

B&BKP 'de Nieuwe Engeltjeskreek'

BeeldKwaliteitsPlan voor uitbreiding Stad aan 't Haringvliet, Goeree-Overflakkee



PROJECTDATA

Projectnaam	BKP 'de Nieuwe Engeltjeskreek'
Locatie	Stad aan 't Haringvliet
Opgesteld door	BoschSlabbers landschapsarchitecten
In opdracht van	Hylife Innovations
In samenwerking met	Born architectuur
Datum	29 augustus 2024
Projectnummer	BS22-075



1. Het BeeldKwaliteitsPlan



De Nieuwe Engeltjeskreek

Versie 4 december 2023

Legenda

-  De nieuwe Engeltjeskreek met natuurvriendelijke oever
-  Voet- en fietspad
-  Speeileiland in de kreek
-  Spelen en ontspannen in het hof
-  Privétuinen afgescheiden met heggen
-  Centraal parkeren in de boomgaard
-  Gezamenlijk entreeplein kwadrantwoningen

1. Introductie en visie

1.1 ENGELTJESKREEK: WONEN IN DE POLDER

In het schetsontwerp is duidelijk afscheid genomen van traditionele stedenbouw. Hier willen we een buurt ontwikkelen die geënt is op het landschap en dorpse waarden. Ontmoeten, elkaar zien, er voor elkaar zijn met de “poten in de klei” is hier het mantra. In de verkaveling is gekozen voor een ontspannen opzet waarbij de auto terzijde geschoven wordt om ruimte te maken voor de mens. Centraal in het plangebied krijgt de kreek volle aandacht.

1.2 EEN BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is bedoeld om bij toekomstige uitwerkingen een leidraad te hebben die richting geeft aan de uiterlijke verschijningsvorm van de wijk. Tevens geeft het BKP richting aan de eenheid van de wijk en de beheersjaren daarna. Het BKP zet een eenduidig eigen beeld neer voor de wijk ‘de Nieuwe Engeltjeskreek’.

1.3 VISIE OP BEELDKWALITEIT

De Nieuwe Engeltjeskreek krijgt een landelijke uitstraling. De sfeer van de inrichting en van de gebouwen appeleren aan de landelijke sfeer van de polder en het krekenlandschap.

De inrichting, het landschap, bestaat uit streekeigen ingrediënten, zoals een kreek, bomenrijen, boomgaarden en groene, weelderige beplantingen. De harde materialen in de openbare ruimte stralen rust uit en zijn ondergeschikt aan het landschap. Bij de inrichting speelt de natuur een belangrijke dominante factor en bepaald daarmee voor een groot deel het beeld (bv natuurvriendelijke oevers, natuurvriendelijke verlichting, etc).

De gebouwen kennen een rijke mix aan verschillende typologieën en doelgroepen. Deze rijke mix maakt dat de Nieuwe Engeltjeskreek een hele diverse buurt wordt. De gebouwen zijn familie van elkaar. De ontwerptaal, materialisering en kleur kent een zekere rust en eenvoud. Er wordt gestreefd naar niet te opzichtige details en te veel contrast.

De beiden appartementsgebouwen aan de rand van het landschap zijn duidelijke en krachtige gebouwen. Deze maken een statement aan de dorpsrand.

De overheersende daken brengen al samenhang in het beeld, daarna zal in kleur en uitstraling ook gezocht worden naar eenheid. Tenslotte zal het landschap, de inrichting, een belangrijke samenbindende factor zijn.

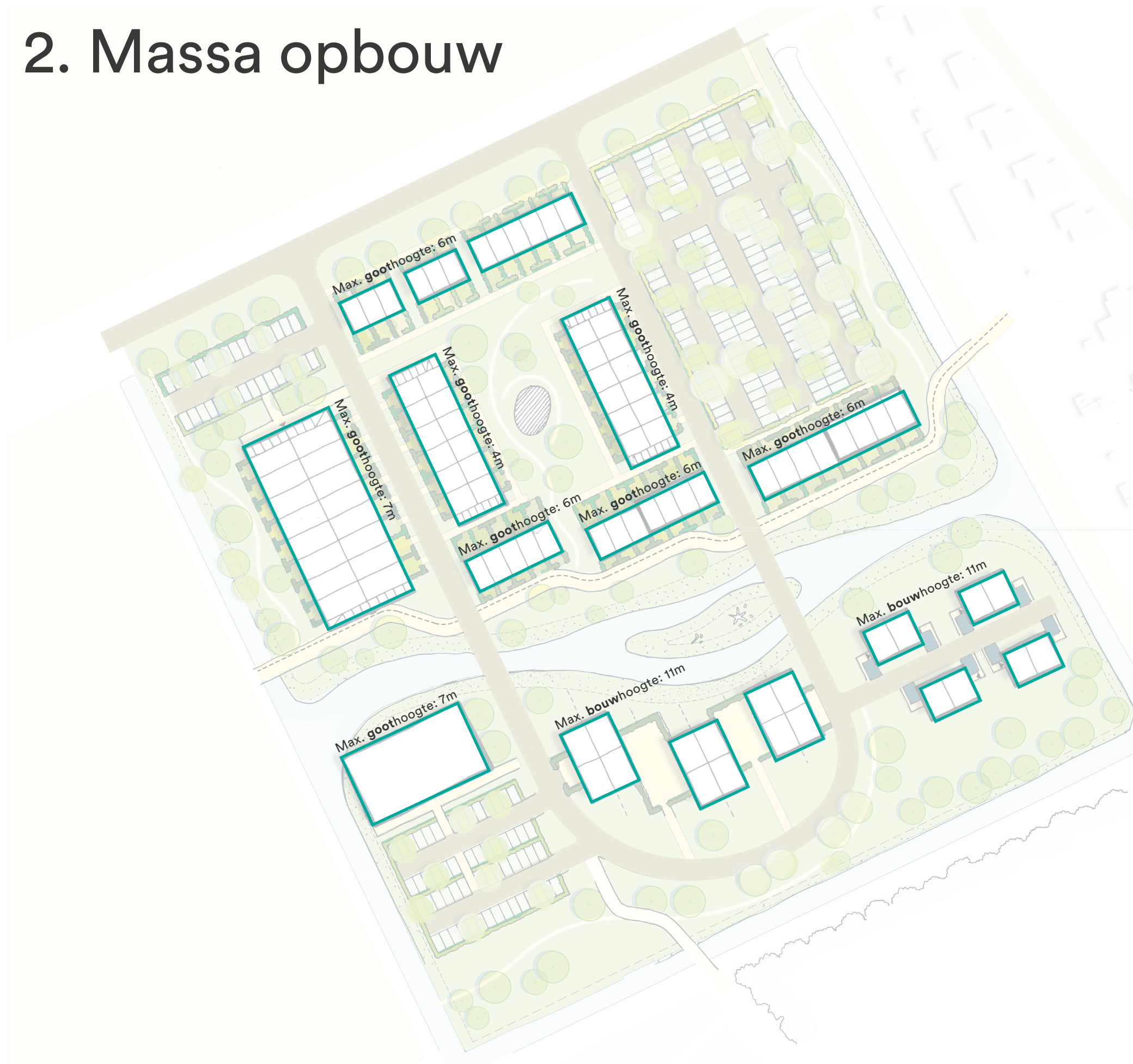
1.4 LEESWIJZER

In de eerste vijf hoofdstukken worden algemene thema's benoemd aan de hand van een themakaart en tekst. Hier zijn geen referentiebeelden in opgenomen, deze hebben we alleen in hoofdstuk 6 opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt specifiek ingegaan op de verschillende typologiën van de gebouwen. In hoofdstuk 7 worden de materialen behandeld. In de daarop volgende hoofdstukken worden de zaken behandeld die gaan over de omgeving van de gebouwen en de openbare ruimte.

De volgende onderwerpen worden hierbij behandeld:

1. Introductie en visie
2. Massaopbouw: hierbij worden de verschillende hoogtes van de bebouwing behandeld
3. Dakenlandschap: welke daken worden (mogelijk) gekozen en waar in dit gebied
4. Oriëntatie: waar bevinden zich de voor en “achterkanten”
5. Hoeken en kopse gevels: waar bevinden zich de hoeken en kopse gevels en hoe worden deze vormgegeven?
6. Gebouwen en architectuur: hierin zijn de verschillende typologien verder uitgewerkt
7. Palet van materialen: verschillende materialen en compositie duiden
8. Bergingen: waar bevinden deze zich en wat zijn de uiterlijke kenmerken?
9. Erfgrenzen: hoe is de erfgrens vormgegeven?
10. Openbare ruimte
11. Duurzaamheid en biodiversiteit

