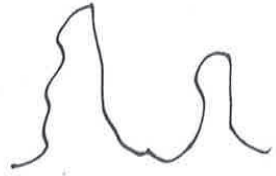


'T ZAND
ROOSENDAAL

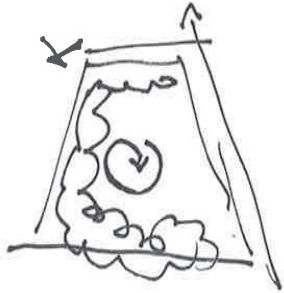
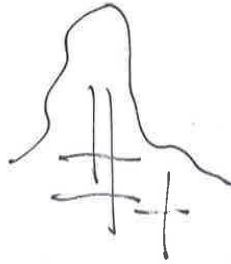




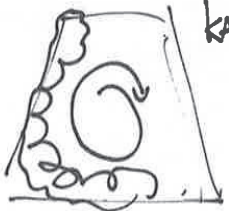
+



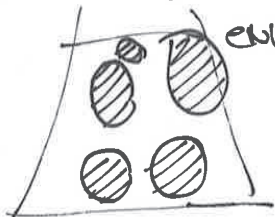
+



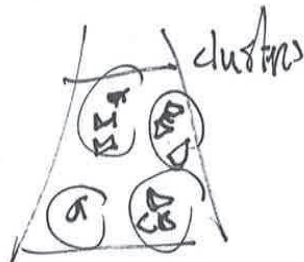
kamer



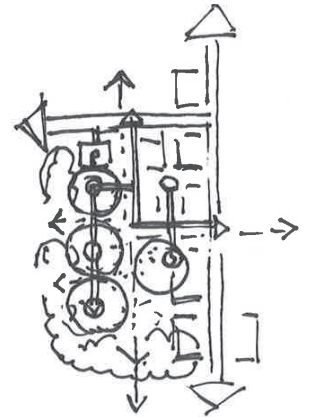
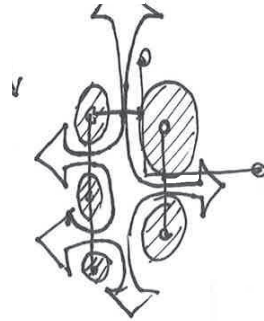
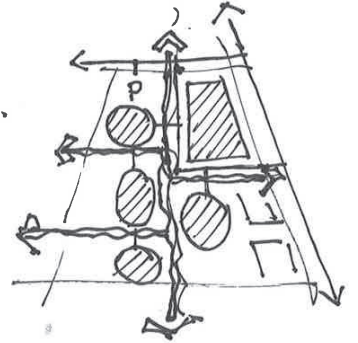
kamer



enveloppen



clusters



INLEIDING

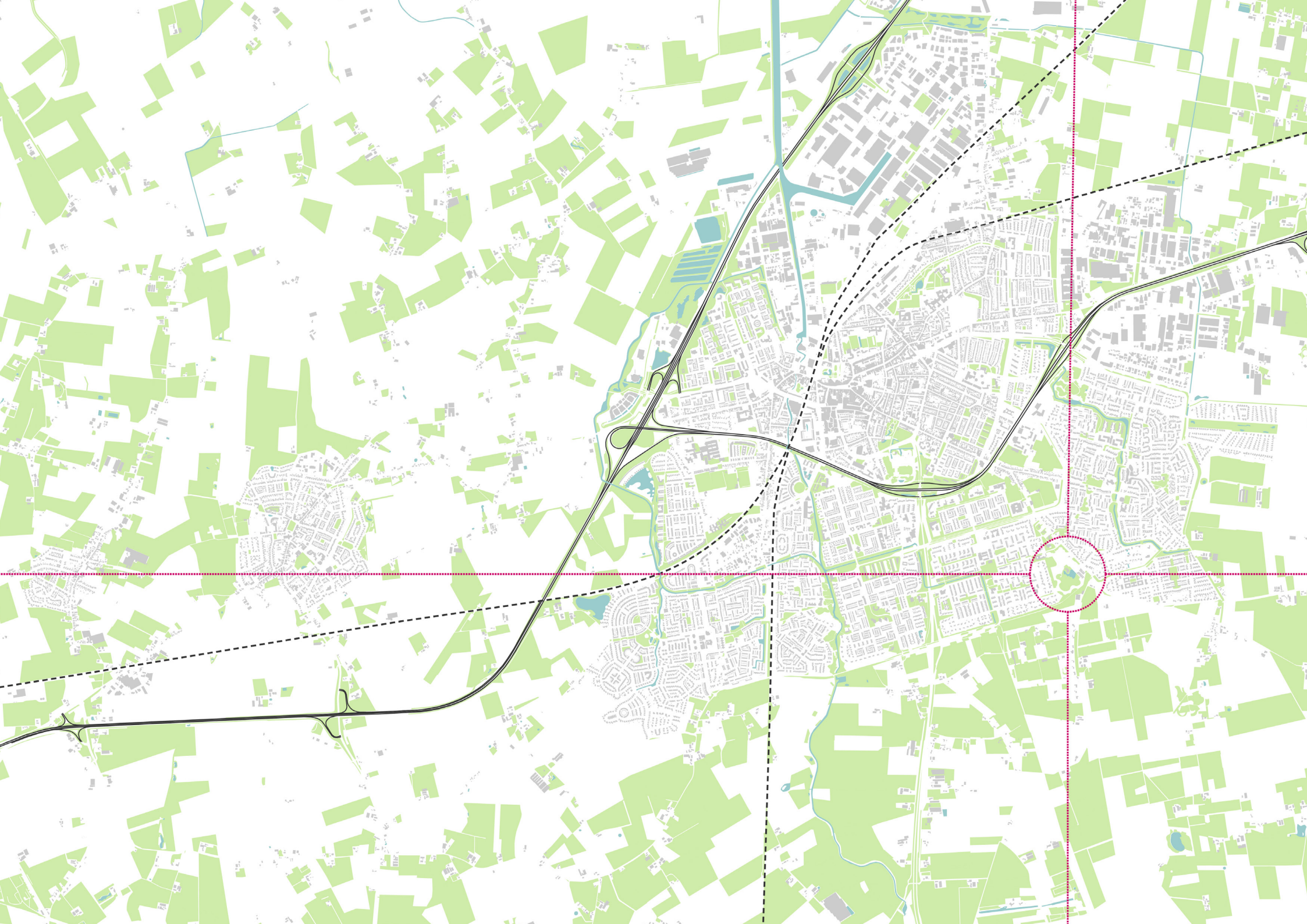
Voor u ligt het ruimtelijk raamwerk voor 't Zand, een uniek gebied dat de gemeente Roosendaal ontwikkelt tot een prachtige, groene woonlocatie. 't Zand ligt binnen de stadscontour van Roosendaal en is de laatste groene lob in de zuidelijke stadsrand.

De unieke kenmerken van het gebied vragen om een plan wat recht doet aan deze bijzondere situatie. Een plan waarin woningen worden toegevoegd en de landschappelijke elementen worden versterkt.

Dit raamwerk beschrijft de ambities, randvoorwaarden, uitgangspunten en principes voor het nieuwe woongebied. In een open en constructieve dialoog met omwonenden en met de markt wordt het raamwerk verder ingevuld.



Gemeente Roosendaal
Team RO
01_16



'T ZAND IN HET KORT

De gemeente Roosendaal herontwikkelt de locatie 't Zand, naar een groen park waarin wordt gewoond. Duurzaamheid staat daarbij voorop. Het programma bestaat uit grondgebonden woningen in het middeldure en dure marktsegment.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat daar vraag naar is in Roosendaal en de locatie leent zich er goed voor. Er wordt gedacht aan een bandbreedte van 70 tot 100 woningen. Er zijn bovendien weinig andere locaties waar Roosendaal in die vraag kan voorzien.

