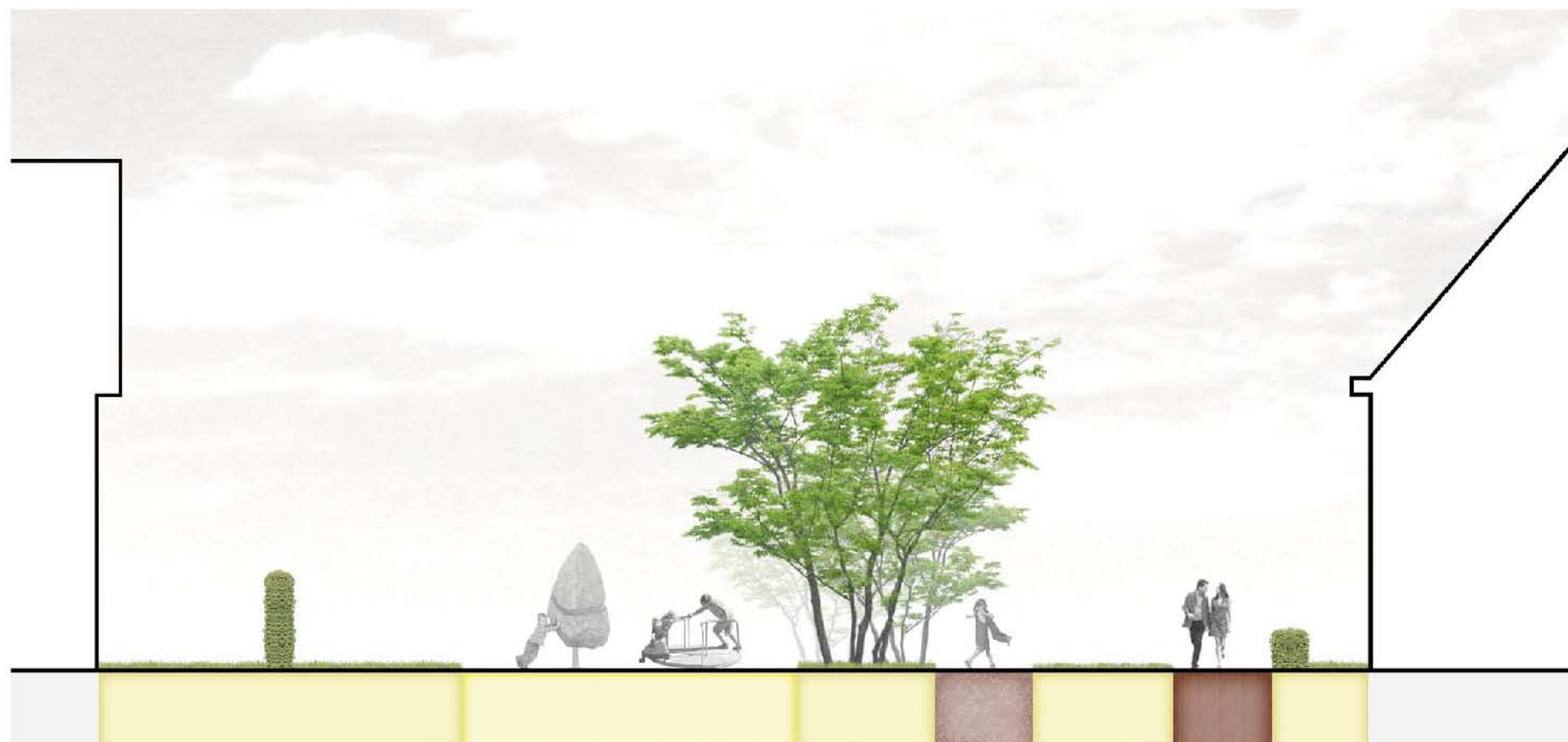


NOORDELIJKE ONTSLUITINGSWEG MET HAAKSPARKEREN



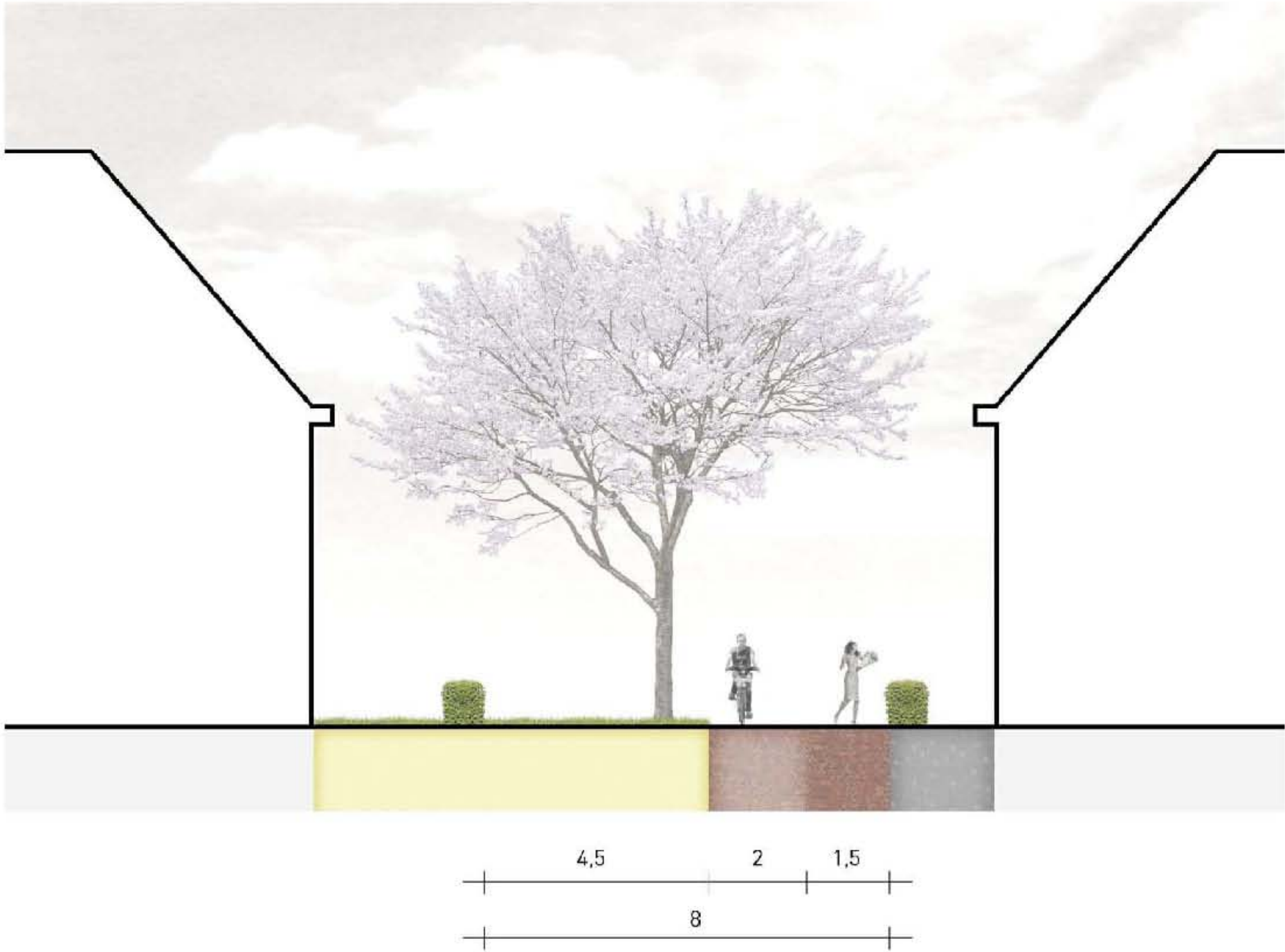
OOSTELIJKE ONTSLUITINGSWEG MET HAAKSPARKEREN





0 5m
1:100

MIDDENZONE



THEMAKAARTEN

- RIJWEG
- TROTTOIR
- PARKEREN
- WATER
- GROEN



ONTSLUITINGSSTRUCTUUR



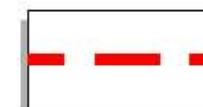
-  HOOFDONTSLUITING
-  ALTERNATIEVE AANSLUITING
-  CALAMITEITENROUTE
-  LANGZAAM VERKEERROUTE

	VRIJSTAAND	42	10%
	2 ONDER 1 KAP	100	20%
	RIJWONING KOOP	297	70%
	RIJWONING SOCIAAL	112	
	TOTAAL	551	





Plangebied: 197170,65 m²
= 100%



HOOFDPLANSTRUCTUUR

Verharding: 19056,68 m²
= 9,67%



Groen middenzone: 11173,82 m²
= 5,67 %



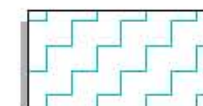
Groen overig: 9301,76 m²
= 4,72%



Water peil 1: 9202,38 m²
= 4,67%

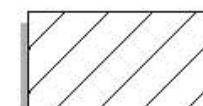


Water peil 2: 1898,39 m²
= 0,96%

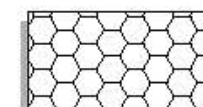


WOONVELDEN:

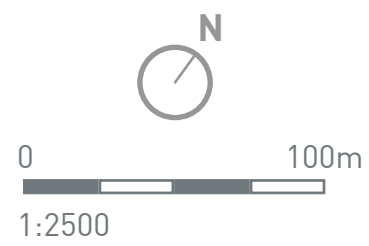
Uitgeefbaar kavels: 109776,64 m²
= 55,68%



Openbare ruimte: 36760,98 m²
= 18,64%



BEELDREGIEPLAN



BEELDREGIE

Esse Zoom Laag is een geplande woonwijk met ongeveer 550 woningen. De wijk zal gefaseerd worden gebouwd in een aantal bouwfases van gemiddeld 30 woningen over een periode van een aantal jaren. Daarom is het stedenbouwkundig plan ook bewust geen blauwdruk, maar een flexibel stedenbouwkundig plan, dat veranderingen binnen haar contouren kan en moet kunnen aanbieden.

Om te kunnen sturen op kwaliteit en behoud van de geest van het planconcept, heeft de gemeente gekozen voor een beeldregieplan. Anders dan een beeldkwaliteitplan, dat dwingend voorschrijft, beschrijft een beeldregieplan de ambitie, die aan de kwaliteit van een plan is meegegeven.

Het beeldregieplan is bedoeld als sturend beleidsdocument voor de gemeente en tegelijkertijd als inspirator richting ontwikkelende partijen en ontwerpers voor de kwaliteit. Het bepaalt het beeld van de hoofdplanstructuur en de verkavelingstypologie van de woonvelden, en geeft richting aan de uitwerking van de woonvelden, de openbare ruimte binnen de woonvelden, de architectuur en de wijze van overgang openbaar-privé.

