

Toelichting

Stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid fase 1

Zaaknummer:

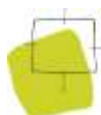
Z/STH21/013037

Datum rapport:

november 2021

Behorend bij raadsbesluit d.d.:

18 januari 2022



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Ruimtelijk beleid	4
2.1	Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!'	4
2.2	Ruimtelijke Atlas, Welstandnota en Landschapsplan Staphorst	4
3.	Ruimtelijke analyse	5
3.1	Ruimtelijke kwaliteiten	5
3.2	Ruimtelijke aandachtspunten	6
4.	Variantenstudie	8
4.1	Schets 1 – Tussen de slagen	8
4.2	Schets 2 – Het lange veld	9
4.3	Schets 3 – Woonlandschap	10
4.4	Voorkeursvariant.....	10
5.	Stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid fase 1	11
5.1	Duurzaamheid en klimaat	11
5.2	Verkeer en parkeren.....	12
5.3	Water	13
5.4	Woonkavels.....	13
5.5	Fase 2 Rouveen Zuid.....	15

1. Inleiding

Op 12 november 2019 heeft de gemeenteraad motie 'M57' aangenomen over het project Rouveen Zuid. De gemeenteraad constateert een grote behoefte aan koopwoningen voor diverse doelgroepen en overweegt dat in Rouveen geen of beperkt kavels beschikbaar zijn. Het college wordt gevraagd een bestemmingsplan op te stellen om woningbouw mogelijk te maken.

In de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!' is Rouveen Zuid aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. De locatie en begrenzing van het gebied zijn weergegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Locatie en begrenzing Rouveen Zuid fase 1 en Rouveen Zuid fase 2

Het plangebied Rouveen Zuid is opgedeeld in 2 fases. Fase 1 is het oostelijk deel, gelegen tussen de Multifunctionele Combischool Rouveen (hierna: MCR) en de Oude Rijksweg. Het westelijk deel is fase 2, ingeklemd tussen de Stadsweg en de Korte Kerkweg. De gemeenteraad heeft op 30 maart 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het ruimtelijk plan voor Rouveen Zuid fase 1. Doel is dat in fase 1 zo snel mogelijk gestart kan worden met woningbouw.

Eerste stap om woningbouw mogelijk te maken is het opstellen van een stedenbouwkundig plan dat aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorisch waarden van het gebied. Tegelijkertijd moet ook rekening gehouden worden met de wensen en belangen van omwonenden, toekomstige bewoners en overlegpartners. Hiervoor is een uitgebreid participatie traject doorlopen. U kunt hierover meer lezen in de 'Participatienota woningbouw Rouveen Zuid fase 1'.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid, waarna in hoofdstuk 3 een ruimtelijke analyse van het plangebied en de omgeving volgt. Hoofdstuk 4 beschrijft de variantenstudie (drie schetsen) die op basis van het beleid en de ruimtelijke analyse is ontwikkeld. De drie schetsen waren input voor participatiebijeenkomsten, wat heeft geleid tot een voorkeursvariant. Deze variant is verder uitgewerkt tot het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid fase 1. Het stedenbouwkundig plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5.

2. Ruimtelijk beleid

2.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!'

In de op 9 januari 2018 vastgestelde Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!' is de uitbreiding Rouveen-Zuid al voorzien. De Omgevingsvisie stelt als doel binnen de kernen nieuwe woonomgevingen te creëren vanuit kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) en vanuit kwantiteit (meer woningen). De Omgevingsvisie wil een 'geweldig' woonmilieu en een fijne leefomgeving aan haar inwoners bieden.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen voor de uitbreiding:

- verbeteren ruimtelijke kwaliteit dorpsrandzone/groenstructuur toevoegen;
- open slagenlandschap respecteren;
- incidenteel inbreiding mogelijk (De Streek)/afstemmen wonen en bedrijvigheid;
- versterken laanbeplanting langs de Stadsweg;
- hoofdwatgang langs de Stadsweg respecteren;
- rekening houden met, of voorzien in ontmoetingsplekken.

