

Rotterdam - Nesselande

*Ontwerp voor een exclusieve woonbuurt in het
uitbreidingsplan Nesselande, Rotterdam.*

Rotterdam - Nesselande

Ontwerp voor een exclusieve woonbuurt in het uitbreidingsplan Nesselande, Rotterdam.

Bewoond water

Het plan behelst een deeluitwerking van het bestemmingsplan Nesselande (1998). Centraal staat de ambitie om een waterrijk en exclusief woonmilieu te realiseren met een dichtheid van ca. 13 woningen per hectare dat in verbinding staat met de Zevenhuizerplas. De hoofdstructuur van het plan bestaat uit drie ruimtelijke patronen.

De "mikado" vormen een stelsel van schuin door het gebied heen snijdende dijkes. Zij zorgen voor de aanhechting van het woongebied op zijn omgeving en voor de toegankelijkheid voor passanten. Het water wordt door de mikado in een aantal kamers verdeeld. De dijkes functioneren als buffer tegen het opstuwende water van de grote plas.

De tweede laag in het plan wordt gevormd door een gelijkmatig stelsel van waterlopen en landstrips.

De wegen liggen op een gelijkmatige afstand; de breedte van de waterlopen kan variëren. Samen met incidentele verspringingen in de lengte-as geven zij het gebied een afwisselend en labyrinthisch karakter.

De derde laag is het stelsel van schuine dwarsvaarten. Zij geleiden de woonstrips en differentiëren het ruimtelijk patroon. Doordat zij op verschillende windrichtingen georiënteerd zijn, dragen zij bij aan de nodige wateruitwisseling tussen de plas en het woongebied.

Oppervlak: 40 ha.

Programma: 520 woningen, merendeels voor individuele opdrachtgevers.

In opdracht van: gemeente Rotterdam.

Ontwerp: 1999.

Realisatie gestart: 2000.

In samenwerking met: H+N+S Landschapsarchitecten, Utrecht.

Publicaties:

Marcel Musch en Saskia Rietvelt,

'Stedenbouw?' Blz. 22 - 25,

Stedenbouw Eigenbouw.

Uitgave Architectuur Lokaal,

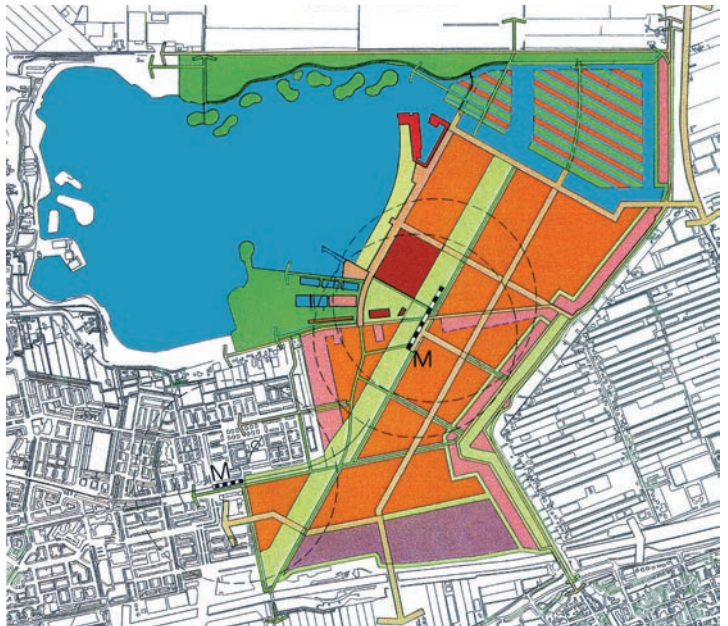
n.a.v. studiedag Stedenbouw Eigenbouw in het NAI (5 sept. 2003).