2. Massa opbouw

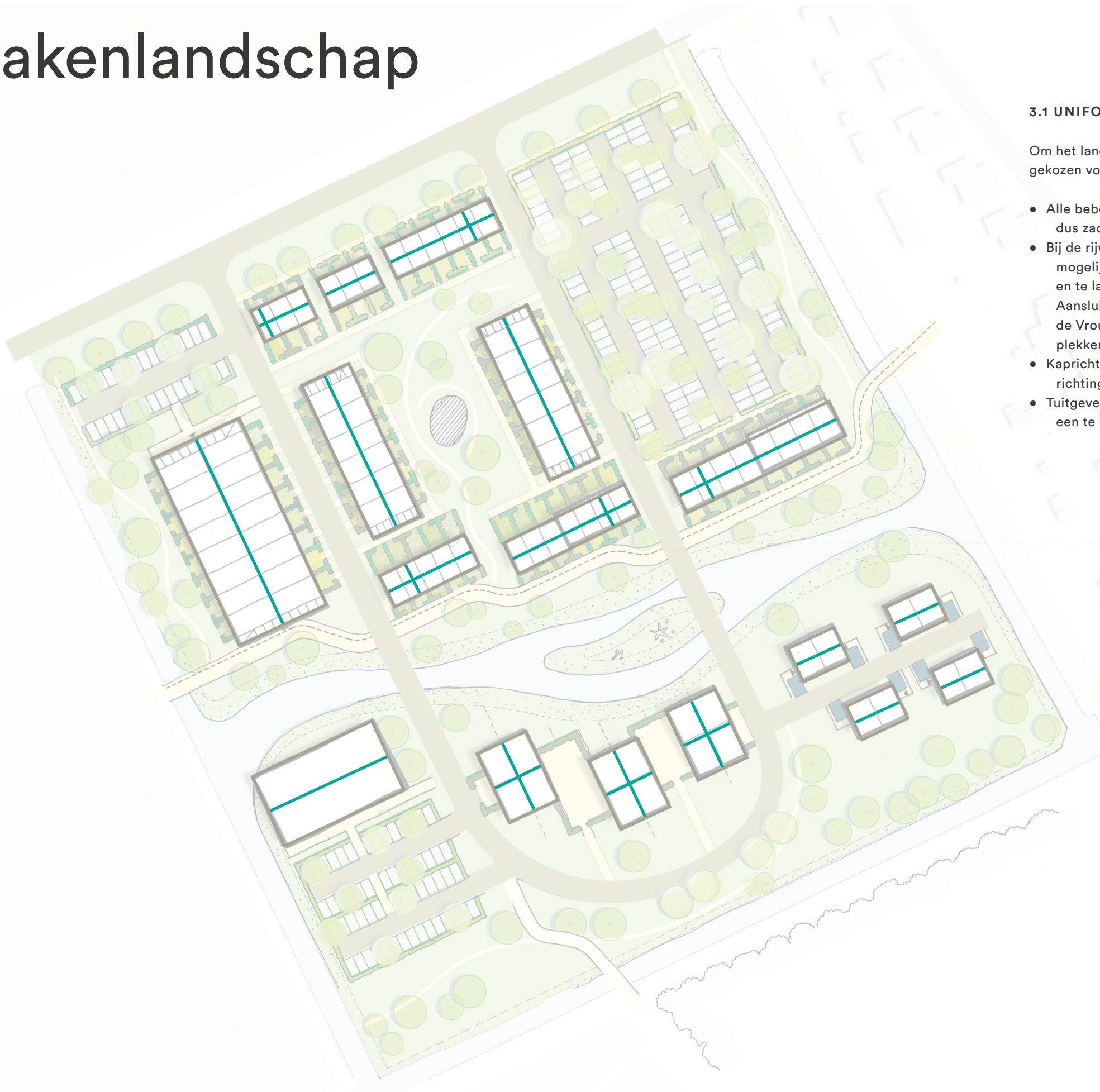


2.1 DIVERSITEIT IN BOUWHOOGTES EN GOOTHOOGTES

Met de bouwhoogtes wordt er aangesloten op de maatvoering van de omgeving of het landschap. Groots bij groots en weids landschap en klein en ingetogen bij een kleinschalige binnenruimte.

- Diversiteit in goothoogtes is uitgedrukt in drie maximale (goot)hoogtes: 7m (appartementen), 6m (rijwoningen), 4m (rug-aan-rug woningen)
- Aan de randen van het stedenbouwkundig plan (met name de appartementen) bevinden zich de hogere bouwhoogtes (n.t.b.). Deze volumes refereren aan de robuuste maatvoering van de gebouwen in het agrarisch gebied van Goeree-Overflakkee. Hiermee wordt een mooie dorpsrand gerealiseerd met contrast tussen dorp en de weidse omgeving
- De rijwoningen langs de kreek hebben een hogere dakgoothoogte. Hier is de gevel meer opengewerkt om meer uitstraling naar de kreek te bewerkstelligen.
- De rijwoningen langs de Vrouwtjesweg hebben ook een goothoogte van 6 meter om aan te sluiten op de overige rijwoningen langs de Vrouwtjes weg. Tevens zorgt dat voor een zorgvuldige aansluiting op het robuuste gebouw op de hoek. Een deel van de woningen aan de Vrouwtjesweg kunnen ook met een lagere goothoogte uitgevoerd worden om meer diversiteit in het beeld te realiseren.
- De kwadrantwoningen en twee onder een kap woningen hebben een kleinere korrel en zullen zich meer in het groen langs het water nestelen.

3. Dakenlandschap

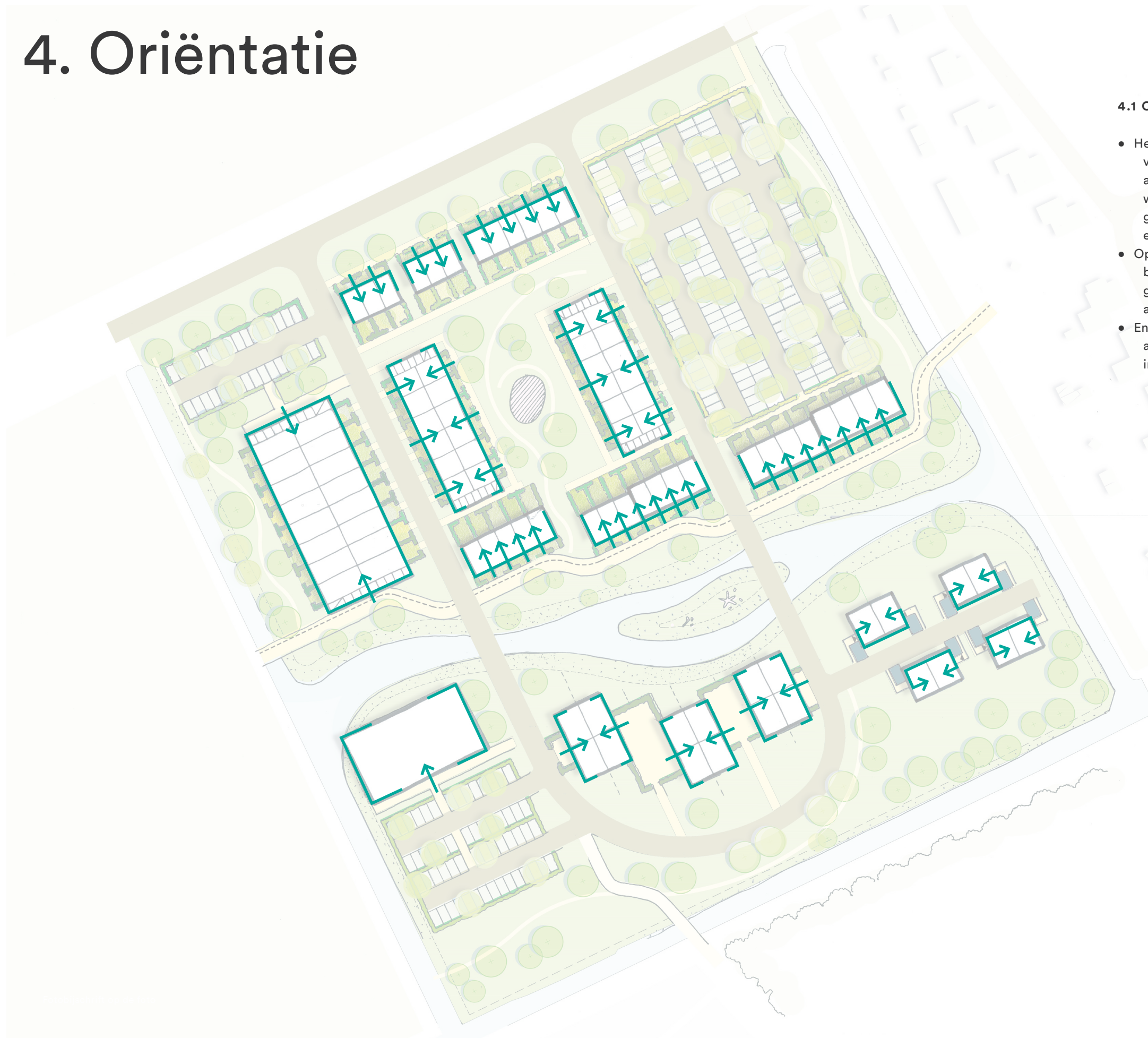


3.1 UNIFORMITEIT IN DAKLIJNEN

Om het landelijke, dorpse karakter te versterken is er gekozen voor een landschap van daken.

- Alle bebouwing is voorzien van een middendaklijn, dus zadeldaken.
- Bij de rijwoningen zijn wel enkele dwarskappen mogelijk om meer reliëf aan het blok te geven en te lange doorgaande herhaling tegen te gaan. Aansluiting bij de bestaande kleine korrel langs de Vrouwtjesweg vraagt om enige geleding. De plekken zijn indicatief aangegeven.
- Kaprichting voor kwadrantwoningen mag in beide richtingen.
- Tuitgevels worden niet toegepast, deze generen een te stedelijk beeld.

