

Analyse stedenbouw locatie hoek Nieuwe Weg - Enkeerdlaan



Inleiding

In Ruurlo is onderzoek gedaan naar een geschikte locatie voor een nieuw te bouwen sporthal. Er is nu een voorkeurslocatie bekend, waarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt een toelichting is gewenst wat er stedenbouwkundig verantwoord gerealiseerd kan worden. Als er wordt gekozen voor deze locatie, waar kan de nieuwbouw dan het beste komen? Hoe kan het volume aansluiten op de aanwezige structuur? Hoe moet de nieuwbouw worden vormgegeven, Op deze vragen wordt door middel van dit schetsboekje een visie gegeven voor de locatie hoek Nieuwe Weg – Enkeerdlaan.

Analyse van de locatie.

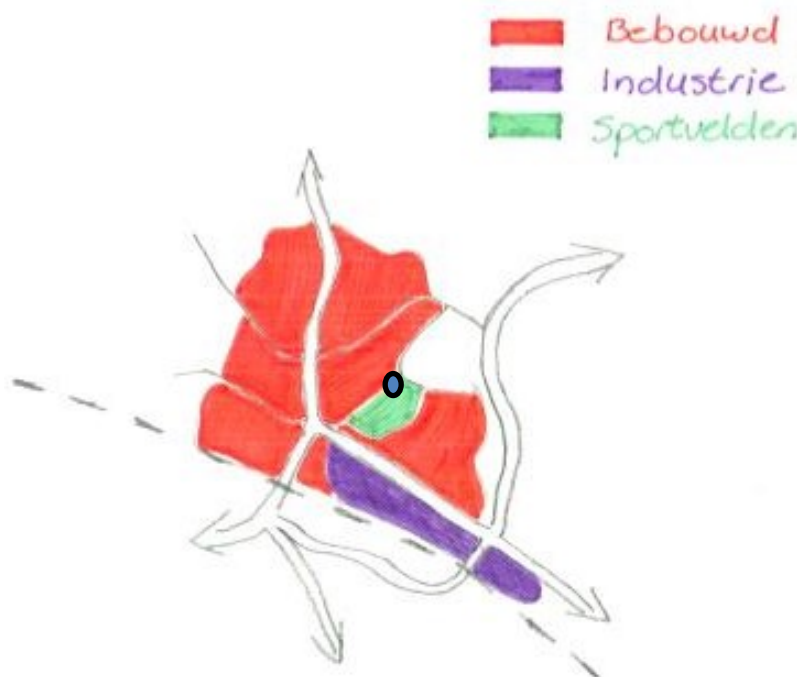
Locatie plangebied

Het plangebied grenst aan de voetbalvelden van VV Ruurlo aan de zijde van de Enkeerdlaan en aan de locatie van de Brede School aan de Nieuwe Weg.

Op figuur 1 is het plangebied binnen de bebouwde kom weergegeven. Hierop is te zien dat de voetbalvelden een centrale open groene ruimte aan de rand van het stedelijk gebied vormt. Aan de noordzijde grenzen het plangebied en de voetbalvelden aan het buitengebied.

Hierbij moet worden opgemerkt dat aan de Enkeerdlaan nog een schegvormige strook wordt bebouwd met woningen op zeer ruime kavels. Deze zullen een overgang vormen tussen de dorpsrand van de nieuwbouwwijk Leusinkbrink / de voetbalvelden en het buitengebied.

Aan de westzijde ligt het centrum van Ruurlo met de uitbreidingswijken. Hierdoor is de locatie grotendeels door bebouwing omsloten.



Figuur 1: Positie plangebied (zwarte cirkel) binnen bebouwde kom

Plangebied op wijkniveau

Op figuur 2 is het plangebied op wijkniveau weergegeven.

De oranje omliggende gebieden geven de samenhang van bebouwingsclusters weer. In de directe omgeving zijn drie verschillende functies/ bestemmingen aanwezig: maatschappelijk, sport en wonen.

Aan de westzijde liggen clusters met woningbouw en een cluster met gebouwen met een maatschappelijke functie 'zorginstelling'.