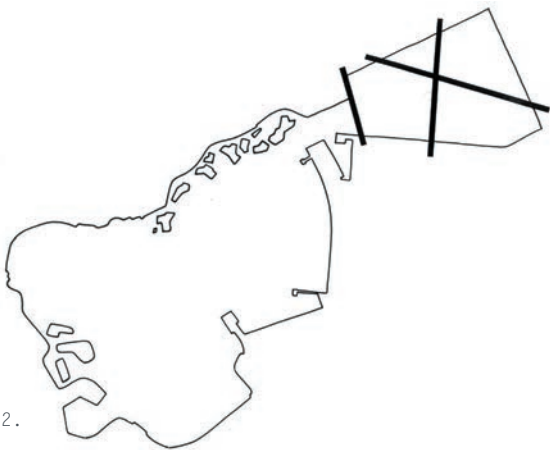
1. masterplan Nesselande,
dS+V Rotterdam

2. mikado
3. dwarsvaarten

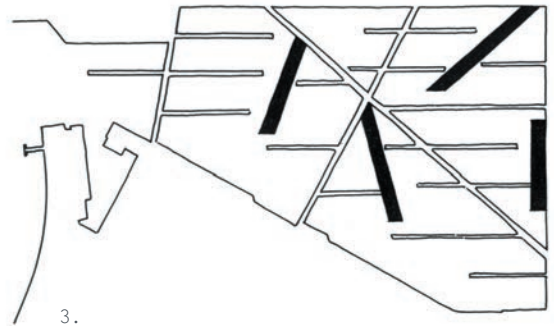
4. legakkers
5. doorvaarkbaarheid



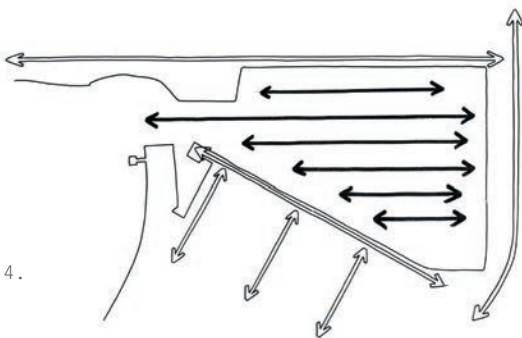
1.



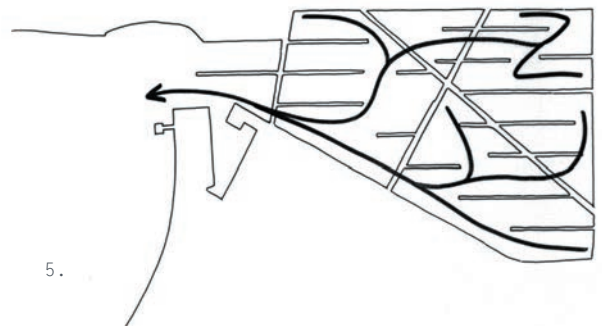
2.



3.



4.



5.



1

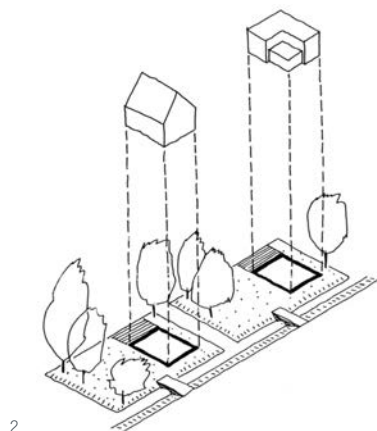
Wederzijds profijt

Het karakter van het woonmilieu wordt bepaald door de wijze waarop de openbare ruimte, de individuele kavel en het huis zich tot elkaar verhouden. Er is gekozen voor een sterke nadruk op de kwaliteit van het eigen domein (het huis, de kavel of het kleine appartementengebouw). Het plan mengt de individualiteit van de eigen kavel met de collectiviteit van de projectmatig ontwikkelde woningbouw. Het oorspronkelijke programma van identieke eigenbouwkavels is gedifferentieerd door de kavels deels compacter en deels groter te maken. De grote kavels bieden de vrijheid van het eigen

