

Memo

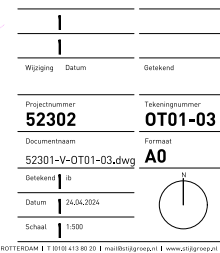
Aan Gemeente Goeree – Overflakkee
Datum 29-4-2024
Onderwerp Oplegnotitie Beeldkwaliteitsplan Menheerse Erf

Na afronding van het Beeldkwaliteitsplan door Kuiper Compagnons in juli 2023, is door diverse adviseurs een start gemaakt met het uitwerken van het programma, het ontwerp van de gebouwen en de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan van een schetsontwerp naar een definitief ontwerp.

Tijdens deze verdere uitwerking van het totale plangebied Menheerse Erf zijn, op hoofdlijnen, de volgende zaken gewijzigd:

- Verdere specificatie van het programma in afstemming met de gemeente en de provincie, waaronder met name het opnemen van betaalbare woningen en het toevoegen van sociale huurwoningen;
- Het toevoegen van parkeerplaatsen vanuit het gewijzigde programma en nadere afstemming over de te hanteren parkeernormen;
- Het (beperkt) verschuiven van een aantal bouwvlakken;
- Het verder uitwerken van het watercompensatieplan in relatie tot het beheer van de watergangen in de nieuwe situatie en de gewijzigde verhouding verhard-onverhard;
- Het verder uitwerken van de ondergrondse infrastructuur en de exacte positionering van hieraan gerelateerde trafo's, brandhydranten en ondergrondse vuilcontainers.

De hiervoor genoemde verdere uitwerking heeft gezorgd voor aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan ten opzichte van het plan zoals opgenomen op pagina 14 en 15 in het Beeldkwaliteitsplan. Als bijlage bij deze memo wordt het definitieve stedenbouwkundige ontwerp toegevoegd, welke het plan uit het Beeldkwaliteitsplan vervangt.





Menheerse Erf

Een beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk en toekomstgericht woongebied in de dorpsrand van Middelharnis

OPDRACHTGEVER:

HD Groep

OPDRACHTNEMER:

KuiperCompagnons

Bezoekadres:

Van Nelle Fabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
gebouw thee 0

Postadres:

Van Nelle Fabriek
Postbus 13042
3004 HA Rotterdam

T : +31 (0)10 - 433 00 99

E: kuiper@kuiper.nl

Contact:

Jacco van Leeuwen
JvanLeeuwen@kuiper.nl

Michelle Tanis

MTanis@kuiper.nl

Werknummer:

621162.90

Voorwoord

Menheerse Erf wordt een aantrekkelijk en toekomstgericht woongebied, waar welzijn en zorgfuncties zorgvuldig zijn ingebed. Daarmee krijgt Middelharnis aan de zuidrand van het dorp een plek waar mensen willen én blijven wonen. Simpelweg omdat ze zich er thuis voelen en er alle kanten uit kunnen.