4. Oriëntatie



4.1 ORIËNTATIE

- Het landschappelijke karakter van de wijk en de variatie aan bebouwingstypologieën vraagt om een andere kijk op oriëntatie dan in een traditionele wijk. De oriëntatie is een gevolg van de gebouwtypologie en van de sfeer, openbaarheid en gebruikswaarde van de ruimten er om heen
- Op basis van deze indeling, is de oriëntatie bepaald met verschillende entrepunten die de gevels zoveel mogelijk een eenzijdige, alzijdige uitstraling geven
- Entree's krijgen in de architectonische uitwerking altijd bijzondere aandacht (zorgvuldig en ingetogen ontwerp)

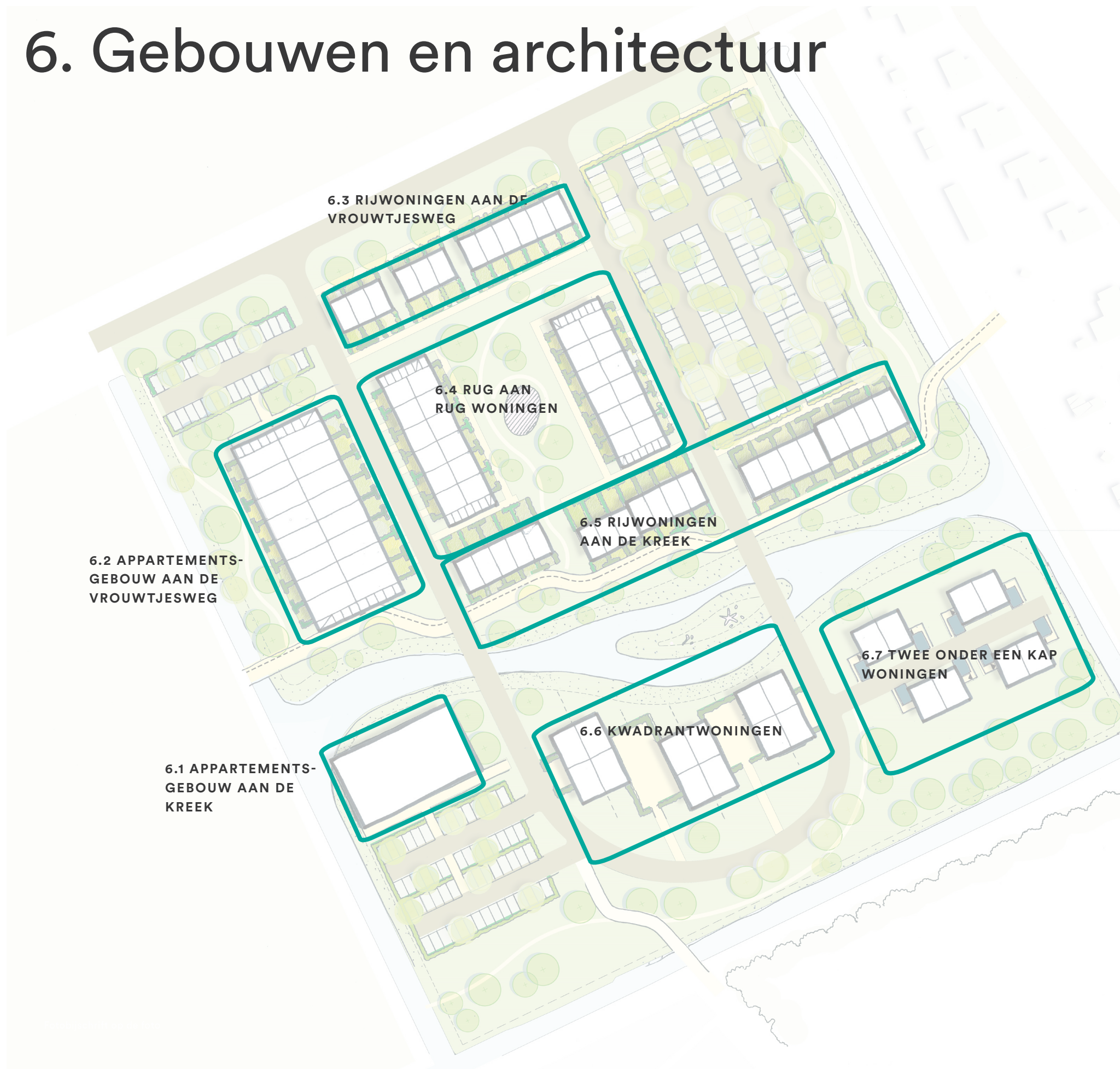
5. Hoeken en kopse gevels



5.1 KOPGEVELS EN HOEKEN

- Uitwerken van het ontwerp door gebruik te maken van passende plastische beëindiging van de blokken of hoeken van blokken. Dakvormen, bouwhoogte, detaillering en materialisering zullen daarbij worden ingezet
- Zijgevels of kopgevels die grenzen aan openbaar gebied krijgen altijd een verbijzondering, zodat deze gevels volwaardige gevels worden met ramen, zijentree's of erkers
- Er wordt gevarieerd in bouwhoogte van twee tot drie bouwlagen met kap. Deze variatie wordt ook ingezet om de gewenste verbijzondering te bereiken
- Hier worden ingetogen middelen bedoeld, torentjes of andere expressieve middelen worden uitgesloten

6. Gebouwen en architectuur



6 COMPOSITIE MASSA ONDERDELEN

- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.
- De schoorstenen, dakramen en dakkapellen blijven ondergeschikt aan het dakvlak.
- Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en worden met het dak mee ontworpen.
- Installaties worden uit het zicht ontworpen of maken integraal onderdeel uit van de architectuur.

6.1 EN 6.2 APPARTEMENTENGEBOUWEN

- De appartementengebouwen zijn robuuste, stoere gebouwen aan de rand van het dorp. Enerzijds vormen ze de entree van het dorp en anderzijds vormen ze passende rand aan het open, weidse landschap.
- Het ene appartementengebouw staat achter een robuuste groene structuur en de andere juist in het zicht haaks op de polder.
- Uitstraling is landelijk, ingetogen en dorps, maar ook modern en eigentijds.
- De gebouwen zijn duidelijk familie van elkaar, maar door de positionering en programmering krijgen ze een verschillende uitstraling.
- De kopgevels van beide appartementengebouwen zijn onderscheidend.
- Appartementen met uitwendige galerijen zijn niet toegestaan.



6.1 APPARTEMENTSGEBOUW AAN DE KREEK

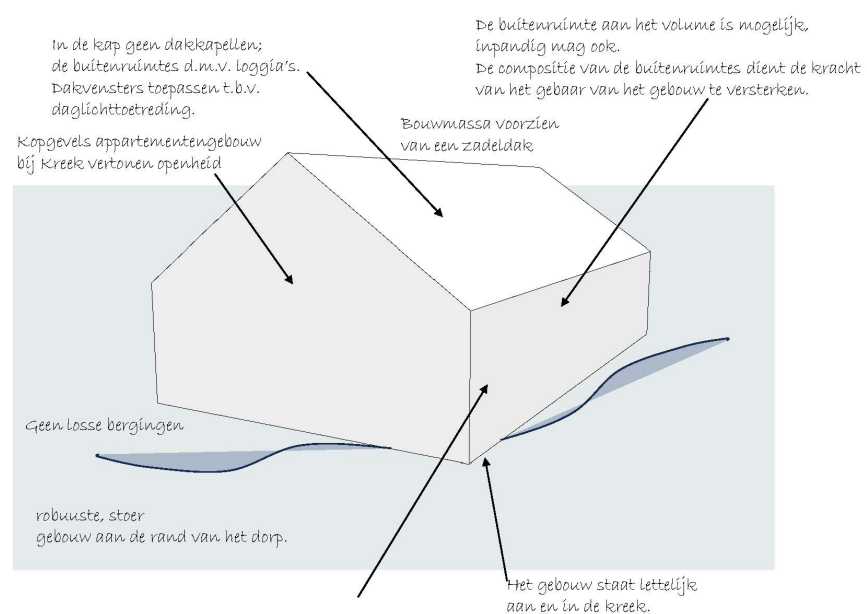
- Het appartementengebouw aan de kreek staat met een dwarskap op het landschap, dus de kop van het gebouw in het zicht. Het toont zich op afstand als een krachtig en herkenbaar volume.
- Het appartementengebouw aan de Kreek kenmerkt zich door openheid op de kopse zijden. Dit gebouw staat deels in het water en is niet voorzien van de groene vitrage. In aansluiting hierop zullen de kopgevels van dit appartementengebouw meer openheid vertonen dan het appartementengebouw aan de Vrouwtjesweg.

- Het gebouw staat letterlijk aan en in de kreek. Het landschap loopt tot aan de gevel, het riet groeit aan de voet van het gebouw
- De buitenruimte op de begane grond is gebouwd (onderdeel gebouw)
- De buitenruimte aan het volume (uitstekend/overkragend) is mogelijk, inpandig mag ook. Als de compositie van de buitenruimtes de kracht van het gebaar van het gebouw maar versterken.
- De bergingen worden inpandig vormgegeven en dienen geen doodse gevels op de begane grond te genereren.

Referentiebeelden:

Bovenste beelden laten een zorgvuldige ontworpen buitenruimte zien. De linker laat een met het gebouw meeontworpen buitenruimte zwevend boven de kreek zien. Bij de appartementen aan de Kreek kunnen balkons aan de gevel toegepast worden. Deze dienen deel uit te maken van de architectuur van het appartementengebouw. De middelste en onderste referentie geven een impressie van een robuust en krachtig gebaar aan de kreek. De kopgevels van het appartementengebouw aan de Kreek vertonen openheid.