2.2 Ruimtelijke Atlas, Welstandnota en Landschapsplan Staphorst

De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van de gemeente Staphorst (november 2013) en het 'Landschapsplan Staphorst' (14 april 2011) geven een heldere analyse van de ontwikkeling van Rouveen, de aanwezige landschapstypen en het bebouwingsbeeld (zie afbeelding 2). Deze documenten beschrijven waardevolle achtergronden en geven een verdiepingsslag aan de Omgevingsvisie. De relevante ruimtelijke aspecten zijn in de ruimtelijke analyse opgenomen.



Afbeelding 2. Landschapstypen (Bron: Ruimtelijke atlas en landschapsplan)

3. Ruimtelijke analyse

3.1 Ruimtelijke kwaliteiten

Afbeelding 3 geeft de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van het gebied weer. Deze zijn:

- het beschermd dorpsgezicht 'De Streek' (samenhang erven, opstreckende verkaveling met lange lijnen en hoekverdraaiingen en zichtlijnen op het landschap);
- het contrast tussen het open slagenlandschap en het besloten slagenlandschap, met de Oude Rijksweg als heldere grenslijn daartussen;
- de ruimtelijke structuur van het open slagenlandschap (laagveenontginning);
- de zichtlijn op de kerk vanaf de Stadsweg;
- de bos-/boomsingel langs de Stadsweg en de laanbeplanting langs de Korte Kerkweg;
- de nabijheid van voorzieningen (sport, school, kerk en centrum), waarbij het fietspad van de school naar de Goudenregenstraat kansen biedt voor een goede verbinding;
- het aanwezige (subtiele) hoogteverschil.



Afbeelding 3. Ruimtelijke waarden Rouveen

Het bebouwingslint van de Oude Rijksweg is beschermd dorpsgezicht. Het is belangrijk dat fase 1 zorgvuldig aansluit op deze cultuurhistorische waardevolle structuur. De belangrijkste ruimtelijk aspecten om rekening mee te houden zijn:

- de structuur van stegen waarbij boerderijen achter elkaar zijn gebouwd;
- de stegen kennen een sterke ruimtelijke samenhang met de verkavelingsstructuur;
- de oriëntatie van de boerderijen op de weg. De boerderijen zijn dusdanig gepositioneerd dat deze niet precies achter elkaar staan. Ook komen onderlinge hoekverdraaiingen voor, vaak als gevolg van de verkavelingsstructuur of beperkte ruimte;
- de vormgeving, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke boerderijen.



Afbeelding 4. Ruimtelijke structuur Oude Rijksweg/De Streek

Aan de stegen zijn op veel plekken bestaande schuren gesloopt en vervangen door woningen in de vorm van schuurwoningen. Deze nieuwe woningen sluiten, mede door maatwerk erfinrichtingsplannen, goed aan bij het karakter van het beschermde dorpsgezicht. Wel is er een opvallend verschil in de oriëntatie van de woningen. De nieuwe schuurwoningen zijn vaak meer op het landschap georiënteerd, terwijl de boerderijen vooral op de weg zijn gericht (zie afbeelding 4).

3.2 Ruimtelijke aandachtspunten

In en nabij het plangebied is ook een aantal ruimtelijke aandachtspunten waarmee specifiek rekening moet worden gehouden. Deze zijn:

- de milieukundige randvoorwaarden zoals geluid van de school en sportveld, en het wegverkeerslawaai van de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg;
- de natuurwaarden van de boomsingel en houtstapels ten noorden van Oude Rijksweg 464B;
- zorgvuldige aansluiting op de kavels aan de Goudenregenstaat, de bestaande erven aan de Oude Rijksweg en de oostzijde van het schoolterrein en de aansluitende waterpartij;
- voorkomen van kunstmatige oplossing als het gaat om het oplossen van aanwezige (subtiële) hoogteverschillen.