Binnen het raamwerk is veel ruimte voor natuurontwikkeling. We grijpen terug op de historische kamerstructuur van het gebied en bestaande waarden worden behouden en/of versterkt. De impact in en om het plangebied is beperkt.

We hebben een bijzonder woongebied voor ogen, waarin groen en wonen op een natuurlijke manier in elkaar overgaan. Bewoners in het gebied maken deel uit van de natuur en zijn daar mede verantwoordelijk voor zijn. Daarom denken wij aan kleine woonclusters in het groen, waarin de tuinen soepel overgaan in de omgeving. Private en openbare ruimte worden op een natuurlijke manier aan elkaar geknoopt.

Het beheer in dit bijzondere woongebied is extensief en duurzaam. Alleen het meest noodzakelijk wordt aangelegd, veel wordt overgelaten aan toekomstige bewoners. Ontwikkellende partijen krijgen de ruimte voor goede en inspirerende ideeën, de gemeente houdt de regie op hoofdlijnen.



KORTENDIJK

LANGDONK

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

Samenvatting

1. Locatie

2. Opgave

1. *Uitgangspunten*

Wonen

Groen

Duurzaam

2. *Ruimtelijke principes*

Lint Zundertseweg

Groene vinger

Kamerstructuur Visdonk

3. *Randvoorwaarden*

Bedrijven en milieuzonering

Luchtkwaliteit

Waardevolle bomen

3. Raamwerk

1. *Groene corridor*

2. *Oprijlaan*

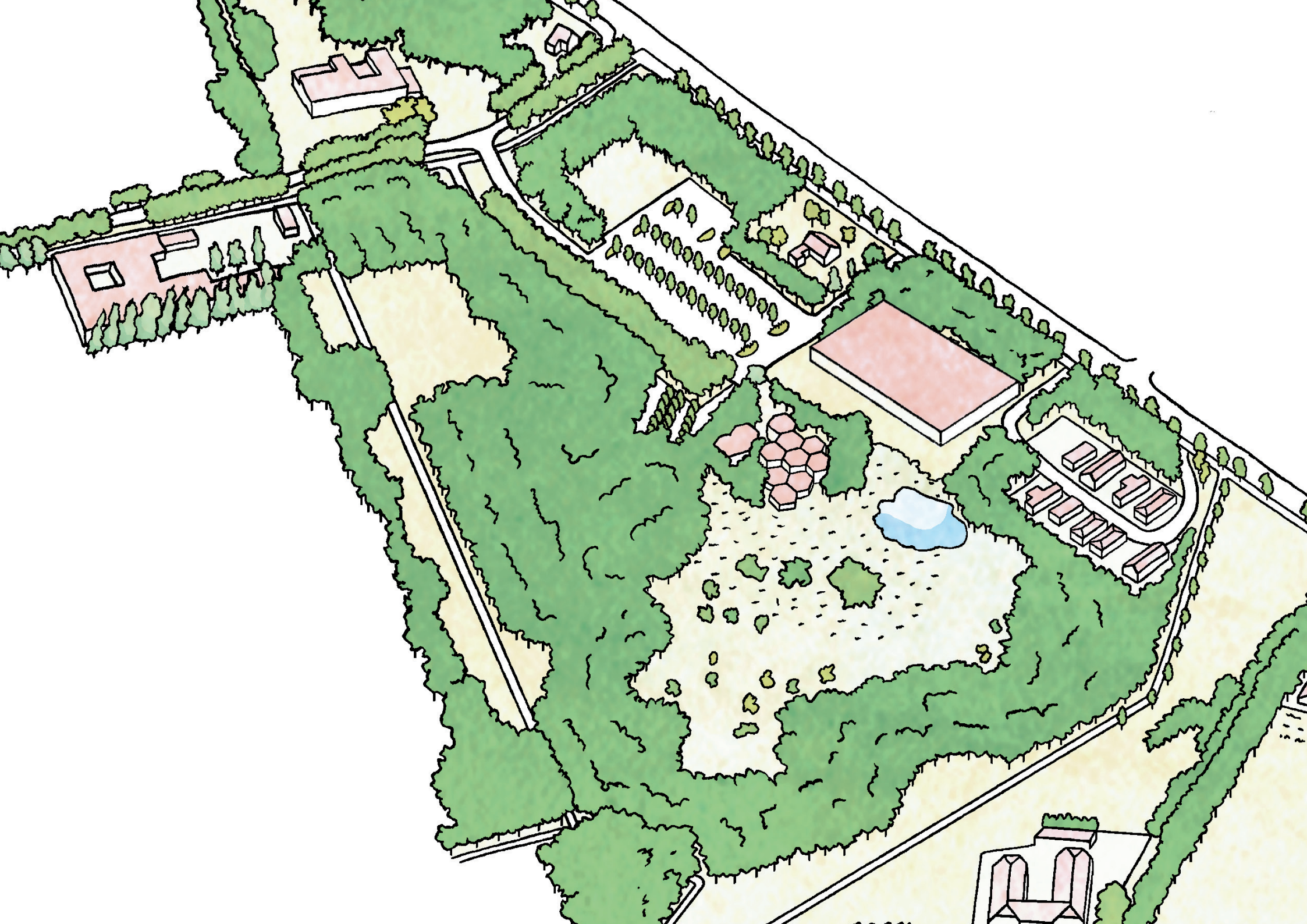
3. *Open veld*

4. Bouwveloppes

1. Principes

2. Architectuur





1. LOCATIE

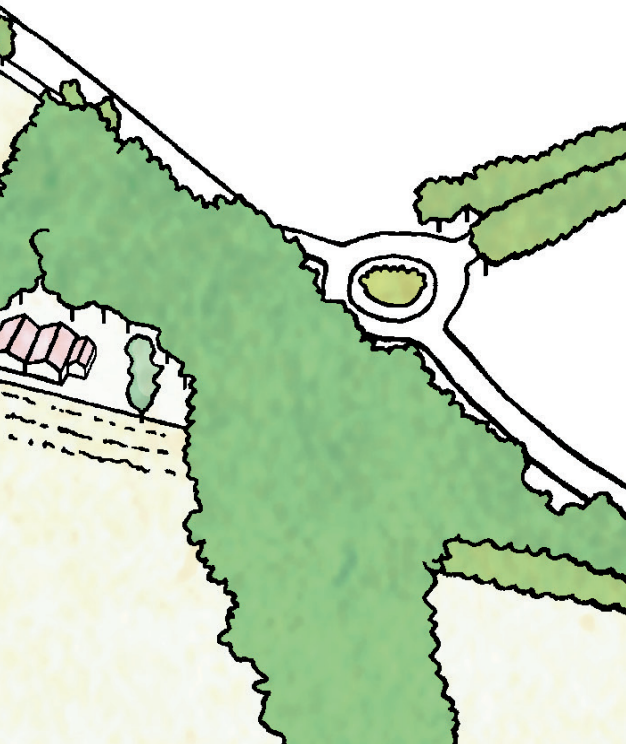
De Zundertseweg is een oud lint vanuit het centrum van Roosendaal via de Burgerhoutsestraat richting Zundert. Sinds het midden van de 19e eeuw zijn er, verspreid langs de weg, woningen en boerderijen gebouwd. Tot de ontwikkeling van de wijk Langdonk lag binnen de contouren van 't Zand een agrarisch bedrijf.