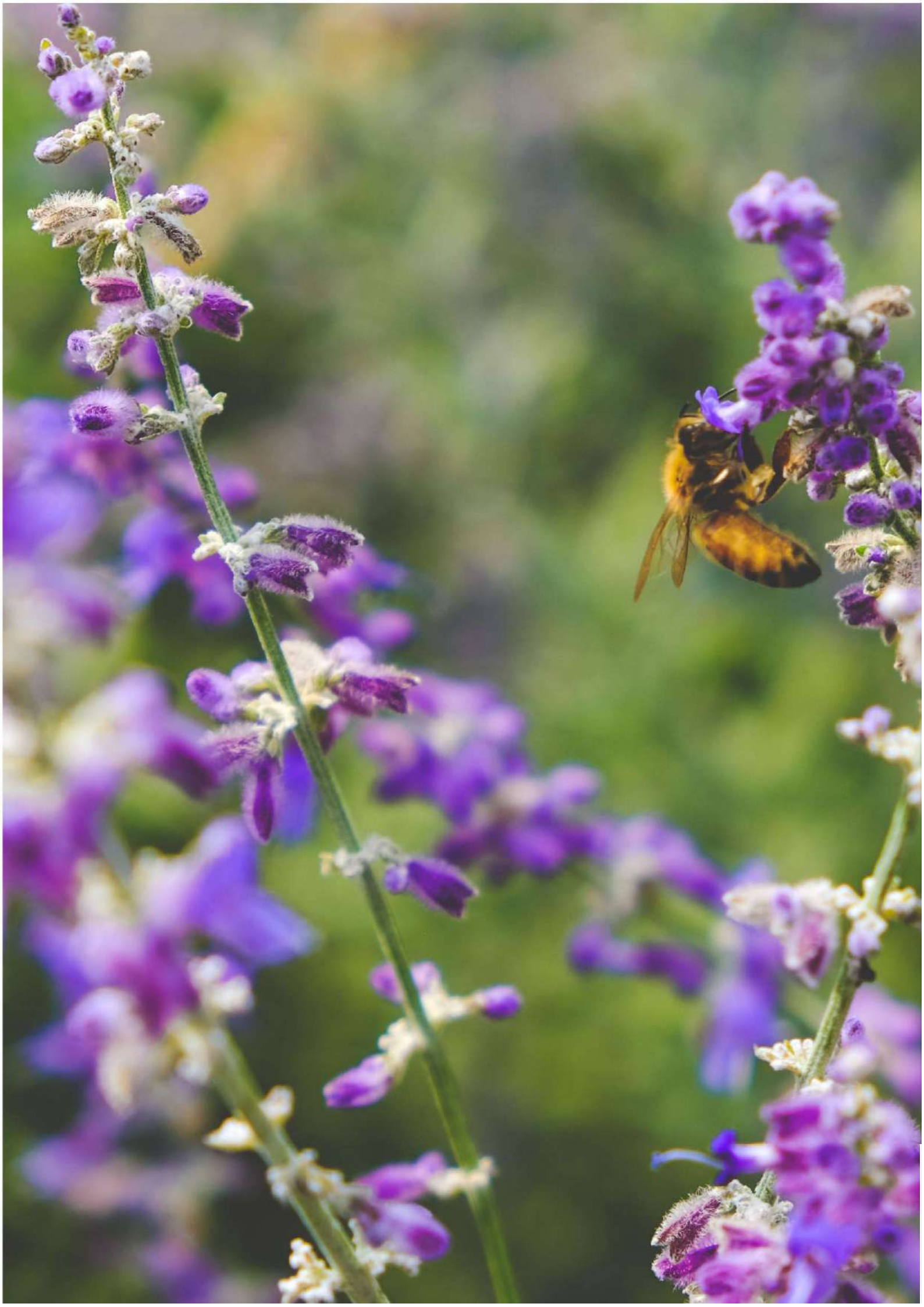
De ambitie is om een optimale invulling aan het plangebied te geven, waarbij oog voor elkaar, oog voor de omgeving en oog voor de toekomst als drijfveren zijn omarmd. Dat betekent dat wordt ingezet op een plan dat ruimte biedt voor ontmoeting en biodiversiteit, een ontwikkeling die natuurinclusief is, de toepassing van duurzame biobased materialen die circulair zijn en bebouwing die levensloopbestendig en flexibel indeelbaar is.

Dit beeldkwaliteitsplan is de leidraad voor de realisatie van bovenstaande ambities en doelstellingen. Mede geïnspireerd door de kernwaarden van Middelharnis, geeft het richting aan de sfeer en identiteit van het toekomstige woongebied, waarin het karakter van het oorspronkelijke polderlandschap met bijhorende bebouwingspatronen voelbaar is.

Met veel plezier en in overleg met gemeente Goeree-Overflakkee hebben wij met onze partners aan dit beeldkwaliteitsplan inhoud gegeven. Wij hopen dat u er net zo enthousiast als wij mee aan de slag wilt gaan.

Juli 2023





Inhoud

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Doel beeldkwaliteitsplan

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

- 2.1 Visie
- 2.2 Ruimtelijk raamwerk
- 2.3 Groen en water
- 2.4 Ontsluiting en parkeren
- 2.5 Woontypologieën
- 2.6 Bouwhoogten en accenten
- 2.7 Bergingen

3. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

- 3.1 Sfeertekening
- 3.2 Gemeenschappelijke tuinen
- 3.3 Erfafscheidingen
- 3.4 Staalkaart van elementen
- 3.5 Hoofdontsluiting

4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

- 4.1 Architectonische referentie en samenhang
- 4.2 Ecologie en natuurinclusief
- 4.3 Welstandscriteria
- 4.4 Voorbeelduitwerking

Disclaimer: de perspectieftekeningen tonen slechts een impressie van de beoogde sfeer. Het getoonde architectonisch beeld moet worden gezien als een eerste voorlopige vingeroefening, ter inspiratie.





1.

Inleiding



Impressie moestuin



1.1 Aanleiding

De zone tussen de Zuidelijke Randweg en de Rottenburgseweg, de oorspronkelijke dorpsrand van Middelharnis was bestemd voor perifere detailhandel, supermarkten, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Tot op heden zijn daarvoor geen concrete initiatieven van de grond gekomen. Daarentegen is er wel behoefte aan ruimte voor woningen.

Reden voor het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan een initiatief om in een deel van het gebied een combinatie van wonen, welzijn en zorg te realiseren.

