

Noordoosthoek

De Groote Wielen

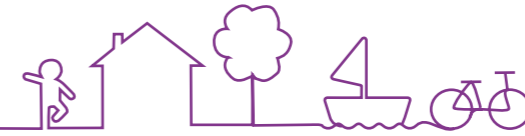


Kaders
beleidsregel ruimtelijke kwaliteit
Ontwerp





Inhoud



● <i>Inleiding</i>	6
● <i>Analyse gebied</i>	10
● <i>Ambities</i>	22
● <i>Gebiedsvisie</i>	26
● <i>Sfeergebieden</i>	36

Colofon

De Groote Wielen - Noordoosthoek
Kaders Beleidsregels Ruimtelijke Kwaliteit (*CONCEPT*)

14 juni 2021

Tekst en opmaak;
Gemeente 's-Hertogenbosch
Stadsontwikkeling / Ruimtelijke ordening en Stedenbouw

Inleiding



De Noordoosthoek vormt de laatste ontwikkeling van De Grote Wielen. Deze noordoostelijke kwadrant wordt ingericht als levendige, groene en duurzame woonwijk.

Er wordt een bestemmingsplan verbrede reikwijdte vastgesteld voor dit nieuwe woongebied. Onderdeel van dit bestemmingsplan is deze Beleidsregel ruimtelijke kwaliteit.

In deze beleidsregel worden kaders/randvoorwaarden gesteld voor de wijze waarop dit woongebied ruimtelijk gestalte krijgt.

De beleidsregel gaat in op welke wijze de ambities ruimtelijk vertaald worden voor de Noordoosthoek. Daartoe wordt er vanuit de analyse van het gebied en haar omgeving samen met de ambities eerst een globale gebiedsvisie opgesteld. Daarna wordt verder ingezoomd op de verschillende deelgebieden binnen de Noordoosthoek.



De beleidsregels gaan in op welke wijze de ambities ruimtelijk vertaald worden voor de Noordoosthoek. Daartoe wordt er vanuit de analyse van het gebied en haar omgeving samen met de ambities een globale gebiedsvisie opgesteld.

In deze visie wordt ingegaan op de wijze waarop landschap, verkeer, woonkwaliteiten en duurzaamheid ruimtelijk gestalte krijgen. Daarna worden voor de verschillende deelgebieden kaders opgesteld die het uitgangspunt vormen voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking.

Bij deze verdere uitwerking is er ook voor gekozen om de wijk samen te maken. Samen met de toekomstige bewoners, bouwers, eigenaren en de gemeente. Door deze unieke samenwerking ontstaat de woonwijk waar het heerlijk vertoeven is.



Aanpak

Deze Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit is een beleidsregel op een hoog abstractieniveau. Dit past bij het globale en flexibele bestemmingsplan dat voorligt (Omgevings Effect Rapportage (OER) en bestemmingsplan) en vastgesteld gaat worden. Het vormt hiermee een eerste toetsingskader voor de nader uit te werken sfeergebieden. De ruimtelijke hoofdlijnen worden hiermee verankerd.

Bij de nadere uitwerking van de sfeergebieden zal de beleidsregel aangepast worden en middels deelplannen verder uitgewerkt worden. Het college van B&W zal deze nadere uitwerking vaststellen en deze zal als toetsingskader dienen voor het betreffende deelgebied.

Het betreft hierdoor een dynamisch document, waar de basis gelegd wordt in het huidige document. De beleidsregel, in zijn huidige vorm, zal worden vastgesteld door de gemeenteraad, samen met het OER en bestemmingsplan. Vanuit de gemeenteraad wordt dan, met een instructieregel opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, de verdere uitwerking aan het college gelaten.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de nodige flexibiliteit, niet alleen in het OER en bestemmingsplan. De uitwerkingen van de beleidsregel borgt in de toekomst de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Een document dat meegroeit met de ontwikkeling van de deelgebieden en daarvoor een dynamisch toetsingskader biedt.

Analyse van het gebied



Historie van de Polder.

De Grote Wielen maakte eeuwenlang onderdeel uit van de Beersche Overlaat. De Beersche Overlaat volgde de Maas van Beers tot aan Den Bosch en gold lange tijd als overstromingsgebied van de Maas.

Bebouwing en bomen waren hier dan ook lange tijd niet te vinden. De leegte van de polder is vandaag de dag nog altijd waarneembaar. Het kent relatief weinig bebouwing en nog altijd weinig bomen.

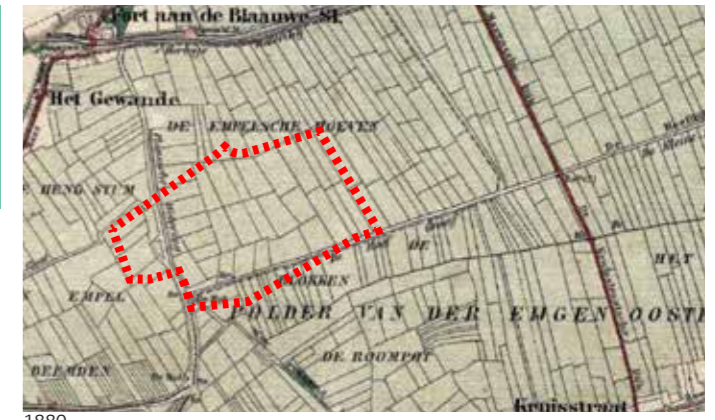
In 1942 is de overlaat afgesloten, het gebied had zijn historische functie verloren en kon anders ingezet worden. De voormalige overstromingsvlakte kon nu benut worden voor de toenemende bevolkingsgroei, mobiliteit en landbouw en veeteelt. Door de natte gronden en grote leegte werd het een aantrekkelijk gebied voor veehouders. De grond was immers te arm om gewassen te planten.

“De oorspronkelijke kleinschalige verkaveling maakte plaats voor een grootschaligere en voor de landbouw efficiëntere blokvormige verkaveling.”

Hierdoor ontstonden er diverse boerderijen in het gebied. Verdere bewoning was niet te vinden. Met de na-oorlogse ruilverkaveling verdween het oorspronkelijke verkavelingspatroon.

De oorspronkelijke kleinschalige verkaveling met smalle percelen en een veelheid aan sloten maakte plaats voor een grootschaligere en voor de landbouw efficiëntere blokvormige verkaveling. Er ontstonden lange ruilverkavelingswegen met daaraan moderne boerderijen.

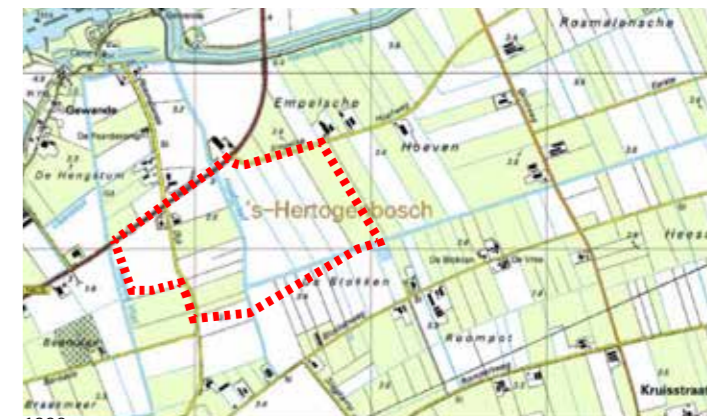
De ontwatering van dit gebied verloopt via vele smalle sloten. Deze wateren af op de Hoefgraaf. De Hoefgraaf samen met de Hertogswetering zijn na de afsluiting van de Beersche Overlaat aangelegd. Zij vormen belangrijke afwateringssloten naar de Maas.



1880



1950



1990



2020



Landschap.

De Grote Wielen en de Noordoosthoek liggen in het polderlandschap van de Beersche Overlaat. Aan de oostzijde van de noordoosthoek grenst het gebied aan het open polderlandschap. In dit grootschalige landschap liggen aan de lange verkavelingswegen enkele grootschalige boerderijen sporadisch omgeven met opgaande beplanting.

Aan de noordzijde ligt het gebied de Gewande. Dit gebied heeft een meer kleinschaliger landschap. Kenmerkend is de bebouwing aan de historische Maasdijk. Het dijklint Gewande is al lang bewoond en door de jaren heen steeds verder ingevuld. Aan dit lint ligt een diversiteit aan kleinschalige bebouwing en wat grootschalige bebouwing. Nabij de Maas en de Koornwaardplas is dit een geliefd gebied voor recreanten.

Tussen dit dijklint en de Noordoosthoek ligt agrarisch, opener landschap met enkele boerderijen en bedrijvigheid.

Aan de westzijde wordt de noordoosthoek begrensd door het centrum van De Grote Wielen en de woonbuurt de Lanen. De iets hoger gelegen Rosmalensedijk loopt vanuit het zuiden langs het centrum richting de Gewande naar de Blauwe Sluis. Het centrumgebied wordt deels gevormd door het zogenaamde waterpark aan de Grootewielenplas.

Hier liggen centrumvoorzieningen onder een dakpark. Ten noorden daarvan ligt de meer compacte woonbuurt van de Vesting, de school en de woonbuurt Tuinenrijk. Deze buurt heeft een lagere woningdichtheid met gedeelde binnentuinen.

Verderop aan de westelijke buitenrand van De Grote Wielen ligt het Kanaalpark langs het Maximakanaal.

Dit landschapspark verbindt de Aa en de Maas.

Het park aan het Maximakanaal wordt gekenmerkt door slingerende beekjes, bosjes, groenrijke graslanden, ruigten, moeras en open water. Het park is nog volop in ontwikkeling. De Blauwe Sluisweg en de Hustenweg worden begeleid met een bomenlaan.

Aan de zuidzijde van de noordoosthoek ligt de Grote Wielenplas. De vorm van de Grote Wielenplas refereert aan de voormalige blokverkaveling en aan de knik in de Vlietdijk. Kenmerkend in de vormgeving van de plas is de centrale, vierkante ruimte. Deze wordt geaccentueerd door de twee bruggen, door het strand aan de zuidzijde en het centrum in het waterpark aan de noordzijde.

De woonbuurten ten zuiden van de Grootewielenplas worden landschappelijk gekenmerkt door de groenzones die als wiggen de verschillende buurten met elkaar verbinden. De watermachine is hier een herkenbaar onderdeel van de groenstructuur. Midden tussen deze woonbuurten loopt de Vlietdijk. De Vlietdijk is als een oud historisch lint herkenbaar gemaakt door compacte woonclusters te realiseren in een meer open landschap.

Aan de zuidzijde van De Grote Wielen vormt de sport- en recreatiezone de overgang naar Rosmalen. De randen van de Grote Wielen zijn duidelijk herkenbaar en worden begrenst met een meer lossere bomenstructuur.