Al in het eerste bestemmingsplan voor de wijk Langdonk werd 't Zand aangemerkt als 'groene gordel' langs de Zundertseweg. Het gebied maakte deel uit van de groene lob tussen de toenmalige stadskern en Visdonk. Er moesten (recreatieve) voorzieningen komen ter verhoging van de gebruikswaarde van het gebied. Zo was er een binnen- en buitenzwembad voorzien, als zwemvoorziening voor de wijken ten zuiden van de toenmalige rondweg (thans A58). Uiteindelijk is alleen het binnenbad in 1975 gerealiseerd. Daarnaast werd in 1980 restaurant Catszand geopend.

Eind jaren '90 werd zwembad 't Zand gesloten en vervolgens gesloopt. Aanleiding was de nieuwbouw van

het gemeentelijk zwembad 'De Stok' op het gelijknamige recreatiepark aan de westzijde van Roosendaal. Ook restaurant Catszand heeft inmiddels de deuren gesloten.

Na het vertrek van het zwembad en het restaurant heeft de natuur zijn kans gegrepen. De bestaande houtwal is dichtgegroeid en van het ven is weinig meer te zien. De parkeerplaats wordt inmiddels door bezoekers van de sportschool en de nabijgelegen basisschool gebruikt. Verder ligt er een kleinschalig woonwagencentrum en wordt aan de Zundertseweg een nieuwe woonvoorziening gebouwd.



2. OPGAVE

2.1 Uitgangspunten

Gebiedsontwikkeling heeft anno 2016 een fundamenteel ander karakter dan twee decennia geleden. In deze tijd van herschikking van uitgangspunten, grondwaarden en planontwikkeling is het uitermate complex om stedelijke ontwikkelingen van de grond te krijgen.

Bovendien is er binnen de ruimtelijke ontwikkeling een verschuiving merkbaar. Vroeger zat de waarde- en leefbaarheidsontwikkeling alleen in de stenen, maar tegenwoordig zit de waardeontwikkeling ook tussen de stenen: in de natuur, de velden en de open ruimte.

Het nieuwe spel bestaat eruit deze elementen op waarde te schatten en ze met elkaar in verbinding te brengen. Zo ontstaan nieuwe perspectieven op gebiedsontwikkeling. Binnen Roosendaal is 't Zand hier uitermate geschikt voor. Het gebied heeft immers een zeer aantrekkelijke uitgangssituatie, op een unieke locatie, binnen de bestaande stedelijke contour.

Het potentieel van deze locatie kan worden benut door woonprogramma toe te voegen. Door op deze locatie een onderscheidend woonmilieu te creëren, wordt ook de woonkwaliteit van Roosendaal als geheel verhoogd. Het is van groot belang dat Roosendaal bijzondere en onderscheidende woonmilieus ontwikkelt, om ook op langere termijn aantrekkelijk te blijven als woonstad.

2.1.1 Wonen

Het ruimtelijk beleid van Roosendaal is gebaseerd op bouwen binnen de bestaande stedelijke contouren, op herstructurering en op transformatie. In de Structuurvisie Roosendaal 2012 – 2025 zijn uitgangspunten voor het woonbeleid geformuleerd. De locatie 't Zand is daarbij als één van de beschikbare locaties voor woningbouw benoemd.

In de Woonagenda is het woonbeleid verder verfijnd. De locatie 't Zand is benoemd als prioriteit voor woningbouw. Roosendaal wil tegemoetkomen aan de vraag naar woningen binnen de bestaande voorraad en/of met bouwprojecten in bestaand stedelijk gebied. Nieuwbouw moet waarde toevoegen aan de bestaande stad en de identiteit van de stad versterken.

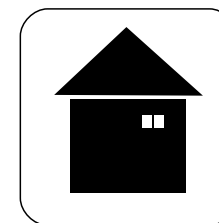
De locatie 't Zand ligt binnen de bestaande stedelijke contouren en heeft een sterke groene, natuurlijke uitstraling. Die kwaliteit vormt de leidraad voor de woningbouwontwikkelingen in het gebied.

Met het beoogde programma wordt op deze locatie een brede doelgroep aangesproken. In termen van de SmartAgent-methodiek is het waarschijnlijk dat 't Zand in de behoefte voorziet van (overwegend) de 'rode' en 'blauwe' doelgroep.

De doelgroep komt uit Roosendaal of komt wellicht terug naar Roosendaal. Want in dit geval is het ook mogelijk dat mensen van buiten de gemeente en de regio worden aangetrokken.

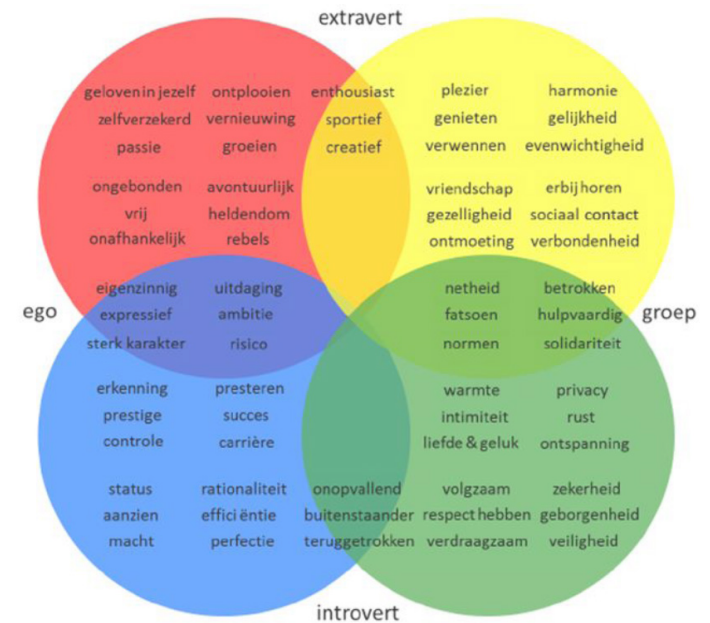
De locatie 't Zand is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en sluit daarmee aan op de regionale woningbouwafspraken. Met de regionale woningbouwafspraken wordt ervoor gezorgd dat gemeenten gezamenlijk de regionale woningbouwbehoefte opvangen en niet overprogrammeren.

Op lokaal niveau is voldoende vraag voorzien. De provinciale prognoses en gemeentelijk onderzoek wijzen dat uit. In Roosendaal is de vraag voor de komende jaren als volgt:



- Roosendaal zet in op het programmeren van appartementen in projecten van herstructurering en transformatie. Hiervoor komen doorgaans panden en kleine complexen in aanmerking. De woningbouwprogrammering houdt bijvoorbeeld rekening met het transformeren van winkels en kantoren, waarbij met name de binnenstad in beeld is. De markt voor appartementen is beperkt en dit vraagt om behoedzaam programmeren.

- De programmering voor grondgebonden woningen wordt gezocht waar de situatie zich daar voor leent. Binnen bestaand stedelijk gebied is dat makkelijker gezegd dan gedaan. Er moet ruimte beschikbaar zijn en de locatie moet kunnen voldoen aan de locatie-eisen van de vraagzijde van de markt. Voor 't Zand is gekozen voor uitsluitend grondgebonden woningen binnen een bandbreedte van 70 tot 100 woningen. Dit is één van de weinige locaties in Roosendaal waar grondgebonden woningen in van goede kwaliteit kunnen worden gerealiseerd. Appartementen moeten vooral in andere projecten en op andere locaties worden gerealiseerd.



De effectieve vraag tonen wij in een hoog scenario (hoogconjunctuur) en laag (aanhoudende laagconjunctuur) scenario. Wij hanteren een prognose voor de komende vijf jaar.

