



Beeldkwaliteitsplan Lange Vaart Bleiswijk

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Beeldkwaliteitsplan

Projectnaam:

Lange Vaart Bleiswijk

Projectnummer:

0808

Auteur(s):

Jeroen Goes
Daan de Wit

Opdrachtgever:

BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid-West

Contactpersoon:

Mark de Klijn
Sigrid Verleun
Marcel van der Werf

Status:

Definitief

Wijzigingsdatum:

4 april 2025

Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke
denkers
wissing

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Onderliggende plannen	6
2.1 Masterplan	6
2.2 Stedenbouwkundig plan	8
3. Identiteit	10
4. Criteria beeldkwaliteit	12
4.1 Deelgebieden	15
4.2 Duurzaamheid	22

1. Inleiding

De locatie Lange Vaart is één van de twee ontwikkellocaties in Bleiswijk waar de gemeente Lansingerland de komende jaren woningbouw wil ontwikkelen. Dit initiatief is vastgelegd in het masterplan Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg. Het gaat om 200 woningen op de locatie Lange Vaart en 700 woningen op de Merenweg. Dit beeldkwaliteitsplan gaat alleen over de Lange Vaart.

Het streven is om op beide locaties een gevarieerd woonprogramma te realiseren, met een plek voor iedereen. Dit draagt namelijk bij aan een krachtige woonomgeving, waarin verschillende leeftijd- en inkomensgroepen naast elkaar kunnen wonen en het versterkt de sociale cohesie. Daarbij wordt ook de relatie gelegd met de bereikbaarheid van een plek, de nabijheid van voorzieningen en een ligging aan groen en/of water.

Dit woongebied krijgt een groene en dorpse uitstraling passend bij de identiteit van het bestaande dorp. Doel is een duurzaam woon- en leefgebied waar de Bleiswijker zich in herkent en thuis voelt.

Masterplan

In het masterplan Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg is een situatieschets van Bleiswijk beschreven, de stedenbouwkundige structuur van Lange Vaart en een aanzet voor de beeldkwaliteit. Dit vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitsplan. In Hoofdstuk 2 wordt het masterplan beschreven en op welke wijze de uitgangspunten zijn vertaald.

Plangebied

Het plangebied waar dit beeldkwaliteitsplan over gaat is kleiner dan het gebied dat is vastgelegd in het masterplan. Dit komt omdat een deel van de gronden op dit moment nog niet tot ontwikkeling kan komen. Mochten in de toekomst deze gebieden wel in ontwikkeling komen dan zal voor die delen een aanvullend beeldkwaliteitsplan gemaakt worden dat afgestemd is op het specifieke plan dat daar tot ontwikkeling komt.

Stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied is een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit op basis van de uitgangspunten van het masterplan. Het betreft een plan dat de intenties weergeeft voor de ruimtelijke structuur met de positie van bebouwing, plaats van groen en water en waar het parkeren is opgelost. Het plan zal in combinatie met de architectonische ontwerpen verfijnd worden tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp en een inrichtingsplan. Het stedenbouwkundig plan is ook nader beschreven in hoofdstuk 2.

Doelstelling beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch ontwerp. Het is een op de locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische vormgeving en de buitenruimte, dat evenwel voldoende ruimte laat voor de creativiteit van de architect in het ontwerpproces. In dit beeldkwaliteitsplan worden de elementen beschreven die essentieel zijn voor de samenhang en worden de doelen helder omschreven, met de daarbij behorende suggesties voor toe te passen middelen. Daartoe bevat het beeldkwaliteitsplan intenties, aanbevelingen en richtlijnen. Op die manier kan het worden gehanteerd als sturend instrument vooraf, waarbij het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel is.

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan ten behoeve van de architectenselectie, een gespreksbasis tussen opdrachtgever en architect en toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Van belang is ook dat deze kwaliteitsbewaking niet alleen is gericht op de kwaliteit bij oplevering, maar ook op de kwaliteit op termijn. Zo ontstaat een duurzame woonbuurt.

Welstandsbeleid

De Welstandsnota 2012, onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Lansingerland, is het vigerend beleid voor Bleiswijk en de Lange Vaart. In de welstandsnota valt de locatie onder Woongebieden na 1985 met een aanduiding 'ontwikkelingsgebied' (licht welstandsniveau).

Het welstandsbeleid is erop gericht de samenhang binnen de wijk en de architectonische kwaliteiten ervan te waarborgen:

- de woningen zijn georiënteerd op de straat, met een duidelijke voor- en achterkant;
- heldere scheiding privé - openbaar;
- groen, maar vooral water speelt een belangrijke structurerende rol in het ontwerp van de wijken;
- het gevelbeeld krijgt samenhang doordat een aantal woonhuizen naar hetzelfde ontwerp is gebouwd, en door identiek, opvallend materiaalgebruik;
- de architectuureenheden hebben een opvallende ontwerp-karakteristiek, bv. een asymmetrische, aan één kant diep doorlopende kap;
- per architectuureenheid zijn dezelfde kleuren en materialen toegepast.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan, of verwerkt in, het Omgevingsplan Lansingerland. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst het bouwplan hier vervolgens aan.



luchtfoto (StreetSmart) met locatie-aanduiding in rood

2. Onderliggende plannen

2.1 Masterplan

De locatie Lange Vaart wordt de groene noordelijke rand van Bleiswijk. Het plangebied wordt gevormd door een langgerekte strook, gelegen tussen de Hoefweg (westzijde), Lange Vaart (noordzijde), Edisonlaan (oostzijde) en de Korenmolenweg (zuidzijde). In het plangebied zijn nog enkele bedrijven en bestaande woningen aanwezig.