Bomenstructuur de Grote Wielen

Water.

De Grootewielenplas vormt het belangrijkste onderdeel van het watersysteem binnen De Grootewielen. De plas is ontstaan uit de zandwinning bedoeld voor de ophoging voor de buurten aan de zuidzijde van de plas. De vorm van de plas sluit aan op de oorspronkelijke structuren en percelen van de polder. Naast de zandwinning is de plas ook een essentieel onderdeel van de Watermachine.

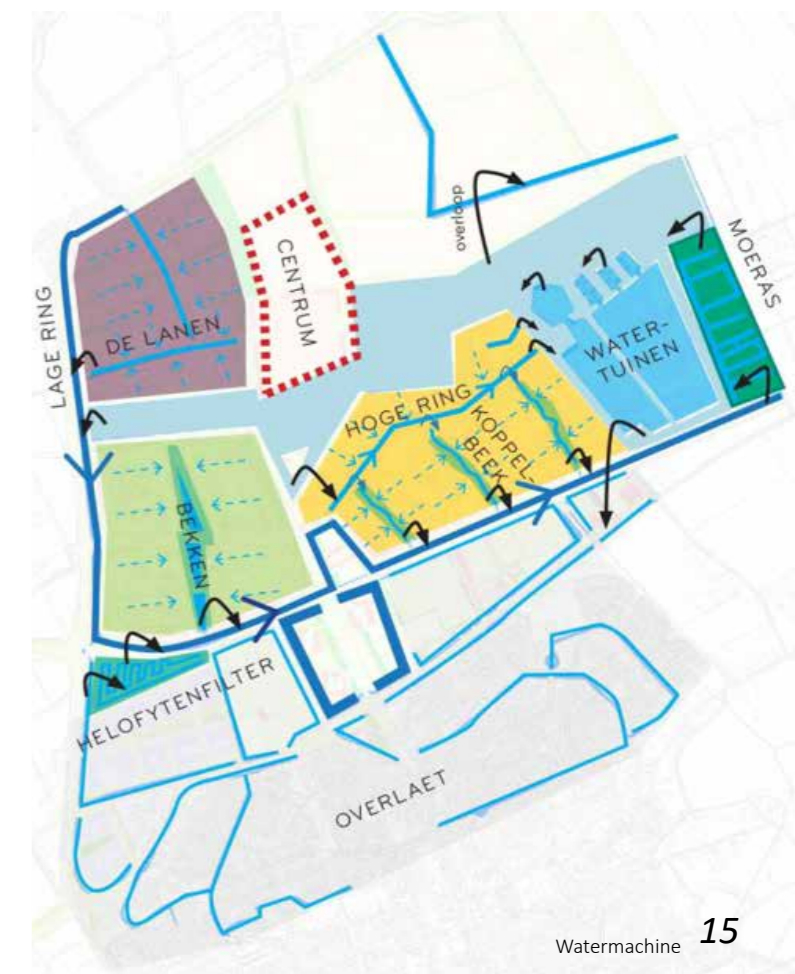


De plas is onderdeel van een gesloten watersysteem. Het regenwater wordt afgekoppeld en in de buurten in het zicht afgevoerd naar koppelbekken en retentiebekken. Het water stroomt vervolgens naar het moerasgebied ten oosten van de Watertuinen waar het op een natuurlijke manier wordt gezuiverd en weer schoon in de Grootewielenplas wordt gebracht. Het systeem is uniek en van grote waarde voor de wijk en kan daardoor heel goed recreatief gebruikt worden. Op zomerse dagen is het water en het bijbehorende strand dan ook erg populair. En in de winter kan er zelfs af en toe geschaatst worden.

De Noordoosthoek zelf kent ook diverse waterlopen. Er liggen enkele kleinere sloten zowel in noord-zuid als in oost-westrichting in het gebied. De belangrijkste waterloop is echter de Hoefgraaf. Deze waterloop komt vanaf het oosten het plangebied binnen en loopt met een knik naar het noorden toe. De Hoefgraaf zorgt voor de afwatering van de diverse sloten in de Rosmalense polder via de Gewande naar de Maas.

De Hoefgraaf is ook van belang voor de watermachine. Bij hoge waterstand kan de plas overstorten op de Hoefgraaf. Door deze functies heeft het water van de Hoefgraaf een lage kwaliteit. Er kan dus geen directe fysieke verbinding gelegd worden met de watermachine. Daarnaast is de Hoefgraaf aangewezen als ecologische verbindingszone voor het aanleggen

van natuur in de oeverzone. Weidevogels en de grote modderkruiper maken gebruik van deze waterloop. Deze typen passen echter niet goed in een stedelijk woongebied.





Bebouwing.

De woonwijk De Grooten Wielen vormde de eerste bebouwing in deze uitgestrekte polder. De eerste deelplannen om tot een woonwijk te komen dateren van 1998. Met deze wijk ging de gemeente 's-Hertogenbosch zijn VINEX-doelstelling verwezenlijken. De wijk werd opgezet met een hoogwaardig, duurzaam karakter: een nieuwe vorm van een tuinstad.

De woonbuurten aan de zuidzijde van De Grooten Wielen zijn gebaseerd op het polderlandschap. Dit resulteert in lange zichtlijnen, groene open ruimten en zichtbaar water. De zuidzijde bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Door de verscheidenheid van de verschillende buurten is er een sterk gevarieerde wijk ontstaan.

De Vlietdijk en Rosmalense dijk vormen samen een historisch relict. Het is een oud dijklint dat het centrum van Rosmalen verbindt met de Maas bij de Gewande. Langs deze dijk worden diverse compacte woonclusters in een groen landschap gerealiseerd. Bij de uitwerking van deze woongebouwen, aan de zuidzijde van de Grooten Wielen, vormt de kloostertypologie de inspiratiebron. Aan de Grooten Wielenplas wordt dit bekroond met een tweetal woontorens bij het zo genoemde Roekenbos.

De begrenzing van de woonwijk naar de omgeving is helder en strak. De woningen aan de Hustenweg, Hooghemaal en Blauwe Sluisweg zorgen voor een duidelijke wandvorming. Ook aan de plas is een duidelijke wandvorming herkenbaar. Aan de zuidzijde van de Grooten Wielenplas ligt centraal in de wijk wat hogere bebouwing. Naar het oosten toe, in de Watertuinen, liggen clusters van grondgebonden woningen als kleine eilanden in de Grootewielenplas.

De wijze waarop de watermachine in het wijk zichtbaar wordt gemaakt zorgt voor een verscheidenheid aan diverse buurten.

Zo worden de watertuinen natuurlijk sterk gekenmerkt door de vele sloten waaraan de woningen liggen. De wegen zijn ondergeschikt en het water vormt in feite de openbare ruimte. De architectonische uitstraling wordt gekenmerkt door frisse, lichte kleuren en materialen. Dit alles roept een fijn vakantiegevoel op.

Broekland maakt de watermachine zichtbaar middels een drietal groene scheggen waar het water zichtbaar wordt afgevoerd. Deze groene ruimten zijn in noord-zuidrichting gelegen en hebben elke een eigen vormgeving en uitstraling. Samen met de centrale fietsverbinding in oost-westelijke richting ontstaan er een aantal buurten elke met een eigen karakter.

Ten zuiden van de Grooten Wielenlaan bestaan de buurtjes uit grondgebonden woningen met kappen in een hedendaagse en soms uitgesproken architectuur. Samenhang binnen de buurten is gevonden in kaprichtingen en kleur- en materiaalgebruik. In de buurten is ook veel aandacht geschonken aan de relatie met openbaar gebied o.a. middels groene hagen en parkeren op binnenterreinen.

Ten noorden van de Grooten Wielenlaan vormen rijwoningen en gestapelde woningen een heldere wandvorming aan het water en de Grooten Wielenlaan. Kenmerkend is hier het complex van Windkracht 5 nabij het strand.



De Hoven wordt gekenmerkt door een grote centrale groen ruimte. Daaraan liggen een viertal buurten met verschillende hofstructuren. De architectuur heeft een meer traditionelere uitstraling. Verschillende uitingen in baksteenarchitectuur vallen hier op. Naast een afwisselend beeld in diverse kapvormen en platte daken voren rode, bruine en roodbruine tinten hier de boventoon.

Aan de noordzijde van de Groote Wielenplas ligt de Lanen. Ook deze buurt is geïnspireerd op de polderstructuur en de historische waterlopen. Aan de zuidzijde liggen de woningen aan de waterplas direct aan een groenzone in een meanderende rooilijn. Vanuit twee brede lanen worden de diverse buurten ontsloten. Een aantal groene scheggen omzoomd door woningen zorgen voor zicht op en verbinding met de aangrenzende buurten. De woningen worden gekenmerkt door een moderne baksteen architectuur.

De nieuwste ontwikkeling in de Groote wielen wordt gevormd door het centrum en Tuinenrijk. Bij dit toekomstbestendige winkelcentrum is het landschap een belangrijke pijler. Aan het water ligt een tweetal woonclusters als forten in het zgn. waterpark. Hier is ook een deel van het winkelcentrum onder het dakpark gelegen. Vanaf de centrale fietsbrug ontstaat aan deze fietsroute een levendig plein met horeca. Achter het waterpark wordt een compact stedelijke woongebied gerealiseerd: de Vesting. Tussen de Vesting en Tuinenrijk ligt het schoolgebouw 'Campus aan de Lanen'. Tuinenrijk is een groene woonbuurt waar binnentuinen met diverse fruitbomen en moestuinen gezamenlijk door de bewoners kunnen worden gebruikt.





Verkeer.

Het autoverkeer binnen de Grootte Wielen wordt veelal om de buurten heen geleid. Vanaf de Blauwe Sluisweg, Laaghemaal en Hustenweg zorgen een aantal inprickers ervoor dat de diverse buurten bereikt kunnen worden. Daarnaast verbindt de Grootte Wielenlaan aan de zuidzijde de verschillende buurten.

De autobrug verbindt vanaf de Vlietdijk de zuidzijde met de noordzijde van de Grootte Wielenplas. De fietsroutes zijn grotendeels gescheiden van het autoverkeer. Ten zuiden van de Grootte Wielenlaan loopt een vrijliggend fietspad centraal door de verschillende buurten en verbindt de Hoven met de Watertuinen.

Meer oostelijk gelegen langs de Mosasingel zorgt een fietsbrug voor een goede verbinding vanuit het zuiden naar het centrum van de Grootte Wielen. De Grootte Wielen is ook middels een busverbinding verbonden met 's-Hertogenbosch en Rosmalen.