Effectieve vraag	hoog	laag
Totaal	404	233
HUUR - Eengezins - tot 200	20	12
HUUR - Eengezins - 200-300	20	12
HUUR - Eengezins - 300+	7	2
HUUR - Meergezins - tot 200	42	49
HUUR - Meergezins - 200-300	25	17
HUUR - Meergezins - 300+	7	3
KOOP - Eengezins - tot 200	19	25
KOOP - Eengezins - 200-300	62	35
KOOP - Eengezins - 300+	112	30
KOOP - Meergezins - tot 200	24	24
KOOP - Meergezins - 200-300	36	11
KOOP - Meergezins - 300+	31	12

2.1.2 Groen

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groene vinger die vanuit het buitengebied de stad 'inprikt'. Het gebied heeft een groen karakter en verbindt landgoed Visdonk met het groen in de stad. Het groen langs de Zundertseweg en de brede groenzone aan de westzijde maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Roosendaal.

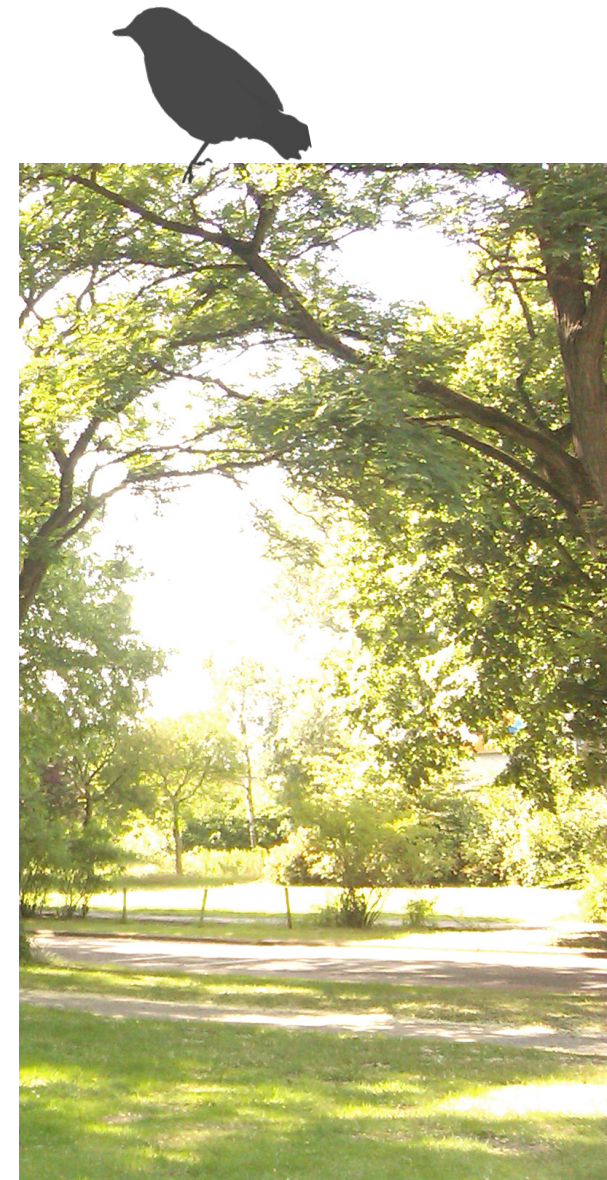
De groene vinger is zowel qua beleving en recreatie, als qua biodiversiteit en ecologie van belang. Niet voor niets heeft het college van B&W de motie 'Groene vinger' aangenomen. Dit betekent dat bij de planvorming recht moet worden gedaan aan de uitgangspunten die door de gemeenteraad in het Landschapsontwikkelingsplan De Zoom (2004) zijn vastgesteld. Dat houdt in dat de 'groene vinger' tussen stad en Visdonk ter plaatse verbeterd moet worden. Naast het behoud van de uitstraling van de groene vinger richting omgeving, kan dit door het doorzetten van de kamerstructuur van Visdonk (de zogenaamde boskamers).

De grote kracht van 't Zand is dat de basis op orde is. De parkstructuur heeft zich in de afgelopen decennia kunnen ontwikkelen tot een groene ruimte die een aantrekkelijk basis vormt voor bewoning.

Het behoud van de relatie buitengebied – stad, het doortrekken van het landschappelijk karakter van landgoed Visdonk richting de stad, het creëren van boskavels en een landgoedachtige invulling lijken zeer kansrijk.

De grondsoort, grondwaterstand en landschappelijke context geven richting aan de wijze waarop de bebouwing zich in het gebied kan nestelen. Ook het behoud van de groene wal geeft richting. Het gaat hier om groen (gras, beplanting, bomen) in combinatie met twee landschappelijke eenheden:

- (behoud van) de (waardevolle) bomengroep aan de westzijde van het plangebied, waaronder de (slingerende) grondwal met oud eikenbosje;
- (behoud van) het groen lint van opgaande beplanting (bomen en ondergroei) aan 't Zand.



2.1.3 Duurzaam

De rol van de overheid beperkt zich tot de hoofdlijnen: zij faciliteert, stimuleert en geeft ruimte voor vernieuwing. Zij formuleert de ambities voor het gebied en verzorgt het raamwerk. Het gebied wordt vervolgens door particuliere initiatiefnemers en ondernemers ontwikkeld.

In de toekomst zullen de ambities op het gebied van duurzaamheid heel anders zijn. Verhoudingen en opgaven zijn in korte tijd enorm veranderd. Gemeenten moeten enerzijds inspelen op kleinschalige, lokale initiatieven en anderzijds sturing geven aan verstedelijking, waarbij klimaat- en energiebewust bouwen steeds vanzelfsprekender worden.

't Zand leent zich met haar landschappelijke context uitstekend voor een duurzame invulling op alle schalen, van gebied tot woning. Deze kwaliteitstoevoeging van duurzame ontwikkeling betreft zowel het stedenbouwkundig niveau als het niveau van het gebouw en heeft betrekking op comfort, gezondheid of simpel kwaliteit. De kwaliteitsimpuls komt extra tot zijn recht als er samenhang is met de stedenbouwkundige opzet cq inrichting van het plangebied, en met een adequaat beheer van de bewoners na oplevering van het project.

Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiebesparing. In het convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant worden ook ambities uitgesproken voor het gebruik van materialen, levensloopbestendigheid van woningen, gezondheid, etc.

Op stedenbouwkundig niveau werkt de gemeente in overleg met ontwikkelende partijen de thema's water, energie, groen, natuur en landschap, verkeer en flexibel ontwerpen nader uit. Alle betreffende locaties in de ondertekende gemeente zullen vanuit hun vaak specifieke karakteristiek aan de hand van een thema worden gelabeld om gemeentebreed een gedifferentieerde aanpak te bewerkstelligen. Deze aanpak biedt ruimte om thema's op projectniveau nader inhoud te kunnen geven.



2.2 Ruimtelijke principes

Voor 't Zand zijn drie principes leidend: de groene wig, de kamerstructuur van Visdonk en het lint Zundertseweg. Deze principes hebben betrekking op de positionering en het karakter van het plangebied.

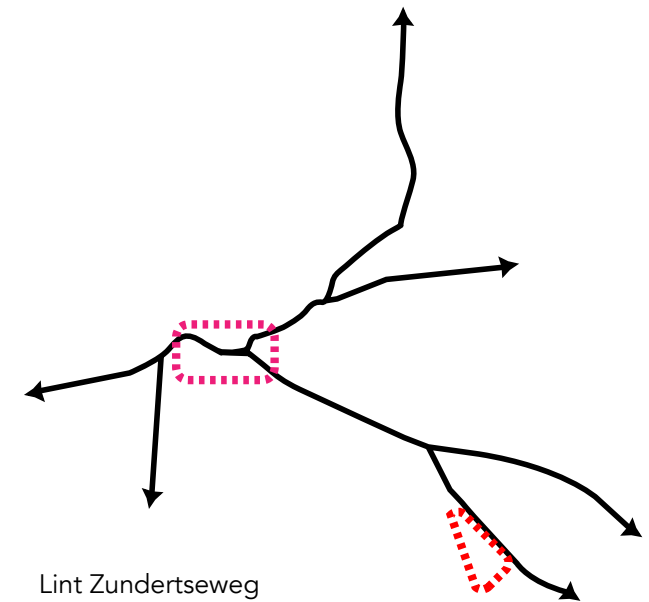
De groene wig is op stadsniveau van belang omdat ze, naast de Molenbeek, de enige groene lob vormt in de zuidelijke stadsrand. Hier kan flora en fauna op soepele wijze de stad in en uit. Bovendien heeft de natuur zich de afgelopen jaren in alle rust kunnen ontwikkelen, waardoor het belang ervan alleen maar is gegroeid. Met het ontwikkelen van deze locatie tot woongebied, dient deze situatie gerespecteerd en versterkt te worden.