Door een kwaliteitsteam in te stellen, waarin de gemeente, welstand en de ontwerper van het stedenbouwkundig plan zijn vertegenwoordigd, is per uitwerking de kwaliteit en identiteit van de ontwikkeling te monitoren. Een dergelijk proces geeft antwoord op kwaliteit en identiteitsbewaking zonder uitputtende beperkende regelgeving vooraf. Het kwaliteitsteam is het voorportaal van de welstand.

Het stedenbouwkundig plan en het beeldregieplan zijn in één hand ontwikkeld en laten zich daarmee ook als zodanig lezen. Daarom volgt de indeling van de beeldregie de structuur van het stedenbouwkundig plan: van groot naar klein, van hoofdplanstructuur naar de maat en schaal van de erfafscheiding.

DE HOOFDPLANSTRUCTUUR

De hoofdplanstructuur is het ruimtelijk en kwalitatief raamwerk van de woonwijk. Deze wordt gevormd door de groenstructuur, waterstructuur en wegenstructuur; is openbaar en daarmee de verantwoordelijkheid van de gemeente. Te zijner tijd zal voor de hoofdplanstructuur een inrichtingsplan worden opgesteld. Het beeldregieplan bepaalt de kaders en kwaliteitsinstrumenten, die van toepassing zijn voor de hoofdplanstructuur. Deze kaders zijn aanvullend op en niet ter vervanging van de LIOR.

ALGEMEEN

- de openbare ruimte in Esse Zoom Laag is zorgvuldig vormgegeven als één geheel. Ontworpen vanuit een doorlopende eenheid, daarmee de verschillende woonvelden als vanzelfsprekend met elkaar verbindend.
- de hoofdplanstructuur is opgebouwd uit een aantal doorgaande water-, groen-, en/of wegenlijnen, die de oorspronkelijke richting van het onderliggend landschap versterken. Continuïteit en eenduidigheid in het beeld per doorgaande lijn is daarom van belang. Dit bevordert ook de leesbaarheid van de opbouw van de wijk.
- de identiteit van de hoofdplanstructuur is ontleend aan de kenmerken van het landschap en heeft in Esse Zoom Laag een duidelijke landelijke karakteristiek.
- binnen de hoofdplanstructuur zijn water, groen en weg per doorgaande lijn anders gecombineerd. Dit leidt bewust tot een herkenbaar ander beeld per doorgaande lijn in de hoofdplanstructuur, waardoor de orientatie en positie binnen het plan wordt versterkt.

WEGENSTRUCTUUR

- de ontsluitingsweg is duidelijk herkenbaar voor het doorgaand verkeer om onnodig verkeer door bestemmingsgebieden te voorkomen.
- herkenbaarheid betekent ook een duidelijk afwijkende kleur en inrichting van de ontsluitingsweg ten opzichte van de woonstraten. Het stedenbouwkundig plan kiest voor grijs / antraciet.
- het basisprofiel van de weg bestaat uit een rijbaan van zes meter, met aan één zijde parkeren en, indien aangrenzend aan woonvelden, een trottoir. Aan de zijde van het parkeren is voldoende ruimte voor bomen. (Voor de profielen voor de

hoofdplanstructuur wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan)

- kunstwerken, verlichting en overig straatmeubilair passen binnen het landelijk beeld van Esse Zoom Laag. De vormgeving en kleur zijn sober en doelmatig, en ondergeschikt / terughoudend in het straatbeeld.

PARKEREN

- parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd aan en langs de hoofdontsluiting.
- de haakspaarkeervakken langs de hoofdplanstructuur worden met groen onderbroken en aangekleed.

GROENSTRUCTUUR

- de groenstructuur versterkt en ondersteunt de richting van het landschap. Daarom zijn in het plan doorgaande bomenlijnen ook alleen daar geplaatst, waar deze de richting versterken.
- waar bomen en onderbeplanting haaks staan op de richting van het landschap, worden geen doorgaande lijnen gebruikt, maar losse groepen of een afwisselend beeld van solitaire bomen.
- de groene middenzone is de belangrijkste groene ader in Esse Zoom Laag. Zij toont zich als een aaneenschakeling van speel- en ontmoetingsruimten van diverse maten in een doorgaande groenstructuur.
- vanuit de aangrenzende wijk Esse wordt de middenas het plangebied beëindigd met een groene ontmoetingsruimte aan het Kerkhofpad.

WATERSTRUCTUUR

- doorgaande watergangen hebben een minimale maat van acht meter en zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan bestaande waterlijnen.
- watergangen grenzend aan openbaar gebied hebben aan beide zijden een openbare en toegankelijke groene oever.
- watergangen die grenzen aan particuliere tuinen hebben een duidelijk vormgegeven beschoeiing met plasberm.



DE VERKAVELING

De wijze van verkavelen van de woonvelden sluit aan op het landelijk karakter van de hoofdplanstructuur en neemt afstand van de uniforme en seriematige verkaveling van de aangrenzende wijk Esse. Landelijk wonen impliceert een kleine, menselijke maat en schaal van de woonvelden, een zekere mate van vrijheid en ongedwongenheid. Wonen in een omgeving met diversiteit, rust, saamhorigheid, sociale contacten, een landelijke sfeer en (verkeers-)veiligheid.

De woonvelden worden ontsloten via een ontsluitingsweg en kennen zelf geen doorgaande autoverkeersstructuur. Dit betekent korte, autoluwe woonstraten voor bestemmingsverkeer, waar de verkeersfunctie gelijkwaardig of ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie.