Ambities



De Noordoosthoek is het laatste deel van De Grote Wielen. Voor dit laatste deelgebied wil de gemeente 's-Hertogenbosch graag voortborduren op het goeds dat al is ontwikkeld in de voorgaande wijken, maar ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid, gezondheid en mobiliteit.

De gemeente heeft daarom ambities geformuleerd die het vertrekpunt zijn voor de ontwikkeling in de Noordoosthoek.

“De Noordoosthoek is een rustige en groene woonwijk met aandacht voor diversiteit”

In de Noordoosthoek komt een divers woningaanbod, met zowel koop- als huurwoningen in verschillende segmenten – zowel grondgebonden als gestapeld. Door gestapelde woningen blijft meer ruimte over voor de gestelde ambities: het vraagt immers minder ruimtebeslag. Naast reguliere woningbouw is ook ruimte voor specifieke doelgroepen.

Net als in de andere buurten in De Grote Wielen krijgt iedere buurt binnen de Noordoosthoek een eigen identiteit. De identiteit, ook wel woonsfeer, wordt nader uitgewerkt in deze gebiedsvisie en niet in beton gegoten in het bestemmingsplan.

Flexibiliteit wordt ook geboden voor bijvoorbeeld experimentele woonvormen, cohousing, wonen als een dienst, experimenteel bouwen, modulair en/of aanpasbaar bouwen en levensloopbestendigheid. Ook kan gedacht worden aan meervoudig ruimtegebruik, waardoor slim omgegaan kan worden met functiemenging. Door ruimte te bieden aan dergelijke initiatieven, wordt een wijk ontwikkeld die klaar is voor de toekomst en adaptief in kan spelen op veranderingen.

“Er is ruimte voor bewegen, ontmoeten en spelen, dit draagt bij aan onze gezondheid en sociale cohesie”

Huidige bewoners geven aan dat ze in De Grote Wielen zijn komen wonen voor de rust en de ruimte. Eén openstaande wens springt eruit: het rondje rond de plas voor een wandeling of andere vormen van beweging. Dit is ook een wens van de gemeente zelf. Voor de Noordoosthoek vertaalt zich dat in een omgeving die uitnodigt tot bewegen en spelen. Dit kan gerealiseerd worden in voldoende plekken voor spelen, ‘ommetjes’ te creëren of bijvoorbeeld een trimbaan.

Een gezonde leefomgeving uit zich ook in het voorkomen/beperken van hinder door thema’s als geluid en luchtkwaliteit.

Naast gezondheid, staat ook ontmoeten centraal in de Noordoosthoek. In de bestaande delen van De Grote Wielen wordt dit soms gemist. In de Noordoosthoek kan dit landen in de zogenaamde hubs voor vervoer, bankjes/zitplekken, collectieve moestuinen of een strandje aan de plas. Ontmoeten en bewegen kan goed georganiseerd worden in de openbare ruimte. Er wordt ingezet op een goede balans tussen ontmoeten nabij de woning (op buurtniveau) en ontmoeten bijvoorbeeld aan de plas (op wijkniveau).





“We richten ons op de toekomst: duurzaam, groen en klimaatbestendig”

Zowel op gebiedsniveau als op gebouwniveau zijn er hoge ambities voor wat betreft duurzaamheid.

De ambities zijn uitgewerkt op vier deelthema's:

1. *Energie: de wijk is CO2-neutraal;*
2. *Klimaatadaptatie: de wijk is klimaatbestendig ingericht;*
3. *Circulariteit: er wordt op gebieds- en gebouwniveau circulair ontwikkeld;*
4. *Biodiversiteit: de wijk wordt groen ingericht en is aantrekkelijk voor flora en fauna.*

“We zijn blijvend in gesprek”

De Noordoosthoek zal een optelsom van projecten zijn, door de verschillende marktpartijen die in dit gebied woningen gaan ontwikkelen. Het proces hiervan is open en kent geen vooropgestelde blauwdruk. Dit betekent dat we werken met kaders, waarbinnen de projecten ontwikkeld kunnen worden. Deze ruimtelijke beleidsregel is een van de kaders die bij de verdere uitwerking van de projecten gebruikt zal gaan worden.

“Water staat centraal”

In de Noordoosthoek wordt een mooi, robuust en klimaatbestendig watersysteem ontwikkeld. Water is een van de belangrijkste pijlers van de inrichting van het gebied. Robuuste groenblauwe structuren zorgen ervoor dat de leefomgeving aantrekkelijk is en ook blijft bij weersextremen zoals hitte, droogte en extreme neerslag.

In de Noordoosthoek wordt aangesloten bij het principe van de watermachine. Regenwater wordt in het zicht afgevoerd en lokaal geïnfiltreerd. Met dit gesloten watersysteem wordt een goede waterkwaliteit nagestreefd, met mooi en beleefbaar water met ecologische waarden. Dit wordt erkend door huidige bewoners van De Grote Wielen en biedt tevens goede kansen voor biodiversiteit.

Het rioolsysteem wordt zo ontworpen dat het voorbereid is op toekomstige ontwikkelingen en doelmatig kan worden beheerd. We stimuleren het toepassen van nieuwe duurzame technieken (bijvoorbeeld om de CO2-uitstoot te verminderen, duurzame materialen toe te passen, of energie/materialen worden hergebruikt en teruggewonnen).

“We gaan slim om met mobiliteit”

Het uitgangspunt is dat de Noordoosthoek goed bereikbaar is voor iedereen. Hiervoor kijken we ook naar slimme duurzame vormen van mobiliteit, zoals deelmobiliteit en OV-hubs. De zogenaamde OV-hubs functioneren als een overstapplaats voor verschillende vervoersmodaliteiten zoals de (deel) fiets en de bus. Op de hubs is ook ruimte voor pakketbezorging, zodat er minder verkeer door de wijken hoeft te gaan. Om het gebruik van de fiets en lopen zoveel mogelijk te stimuleren, staat in de Noordoosthoek de fiets boven de auto. Er is maar beperkt een doorgaande verkeersstructuur, om gemotoriseerd verkeer binnen het gebied zoveel mogelijk te ontmoedigen. Daarnaast worden fietspaden zoveel als mogelijk vrijliggend en wordt een goede verbinding met het centrum van de Grote Wielen voor fietsers en wandelaars prioriteit.

Ook parkeren heeft de aandacht. Er wordt voor een aantal woonvormen gedacht aan excentrische parkeerplaatsen, waardoor de auto niet standaard voor de deur hoeft te staan. Dit versterkt het woongenot en maakt het gebied rondom woningen een fijne verblijfplaats voor iedereen. De parkeerplaatsen bevinden zich op loopafstand van de woningen.



Gebiedsvisie



De ambities samen met de analyse van het gebied zijn vertaald in onderstaande gebiedsvisie. De gebiedsvisie is daarna verder verfijnd in diverse sfeergebieden. In deze sfeergebieden zijn de uitgangspunten/randvoorwaarden voor de verdere uitwerkingen naar stedenbouwkundige verkavelingsplannen en bouwplannen te vinden.

Deze randvoorwaarden zullen met de verdere doorontwikkeling van de plannen steeds meer concreter worden. De gebiedsvisie wordt toegelicht aan de hand van de ambities.

“De Noordoosthoek is een rustige en groene woonwijk met aandacht voor diversiteit.”

Diversiteit in een sterke landschappelijke structuur.

In een sterke landschappelijke structuur liggen diverse woonbuurten. Deze landschappelijke opzet vormt de drager van de wijk. De oorspronkelijke verkaveling structuur is hierbij de inspiratiebron. De bestaande Hoefgraaf wordt aan de oost -en noordzijde buiten om de woonwijk heen gelegd. Op deze wijze kan de ecologische verbindingzone goed tot zijn recht komen, de doeltypen die zich hier bevinden passen beter aan de rand van het woongebied dan daar doorheen. Deze water- en groenzone zorgt tevens voor een groene, ecologische buffer tussen het woongebied en het aangrenzende landschap van het buitengebied. Daarnaast is de kwaliteit van het water van de Hoefgraaf minder geschikt om door woongebied te laten lopen.

Het bestaande profiel van de Hoefgraaf dat in de noordoosthoek ligt wordt wel benut als waterloop voor de woonwijk zelf. Zij wordt gekoppeld aan de Grootte Wielenplas en nog verder uitgebreid middels een aantal waterlopen die door de woonwijk gaan

lopen. Deze nieuwe waterlopen liggen zoveel mogelijk op bestaande waterlopen die al in het gebied aanwezig zijn.

Aan de Grootewielenplas is nabij het centrum ruimte voor een groot strandpark. Dit park met een strand ligt centraal in de Grootte Wielen en heeft zicht op het centrum en het tegenover liggende strand.

De verschillende buurten zijn onderling met elkaar verbonden middels aaneengeschakelde groenstructuren. Deze groenstructuren zorgen samen met de waterlopen voor duidelijk te onderscheiden buurten elk met een eigen identiteit. In deze buurten is een grote diversiteit aan woningtypen mogelijk. Naast standaard rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen, vrijstaande woningen met een eigen tuin en parkeerplaats wordt ook ingezet op grondgebonden woningen met gezamenlijk tuinen waarbij parkeren op afstand in parkeerkoffers of inpandig is gesitueerd.



“De groene opzet zorgt voor een woonwijk waarin verschillende sfeergebieden zijn te onderscheiden”

Van grootschaligere appartementen complexen aan het strandpark tot kleinschalige gestapelde woonvormen gelegen midden in de buurten aan een pleintje. Rondom het strandpark wordt intensiever gebouwd. Ook zijn hier hogere gebouwen mogelijk. Aan de randen van de Polder wordt een lagere bebouwingsdichtheid voorgesteld.

De inzet op een sterke landschappelijke structuur zorgt voor een woonomgeving waar een diversiteit is aan groen in de woonomgeving: van grotere groene parken en pleinen naar kleinschalige groene speelplekken en groene autovrije straatjes. Deze plekken zijn goed met elkaar verbonden. Dit biedt ruimte voor een vanzelfsprekende manier van informeel ontmoeten, spelen en sporten. Daarnaast biedt dit ruimte voor andere groene functies zoals een gezamenlijke moestuin, boomgaard en dergelijke.

Op belangrijke knooppunten in de wijk is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen waarin ook het onderwijs is opgenomen.

Deze landschappelijke opzet zorgt voor een woonwijk waarin verschillende sfeergebieden zijn te onderscheiden.

Wonen aan de Rosmalense dijk.

Aan de westzijde van de Rosmalense dijk sluit deze woonbuurt aan op de structuur van de Lanen. Hier zal de eerste jaren deze locatie ingezet worden voor flexwoningen. Daarna worden de woonvelden getransformeerd naar permanente woningen.