Zie afbeelding 5 op de volgende pagina voor de ruimtelijke aandachtspunten.



Afbeelding 5. Ruimtelijke aandachtspunten

4. Variantenstudie

Op basis van de ruimtelijke analyse zijn drie ontwerpvarianten (schetsen) opgesteld. De variantenstudie had als doel om te verkennen hoe op een passende manier bij de ruimtelijke structuur kan worden aangesloten en hoe op de beste manier rekening kan worden gehouden met de wensen van de direct omwonenden. De drie schetsen zijn op meerdere participatiemomenten aan de omwonenden voorgelegd. U kunt hierover meer lezen in de 'Participatienota woningbouw Rouveen Zuid fase 1'.

De drie schetsen laten een ontwerp zien voor de nu direct noodzakelijke uitbreiding (fase 1) en geven ook een idee voor de mogelijke toekomstige uitbreiding (fase 2). De schetsen laten daarnaast op een aantal onderdelen duidelijke verschillen zien, om te onderzoeken wat belangrijk is voor onder andere de direct omwonenden. Het gaat daarbij om de manier van aansluiten op de bestaande woonbuurt (Goudenregenstraat), de manier van aansluiten op het beschermd dorpsgezicht 'De Streek', de vormgeving van het groen en water in de nieuwe woonbuurt en het aanzicht van de nieuwe woonbuurt vanaf de Stadsweg.

De drie schetsen hebben allemaal minimaal twee wegaansluitingen om te zorgen voor een goede verkeersafwikkeling in de nieuwe woonwijk. De aansluitingen op de Korte Kerkweg en de Oude Rijksweg zijn zo gekozen dat er een herkenbaar begin van het dorp ontstaat. De nieuwe wegaansluiting op de Stadsweg (onderdeel van fase 2) is zo ingepast dat er zicht is op de kerk. Verder is een wandelroute tussen de Goudenregenstraat, het Seringenhof en de Oude Rijksweg ingepast.

4.1 Schets 1 – Tussen de slagen

Schets 1 (zie afbeelding 6) is gebaseerd op de structuur van het landschap. De oost-westrichting is kenmerkend voor het open slagenlandschap. Dit is duidelijk terug te zien in het ontwerp door de richting van de wegen, de inpassing van sloten, greppels, boomsingels en bomenrijen.



Afbeelding 6. Schets 1 – Tussen de slagen

De nieuwe woonkavels aan de noordrand liggen direct tegen de bestaande woonkavels aan de Goudenregenstraat. Gedacht wordt aan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen in deze zone. De bestaande bewoners krijgen op deze manier een beperkt aantal nieuwe burens.

Aan de Oude Rijksweg worden in het beschermd dorpsgezicht twee nieuwe erven met ieder een eigentijds vormgegeven woonboerderij en woonschuur ingepast. De bestaande boomsingels worden behouden. De overgang van het beschermd dorpsgezicht naar de woonbuurt is vormgegeven met een combinatie van dichte beplanting en een open speelveldje.

De zuidelijke rand van de nieuwe woonwijk is vormgegeven met een wandelpad en een stevige groene rand. De nieuwe bebouwing is hierdoor deels zichtbaar.

Het idee voor fase 2 sluit aan op het principe van fase 1, maar is meer water- en rietrijk. Dit komt doordat het gebied lager ligt dan fase 1. Aan de Stadsweg wordt de boomsingel verbreed.

4.2 Schets 2 – Het lange veld

Schets 2 gaat voor fase 1 uit van de inpassing van een brede, lange zichtlijn vanaf de Oude Rijksweg (zie afbeelding 7). Ook in deze schets is de kenmerkende structuur van het open slagenlandschap terug te zien door de richting van de wegen, de inpassing van sloten, greppels, boomsingels en bomerijen.