ALGEMEEN

- de woonvelden zijn kleinschalig en gevarieerd in grootte en opzet.
- seriematige verkavelingen en lange (rooi-) lijnen haaks op de richting van het landschap komen niet voor.
- met uitzondering van de sociale woningen, geldt voor alle woonvelden een ongedwongen mix van geschakelde woningen en vrijstaande woningen.
- in de verkaveling wordt de relatie gevonden met het omliggend openbaar gebied. Dit kan door een afwisseling van zijkanten en voorkanten naar de openbare ruimte. Anonieme gevels en achterkantsituaties naar openbaar gebied worden vermeden.
- bij de wooneilanden is wel sprake van achtertuinen grenzend aan het water. Hier wordt de overgang naar het water duidelijk vormgegeven met een beschoeiing en een plasberm. De achtertuin zoekt de verbinding met het water door bijvoorbeeld een verlaagd aangelegd deel met een terras aan het water.
- de woningaantallen variëren van ongeveer 20 tot 30 woningen per aansluiting op de ontsluitingsweg.
- voor de woonvelden bij de eilanden geldt dat een tweede toegangsweg verplicht is. Daarmee kan het aantal woningen toenemen tot maximaal 45 woningen per eiland.

- de woonvelden hebben een uitgesproken en afwisselend groen karakter. Dat kan met een gevarieerde diepte van de voortuinen en het gevarieerd toepassen van groen in de woonstraten.
- de woonstraten zijn zorgvuldig mee ontworpen vanuit de wens tot eenheid en verbinding binnen de algehele openbare ruimte.
- de woonstraten hebben geen doorgaande autoverkeersfunctie en zijn ingericht als verblijfsgebieden.
- in aansluiting op het landelijke karakter en het gebruik worden de woonstraten met straatmateriaal in warme tinten.
- erfafscheidingen dragen bij tot het groene karakter van de woonomgeving en een gevarieerd beeld. Dat kan middels een spel van groene erfafscheidingen en de zogenaamde 'Delftse stoep', grenzend aan openbaar gebied.
- tuinafscheidingen bij de groene middenzone worden met extra zorg vormgegeven, waarbij een robuuste oplossing is vereist richting het intensief gebruikte speel- en ontmoetingsgebied.



DE WOONSTRATEN

Omdat het stedenbouwkundig plan voorziet in een flexibel plan, waarbij in de uitwerking van de woonvelden de mix van het programma nog kan variëren, is gekozen voor een duidelijk herkenbare openbare ruimte, die zich voldoende flexibel kan tonen naar de wisselende vraag naar parkeren, relatie met de woningen, ontmoetingsruimte en spel- en groenelementen.

De openbare ruimte van Esse Zoom Laag is een doorgaand geheel aan verschillende vormen van openbare ruimte die met elkaar zijn verbonden. De woonstraten binnen de woonvelden maken een coherent onderdeel uit van dat netwerk van openbare ruimten.

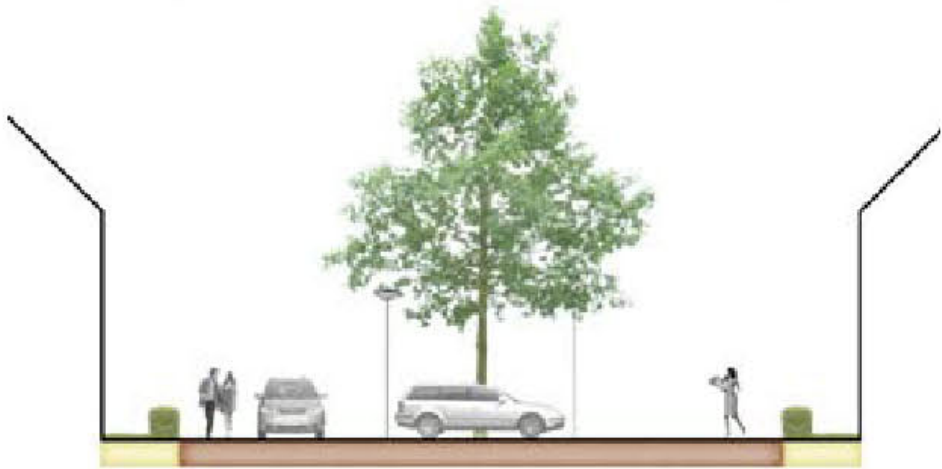
Bestemmingsverkeer en parkeren in het straatbeeld is belangrijk voor de bereikbaarheid en levendigheid van een woonveld. Maar verblijven, ontmoeten en spelen voor de deur zijn een minstens net zo belangrijk gemeengoed.

Doordat het doorgaand verkeer via de hoofdplanstructuur wordt geleid, en per buurt beperkt bestemmingsverkeer is, wordt in de woonstraten een balans gevonden waarin verkeer, parkeren en verblijf op een informele manier zijn geregeld. Deze flexibele en informele inrichting is ook noodzakelijk, om de wisselende vraag naar gebruik per woonstraat te kunnen beantwoorden.

Een gevarieerde en afwisselende indeling van de woonstraten versterkt de eigenheid en kleinschalige opzet van de woonvelden. Het stedenbouwkundig plan kiest voor een informele en verspringende straatindeling, waarin groen, verhard en parkeren elkaar afwisselen, zodat geen van de functies de ander overheerst.

Aan de beeldregie is een aantal principes voor de indeling van een woonstraat toegevoegd, als leidraad voor een inrichting van een woonstraat tot publiek domein, waar ontmoeten en verblijf naadloos overgaat in parkeren en bestemmingsverkeer.

