

*“De ultieme combinatie
van natuur en wonen”*



BEELDKWALITEITPLAN Natuurhaven De Rietlanden



DE KONING
GROEP

Drimmelen
**Aveco
de Bondt**
onderzoekt ontwerpt adviseert

8 november 2024

Aveco de Bondt

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 088-0048212

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

Projectnummer: 221510

Datum: 8 november 2024

Referentie: 221510_AdB_RAP_0000_v3.0_bkp

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	1	Inleiding	5
	1.1	Aanleiding	5
	1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
	1.3	Leeswijzer	5
	1.4	Relatie met de welstandsnota	5
Hoofdstuk	2	Plantoelichting	7
Hoofdstuk	3	Duurzaamheid	9
	3.1	Circulariteit	9
	3.2	Klimaatadaptatie	9
	3.3	Natuurinclusiviteit	9
	3.4	Biodiversiteit en ecosystemen	11
	3.5	Gezonde leefomgeving	11
Hoofdstuk	4	Beeldkwaliteit bebouwing	13
	4.1	Algemene beeldkarakteristiek	13
	4.1.1	<i>Drimmelen en de jachthaven</i>	13
	4.1.2	<i>Architectuurthema</i>	13
	4.1.3	<i>Samenhang en diversiteit</i>	13
	4.1.4	<i>Deelgebieden</i>	15
	4.2	Deelgebied I - Grondgebonden wonen in het groen aan het water	17
	4.3	Deelgebied II - Drijvende woningen	19
	4.4	Deelgebied III - Gestapeld wonen in het groen aan het water	21
	4.5	Deelgebied IV - Specials	23
Hoofdstuk	5	Inrichting openbare ruimte	25



Deze
ontwikkeling heeft een
unieke locatie aan de rivier de
Amer, grenzend aan het Nationaal
Park de Biesbosch. Al varend, fietsend
of wandelend door het gebied vallen
een groot aantal wilgen en riet langs
de oevers op.

Situering plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Natuurhaven De Rietlanden bevindt zich op een unieke locatie net buiten de historisch kern van Drimmelen. Door de open relatie over water met de Amer liggen de Biesbosch en andere binnenwaterwegen binnen handbereik.

Er is reeds een stedenbouwkundig plan vervaardigd met als doel te komen tot een aantrekkelijke woonbuurt waarbij rekening gehouden wordt met de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Dit document betreft het beeldkwaliteitplan voor betreffende woningbouwontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzingen plangebied

Natuurhaven De Rietlanden is een unieke locatie. De omgeving is zeer divers. Aan de west- en noordzijde grenst het plangebied aan de jachthaven, aan de noordoostzijde aan het watergerelateerde bedrijventerrein, aan de oostzijde aan het recreatiestrand en aan de zuidzijde aan de Standhazensedijk, de primaire waterkering. Enerzijds brengt dit de nodige aandachtspunten met zich mee als het gaat om waterveiligheid, anderzijds biedt dat de unieke gelegenheid om een plan te maken dat de kwaliteiten van wonen aan, op of nabij het water optimaal benut.

1.3 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste uitstraling van de architectuur van de ontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over de architectonische uitstraling, positionering en oriëntatie van de bebouwing, rooilijn, bouwhoogte, kleurstelling en materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte.

Naast dat dit beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om tot een bijzondere ontwikkeling met maximaal toekomstperspectief te komen. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden.

Wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling in de geest van dit beeldkwaliteitplan zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

1.4 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beknopte beschrijving van de ontwikkeling, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen.

Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd.



2 PLANTOELICHTING

Het plan voor Natuurhaven De Rietlanden speelt in op de bijzondere buitendijkse ligging aan het open water in de directe nabijheid van de Biesbosch en vraagt om een innovatieve stedenbouwkundige opzet, waarbij circulariteit, duurzaamheid, natuurinclusiviteit en biodiversiteit centraal staan.

Natuurhaven De Rietlanden is in dat licht dan ook de meest vanzelfsprekende thematische basis waaruit zowel de stedenbouwkundige opzet, de landschappelijke inrichting als de architectuur wordt vormgegeven. Dit begint bij een veilig en passend maaiveldniveau van +3.90 NAP ten opzichte van een gemiddelde waterstand van +0.90 NAP. Uitgaande van fluctuaties variërend van 30 tot 50 cm resulteert dit in een waterstand van maximaal +1.40 NAP en minimaal +0.40 NAP. Voor de bepaling van een veilig maaiveldniveau is er tevens gekeken naar prognoses inzake mogelijk te verwachten waterstanden als gevolg van klimaatverandering. In een incidenteel voorkomende extreme situatie kan er nog een extra stijging van 2.55 m worden opgevangen. Door de toepassing van flauwe oevers (talud 1:3) krijgt het water in dergelijke situaties ook automatisch extra ruimte. Ten slotte ligt het vloerniveau van alle woningen (met uitzondering van de drijvende woningen) op 4.70m +NAP. Anticiperend op de buitendijkse ligging wordt een deel van de woningen uitgevoerd als drijvende woningen welke mee bewegen op de fluctuerende waterstand (met in het bijzonder in extreme situaties)

Daarnaast gaat er binnen de stedenbouwkundige opzet, dit beeldkwaliteitsplan en daaraan gekoppeld het

inrichtingsplan veel aandacht uit naar wonen en leven in balans met natuur en klimaat. Enkele voorbeelden hiervan zijn onder andere het bewust bouwen met duurzame en circulaire materialen, het toepassen van groene daken, het vasthouden en hergebruiken van hemelwater, het toepassen van slimme energiebesparende en-opwekkende maatregelen op en aan de woning en de landschappelijke inrichting van de openbare ruimte. Hierbij wordt er maximaal ruimte aan de natuur gegeven door de inpassing van natuurlijke diervriendelijke oevers, een ruige en robuuste vegetatie op basis van inheemse en klimaatbestendige soorten ten behoeve van de borging en versterking van de biodiversiteit. In het verlengde daarvan wordt de hoeveelheid benodigde verharding tot het minimaal noodzakelijke beperkt en daar waar mogelijk als waterdoorlatend halfverharding uitgevoerd.