Aan de oostzijde van de Rosmalense dijk wordt de thematiek van de Vlietdijk verder doorgezet: compacte wooncomplexen liggen hier in een open landschap. Aan de zijde van het strandpark is ruimte voor hogere bebouwing. Richting de Hustenweg loopt de bebouwingshoogte af.

Wonen op het schiereiland.

Ook hier wordt ingezet op compacte bebouwingsclusters waar tussen de gebouwen ruim baan is voor een landschappelijk, groene omgeving. De unieke ligging aan de Grootte Wielenplas biedt kansen voor een woonmilieu met een sterk uitgesproken karakter en identiteit. Door de open ruimten tussen de complexen ontstaan er lange zichtlijnen vanuit de eilanden naar de Grootte

Wielenplas. De bebouwing aan de zijde van het strandpark is hier hoger en loopt verder af naar het oosten.

Wonen aan de Hoefgraaf.

Deze buurt vormt aan de zijde van de Rosmalense dijk een duidelijke begrenzing naar de woonclusters aan de Rosmalense dijk. Aan de andere zijde is het wonen gericht op de bestaande Hoefgraaf. Door het gebied lopen diverse fietsroutes waaraan gewoond wordt.

Aan het strandpark zorgt een afwisselend beeld met hogere en lagere bebouwing voor een duidelijke herkenbaarheid en begrenzing van het strandpark.

Wonen op de eilanden.

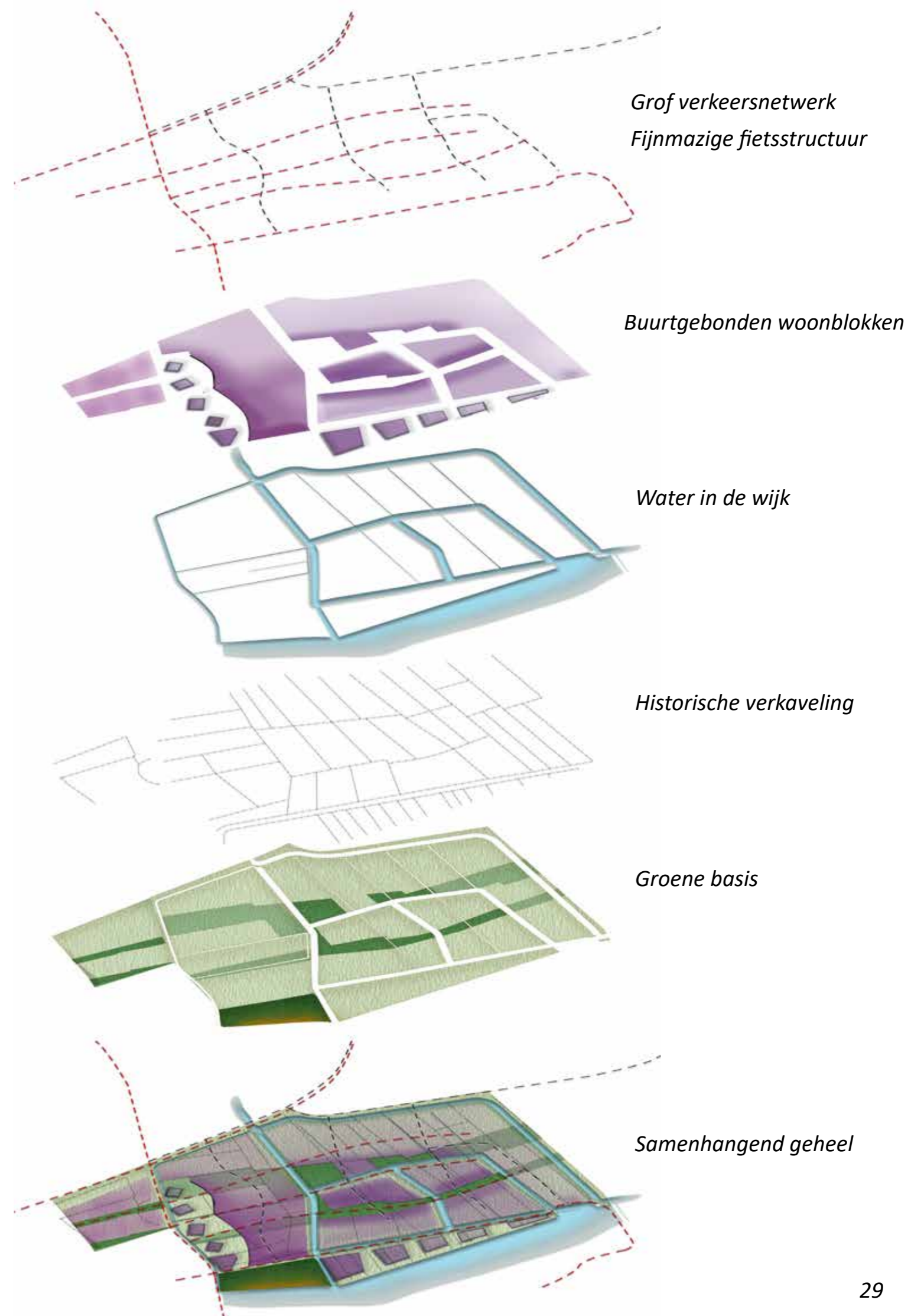
Deze woningen zijn gericht op de waterlopen en op de diverse groene, aaneengeschakelde openbare ruimten. Aan de zuidzijde zorgen zichtlijnen voor verbinding en zicht vanuit deze woonbuurten op de Grootte Wielenplas.

Wonen aan de polder.

Deze buurten hebben een meer open structuur richting het buitengebied. Ze haken aan op het open landschap van de Rosmalense polder en het meer afwisselende landschap in de Gewande.

“Er is ruimte voor bewegen en spelen, dit draagt bij aan onze gezondheid en sociale cohesie “

De zorgvuldig vormgegeven landschappelijke structuur biedt een scala aan ruimten om te spelen en bewegen. Op het strandpark kan er volop gesport en gespeeld worden en kun je genieten van een picknick in het gras onder de bomen. Ook biedt deze plek ruimte voor diverse evenementen voor en door de bewoners van De Grootte Wielen georganiseerd. De vele (vrij liggende) fiets -en voetpaden verbinden de buurten en de verschillende de openbare ruimten op een snelle, eenvoudige en veilige manier. Vaak liggen deze aantrekkelijke routes langs het water. De langzaam verkeersverbinding vanaf het centrum over het strandpark, het schiereiland en aan de oostzijde om de Grootte Wielenplas maakt het rondje om de Grootte Wielenplas compleet.





De waterlopen door het woongebied hebben aanlegplaatsen voor bootjes en zijn verbonden met de Groote Wielenplas.

Maar ook nabij je woning kun je op de diverse pleintjes, parkjes, pluk -en moestuinen op een veilige manier spelen, bewegen en elkaar ontmoeten. De woningen hebben een open karakter naar de openbare ruimte toe. Zo is er op een vanzelfsprekende en eenvoudige manier informeel contact te maken met je burens.

Dit betekent ook dat de ontsluiting en het parkeren voor de auto zo min mogelijk inbreekt in de woonomgeving. Het parkeren vindt zoveel mogelijk centraal en compact plaats, bijvoorbeeld op de binnenhoven of op parkeerplekken op afstand. Maar tegelijkertijd zal er bij de uitwerking aandacht zijn voor de mogelijkheid om de rust op te zoeken.

We zijn blijvend in gesprek.

Deze visie vormt de basis voor de verdere uitwerking van de woonwijk in uitgewerkte stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen, inrichtingsplannen en bouwplannen.

Dit zal in samenspraak gebeuren met de (toekomstige) bewoners, ontwikkelaars, gemeenten en belanghebbenden.

Identiteit sfeergebieden.

Zoals aangegeven is de noordoosthoek is te verdelen in diverse buurten, elk met een sterke eigen identiteit.

Hier wordt per sfeergebied verder ingegaan op de wijze waarop deze buurten gestalte kunnen krijgen. In deze sfeergebieden zijn de uitgangspunten/ randvoorwaarden voor de verdere uitwerkingen naar stedenbouwkundige verkavelingsplannen en bouwplannen te vinden.

Deze randvoorwaarden zullen met de verdere doorontwikkeling van de plannen steeds meer concreter worden.

Water staat centraal.

De bestaande Hoefgraaf met haar EVZ-zone wordt om het woongebied heen gelegd.

Het profiel van de bestaande Hoefgraaf wordt in het woongebied behouden en nog verder uitgebreid met meer waterlopen. Zij worden gekoppeld aan de Grootte Wielenplas. Dit betekent dat deze waterlopen onderdeel zijn van het robuust en klimaat bestendig watersysteem. Het regenwater wordt in het zicht afgevoerd en lokaal geïnfiltreerd.

Daarnaast wordt het gebied zomin mogelijk opgehoogd. Dit kan door enkel de woningen en de wegen op te hogen. De overgebleven openbare ruimte heeft een glooiend profiel waar ruimte wordt gecreëerd voor de opvang van regenwater die daarna ook eventueel op de waterlopen kan worden afgewaterd.

Daarnaast zal ruimte worden gereserveerd om de mogelijkheid open te houden voor het zuiveren van afvalwater binnen het woongebied.

Ook speelt het water natuurlijk ook een grote rol in het gezondheidsaspect: het strandpark aan de plas waar volop gesport en gespeeld kan worden. Daarnaast zorgen de Grootte Wielenplas en de waterlopen voor verkoeling in de zomer en biedt zo een ruim aanbod aan zwemmen en andere watersportmogelijkheden. En in de winter kan er misschien nog geschaatst worden.

We gaan slim om met mobiliteit.

In deze woonwijk staan de fietser en de voetganger centraal. Zowel in oost-westrichting als in noord-zuidrichting ligt een uitgebreid netwerk van (vrijliggende) fietspaden. Zij zorgen zowel voor comfortabele verbindingen tussen de buurten onderling, als met het centrum van de Grootte Wielen en met de verdere omgeving.

Het autoverkeer wordt ontsloten vanaf de Hustenweg en de Empelsehoefweg. Via een drietal inprickers worden de verschillende buurten ontsloten. De buurten worden niet onderling en ook niet met het centrum verbonden voor de auto. Enkel vanuit calamiteiten kunnen er verbindingen tussen de buurten onderling worden vormgegeven.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk dicht bij deze inprickers plaats.

Afhankelijk van de diverse woonvormen, verkavelingen en woningtypen vindt er parkeren

Bewegen door de wijk



De toekomstgerichte wijk



plaats op eigen erf, in parkeerkoffers, ondergronds en meer op afstand.