Vanwege het open landschap aan de noordzijde is de locatie vanaf een afstand goed zichtbaar vanaf de N209. Het dijkprofiel van de Lange Vaart is als rand al met bomen gedefinieerd, waardoor het contrast met het open landschap wordt versterkt. De nieuwe bebouwing die achter de dijk komt te staan kan dit contrast nog meer versterken en vormt, samen met de bomen en de dijk, het gezicht van Bleiswijk aan de noordzijde.

De Korenmolenweg, direct ten zuiden van de planlocatie, blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Vanwege het bedrijventerrein De Hoefslag, dat ten zuiden van de Korenmolenweg ligt, vormen de woningen aan de Korenmolenweg nu een geïsoleerd bebouwingslint. Zorgvuldige afstemming en aansluiting op deze woningen is daarom een belangrijk uitgangspunt van het masterplan voor de Lange Vaart. Zo ontstaat een nieuwe woonbuurt met een mix van bestaande en toekomstige woningen.

Binnen het plangebied bevindt zich een monumentale tuindersschoorsteen die bewaard blijft en één van de belangrijke aanleidingen vormt voor de hoofdstructuur van het masterplan. De woningbouwlocatie wordt enerzijds

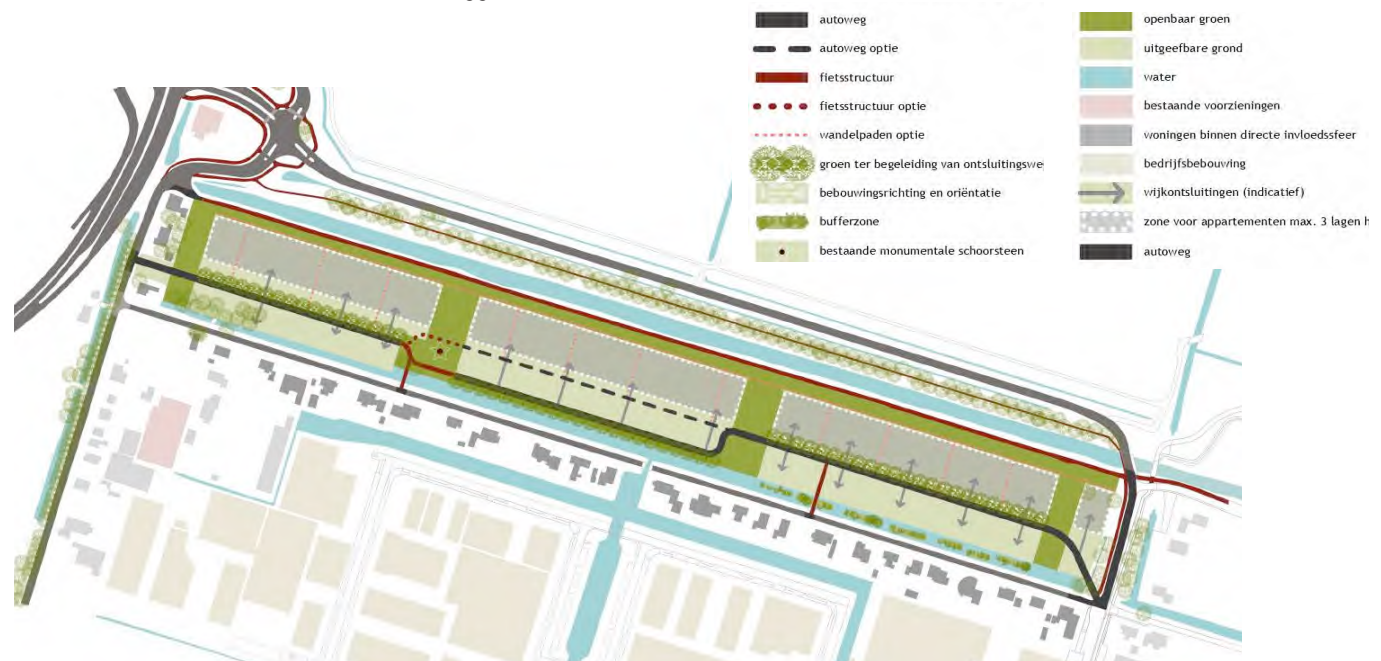
verbonden met het bestaande dorp en anderzijds met het buitengebied door het realiseren van doorzichten vanaf de Korenmolenweg.