Afbeelding 7. Schets 2 – Het lange veld

De nieuwe woonkavels aan de noordrand zijn van de bestaande woonkavels aan de Goudenregenstraat gescheiden door een sloot. Door leilinden in te passen langs deze sloot wordt voorzien in de privacy van de bestaande en nieuw bewoners.

Aan de Oude Rijksweg worden in het beschermd dorpsgezicht twee nieuwe erven met ieder een eigentijds vormgegeven woonboerderij en woonschuur ingepast. De bestaande boomsingels worden behouden. De overgang van het beschermd dorpsgezicht naar de woonbuurt is vormgegeven met beplanting en waterelementen die de bestaande natuurwaarden versterken. Een eventuele speelplek wordt ingericht met natuurlijk speelobjecten.

De zuidelijke rand van de nieuwe woonwijk bestaat uit kavels en woningen die met de tuin en de achtergevel naar het open landschap zijn gekeerd. Een sloot vormt de overgang naar het open gebied. De woningen en de tuinen zijn goed zichtbaar vanuit het open landschap.

Het idee voor fase 2 sluit aan op het principe van fase 1, maar is meer water- en rietrijk. Dit komt doordat het gebied lager ligt dan fase 1. Aan de Stadsweg wordt de boomsingel verbreed.

4.3 Schets 3 – Woonlandschap

Schets 3 laat voor fase 1 een eigentijdse variant zien van het wonen aan de stegen in het beschermde dorpsgezicht (zie afbeelding 8). Het hart van de nieuwe woonwijk bestaat uit een autoluw gebied waar gewoond wordt aan een groen ingericht, slingerend woonpad. Ook in deze schets is de kenmerkend structuur van het open slagenlandschap terug te zien in het ontwerp door de richting van de wegen, de inpassing van sloten, greppels, boomsingels en bomenrijen.



Afbeelding 8. Schets 3 - Woonlandschap

De nieuwe woonkavels aan de noordrand zijn van de bestaande woonkavels aan de Goudenregenstraat gescheiden door een groene zone met wandelroute. In de noordrand wordt gedacht aan woningen met een kleine tuin of patio-woningen. Aan de Oude Rijksweg worden in het beschermd dorpsgezicht twee nieuwe erven met ieder een eigentijds vormgegeven woonboerderij en woonschuur ingepast. De bestaande boomsingels worden behouden. De overgang van het beschermd dorpsgezicht naar de woonbuurt is vormgegeven met een boomgaard en een open (speel)veldje, aansluiten op het agrarische karakter van het beschermde dorpsgezicht.

De zuidelijke rand van de nieuwe woonwijk bestaat uit kavels en woningen die met de voortuin en de voorgevel naar het open landschap zijn gekeerd. Een sloot, bomen en een weg vormen de overgang naar het open gebied. Het aanzicht vanuit het open landschap bestaat hierdoor uit een combinatie van bebouwing en groen.

Het idee voor fase 2 sluit aan op het principe van fase 1, en laat een principe zien waarbij op kleine kavels wordt gewoond in gezamenlijk water- en rietrij gebied. Aan de Stadsweg wordt de boomsingel verbreed.

4.4 Voorkeursvariant

De drie schetsen zijn voorgelegd aan belangstellenden, direct omwonenden en overlegpartners. U kunt hierover meer lezen in de 'Participatienota woningbouw Rouveen Zuid fase 1'. Uit de participatie kwam een duidelijke voorkeur voor schets 2 'Het lange veld' naar voren. Deze schets is verder uitgewerkt en aangepast, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de verschillende, soms tegenstrijdige, belangen en wensen van de betrokken partijen.

5. Stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid fase 1

Schets 2: 'Het lange veld' is de basis voor het ontwerp van fase 1 (zie afbeelding 9). Het ontwerp gaat uit van de inpassing van een brede, lange zichtlijn vanaf de Oude Rijksweg en een nauwkeurige afstemming op de verkavelingsstructuur (lange lijnen en hoekverdraaiing). Belangrijk onderdeel van het ontwerp is de inpassing van een volledige kavellijn/sloot tussen de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg. Deze lijn loopt vanaf de bestaande boomsingel en sloot ten noorden van Oude Rijksweg 486B, via de middenas en de sloot/nieuwe toegangsweg ten zuiden van de MCR. Deze maakt de verkavelingsstructuur (met hoekverdraaiingen) zichtbaar.



Afbeelding 9. Ontwerp stedenbouwkundig plan fase 1

5.1 Duurzaamheid en klimaat

In het ontwerp van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid fase 1 is aandacht voor duurzaamheid en klimaat. De manier waarop dit is gedaan, past bij de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle omgeving en de ligging in en nabij het beschermd dorpsgezicht 'De Streek'.

Het aantal warme dagen en nachten stijgt, de risico's op droogte en hittestress nemen toe. Door steeds forsere regenbuien neemt ook de kans op wateroverlast toe. In de nieuwe woonwijk is dan ook, in afstemming met het waterschap, voldoende wateroppervlak opgenomen. Dit voorziet in voldoende waterberging bij hevige regenval en voldoende wateropslag om verdroging te voorkomen in warme droge perioden. De combinatie van groen, bomen en water geeft verkoeling in de buurt en draagt daarmee bij aan het voorkomen van hittestress. De waterberging in de wijk is ten eerste vormgegeven door het bestaande slotenpatroon te verruimen en aan één zijde te voorzien van flauw hellende oevers. Ten tweede wordt de bestaande waterpartij nabij de MCR vergroot. Met deze keuzes wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en ontstaat een goede inpassing in het landschap. Meer informatie over de waterberging staat in paragraaf 5.3.

In de nieuwe woonwijk is aandacht voor een gezonde en veilige leefomgeving. De woonwijk heeft een groen karakter, er zijn veel wandelmogelijkheden en er is ruimte voor spelen en ontmoeten. Aan de randen van de wijk zijn bijvoorbeeld groene zones opgenomen waarin struinpaden zijn ingepast. Verder is er, over de waterpartij, een verbinding gemaakt met de wandel-/fietsroute tussen de Goudenregenstraat en het Seringenhof / de Multifunctionele Combischool Rouveen. In het groen is op drie plekken in de woonwijk ruimte voor spelen en ontmoeten.

Bij de inrichting van de groene openbare ruimtes is verder aandacht voor biodiversiteit. De flauw hellende oevers van de sloten en de grote partij vormen een leefgebied voor insecten en kleine waterdieren. Langs de sloten worden bomenrijen aangeplant en is er ruimte voor struikgroepen. Hiermee worden verblijfsplekken voor vogels en vliegroutes voor vleermuizen gecreëerd. Aan de zijde van de Oude Rijksweg wordt een bestaande houtsingel met houtstapel verlengd om daarmee het leefgebied voor de ter plaatse voorkomende materachtige veilig te stellen. Het inzaaien met een kruiden- en bloemenrijk grasmengsel biedt verder kansen voor het leefgebied voor insecten en vlinders. Ook de toekomstige bewoners worden gestimuleerd om bouwkundige maatregelen te treffen om daarmee bij te dragen aan de biodiversiteit. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de inpassing van vogelpannen of nestkasten voor vleermuizen.

Verder is bij de oriëntatie van de woningen rekening gehouden met mogelijkheden voor zonne-energie. Tot slot is gasloos bouwen voor de nieuwe bewoners verplicht en is de BENG norm van toepassing. Dat betekent dat de huidige wetgeving er voor zorgt dat nieuwbouw woningen duurzaam gebouwd worden.