In de loop van 2022 is hiervoor een ontwikkelvisie opgesteld, waarvan de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn vervat in een Nota van Uitgangspunten, die in december 2022 door de raad is goedgekeurd.

Om aan het plan vervolgens een juridische basis te bieden heeft het college besloten om een

nieuw bestemmingsplan op te stellen met daaraan gekoppeld een beeldkwaliteitsplan, waarin de spelregels voor de inrichting van de buitenruimte en de architectuur van de bebouwing zijn vastgelegd. Deze rapportage is de weerslag daarvan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Zuidelijke Randweg en de Doetinchemsestraat, op de overgang van de bebouwde kern en het open polderlandschap. De locatie, die momenteel in gebruik is als volkstuincomplex, wordt aan de noordzijde begrensd door de Rottenburgseweg, geflankeerd door een aaneengesloten reeks van hoofdzakelijk rijwoningen en de gemeentelijke begraafplaats, die met opgaande beplanting is omzoomd. Ten westen van het plangebied ligt een bedrijventerrein met uiteenlopende functies en aan de

oostzijde liggen twee kantoorgebouwen en de Sionkerk.

1.3 Doel beeldkwaliteitsplan

Een ontwikkeling op een prominente zichtlocatie aan een belangrijke entree van het dorp, vraagt bij de uitwerking om regie op basis van duidelijke spelregels. Immers, het einddoel voor alle betrokkenen is een woongebied te realiseren met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in deze spelregels. Het is een inspiratiebron die binnen flexibele kaders richting geeft aan de uitwerking, maar ook een toetsinstrumentarium dat concrete handvaten biedt om hieraan sturing te geven.

Het beeldkwaliteitsplan reikt in woord en beeld de uitgangspunten aan voor de inrichting van de buitenruimte en de uitwerking van de bebouwing. Het is



