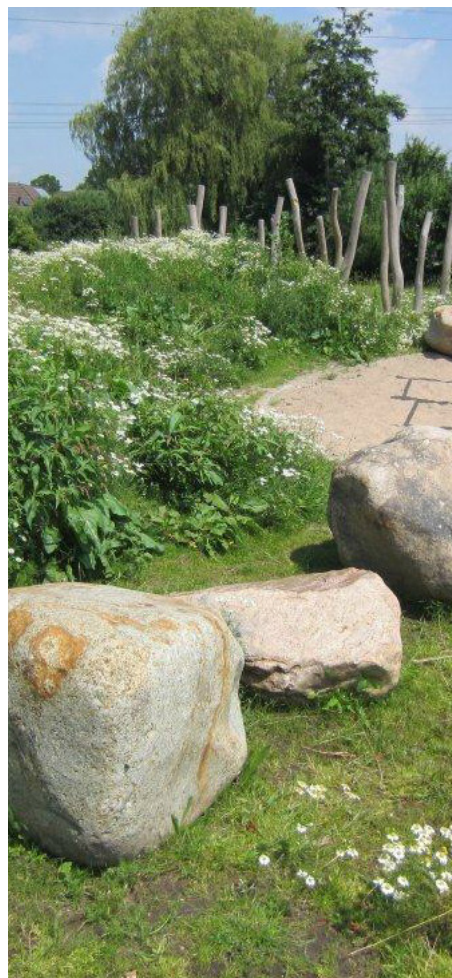


De Bovendonken Hoeven
Beeldkwaliteitsnotitie
21.03.25

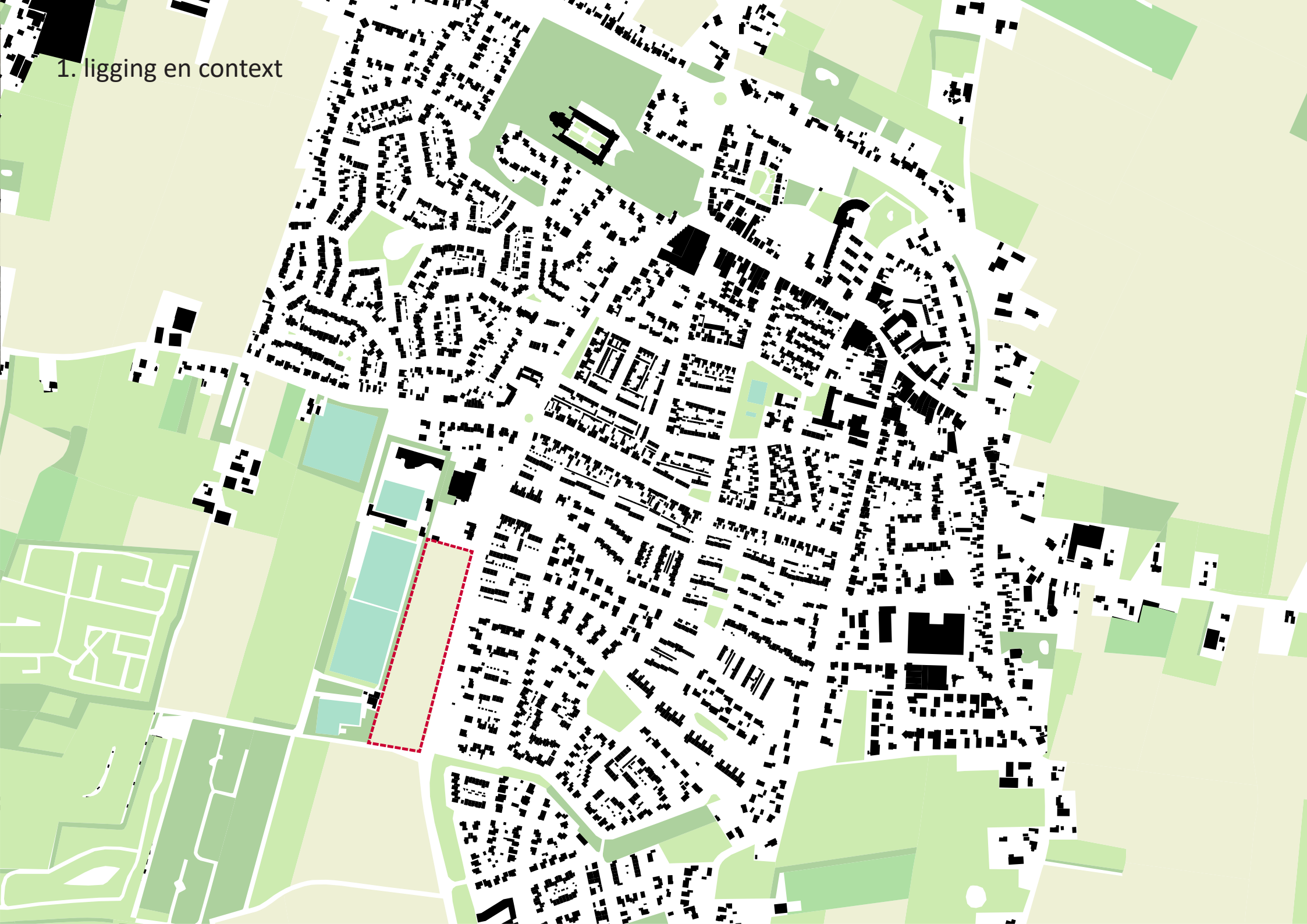


Inhoud



1. ligging en context
2. planopzet
3. principes
4. Massa opbouw
5. Orientatie
6. Architectuur en materiaal
7. Openbare ruimte

1. ligging en context



2. planopzet

Het plangebied van De Bovendonken ligt aan de westzijde van het dorp Hoeven. Het gebied wordt omsloten door verschillende voorzieningen. De sportvelden van de korfbal, voetbal en tennis liggen ten westen, recreatievoorzieningen zoals het bos, het waterpark liggen op enkele minuten fietsen, ten noorden ligt een overdekte sporthal en is een nieuwe school te vinden. Het centrum van Hoeven is via de naast gelegen dorpsontsluiting de Bovendonksestraat eenvoudig te bereiken.

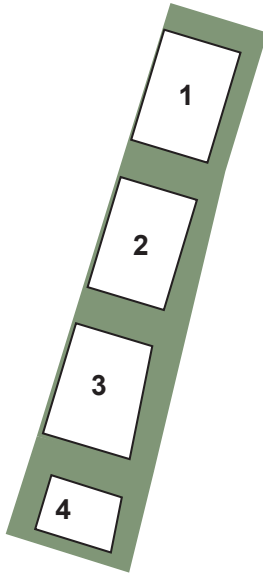