Groenblauwe structuur

In noord-zuid richting komen een aantal grote open groene ruimtes. Deze ruimtes vormen samen met de watergangen het groenblauwe raamwerk van de Lange Vaart. De groene ruimtes hebben zowel een sociale als een klimaatadaptieve functie. Een wadi kan worden gecombineerd met speel- en ontmoetingsruimtes waardoor het groen een bijdrage levert aan zowel de verblijfskwaliteit als de biodiversiteit. Eén van deze openbare ruimtes komt rondom de karakteristieke schoorsteen te liggen.

Het kenmerkende dijkprofiel van de Lange Vaart, met het hoogteverschil en de dubbele bomerrij, blijft behouden. De Lange Vaart blijft primair een langzaamverkeersverbinding richting de Rottemeren. De Lange Vaart zal hooguit voor enkele woningen die aan de dijk staan een ontsluitende functie krijgen. De strook grond tussen de dijk en de nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk ingevuld met openbaar groen en een wandelroute. Hiermee worden de belevingswaarde en kwaliteit van de overgang naar het landschap versterkt.

Aangezien er woningen met zowel de voorkant als de achterkant aan het water mogelijk zijn, kunnen hier verschillende woonmilieus ontstaan.



Beeldkwaliteit

Op de locatie Lange Vaart komt een mix van grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen) en appartementen die per deelgebied zijn beschreven in het masterplan.

Wonen tegenover de Korenmolenweg

Tegenover de Korenmolenweg worden vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen gebouwd met een individueel karakter, vergelijkbaar met de schaal en korrelgrootte van de bestaande woningen aan de Korenmolenweg. In bouwhoogte wordt uitgegaan van een tweelaagse bebouwing met een kap of een drielaagse bebouwing met een plat dak. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- In beeldkwaliteit is een grote diversiteit mogelijk;
- Het individuele karakter is belangrijk en kan tot uitdrukking komen in verspringende rooilijnen, tussenruimte tussen de bouwwerken en hoofdvorm;
- Er is een vrije materiaalkeuze mogelijk mits afgestemd op de omgeving, gebruik van terughoudende, tertiaire kleuren;
- In massa en uitstraling van de woning kan gekozen worden voor een moderne hoofdvorm of een traditionele hoofdvorm zonder historiserend te zijn;
- Een dichte wand van bebouwing is ongewenst, hiertoe dienen de woningen in de lengterichting noord-zuid te worden gepositioneerd zodat er voldoende ruimte blijft behouden tussen de woningen of tweekappers en de transparantie wordt gewaarborgd;
- Erfafscheidingen worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd.

Wonen aan de dijk

De bebouwing aan de Lange Vaart bestaat uit grotere bouwvolumes dan de bebouwing aan de Korenmolenweg.

Hier worden appartementen afgewisseld met grondgebonden rijwoningen. De schaal van dit bouwveld vraagt om een samenhang tussen de verschillende bouwvolumes met een sterkere onderlinge relatie, de expressie van de individuele woning is hier ondergeschikt aan. Het leent zich voor een stedenbouwkundig ontwerp met verschillende ensembles. Ondanks dat de bouwvolumes verschillend zijn in korrelgrootte en bouwhoogte en hun eigen accenten zullen kennen, zal de totale ontwikkeling herkenbaar zijn als geheel.

Omdat de bouwblokken en rijtjes met de kopgevels aansluiten op het openbare gebied wordt er aandacht besteed aan het ontwerp van de kopgevels en worden de erfafscheidingen als onderdeel van de architectuur integraal meegenomen in het planontwerp. De kopgevels zijn niet gesloten en krijgen ook een gezicht naar de dijk door middel van een verbijzondering in de uitwerking en detaillering. Hier zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- Horizontale geleding verdient de voorkeur, dit benadrukt het horizontale karakter van de dijk en brengt samenhang in het project;
- Voorkeur gaat uit naar een plat dak;
- Het aanbrengen van onderscheid in de verdiepingen verdient de voorkeur zodat er meer gelaagdheid komt in de bebouwing en de transparantie wordt benadrukt;
- Het groene talud en de dijk met de bomenlaan is dominant aanwezig, de architectuur dient hierin beeldkwaliteit op te worden afgestemd;
- Hout en glas met de materiaaleigen kleuren zijn passend in deze omgeving;
- Diversiteit in hoogte en tussenruimte tussen de volumes voorkomt wandwerking aan de Lange Vaart.

In het masterplan zijn dus al hele specifieke uitspraken gedaan die overgenomen worden in de criteria in dit beeldkwaliteitsplan. Op sommige punten wordt een nuancering of nadere uitwerking gegeven.