De kamerstructuur van Visdonk sluit hier naadloos op aan. Je loopt zo landgoed Visdonk op, een van de aantrekkelijkste gebieden in Roosendaal. De kenmerkende kamerstructuur van Visdonk kan worden doorgezet binnen het plangebied. Door de parkinrichting van het terrein rondom het voormalige zwembad, heeft de locatie een vergelijkbare opzet, met een houtwal rondom en een open gebied centraal. Dit principe willen we overeind houden en versterken.

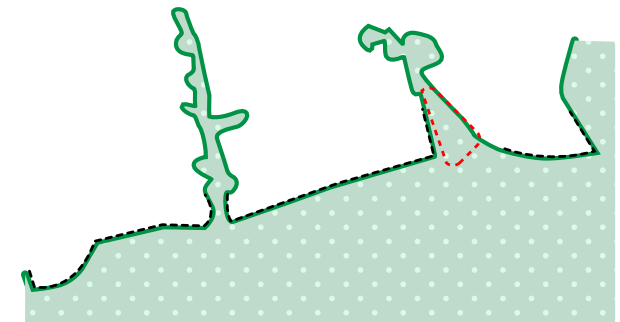
Het sluitstuk vormt het lint van de Zundersteweg wat langs de noordoostzijde van het plangebied loopt. Dit lint is van oudsher de verbinding tussen stad en ommeland. Het is dan ook de belangrijkste ontsluiting van het plangebied (deels via 't Zand)

en biedt kansen om de resterende open plekken in te vullen met de kenmerkende lintkavels.

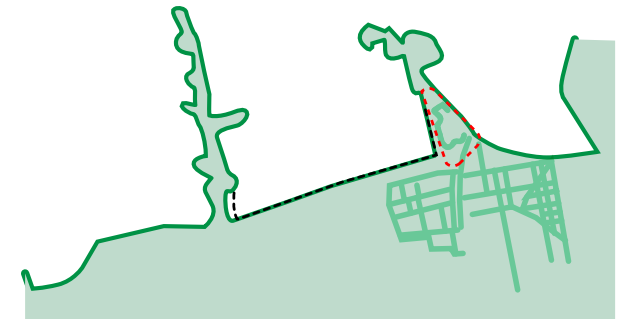
De principes kunnen niet onafhankelijk van elkaar worden gehanteerd. Dat is ook niet wenselijk. Juist de combinatie van de drie principes en het toevoegen van woningbouw moet zorgen voor een toevoeging aan het stadsweefsel van Roosendaal. Het aansluiten op het lint, de directe relatie met de natuur en het spel tussen open en geslotenheid, doorzichten en oriëntatie zijn belangrijke aspecten.



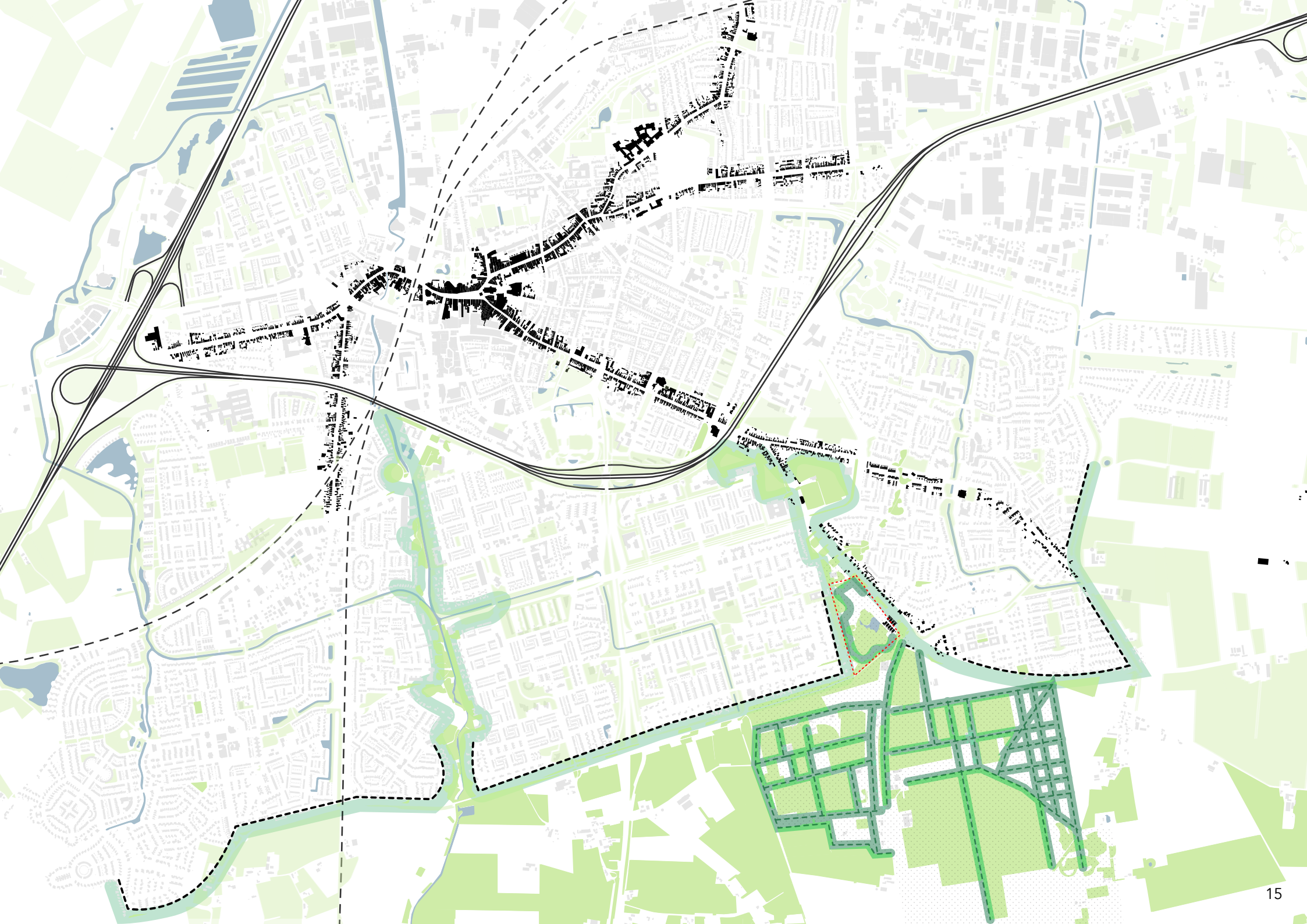
Lint Zundertseweg



Groene wig



Kamerstructuur



2.3 Randvoorwaarden

Zoals elke locatie kent ook dit gebied belangrijke randvoorwaarden. Het zijn bestaande condities waartoe de toekomstige ontwikkelingen zich moeten verhouden.

Op het gebied van milieuwetgeving zijn er in de omgeving van 't Zand enkele functies waar rekening mee moet worden gehouden. Ook hebben de Zundertseweg en de weg 't Zand een geluidscontour als gevolg van het wegverkeer.