Een busroute zal vanaf het centrum zoveel mogelijk de inprickers volgen. Een enkele verbinding tussen de inprickers voor de bus is nodig om de buurten met elkaar te verbinden.

De kruispunten waar auto, fiets en bus bij elkaar komen zijn uitgelezen plekken om hier OV-hubs te plaatsen. Hierin is ruimte voor verschillende voorzieningen zoals (deel) fietsen en deelauto's, pakketbezorging en dergelijke.

We richten ons op de toekomst: duurzaam, groen en klimaatrobuust.

De keuze voor een robuuste landschappelijke structuur vormt de basis om een duurzaam, groen en klimaatrobuste wijk te kunnen ontwikkelen. Hierin kunnen de onderstaande maatregelen goed worden ingebed: lokaal wordt het water geborgen, gezuiverd en mogelijk hergebruikt.

De wijk wordt enkel opgehoogd daar waar het nodig is. De bestaande ondergrond met haar sloten wordt gebruikt zodat er zo min mogelijk grondverzet nodig is.

De omlegging van de Hoefgraaf met haar ecologische verbindingzone en de aaneengeschakelde waterlopen en groenstructuren verhogen de biodiversiteit. Dit gebeurt middels gebiedseigen beplanting en een zorgvuldige uitgekende uitvoering die gericht is op de juiste doeltypen.

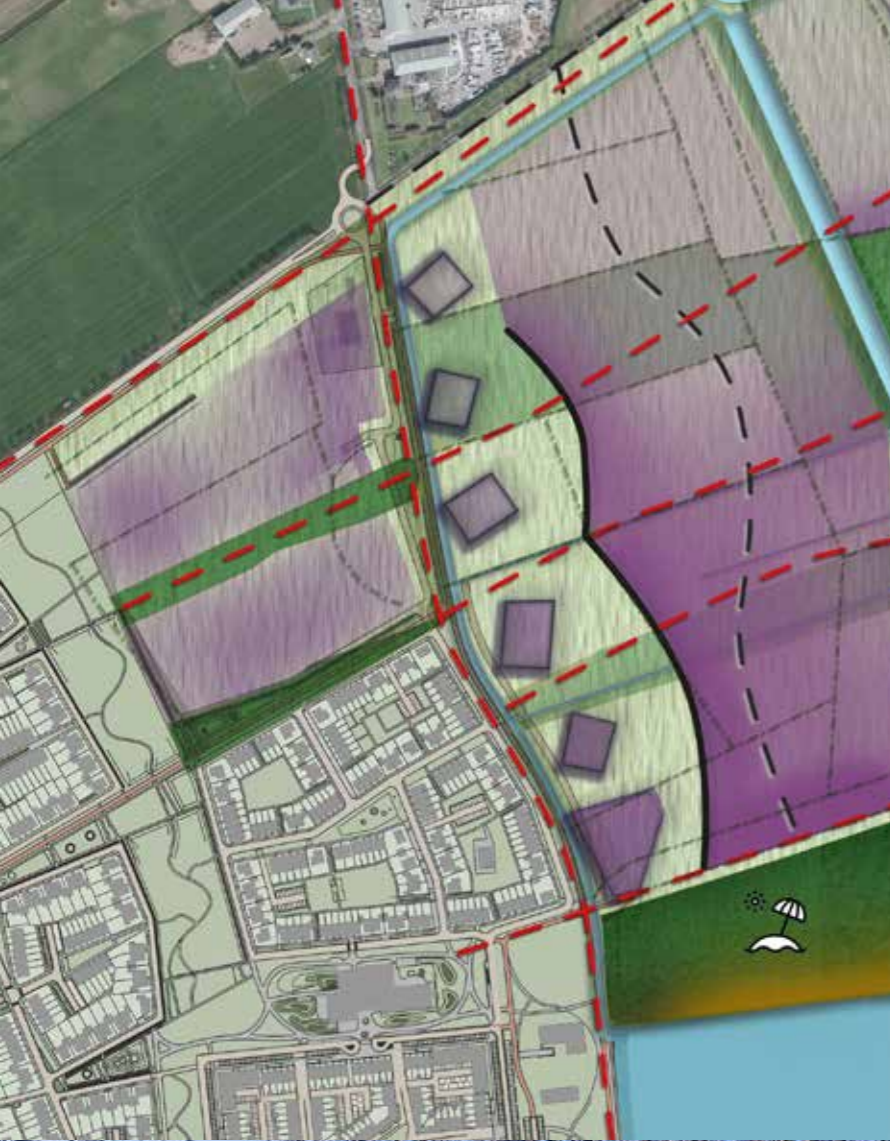
Zo ligt er direct grenzend aan de verlegde Hoefgraaf en de EVZ-zone geen fietspad en weg in verband met de lichtvervuiling en verstoring van de natuur.

Zorgvuldige inpassing van bomenlanen, boomgroepen, bosschages en beplanting op pleinen, pakren en straten zorgen voor schaduw en gaan samen met de waterlopen de hittestress tegen.

Daarnaast wordt er enkel verhard als het echt niet anders kan. En parkeerplekken kunnen voor meerdere functies ingezet: waterberging, zonnepanelen, groen tegen hittestress, halfverharding, waterdoorlatende verharding etc.

Gebouwen worden energieneutraal, mogelijk energieopwekkend en natuurinclusief. Ze hebben zoveel mogelijk groene daken. Daarbij kan zeker bij intensievere bebouwing ingezet worden op groene gevels. In de uitwerking zal rekening moeten worden gehouden met het mogelijke ruimtebeslag t.b.v de energieopgave.





Sfeergebied



Rosmalense Dijk

Landschappelijke structuur.

De Rosmalense dijk ligt als een herkenbaar element wat hoger dan het aangrenzend gebied. Daarnaast ligt een waterloop die verbonden is met de Grootte Wielenplas en de andere waterlopen. Aan de westzijde van de Rosmalense dijk wordt de opzet van de Lanen doorgezet: er wordt aangehaakt op de aanwezige groene scheggen vanuit de Lanen. De woonvelden worden de eerstkomende jaren ingezet voor flexwoningen en worden daarna geleidelijk herontwikkeld tot permanente woningen.

Aan de oostzijde van de Rosmalense dijk wordt de thematiek van de Vlietdijk en het centrum verder doorgezet: compacte bouwvolumes liggen vrij in het landschap. De clustering van gebouwen liggen op terpen met voldoende open, landschappelijke ruimte ertussen. Aan de noordzijde kan de bestaande bebouwing aan de Hustenweg als een groen omzoomd cluster behouden blijven. Tussen deze clusters lopen fietsverbindingen en kunnen de bestaande sloten in het landschap opgenomen worden.

Opzet bebouwing.

Een compact bebouwingscluster aan het strandpark vormt de schakel met de bebouwing in het waterpark en het strandpark. Hier sluit de bouwhoogte aan op de hoogte van de woongebouwen in het waterpark in het centrum. Bij het Centrum van De Grootte Wielen varieert de bouwhoogte van 4 tot 7 woonlagen.

Naar noorden toe loopt de bouwhoogte van de woonclusters af en sluit aan op de bouwhoogten van het grondgebonden woonmilieu. In deze clusters is een diversiteit aan woningtypen en doelgroepen mogelijk.

Een duidelijke wandvorming begrenst de oostzijde van dit gebied. Er is een goede verhouding in afstand en bouwhoogte tussen de clusters onderling en met de aangrenzende buurten.

Verkeer en parkeren.

Middels een fietsroute op de Rosmalense dijk krijgt de historische verbinding tussen Rosmalen en Gewande richting de Maas verder gestalte. Ten westen daarvan ligt de ontsluiting voor de auto voor het westelijk woongebied, Tuinenrijk en de centrumvoorzieningen.

De ontsluiting voor auto voor de woonclusters aan de oostzijde is ook mogelijk vanaf het sfeergebied de Hoefgraaf. Dit zodat de doorgaande fietsroute op de Rosmalense dijk niet teveel wordt doorkruist door autoverkeer.

Het parkeren is niet zichtbaar vanuit landschap en wordt zoveel mogelijk onder en binnen in het bebouwingscluster opgelost.

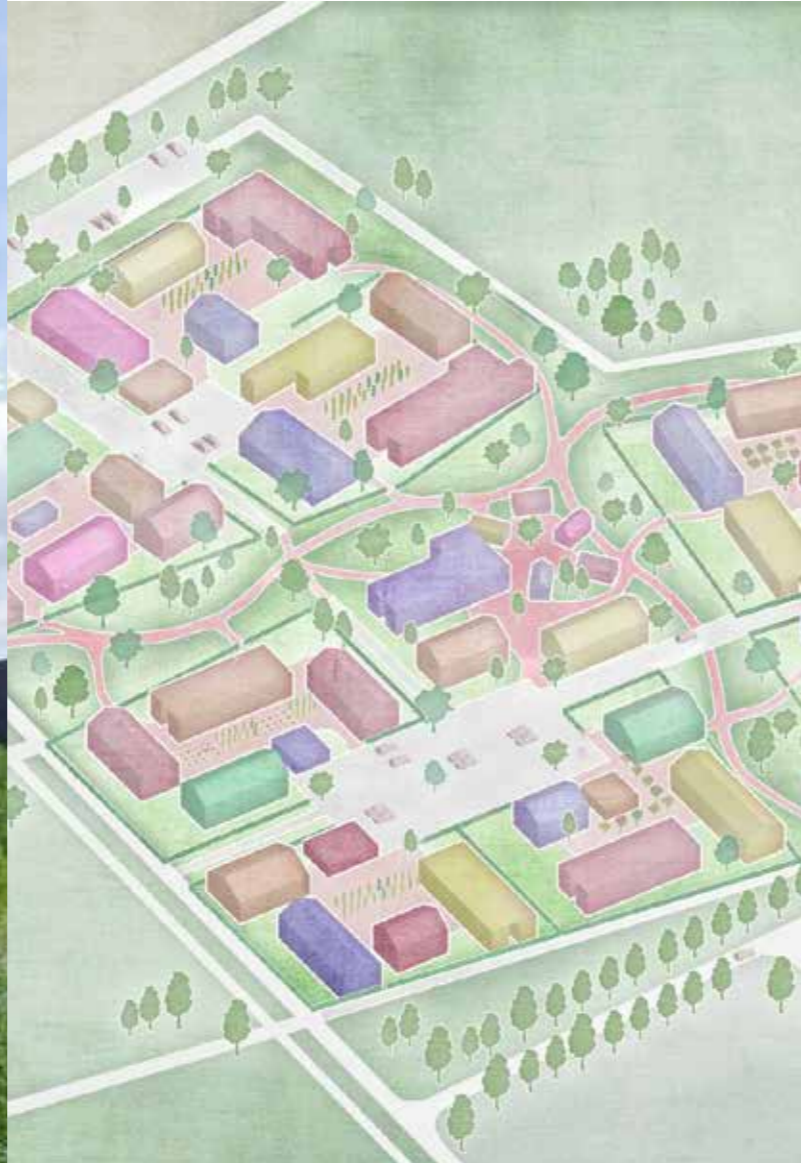
Identiteit en beeldkwaliteit.