Ten noorden het plangebied is met de Hofstee een eerste start gemaakt voor de ontwikkeling van het totale gebied. Een kenmerkend bouweilandje met eigen architectuur en materiaalkeuze vormt de identiteit van dit gebied. Op dit moment worden de woningen ontwikkeld en het plangebied kan bij oplevering naadloos aansluiten op het nieuw te ontwikkelen gebied van de Bovendonken.

Het plangebied bouwt voort op het gedachtegoed van bouweilanden. Geclusterde bouwvelden met woningbouw omringt door groene zones. Hierdoor ontstaat er een rustige woon- en leefomgeving waarin veel ruimte is voor ontmoeting in het openbare gebied. Deze ruimte is ook bestemd voor de grotere duurzaamheidsopgaven zoals het tegen gaan van hittestress maar zeker ook het opvangen van regenwater.

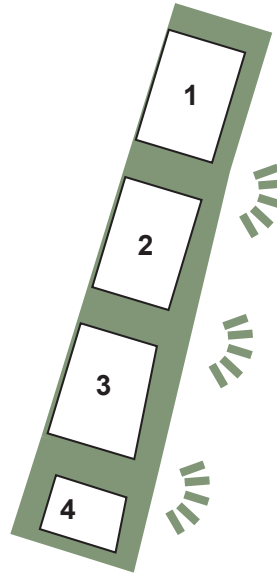
Over het algemeen zullen grondgebonden woningen in verschillende typologie ontwikkeld gaan worden. Dit is uiteraard af te stemmen op de wensen vanuit de samenleving en het beleid vanuit de gemeente. Het voorliggende plan is een schetsmatige verkenning van de mogelijkheden van dit gebied.