APPARTEMENTENGEBOUWEN BIJ KREEK





6.2 APPARTEMENTSGEBOUW AAN DE VROUWTJESWEG

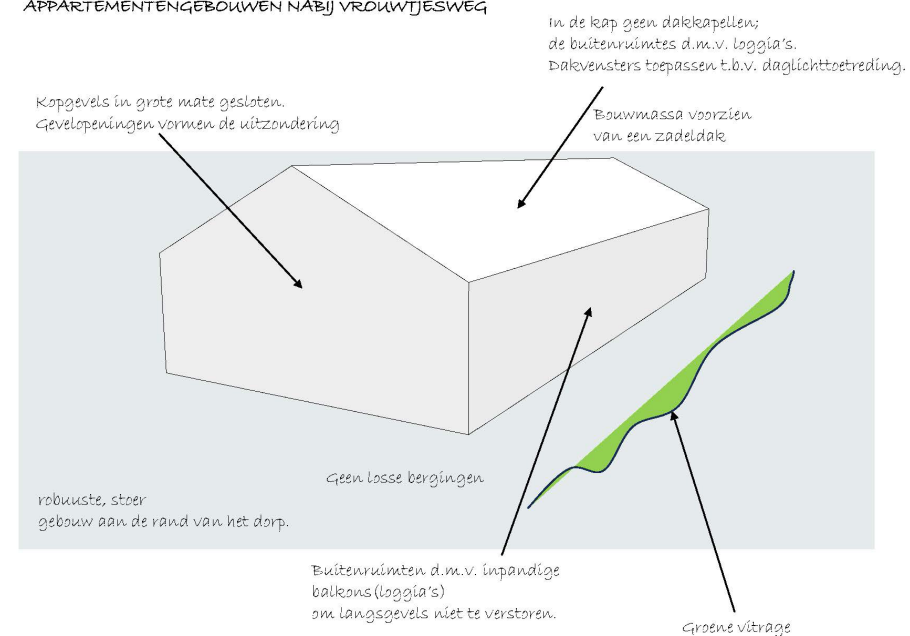
- Het volume het dichtste bij de Vrouwtjesweg krijgt een langskap aan het landschap “verscholen” achter een robuuste groene structuur.
- Het appartementengebouw aan de Vrouwtjesweg heeft in grote mate gesloten kopgevels. Hiermee krijgt het grootste bouwvolume op de kop van het plangebied een relatie met de gesloten schuren van het polderlandschap.
- De buitenruimte op de begane grond bestaat uit tuintjes die omzoomd worden door een gezamenlijke, eenduidige groene structuur.
- De buitenruimte op de verdieping valt in of op de kap. Hierbij dient de kap niet te veel aangetast te worden door forse dakkapellen. Het dak moet significant dominanter in het beeld zijn dan de verbijzonderingen.
- De bergingen worden inpandig, op de kop van het volume, vormgegeven.

Referentiebeelden:

De bovenste referentie links laat een eenvoudig volume zien voor een appartementengebouw. De mansarde kap maakt het mogelijk om een relatief lage goothoogte te combineren met voldoende volume voor het beoogde programma. Het middelste beeld geeft een referentie van de kopgevels van het appartementengebouw aan de Vrouwtjesweg die in grote mate gesloten is. Dit referentiebeeld heeft geen betrekking op de kapvorm, maar laat wel de gewenste zorgvuldige detaillering van de kopgevel zien.



APPARTEMENTENGEBOUWEN NABIJ VROUWTJESWEG





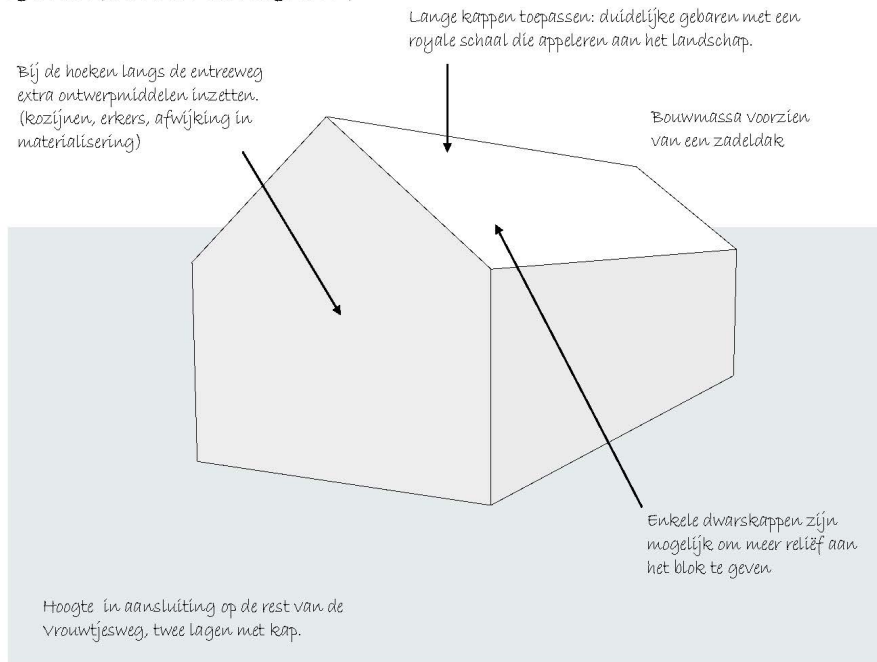
6.3 RIJWONINGEN AAN DE VROUWTJESWEG

- Hoogte in aansluiting op de rest van de Vrouwtjesweg, twee lagen met kap. Op delen kan een uitzondering gemaakt worden om meer diversiteit in het beeld te verkrijgen in aansluiting op het karakter van de Vrouwtjesweg.
- Uitstraling is landelijk, ingetogen en dorps, maar ook modern en eigentijds.
- Verbijzondering in de gevel markante entree's evt met een luifel.
- Let op hoeken langs de entreeweg, hier extra ontwerpmiddelen (openheid en representiviteit) inzetten.

De referenties:

De gebouwen zijn in materiaal en uitstraling eigentijds. Het middelste beeld laat een verbijzondering van een hoek zien en het onderste beeld laat een passende expressie zien van een verbijzonderde entree aan de Vrouwtjesweg.

RIJWONINGEN AAN DE VROUWTJESWEG





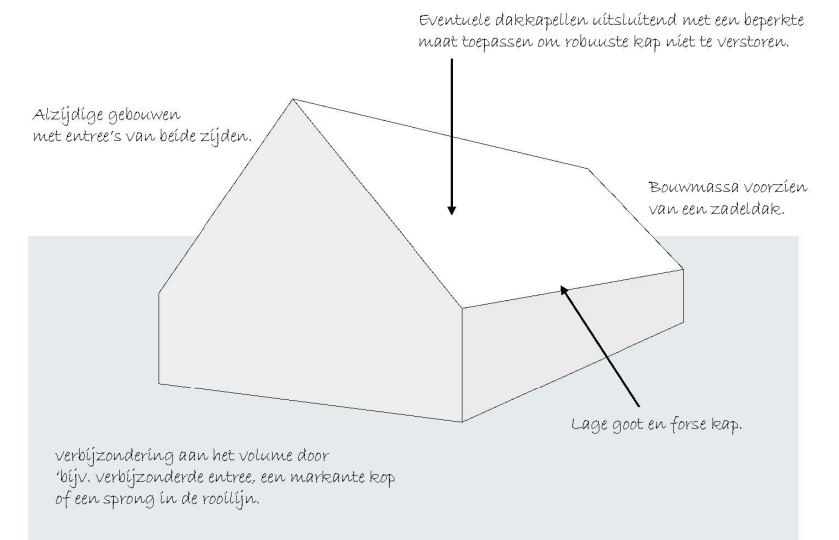
6.4 RUG AAN RUG WONINGEN

- Alzijdige gebouwen met entree's van beide zijden.
- Alzijdige uitstraling ook in tuininrichting.
- Uitstraling is landelijk, ingetogen en dorps, maar ook modern en eigentijds.
- Lage goot en forse kap.
- Het dak is een belangrijk kenmerk, zo gezien zijn dakkapellen geen gewenste toevoeging.

Referenties:

De referenties laten een robuuste kap in het beeld zien. De woningen zijn alzijdig. Met eenvoudige middelen zoals een verbijzonderde entree, een markante kop of een sprong in de rooilijn wordt een ingetogen verbijzondering gecreëerd aan het volume.

RUG AAN RUG WONINGEN





6.5 RIJWONINGEN AAN DE KREEK

- Woningen staan echt aan de kreek, dat is het adres.
- Dit krijgt extra nadruk door fijne entree, uitnodigende voortuinen in combinatie met een veranda om het gebruik van de voortuin te stimuleren.
- Uitstraling is landelijk, ingetogen en dorps, maar ook modern en eigentijds.

Referenties:

De referentie op het bovenste beeld laat een integrale oplossing zien van een achtertuin grenzend aan het openbaar gebied.

De veranda op het middelste beeld laat zien hoe het gebouw en haar bewoners de interactie met de omgeving aangaat.

Het onderste beeld laat zien hoe luifels/ overstekken en hout in de gevel een vriendelijk beeld creëert en eenheid in het gebouw behoudt. Onder de luifels/ overstekken kan je heerlijk vertoeven en wordt de interactie met de omgeving verder versterkt.

