



KRALINGSEWEG-KORTEVLIET DIRKSLAND

Stedenbouwkundig plan-Landschapsplan

PRINCIPEVERZOEK

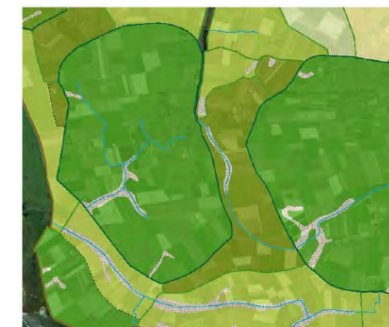


LIGGING PLANGEBIED

Aan de dorpsrand, tussen Kralingseweg en Kortevliet



DORPSRAND: STRUCTUREN EN GROENELEMENTEN
 omzoomde erven, bossages, linten, oude ringpolders





STRUCTUREN DIRECTE OMGEVING

Ontmoeting van diverse richtingen,
divers bebouwingskorrel en verkavelingen





GEBOUWDE OMGEVING PLANGEBIED



CONCLUSIE ANALYSE GEBIED

BESTAANDE KARAKTERISTIEKEN

STERK

- + Historisch en kleinschalig karakter
- + Verbinding met het agrarische landschap
- + Gemixte overgang met bos en agrarische landerijen

ZWAK

- Beperkte ontsluiting
- Ontbreken van langzaamverkeerroutes
- Rommelig en ongedefinieerd gebied

UITGANGSPUNTEN VOOR INRICHTING VAN HET GEBIED

- kleinschalig en informeel karakter
- relatie met buitengebied versterken
- doortrekken fiets/wandelroute in verlengde van Kralingseweg
- ruimte voor ontmoeting en recreatie
- Zichtlijnen vanuit Kortevliet behouden en versterken
- onregelmatige kavels en verspringende rooilijnen
- grote diversiteit aan bouwvolumes;
- overwegend 1 laag met kap
- bebouwing geclusterd in kleine clusters
- grote tuinen en lage dichtheid
- Zorgvuldige inpassing van ouderen woningen aan Korte Vliet
- ontsluiting via Kralingseweg minimaliseren (maximaal 2 woningen)
- ca. 8 woningen



RUIMTELIJK CONCEPT



schetsverkenning



Stedenbouwkundig-landschappelijke inrichting van het gebied

Programma

- 8 kavels waarvan 6 op het terrein van initiatiefnemer
- Parkeren volledig op eigen terrein realiseren (2-3 ppl/woning)

Hoofdstructuur

- Met nieuwe ontwikkeling bestaande structuren integreren
- Duidelijke begrenzing van de dorpsrand; een zachte overgang naar de agrarische gebied ten noorden
- Doortrekken van langzaam verkeersroute in verlengde van Kralingsweg
- Het landschap langs bestaand waterloopje binnen halen (groene vinger naar het landschap)
- Kortevliet verbinden met buitengebied met een recreatieve wandelroute langs het water
- Oude schuur opruimen en ter plaatse daarvan een collectief tuin (moestuin, speeltuin of boomgaard) aanleggen (als overgang naar buitengebied)

Bebouwingsstructuur

- Korte Vliet ruimtelijk beëindigen met een erf
- Erf met vier kavels/woningen en ontsloten via Korte Vliet
- Aan de oostzijde een cluster van vijftal woningen
- Nieuwe kavels ontsluiten via Korte Vliet
- Water als ruimtelijke begrenzing met Kralingsweg en als overgang tussen buitengebied en woongebied



Programma

- 8 kavels waarvan 6 op het terrein van initiatiefnemer
- Parkeren volledig op eigen terrein realiseren (2-3 ppl/woning)
- Erf als gemeenschappelijke/collectieve ruimte

BEELDKWALITEIT BEBOUWING & KAVEL

- Landelijk wonen aan de dorpsrand
- Grote kavels met veel beplanting
- Clustering van woningen aan erven
Diversiteit aan bebouwing; geen projectmatige ontwikkelingen
- Verschillende woningtypes zodat het gemengde karakter van de Kralingseweg en omgeving terugkomt
- Bebouwing is 1-1,5 laag met kap
- Typologie van boerenschuren als inspiratie (notariswoningen en dergelijke statige uitstraling is niet toegestaan)
- Kavels omzoomd met hagen en/of water
- Parkeerbehoefte volledig op eigen terrein
- Aandacht voor detail en materialisering; baksteen, hout, houten kozijnen, keramische dakpannen
- Aandacht voor duurzaamheid: onderzoeken mogelijkheid voor groene daken, zonnepanelen (oriëntatie van de woning), opvang en berging regenwater, etc.



BEELDKWALITEIT BUITEN RUIMTE

- Landelijk wonen aan de dorpsrand
- Groen raamwerk bestaande uit erfhagen, boomgaardjes, bomen langs het water
- Uniforme inrichting van de openbare ruimte (met Kortevliet)
- Een wandelroute/loopprondje door de buurt
- Routes naar buitengebied; struinpaden en voetpad langs het water
- Ruimte voor ontmoeting (sociale duurzaamheid)
- Een collectieve/openbare tuin aan het landschap: boomgaard, moestuin, speelweide
- Versterken van waterstructuur: water inzetten als ruimtelijke begrenzing van kavels en gebieden
- Ruimte voor natuur en ecologie: natuurlijke oevers, verbinden en versterken van groene structuren, opruimen van oude schuren, e.d.