De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een waterrijke opzet met veel ruimte voor een natuurlijke groene omgeving. Met de ontwikkeling van een 'eyecatcher' met een bouwhoogte van circa 40 meter in de noordwestelijke punt wordt de entree van het plangebied gemarkeerd. Dit bebouwingsaccent vormt een oriëntatie- en herkenningspunt voor zowel de 'Natuurhaven De Rietlanden' als de jachthaven. Het gebied krijgt vier bebouwingsclusters (landtongen) die ten opzichte van elkaar uitwaaien. Tussen deze clusters liggen wigvormige openbare ruimtes die zich naar het zuiden toe verwijden. Dit wordt extra manifest gemaakt door de sequentie in de bebouwing van dicht aan de noordzijde naar open aan het water.

In drie van de vier bebouwingsclusters wordt een mix van grondgebonden woningen gerealiseerd bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, vrijstaande woningen en drijvende woningen. De vrijstaande en drijvende woningen liggen op en aan de nieuwe landtongen, omringd door het water. Bij deze woningen wordt de natuurlijke oever en een gedeelte van het water meegenomen als uitgeefbaar. De eigenaar is hiermee verantwoordelijk voor het extensief beheer van de oever en krijgt tegelijkertijd de mogelijkheid tot het realiseren van een aanlegsteiger voor een boot. Aan de oostzijde van het plan zijn vier kleinschalige appartementengebouwen in het groen gesitueerd nabij het water. De losse setting zorgt voor transparantie en zichtlijnen tussen de gebouwen door.

Aan de oostzijde, in directe nabijheid van het strand en de ligweide, is een hotel geprojecteerd. Het vormt een bijzonder gebouw dat als een vrij element (enigszins sculpturaal) in de groene ruimte is gelegen. Het plan kent door de gekozen stedenbouwkundige opzet een grote variatie aan kwalitatieve openbare ruimtes. Alle woningen hebben daardoor een hoge omgevingskwaliteit. In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van de meest recente CROW richtlijnen omtrent parkeren, zoals die ook in de gemeente Drimmelen gehanteerd worden. De parkeerplaatsen zijn daarbij zo gesitueerd dat, voor zover er niet op eigen terrein wordt geparkeerd, in de directe nabijheid van een woning een parkeerplaats in het openbaar gebied voorhanden is.

Energie opwekken d.m.v. wind



Toepassing van groene gevels



Combinatie van water vasthouden en energie opwekken



Gebruik maken van circulaire bouwmaterialen



Regenwater ondergronds opslaan



Energie opwekken d.m.v. wind



Toepassing van vegetatiedaken tbv klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen



Toepassing van drijvende woningen



3 DUURZAAMHEID

Om het innovatieve en duurzame karakter van 'Natuurhaven De Rietlanden' tastbaar te maken is deze binnen een vijftal categorieën uiteengezet, namelijk: circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en ecosysteem en tot slot Gezonde leefomgeving.

3.1 Circulariteit

Circulair bouwen om 'Natuurhaven De Rietlanden' CO₂ neutraal of met een zo'n groot als mogelijke CO₂ reductie te realiseren past binnen de ambitie, thematiek, beoogde kwaliteit van het plan. Gebruik maken van duurzame (toekomstbestendige), biobased, gebruikte, secundaire en hernieuwbare materialen en grondstoffen draagt bij aan het behalen van dit doel.

Gebouwen die flexibel en adaptief zijn kunnen inspelen op toekomstige veranderingen. Losmaakbaarheid is een middel om dit voor elkaar te krijgen. Het optimaal hergebruik van bouwmaterialen is alleen mogelijk als alles wat vast zit ook weer simpel los te maken is.

Voor een energieneutraal gebouw zijn heel veel materialen nodig. Deze zijn niet altijd even duurzaam. Sommige van die materialen hebben een hoge milieulast. Circulair bouwen vraagt daarom altijd om een integrale benadering. De CO₂-uitstoot die gemoeid gaat met het materiaalgebruik én met de CO₂-uitstoot gekoppeld aan het operationeel energieverbruik van een pand bepaald in welke mate een gebouw energieneutraal is. Het gebruik van bijvoorbeeld minder isolatiemateriaal kan leiden tot een gebouw dat iets minder energiezuinig is, maar toch minder CO₂ uitstoot over

zijn complete levenscyclus. Ook de keuze voor alternatieve meer natuurlijke materialen (biobased) zoals stro of hennepvezels kan een significant positief effect hebben.

De voorwaarde voor een circulair bouwproces is dat alle partijen in de keten samenwerken. Dit betekent dat aannemers, ontwikkelaars, architecten en alle overige betrokken partijen de handen ineen moeten slaan.

Door gebruik te maken van diverse meetmethodes, handreikingen en strategische hulpmiddelen, zoals onder andere De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG), De Meetmethodiek Losmaakbaarheid, Life Cycle Analysis (LCA), Whole Life Carbon (WLC), Leidraad Circulair ontwerpen, BREEAM-systematiek, Circulariteitsprestatie gebouwen (CPG) / GPR Gebouw, Building Circularity Index (BCI), Het Nieuwe Normaal (HNN) wordt de ontwikkelende partij in staat gesteld om 'Natuurhaven De Rietlanden' zo innovatief en duurzaam als mogelijk te realiseren.

3.2 Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie en toekomstbestendig wonen, zoals reeds in hoofdstuk 2 beschreven, vormt de basis van de stedenbouwkundige opzet van 'Natuurhaven De Rietlanden'. Door de ruime opzet, veilige maaiveldhoogtes (gebaseerd op korte en lange termijnverwachtingen) en oevers met flauwe taluds is er veel ruimte voor water en de daarbij horende fluctuaties van het waterpeil. Hierbij is expliciet rekening gehouden met de buitendijkse ligging. In het verlengde van die karakteristiek wordt 10% van het woningbestand dan ook uitgevoerd als drijvende waterwoning.