Tegenover deze bebouwingsrand is recent in 2012 een te bebouwen gebied toegevoegd waarop al een nieuwe Brede School met parkeervoorzieningen en Kiss & Ride is gerealiseerd. De nog onbebouwde ruimte ter plaatse van het plangebied moet samen met de in gebruik zijnde gronden voor de Brede School uiteindelijk een samenhangend gebied vormen.

Aan de zuidzijde grenzend aan de voetbalvelden ligt een cluster van twee grotere gebouwen. Het Kulturhus Ruurlo met een maatschappelijke bestemming en de huidige sporthal met een sportbestemming.

Aan de oostzijde liggen alleen clusters met woningen.



Figuur 2: Samenhang bebouwingsclusters en gebieden rondom locatie (met zwarte cirkel aangeduid).

Structuur en oriëntatie bebouwing

De voetbalvelden zijn een op zichzelf staand en naar binnen gekeerd complex. De bebouwing van de vereniging met een breedte van circa 60 meter in 1 bouwlaag is op de velden georiënteerd (niet op de openbare weg). De velden worden aan de oostzijde geheel en aan de noordzijde voor een gedeelte, door middel van groen van de omgeving afgeschermd. Totdat de nog te bouwen woningen aan de Enkeerdlaan zijn gerealiseerd is er nu aan de noordzijde vanaf de Enkeerdlaan nog deels vrij zicht op de open ruimte van de voetbalvelden.

Aan de Noordoostzijde wordt de bebouwingslijn door de woningen aan de Enkeerdlaan en Rogge van de wijk Leusinkbrink bepaald.

De bebouwingsclusters die grenzen aan de Nieuwe Weg hebben een beperkte oriëntatie en relatie met de Nieuwe Weg.

De clusters met woningen aan de Nieuwe Weg zijn vooral op elkaar gericht en niet op de Nieuwe Weg. Door de sterke samenhang van deze woningen, vormen de woningen visueel 3 samengestelde volumes aan bebouwing. Tussen deze bebouwingsclusters zit een brede onbebouwde groene ruimte van circa 25 – 30 meter, die tevens dienst doet als wadi.

Het gebouw met zorgappartementen heeft wel de oriëntatie aan de Nieuwe Weg en dit gebouw vormt door zijn grote breedte van circa 60 meter en bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap, een duidelijke bebouwingslijn evenwijdig aan de Nieuwe Weg. Het gebouw met zorgappartementen staat op een afstand van circa 25 meter van het naastliggende cluster met woningen. Hiermee wordt de ritmiek van bebouwing en open ruimtes versterkt.

