GEMEENTEBARENDRECHT

Beeldkwaliteitsplan Natuurgoed Ziedewij

Versie 1.3 - 4 juni 2019

Inhoud

Inleiding 3

Ambitie 5

Landschap 6

Het natuurgoed 8
Parkeerbos 9
Eco-akkers 10
Cultuur en recreatie 11
Materiaalgebruik 12
Beplanting, inrichting en beheer 13

Bebouwing 14

Bebouwing in het coulisselandschap 15
Restaurant/winkel 16
Ecolodges 18
Werkhof Natuurgoed 20
Dijkwoningen 22
Polderwoningen I 24
Polderwoningen II 26

Inleiding

Voorliggende beeldkwaliteitsplan (BKP) is van toepassing op de uitwerking, realisatie en instandhouding van Natuurgoed Ziedewij. Het Natuurgoed is een particulier idee dat zijn uitwerking krijgt in de Ziedewijdsepolder. Het BKP is samen met het wijzigingsplan leidend voor de ontwikkeling van het Natuurgoed. De gemeente Barendrecht heeft voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied richtlijnen vastgesteld waarin de gewenste beeldkwaliteit is vastgelegd. Aangezien het hier om een specifieke invulling gaat, is aansluitend op die richtlijnen dit BKP voor Natuurgoed Ziedewij opgesteld. Dit BKP komt dus in de plaats van de reeds vastgestelde richtlijnen beeldkwaliteit voor het buitengebied van Barendrecht. Afwijkingen worden vastgesteld door de gemeenteraad na een advies van de welstandscommissie. Het voornemen is dit BKP tegelijkertijd met het te zijner tijd ter vaststelling aan de raad voor te leggen wijzigingsplan Natuurgoed Ziedewij, voor vaststelling in te brengen.

In juni 2018 hebben gemeente Barendrecht en NATUUR B.V. afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Natuurgoed Ziedewij. In de anterieure overeenkomst d.d. ... zijn deze afspraken vastgelegd. Daarin is onder meer opgenomen dat het plan uitgewerkt gaat worden binnen het bestemmingsplan Zuidrand (2015). Het Natuurgoed Ziedewij is in dit bestemmingplan als wijzigingsgebied 2 aangewezen. In de daarbij behorende regels is bepaald dat vooraf aan de wijziging door de gemeente, in overleg met de provincie, een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld waaruit blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de recreatieve en landschappelijke doelstellingen en wordt voldaan aan de eisen die het beeldkwaliteitsplan stelt. Dit BKP geeft invulling aan die regel. Met de relevante afspraken uit de anterieure overeenkomst en het schetsontwerp wordt aangetoond dat aan de eisen die dit BKP stelt wordt voldaan. Belangrijk is wel dat ook bij de uitwerking naar voorlopig en definitief ontwerp van het Natuurgoed en de opstallen, blijft worden voldaan. De gemeente heeft daarom een toetsende en goedkeuringsrol in dat ontwerpproces.

Het beeldkwaliteitsplan geeft in een beschrijving en in referentiebeelden de beoogde kwaliteit aan van het uiterlijk van het Natuurgoed Ziedewij. Dit betreft het gebied zoals in bijlage X is aangegeven. Dit document heeft betrekking op de beeldkwaliteit van de buitenzijde van de opstallen en op de kwaliteit van het ontwerp en de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied. Het BKP richt zich niet op de maximale volumes (hoogtes, rooilijnen, inhoud) van de opstallen; hiervoor wordt naar het vigerende wijzigingsplan verwezen.

Het BKP is tot stand gekomen na overleg met NATUUR B.V. en de provincie Zuid-Holland. Het Buitenboek Barendrecht, 1. herziening 1 maart 2016 dienden hierbij als vertrekpunt.

Ambitie

Het Natuurgoed is een uniek terrein waar de beleving van landschap, natuur en cultuur centraal staat. Het huidige agrarische gebruik wordt daarom getransformeerd naar een extensief recreatiegebied, waar de nadruk komt te liggen op natuurinclusieve landbouw en nieuwe natuur met in bescheiden vorm plaats voor verblijf. Ondersteunend aan het Natuurgoed kunnen ook een aantal gebouwde functies worden ingepast zoals kleinschalige horeca, een informatiecentrum of een werkschuur.