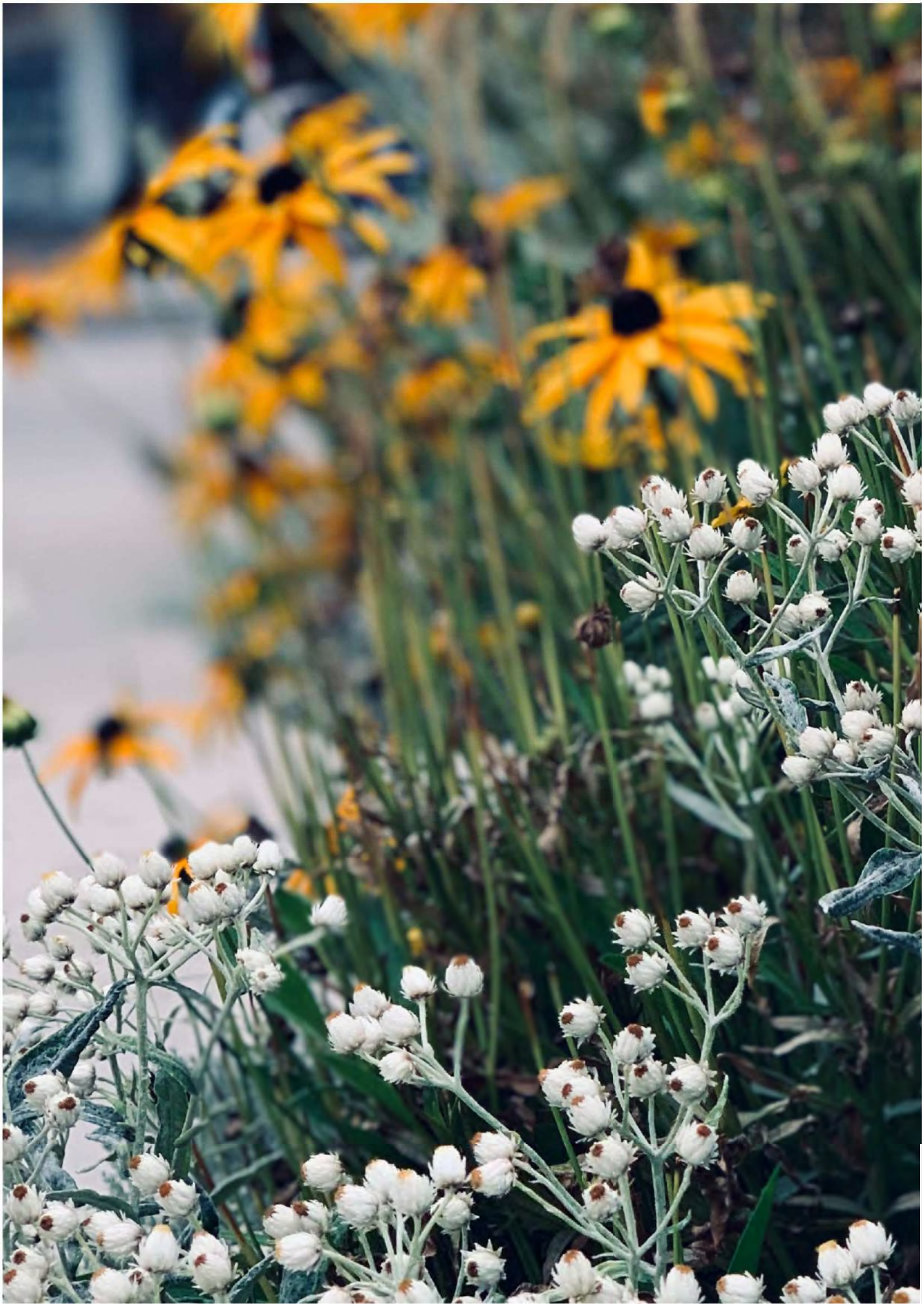
Luchtfoto locatie

een aanvulling op het bestemmingsplan voor deze locatie en een verfijning van de ontwikkelvisie. Het schept een kader voor de stapsgewijze ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een grotere, op kwaliteit gerichte inspanning. In die zin moeten de richtlijnen dan ook niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor bij de planontwikkeling betrokken partijen. Daarmee laat dit kader alle ruimte voor creatieve interpretaties.

Door het beeldkwaliteitsplan ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen en waar mogelijk en noodzakelijk te borgen in het bestemmingsplan, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen door de welstandscommissie.

Impressie







2.

Stedenbouwkundig plan



Impressie pluktuin



2.1 Visie

Menheerse Erf komt tegemoet aan het verlangen naar veiligheid en geborgenheid en biedt ruimte aan tal van woon- en toekomstwensen. Zo willen de meeste mensen gewoon in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Ook als de kinderen de deur uit zijn, als ze alleen achterblijven of als hun mobiliteit afneemt. Jongeren die opgegroeid zijn in Middelharnis willen graag in de buurt blijven wonen van hun ouders of na een studie of baan terugkeren naar hun geboortedorp. Deze variëteit aan wensen vereist een flexibel woonmilieu

met een gevarieerd woningaanbod dat niet alleen vraaggericht, maar bovendien toekomstbestendig moet zijn.

Menheerse Erf wordt een groene wijk, waarvan het stedenbouwkundig ontwerp is geïnspireerd op de polderstructuren van het landschap van Goeree-Overflakkee. De karakteristieken hiervan worden op zo'n manier ingezet dat ze impliciet bijdragen aan natuurbehoud en duurzaam wonen, in de ruimste zin van het woord. Een groene omgeving lokt mensen naar buiten. Men komt elkaar tegen, maakt eens een praatje. Zo wordt

eenzaamheid tegengegaan. Groen zet aan tot bewegen, waardoor niet alleen de conditie, maar ook de stemming van mensen verbetert. Een groene omgeving reduceert stress. Het geeft en draagt bij aan een gevoel van geborgenheid en verbondenheid met de omgeving én met de gemeenschap.

Daarnaast wordt Menheerse Erf ook in ecologisch opzicht afgestemd op de verre toekomst. Door natuurinclusief bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen wordt rekening gehouden met het klimaat en de aarde.



Historische kaart met organische kreeklopen en prielen



Langgerekte ontginningslijnen zijn nog steeds afleesbaar



Historische droogschuur (1927)