Daarnaast zijn er landschappelijke zones gedefinieerd. Die moeten gehandhaafd blijven om de landschappelijke kwaliteit van het gebied in stand te houden (zie ook paragraaf 2.2 Ruimtelijke principes).

2.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, luchtkwaliteit, geluid en gevaar.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Langdonk, een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. De Zundertseweg maakt echter deel uit van de hoofdinfrastructuur van Roosendaal. De functies die van invloed zijn op het gebied en waar rekening mee moet worden gehouden in de planvorming, zijn de basisschool Ziezo (Kober), de Basic Fit Sportschool en Dierenkliniek Visdonk.

De richtafstand voor de basisschool en de sportschool is 30 meter voor het aspect geluid vanaf de kavelgrens. De richtafstand van de dierenkliniek met de huidige functies en voorzieningen bedraagt 100 meter voor het aspect geur vanaf de kavelgrens. Met deze richtafstanden dient in de planontwikkeling rekening te worden gehouden.

2.3.2 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling 't Zand bestaat uit de realisatie van een beperkt aantal woningen. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit van het plangebied bepaald en is inzicht verkregen in concentraties luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool blijkt dat zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddeldeconcentraties van NO₂ en PM₁₀ in het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

Het aspect luchtkwaliteit is dan ook geen belemmering voor het realiseren van de woonomgeving.

2.3.3 Waardevolle bomen

Aan de westzijde van het plangebied ligt een grondwal met eikenbosje. Grondwal en eikenbosje vormen een element van waardevolle bomen, die ook als zodanig op de Bomenkaart van Roosendaal staat. Het plangebied kent meer betekenisvol groen. Op deze afbeelding staan de bomen en bosgroepen die behouden moeten blijven gearceerd:

A) De grondwal met bomen (met name haagbeuken, eiken, taxussen en beuken) op en om de wal, enkele specifieke boomgroepen, de bosrand aan de zuid- en (zuid)westkant in combinatie met de gras- en kruidenvegetatie (hier kunnen wel openingen en zichtlijnen tussen worden gemaakt) en het afschermend (functioneel) groen tussen nieuwbouw van de woonvoorziening en het woonwagenveld.

B) De vlakken waar waardevolle bosgroepen kunnen worden geselecteerd. Voorwaarde is dat de eenheid groot genoeg blijft, in verband met de overlevingskans (minimaal 20 bij 20 meter). Het gaat met name om de noordoostelijke en noordwestelijke hoeken van het plangebied.

Opmerking: aan de westzijde ligt een groene zone die buiten het plangebied valt.



3 RAAMWERK

't Zand is een uitzondering binnen Roosendaal: een groen park waarin wordt gewoond. Drie principes zijn van groot belang en geven het plangebied haar karakter: de groene wig, het lint van de Zundertseweg en de kamerstructuur van Visdonk. Dit zijn structuren op de schaal van heel Roosendaal, waardoor 't Zand zich als het ware verankert in de stad en het omringende gebied.

Om de grote variatie in ruimte en beleving in het plangebied te vergroten, is gekozen voor een geclusterde vorm van wonen. Dat betekent compact bouwen in een groene omgeving. Een gelijkmatige spreiding van de woningclusters over het gebied zou de ruimtelijke beleving weer teniet doen. Sommige woningclusters hebben ruimte nodig, andere kunnen dichter op elkaar staan. Zo blijft 't Zand een park, met woningen als beelden in een groene setting.

Een cluster woningen vormt een compact ensemble met een gemeenschappelijk tussengebied. De overgang tussen het park en de bebouwing is maatwerk: per situatie en woningtype kan deze verschillen. Op bepaalde plekken is transparantie gewenst, op andere plekken heeft een compacter ensemble de voorkeur. De landschappelijke karakteristieken en bomen zijn hierbij uitgangspunt. Bij voorkeur wordt de privé buitenruimte vormgegeven als terras of loggia. Indien tuinen gewenst zijn, zijn deze onderdeel van de architectonische opgave.

Daarbij staat de waarborg van privacy en een goede relatie met het openbaar gebied voorop. Veiligheid en privacy moet worden gewaarborgd door hoogteverschillen en muren en zijn onderdeel van de architectonische opgave. Beplanting (hagen) en het watersysteem kunnen bijdragen aan de privacy. Het parkeren vindt uit het zicht plaats onder of binnen de clusters.

Om dit te bereiken, wordt niet de bebouwing gedefinieerd, maar de ruimte tussen de bebouwing. Deze tussenruimte is het weefsel dat de locatie met haar omgeving verbindt en voor de gewenste ruimtelijke opzet zorgt. Dit raamwerk kent een grote mate van flexibiliteit.

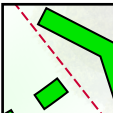


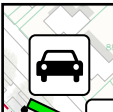

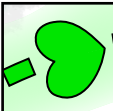

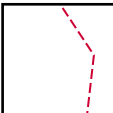

Het raamwerk bestaat uit een noord-zuidcorridor, de belangrijkste as binnen het gebied en de ruggengraat van de ontwikkeling. Hieraan liggen alle nieuwe clusters. De maat van deze corridor kan variëren, maar is gemiddeld 40 meter breed. Het open veld vormt een verdikking van de centrale corridor en is het samenbindende element. Aan de westzijde van noord-zuidcorridor komen twee verbindingen van minimaal 25 meter breed, aan de oostzijde komt een verbinding die gelijk ligt met de oprijlaan. Deze zijverbindingen sluiten weer aan op langzaam-verkeerroutes in de aanliggende wijken Landonk en Kortendijk en vormen de scheiding tussen de woonclusters. De uiteindelijke positie van deze corridor en verbindingen kunnen variëren, met uitzondering van de verbinding die gelijk ligt met de oprijlaan.

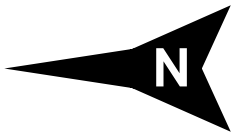
Parkeren voor de bewoners van het plangebied vindt plaats binnen de bouwvelden/ -enveloppes. Ook de bezoekers van de bewoners parkeren binnen de bouwvelden. De bezoekers van de nabijgelegen basisschool en sportschool parkeren op de centrale parkeervoorziening in het uiterste noorden van het plangebied. De omvang en capaciteit van dit parkeerterrein wordt afgestemd op het feitelijke huidige gebruik. Dit betekent dat van de huidige 160 parkeerplaatsen ongeveer een derde terugkomt in het plangebied.

Daarnaast geeft het huidige gebruik van het parkeerterrein aanleiding om aan de westzijde van de school, aan de Langdonkring een aantal (langs)parkeerplaatsen aan te leggen om verkeer vanuit het westen beter te faciliteren. Dit sluit beter aan bij de herkomst en bestemming van het verkeer, zorgt voor een betere spreiding en voorkomt onnodige omrijdbewegingen voor het autoverkeer.

De oprijlaan is de verbinding tussen de twee toegangspunten in het plangebied. Deze oprijlaan is gedefinieerd om enig houvast te bieden. De verdere auto-ontsluiting is niet gedefinieerd en moet integraal met de woningclusters worden ontworpen. Belangrijk uitgangspunt is dat de oprijlaan een ingetogen vormgeving krijgt en niet gelijk ligt met de groene corridor.



	CORRIDOR
	
	OPRIJLAAN
	
	CENTRAAL PARKEREN
	OPEN VELD
	BOOMGROEPEN
	MILIEUZONERING
	BOUWENVELOPPES



N

3.1 Groene corridors

Om te komen tot de campusachtige opzet is het van belang dat er centraal door het plangebied ruime corridors met een openbaar karakter ontstaan.