RIJWONINGEN AAN DE KREEK

Enkele dwarskappen zijn mogelijk om meer relief aan het blok te geven.

Bouwmassa voorzien van een zadeldak

Kopgevels die grenzen aan het openbaar gebied verbijzonderen. Ontwerpmiddelen zijn bijv. kozijnen, erkers, afwijking in materialisering.

Bij de entreegevel een veranda toepassen.





6.6 KWADRANTWONINGEN

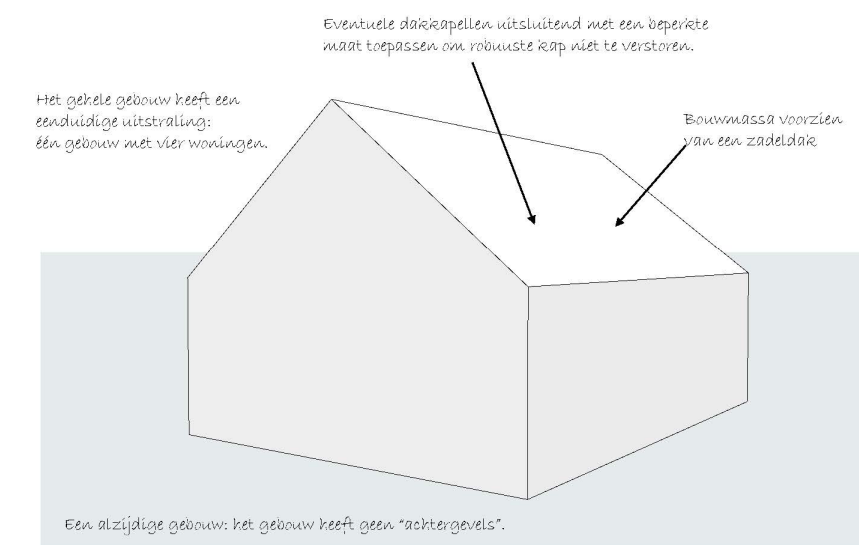
- Kleinere korrel in een royaal groen landschap (extra grote tuinen).
- Kwadrant woningen krijgen een eenduidige uitstraling (één gebouw met vier woningen).
- Uitstraling is landelijk, ingetogen en dorps, maar ook modern en eigentijds.
- Bergingen zijn onderdeel van het gebouw en in eenheid ontworpen of worden vormgegeven als een erfscheidend element in eenheid met het gebouw.
- De zonnepanelen worden in een rechthoekig vlak aangebracht.
- Bijgebouwen op het erf dienen te worden vermeden. Dit wordt geborgd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Daarbij is het verboden om voor de voorgevelrooilijnen (in het verlengde van de voorgevel, te definiëren als de gevel met de voordeur) bijgebouwen te bouwen.
- De woningen met een tuin aan het water krijgen een instandhoudingsverplichting voor de groene oever/ het talud langs de kreek (minimaal 5 meter). Hier mag een vlinder van maximaal 3 meter breed ingebouwd worden tot aan de waterlijn.

Referenties:

De bovenste twee beelden aan de rechterzijde laten een kwadrant woning zien. Een gebouw in het groene landschap, met voldoende privacy om prettig buiten te kunnen zitten.

Het onderste beeld laat een mooi volume met een ingetogen ontworpen buitenruimte (terras) zien.

KWADRANTWONINGEN



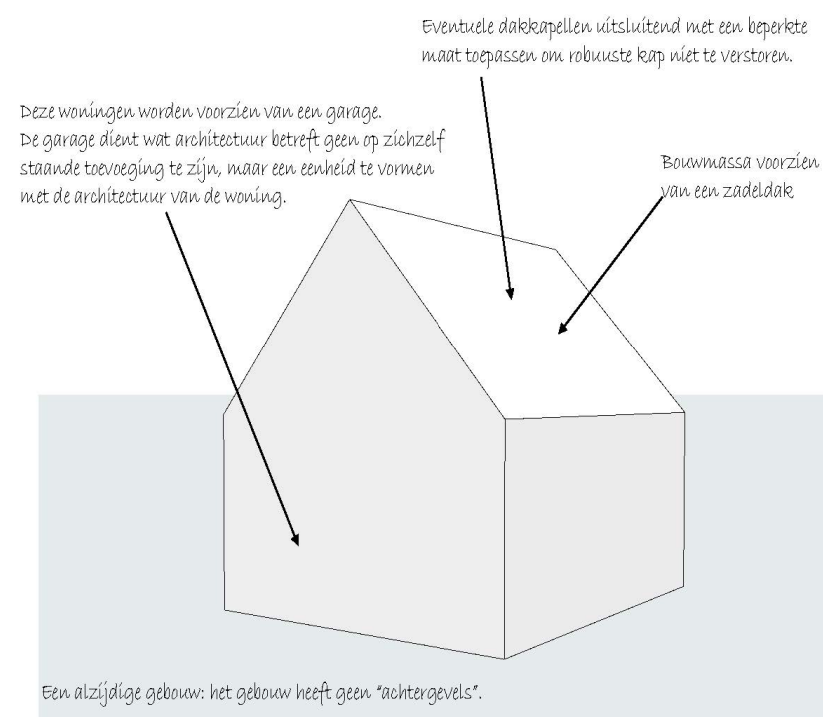


6.7 TWEE ONDER EEN KAPWONINGEN

- Kleinere korrel in een royaal groen landschap (extra grote tuinen).
- Uitstraling is landelijk, ingetogen en dorps, maar ook modern en eigentijds.
- Bergingen, garages zijn onderdeel van het gebouw en in eenheid ontworpen. Bijgebouwen op het erf worden vermeden.
- De woningen met een tuin aan het water krijgen een instandhoudingsverplichting voor de groene oever/ het talud langs de kreek.

Referenties:

De beelden laten 2 onder 1 kap woningen zien die ogen als één gebouw (dus geen twee losse woningen aan elkaar geplakt). Toevoegingen van hout (louvre/ veranda/ luifel) geven het gebouw detail en vormen een mogelijke eenheid met middelen die elders ingezet in de buurt (bijv. bij de rijwoningen langs de Kreek, zie ook hoofdstuk 7).



7. Palet van materialen architectuur

7.1 PALET VAN MATERIALEN ARCHITECTUUR

Wat betreft de materialisering en het kleurgebruik zal er in de wijk een grote mate van eenheid en harmonie tot stand komen. Voor alle gebouwen zijn de onderstaande kenmerken van toepassing. Vanaf 7.1.4 is een nadere specificering van de bouwtypen aangeven.

7.1.1 Materialisering

- Daken: keramische pannen (niet hoogglanzend), leien, natuurriet, metaal, of vegetatie. Ook golfplaten in een sobere uitvoering zijn toegestaan
- Gevels: baksteen, gevelstrips, keramische gevelbekleding (niet hoogglanzend), hout, leien, of metaal
- Het toepassen van circulair materiaalgebruik wordt aanbevolen
- bij toepassing van houten gevelbekleding uitgaan van latten of rabatdelen, geen plaatmateriaal;
- als geen natuurlijk hout wordt toegepast verdienen onderhoudsarme sterk op hout gelijkende alternatieven de voorkeur; uitgaan van latten of rabatdelen, geen plaatmateriaal
- Materiaal van het dak mag doorlopen in de gevels
- In het kader van duurzaamheid wordt de toepassing uitlogende producten/ materialen niet toegestaan (teer, lood, zink onbehandeld)

7.1.2 Kleurenpalet

- het kleurgebruik dient te appelleren met de omgeving, de polder
- Hoofdzakelijk onverzadigde kleuren toepassen

- ondergeschikte accenten in meer verzadigde kleur zijn toegestaan
- De materialen hebben een matte afwerking (geen hoogglans)

7.2.1 Appartementengebouwen

Het appartementengebouw aan de Vrouwtjesweg krijgt in materialisatie een relatie met bebouwing in de polder. De gevels kunnen van hout, metaal en baksteen zijn. De kleuren kunnen vergrijzend of zwart hout zijn, aardse tinten metselwerk, of donker metaal.

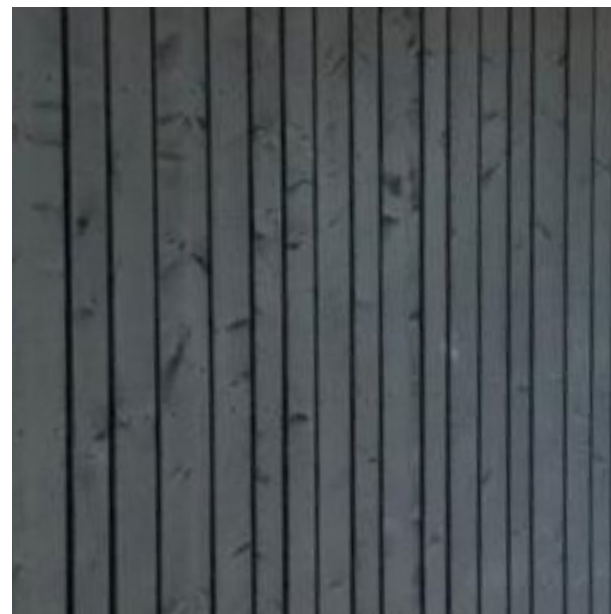
Als dakbedekking worden keramische pannen leien, metaal-, natuurriet, of vegetatiedaken toegepast. De kleur van de dakbedekking zal donkergrijs zijn. Ook toevoegingen aan de kap, denk aan loggia's en dakvensters, zullen antraciet zijn. Hierdoor zal het dak, ook wat kleur betreft, zo veel mogelijk eenheid vormen.