Het polderlandschap vormt de context van de recreatieve beleving. In een tijd waar de recreant steeds meer op zoek is naar ‘echte’ ervaring en beleving, is het belangrijk het Natuurgoed (inclusief bijbehorende gebouwen) zo goed mogelijk in dit polderlandschap in te passen. Op deze wijze ontwikkelt het Natuurgoed zich tot een onderscheidende vrijetijdsbelevenis die past bij de context van de locatie.

Het Natuurgoed biedt een uitstekende mogelijkheid om een nieuwe verbinding aan te leggen voor voetgangers en fietsers vanuit de bebouwde kom naar de Noldijk en de Waal toe. Daarnaast is er een wens om op het recreatieve netwerk (wandelen, fietsen, kano) van de Zuidpolder aan te sluiten.

Om de ontwikkeling te financieren zullen maximaal 8 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen worden op een zorgvuldige wijze in het landschap ingepast. Uitgangspunt is om deze woningen volgens de principes van het Barendrechts Buitenboek in het landschap in te passen. Aanvullend hierop biedt dit beeldkwaliteitsplan een mogelijkheid om hier van af te wijken, waarbij de hoofdgedachte blijft om een landschappelijke eenheid te vormen.

In Barendrecht werken we aan een aantrekkelijk landschap. Bij ontwikkelingen in het buitengebied streven we er naar om het poldergevoel in stand te houden en waar mogelijk een stukje te versterken. Wie goed kijkt ziet dat het buitengebied een palet biedt met verschillende landschappen; vanaf een dijk is de beleving van het landschap heel anders dan midden in de polder. Dat zien we ook terug in de bebouwing en beplanting van het erf; bebouwing in de polder is anders dan bebouwing langs een dijk. Deze verschillen vertellen iets over de plek en hangen samen met de ontstaanswijze van het landschap.

Landschap

Het Coulisselandschap

Het open polderlandschap is een kwetsbaar landschapstype. Ontwikkelingen zijn al snel beeldbepalend en doen daarmee afbreuk aan dit open beeld. Om toch plaats te kunnen bieden aan ontwikkelingen in het buitengebied is op verschillende plekken het coulisselandschap geïntroduceerd. Door het aanplanten van zogenaamde coulissen worden (delen van) open polders opgedeeld in kleinere ruimten en geschikt gemaakt voor een meer kleinschalig gebruik. De coulissen bestaan uit bijvoorbeeld windsingels, rijen knotwilgen, rietstroken, broekbosjes of andere opgaande beplanting. Daarmee zijn de coulissepolders in feite een bossige variant van het open polderlandschap. De lange lijnen van de polders zijn ook in het coulisselandschap zichtbaar, maar dan bijvoorbeeld in de vorm van een rij knotwilgen of windsingel.

Het natuurgoed

Het natuurgoed ligt in de natuur en in het landschap ingebed. Het is een **uniek** terrein waar de beleving van ***landschap, natuur en cultuur*** centraal staat.

Beeldkwaliteiteisen

- Het hoofdconcept van het coulisselandschap is goed herkenbaar.
- Het natuurgoed heeft een openbaar karakter. Tussen zonsopgang en zonsondergang is er vrije toegang. Dit is goed herkenbaar bij de entrees van het gebied.
- Toevoegen van verharding wordt zo beperkt mogelijk gehouden. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van half verharding.
- Er wordt alleen in hoge uitzondering gebruik gemaakt van hekken. Deze zijn dan van natuurlijke materialen. Erfafscheidingen worden vooral vormgegeven met beplanting en watergangen.
- Er komen verschillende (wandel) routes in het gebied, waar mogelijk sluiten deze aan op het (toekomstige) recreatieve netwerk.
- Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers toegepast.

Parkeerbos

Op het terrein worden parkeervoorzieningen aangebracht voor bezoekers van het natuurgoed en het restaurant. De auto's zullen zoveel mogelijk verscholen zijn in het bos en ook tussen de parkeerplaatsen komen bomen.