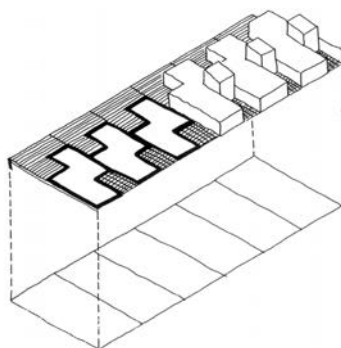
erf. De compacte kavels bieden de luxe en representatie van de goed geoutilleerde woning in het landschap. De tuinen van de grote kavels kleuren het hele plan groen. De compacte projectmatige woonvormen geven het plan structuur: zij vormen een verspreid patroon van markante architectonische fragmenten.



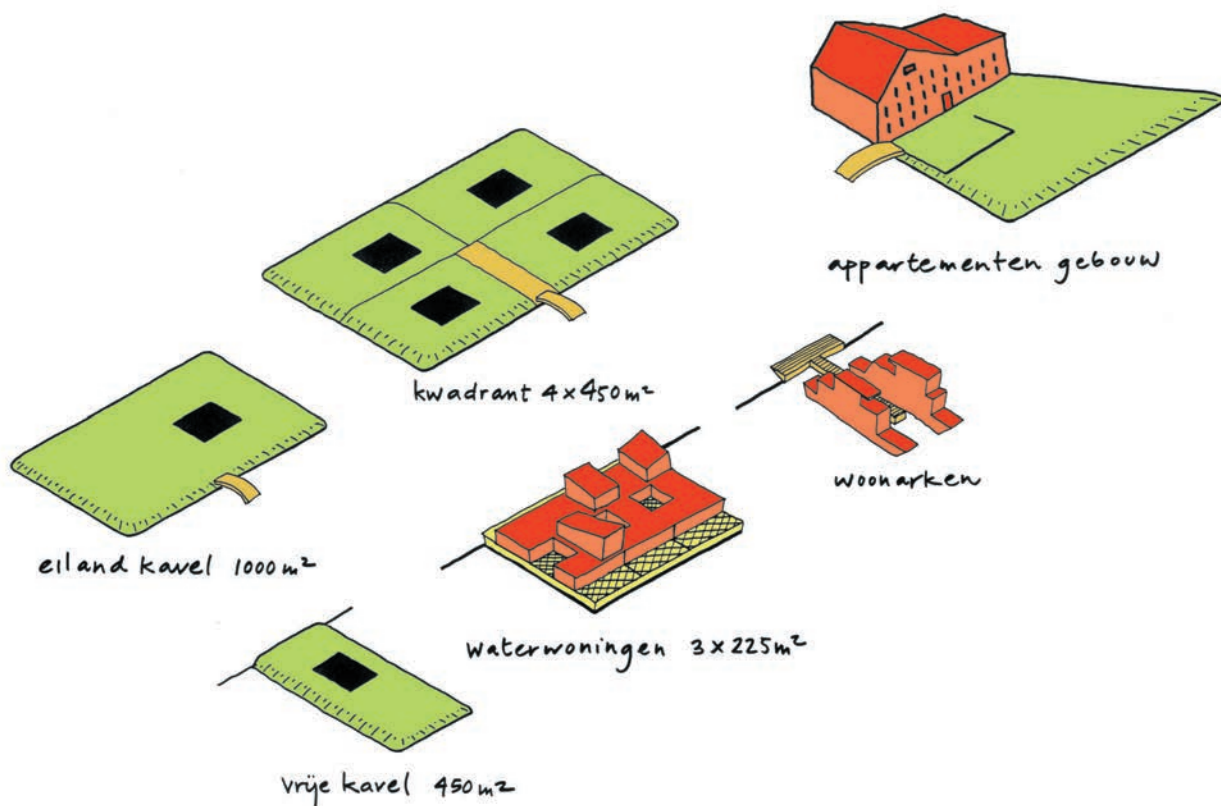
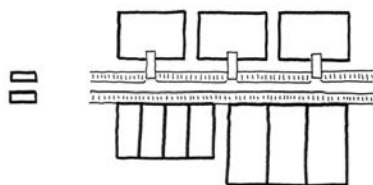
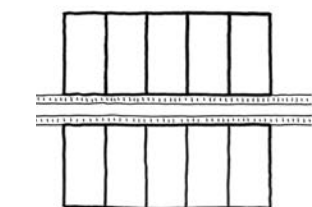
1. maquette
2. vrije kavels als eiland (individueel)