5.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Fase 1 wordt met een nieuwe weg ontsloten op de Korte Kerkweg en de Oude Rijksweg. Hierdoor is in geval van calamiteiten altijd sprake van vluchtweg/toegang voor hulpdiensten en wordt ook het autoverkeer gespreid. De nieuwe aansluitingen zijn zo gekozen dat er een herkenbaar begin van het dorp ontstaat en worden dusdanig vormgegeven dat voor alle weggebruikers een verkeersveilige situatie ontstaat. Aan de Korte Kerkweg is een aansluiting nabij de bestaande voorzieningen gekozen, omdat daarmee voorkomen kan worden dat ter plekke een te hoge snelheid ontstaat. Met de vormgeving en exacte positionering van de aansluiting van de nieuwe weg op de Oude Rijksweg wordt rekening gehouden met maatregelen die lichtinstraling op de tegenoverliggende woningen zoveel mogelijk beperken. De nieuwe wegaansluiting op de Stadsweg is onderdeel van fase 2 en wordt dusdanig ingepast dat er zicht is op de kerk.

De vormgeving van de wegen in fase 1 is dusdanig dat hoge snelheden zoveel mogelijk worden voorkomen. Er is gekozen voor een 'zigzaggende' hoofdroute (roodbruin op afbeelding 10) met daaraan doodlopende woonpaden (okerkleurig op afbeelding 10). De doodlopende wegen zijn wel toegankelijk voor hulpdiensten en afval inzameling, door opklapbare paaltjes. Ook fietsers en wandelaars kunnen in alle gevallen de doorgaande lijnen volgen. Waar nodig worden snelheidsremmende maatregelen ingepast. De nieuwe aansluiting op de Korte Kerkweg wordt bijvoorbeeld opgedeeld in kortere stukken door plaatselijk drempels aan te brengen.

In het plan is ook veel ruimte voor wandelen. Langs de randen zijn struinpaden ingepast en er is, over de waterpartij, een verbinding gemaakt met de wandel-/fietsroute tussen de Goudenregenstraat en het Seringenhof / de Multifunctionele Combischool Rouveen.

Parkeren

Het aantal parkeerplekken in de nieuwe woonwijk Rouveen fase 1 voldoet aan de 'Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst'. De cijfers kunt u terugvinden in de 'Parkeerbalans stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid fase 1'.



Afbeelding 10. Hoofdroute autoverkeer stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid fase 1

5.3 Water

In het plan is ruimte voor waterberging door het bestaande slotenpatroon te verruimen. De sloten worden (beperkt) verbreed en voorzien van een plasdras rietstrook en flauw hellende natuurvriendelijke oevers langs één zijde. Hierdoor blijft het beeld van smalle sloten gehandhaafd, maar ontstaat er in het slootprofiel wel meer ruimte voor waterberging. Daarnaast wordt de bestaande waterpartij nabij de MCR aangepast en vergroot (o.a. met plasdras- en rietzones). De structuur van het landschap wordt in het ontwerp van de waterpartij aangegrepen en gecombineerd met het voormalige veenkarakter, waardoor deze waterpartij zich meer voegt in de landschappelijke structuur.

In de planvorming is aandacht besteed aan de profilering van de waterlopen ten behoeve van de veiligheid. Minimaal aan een zijde is sprake van een flauw hellend talud, waardoor iemand altijd makkelijk uit het water kan komen. Of anders geredeneerd, ook niet zomaar in het water valt. Als een (bredere) waterloop een steile kant heeft, ligt deze nooit direct aan een kavel en is er altijd zicht op vanuit de woningen en/of openbare ruimte.

5.4 Woonkavels

In het plangebied komen maximaal 82 woningen. Het gaat om 28 vrijstaande woningen, 36 twee-onder-één kap woningen en 18 rijwoningen.

Nieuwe erven aan de Oude Rijksweg

Aan de Oude Rijksweg worden in het beschermd dorpsgezicht twee nieuwe erven met ieder een eigentijds vormgegeven woonboerderij en woonschuur ingepast. De overgang van de nieuwe en bestaande erven naar de nieuwe woonbuurt is vormgegeven door een informeel ontworpen groene zone met speel- en ontmoetingsplek. Ook de bestaande boomsingel met houtstapel wordt verlengd om het informele karakter te versterken.