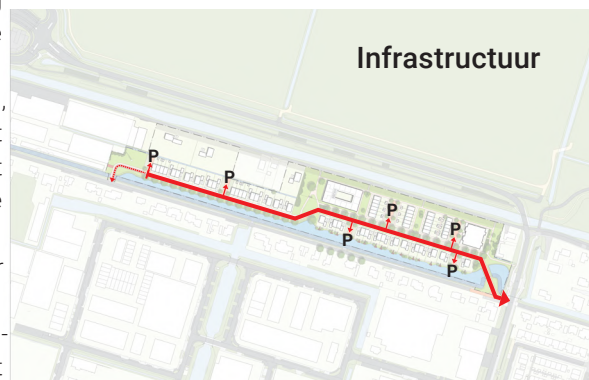


Referentiebeelden architectuur uit masterplan

2.2 Stedenbouwkundig plan

Het masterplan is uitgewerkt in het stedenbouwkundige plan met de volgende essenties:

- Een eenduidige hoofdroute door het gebied toegankelijk vanaf de Edisonlaan/Korenmolenweg.
- Door bomen langs de weg en voetpad wordt deze verharding in de zomer voor een groot deel in de schaduw geplaatst wat hittestress voorkomt.
- Parkeren in pockets en onder de bomen langs de hoofdroute.
- Een verbrede watergang langs de Korenmolenweg die wordt voorzien van natuurlijke oevers aan de noordzijde. Zo wordt voldaan aan de noodzakelijke waterberging en ontstaat een aantrekkelijk groenblauwbeeld aan de Korenmolenweg.
- Met de brede groene doorzichten, conform masterplan, aangevuld met groene woonhoven ontstaat een buurt waar alle woningen een directe relatie hebben met het openbaar groen. Hiermee blijft ook de dijk van de Lange Vaart beleefbaar.
- Nieuwe recreatieve routes langs de dijk, het water en door de groene hoven maken rondjes door de buurt mogelijk.
- Bebouwing aan overzijde Korenmolenweg bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen met eventueel enkele korte rij. De woningen staan in het westelijk deel met de voorzijde naar het water en bij het oostelijk deel met de achterzijde.
- Bebouwing aan de dijk in de vorm van rijwoningen haaks op de dijk. Centraal in het gebied een bijzonder gebouw, aan de centrale groene ruimte, in de vorm van een drielaags appartementengebouw. Het soort rijen en positie van appartementen is variabel zolang rekening wordt gehouden met de doorzichten van toegangsweg naar de dijk.
- Volop ruimte voor ontmoeting in de hoven en groene doorzichten. Langs de routes kunnen bankjes geplaatst worden als rust- en ontmoetingsplekken.



principeschema's voor thema's die als basis onder het stedenbouwkundig plan liggen

groene doorzicht, in de toekomst door te zetten tot de dijk. De schoorsteen blijft hier bestaan als cultuurhistorische verwijzing naar de oorspronkelijke functie hier.

groene doorzicht als centrale speel- en ontmoetingsruimte. Inrichting nader te bepalen



Variantverkaveling oostelijk deel

appartementengebouw met sociale en betaalbare woningen

voetpad onder aan de dijk met enkele opgangen de dijk op.

rijwoningen, of beneden-bovenwoningenhaaks op de dijk zodat doorzichten open blijven via groene woonhoven

appartementen vrije sector en betaalbaar

vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen met voorzijde naar de Korenmolenweg. Enkele korte rijwoning mogelijk

vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen met achterzijde naar de Korenmolenweg

bestaande watergang verbreed. Bij de achterzijde van de nieuwe woningen natuurlijke oevers

verbreding entree Korenmolenweg

3. Identiteit

Het eigen karakter van Bleiswijk is een belangrijk vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bleiswijk heeft een hechte gemeenschap met een krachtig verenigingsleven, een actieve kerkgemeenschap en veel vrijwilligers. Dit onderscheidt de kern sterk van de andere kernen van Lansingerland. De bestaande woongebieden zijn groen en ruim opgezet, passend bij het dorpse karakter. Groene zones met watergangen verbinden de wijken in Bleiswijk met elkaar, en de oostzijde van het dorp grenst direct aan het recreatiegebied Rottemeren. Dit biedt een unieke omgevingskwaliteit op het gebied van ecologie, natuur en recreatie.

De sterke maatschappelijke en sociale structuur, zelfvoorzienendheid en groene, ruim opgezette woonomgeving zijn daarmee een belangrijke basis voor verdere ontwikkeling.

De locatie Lange Vaart ligt aan de rand van het dorp en de bijzondere kenmerken van Bleiswijk zijn hier prominent aanwezig:

- De lange lijnen van het onderliggende polderlandschap in de vorm van de Lange Vaart zelf (een lijn die heel ver teruggaat in de historie), de dijk en de Korenmolenweg met aanliggende sloot;
- Het agrarisch karakter dat hier zichtbaar is, maar dat ook op steenworp afstand ligt aan de overzijde van de Heulslootweg.
- De variatie aan functies en bebouwing. Meer dan waar dan ook in Bleiswijk is deze variatie kenmerkend. Bestaande kassen, bedrijfspanden en een diversiteit aan woningen staan hier naast elkaar. Ook verderop op de Hoefweg is die variatie nog aanwezig.