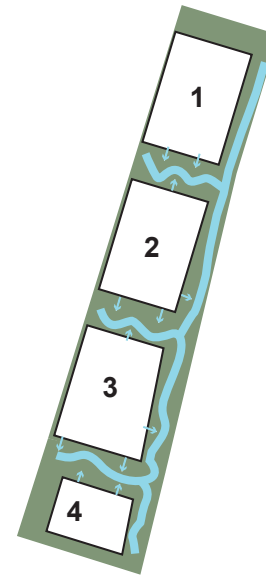
3. principes



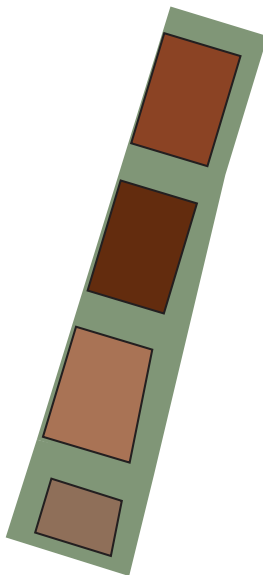
4 afzonderlijk uitgeefbare
bouwvelden



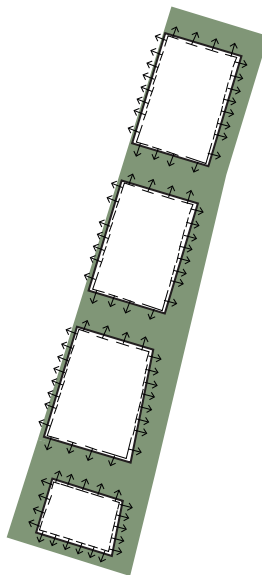
dieper gelegen groene wiggen
als relatie met het landschap



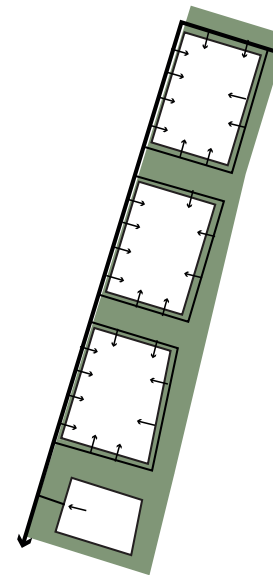
hemelwater zichtbaar naar
en in de openbare ruimte



drie samenhangende sferen, flexibel
indeelbaar met grondgebonden wo-



orientatie bebouwing naar om-
geving



ontsluiting

4. Massaopbouw

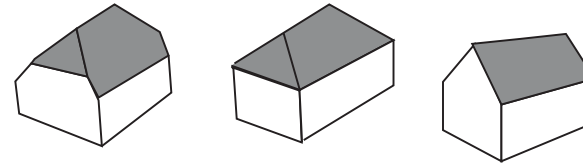
Het plan steekt in op de individuele woning en diversiteit in volumes. Hierbij wordt uitgegaan van een woning met kap. De architectuur in de Bovendonken zal een hedendaagse vertaling zijn van oorspronkelijke en streekeigen bouwkenmerken. Dit kan ruim geïnterpreteerd worden; Vlaamse schuren kunnen bijvoorbeeld als referentie dienen voor rijwoningen in korte blokken. Door op verschillende manieren te clusteren ontstaat een rijk beeld aan verschillende volumes. Kapvormen kunnen op verschillende manieren speels ingezet worden. Duurzaamheidsmaatregelen en installaties zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, groendaken, waterbuffering worden gelijk meegenomen in het ontwerp.

Vrijstaande woningen en Zonder1 kap

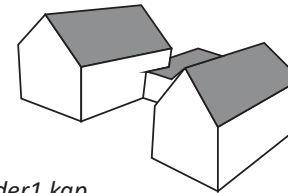
De massaopbouw van de vrijstaande woningen en Zonder1 kap woningen is 1 of 2 bouwlagen met een kap. Garages zijn toegestaan (zie ook 5. Oriëntatie en erfafscheidingen). De hoofdmassa van de woningen is herkenbaar en helder vormgegeven. Gestreefd wordt naar een ingetogen architectuur met krachtige contouren.

Rijwoningen

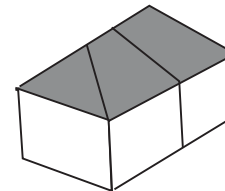
Voor de rijwoningen geldt dat het streven is naar diversiteit in korrel en massa. Korte blokken kunnen samenhangend vormgegeven worden waardoor het zich presenteert als 1 volume. Of de blokken kennen een diversiteit in massaopbouw en architectuur waardoor juist de individuele woning herkenbaar blijft.