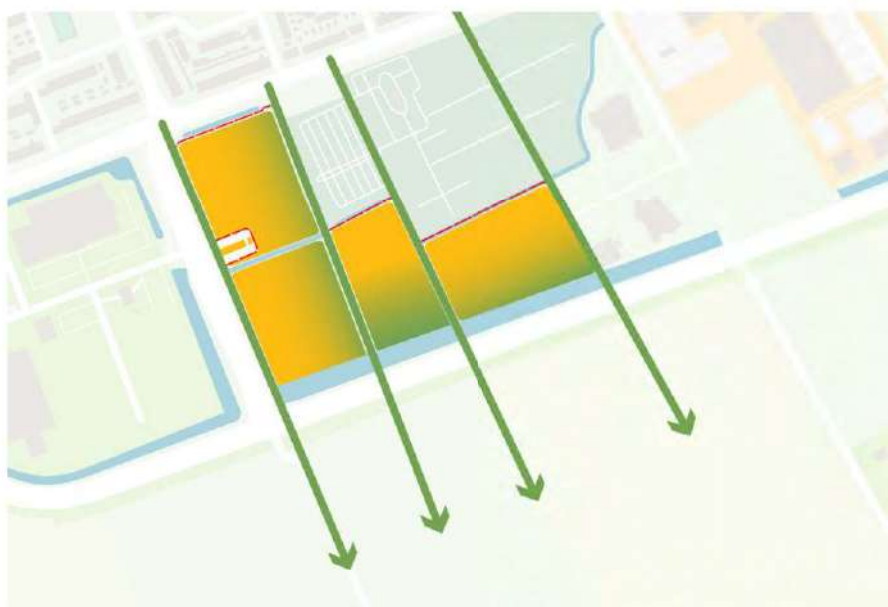
2.2 Ruimtelijk raamwerk

Middelharnis is gelegen in een grote open ringpolder, die rationeel en mathematisch is ontgonnen. De langgerekte ontginningslijnen zijn ook nu nog afleesbaar in het stratenpatroon van de meest recente uitbreidingen van het dorp. De Doetinchemsestraat en de Boomgaardweg zijn daarvoor exemplarisch. Deze (zicht)lijnen maken de relatie tussen de bebouwde kom en het omliggende landschap goed afleesbaar.

Door deze lijnen met opgaande beplanting te benadrukken en er nieuwe waterpartijen aan te koppelen, is er in samenhang met de laanbeplanting langs de belendende wegen en de opgaande beplanting rond de begraafplaats een groenblauw raamwerk gecreëerd. Dit raamwerk biedt een ruimtelijk kader aan de nieuwe wijk en draagt bij aan een geleidelijke overgang van de bebouwde kom naar het open polderlandschap. Binnen dit raamwerk kunnen een viertal in schaal en maat uiteenlopende kamers worden onderscheiden, waarin met uiteenlopende bouwvolumes compacte woonbuurtjes zijn gevormd. Doordat de bouwvolumes vervolgens op een organische wijze rond een gemeenschappelijke tuin zijn gepositioneerd, is ruimtelijk intimiteit gecreëerd en wordt de sociale cohesie gestimuleerd.



Voortborduring op oorspronkelijke ontginningslijnen



Groenblauw raamwerk biedt kader aan uiteenlopende kamers



Binnen de vormgegeven kamers ontstaan verschillende woonhoven



Stedenbouwkundig plan



2.3 Groen en water

Groen is van onschatbare waarde. Het draagt bij aan een gezond en prettig microklimaat en vormt een onlosmakelijk onderdeel van de identiteit van de plek.

Het Menheerse Erf wordt omringd door uiteenlopende landschapselementen met opgaande beplanting. Om het ruimtelijk raamwerk compleet te maken zijn deze elementen verlengd en uitgebreid. Daarmee is een robuuste groenstructuur gecreëerd, die de locatie intimiteit verschaft. De ruimte daarbinnen is met gras, kruidachtige beplanting, heesters en een rijk palet aan solitaire bomen afwisselend ingericht. Samen met de opgaande bosschages van het raamwerk legt dit de basis voor een rijke biodiversiteit van de terreininrichting. Dit wordt verder ondersteund met de ontwikkeling van natuurinclusieve bebouwing. Door deze, daar waar mogelijk, te vergroenen en door het opnemen van nestgelegenheid voor kleine zoogdieren, vogels en insecten.

Daarnaast biedt de inrichting van het plangebied het hoofd aan de uitdagingen als gevolg van de klimaatverandering. Van de oppervlakte van het plangebied is slechts 40% bebouwd of verhard. De resterende 60% bestaat uit water en groen. Het ruim bemeten groen geeft schaduw, zorgt voor verdamping en biedt ruimte voor het vasthouden en infiltreren van het regenwater. Daarmee is een aangename klimaatbestendige verblijfsruimte gecreëerd, waar hitte wordt gedempt en water zichtbaar afgekoppeld en gebufferd.



Ruim bemeten groen



Hagen als erfafscheidingen



LEGENDA

- Bomen ●
- Collectieve tuinen ■
- Struweel ■
- Gras ■

Verder biedt de inrichting van het plangebied voldoende ruimte voor een robuust watersysteem, waarmee extreme regenbuien kunnen worden opgevangen. Om die reden is daar waar mogelijk open en waterdoorlatende verharding toegepast en kunnen in het groen wadi's worden gecreëerd waarin het overtollig regenwater kan worden gebufferd, alvorens het af te voeren naar het open water.

Om tevens verspilling van regenwater tegen te gaan worden op de regenpijpen van de grondgebonden woningen en bergingen watertonnen aangesloten. Dit ontlast het afwateringssysteem en creëert de mogelijkheid om in tijden van droogte de tuinen te beregenen met natuurlijk water.