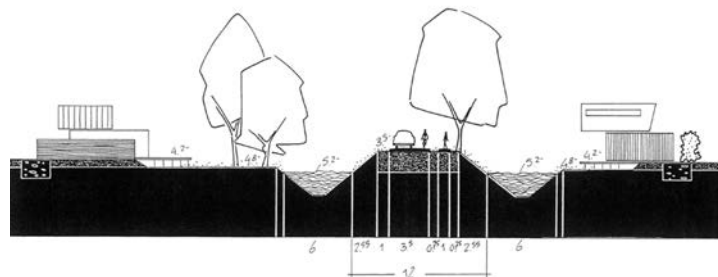
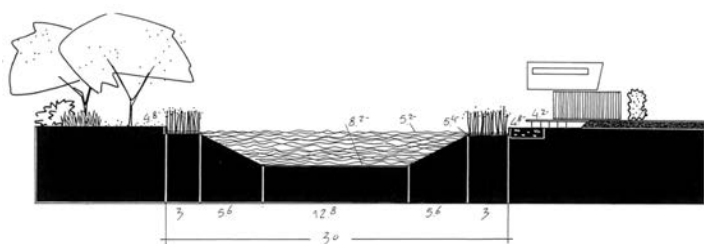


3. compacte kavels (projectmatig)
4. 10 dezelfde kavels



5. variatie en wederzijds profijt
6. differentiatie van kavelvorm en typologie





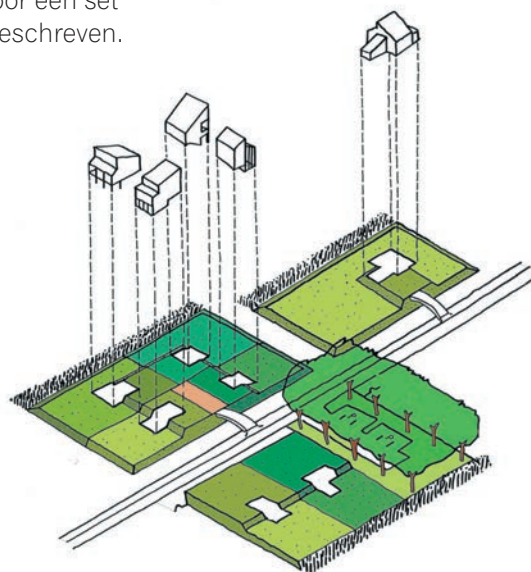
1

2

Regels en bouwrijp maken

De wijze van bouwrijp maken van de kavels is aangegrepen om zowel de vrijheid van handelen op het eigen erf als de kwaliteit van het openbare domein te garanderen. De woon-dijkjes worden aangelegd op NAP -4.00 m. Het maaiveld van de individuele kavels ligt op NAP -4.80 m. Dit lagere peil garandeert een directe relatie tussen de tuin en het water. Het deel van de kavel dat aansluit op de openbare weg wordt opgehoogd tot aan het peil van de dijkjes. Deze terp op de kavel maakt de ontsluiting voor bewoners en nutsvoorzieningen mogelijk. De terp functioneert als oprit of entreegebied waaraan de woning positie kan kiezen.