Klimaatadaptatie is ook slim gebruik maken van innovatieve manieren van energie opwekken, opslaan en hergebruiken. Denk hierbij aan zowel zonnecollectoren als windvangers, en -turbines op daken, maar ook aan de mogelijkheid tot het opslaan en hergebruik van deze energie in eigen beheer of op straat of buurniveau voor gebruik op een later moment.

Door afkoppeling van hemelwater op het rioolstelsel in combinatie met de toepassing van groene daken kan hemelwater worden opgevangen en vastgehouden. Het overschot kan worden opslagen, zodat dit kan worden toegepast voor onder andere het doorspoelen van het toilet, wassen van kleding, schoonmaken van woning en auto en besproeien van de tuin. Het eventuele overschot kan vertraagd worden afgevoerd op de ruim opgezette, grotendeels onverharde, openbare ruimte. Naast vasthouden en vertraagd afvoeren draagt het groene dak ook bij aan de klimaathuishouding van de woning en is het een van de te nemen maatregelen die bijdragen aan natuurinclusief bouwen.

3.3 Natuurinclusiviteit

Natuurinclusiviteit wordt met name geborgd in de landschappelijke inrichting van de openbare ruimte. Dit start bij de toepassing van zo min mogelijk verharding en daar waar mogelijk uitgevoerd als waterdoorlatende halfverharding. Parkeerplaatsen en erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte worden omzoomd met hagen. Er wordt maximaal ruimte aan de natuur gegeven door de inpassing van natuurlijke diervriendelijke oevers en een ruige en robuuste vegetatie op basis van inheemse



Toepassing van bio keerwanden tbv natuurinclusief bouwen



Integraal in de architectuur verwerken van natuurinclusieve maatregelen



Groene gevel met nestkastvoorzieningen

en klimaatbestendige soorten ten behoeve van de borging en versterking van de biodiversiteit. Denk daarbij aan een bloemrijke inheemse kruidenlaag op basis van één-, twee- en meerjarige soorten aangevuld met een struiklaag, bestaande uit solitaire en groepsgewijs aangeplante inheems soorten. De bomenlaag bestaat uit een mix van inheemse en klimaatbestendige bomen afgestemd op hun standplaats.

Op sommige plaatsen is het noodzakelijk om met keerwanden te werken. Door toepassing van bio-keerwanden wordt enerzijds de grond gekeerd en anderzijds ruimte geboden aan groeiplaatsen voor planten en schuil- en broedplaatsen voor insecten en vogels. Zelfs met robuuste elementen als deze kan er worden bijgedragen aan een natuurinclusief plan.

Bij de vormgeving van de architectuur dient voorzien te worden in broed- en verblijfplaatsen voor gebouw bewonende soorten zoals de Huismus, Spreeuw, Zwarte roodstaart, Steenuil, Gewone Dwergvleermuis, Gewone Grootoorvleermuis en de Laatvlieger. Naast deze algemeen voorkomende soorten moet er nagegaan worden of er aanleiding is om te voorzien in andere, meer specifiek locatiegebonden, gebouwbewoners zoals de Kerkuil, Slechtvalk, Scholekster, Visdiefje en de Meervleermuis. De resultaten van het uitgevoerde ecologisch onderzoek moeten uitwijzen welke soorten momenteel aanwezig zijn en waarvoor het noodzakelijk is om maatregelen te nemen. Daarnaast is het wenselijk om rekening te houden met logischerwijs te verwachten andere soorten als gevolg van de ontwikkeling op deze specifieke locatie. Deze te nemen

maatregelen vinden, afhankelijk van de soort, plaats aan de gevel, dak, dakrand en schoorsteen en zijn terug te vinden in de mitigatiecatalogus voor gebouwbewonende soorten.

Daarnaast worden toekomstige bewoners aangemoedigd om zelf aanvullende maatregelen aan en om de woning te treffen zoals onder andere gevels te laten begroeiing met klimplanten en te voorzien in nestkasten voor onder andere vleermuizen, zwaluwen en andere soorten.

3.4 Biodiversiteit en ecosysteem

Door de natuurlijke landschappelijke inrichting van de openbare ruimte op basis van inheemse en klimaatbestendig soorten, zoals in de voorgaande paragraaf omschreven en verder uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, ontstaat er een gezonde leefomgeving voor de mens in balans met de natuur waar ruimte is voor broed- en schuilplaatsen en er voldoende voedsel te vinden is voor kleine zoogdieren, vogels en insecten. Specifieke aandacht voor een grote differentiatie in soorten en cultivars waardoor er jaarrond dracht en voedsel te vinden is draagt bij aan de versterking van een robuust ecosysteem.

De natuurlijke diervriendelijke oevers hebben een geleidelijke overgang van water naar land. Dit geeft planten en dieren alle ruimte. Zo ontstaat een rijk en gevarieerd leven. De oevers zijn een beschutte leefomgeving voor bijvoorbeeld insecten, kikkers, padden, kleine zoogdieren en vissen. Ook vogels als de rietzanger en karekiet voelen zich er thuis. De oever- en waterplanten zijn een prima plek om te schuilen, op te groeien, voort te planten en voedsel

te vinden. Dit alles levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de ecologische waterkwaliteit. Onderhoud en maaien moet bij voorkeur in september of oktober gebeuren, om planten en dieren te ontzien. De frequentie van het onderhoud van natuurvriendelijke oevers is zo laag mogelijk waarbij zoveel mogelijk planten blijven staan.

Natuurlijke diervriendelijke oevers zijn:

- Belangrijk voor de ecologische waterkwaliteit. Hoe meer de natuur haar gang kan gaan, hoe meer soorten planten en dieren én hoe hoger de waterkwaliteit.
- Goed voor plant en dier. Natuurvriendelijke oevers zijn vaak een broedplaats, er worden eitjes afgezet en jonge dieren kunnen er opgroeien. Andere dieren gebruiken de oever dan weer om te schuilen op jacht naar een prooi, zoals bijvoorbeeld de Snoek.
- Prettig om naar te kijken. De natuur in een natuurvriendelijke oever is uitbundig, er is een grote soortenrijkdom en het water is mooi helder.
- Geven meer ruimte aan het water, waardoor de kans op wateroverlast geminimaliseerd wordt.