Noordrand

De nieuwe woonkavels aan de noordrand zijn van de bestaande woonkavels aan de Goudenregenstraat gescheiden door een groenblauwe zone van circa 10 meter breed (zie afbeelding 11). Op verzoek van de direct aanwonenden wordt de bestaande sloot (indien technisch uitvoerbaar) verplaatst, waarna het eigendom en beheer van de sloot volledig bij de gemeente ligt. Een forse haag en leilinden in de achtertuinen van de nieuw woningen geven privacy. De bewoners van de Goudenregenstraat voorzien zelf in een nieuwe erfafscheiding.

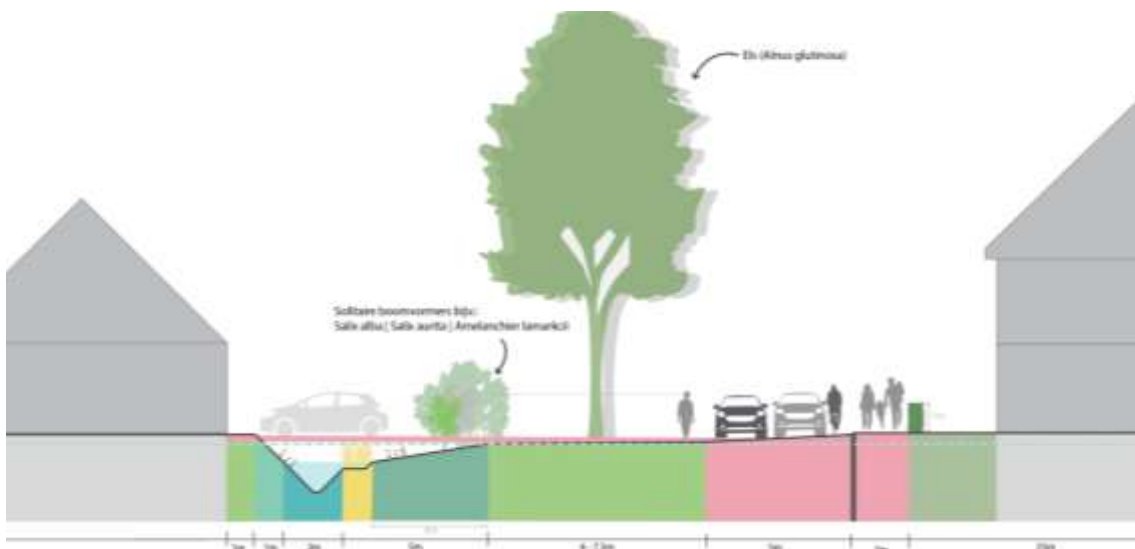


Afbeelding 11. Principeprofiel 1 Noordrand (ontwerp en maatvoering zijn indicatief)

De nieuwe woningen aan de noordrand grenzen met de voorgevel aan de openbare ruimte (kavels zonder voortuin, zie afbeelding 12). Hierdoor ontstaat een bijzonder woonmilieu en is de afstand tussen de bestaande woningen en nieuwe woning ruim. Aan de noordrand komen (geschakelde) vrijstaande woningen en/of twee-onder-een-kapwoningen met een hoofdvorm van maximaal een bouwlaag met een kap.