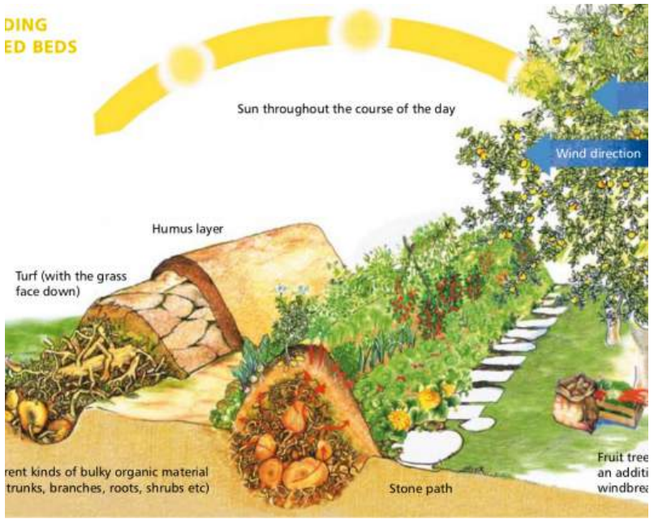
Beeldkwaliteiteisen

- De parkeerplaatsen zijn openbaar.
- Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor fietsparkeren.
- De parkeervakken bij haaks parkeren zijn minimaal 2,5 meter breed en 5,5 meter diep.
- de rijbaan tussen de parkeervakken is 6 meter breed.
- Het parkeerterrein wordt omzoomd met bomen waardoor het ruimtelijk wordt ingekleed.
- Waar mogelijk wordt waterdoorlatende bestrating toegepast (ten behoeve van infiltratie).

Eten en drinken van het land

Eco-akkers

Met het natuurgoed behoudt polder Ziedewei haar *agrarische karakter*. De velden worden gebruikt om op een **ecologische** manier voedsel te telen. In de open delen zijn dat eco-akkers, bij opgaande beplanting is dat een voedselbos.



Beeldkwaliteiteisen

- Er is een afwisseling met opgaande en laagblijvende gewassen. De opzet van het coulisselandschap wordt hierin gevolgd.
- Op de eco-akkers wordt heel terughoudend omgegaan met gewasbeschermingsmiddelen.
- Hekken zijn alleen toegestaan bij veekering, de uitstraling is zo landschappelijk mogelijk.

Beleef het Natuurgoed

Cultuur en recreatie

Het natuurgoed is openbaar toegankelijk en biedt mogelijkheden voor diverse recreatieve activiteiten. Ook is er veel aandacht voor diverse *cultuurvormen*. Naast het restaurant komen er muziekvoorstellingen, literatuur en poëzieavonden, schildersklassen en cursussen.

Beeldkwaliteiteisen

- Alle activiteiten op het natuurgoed zijn passend binnen de natuurlijke uitstraling van het gebied.
- Er vindt geen buitenopslag plaats. Seizoensgebonden materialen worden uit het zicht opgeborgen.
- Er is een goede toegankelijkheid voor verschillende typen gebruikers. Een heldere padenstructuur ontsluit de verschillende onderdelen van het natuurgoed.

Materiaalgebruik

In het Natuurgoed wordt zoveel mogelijk gekozen voor natuurlijke materialen en kleuren. De gekozen materialen vormen samen een familie. Op deze wijze draagt de materiaalkeus bij aan de samenhang in het Natuurgoed.

Beeldkwaliteiteisen

- Het natuurgoed heeft verschillende bouwstenen zoals het parkmeubilair, de banken, de hekwerken, de poorten, de follies, etc. Al deze elementen passen bij de karakteristiek van het natuurgoed.
- De toegepaste materialen zijn passend bij de natuurlijke setting.
- Het gekozen materiaal dient duurzaam te zijn en mooi te blijven.
- Er wordt terughoudend met verlichting omgegaan. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van slimme verlichting, met een lage lichtintensiteit. Net als bij de fietspaden in de Zuidpolder wordt er langs de openbare fietspad geen verlichting aangebracht om lichtvervuiling te voorkomen.
- Routemarkeringen en reclame zijn samenhangend met een natuurlijke uitstraling.
- Er mogen geen extreme kleuren, glimmende materialen of aangelichte of lichtgevende borden worden toegepast.
- Met reclame uitingen wordt terughoudend omgegaan. Maximaal 1 bord per entree van maximaal 2 vierkantemeter en maximaal 1,50 meter hoogte.

Beplanting, inrichting en beheer

Delen van het Natuurgoed hebben een hoog beheerniveau. Het landschap daaromheen sluit mooi aan bij de Zuidpolder.

Beeldkwaliteiteisen

- Delen van het Natuurgoed hebben een hoge kwaliteit voor inrichting en beheer.
- De overige onderdelen van het natuurgoed komen in kwaliteit van inrichting en beheer overeen met het kwaliteitsniveau van de Zuidpolder.

Bebouwing

Bebouwing in het coulisselandschap

In het buitengebied staat het landschap centraal. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom zorgvuldig worden ingepast. Dat betekent dat de bebouwing niet te opvallend mag zijn, en er uit ziet alsof het gebouw ook echt op die plek thuis hoort.