3.5 Gezonde leefomgeving

Door toepassing en combinatie van de, in voorgaande paragrafen omschreven, uitgangspunten vormen de basis voor een gezonde leefomgeving. Een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag, aantrekkelijk is voor verblijf en recreatie en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. De mens in balans met de natuur.

De identiteit van Natuurhaven De Rietlanden laat zich omschrijven door de termen natuur, biodiversiteit, haven, waterrijk, innovatief met een frisse, groene en natuurlijke uitstraling.



Beeldkarakteristiek jachthaven.



Diversiteit door het grote onderscheid in vaartuigen, samenhang door de heldere structuur van aanlegsteigers en het kleurgebruik van de vaartuigen (overwegend wit met kleine kleurnuances)

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4.1 Algemene beeldkarakteristiek

4.1.1 Drimmelen en de jachthaven

Drimmelen kenmerkt zich door het binnendijks kleinschalig opgezette dorp en de buitendijks door de tijd gegroeide jachthaven met de daaraangekoppelde bedrijvigheid. Hieraan ontleent Drimmelen een identiteit met twee gezichten.

Binnendijks gelegen ligt de historische kern. Het dorp bestaande uit enkele lintstructuren die samenkomen kenmerkt zich door een kleinschalige pandsgewijze opzet, bestaande uit veelal vrijstaande en gedeeltelijk gekoppelde woningen. Sommige met een rijke gevelarchitectuur andere met een eenvoudige sobere detaillering. Het kleinschalige, dorpse karakter met smalle straten, verspringende en verdraaide rooilijnen en woning die wisselend met kop- of langsgewel aan de straat staan georiënteerd en dat alles met groen omzoomd is typerend voor de kern Drimmelen.

Buitendijks gelegen bevindt zich de oude jachthaven die door de tijd heen aan de zuidoever van Amer in oostelijke richting is uitgebreid. Dit gebied kenmerkt zich door een open en meer grootschalige opzet, waarin het contrast met het binnendijks gelegen dorp goed voelbaar is. De ligplaatsen in de haven worden omringd door veel maritieme en nautische bedrijvigheid gehuisvest in grote loodsen met een industriële uitstraling en voorzien van een functionele openbare ruimte.

4.1.2 Architectuurthema

De ligging van natuurhaven De Rietlanden, buiten het dorp, aan het open water en de jachthaven vormt de filosofie voor de Rietlanden en vraagt om een passende architectuur die aansluit bij de identiteit van het gebied. Gezien de groene, waterrijke en ontspannen ruimtelijke hoofdropzet van het plan is gekozen voor het thema 'Natuurhaven De Rietlanden'. Deze thematisch invulling komt mede voort uit de gevoerde omgevingsdialoog en zien we niet alleen terug in de inrichting van de openbare ruimte maar ook in de architectonische uitwerking van de verschillende volumes.

Kenmerkend voor de jachthaven is dat er sprake is van een enorme diversiteit aan boten die aangemeerd liggen. Groot, klein, motorboot en zeilboot wisselen elkaar op ontspannen wijze af. Ondanks deze diversiteit is er sprake van een samenhangend en rustig beeld doordat de boten vastliggen aan aanlegsteigers die samen een duidelijke ruimtelijke structuur vormen. Daarnaast zorgt het kleurgebruik van de boten, overwegend wit met lichte kleurnuances, voor rust en samenhang. Dit thema wordt doorgezet in de architectonische uitwerking van de woningen. Diversiteit in typologie (waaronder drijvende woningen), massaopbouw, gevelindeling en kapvorm voor de woningen en samenhang door de natuurlijke uitstraling van hout in de gevels en kleine nuances door het toepassen van ondergeschikte andere materialen.

4.1.3 Samenhang en diversiteit

Belangrijk is dat de ontwikkeling een belangrijke bijdrage levert aan het creëren van een prettige en gezonde leefomgeving. Dit wordt bewerkstelligd door het toevoegen van een hedendaagse frisse identiteit aan de plek terwijl tegelijkertijd een sterke verbinding met de bestaande omgeving wordt gemaakt. Het ruimtelijk concept wordt gevormd door verschillende bebouwingsclusters die een duidelijke relatie met elkaar hebben en zich voegen naar de sterk samenhangende en natuurlijk vormgegeven openbare ruimte. Ondanks deze relatie zijn het deelgebieden met een eigen identiteit. Samenhang tussen de bouwmassa's wordt bereikt door architectuurstijl, kleur- en materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Diversiteit wordt bereikt door variatie in typologie, massaopbouw, gevelindeling, open/gesloten gevels, variatie bij accenten en gevelonderdelen zoals balkons, loggia's, entrees en raampartijen. De deelgebieden hebben hun eigen maat en schaal maar vormen één samenhangend geheel door met name het natuurlijke kleur- en materiaalgebruik en de daarbij behorende architectonische uitstraling.



4.1.4 Deelgebieden

Binnen de ruimtelijke hoofdopzet zijn een viertal deelgebieden te onderscheiden die samenhang vertonen en waarvoor specifieke beeldkwaliteitscriteria opgenomen kunnen worden.

Deelgebied I

Dit deelgebied wordt vormgegeven door drie landtongen die ingevuld worden met grondgebonden woningen bestaande uit een mix van rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen die elkaar op ontspannen wijze afwisselen. In het noordelijke plandeel begrenzen de voorgevels van de woningen op representatieve wijze de groene wiggen en het park. In het zuidelijke plandeel zijn de woningen op een tussenstraatje gericht waardoor de achtertuinen op passende wijze de overgang naar de natuurlijke oever en het water vormen.