Dit gevarieerde beeld kenmerkt Bleiswijk en deze plek specifiek. Een aantrekkelijke informaliteit en vrijheid die past bij de Bleiswijker.



luchtfoto (bron StreetSmart) Lange vaart e.o. met zichtbaar de diversiteit aan bebouwing en de agrarische omgeving



beeld van de Lange Vaart met lange lijnen in water-
gangen en routes, en te behouden schoorsteen

4. Criteria beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit onderverdeeld in de onderstaande onderdelen waarvoor criteria zijn opgesteld:

- Volume en architectuur
- Materiaal
- Erfafscheidingen
- Duurzaamheid

Voor deze onderwerpen is deels al het nodige vastgelegd in het masterplan, zie hoofdstuk 2. Een deel van deze punten is al verwerkt in het stedenbouwkundige plan en worden hier dus niet meer herhaald. Een deel van de punten worden hier verwerkt in de criteria en waar nodig voorzien van een nadere uitleg. Doel is dat de criteria voldoende toetsbaar zijn en tegelijkertijd de ontwerper en initiatiefnemers ontwerpvrijheid te geven en ruimte te bieden om in te spelen op vragen uit de markt.

Vijf onderwerpen staan voor de bebouwing centraal:

1. Heldere hoofdvorm
2. Combinaties van plat en schuin
3. Horizontaal
4. Diversiteit
5. Metselwerk als basis

Heldere hoofdvorm

De agrarische woningen, bedrijfsgebouwen en kassen kenmerken zich allen door een heldere hoofdvorm. Daarom is ook op de locatie Lange Vaart het uitgangspunt dat de woningen een helder eenduidig hoofdvolume hebben.

Combinatie plat en schuin

De appartementen op de locatie mogen maximaal drie bouwlagen zijn en zullen daarom een plat volume vormen, om zo gebruiksvriendelijke appartementen te kunnen realiseren. Deze platte vorm bebouwing komt ook terug in de andere typen woningen zodat er verwantschap ontstaat.

Diversiteit

Er is verwantschap in hoofdvolumes, maar diversiteit in uitstraling en kleurstelling. Hiermee sluit het plan aan op de omgeving met zijn diversiteit aan woningen. Zo wordt het niet direct herkenbaar als zelfstandig nieuw stukje Bleiswijk, maar voegt het zich naadloos in het dorp.

Horizontaal

Het masterplan geeft aan dat een horizontale geleding het horizontale karakter van de dijk benadrukt en samenhang brengt in het project.

Horizontaliteit komt tot uiting in daklijnen, balkons en luifels en veranda's.

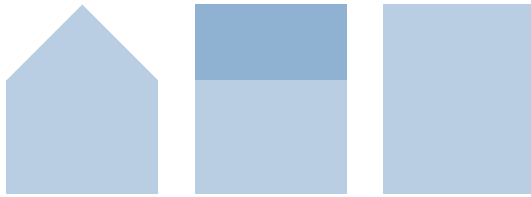
Metselwerk als basis

De meeste gebouwen in het dorp en de directe omgeving kenmerken zich door het gebruik van metselwerk als gevelmateriaal. Ook in Lange Vaart is dat het uitgangspunt. Dit mag aangevuld worden met andere materialen zoals hout en glas.

Deze vijf punten vormen de basiscriteria voor alle bebouwing. Hierna wordt ingegaan op de specifieke typologieën (appartementen, rijwoningen en vrijstaand en twee-onder-één-kapwoningen), het materiaal- en kleurgebruik, erfafscheidingen en duurzaamheid.



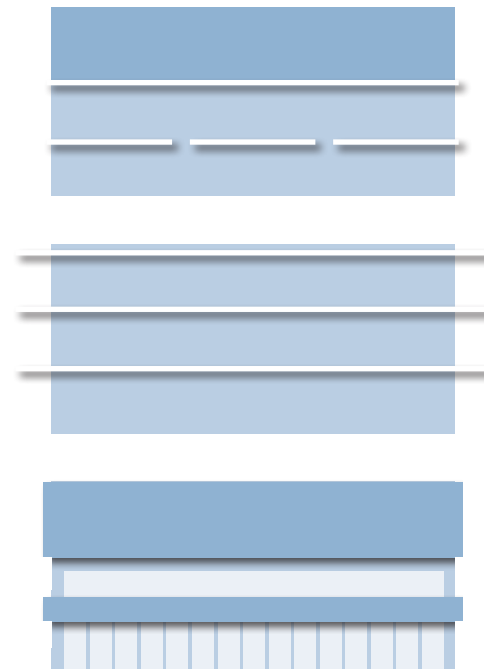
beelden die tonen dat er volop diversiteit in architectuur is in de omgeving is



Heldere hoofdvorm (grondgebonden en appartement).



Combinaties van plat en schuin.