In het coulisselandschap is het de beplanting die het landschapsbeeld bepaalt. De bebouwing valt daarom niet op, maar dit komt ook doordat er een informele bouwstijl wordt toegepast in de vorm van (moderne) schuren. Deze stijl kan een heel eigentijdse uitstraling hebben, waarbij vooral het materiaal (hout en glas) en de lage, langwerpige bouwvorm kenmerkend is.

In de coulisepolders is er nauwelijks sprake van een erf of tuin; juist daardoor is de bebouwing onderdeel van het landschap. Buitenruimte die echt privé moet zijn kan daarom het best worden opgelost door bijvoorbeeld een veranda mee te ontwerpen met het gebouw. Op die manier is er niet echt sprake van een tuin, en loopt het landschap door tot aan het gebouw. Door (streekeigen)beplanting zorgvuldig toe te passen kan er toch een privé situatie worden gecreëerd.

'Landmark'

Restaurant/winkel

Het centrumgebouw ligt als een 'Landmark' in het hart van het gebied. Ontworpen als **eenheid** met het *landschap.* Groots en intiem tegelijk. Hier kun je straks ook boten huren, of een picknickmand, om het land te beleven.

Restaurant/winkel

Karakteristiek

Het restaurantgebouw ligt als een ‘Landmark’ in het hart van het gebied en is vormgegeven als krachtig, herkenbaar accent. Het gebouw trekt de aandacht als zelfstandig sculpturaal object, zonder de relatie met de omgeving te verliezen. Als beeldmerk van het natuurgoed wordt rekening gehouden met enerzijds de vluchtige perceptie vanuit de auto en anderzijds het zicht vanaf het natuurgoed en zijn omgeving.

Positie en oriëntatie

Het restaurantgebouw heeft een uitnodigende alzijdige uitstraling zonder achterkanten.

Volume

Bijbehorende gebouwen zijn onderdeel van het volume van het hoofdgebouw, waardoor het aantal bouwvolumes wordt beperkt en verrommeling wordt voorkomen.

Materiaal en kleurgebruik

Materiaal- en kleurgebruik is gedekt en neutraal, met een natuurlijke uitstraling en in onderlinge overeenstemming.

Kavel

Utilitaire functies zoals technische ruimten, koeling, luchtbehandeling etc. zijn in het gebouw geïntegreerd en net als vuilcontainers, laden en lossen zorgvuldig uit het zicht mee ontworpen.

Slapen op het Natuurgoed

Ecolodges

Verscholen op het natuurgoed liggen een aantal ecologdes. De lodges veranderen als kameleons mee met het landschap. De ecolodges zijn van bescheiden omvang van hooguit een laag met kap.

Ecolodges

Karakteristiek

Het verblijven in, of het ervaren van de natuur, speelt de hoofdrol in de Ziedewijdse polder. Daarom zijn de ecolodges maximaal georiënteerd op de omringende natuur. Er wordt gebruik gemaakt van de uiteenlopende mogelijkheden om bebouwing een relatie te laten leggen met de landschappelijke bijzonderheden van de polder. Bijvoorbeeld direct aan een oever gebouwd, op het water drijvend, op palen op ooghoogte met de boomkronen etc. De ecolodges worden wel altijd opgenomen in een landschappelijke structuur zodat het landschap zijn openheid behoudt.

Positie en oriëntatie

De eco-lodges staan op een ruime afstand van elkaar en van omliggende nieuwe en bestaande woningen. Ze spelen in op natuurlijke omstandigheden van de plek. Zo is de positionering extensief & informeel te noemen.

Volume

De ecolodges zijn van bescheiden omvang van hooguit een laag met kap. Ze zijn vormgegeven als eenvoudige en heldere volumes.

Materiaal en kleurgebruik

Materiaal- en kleurgebruik vallen samen door het toepassen van ‘natuurlijke’ materialen die in de tijd duurzaam verouderen. Hierbij wordt vooral gedacht aan hout of andere producten van hernieuwbare oorsprong of een z.g. ‘groene gevel’.

Kavel

De ecolodges staan puur in het landschap. De buitenruimte is collectief en niet privaat, het landschap omhelst de bebouwing. Er zijn geen hekken als erfafscheidingen toegestaan

Parkeren is centraal geregeld, de ecolodges hebben geen aan de lodge gekoppelde parkeerplek.