Deelgebied II

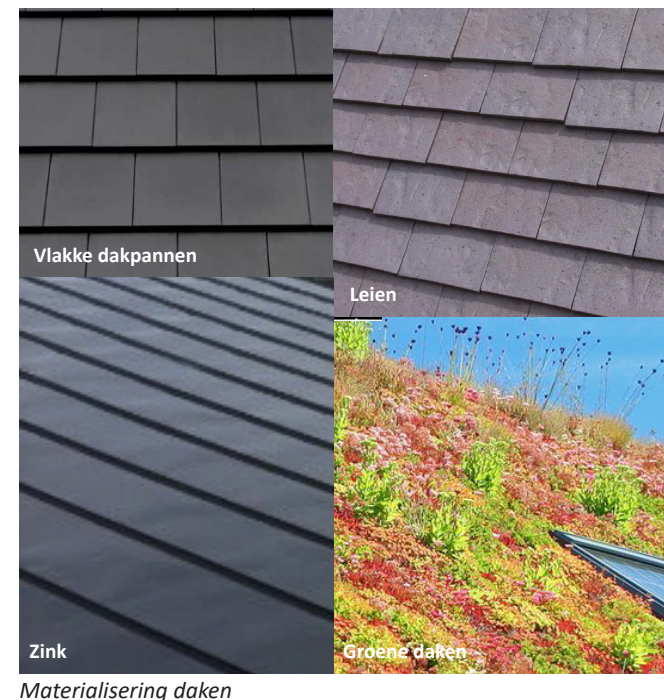
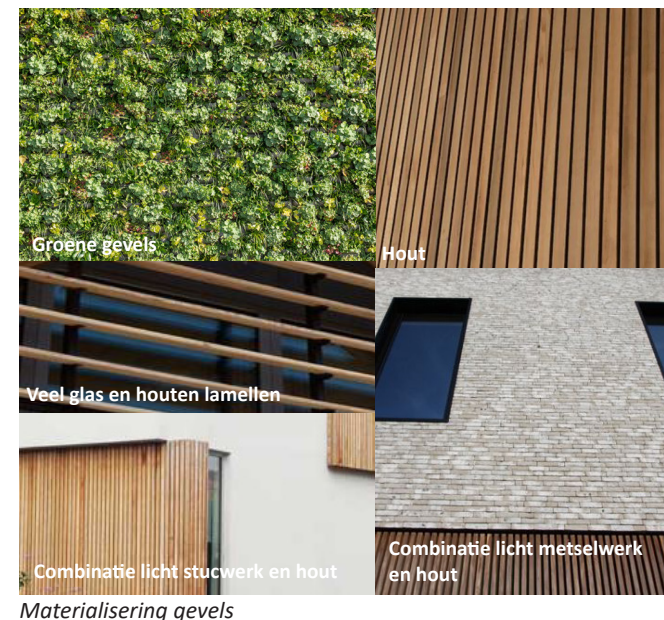
In dit deelgebied is ruimte voor 21 drijvende waterwoningen die meebewegen met de fluctuaties van het waterpeil. De woningen hebben een duidelijke samenhang in massaopbouw en architectonische vormgeving maar onderscheiden zich qua richting en orientatie.

Deelgebied III

Dit deelgebied betreft de vierde landtong die wordt vormgegeven door een viertal appartementengebouwen met een eigen identiteit maar qua architectonische uitwerking duidelijk familie van elkaar.

Deelgebied IV

Deze twee iconische volumes vormen de 'specials' van de planontwikkeling. Het westelijke volume is ten opzichte van de gehele haven centraal gesitueerd en markeert hierdoor niet alleen de planontwikkeling maar de gehele jachthaven. Het betreft een eyecatcher met een maximale bouwhoogte van 40 meter. Het oostelijke volume markeert de entree van het recreatiegebied en betreft een bijzondere functie in de vorm van een hotel in maximaal 5 bouwlagen. Doordat beide volumes los gesitueerd zijn in een groene setting mogen ze een vrije vorm hebben met een expressieve en iconische architectonische uitwerking.





Diversiteit in massaopbouw wisselen elkaar op ontspannen wijze af



Natuurlijke uitstraling middels materiaalgebruik (hout - metselwerk - glas - combinatie)



Hout gecombineerd met groen in de gevel versterkt de natuurlijke uitstraling



Samenhang door kleur- en materiaalgebruik, diversiteit door verschillen in massaopbouw

4.2 Deelgebied I - Grondgebonden wonen in het groen aan het water

Sfeer en karakteristiek

Dit deelgebied kenmerkt zich door drie landtongen die bebouwd worden met een mix van grondgebonden woningen die op representatieve wijze de openbare ruimte begrenzen. Woningen met kap dan wel plat afgedekt wisselen elkaar op ontspannende wijze af met lichte verspringen in de rooilijn.

Samenhang in kleur- en materiaalgebruik, differentiatie door massaopbouw en dakvorm bepaald de sfeer en karakteristiek van dit deelgebied

Typologie

- Grondgebonden woningen bestaande uit een mix van rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen

Situering en oriëntatie

- In het noordelijke plandeel zijn de woningen georiënteerd op het park en de groene wiggen. In het zuidelijke deel zijn de woningen georiënteerd op de binnenstraatjes waarbij de achtertuinen de overgang vormen naar het natuurlijk vormgegeven talud en het water. De woningen mogen hier voorzien worden van een aanlegsteiger (maximaal 40% van de totale perceelsbreedte met een maximum van 5,5 m)
- De woningen dienen per cluster in een licht verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar te staan
- Bij de twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd te worden (bij voorkeur twee opstelplaatsen naast elkaar)

Massaopbouw

- Alle woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter (maximaal 3 bouwlagen) en worden uitgevoerd met kap dan wel plat afgedekt
- De bouwmassa's hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm
- Indien de woningen uitgevoerd worden met kap is de kapvorm een lessenaarsdak (maximaal 30°) of zadeldak
- In het straatbeeld dient een diversiteit aan massaopbouwen naast elkaar voor te komen om de diversiteit en kleinschaligheid te vergroten
- Een bouwmassa met rijwoningen dient geleed te worden zodat de dorps karakteristiek versterkt wordt (bijvoorbeeld door afwisselende kapvormen)
- Eventuele technische installaties dienen binnen het silhouet van het gebouw te vallen

Gevelkarakteristiek

- De architectuurstijl is eigentijds
- De woningen hebben een natuurlijke en duurzame uitstraling