Wadi



Natuurvriendelijke oever



Elzen struweel

2.4 Ontsluiting en parkeren

De invulling van het plangebied, met een combinatie van wonen, welzijn en zorg, gaat gepaard met groei van het verkeer. Om deze groei op een duurzaam veilige manier te faciliteren en het gebied optimaal te verbinden met het dorp, is de nieuwe wijk voor gemotoriseerd verkeer primair op de Landbouwweg en Boomgaardweg aangesloten.

Daarnaast is, voor een beperkt aantal verkeersbewegingen, een aansluiting op de Rottenburgseweg mogelijk gemaakt. Voor fietsers en voetgangers is het volledige plangebied aangesloten op de kruising Rottenburgseweg / Doetinchemsestraat.

Los van de ontwikkeling Menheerse Erf is gemeente Goeree-Overflakkee voornemens een tweetal rotondes aan te leggen. Op de kruising Rottenburgseweg / Doetinchemsestraat en op de kruising Doetinchemsestraat / Zuidelijke Randweg. Met de wijze waarop Menheerse Erf op het omliggende wegennet wordt

aangesloten is daarop geanticipeerd. Om het intieme karakter van het gebied te waarborgen is de hoofdontsluiting zoveel mogelijk aan de randen van het plangebied geprojecteerd. Daarmee blijven de gemeenschappelijke tuinen gevrijwaard van auto's. De hoofdontsluiting krijgt het karakter van een erftoegangsweg, met een maximumsnelheid van 30 km/uur en kent een knip daar waar de route de watergang ter hoogte van de droogschuur kruist.

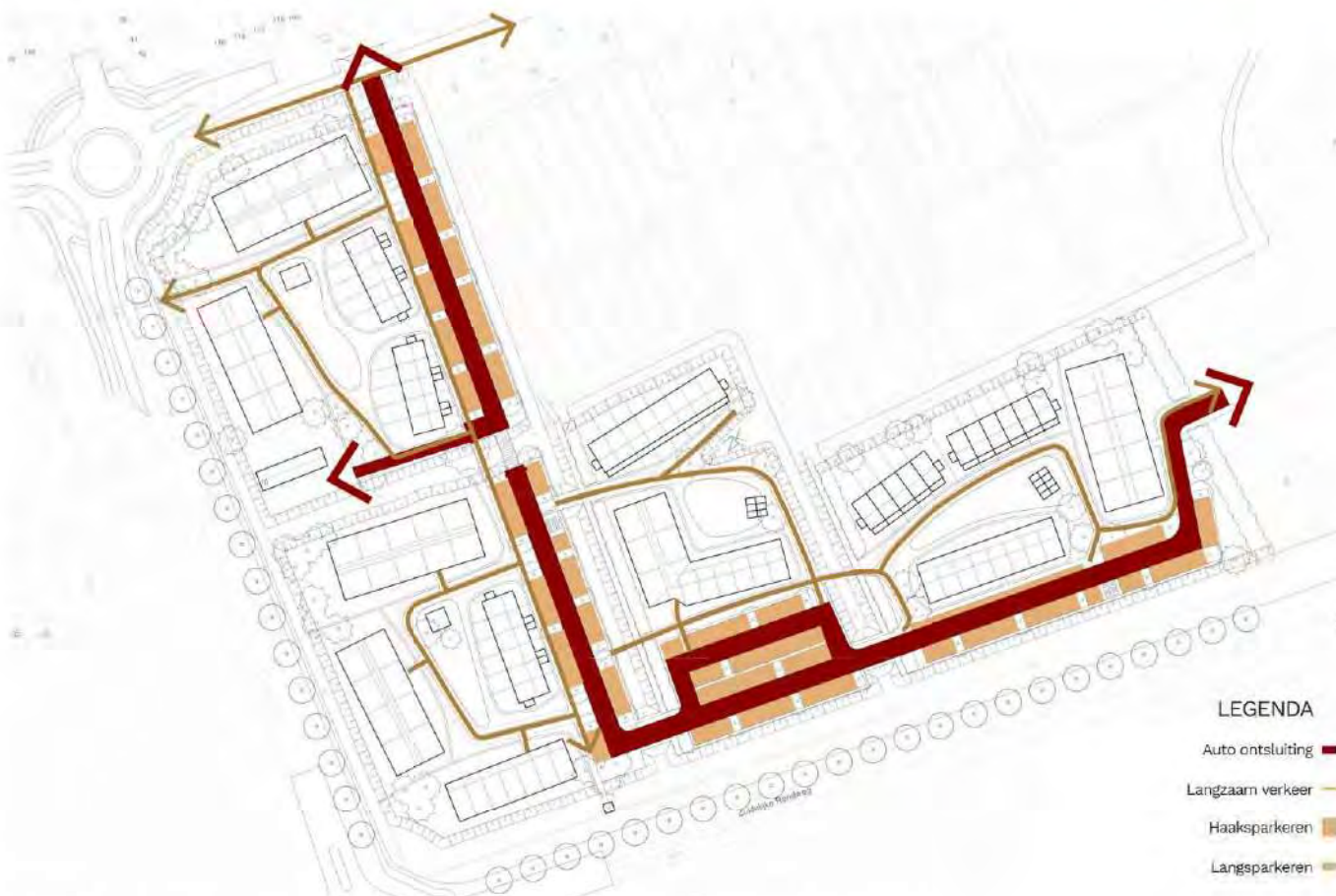
Het parkeren wordt zoveel als mogelijk aan deze route gekoppeld. Om aan het parkeren een ruimtelijk kader te bieden en de auto's zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken worden de parkeerplaatsen met hagen omzoomd en worden op wisselende afstand bomen tussen de parkeervakken geplant. Met deze aanplant krijgt de hoofdontsluiting de allure van een laan.