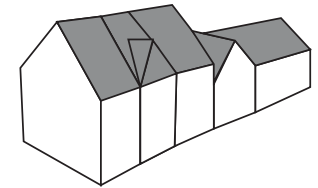
Vrijstaande woningen
Heldere hoofdmassa in 1 of 2 lagen met kap



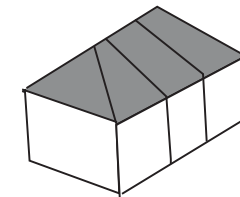
Zonder1 kap
Doorzichten tussen de woningen



Zonder1 kap
Presenteren zich als 1 volume



Rijwoningen
Individueel vormgegeven woningen



Rijwoningen
Presenteren zich als 1 volume



5. Orientatie en erfafscheidingen

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een wijk. Het groene karakter en de dorpse sfeer wordt voor een groot deel bepaald door de tuinen. Er wordt in de Bovendonken gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Dit sluit aan op de gewenste dorpse sfeer en bevordert ook de biodiversiteit in de wijk. Voor de hele buurt zijn groene erfafscheidingen in de vorm van inheemse hagen en begroeide schermen het uitgangspunt.

Voortuin

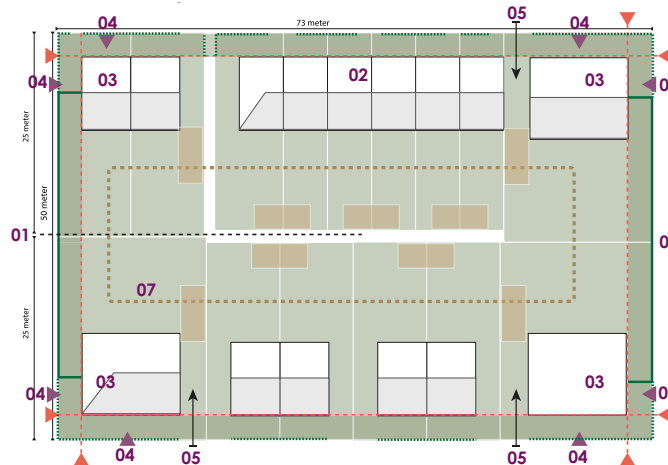
Alle erfafscheidingen in de voortuin bestaan uit inheemse hagen, gemetselde muurtjes of schanskorven van maximaal 1m hoog. De erfafscheiding zal ook beoordeeld worden in de omgevingsvergunning.

Zijtuin

Waar de zijtuinen aan openbaar gebied grenzen moeten groene erfafscheidingen van maximaal 2.00m hoog geplaatst worden. De twee meter hoge erfafscheidingen mogen alleen achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden. Deze erfafscheidingen mogen bestaan uit groene hagen of uit frames met gaas gecombineerd met klimop (bijvoorbeeld hедера). Deze frames mogen uitgevoerd worden in staal of hout met staal gecombineerd. De toe te passen kleuren van de frames zijn antraciet, donkerblauw of donkergroen. Blank houtwerk in de frames is ook toegestaan. Een combinatie van een muurtje (max. 1m hoog) en een begroeid frame behoort ook tot de mogelijkheid.

Inritten

Bij het ontwerp van de woningen hoort ook een integraal voorstel voor de positie van een inrit. Voor het plangebied is een kavelpaspoort opgesteld, waar de inritten voor de vrije kavels zijn bepaald. Voor de overige woningtypen zal de inrit ook beoordeeld worden in de planvorming. De positie is soms ook bepaald door de bomen die in het openbaar gebied. (komen te) staan.