Belangrijk ontwerpuitgangspunt binnen de corridors is dat daar de retentieopgave opgelost moet worden. Hierbij dient er een systeem ontworpen te worden waarbij het regenwater via greppels in de bodem infiltreert. Goten voeren het water van de daken en de wegen naar wadi's. De wadi moeten robuust ontworpen worden en het grootste deel van het jaar droog staan om de gebruikswaarde (spelen) te vergroten en overlast te voorkomen.

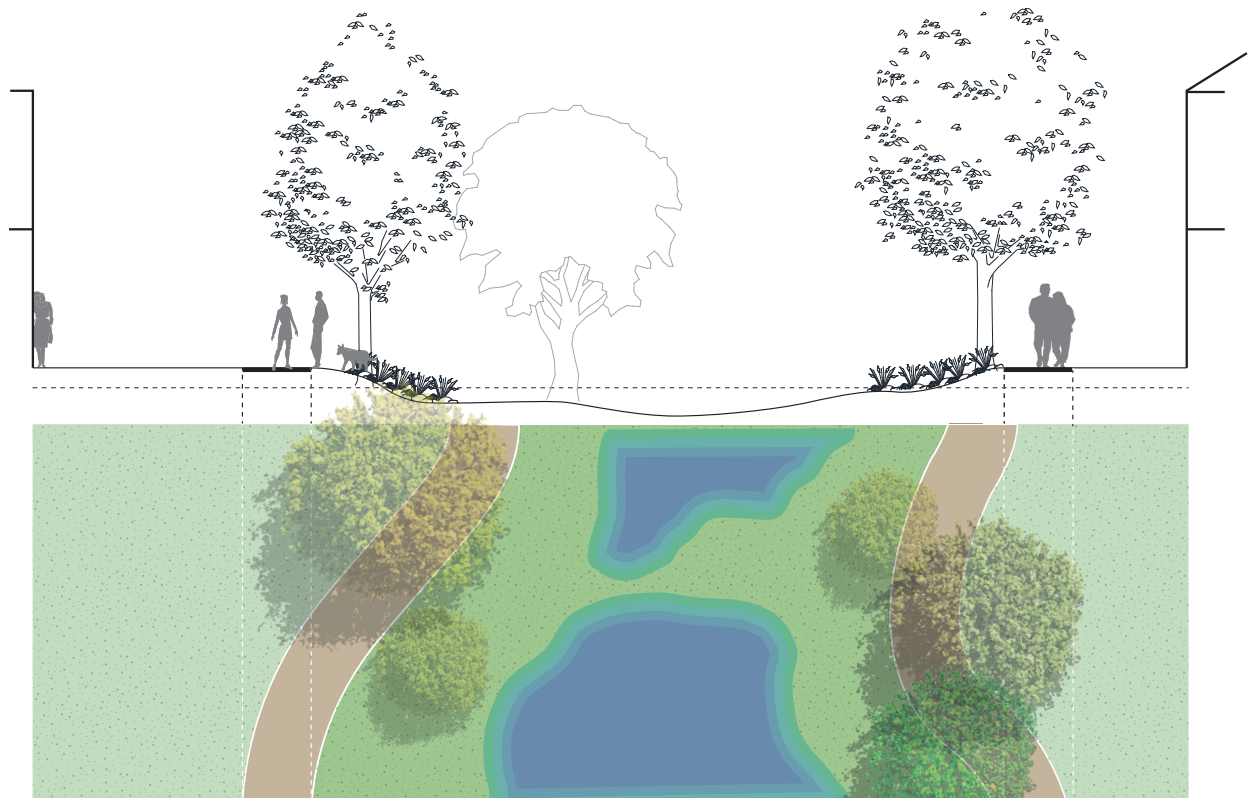
De maat van de corridors is gemiddeld 40 meter. Deze maat vormt een optimum tussen de nog overgebleven ruimte, na aftrek van de boomgroepen en het programma, zonder dat deze corridors hun openbare karakter verliezen (zie ook referentiestudie Bosrijk en Doorwerth). Op de centrale corridor komen aan de westzijde twee verbindingen van minimaal 25 meter breed en aan de oostzijde een verbinding die gelijk ligt met de oprijlaan.

De corridors sluiten aan op de plangrens. Zo is duidelijk waar de corridors starten en hoe zij aansluiten op de context (langzaam-verkeerroute Langdonk en Visdonk), maar verder is er veel vrijheid in hoe zij precies door het gebied lopen.



Referentieprofiel Bosrijk Eindhoven

Referentieprofiel Tussen de Lanen Doorwerth



Principe profiel Groene corridor

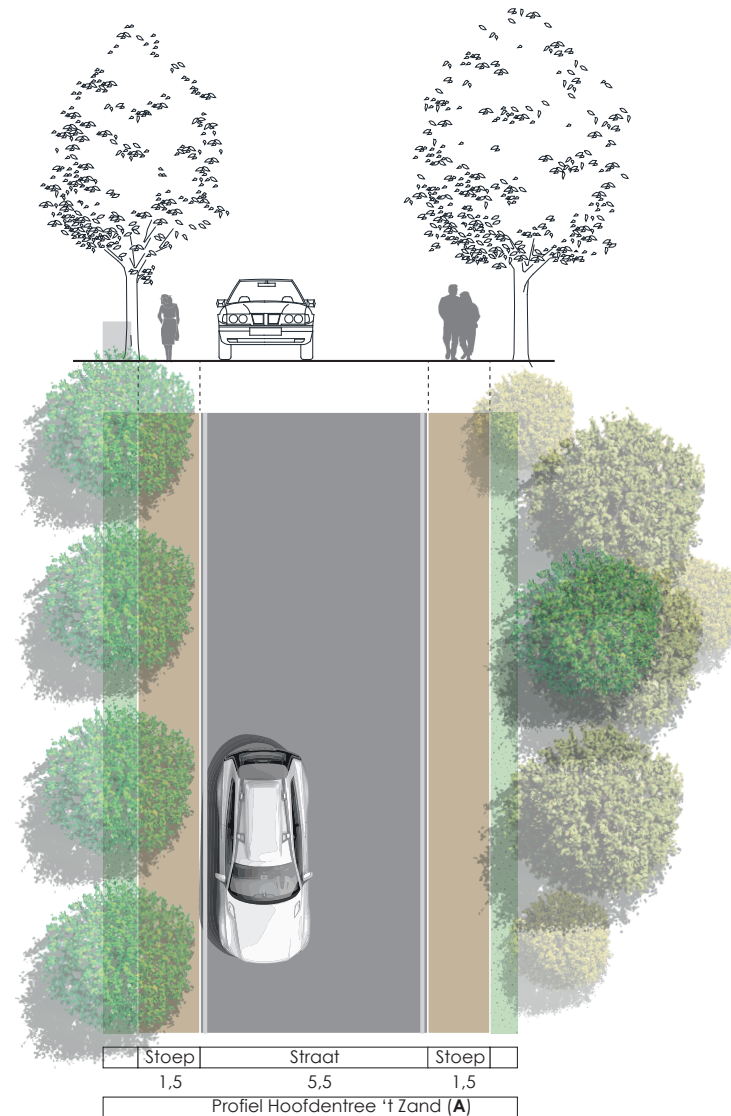


3.2 Oprijlaan

Voor de oprijlaan is het profiel en de ligging vastgelegd. Allereerst omdat hiermee de ontsluiting van het plangebied wordt gewaarborgd op twee plekken ('t Zand en de Zundersteweg).

Daarnaast ontstaat er door deze twee punten direct met elkaar te verbinden een optimum tussen ondergrondse infrastructuur, hergebruik, bouwveldverdeling, infiltratie en de mate waarin het plangebied in de basis ontsloten is. Anders gezegd: door dit vast te leggen, ontstaat er in het zuidelijke deel meer vrijheid.