Horizontaal



wissing _ Beeldkwaliteitsplan Lange Vaart, Bleiswijk

4.1 Deelgebieden

Hoewel de locatie Lange Vaart niet heel groot is zijn toch meerdere deelgebieden te benoemen met hun eigen kenmerken:

- **Zone Korenmolenweg: K1 en K2,**
- **Zone Lange Vaart: LV1 en LV2**

In de zone Korenmolenweg komen alleen vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Dit sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Korenmolenweg en in het verlengde daarvan de Windmolen en het Molenhof

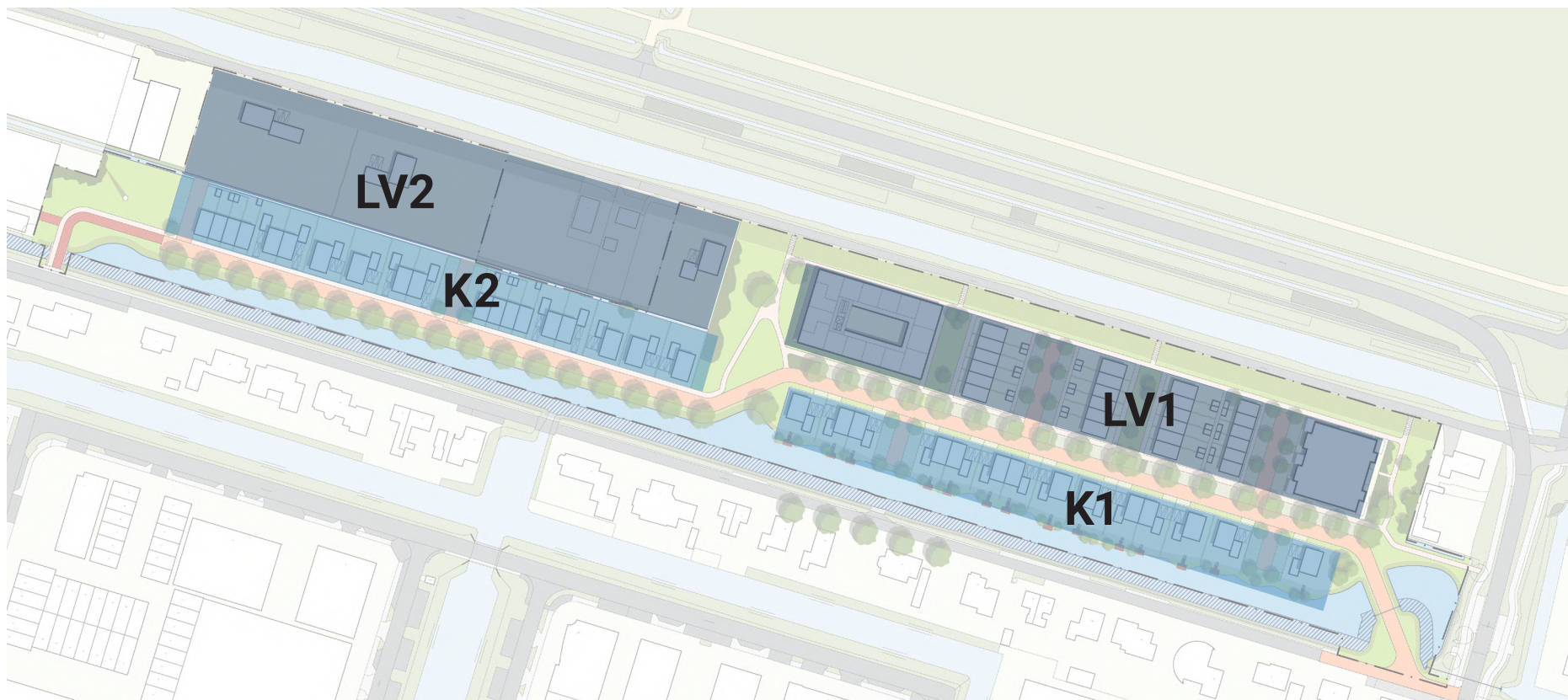
Bij zone K2 zijn die met hun voorgevel naar het water/ de Korenmolenweg geplaatst en bij de zone K1 met de achtertuinen.

Langs de Lange Vaart zijn de woningen zo geplaatst dat er tussendoor telkens zichtlijnen op de dijk van de Lange Vaart mogelijk zijn. Op een aantal plaatsen, vastgelegd in het masterplan zijn dat brede doorzichten vanaf

Korenmolenweg tot aan de Lange Vaart. Op een aantal plaatsen zijn het doorzichten van de nieuwe hoofdroute naar de Lange Vaart.

Zone LV2 is een particuliere ontwikkeling van 2 bouwkavels. Deze zijn bereikbaar vanaf de Lange Vaart, net zoals de bestaande woningen.

Zone LV1 is ingevuld met rijwoningen en een appartementengebouw. De rijwoningen zijn haaks op de dijk geplaatst met prominente koppen naar zowel de Lange vaart als de nieuwe hoofdroute.



schema met aanduiding deelgebieden op de verkavelingstekening

Vrijstaand en 2[^]1



Locatie vrijstaande woningen en 2[^]1

Beeldkwaliteitseisen

Karakteristiek

- Tweekappers en vrijstaande woningen. Aan westzijde mogelijk een enkele korte rij van maximaal 4 woningen.
- Bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling.
- Woningen passen bij elkaar met variatie in volume-opbouw, kleurstelling en accenten.