Parkeren omzoomd met hagen



Parkeren op grasstenen



Ontsluiting en parkeren

2.5 Woontypologieën

In de mix van uiteenlopende bouwvolumes wordt een gedifferentieerd programma aangeboden van wonen in een combinatie met welzijn en zorg.

Qua welzijn en zorg is de ambitie om in te zetten op 3 zorggebouwen, verspreid over het plangebied en geïntegreerd in de woonbuurtjes. Hieraan wordt met (bij voorkeur lokale) zorgpartijen verder invulling gegeven. Deze voorzieningen worden ingebed in een prettige en veilig vormgegeven woonomgeving. Volop groen, herkenbare vormen, natuurlijke materialen en logische structuren creëren een vertrouwde en rustige omgeving. Daar hebben ook de zorgprofessionals plezier van. Zij kunnen in een prettige omgeving werken en pauzeren.

Qua wonen wordt een rijke schakering van woningtypen aangeboden, levensloopbestendig en voor jong en oud. Een divers woningaanbod komt tegemoet aan de behoefte van Middelharnis. Er wordt ingezet op een aantrekkelijk woonmilieu, dat vraaggericht en toekomstbestendig is. De behoeften van de huidige inwoners en de veranderende markt zijn leidend. Zowel het woningaanbod als de woningen zelf moeten kunnen meegroeien met de bewoners én met nieuwkomers op de markt.

Het aanbod van woningen varieert in prijs, kwaliteit en type: een mix van appartementen en grondgebonden woningen waaraan nu en in de toekomstige markt behoefte is. De

woningen zullen zoveel als mogelijk aanpasbaar worden ontworpen zodat bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding of thuiswerken de woningen hiervoor geschikt kunnen worden gemaakt. Vooralsnog heeft het plangebied een maximaal laadvermogen van circa 195 woningen, globaal onderverdeeld in 35 grondgebonden woningen, variërend in grootte van 95 tot 130 m² bvo en 160 appartementen, variërend in grootte van 50 tot 120 m² bvo.



Gedifferentieerd aanbod



Woontypologieën

2.6 Bouwhoogten en accenten

Voor een heldere afronding van het dorp is ingezet op contrast tussen het compacte dorp en het weidse polderlandschap. Dit bestaat uit een samenspel tussen reguliere bouwhoogten van bijvoorbeeld grondgebonden woningen en zorgvuldig ingepaste hogere bebouwingsaccenten. Een en ander in overeenstemming met de schaal en maat van de aanwezige grotere bouwvolumes in de zone tussen de Rottenburgseweg en de Zuidelijke Randweg, met onder meer Jumbo en Lidl, Gamma, Tieleman Keukens, de Sionkerk en enkele kantoorgebouwen.

Naast reguliere grondgebonden woningen, die bestaan uit 2 tot 3 bouwlagen onder een kap, zijn er appartementengebouwen voorzien met een hoogte tot 4 bouwlagen

onder een kap, met incidenteel een accent tot 5 bouwlagen onder een kap. Met name ter hoogte van de 'dorpsentree', waar de Doetinchemsestraat aansluit op de Zuidelijke Randweg is een dergelijk bebouwingsaccent goed voorstelbaar. Dit brengt een nadere articulatie van de nieuwe dorpsrand teweeg en komt de oriëntatie ten goede.

Verder is vrijwel ieder buurtje samengesteld uit een mix van zorg- en appartementengebouwen en grondgebonden woningen, met wisselende bouwhoogten. Daarbij is door de toepassing van een goeddeels lage gootlijn, de menselijke maat gewaarborgd. Al met al is op deze manier een gemêleerd landschap van daken gecreëerd waarmee de afronding van het dorp heel vanzelfsprekend gestalte krijgt.