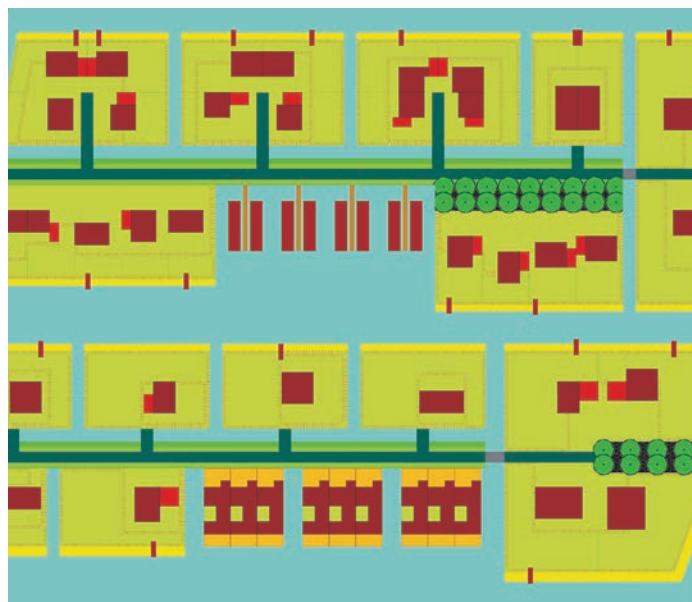
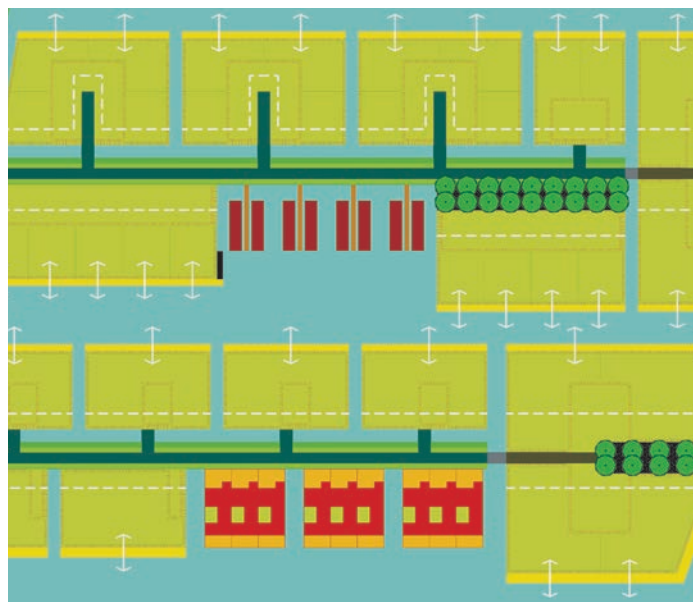
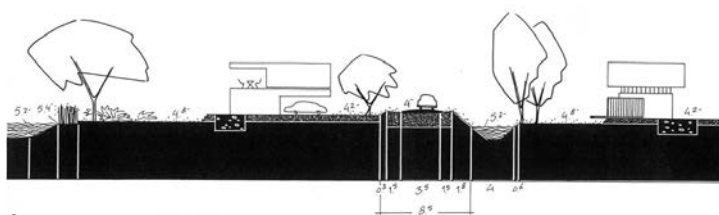
Het hoogteverschil tussen terp en tuin kan zowel in de doorsnede van het huis als in het ontwerp van de tuin worden opgelost. De terp vormt een aanleiding om het huis binnen bepaalde grenzen te situeren zonder dat daarvoor een set restrictieve regels is voorgeschreven.



4

1. waterloop
2. mikado

3. woonlint
4. differentiatie van het grondvlak



- BEBOUWINGSREGELS
- hooggelegen tuin (-4.20m NAP)
 - laaggelegen tuin (-4.80m NAP)
 - rooilijn
 - gele lis
 - water (-5.20m NAP)
 - vaste bruggen
 - I max. opening 1.50 m (tbv steiger)
 - openbare kavels met bezoekersparkeren
 - woonarken
 - projectmatige woningen



1.



1. Pandion luchtfoto's 2004

overig: Scagliola en Brakkee