Werkhof Natuurgoed

De werkschuren voor het beheer van het natuurgoed vormen met elkaar een hof die verscholen ligt in een bosje. Hierdoor worden ongewenste rommelige situaties uit het zicht gehouden.

Werkhof Natuurgoed

Karakteristiek

Het werkhof wordt gevormd door eenvoudige zwart gepotdekselde schuren. Dit type verwijst naar de streekeigen boerenschuren. Door het werkhof te omgeven met bosbeplanting worden onwenselijke rommelige situaties uit het zicht gewerkt en kan de bebouwing zich invoegen in een landschappelijke structuur.

Positie en oriëntatie

Het werkhof kent een vierkante basisvorm en wordt gevormd door haaks of evenwijdig op de kavelrichting geplaatste bebouwing.

Volume

Gebouwen zijn vormgegeven als eenvoudige en heldere volumes en bestaan uit een bouwlaag met een kap. De kap is beeldbepalend.

Materiaal en kleurgebruik

Met het toepassen van traditionele materialen, zoals zwart gepotdekseld hout in wellicht in een moderne vormgeving wordt verwezen naar het verleden.

Kavel

Buitenopslag, stalling voor machines en vrachtwagens zijn zorgvuldig mee ontworpen en uit het zicht gewerkt.

Dijkwoningen

Aan de dijk komen 2 nieuwe woningen. Deze woningen volgen de typologie van de dijk en versterken daarmee het **dijkkarakter**.

Dijkwoningen

Karakteristiek

De dijkbebouwing bestaat uit kleinschalige individuele bebouwing, boven aan de dijk, afgewisseld met doorzichten naar het achtergelegen landschap.

Positie en oriëntatie

De positie van de bebouwing op de kavel (bijvoorbeeld bovenaan de dijk) is zorgvuldig gekozen en afgestemd op de situatie (dijklint/dubbellint, een-/tweezijdig, doorzichten). De richting van de hoofd- en bijgebouwen is evenwijdig aan de dijk.

Volume

De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een kap. De woning bovenaan de dijk heeft een bouwlaag, ten opzichte van het dijkniveau. Dit kan betekenen dat er aan de achterzijde, onderaan de dijk, sprake is van twee bouwlagen. Dakkapellen ogen als een toevoeging, de nok en randen van het dak zijn altijd zichtbaar.
Aan- en bijgebouwen zijn onderschikt aan het hoofdgebouw en ogen kleiner. De architectuur van de aan- en bijgebouwen is afgestemd op de stijl van het hoofdgebouw.

Materiaal en kleurgebruik

Dijkwoningen zijn doorgaans van (gepleisterde/gekeimde) baksteen, of (zwart gepotdekselde) houten delen. De kap bestaat uit keramische pannen.

Kavel

Wanneer de woning iets verder terug in het talud van de dijk staat, blijft het dijklichaam herkenbaar. De ruimte tussen dijk en woning wordt niet opgevuld.
Er wordt op eigen terrein geparkeerd, onderaan de dijk, bij voorkeur uit het zicht.

Polderwoningen I

In de polder Ziedewij kunnen polderwoningen komen. Deze woningen zijn passend binnen de poldertypologie, maar passen ook binnen de visie van het *natuurgoed*. Het BKP geeft aan hoe dat aansluit bij het buitenboek (Polderwoningen I) en geeft ruimte voor een passend alternatief (Polderwoningen II)

Polderwoningen

Voor de polderwoningen worden twee alternatieve uitgangspunten omschreven. Optie 1 omschrijft uitgangspunten die aansluiten bij het Barendrechts Buitenboek. Deze variant vormt de “veilige” terugvaloptie mits voor optie 2 geen overtuigende oplossing kan worden gevonden. Optie 2 omschrijft een mogelijkheid voor een minder traditionele invulling van wonen in de polder. Met deze variant geven we ruimte voor vernieuwing. Variant 2 kan worden toegepast mits er overtuigend wordt aangetoond dat het uitgewerkte plan een vergelijkbare architectonische en landschappelijke kwaliteit heeft als de veilige terugvaloptie.