- 01 > Deling van het bouwveld (2x25 meter)
 - 02 > Rijwoningen enkel mogelijk aan de zijde van de sportvelden in verband met de parkeeroplossing
 - 03 > Boekensteunen op hoeken bouwvelden (vrijstaande woning, twee-/driekapper of rijwoning met zij-erker)
 - 04 > Boekensteunen hebben een tweezijdige oriëntatie (straat en de groene tussenzone)
 - 05 > Inritten hoekpercelen aan binnenzijde bouwvelden (niet aan de zijde van de groene tussenzone)
 - 06 > Vrijstaande woningen en twee-/drie-ó-één kap woningen hebben 1,7 parkeerplaatsen op eigen terrein
 - 06 > twee-ó-één kap hoekwoningen hebben 1,0 parkeerplaatsen op eigen terrein
 - 07 > Bijgebouwen centraal gepositioneerd in het bouwveld. Zo min mogelijk bijgebouwen aan de randen van het bouwveld
- > Bouwhoogtes: één of twee bouwlagen met kap. (10 of 6 meter hoog)
 - > Tussen 2 óf 3 meter voortuinzone
 - > Regenwater retentie op eigen terrein. Wat niet opgevangen kan worden mag oppervlakkig afvloeien naar de centrale wadi
 - > Daken zijn energiedaken, groene daken, retentiedaken of een combinatie hiervan
 - > Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak (lessenaarsdak, zadeldak), of weggewerkt achter een opstaande rand
 - > Groene erfafscheiding. Voor de voorgevellijn maximaal 1 meter, achter de voorgevellijn 2 meter hoog (met uitzondering de woningen met dubbele oriëntatie.)
 - > Erkers mogen de 3 meter voorgevelrooilijn overschrijden, erkers max. 1 meter diep.



6. Architectuur en materiaal

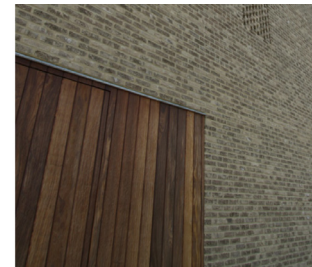
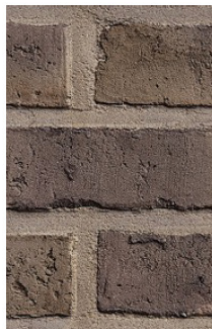
Grondgebonden woningbouw

De architectuur in de Bovendonken zal een hedendaagse vertaling zijn van oorspronkelijke en streekeigen bouwkenmerken. Dit kan ruim geïnterpreteerd worden; Vlaamse schuren kunnen bijvoorbeeld als referentie dienen voor rijenwoningen in korte blokken. Bestaande kapvormen kunnen op verschillende manier speels ingezet worden. De individuele woning staat centraal.

Om de gewenste sfeer te krijgen van de dorpse intimiteit en diversiteit is niet gekozen om een bepaalde architectuurstijl voor te schrijven, zoals bijvoorbeeld de jaren '30-stijl.

De landelijke omgeving vraagt om een uitwerking in streekgebonden schaal en diversiteit. Er wordt ingestoken op woningen met kappen en “warme” materialen en kleuren. De vorm en architectuurtaal is daarmee ingekaderd en biedt voldoende ruimte om variatie en een verandering in tijdsbeeld te laten ontstaan. Een eigentijdse interpretatie van traditionele vormen moeten een intieme, dorpse sfeer uitstralen. De hoofdmaterialen zijn baksteen en hout in combinatie met een doordachte detaillering.

Projectontwikkelaars, aannemers en particuliere bouwers dienen te werken met een architect geregistreerd in het architectenregister. Bij projectmatige bouw zal de architectenkeuze in overleg met de gemeente gemaakt worden. De foto's op deze en de andere pagina's geven de denkrichting aan en dienen als inspiratie.



Architectuur en materiaal

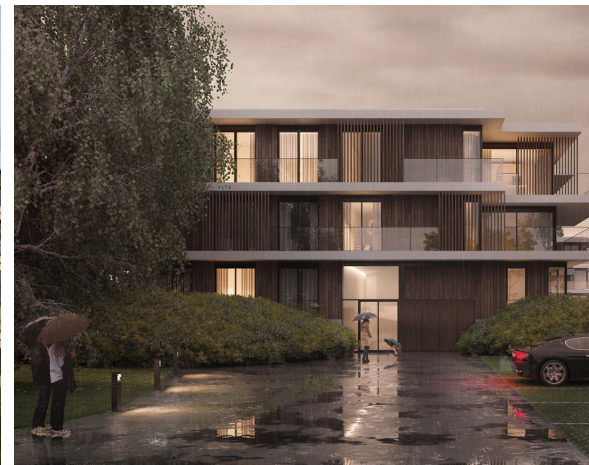
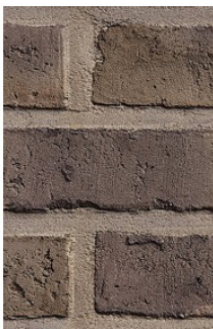
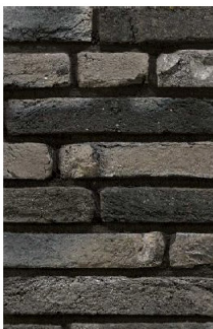
Gestapelde woningbouw

Het vierde bouwveld van het plan De Bovendonken wijkt qua maat, schaal en programma af van de andere drie bouwvelden. Waar de andere bouwvelden louter grondgebonden woningen bevatten in verschillende typologieën, heeft het vierde bouwveld appartementen op een half verdiepte parkeerkelder. Het gebouw komt op een groene terp te liggen met een natuurlijke aansluiting op het omliggende landschap.