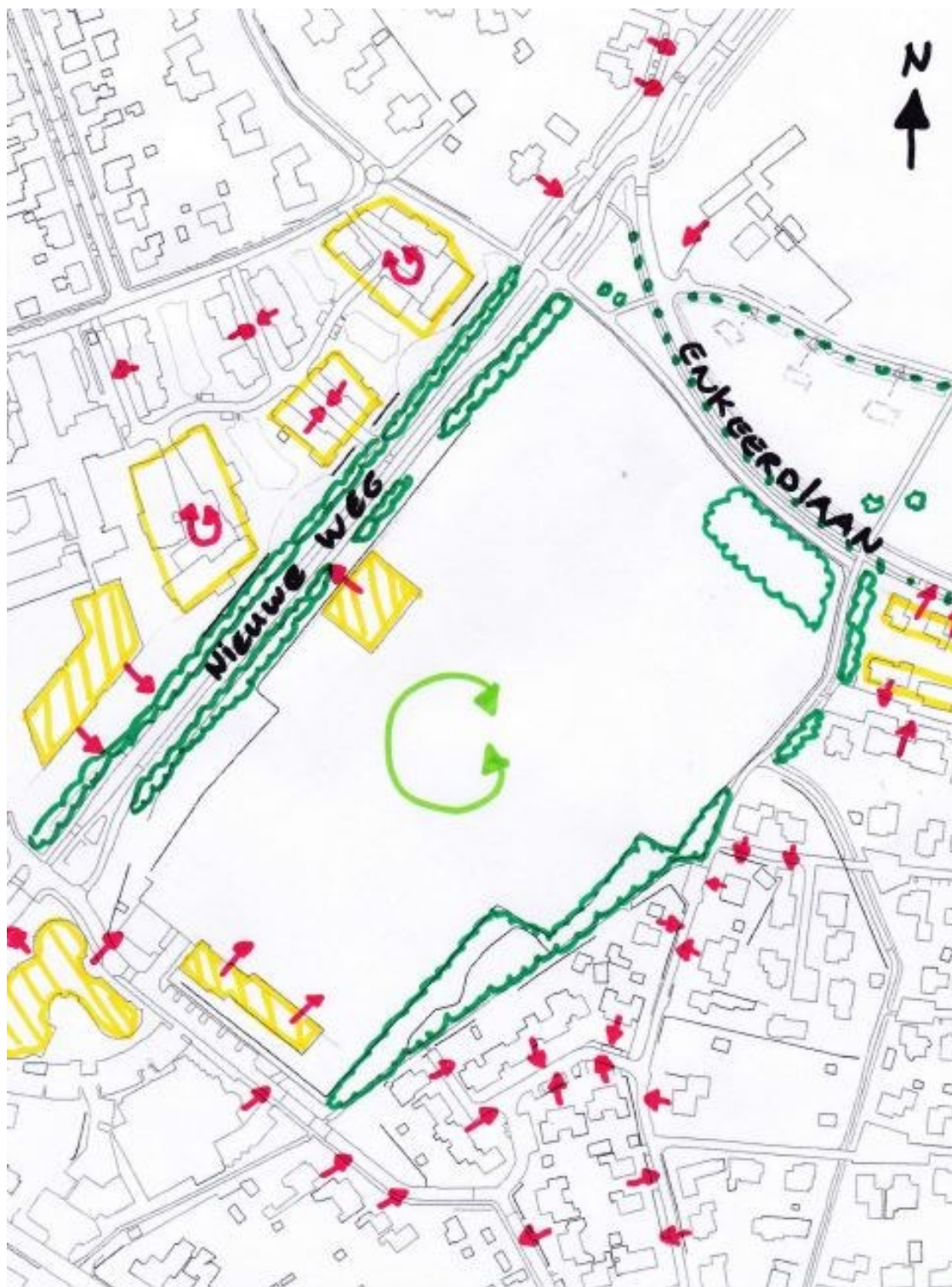
De Brede School met een breedte van 35 meter heeft de oriëntatie aan de Nieuwe Weg. Het gebouw bestaat deels uit 2 bouwlagen en heeft aan de zijde van de voetbalvelden 1 bouwlaag. Aan beide zijden van het gebouw is een strook onbebouwde ruimte gewaarborgd. Dit komt door zowel de benodigde buitenruimte voor de school, als ook de benodigde parkeerplaatsen en Kiss & Ride zone. Het gebouw staat nu nog als solitair element aan deze zijde van de Nieuwe Weg.

De Nieuwe Weg wordt aan beide zijden begeleid door een groenstrook die is voorzien van solitaire bomen. Aan de zijde van de woningen bestaat de groenstrook verder uit gras. Aan de zijde van de Brede School en de bijbehorende parkeervoorzieningen is de groenstrook tussen de bomen voorzien van opgaande beplanting.

Aan de zuidzijde van het plangebied staat het Kulturhus met een breedte en lengte van circa 50 meter en een hoogte van 2 bouwlagen met een platte afdekking. Dit Kulturhus heeft in verband met de hoeklocatie de oriëntatie in 2 richtingen (op de openbare weg).

In Figuur 3 is de oriëntatie van de bebouwing met rode pijl weergegeven. De nog te bouwen woningen aan de Enkeerdlaan inclusief de oriëntatie zijn met een grijze stippellijn aangeduid. De aanwezige groenelementen en laanbeplanting met solitaire bomen zijn met groen aangeduid.

De bebouwingsclusters (geel omlijnd) en grotere gebouwen (geel gearceerd) bepalen de bebouwingsstructuur / bebouwingslijnen.



Figuur 3: Bebouwingslijnen/ structuur, oriëntatie bebouwing en groenstructuur.

Stedenbouwkundige uitgangspunten bij bouw van een sporthal op de locatie.

De ontwikkeling moet passen in de bestaande structuren van de omgeving.

Er moet met de bebouwing worden aangesloten op de aanwezige bebouwingsstructuur.