Bij uitwerking van de bebouwingsclusters kunnen de reeds bestaande complexen aan de Vlietdijk en in het centrum als een mooie inspiratiebron benut worden. Een afwisselend spel in diverse bouwvolumes met verschillende hoogten is daarbij een interessant gegeven.

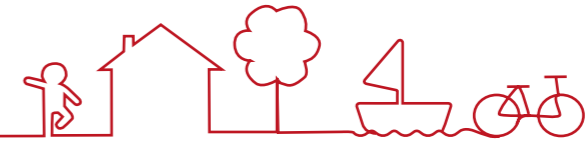
In de verdere uitwerking zal daar verder aandacht aan besteed moeten worden. Zo zal onderzocht moeten worden op welke wijze elk cluster een eigen identiteit/ uitstraling heeft, maar wel met een bepaalde onderlinge verwantschap. Dit zodanig dat de clusters wel als herkenbare entiteiten zich in het landschap manifesteren. Daarnaast zal de relatie met de bebouwing aan het strandpark en de clusters aan het schiereiland een belangrijk item zijn.

De clusters hebben een open uitstraling naar buiten, naar het landschap toe.

De complexen hebben een heldere, duidelijk afgebakende overgang naar landschap. Zo liggen er geen grote privé tuinen aan buitenzijde.



Sfeergebied



Het schiereiland

Landschappelijke structuur.

Hier liggen zeer bijzondere, compacte clusters in een parkachtige omgeving.

De tussenliggende landschappelijke open ruimten zorgen voor zichtlijnen vanuit de eilanden naar de Grote Wielenplas. De positie van deze woonclusters is daarmee verbonden met de uiteindelijke verkavelingsopzet van de eilanden.

Meer naar het oosten toe wordt de strook steeds smaller: wonen in het water hoort hier tot de mogelijkheden.

Aan de zijde van de Grote Wielenplas heeft de oever een openbaar karakter. Aan de zijde van de Hoefgraaf is ruimte voor een snellere langzaam verkeersverbinding.

Aan de oostzijde zorgt een brug ervoor dat het rondle rond de Grote Wielenplas gemaakt kan worden.

Opzet bebouwing.

Het betreft een unieke en prachtige woonlocatie aan het water en op de zonzijde. Deze clusters hebben dan ook een sterk uitgesproken uitstraling. Zij gaan het karakter en de identiteit sterk bepalen voor het schiereiland. Dit kan zelfs bijdragen aan het versterken van de unieke herkenbaarheid voor De Grote Wielen als geheel.

Aan de zijde van het strandpark is het schiereiland breed. Hier is ruimte voor een cluster van diverse gebouwen met verschillende bouwhoogten. Dit spel met interessante bouwmasa's in diverse hoogten en met doorsteken zorgen voor een herkenbare en interessante begrenzing van het strandpark. De maximale bouwhoogten van enkele accenten sluiten aan op de bouwhoogten in het waterpark van het centrum van De Grote Wielen. Naar het oosten toe versmalt het eiland en worden de clusters steeds kleinschaliger. Diverse woning- en bebouwingstypologieën zijn hier mogelijk.

De bouwhoogten van deze clusters sluiten aan de bouwhoogten aan de overzijde (zuidzijde) van de Grote Wielenplas.

Verkeer en parkeren.

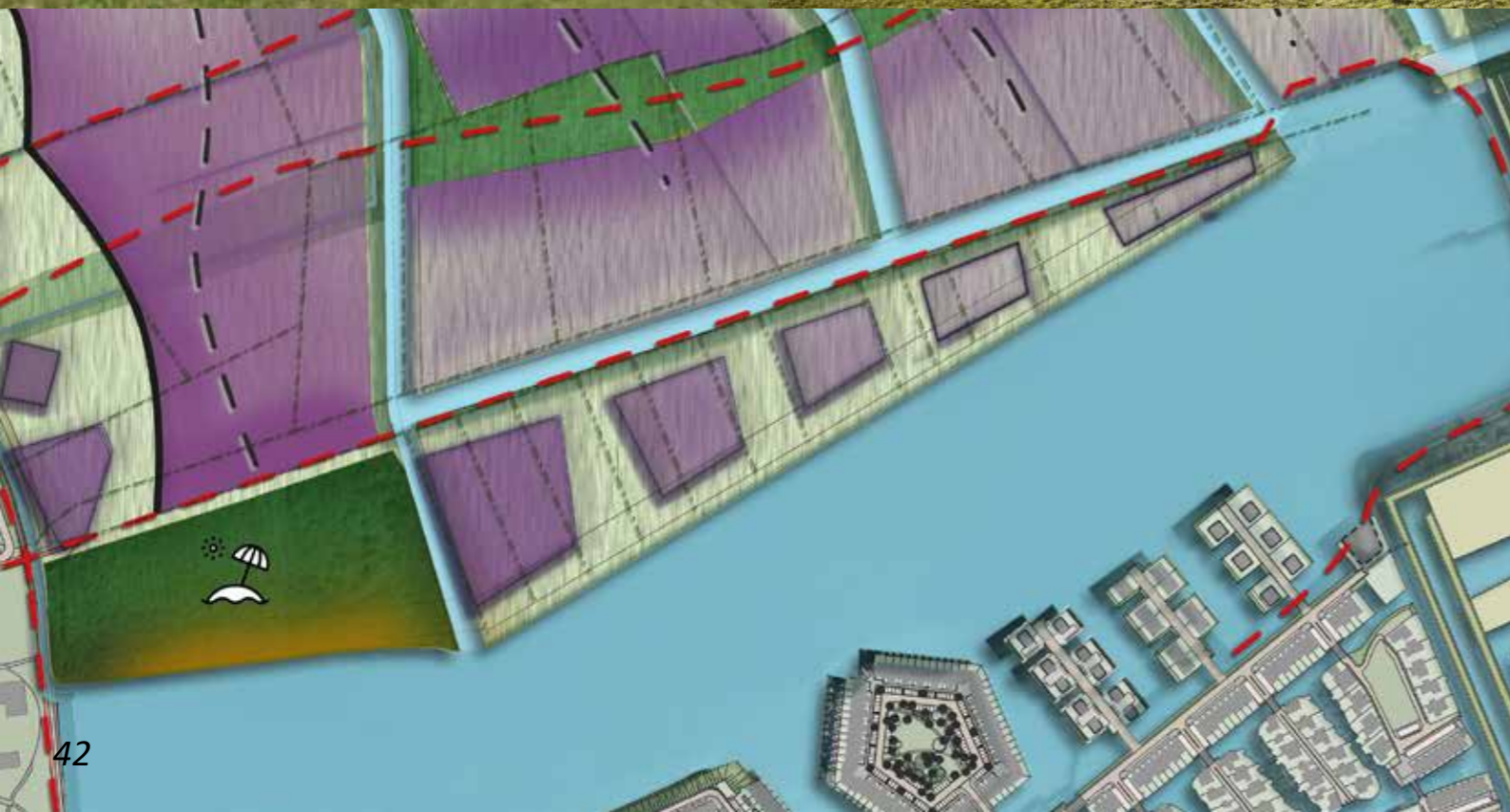
De ontsluiting voor de auto loopt vanaf sfeergebied Hoefgraaf naar het schiereiland of gaat via de noordzijde van het strandpark.

Het parkeren is niet zichtbaar vanuit landschap en wordt zoveel mogelijk onder en binnen in het bebouwingscluster opgelost.

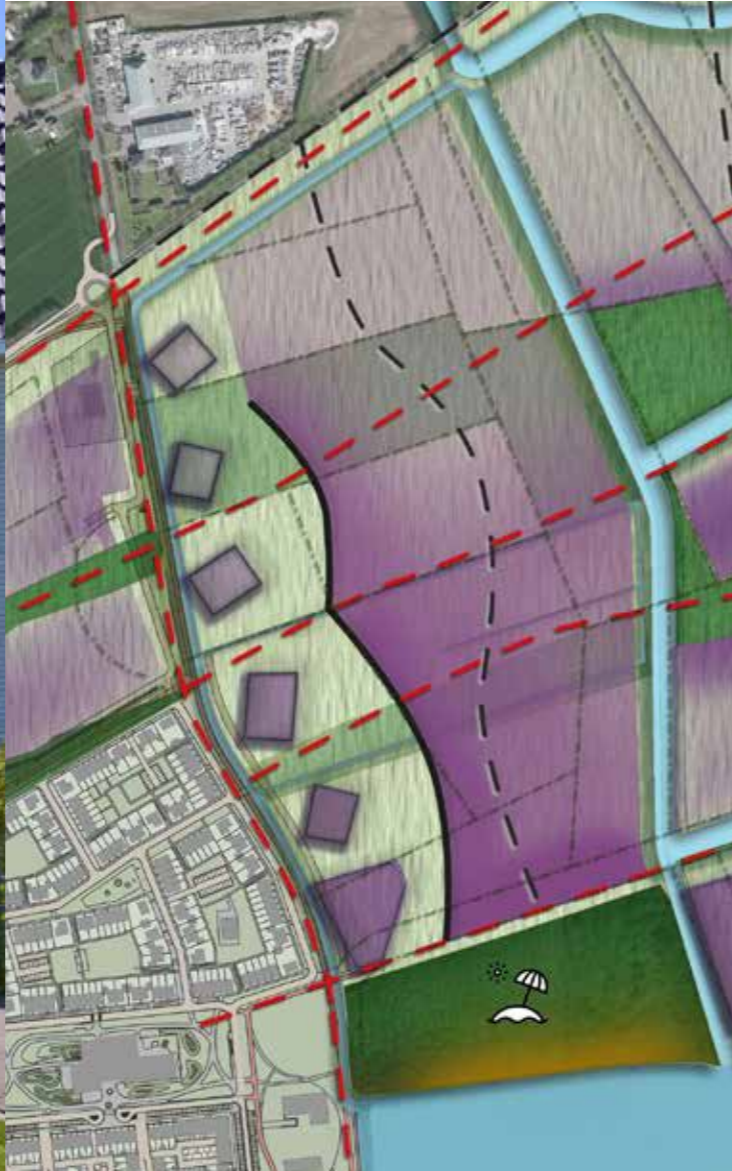
Identiteit en beeldkwaliteit.