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Gestreefd wordt naar een architectonische uitstraling waarbij hout als gevelbekleding de nadruk krijgt. Ondergeschikt daaraan kan stuc- en metselwerk worden toegepast al dan niet in combinatie met begroeiing (groene gevels)
- Daken worden per voorkeur groen vormgegeven dan wel in zink, leien of vlakke plannen en uitgevoerd in de kleur antraciet
- Detaillering is zorgvuldig, rank en eigentijds
- PV-panelen dienen nauwkeurig in het dakvlak te worden opgenomen





Woningen zijn familie van elkaar, door een wisselende orientatie ontstaat toch een gevarieerd beeld



Dakterrassen maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp en geleiden de bouwmassa



Wit stucwerk gecombineerd met hout



Hout als basismateriaal voor de gevels



Samengestelde bouwmassa



Samengestelde bouwmassa's uitgevoerd in hout

4.3 Deelgebied II - Drijvende woningen

Sfeer en karakteristiek

Het betreffen 21 drijvende woningen die gesitueerd zijn op het water en met de fluctuaties van het waterpeil meebewegen. De woningen beëindigen op bijzondere wijze de drie landtongen. De buitenruimtes bestaan uit dakterrassen en een terras cq. aanlegsteiger direct aan het water die integraal onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp. De volumes hebben hierdoor een samengestelde uitstraling die voor de gewenste geleding zorgt. De volumes worden plat dan wel met een lessenaarsdak afgedekt. Het materiaalgebruik voor de gevels bestaat voornamelijk uit hout eventueel in combinatie met licht stucwerk.

Samenhang in kleur- en materiaalgebruik, differentiatie in massaopbouw door samengestelde volumes en afwisselende dakvormen bepaald de sfeer en karakteristiek van dit deelgebied

Typologie

- 21 drijvende woningen

Situering en oriëntatie

- De woningen grenzen met drie gevels aan het water en met één zijde aan een talud waardoor de woningen een alzijdige oriëntatie dienen te hebben met representatieve gevels naar alle zijden
- De woningen hebben geen garage en de parkeerplaatsen bevinden zich op de oever aan de straat

Massaopbouw

- Alle woningen hebben een maximale bouwhoogte van 7 meter (maximaal 2 bouwlagen) en worden plat dan wel met lessenaarsdak (maximaal 30°) uitgevoerd
- De bouwmassa's hebben een samengestelde massaopbouw en hebben een horizontale (verspringing in gevellijn) en verticale geleding (verschil in bouwhoogte)
- Vrijstaande (fiets)bergingen zijn niet toegestaan, maar dienen integraal opgenomen te worden in de bouwmassa
- Eventuele technische installaties dienen binnen het silhouet van het gebouw te vallen

Gevelkarakteristiek

- De architectuurstijl is eigentijds
- De woningen hebben een natuurlijke en duurzame uitstraling
- De massaopbouw en het kleur- en materiaalgebruik zijn verwant aan elkaar waardoor er sprake is van een samenhangend ensemble
- Richting en oriëntatie van de bouwmassa's mogen onderling variëren waardoor ondanks de samenhang toch een gevarieerd beeld ontstaat
- Ten behoeve van een voldoende gedifferentieerd beeld maximaal 2 identieke volumes naast elkaar
- Daarnaast dient een herkenbare repetitie te worden voorkomen
- (Dak)terrassen, aanlegsteiger en eventuele afscheidingen/balustrades maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp
- Eventuele afscheiding en balustrades zijn maximaal 1.2 meter hoog

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Basismateriaal voor de gevel is hout eventueel gecombineerd met licht stucwerk
- Daken worden bij voorkeur groen vormgegeven dan wel in zink, leien of vlakke plannen in de kleur antraciet
- Detaillering is zorgvuldig, rank en eigentijds
- PV-panelen dienen nauwkeurig in het dakvlak te worden opgenomen





Combinatie van hout, metselwerk in lichte tinten en glas zorgen voor een natuurlijke uitstraling



Ingetogen detaillering, combinatie metselwerk met hout



Geleding in de massaopbouw versterkt de kleinschaligheid



Balkons maken integraal onderdeel uit van de gevelarchitectuur



Sculpturale volumes zowel in hout als baksteenarchitectuur zorgen voor de noodzakelijke geleding (kleinschaligheid), kapvormen en balkons zorgen voor de benodigde plasticiteit



Duurzame natuurlijke uitstraling en directe relatie met de buitenruimte

4.4 Deelgebied III - Gestapeld wonen in het groen aan het water

Sfeer en karakteristiek

Deze landtong wordt ingevuld met 4 volumes die in een groene setting en aan het water gesitueerd zijn. De volumes staan iets gedraaid ten opzichte van elkaar waardoor er een speelse compositie ontstaat die de enigszins grillige vorm van het water volgt. De volumes zijn geleed door verbijzonderingen in de bouwmassa. Het noordelijke en zuidelijke volume betreffen samengestelde volumes die dit deelgebied markeren. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 bouwlagen en parkeren geschiedt voor de zuidelijke 3 volumes in dan wel onder het gebouw.

Er is sprake van een sterke samenhang (overeenkomstig) qua kleur- en materiaalgebruik met deelgebied I.
Onderscheid zit in de massa- en volumeopbouw.

Typologie

- 4 volumes met appartementen (sociaal en koop)

Situering en oriëntatie

- De volumes hebben een alzijdige uitstraling (naar alle zijden representatieve gevels)
- Voor de zuidelijke 3 volumes geschiedt bewonersparkeren in dan wel onder het gebouw, bezoekersparkeren en parkeren voor de sociale woningbouw worden in de openbare ruimte geprojecteerd
- De volumes staan in een licht verspringende en gedraaide rooilijn ten opzichte van elkaar

Massaopbouw

- De volumes hebben een maximale bouwhoogte van 14 meter (maximaal 4 bouwlagen)
- Het noordelijke en zuidelijke volume hebben een samengestelde massaopbouw om het gebouw te geleiden

- De volumes dienen samengesteld vormgegeven te worden om de volumes te geleiden
- De bouwmassa dient uitgeveerd te worden met een zadeldak (maximaal 30°), lessenaarsdak (maximaal 30°) danwel plat afgedekt
- Kapvorm mag binnen het volume variëren
- Duidelijk vormgegeven overgangen tussen bouwmassa en openbare ruimte (de groen vormgegeven openbare ruimte loopt door tot aan de gevel, volumes staan met de 'voeten' in het groen)
- Dakopbouwen voor liften of andere technische installaties vallen binnen het silhouet van het gebouw
- Vrijstaande bergingen zijn niet toegestaan. Bergingen dienen binnen het hoofdvolume opgelost te worden
- Geen identieke bouwmassa's naast elkaar, eenheid door verscheidenheid.