Metalen gevelafwerking als uitzondering mogelijk mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Het materiaal van de metalen gevel dient een geschakeerde en natuurlijke/levendige uitstraling te hebben (bijvoorbeeld zink, koper of cortenstaal).
- Detaillering en vormgeving dienen de architectuur te versterken en zorgvuldig en hoogwaardig te zijn.
- De commissie zal een voorstel voor metalen gevelafwerking van geval tot geval en als uitzondering beoordelen.



Materialen voor de appartementengebouwen

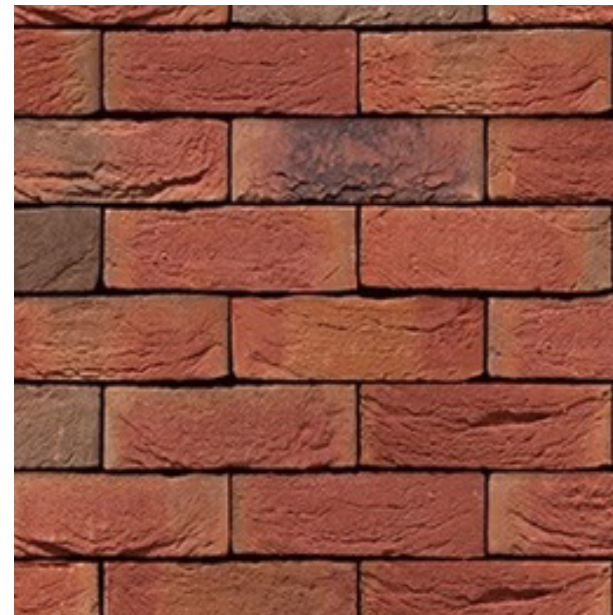


7.2.2 Rijwoningen aan de Vrouwtjeskreek

Deze woningen krijgen, in aansluiting op de bestaande woningen aan de Vrouwtjesweg, gevels en daken van keramische materialen. Het materiaal van de gevel is baksteen, gevelstrips of keramische gevelbekleding

De kleur van het gevelmateriaal is roodbruin. Dit is in grote mate de kleur van de gevels van de bestaande woningen aan de Vrouwtjesweg.

De daken zijn voorzien van keramische pannen of leien. De kleur van de dakbedekking kan zowel rood als donkergrijs zijn.



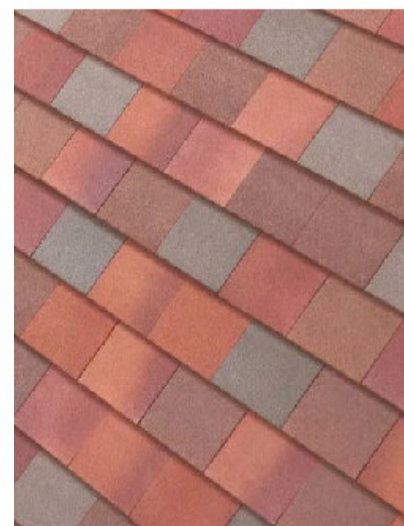
7.2.3 Rug aan rugwoningen, rijwoningen aan de kreek, kwadrantwoningen en twee onder een kapwoningen

Deze woningen zijn midden in het plangebied gepositioneerd. Temidden van water en groen. Het materiaalgebruik sluit hier op aan. De gevels zijn van hout, baksteen, of gevelstrips. Hierbij zijn vegetatiegevels mogelijk. De kleur van de gevelmaterialen zijn vergrijzend hout en /of aardse tinten van metselwerk of gevelstrips. De daken zijn voorzien van keramische pannen, leien, of vegetatie. De kleur van de daken kan zowel rood als donkergrijs zijn.

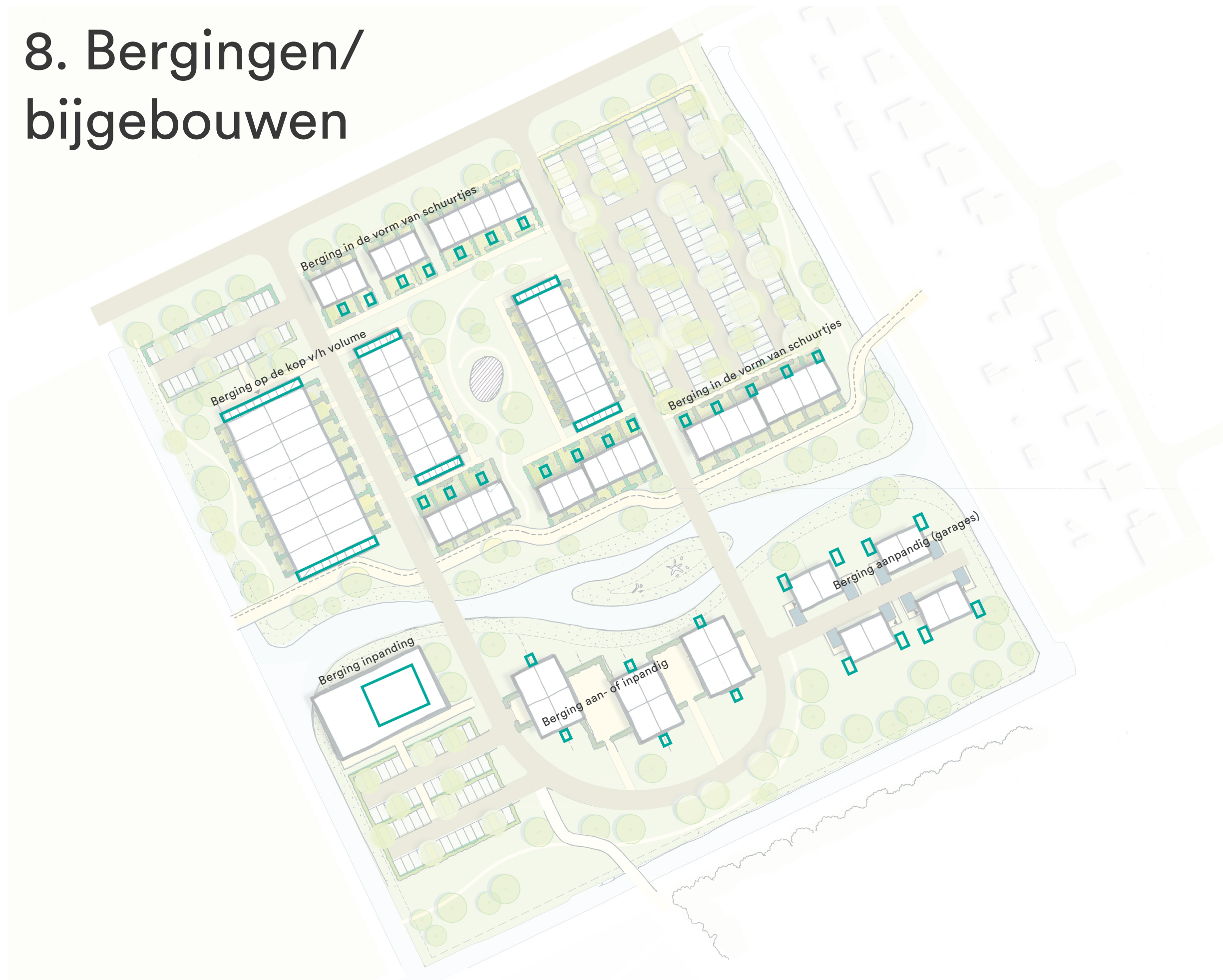


7.2.4 Kleurenpalet daken

Naastgelegen beelden geven de mogelijkheden van de dakbedekking aan. De specifieke kleurmogelijkheden per gebouw zijn hiervoor weergegeven.



8. Bergingen/ bijgebouwen





8.1 BERGINGEN/BIJGEBOUWEN

- Bergingen worden integraal meeontworpen met de woning. In kleur, materiaal en vormgeving sluiten deze aan op het gebouw of het landschap.
- Bergingen zijn altijd ondergeschikt in het beeld, ingetogen in uitstraling, kleur en plaatsing.
- Waar het kan versterken bergingen de biodiversiteit, bijvoorbeeld door groene daken toe te passen.
- Trafo's worden achter de rooilijn geplaatst, dusdanig dat deze geen dominant element zijn in het beeld. Daarbij is er bijzondere aandacht om de trafo's in te passen in relatie tot aanpalende gebouwen of het landschap.

- Bergingen in de appartementsgebouwen zijn altijd inpanding.
- Bergingen bij de rijwoningen zijn altijd opgenomen in de achtertuinen als kleine schuurtjes, bijvoorbeeld als één gezamenlijke gebouwtje op de erfgrans.
- Bergingen bij de rug aan rug woningen kunnen worden opgenomen in het bouwvolume aan de kopse kant of als lage tuinschuurtjes aan de voorzijde.
- Bergingen bij de kwadrantwoningen kunnen aanpandig worden opgenomen in de lijn van de erfafscheiding als onderdeel van de architectuur OF inpandig binnen het hoofdvolume opgelost worden.

- Bijgebouwen worden vermeden! Een open tuinstructuur is essentieel voor dit stedenbouwkundigplan, met name voor de kwadrantwoningen. Dit dient verder uitgewerkt te worden (o.a. juridisch).
- Bergingen bij de twee onder één kapwoningen worden aanpandig aangebracht en worden in eenheid met de woning ontworpen.