Deze centrale, unieke locatie binnen De Grote Wielen biedt kansen voor een uitgesproken unieke architectonische uitstraling die herkenbaar is voor de hele Grote Wielen. Dit zal in samenhang met de overige bebouwing aan het strandpark worden uitgewerkt. Het cluster van gebouwen aan het strandpark gaat een synergie aan met het strandpark. Dit kan bijvoorbeeld middels groen tussen, op en aan de gebouwen.

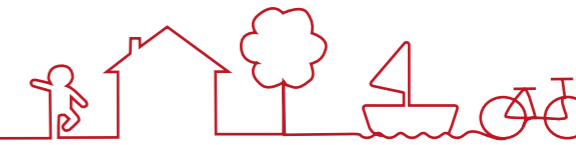
De clusters hebben een open uitstraling naar buiten toe. De afzonderlijke clusters van gebouwen hebben een heldere, duidelijk afgebakende overgang naar het landschap.







Sfeergebied



Wonen aan de bestaande Hoefgraaf

Landschappelijke structuur.

De landschappelijke structuur wordt aan de ene zijde gekenmerkt door de ligging aan de bestaande Hoefgraaf. De oevers van de Hoefgraaf zijn groen, er is hier geen ruimte voor autoverkeer en parkeren. De woningen liggen zoveel mogelijk met hun voorkanten aan de waterloop. Op enkele plekken kunnen tuinen aansluiten op de Hoefgraaf.

Door het gebied lopen ook enkele fietsroutes waaraan de diverse openbare, groene ruimten liggen.

Bij de uitwerking van de verdere verkaveling kunnen de bestaande sloten benut worden.

Diverse groenstructuren zijn aan elkaar gekoppeld. Van kleine informele groenplekken tot herkenbare bomenlanen en singels.

Aan de zijde van de Hustenweg ligt een brede groene zone met een waterloop.

Opzet bebouwing.

Aan de zijde van de Rosmalensedijk zorgt een helder vormgegeven wand van woningen voor een duidelijke begrenzing van het open landschap waar de clusters aan de Rosmalense dijk in liggen.

De oude verkavelingsstructuur en de bestaande slotjes zijn goed te benutten als inspiratie voor

de nieuwe verkaveling. Verfijnde verspringingen in rooilijnen doorbreken lange lijnen en zorgen voor verrassende openbare ruimten.

Grenzend aan het strandpark is ruimte voor hogere, intensievere bebouwing. De bebouwing aan het strandpark heeft een sterke afwisseling in bouwhoogte. De hoogte accenten sluiten hier aan op de maximale bouwhoogten in het centrum. Van belang is hierbij een zorgvuldige inpassing. De opbouw in massa en de uitstraling van deze gestapelde woonvormen gebeurt in afstemming met de bebouwing aan de Rosmalense dijk en het schiereiland. Een subtiel spel in rooilijn, verschillende bouwhoogte en landschappelijke inpassing zorgt voor een levendig beeld vanaf de overzijde van de Grote Wielenplas.

Naar het noorden toe achter de bouwvelden aan het strandpark kan de intensiteit van bebouwing verder worden doorgezet en mogelijk afgebouwd worden richting de Hustenweg. Diverse grondgebonden woonmilieus zijn hier mogelijk. Op bijzondere locaties aan grotere openbare ruimten met een groen karakter is hogere, gestapelde bebouwing mogelijk. Deze accenten leveren een ruimtelijke bijdrage aan de herkenbaarheid en vormgeving van de aangrenzende ruimte.





Het wonen is gericht op de diverse openbare ruimten, pleintjes, groen, fietspaden en andere verblijfsruimten. Achterkantsituaties aan het openbaar gebied worden vanuit het oogpunt van leefbaarheid en veiligheid zoveel mogelijk vermeden. Bij de stedenbouwkundige verkavelingen worden de oude verkavelingsstructuur en bestaande sloten benut. Het gebruik van verfijnde verspringingen in rooilijnen waaraan verassende kleine openbare ruimten liggen zorgen voor een herkenbare maat en schaal.

Aan de zijde van de bestaande Hoefgraaf wordt de bouwhoogte, vormgeving en oriëntatie van de bebouwing afgestemd op de overzijde.

Verkeer en parkeren.

De ontsluiting voor de auto loopt centraal door de wijk. Deze route meandert en verspringt om zo een veilige route te creëren. De route van auto naar parkeerplaats is zo kort en efficiënt mogelijk. Het parkeren wordt centraal in parkeercoffers georganiseerd. Afhankelijk van programma en situering in meer of minder mate op afstand.

Het parkeren aan de straat vindt alleen in beperkte mate plaats. Dat kan dan op eigen perceel of vindt in een groene setting plaats. Vooral bij lagere dichtheid van woningen (vrijstaand en tweekappers) is dit meer voorstelbaar. Aan de centrale auto ontsluiting liggen hiervoor kansen.

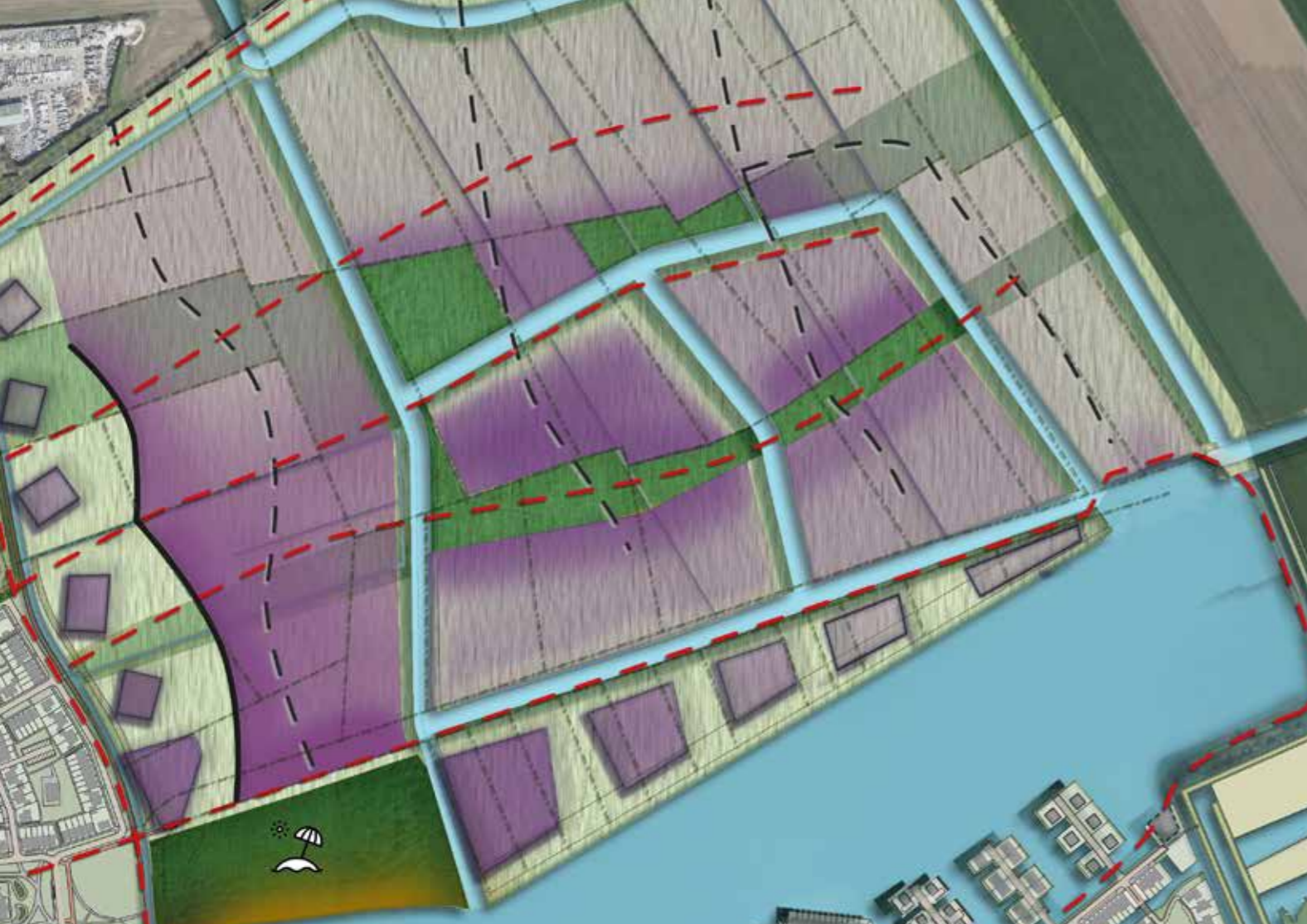
Bij hoge bebouwingsdichtheid zoals aan de zijde van het strandpark wordt het parkeren onder en/of binnen de bebouwing opgelost.

Identiteit en beeldkwaliteit.

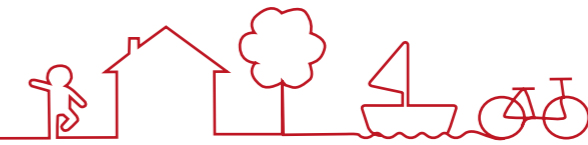
Aan de zijde van het strandpark wordt de bebouwing in haar opbouw en uitstraling afgestemd op de woonclusters aan de Rosmalense dijk en het schiereiland. Een samenspel van gestapelde bouwblokken en terraswoningen zorgen voor optimaal zicht en verbinding met het strandpark en de Grote Wielenplas. Het toepassen van groene gevels en groene daken en dakterrassen kunnen een aantrekkelijke landschappelijke verbinding maken met het strandpark. De identiteit en beeldkwaliteit van de overige buurt is gericht op de unieke plaats in het gebied, zoals de woningen aan de zijde van de Rosmalense dijk of aan de Hoefgraaf. In de verdere uitwerking kunnen ook specifieke woonvormen, bouwtechnieken etc. ook de verdere identiteit van de buurt versterken.

Naar het noorden toe is een diversiteit van woningtypen, woonvormen en verkavelingen mogelijk. In de uitwerking naar de verdere beeldkwaliteit is het belangrijk om voor de versterking van de identiteit aan te haken op de specifieke landschappelijke opzet met de smalle bestaande slootjes en de specifieke ligging tussen de bestaande Hoefgraaf en de Rosmalense dijk. Daarnaast bieden bijzondere woonvormen, woontypologieën en nieuwe ontwikkelingen in de woningbouw inspiratie voor de uiteindelijke thematiek waarop de uitstraling en daarmee de identiteit van de buurt gestalte krijgt.





Sfeergebied



Wonen op de Eilanden

Landschappelijke structuur.

Deze woongebieden ontleen hun identiteit en herkenbaarheid in eerste instantie al aan hun ligging tussen de waterlopen.