Rooilijn en Oriëntatie

- De rooilijn van de Sporthal aan de zijde van de Nieuwe Weg is gelijk of indien het aanwezige groen dit vraagt, terugliggend ten opzichte van de Brede School.
- De rooilijn van de Sporthal aan de zijde van de Enkeerdlaan ligt op de denkbeeldige lijn tussen de noordzijde van het wooncluster aan de Nieuwe Weg en de noordzijde van de woningen aan de Enkeerdlaan / Rogge van de wijk Leusinkbrink.
- Door de Sporthal aan de Noordwestzijde van de locatie te projecteren, is er aan de zijde van de voetbalvelden de ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Deze onbebouwde ruimte aan de zijde van voetbalvelden, zorgt voor een geleidelijke overgang naar de onbebouwde voetbalvelden.
- De grootste breedte van de Sporthal evenwijdig aan de Nieuwe Weg situeren. De breedte aan de zijde van de Enkeerdlaan beperken.
- De grotere volumes hebben in de aanwezige structuur een ruime afstand ten opzichte van de naastliggende bebouwing. De Sporthal op de hoeklocatie Nieuwe Weg - Enkeerdlaan realiseren, waarbij een minimale afstand op 35-40 meter van omliggende bebouwing passend is in deze structuur.
- De Sporthal zal net als de Brede School de oriëntatie aan de Nieuwe Weg moeten hebben, maar door de hoeklocatie is ook de zijde aan de Enkeerdlaan een zichtlocatie. Aandachtspunt is het ontwerpen van de 'voorgevels aan de Nieuwe Weg en Enkeerdlaan, welke grenzen aan het openbare gebied.
- De Sporthal en de buitenruimte moeten een eigen wereld vormen / een eigen identiteit hebben.

Bouwhoogte

- Bij de grotere volumes in de directe omgeving is in de gevel één of meerdere opdelingen aangebracht om de breedte visueel te verkleinen tot breedte van 25-30 meter. Ook is door middel van verschillende hoogtes een gelaagdheid in het volume aangebracht.
- De Sporthal heeft voor de sportzalen een volume nodig van 64 meter breed en een hoogte van 7 meter en voor de overige ruimtes nog een oppervlak van circa 1450 m². Om aan te sluiten bij de omliggende bebouwing, moet het gebouw uit verschillende volumes worden opgedeeld. De Sporthal dient zowel in de gevels een optische opdeling te hebben, als ook in de hoogte een gelaagdheid te hebben.
- Tegenover de locatie is de maximale goothoogte op 6 meter gesteld en de bouwhoogte op maximaal 10 meter. Indien het volume van een kap wordt voorzien kan de goothoogte maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen. Indien de Sporthal wordt voorzien van een plat dak, dan kan om hierop aan te sluiten het volume een maximale bouwhoogte van 6 – 7 meter kunnen hebben.
- Het hogere volume van de Sporthal ligt evenwijdig aan de Nieuwe Weg.
- Het lagere volume van de Sporthal ligt hierachter en wordt in grondoppervlak zo veel mogelijk beperkt.