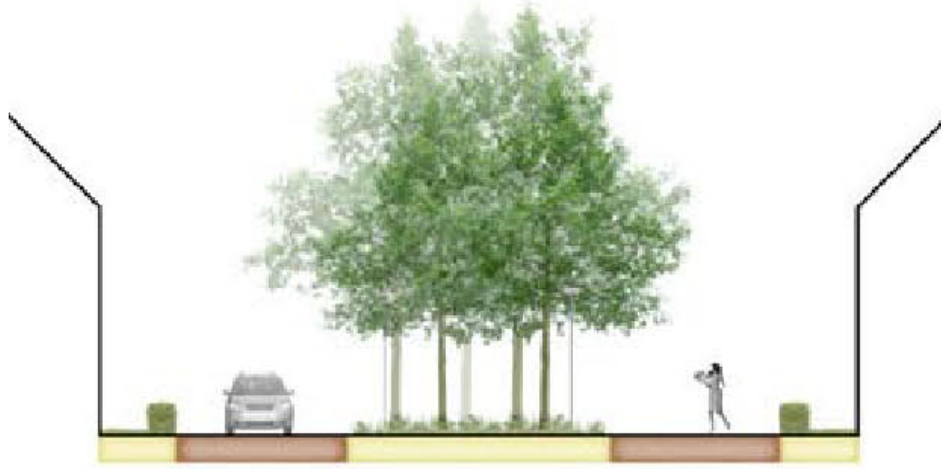




parkeren



ontmoeten



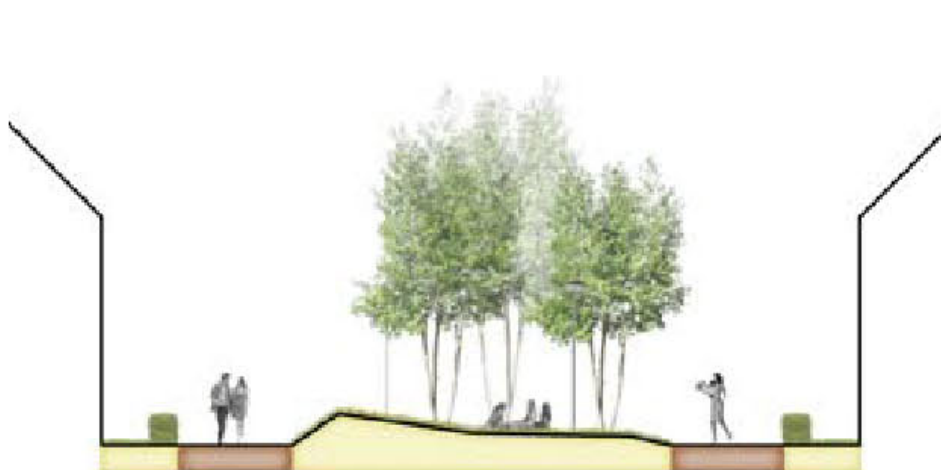
groen



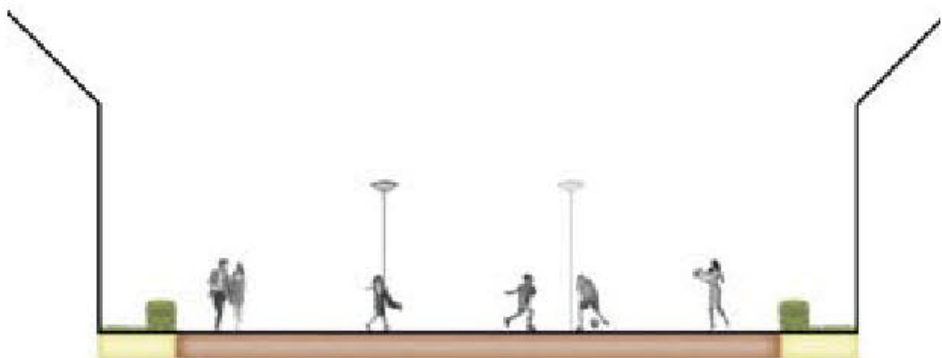
ontmoeten



groen



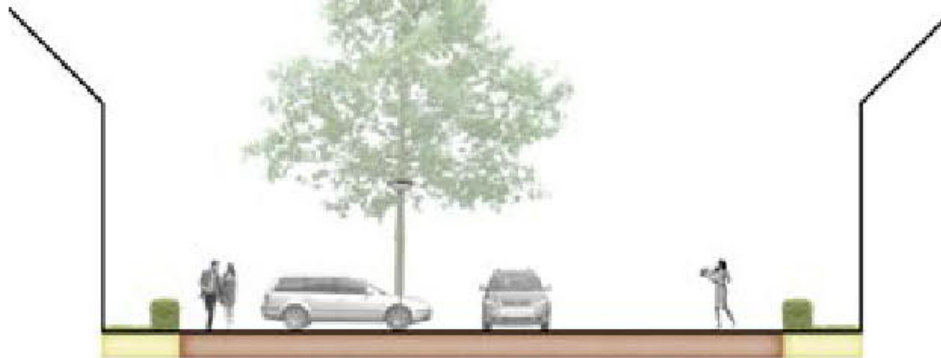
spelen



spelen



groen



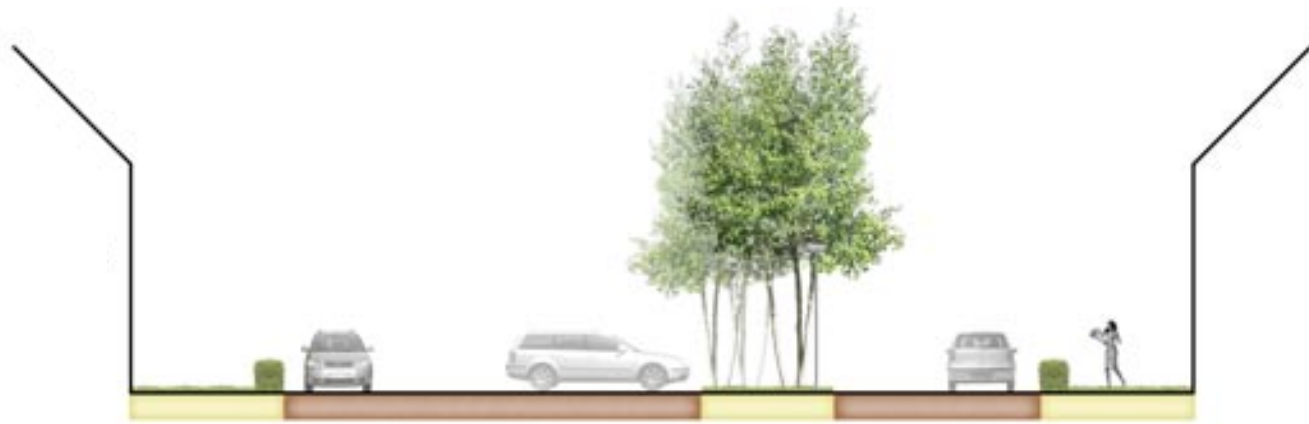
parkeren







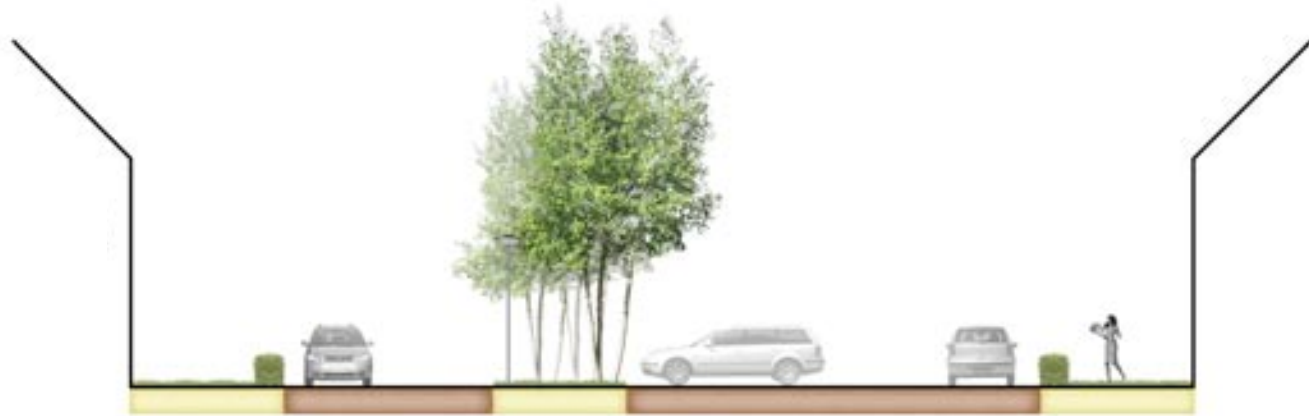
spelen



parkeren



groen



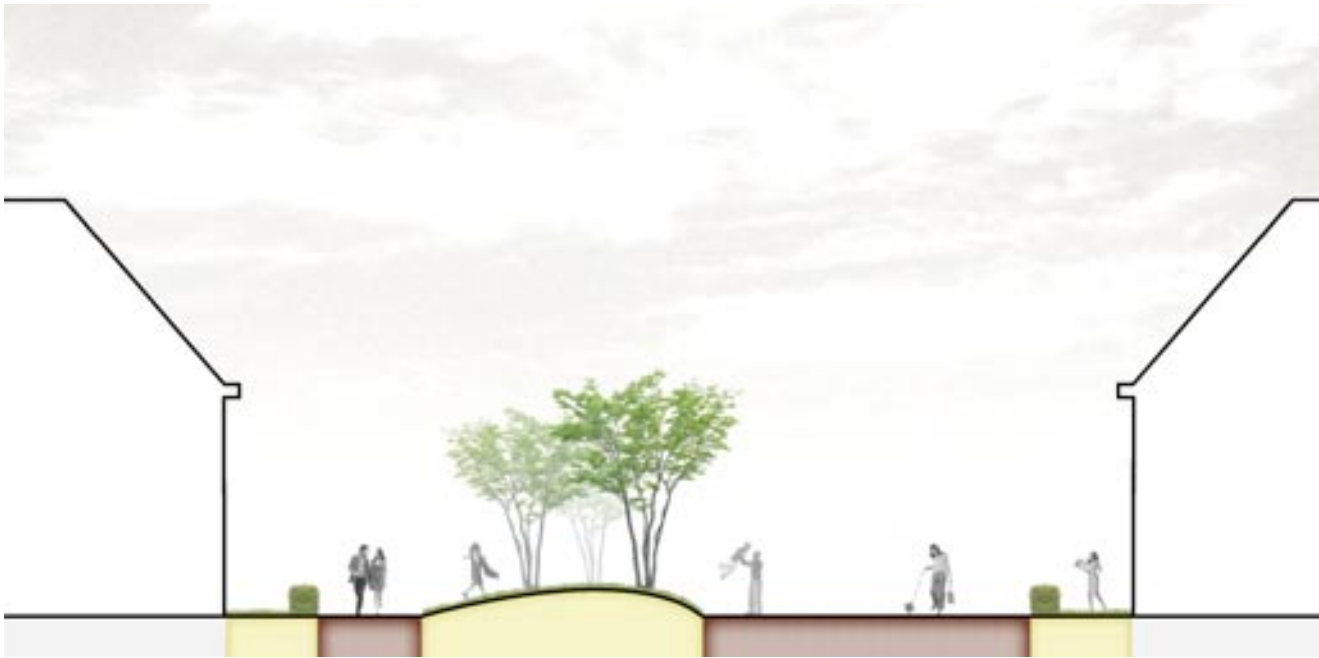
parkeren



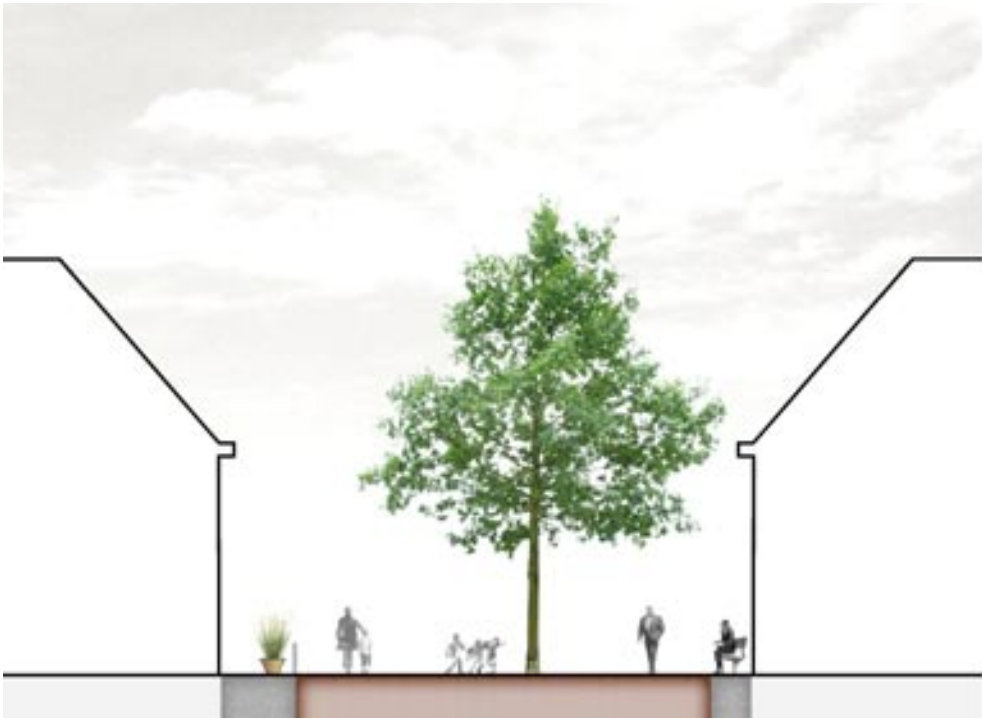
WOONSTRAAT SOCIALE WONINGEN



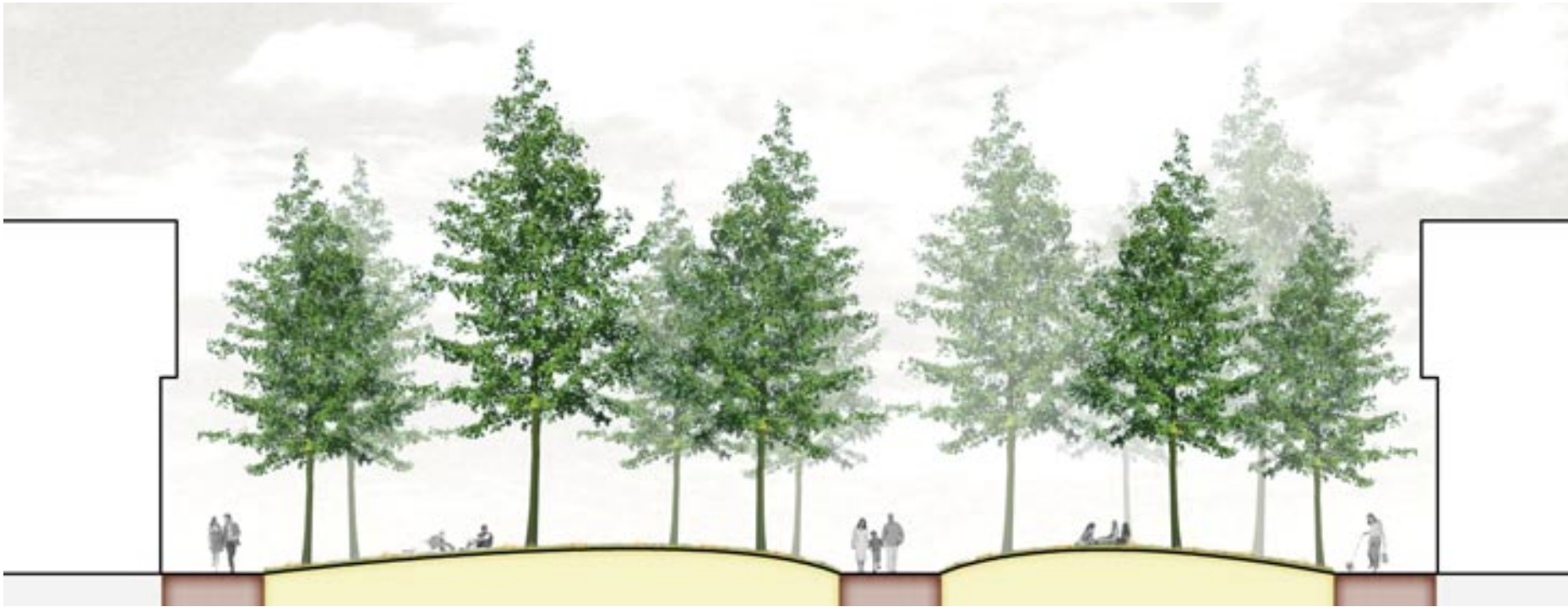
parkeren



spelen



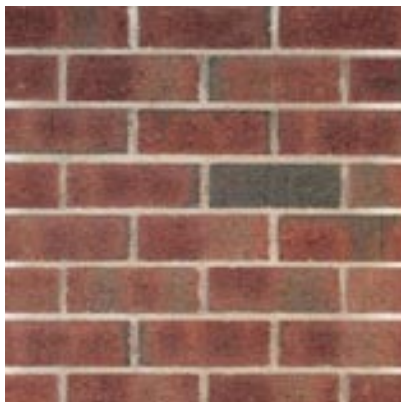
ontmoeten



verblijven

0 10m
1:200

GEVEL



DAK



DE ARCHITECTUUR

Alle architectuur is zorgvuldig ontworpen met aandacht voor detail. Het doel is dat met de architectuur het beeld van het wonen in een landelijke sfeer wordt versterkt en de gevarieerde verkavelingsopzet binnen een woonvlek wordt bevestigd met de herkenbaarheid van de bouwvorm ten opzichte van de bouwvorm ernaast.