Positie en oriëntatie

- Woningen hebben duidelijk gezicht naar de hoofdroute in het gebied.
- Tweezijdige oriëntatie van hoekwoningen aan openbare zijdes, waarbij wordt gekozen voor één kaprichting per wooneenheid.

Volume

- Hoofdzakelijk twee lagen met een kap, met accenten van drie lagen plat.

- Zadeldak, met maximale helling van 45°, vormt de basis. Wisseling in kaprichting mogelijk. Bij wisseling van kaprichting binnen het hoofdvolume zorgen dat hoofdvolume leesbaar blijft, door variatie in nokhoogte.
- Accenten in volume door verbijzonderen van entrees of erkers bij hoekkavels.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van het hoofdvolume of ondergeschikt vormgegeven passend bij architectuur.

Detallering

- Detaillering terughoudend vormgegeven zodat dit geen explicite aandacht vraagt in de uitstraling.
- Logische plekken voor verbijzondering zijn bij dakranden, rondom ramen en deuren.
- Metselwerkdetails en een spel met steenverbanden zijn wenselijk om het beeld te verfijnen, zonder direct op te vallen.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevel: baksteen variërend in kleuren, uiteenlopend van oker, oranje tot roodbruin.
- Duidelijke verwantschap in kleur tussen de woningen, maar wel gevarieerd.
- Daken: bij voorkeur keramische pannen.
- Accenten: hout (onbehandeld of gebrand), gevelbeplating met natuurlijke uitstraling, of glas.

Kavel

- Duidelijke begrenzing aan openbare voor- en zijkanten met lage groene erfscheiding, die overgaat in een hoge groene erfscheiding t.p.v. de achtertuin.
- Een groene open inrichting bij tuinen aan het water. Uniforme oplossing ter plaatse van het talud tussen de percelen en naar de waterkant met lage beschoeiing en (optionele) vlonders.
- Bij parkeren op eigen terrein: zoveel mogelijk uit het zicht naast of achter de woning.



Platte woningen tot drie bouwlagen



Metselwerkdetails ter verfijning van het volume



Natuurlijke oevers voor de kavels met mogelijkheid voor vlonders



Groene erfscheidingen aan de openbare zijde

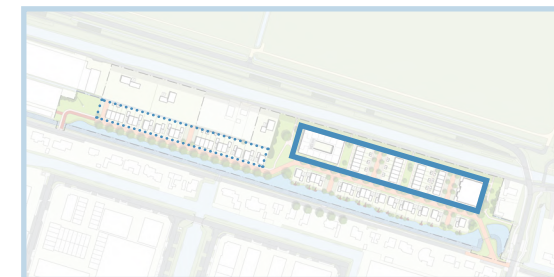


Combinatie strakke vormgeving met platte accenten



Eigentijdse vormgeving

Rijwoningen



-  Mogelijke locaties rijwoningen
-  Incidenteel kleine rij mogelijk

Beeldkwaliteitseisen

Karakteristiek

- Bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling.
- Woningen passen bij elkaar met variatie in volume-opbouw, kleurstelling en accenten.

Positie en oriëntatie

- Volumes haaks op de dijk zodat doorzichten ontstaan.
- Woningen hebben duidelijk gezicht naar de hoofdroute in het gebied.
- Oriëntatie van hoekwoningen naar alle openbare zijdes, waarbij wordt gekozen voor één kapriching per wooneenheid.

Volume

- Twee lagen met een kap gecombineerd met drie lagen plat.

- Zadeldak, et maximale helling van 45°, vormt de basis bij de kappen. Afwisseling met platte delen mogelijk.
- Accenten in volume van entrees of veranda's als 'zachte' overgang van gebouw naar groen.

Detallering

- Detaillering is terughoudend vormgegeven en vraagt geen bijzondere aandacht in de uitstraling.
- Logische plekken voor verbijzondering zijn bij dakranden, rondom ramen en deuren.
- Metselwerkdetails en een spel met steenverbanden zijn wenselijk om het beeld te verfijnen, zonder direct op te vallen.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevel: baksteen variërend in gedekte kleuren, uiteenlopend van oker, oranje tot roodbruin.

- Duidelijke verwantschap in kleur tussen de woningen, maar wel gevarieerd.
- Daken: bij voorkeur keramische pannen.
- Accenten: hout (onbehandeld of gebrand), gevelbeplating met natuurlijke uitstraling, of glas.

Kavel

- Duidelijke afkadering aan openbare voor- en zijkanten met lage (0,70 m.) groene erfscheiding.
- Hoge erfscheidingen bij de achtertuinen enkel in de vorm van hagen, of hekwerken met een gevarieerde beplanting. Poorten in de hekwerken zijn dicht uitgevoerd.
- Bij zowel de lage, als hoge erfscheidingen voldoende groeiruimte reserveren en grondverbetering toepassen.



