

Flexibele bestemmingsplannen

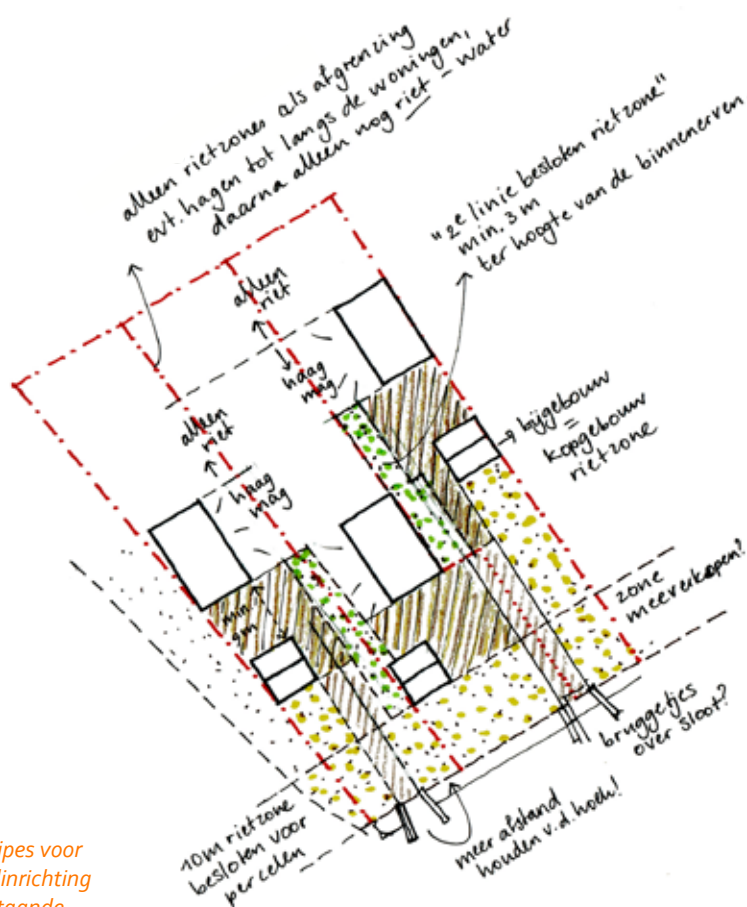


Eelerwoude werkt in een breder initiatief aan de ontwikkeling van bestemmingsplannen met een flexibele opzet. Bij een erfinrichting of ander bouwinitiatief in een groene context is het vaak heel goed mogelijk om verschillende gebruiksvormen toe te laten onder dezelfde ruimtelijke 'kapstok'. Het belangrijkste voordeel is dat het bouwplan hiermee flexibel wordt voor verschillende – of veranderende – vragen uit de markt, ook en juist als het ruimtelijk kader al vastligt. Mochten bijvoorbeeld voorgestelde woningtypen niet aansluiten bij de vraag ter plaatse en op dat moment, dan kan het aanbod zich aanpassen en zo beter aansluiten bij de behoefte.

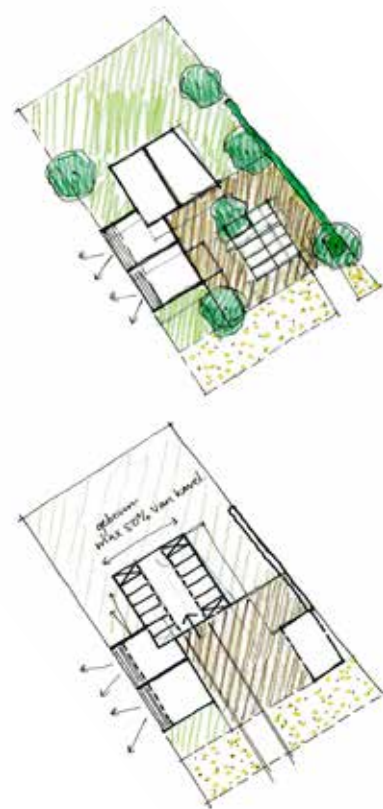
Het uitsplitsen van ruimtelijk kader en programma als twee kanten van de medaille levert niet alleen de flexibiliteitswinst op, maar kan ook de kwaliteit van het ruimtelijk kader ten goede komen. De ruimtelijke structuur wordt minder afhankelijk van het programma, en dat geeft meer kans van slagen om het plan een bijdrage te laten zijn voor het landschap ter plaatse en de dorpsstructuur.