Materiaal en kleurgebruik

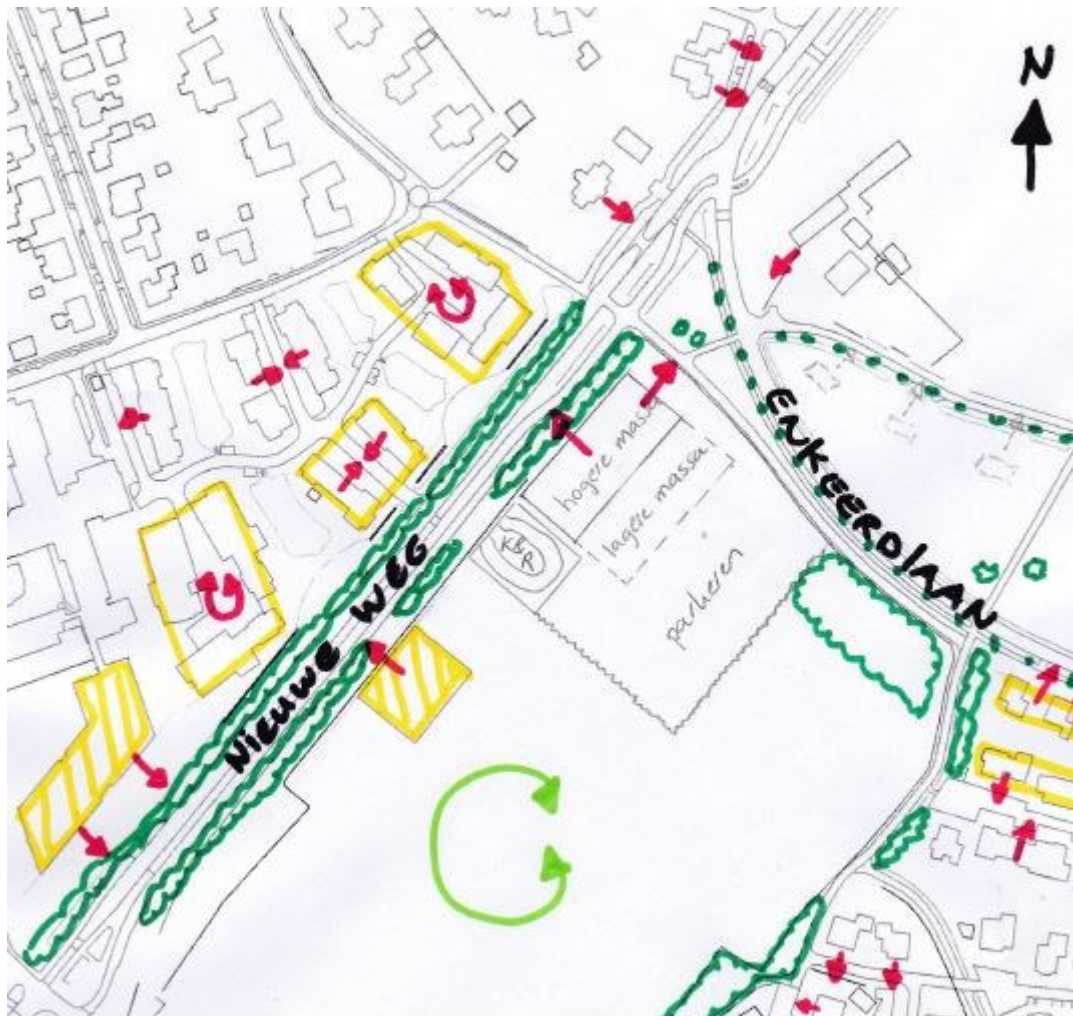
- De Sporthal moet uit hoogwaardige materialen bestaan. Het aantal verschillende materialen moet worden beperkt. Het kleurgebruik aan de buitenzijde is terughoudend.
- De Sporthal is qua materiaal en kleurgebruik niet identiek aan de Brede School, maar vertoont daar wel samenhang mee.

Groenstructuur

- De bestaande groenelementen behouden en zo mogelijk versterken door het ontwerp.
- Een duidelijke erfafscheiding/ met groenelementen aan de zijde van de voetbalvelden moet in het ontwerp worden meegenomen.

Parkeervoorzieningen

- Het plan moet zorgdragen voor voldoende parkeerplaatsen om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.
- Het zicht op de parkeerplaatsen vanuit de openbare weg verzachten door het opnemen van het groenelementen in het ontwerp/ inrichting.
- De opstelplekken van de auto's bij voorkeur uitvoeren in half-verharding, zodat de niet benutte parkeerplaatsen als groenelement fungeren.
- Indien de fietsenstalling van een overkapping wordt voorzien, dient deze in de nabijheid van het gebouw te worden gesitueerd om de footprint van de bebouwing zo beperkt mogelijk te houden.



Figuur 5 met ingetekend de locatie van de sporthal in het plangebied.

Het hogere volume van maximaal 7 meter bij platte afdekking evenwijdig aan de Nieuwe Weg georiënteerd en gestippeld de zone waarin de lagere bebouwing kan worden gebouwd. Waarbij wordt opgemerkt dat de breedte aan de zijde van de Enkeerdlaan moet worden beperkt, evenals het totaal bebouwde oppervlak.