Gevelkarakteristiek

- De volumes zijn geleed door verbijzonderingen in de bouwmassa.
- De volumes hebben een eigentijdse architectuur en dienen zich alzijdig te manifesteren
- De hoofdentree is herkenbaar (open uitstraling) en heeft een duidelijke relatie met de situering van de parkeerplaatsen.
- Bij de entree aandacht voor een integraal ontwerp van voordeur, verlichting en brievenbussen
- Entree(s) en trappenhuizen vormen accenten in de architectonische uitstraling en zorgen voor de gewenste geleiding
- Balkons maken integraal onderdeel uit van de gevelarchitectuur. Balkons mogen uit de gevel steken om de plasticiteit te vergroten. Ook de afwerking aan de onderzijde verdient daarbij bijzondere aandacht

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Gestreefd wordt naar een architectonische uitstraling waarbij hout als gevelbekleding de nadruk krijgt. Ondergeschikt daaraan kan stuc- en metselwerk worden toegepast al dan niet in combinatie met begroeiing (groene gevels)
- Gebruik van hoogwaardige duurzame materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de uitstraling (mooi verouderen)
- Kleuren en materialen bieden een zekere mate van rust en samenhang, toch de nodige variatie op het niveau van gebouw en details
- Maaiveld aansluitingen (plinten en puien) die aansluiten op de openbare ruimte zeer hoogwaardig materialiseren en detailleren
- Detaillering is ingetogen
- Eventuele belettering (zoals de eventuele naam van het gebouw) dient mee te worden genomen in de architectuur van de gebouwen
- Installaties en PV-panelen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en worden geïntegreerd in het ontwerp
- Duurzaamheidsmaatregelen zijn integraal onderdeel van het concept en de architectonische expressie





Balkons met groene uitstraling
vergroten plasticiteit



Expressief en iconisch volume



Combinatie van glas en groene geveldelen
versterkt natuurlijke uitstraling



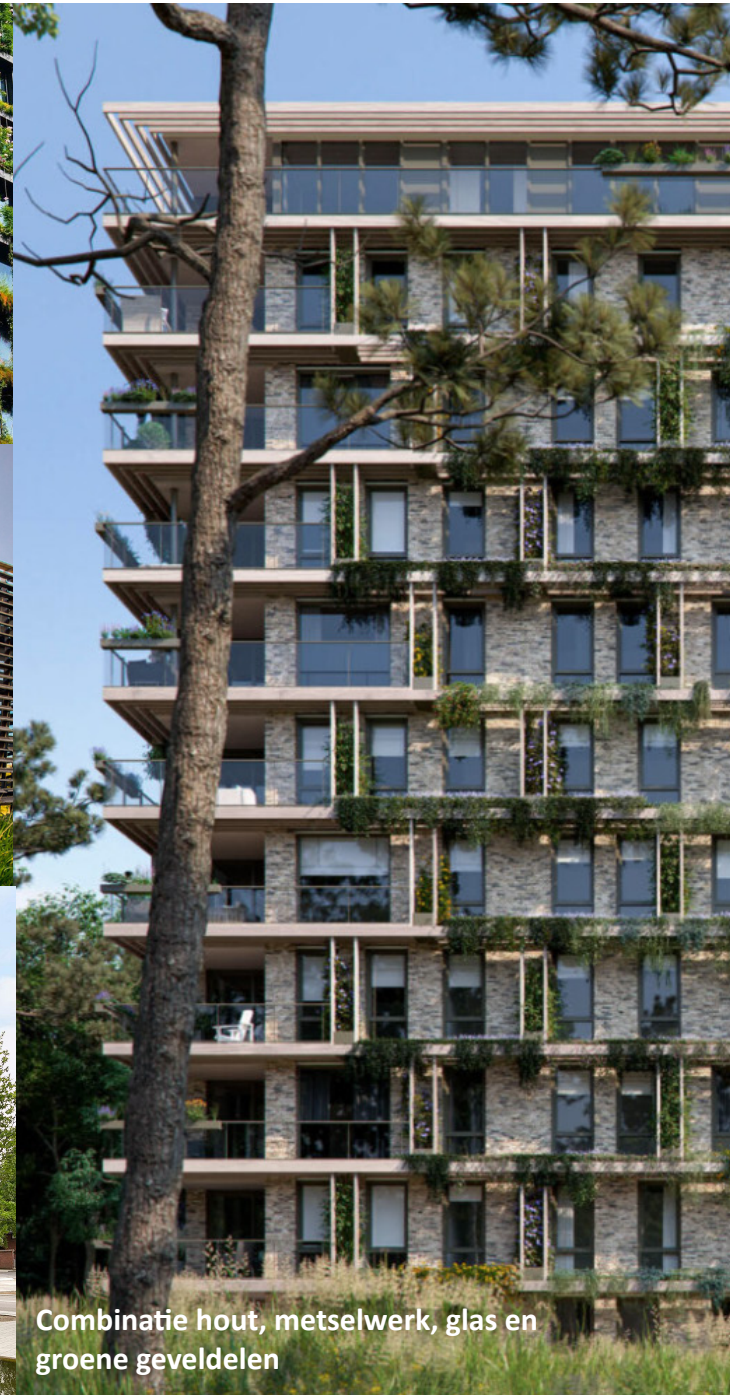
Houten vliesgevel draagt bij aan natuurlijke
uitstraling en wordt ingezet om sculpturaliteit
toe te voegen



Iconische uitstraling
met een grote mate van
sculpturaliteit



Sculpturale baksteenarchitectuur



Combinatie hout, metselwerk, glas en
groene geveldelen

4.5 Deelgebied IV - Specials

Sfeer en karakteristiek

Deze twee iconische volumes vormen de 'specials' van de planontwikkeling. Het westelijke volume is ten opzichte van de gehele haven centraal gesitueerd en markeert hierdoor niet alleen de planontwikkeling maar de gehele jachthaven. Het betreft een eyecatcher met een maximale bouwhoogte van 40 meter. Het oostelijke volume markeert de entree van het recreatiegebied en betreft een bijzondere functie in de vorm van een hotel in maximaal 5 bouwlagen.