De architectonische eenheid in de verkaveling is de losse bouwvorm. In Esse Zoom Laag betekent dit dat een vrijstaande woning en de schakeling van woningen als een eenheid wordt beschouwd, niet de individuele woning binnen een schakeling.

ALGEMEEN

- bouwvormen bestaan uit maximaal twee lagen met een kap.
- bouwvormen hebben een zadeldak / schilddak met een hoek van tenminste 35 graden.
- de bouwvorm en / of kapvorm staat gevarieerd haaks op of parallel aan de openbare ruimte.
- de maat en schaal van de bouwvorm sluit aan bij de maat en schaal van de woonvlek. Het stedenbouwkundig plan hanteert daarom een bouwvorm van gemiddeld vier tot zes geschakelde woningen.
- de maximale lengte van een aangesloten bouwvorm bedraagt 50 meter.



MATERIALISATIE

- voor de gevel is gekozen voor een breed palet aan gemêleerde baksteen in gedekte natuurlijke aardetinten. Per bouwvorm wordt gekozen voor een tint.
- de dakgevel bestaat uit dakpannen in de natuurlijke tinten, oranje, rood, bruin of antraciet. Keramische dakpannen hebben de voorkeur, geglazuurde dakpannen worden vermeden.
- om de variatie binnen een woonveld te verkrijgen, worden per woonveld tenminste drie verschillende tinten gevelsteen en twee verschillende dakpankleuren toegepast.
- gevel en dak binnen een bouwvorm verschillen in kleur.

VERBIJZONDERINGEN EN DETAILLERING

- de architectuur biedt voldoende ruimte en vrijheid aan de gebruiker voor het 'personaliseren' van de eigen woning. Dit kan bijvoorbeeld door het bieden van aanvullende opties bij een basiswoning.
- aan-, uit- en opbouwen zoals erkers, patio's, dakkapellen, dakramen, balkons etc. dragen bij tot het gevarieerde beeld.
- bij meer dan vijf woningen is er sprake van een verspringing binnen de bouwvorm. Dit kan met bijvoorbeeld de rooilijn, de goothoogte of de dakrichting.
- anonieme en blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte worden vermeden.
- waar zijkanten van een bouwvorm grenzen aan openbare ruimte, is er sprake van een verbijzondering van de hoek. Dit kan in de gevel, het dak of met de toegang tot de woning.
- waar in de woonvlek aanleiding is voor een accent / verbijzondering van de bouwvorm, is aanvullend op de eerder genoemde gevelmaterialisatie ook wit gekeimde baksteen toegestaan.

bouwvorm



horizontale samenhang,
collectief (blokniveau)

dakvorm



zadeldak > 35°

schilddak

dakrichting



gevarieerde nokrichting

rooilijnen



gevarieerd



geen seriëmatigheid ...

... maar een gevarieerd straatbeeld



geen anonieme woningen ...

... maar contact met de omgeving



geen verticale opdeling ...

... maar een vanuit de bouwvorm ontworpen geheel



BEELDREGIE - VOORBEELDEN



geen anonieme kopgevels ...

... maar een verbijzondering van de hoek



geen architectuur uniform ...

... maar ruimte voor vrijheid en personalisering



geen platte volumes ...

... maar een weldaad aan zadeldakvormen





geen functioneel scheiden ...

... maar delen van de openbare ruimte



geen parkeertuinen maar ...

... een bijdrage aan het groenbeeld van een woonveld



geen kwetsbare erfafscheidingen maar...

... robuuste overgangen naar intensief gebruikte buitenruimte





www.stijlgroep.com
www.landscapeisleading.com