Het lange veld

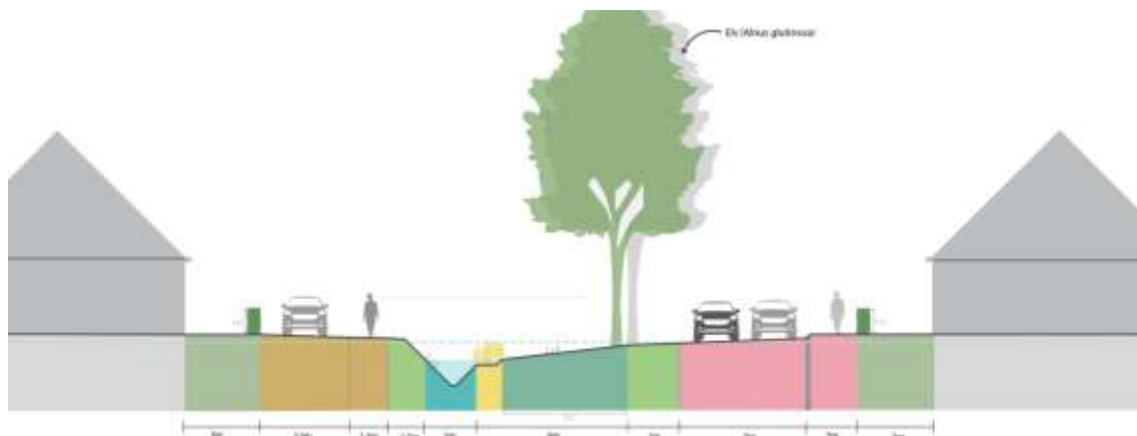
Vanaf de Oude Rijksweg is een brede zichtlijn ingepast vanaf de weg naar de MCR. Door het ruime profiel wordt ook een ruime afstand aangehouden tot de bestaande woningen. De afstand tussen de gevels van de nieuwe woningen en de bestaande zuidgevels van de woningen aan de Oude Rijksweg 464a1, 464a2, 464 en 464a is minimaal 34 meter. Doordat de nieuwe woningen aan een voor auto's doodlopend woonpad liggen, wordt overlast door autoverkeer voorkomen. Haaks op het lange veld is ook in noord-zuidlijn sprake van een zichtlijn het gebied in.



Afbeelding 12. Principeprofiel 2 Het lange veld (ontwerp en maatvoering zijn indicatief)

Middenas

In het hart van de nieuwe woonwijk is een volledige kavellijn tussen de Oude Rijksweg en de Korte Kerkweg ingepast en erfahrbaar. Profiel 3 (zie afbeelding 13) laat de vormgeving zien. Er is gekozen voor een dubbele ontsluitingsstructuur om de bestaande waterloop zo weinig mogelijk te doorbreken. Met een nieuwe bomenrij wordt de structuurlijn aangezet. De bestaande greppel/sloot is gehandhaafd en aan de zuidzijde voorzien van een natuurvriendelijke oever.



Afbeelding 13. Principeprofiel 3. Middenas (ontwerp en maatvoering zijn indicatief)

Zuidrand

De zuidelijke rand van de nieuwe woonwijk wordt groen vormgegeven (zie afbeelding 14), waarbij tegelijkertijd ruimte wordt geboden voor een wandelpad en waterberging. De bestaande greppel wordt voorzien van een flauw hellend talud waarbij veel ruimte is voor waterberging. Struikgroepen en enkele bomen voorzien in en groen karakter en afscherming van een deel van de nieuwe bebouwing.



Afbeelding 14. Principeprofiel 4. Zuidrand fase 1 (ontwerp en maatvoering zijn indicatief)

5.5 Fase 2 Rouveen Zuid

Voor fase 2 is een mogelijke hoofdstructuur weergegeven die aansluit op het ontwerpprincipe van fase 1. Het gebied kan met meer water- en riet vormgegeven worden, omdat dit het gebied iets lager ligt dan fase 1. Een meer 'veenweideachtig' karakter ligt (in ieder geval langs de Korte Kerkweg) voor de hand. Langs de Stadsweg wordt de beplantingsstrook waarschijnlijk robuuster vormgegeven. De ecologische waarde van deze strook kan op deze wijze worden vergroot, terwijl tegelijkertijd wordt voorzien in een stevige inpassing van fase 2. De aansluiting op de Stadsweg, met zichtlijn op de kerk, is onderdeel van de fase 2.