Het verder ontsluiten van de bouwvelden in het zuidelijk deel is dus ook aan de ontwikkelende partij, mits dit binnen de principes van de bouwvelden blijft, zoals in hoofdstuk 4 wordt beschreven.





3.3 Open veld

Het open veld vormt een verdikking van de centrale corridor en is het samenbindende element binnen 't Zand. Het bestaat hoofdzakelijk uit gras, hoge bomen en incidenteel een haag. Er is geen opgaande beplanting binnen het veld.

Hier ligt ruimte om speel- en educatieve elementen te realiseren, die meerwaarde hebben voor de nieuwe bewoners, de omliggende wijken en scholen, SDW en het MEC.

Met het open veld krijgt 't Zand een groen hart wat zich op verschillende niveaus verbindt met Roosendaal.





4. BOUWENVELOPPES

4.1 Principes

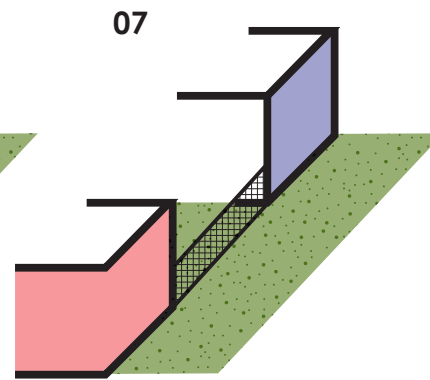
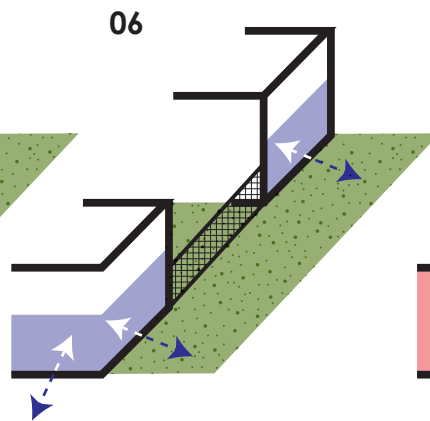
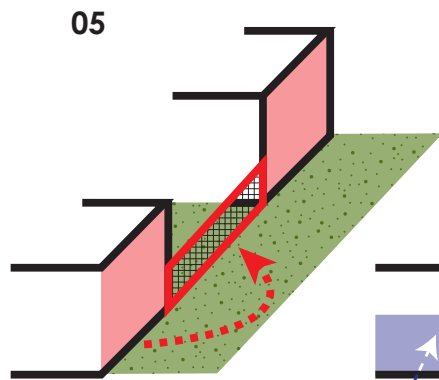
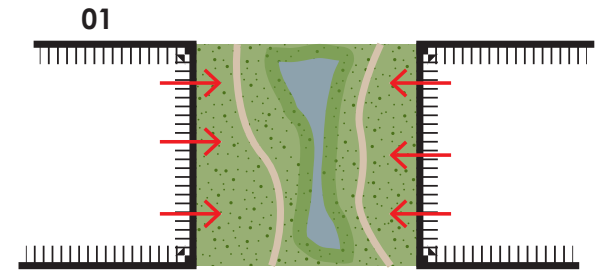
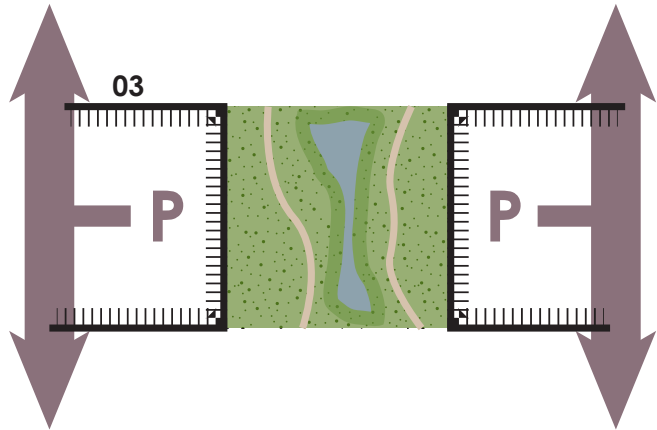
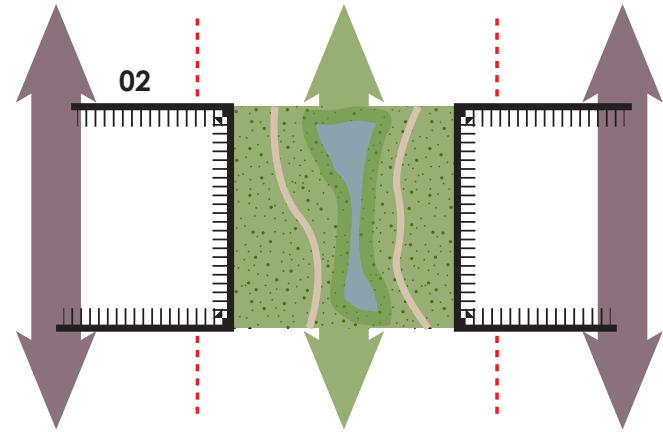
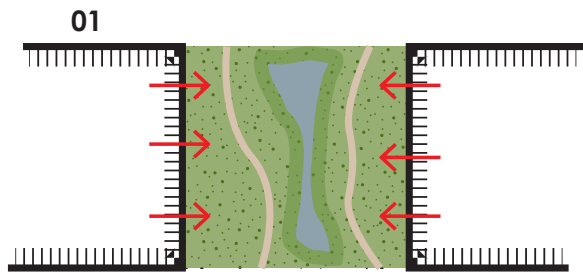
Belangrijke thema's voor de woningclusters zijn de directe relatie met de natuur, het spel tussen open en geslotenheid, de doorzichten en oriëntatie en de aansluiting op het lint. Een paar simpele maar uitgesproken regels hebben meer invloed op de planvorming, dan een hele set aan gedetailleerde beschrijvingen.

De enveloppes moeten bestaan uit grondgebonden woningen met een nokhoogte van maximaal 10 meter. De verdere spelregels staan hiernaast verbeeld en zijn:

1. De oriëntatie van de woningen dient altijd op de corridors gericht te zijn.
2. De auto ontsluiting ligt niet parallel aan de corridors (behalve de oprijlaan).
3. Parkeren wordt in de enveloppe opgelost en grenst niet aan de corridors
4. Het hemelwater van de woningen wordt afgekoppeld op de corridors.
5. Erfafscheidingen zijn altijd mee-ontworpen en kwalitatief van aard.
6. De plint van de woningen heeft een open en transparante relatie met de corridors.
7. Hoekwoningen zijn alzijdig ontworpen.



Mogelijke positionering bouwenvoloppes



4.2 Architectuur

De beeldkwaliteit is vrij, maar moet wel hoogwaardig en duurzaam zijn. Er kan divers gebouwd worden, met een keuze voor afwisselende maar samenhangende architectuur.

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig. Dat wil zeggen: dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Te denken valt aan metselwerk, natuursteen, koper, glas, aluminium, stucwerk (mits op een goede manier toegepast). Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de gebouwen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door kleur en textuur van de toegepaste materialen. Kleurgebruik beperkt zich door de kleur van het materiaal.

Bijzondere woningen en woonvormen die duidelijk een relatie aangaan met het landschap worden zeer toegejuicht. Bouwveloppes mogen echt out of the box ontworpen worden, innovatieve oplossingen toegepast. Duurzaamheid speelt hier, zoals eerder aangegeven, een cruciale rol.

We zetten in op een open dialoog, met respect voor de stedenbouwkundige uitgangspunten. We willen er, kortom, samen een uniek woongebied van maken, waarin wonen en natuur in elkaar overgaan.