Het woongebouw kenmerkt zich door een heldere opzet van plattegronden en gevels. De appartementen hebben veel daglicht en ruimte en worden voorzien van grote buitenruimtes om de relatie met het landschap te benadrukken. Variatie in raamverdeling en positionering van balkons wordt toegepast om een spannend en vriendelijk geheel te vormen. De balkons zijn ontworpen als onderdeel van de architectuur en bevinden zich buiten het gebouw teneinde een markante plastiek te verkrijgen. Het gebouw is alzijdig en kent geen voor- of achterkanten. Details in de vormgeving geven een verbijzondering.

Omdat het appartementengebouw in schaal en massa afwijkt van de overige bouwvelden wordt samenhang gezocht in materiaaltoepassing en detaillering. De variatie in architectuurstijlen van de bouwvelden maakt dat het appartementengebouw vanzelfsprekend wordt opgenomen in het geheel. Voor het appartementengebouw wordt gedacht aan een uitwerking in metselwerk in aardse tonen mogelijk gecombineerd met hout. De materialen worden toegepast in een doordachte en kwalitatieve detaillering.

Projectontwikkelaars, aannemers en particuliere bouwers dienen te werken met een architect geregistreerd in het architectenregister. Bij projectmatige bouw zal de architectenkeuze in overleg met de gemeente gemaakt worden. De foto's op deze en de andere pagina's geven de denkrichting aan en dienen als inspiratie.



7. Openbare ruimte

Landschappelijke groene inrichting

Het plan heeft een duidelijk groen en landschappelijk karakter, met de groene omzoming en wiggen tussen de bouwblokken. Belangrijk is om de verschillende inrichtingselementen hierop aan te laten sluiten. Denk hierbij aan natuurlijk vormgeven wadi's, onverharde of half verharde paden en natuurlijke speelplekken.

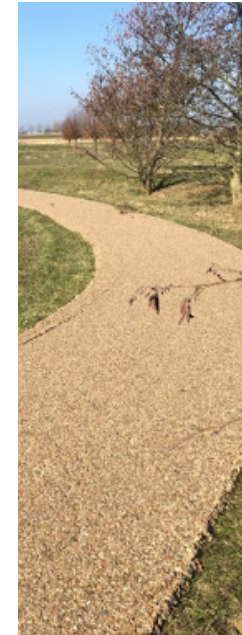
Ontsluitingslaan

Om het buurtje een duidelijk eigen karakter te geven wordt voorgesteld de achterliggende ontsluitingslaan aan te planten met een duidelijk herkenbare boomsoort. Een bekend voorbeeld is de kersenboom, waarvan de kersenbloesem periode inmiddels overal ter wereld bezoekers trekt.

Voor de bestrating zelf wordt een ingetogen gebakken klinker voorgesteld, waarbij het profiel hol ligt. Hiermee kan de centrale as bijzonder vormgegeven worden door bijvoorbeeld kinderkopjes. Dit breekt de rijloper in twee delen en zou zelfs ingericht kunnen worden met de gedachte van een fietsstraat.

Een holle weg profiel heeft als voordeel dat het zelf een bergende capaciteit kan hebben voor regenwater. Met centrale kolken kan het regenwater afgevoerd worden naar de wadi's. Denkbaar is ook dat de lange laan onderbroken door het doortrekken van de wadi's in en over het straatprofiel. Deze verlaagde delen in het wegprofiel remmen de snelheid van de automobilist maar kunnen ook extra water bergen bij overlast.

De parkeervakken en de ontsluitende straten rondom het bouwland worden in half verharding aangelegd zodat we het totaal verhard terrein zo beperkt mogelijk houden.





Gemeente
Halderberge

De Bovendonken Hoeven
Gemeente Halderberge
Beeldkwaliteitsnotitie
21.03.25