Referenties:

Het bovenste beeld laat bergingen in de kopse kant van de rug aan rug woningen zien. Dit is een integrale oplossing die een krachtig architectonisch beeld oplevert.

Het middelste beeld laat een compact en laag bijgebouwtje/ berging zien die geen impact heeft op de alzijdigheid van de rug aan rug woningen. Deze dient wel met een groen dak uitgevoerd te worden. Het onderste beeld laat een goed voorbeeld zien van een garage/ bijgebouw/ berging zien dat integraal onderdeel is van het gebouwontwerp.

9. Erfgrenzen





9.1 ERFGRENZEN

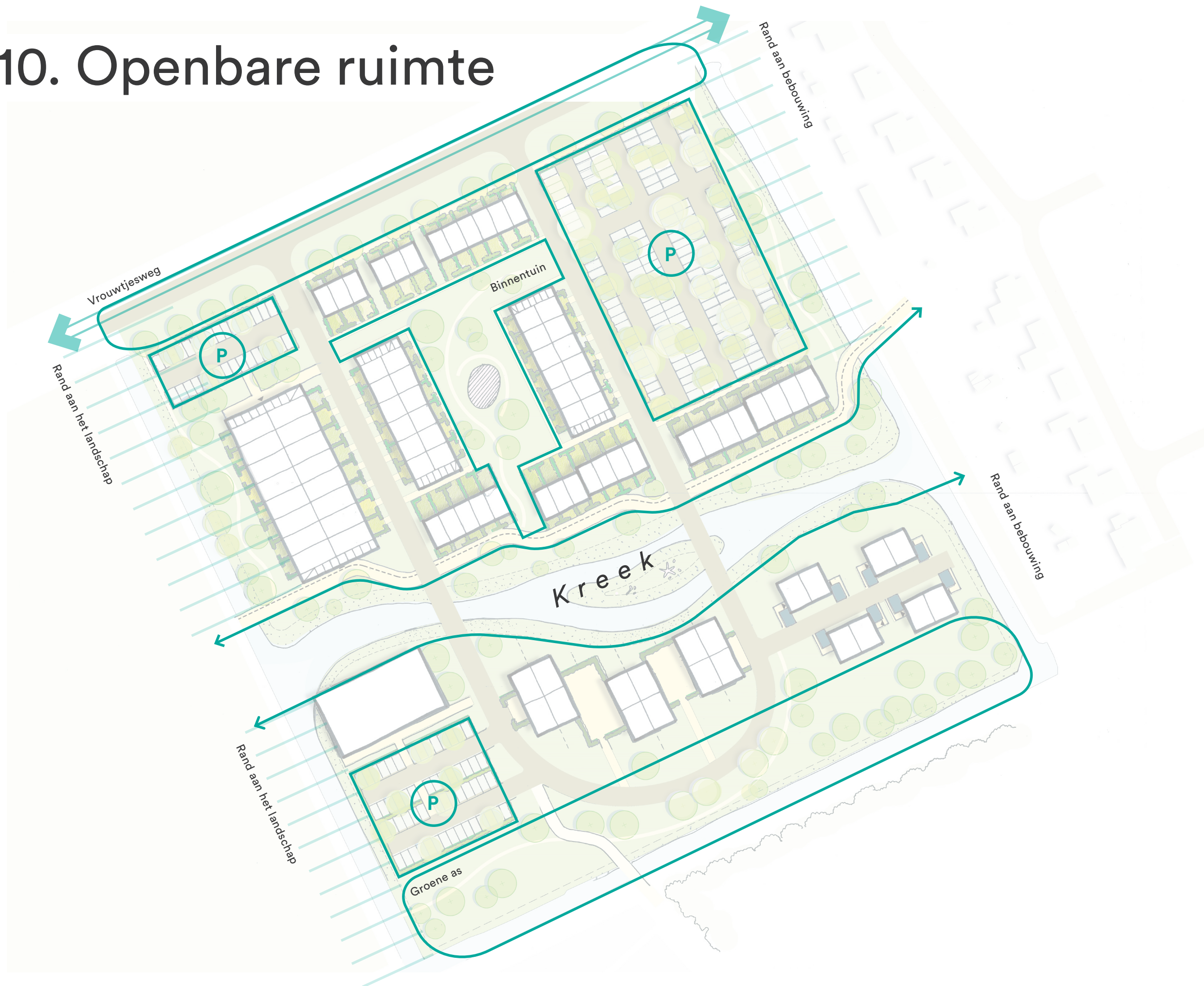
- In deze kleinschalige buurt kennen bewoners elkaar. Door een 'drempelzone' toe te passen wordt de interactie bevorderd. Dit zijn voortuinen/-terreinen die een intermediair tussen openbaar gebied en privé gebied vormen. Dat kan met stoepachtige ruimtes, lage beplanting, veranda's, etc.
- Waar privacy nodig is, voorziet het plan in privacy om onbedoelde voorzieningen in de toekomst te voorkomen.
- Tuinen die aan de kreek grenzen dienen minimaal 5 meter vanaf de waterlijn natuurlijk talud te houden, om het continue kreekbeeld te garanderen.

- Lage groene, gemengde hagen rondom de rijwoningen, rug aan rugwoningen en het meest noordelijke appartement. De hoogte van de hagen ligt tussen de 0.80 en 1.40 meter. De 1.40 voor bij de rug aan rug woningen, voldoende hoog voor enig gevoel van privacy hebben en voldoende laag om het gesprek met de burens aan te kunnen gaan.
- Hogere, gemengde hagen of een architectonische oplossing aan de achterzijde van de rijwoningen.
- Langs de kreek wordt ingezet op een drempelzone, geen duidelijke afscheiding door een haag, maar een open structuur die uitnodigd voor ontmoeting.
- Lossere, natuurlijke hagen aan de "overzijde" van de kreek. Dit mag een afwisselend beeld zijn van laag en hoog. Hiermee is de privacy ook goed te waarborgen.

Referenties:

Bovenste beeld links laat zien hoe met hoge hagen privacy gecreëerd kan worden waar dat nodig is en ook een landschappelijk beeld geeft. Het middelste beeld laat de drempelzone zien, een inactieve ruimte waar de voortuinen helemaal in meedoen. In de Nieuwe Engeltjeskreek is het enkelzijdig langs de Kreek. Het onderste beeld en het rechtsbovenbeeld laten een natuurlijke inrichting zien van de erven en erfgronden aan de zuidkant van de kreek.

10. Openbare ruimte





10.1 DEELGEBIED 'KREEK'

Kreek: is een waterwereld met rietkragen, kinderspeelplaatsen, ravotten aan de waterkant, maar ook wonen en uitzien over het water.

- Wandelpaden worden uitgevoerd in halfverharding (nader af te stemmen met beheer en onderhoud).
- Beplanting wordt geënt op de omgeving en zal streekeigen (inheems) en klimaat adaptief zijn.
- Meubilair en verlichting dient sober te zijn en geen verstorend beeld te geven.
- Speelelementen zijn zo natuurlijk mogelijk en passen naadloos in het landschappelijke beeld
- De ecologie wordt zoveel mogelijk bevorderd, zodat kinderen bijvoorbeeld kikkervisjes kunnen vangen in de waterkant.



10.2 DEELGEBIED 'PARKEERHOVEN'

Parkeerhoven: zijn lommerrijke plekken die groen zijn met grote bomen. Deze dragen zorg voor waterinfiltratie, en waar geïnfiltreerd wordt kan het ontwerp voorzien in zuivering van het water.

- Voor rijwegen op de parkeerplaatsen wordt gebakken materiaal gebruikt dat op een mooie manier kan verouderen.
- Op de parkeervakken wordt er waterpasserende verharding gebruikt, waar gras in kan groeien. Dit vergroent het beeld.
- Beplanting wordt geënt op de omgeving en zal streekeigen (inheems) en klimaat adaptief zijn.
- Rondom de parkeervoorziening worden hagen toegepast. De hoogte van de hagen is 1.20 meter. Dat neemt de auto enigszins uit zicht, maar zorgt nog wel voor doorzicht i.v.m. de sociale veiligheid.
- Meubilair en verlichting dient sober te zijn en geen verstorend beeld te geven.



10.3 DEELGEBIED 'BINNENHOF'

Binnenhof: is een groene en lommerijke plek die ingericht is op verblijf. Dit is een mooie plek voor de jongere kinderen om te spelen en er staan veel bomen om schaduw te geven (hittestress tegen te gaan).

- Wandelpaden worden uitgevoerd in halfverharding.
- Beplanting wordt geënt op de omgeving en zal streekeigen en klimaat adaptief zijn. Daarbij mogen de bomen ook vruchten dragen en de seizoenen tonen in bladkleur en vruchtdracht.
- Meubilair, speelelementen en verlichting dient sober te zijn en geen verstoord beeld te geven
- Omringende tuinen hebben hun (achter)uitgang aan deze ruimte om ontmoeting te bevorderen.