Beide volumes zijn vrij gesitueerd in een groene setting en dienen een vrije vorm te krijgen met een expressieve, iconische en sculpturale architectonische uitwerking.

Typologie

- 2 volumes waarbij de westelijke een woonfunctie heeft en de oostelijke een hotelfunctie met in de plint een horecafunctie in relatie tot het strand en de ligweide

Situering en oriëntatie

- De volumes hebben een alzijdige uitstraling (naar alle zijden representatieve gevels)
- Bewonersparkeren voor het westelijke volume vindt onder het gebouw plaats. Parkeren voor het hotel vindt in de openbare ruimte plaats
- De volumes dienen een vrije richting en oriëntatie te hebben

Massaopbouw

- Het westelijk volume heeft een maximale bouwhoogte van 40 meter en het oostelijke volume (hotel) een maximale bouwhoogte van 17 meter
- De volumes dienen samengesteld vormgegeven te worden en dient een bepaalde mate van sculpturaliteit te hebben
- De volumes hebben een vrije kapvorm en bij voorkeur indien mogelijk voorzien van een groen dak
- Duidelijk vormgegeven overgangen tussen bouwmassa en openbare ruimte (de groen vormgegeven openbare ruimte loopt door tot aan de gevel, volumes staan met de 'voeten' in het groen)
- Dakopbouwen voor liften of andere technische installaties vallen binnen het silhouet van het gebouw, waardoor ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte
- Vrijstaande bergingen zijn niet toegestaan. Bergingen dienen binnen het hoofdvolume opgelost te worden

Gevelkarakteristiek

- De volumes hebben een eigentijdse architectuur en dienen zich alzijdig te manifesteren
- De volumes hebben een iconische uitstraling met een grote mate van sculpturaliteit
- De hoofdentree is herkenbaar (open uitstraling) en heeft een duidelijke relatie met de situering van de parkeerplaatsen. Bij de entree aandacht voor een integraal ontwerp van voordeur, verlichting en brievenbussen
- Balkons maken integraal onderdeel uit van de gevelarchitectuur. Balkons mogen uit de gevel steken om de plasticiteit te vergroten. Ook de afwerking aan de onderzijde verdient daarbij bijzondere aandacht

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Gestreefd wordt naar een architectonische uitstraling waarbij hout als gevelmateriaal de nadruk krijgt, in combinatie met veel glas en groene geveldelen
- Gebruik van hoogwaardige, duurzame danwel biobased materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de uitstraling (mooi verouderen)
- Kleuren en materialen bieden een zekere mate van rust en samenhang
- Maaiveldaan sluitingen (plinten en puin) die aansluiten op de openbare ruimte zeer hoogwaardig materialiseren en detailleren
- Eventuele belettering (zoals de eventuele naam van het gebouw) dient mee te worden genomen in de architectuur van de gebouwen
- Installaties en PV-panelen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en worden geïntegreerd in het ontwerp
- Duurzaamheidsmaatregelen zijn integraal onderdeel van het concept en de architectonische expressie





Impressie inrichting openbare ruimte

5 INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte voor Natuurhaven De Rietlanden sluit aan bij het architectonische beeld, namelijk het principe van een natuurhaven. Dit vertaalt zich in het gebruik van natuurlijke materialen, groen in overvloed en zachte natuurlijke overgangen tussen land en water. Versterken van de biodiversiteit en het klimaatadaptatief inrichten van de openbare ruimte in balans met verblijven, ontmoeten en recreëren staan hierin centraal. Thema's zoals vergroening, hittestress, biodiversiteit, en seizoens- en natuurbeleving spelen hierin een grote rol.

Groen

De straten, parken en oevers worden lommerrijk vormgegeven met diverse bomen. Met de vegetatie wordt ingezet op het versterken van de biodiversiteit. Door de aanplant van een breed palet aan inheemse en klimaatbestendige bomen, heesters en een kruidenlaag wordt een zeer groene woonwijk gecreërd. Zo ontstaat er een vegetatielaag die op natuurlijke wijze faciliteert in schuil- en broedplekken en als voedselbron dient voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Materialisering

De hoeveelheid verharding wordt in Natuurhaven De Rietlanden tot een minimum beperkt en daar waar mogelijk worden verharde delen aangelegd in een halfverharding. De uitstraling van de verharding is subtiel en rustig. Door het gebruik van materialen in een antraciet, grijs en beige kleur krijgt het groen de aandacht in het straatbeeld.

Overgang privé- openbaar

Voortuinen worden ingepast en omlijst met gemengde boerenhagen van 1 meter hoog. Achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd met een hekwerk van strekgaas en aangeplant met een boerenhaag van beiden 2 meter hoog.

De grondgebonden woningen op de landtongen aan de zuidzijde van het plan zijn met de achtertuin aan het water georiënteerd. Hierdoor is het mogelijk om, met respect voor de natuurlijke oever, een private aanlegsteiger te realiseren.

Relatie met het inrichtingsplan

Op basis van dit beeldkwaliteitplan is er tevens een inrichtingsplan opgesteld wat gedetailleerd in gaat op de landschappelijke inrichting van de openbare ruimte.

Dit beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan dient als een twee-eenheid beschouwd en gelezen te worden en wat ter goedkeuring voorgelegd zal worden aan zowel de gemeente als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Op basis hiervan kan een nadere (civieltechnische) uitwerking worden gemaakt.