Samen met Eelerwoude heeft de Voorhaven zo'n flexibel bestemmingsplan verkend voor een locatie in de Achterhoek. De verkenning naar een flexibel plan is een interessante oefening, omdat uit de schetsen blijkt dat een nieuw natuurlandschap vlakbij de naastgelegen plaats goed samen kan gaan met flexibele bouwmogelijkheden.

principes voor
kavelinrichting
(vrijstaande
woningen)



principes voor kavelinrichting
(collectief wonen)

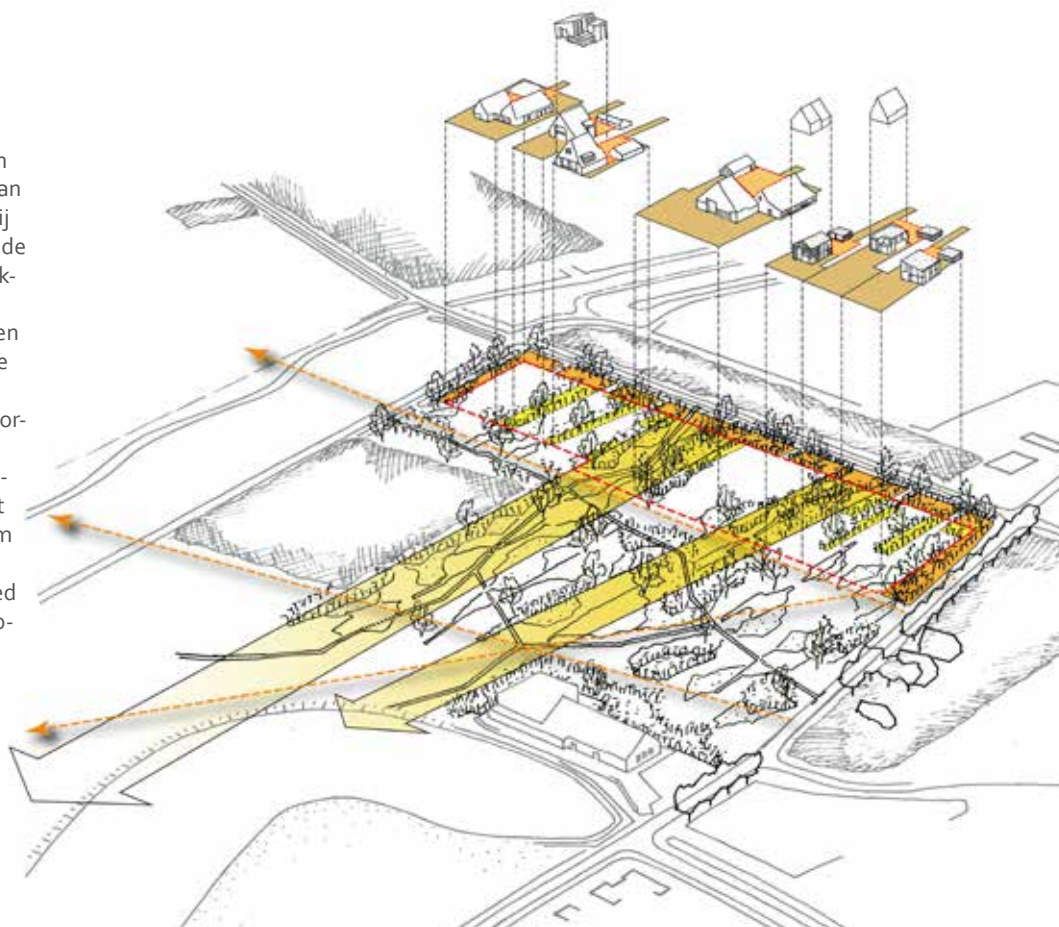


10%- openheid overheerst

30%- doork

landschappelijke gradiënt van open naar besloten

Voor de locatie schetsten we een natuurlijk landschap met veel riet, dat in een gradiënt verloopt van besloten aan de oostrand tot open in aansluiting bij het westelijk gelegen vestingpark. In de besloten oostrand is een zone beschikbaar voor wonen, verdeeld over vier ontwikkelbare velden. Om deze velden liggen de krachtlijnen van het nieuwe natuurlandschap: zones waarin het landschap domineert en waarin bijvoorbeeld een wandelroute opgenomen kan worden. De weg uit de naastgelegen plaats biedt een vrij uitzicht in dit rietlandschap. Het gaat niet alleen om de combinatie van natuur en woonontwikkeling, maar ook om het gebied ervaarbaar te maken voor dorpsbewoners en passanten.



ruimtelijk kader voor een natuurlandschap met flexibele invulling van woonpercelen

Binnen de ontwikkelbare velden kunnen vrijstaande woningen ontwikkeld worden op kleinere of grotere percelen, maar ook twee onder één kap woningen of erven met een collectieve woonvorm. De oefening 'hoe het wonen met landschap in balans te brengen' gaf een mooi inzicht in basale uitgangspunten:

- Niet álles is mogelijk. Het ruimtelijk plan zoekt de beste balans van bestaand en nieuw, en binnen die contour bestaat een bepaalde bandbreedte voor verschillende programma-invullingen;
- In deze testcase houdt het maken van landschap niet op bij de hoofd-

structuur. Iedere perceelontwikkeling doet weer een bijdrage aan het landschap, zodat zich dit ook van binnenuit ontwikkelt;

- Hoe kan wonen goed samen gaan met landschap maken? Hier introduceerden we een 'binnenerf' binnen de beslotenheid van het riet, waar alle dagelijkse aspecten samengebracht zijn als het thuiskomen, parkeren, de entree en de schuur. Aan de andere zijde kan de bijzondere setting volop gevierd worden: daar kijken de leefruimtes en tuinen uit in het open natuurlandschap.



*wonen in een rietlandschap
foto onder: Piccardthof Groningen
(Palmbout Urban Landscapes)*