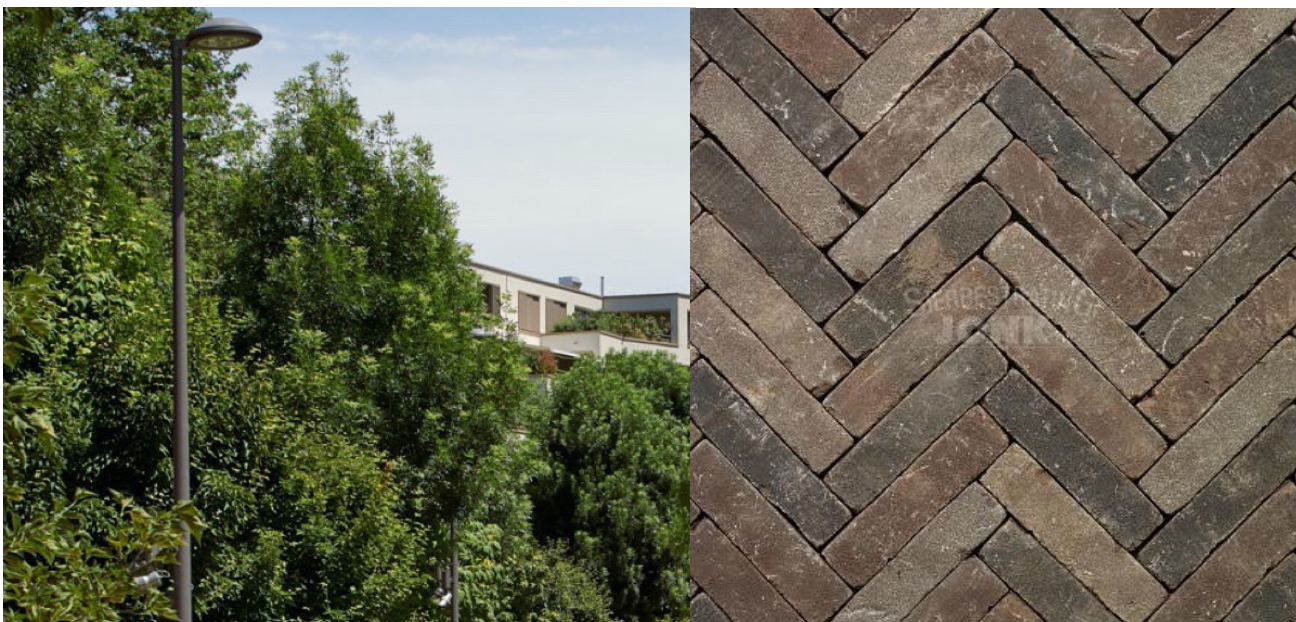


10.4 DEELGEBIED 'DE RANDEN'

Randen: richting polder wordt een vitrage van bomen geplant, die zijn echte polderbomen. Aan de Vrouwtjesweg komt een rij bomen (polderbomen) en natuurvriendelijke oevers. De parkeerplaatsen laten zich lezen als groene plekken, de parkeerplaats op de hoek krijgt vorm als een boomgaard. De zuidzijde wordt een ecologische, groene rand met boomgroepen, natuurvriendelijke oevers en wandelpaden.

- Wandelpaden worden uitgevoerd in halfverharding
- Beplanting wordt geënt op de omgeving en zal streekeigen (inheems) en klimaat adaptief zijn.
- Waar het kan worden natuurvriendelijke oevers toegepast.





10.5 WEGEN EN PADEN

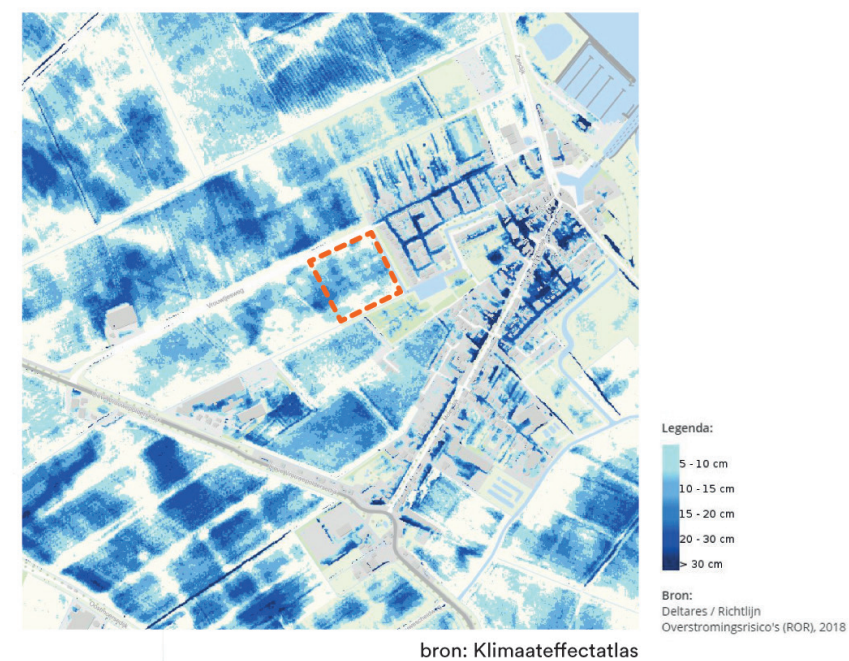
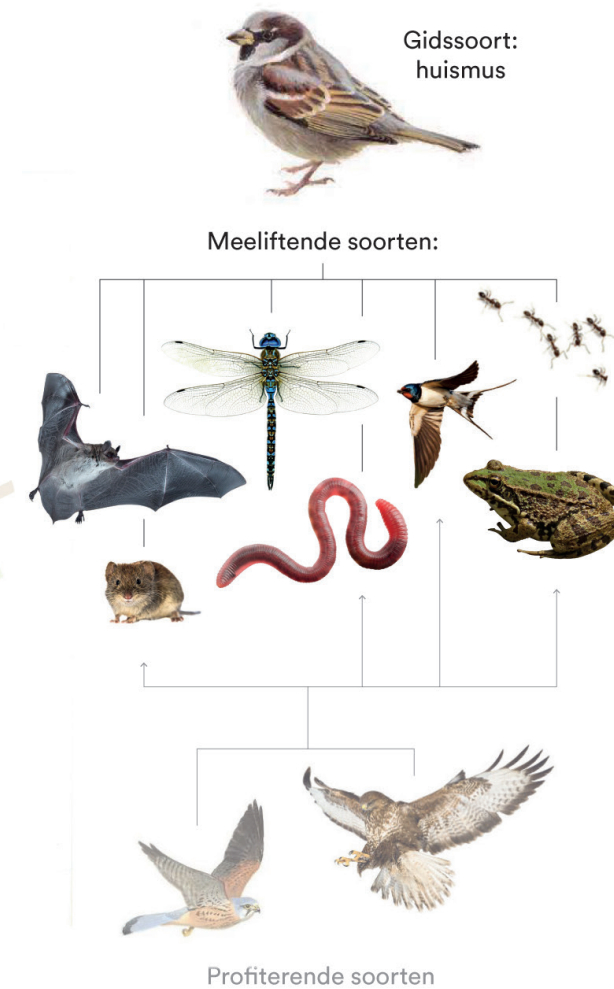
Wegen en paden: worden zo ingetogen mogelijk vormgegeven. Wegen in klinkerverharding met groene bermen, bomen en zonder trottoir.

- Voor wegen in het plan wordt veelal gebakken materiaal gebruikt dat op een mooie manier verouderd. Waar het kan, wordt er waterpasserende verharding gebruikt. Met name op de parkeerhoven zal dit het beeld vergroenen
- Wandelpaden worden uitgevoerd in halfverharding
- Beplanting wordt geënt op de omgeving en zal streekeigen (inheems) en klimaat adaptief zijn.
- De bermen worden ingezaaid met een kruidenrijk mengsel geënt op de omgeving.
- Meubilair en verlichting dient sober te zijn en geen verstorend beeld te geven.

Referentiebeelden

Het bovenste beeld geeft een kruidenrijke berm weer. Het middelste beeld een weg van gebakken klinkers met een groene berm (en geen trottoirbanden). Het onderste beeld geeft een ingetogen lantaarn weer en gebakken klinker in een genuanceerde kleurstelling.

11. Duurzaamheid en biodiversiteit





11.1 DUURZAAMHEID

- In het plan wordt ingezet op duurzame (bijvoorkeur) circulaire materialen
- Verlichting is LED en natuurvriendelijk
- Beplanting is inheems
- Groenstructuren geven verkoeling (tegen hittestress) en bieden ruimte voor waterberging
- Water wordt zichtbaar en oppervlakkig afgevoerd naar bergingsplekken

11.2 BIODIVERSITEIT

- Als gidssoort is er gekozen voor de huismus. Bij het inrichtingsplan en de architectonische plannen rekening houden met de 6 v's voor de huismus.
- De maatregelen die worden getroffen voor de huismus hebben in algemene zin een positieve uitwerking op de gierzwaluw en vleermuizen. Potentieel meeliftende soorten zijn: gierzwaluw, vleermuizen, algemene (stads)vogels, insecten, kleine grondgebonden zoogdieren, amfibieën.
- Verder is de inrichting geënt op de karakteristiek van het polderlandschap. Robuuste bomen, heestersgroepen en kruidenrijke velden.
- Waterpartijen worden natuurlijk vormgegeven met natuurvriendelijke oevers, met viskuilen voor overwinteren en ondieptes voor paaiende vissoorten en amfibieën.

Bosch Slabbers

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en BoschSlabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: “BoschSlabbers”).

BoschSlabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011).

BoschSlabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met BoschSlabbers.

Bosch Slabbers

Den Haag

1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
denhaag@bsla.nl

Bergen op Zoom

De Statie 3
4611 CZ Bergen op Zoom
T 0118 592288
bergenopzoom@bsla.nl

Maarn

Landgoed Plattenberg – Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0118 592288