De oude verkavelingsstructuur is goed te benutten als inspiratie voor de nieuwe verkaveling. Verfijnde verspruingen in rooilijnen doorbreken lange lijnen en zorgen voor verrassende ruimten.

Centraal door de eilanden zorgt een afwisselende groene ruimte met een doorgaande fietsroute voor verbindingen tussen de eilanden en daarbuiten. De oevers van de waterlopen zijn groen, er is hier geen ruimte voor autoverkeer en parkeren.

Aan de zuidzijde zorgen zichtlijnen vanuit de openbare ruimte voor een verbinding met de Grote Wielenplas.

Opzet bebouwing.

In afstemming met de woningbehoefte is ook hier een grotere woningdichtheid mogelijk. De oude verkavelingsstructuur geeft een goede aanzet voor een tuinstedelijke opzet met een diversiteit aan plekken, brede en smalle straten en stegen middels subtiele hoekverdraaiingen in de stedenbouwkundige verkaveling. Aan de centrale fietsroute is tevens ruimte voor een maatschappelijke ruimte en/of schoolvoorziening.

Er wordt ingezet op een aantrekkelijk voetgangersgebied met diverse doorsteekjes en pleintjes. Het verkeer en parkeren is zeer terughoudend aanwezig. Bouwhoogten sluiten aan bij grondgebonden woonmilieu. Op bijzondere locaties aan bijzondere openbare ruimten met een groen karakter is hogere bebouwing mogelijk. Deze accenten leveren een ruimtelijke bijdrage aan de herkenbaarheid en vormgeving van de aangrenzende ruimte.

Gedeeltelijk is direct wonen aan het water mogelijk. De wijze waarop de woningen op de waterlopen zijn georiënteerd is ten alle tijde goed afgestemd op de overzijde van de waterloop.

Verkeer en parkeren.

De beide eilanden worden ontsloten via het sfeergebied de Gewande en Empelse Hoefweg. De route van de auto naar de diverse parkeerplekken is zo kort en efficiënt mogelijk.

Het parkeren wordt centraal in parkeercoffers georganiseerd. Afhankelijk van programma en situering wordt dat in meer of minder mate op afstand gecreëerd.

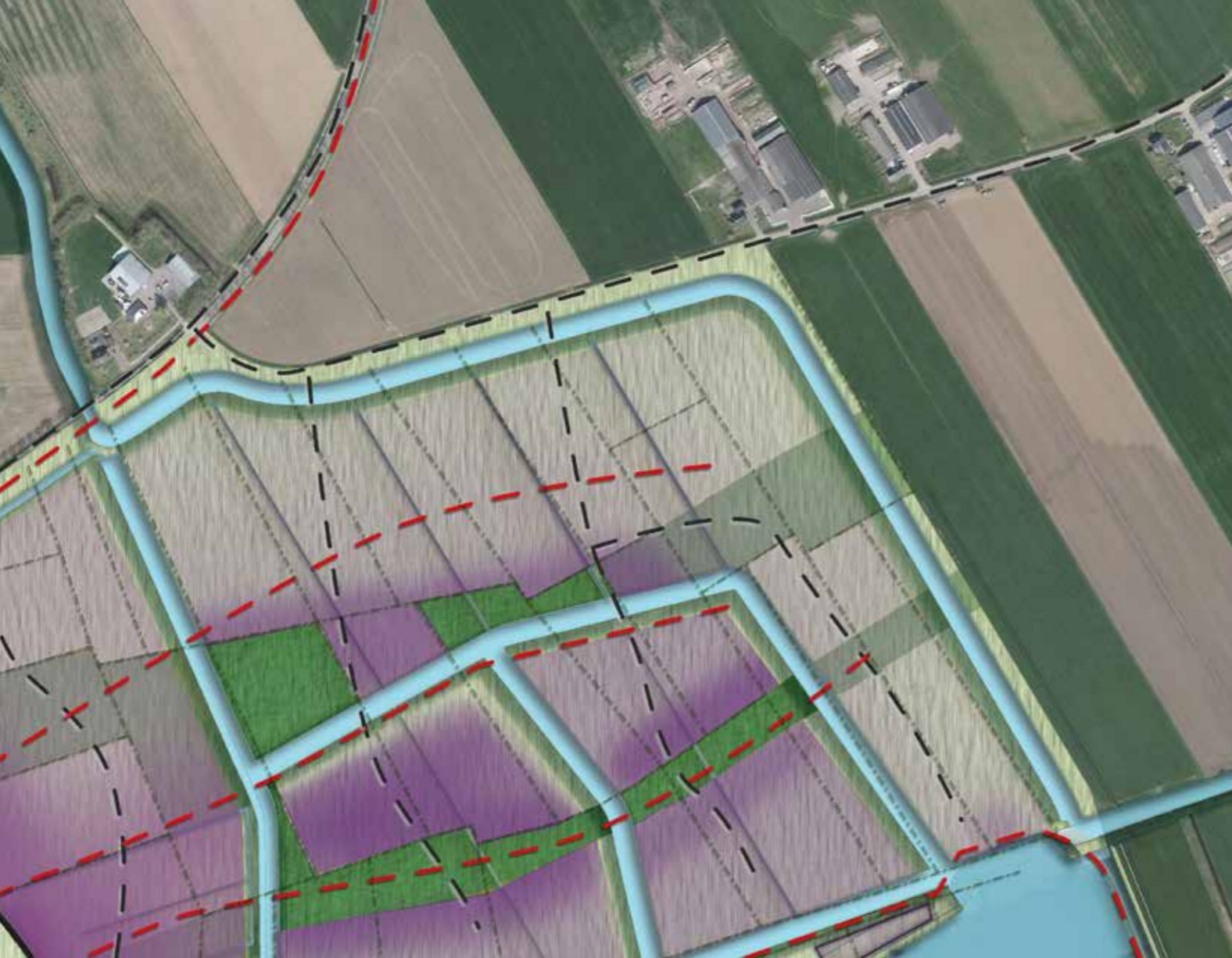
Het parkeren aan de straat vindt alleen in beperkte mate in een groene setting plaats of op eigen perceel. Vooral bij lagere dichtheid van woningen, bij vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen, is dit meer voorstelbaar.

Identiteit en beeldkwaliteit.

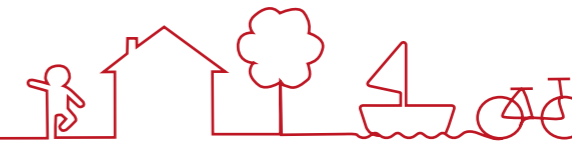
De specifieke ligging van deze twee eilanden omgeven door waterlopen biedt aanleiding voor een herkenbaar thema om deze eilanden een bepaalde identiteit mee te geven. Daarbij is een subtiel onderscheid aan identiteit en herkenbaarheid tussen deze twee eilanden aan te bevelen. In de uitwerking naar de verdere beeldkwaliteit is het belangrijk om voor de versterking van de identiteit aan te haken op de specifieke stedenbouwkundige opzet die wordt opgezet.

Daarnaast bieden ook hier bijzondere woonvormen, woontypologieën en nieuwe ontwikkelingen in de woningbouw inspiratie voor de uiteindelijke thematiek waarop de uitstraling en daarmee de identiteit van de eilanden gestalte krijgt.





Sfeergebied



Wonen aan de Polder

Landschappelijke structuur.

Deze woongebieden vormen de overgang naar het buitengebied en grenzen daar aan de omgelegde Hoefgraaf.

De ecologische verbindingzone van de omgelegde Hoefgraaf ligt aan de zijde van de polder en de Empelsehoefweg. Aan de andere zijde wordt een zo natuurlijk mogelijke overgang gemaakt naar het woongebied. Dit om de kansen voor een hoge ecologische waarde zo goed mogelijk te benutten. Zo ligt er aan deze zijde geen autoweg en doorgaande fietsroute met verlichting.

Een open opzet aan de zijde van de Rosmalense polder zorgt voor struinpaden langs, door en tussen de bebouwing. Ten noorden van de eilanden aan de zijde van de Gewande zorgt een afwisselende groenstructuur voor verbindingen tussen de buurten onderling en met de aangrenzende sfeergebieden.

Opzet bebouwing.

Aan de zijde van de omgelegde Hoefgraaf met haar ecologische verbindingzone is het woonmilieu ingetogen en landschappelijk ingepast. Aan de zijde van de Rosmalense polder is een goede afstemming met de ontwikkeling van het aangrenzende toekomstige energielandschap van groot belang.

Het polderlandschap met haar erfbebouwing kan als inspiratie dienen bij de stedenbouwkundige verkaveling. Kleinschalige hofjes met erfbebouwing waardoorheen het landschap vloeit.

De bebouwingsintensiteit is hier lager dan in de aangrenzende woongebieden. Ook de bebouwingshoogte is ingetogen. Hogere accenten zijn aan de randen met het buitengebied niet op zijn plaats. Direct ten noorden van de eilanden is wel weer meer ruimte voor intensievere bebouwing. Hier worden bij de stedenbouwkundige verkavelingen de oude verkavelingsstructuur en bestaande sloten benut.

Gebruik verfijnde verspringingen in rooilijnen voor het doorbreken lange lijnen en vormgeven

van verrassende kleine openbare ruimten. Zo kunnen aan de zijde van de waterloop een aantal interessante grotere en kleinere groene ruimten ontstaan. Hier is ruimte voor een hoger accent dat boven het grondgebonden milieu uitsteekt. Deze accenten leveren dan een ruimtelijke bijdrage aan de herkenbaarheid en vormgeving van de aangrenzende ruimte.

Een maatschappelijke voorziening met oa. een schoolvoorziening is hier goed op zijn plaats. De bebouwingsintensiteit is hier hoger en neemt af richting de Empelsehoefweg.

Verkeer en parkeren.

Middels twee inprikkers worden de woningen vanaf de Empelsehoefweg ontsloten. De route van auto naar parkeerplaats is zo kort mogelijk.

Het parkeren wordt in parkeerkoffers danwel op eigen erf in meer of mindere mate op afstand van de woning gerealiseerd.

Identiteit en beeldkwaliteit.

Aan de zijde van de verlegde Hoefgraaf kunnen de typologieën van de boerderijen in het buitengebied als een mooie inspiratie dienen.

Ten noorden van de eilanden is het belangrijk om voor de versterking van de identiteit aan te haken op de specifieke stedenbouwkundige opzet die wordt opgezet. Tevens kan de ligging aan de zijde van de Gewande voor inspiratie dienen. Daarnaast bieden ook hier bijzondere woonvormen, woontypologieën en nieuwe ontwikkelingen in de woningbouw inspiratie om hier een herkenbare buurt te creëren.