Optie 1
Karakteristiek

Bouwen in het open veld ligt niet in de logica van het polderlandschap zelf. Wat af en toe wel in de polder voorkomt zijn boerenschuren. Deze schuurtjes hebben een bescheiden en eenvoudig uiterlijk dat zich subtiel voegt in de landschappelijke context. Voor bouwen in de Ziedewijdse polder grijpen we daarom terug op de streekeigen typologie van de boerenschuur. Het gaat om robuuste, niets verhullende architectuur met een eenvoudig vorm. Een schuur kent geen dakkapellen, balkons of erkers, de abstracte pure vorm spreekt voor zich. In het streven naar eenvoud is het van belang architectuur te maken waarin de achterliggende gedachte, het concept van de gebiedseigen boerenschuur, zichtbaar is. Deze werkwijze leidt tot architectuur die verwijst naar de context zonder historiserend te zijn.

Positie en oriëntatie

De bebouwing volgt de richting van het landschap en staat haaks op de dijk. De polderschuren worden zo geplaatst dat er zoveel mogelijk zicht vanaf de dijk op de polder wordt gecreëerd. De polderwoning staat in het landschap, op afstand van de dijk.

Volume

De kap heeft dezelfde richting als het landschap. De kap is beeldbepalend.

Materiaal en kleurgebruik

Door natuurlijk materiaalgebruik en de toepassing van gedekte tinten voor gevels en daken voegen de boerenschuren zich in het landschap. Met het toepassen van zwart gepotdekseld hout in wellicht in een moderne vormgeving wordt verwezen naar het verleden.

Kavel

De buitenruimte is collectief en niet privaat, het landschap omhelst de bebouwing. Er zijn geen hekken als erfafscheidingen toegestaan, een brede sloot is een uitstekende erfafscheiding, versterkt het natte karakter van de streek, zorgt voor meer waterberging (hard nodig als er veel regen valt) en is een leefomgeving voor planten en dieren. De polderwoningen worden ontsloten middels een informeel pad, gekoppeld aan de coulisse. Voor het parkeren moeten minimaal 2,6 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd waarbij de auto’s uit het zicht worden gepositioneerd.

Polderwoningen II

In de polder Ziedewij kunnen polderwoningen komen. Deze woningen zijn passend binnen de poldertypologie, maar passen ook binnen de visie van het *natuurgoed*. Het BKP geeft aan hoe dat aansluit bij het buitenboek (Polderwoningen I) en geeft ruimte voor een passend alternatief (Polderwoningen II)

Polderwoningen

Optie 2
Karakteristiek

De architectuur is geïnspireerd op de strakke lijnen van het polderlandschap. Eenvoudige abstracte volumes vormen met elkaar een compositie van sculpturale kwaliteit. De lage langgerekte volumes nestelen zich in de polder. Rondom de bouwmassas blijft het polderlanschap zichtbaar en omarmt de woningen. Het effect van verscholen zijn in het groen wordt versterkt door het feit dat alle woningen groene daken hebben en bovendien onderdeel zijn van een Coulisse.

Positie en oriëntatie

De woningen worden zoveel mogelijk geclusterd zodat er voldoende doorzichten naar de polder blijven en de openheid van de polder zo min mogelijk wordt verstoord. De bebouwing is meer lang dan breed georiënteerd en in de karakteristieke richting van het landschap geplaatst.

Volume

De bebouwing heeft een heldere hoofdvorm van een langwerpige rechthoek en heeft geen aan- of uitbouwen. Het dak is plat of heeft een flauw hellende kap van maximaal 15°. De massa is zo laag mogelijk (maximaal 1 bouwlaag) zodat er vanaf de dijk overheen gekeken kan worden. Bijbehorende gebouwen zijn bij voorkeur onderdeel van het volume van het hoofdgebouw, waardoor het aantal bouwvolumes zoveel mogelijk wordt beperkt. Om bijzondere landschappelijke elementen te accentueren zijn er maximaal twee hoogteaccenten van twee bouwlagen toegestaan.

Materiaal en kleurgebruik

De materialisatie van de architectuur heeft een natuurlijke, eenvoudige en terughoudende uitstraling. Groene daken en gevels laten de bebouwing versmelten met de polder.

Kavel

De buitenruimte is collectief en niet privaat, het landschap omhelst de bebouwing. Er zijn geen hekken als erfafscheidingen toegestaan, een brede sloot is een uitstekende erfafscheiding, versterkt het natte karakter van de streek, zorgt voor meer waterberging (hard nodig als er veel regen valt) en is een leefomgeving voor planten en dieren. De polderarken worden ontsloten middels een informeel pad, gekoppeld aan de coulisse. Voor het parkeren moeten minimaal 2,6 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd waarbij de auto’s uit het zicht worden gepositioneerd.