Combinatie plat-kap en metselwerkdetails



Toevoeging platte onderdelen in de rijwoning



Horizontaliteit in veranda



Groene erfscheidingen aan de openbare zijde



Combinatie platte accenten en hout



Aantrekkelijke kopgevels

Appartementen



 Mogelijke locaties appartementen

Beeldkwaliteitseisen

Karakteristiek

- Appartementengebouw plat gedekt.
- Bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling.

Positie en oriëntatie

- Alzijdige uitstraling gericht naar de openbare ruimte. Reageren op verschillende omgeving aan de diverse zijden.

Volume

- Gebouw van maximaal drie lagen plat, mogelijk met variatie in hoogte.
- Aansluiting bij de schaal van de grondgebonden woningen door bijvoorbeeld verspringingen in het volume.
- Balkons en galerijen vormen onderdeel van de architectuur en zijn mee-ontworpen in het volume.

Detallering

- Detaillering terughoudend vormgegeven en vraagt geen bijzondere aandacht in de uitstraling.
- Logische plekken voor verbijzondering zijn bij dakranden, balkons en bij de entree(s).
- Metselwerkdetails en een spel met steenverbanden zijn wenselijk om het beeld te verfijnen.
- Goede zichtbaarheid en toegankelijkheid entrees.
- Ook de dichte geveldelen op de begane grond, ter plaatse van bergingen, vormgeven zodat een aantrekkelijk gevelbeeld ontstaat.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevel: baksteen variërend in kleuren, uiteenlopend van oker, oranje tot roodbruin.
- Duidelijke verwantschap in kleur met grondgebonden woningen.

- Accenten: hout (onbehandeld of gebrand), gevelbeplating met natuurlijke uitstraling, of glas.

Kavel

- Ontworpen overgang van gebouw naar omliggende openbare ruimte en afscherming van privéterassen. Dit mag in gebouwde vorm (bijvoorbeeld verhoogd terras, laag muurtje, hekwerk), of met laag groen.
- Goed zichtbare en sociaal veilige entrees maken.



Horizontale geleding en geïntegreerde buitenruimten



Metselwerk als basis met horizontale accenten



Combinatie van materialen mogelijk, bijvoorbeeld hout



Aandacht voor beeld bij dichte plintdelen



Eigentijdse uitstraling



Duidelijke overgang naar openbaar groen

4.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip en tegelijkertijd enorm belangrijk en een basis onder elk plan en elke woonomgeving. Duurzaamheid gaat over een gezonde omgeving waar men prettig woont, in een veilige woonomgeving met voldoende bewegingsruimte en uitzicht op groen. Het gaat ook over een omgeving waar geen geluidsoverlast is, die veilig is en zonder milieuhinder. Een omgeving die klimaatbestendig is met ruimte voor water in natte tijden en aandacht voor hittestress door beperken van harde oppervlakten en waarborgen van voldoende schaduw. Ook duurzame energieopwekking en natuurinclusiviteit zijn onderdeel van de integrale duurzaamheid.

Voor de gebouwen zijn de volgende beeldkwaliteitseisen van toepassing:

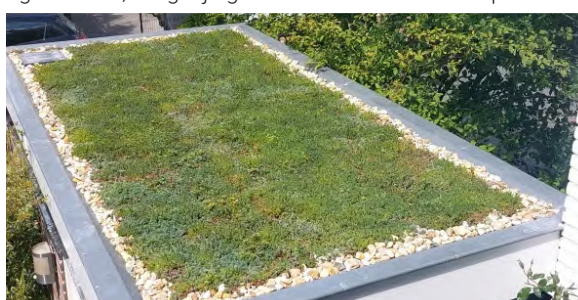
- Alle platte daken, hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen, zijn voorzien van groene daken (sedum, of grasdak).
- Natuurinclusief bouwen is het uitgangspunt. Groen aan de gevels wordt waar mogelijk toegepast. Hiervoor dient een groeiconstructie te worden ontworpen als onderdeel van de architectuur van het gebouw. Nestgelegenheden integraal in gevels en daken opnemen.
- Aandacht voor hittestress bij kleurkeuze, toepassen verharding en bij de buitenruimten. Zonwering mee ontwerpen bij de architectuur en niet later als los element toevoegen. Voorkeur voor slimme vormgeving (bijvoorbeeld toepassen overstekken) in plaats van technische oplossingen (airco's).
- Zorg voor zo min mogelijk materiaalverlies, door slimme detaillering in de architectuur en openbare ruimte. Waar mogelijk circulair bouwen.
- Alle installaties, waaronder zonnepanelen mee-ontwerpen in de architectuur en zoveel mogelijk uit het zicht houden vanaf de openbare ruimte.



groen dak, mogelijk gecombineerd met zonnepanelen



zonnepanelen geïntegreerd in het ontwerp



ruimte voor dieren



regenton



Gevelgroen als onderdeel van het ontwerp



Nestkasten ontworpen als elementen in de gevel