Bebouwingsaccent



Grondgebondenwoningen



Bouwhoogten en accenten

2.7 Bergingen

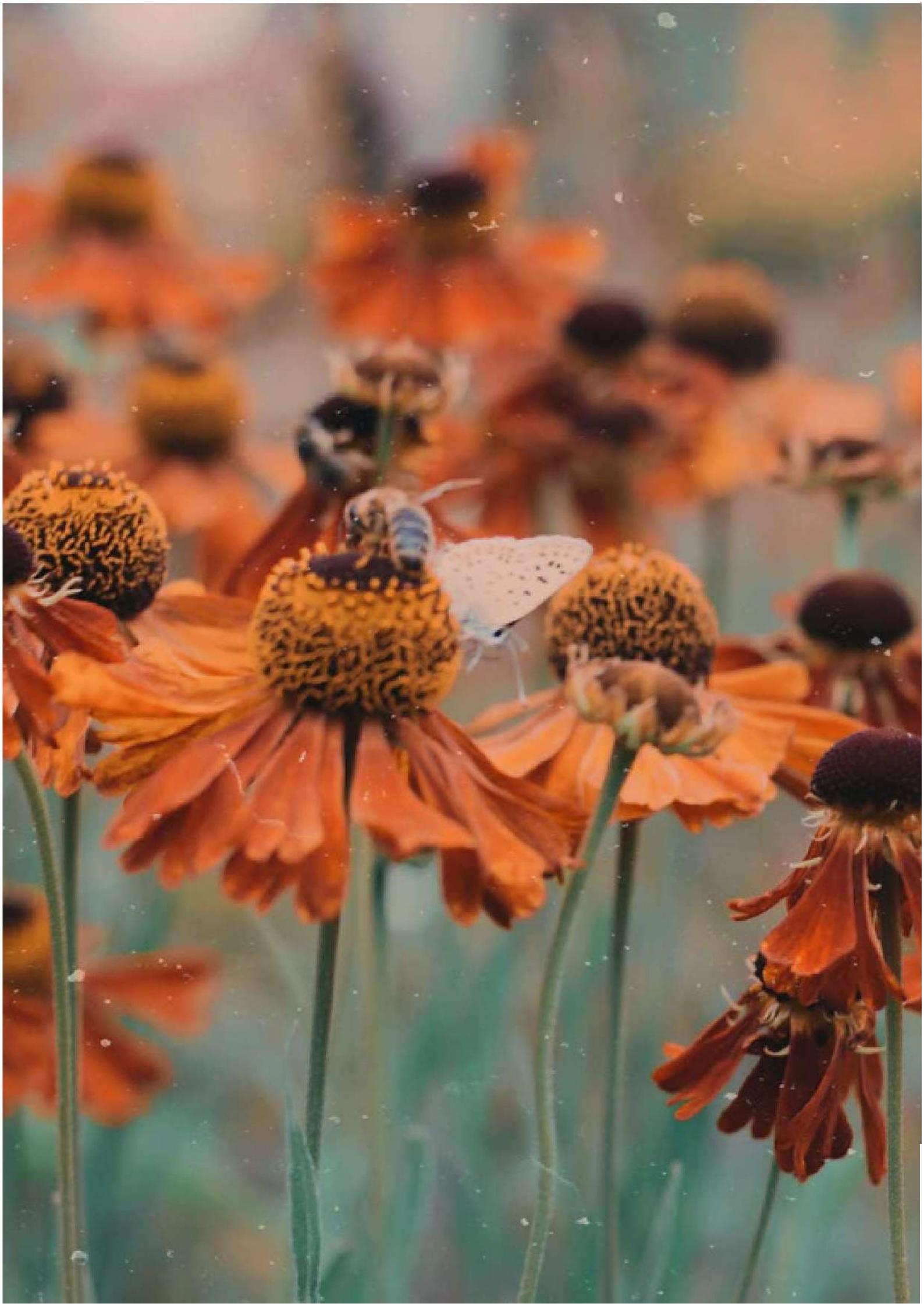
Om de sociale cohesie te bevorderen is een zo open mogelijk vizier van de private (achter-) tuinen op de gemeenschappelijke tuin van cruciaal belang. Particuliere bergingen staan dit in de weg. Dit is voorkomen door daar waar nodig een collectief berghuis te plaatsen in de gemeenschappelijk tuinen. In dit berghuis heeft iedere grondgebonden woning zijn eigen berging en is er ruimte voor opslag van gemeenschappelijk zaken, waaronder gereedschap voor het onderhoud van de gemeenschappelijke

tuin. Dit creëert traffic rond het berghuis, waarbij de ontmoeting bijdraagt aan de sociale cohesie. De berghuizen lenen zich daarnaast bij uitstek om hier centrale nutsvoorzieningen in onder te brengen, zoals een trafo.

Voor het opslaan van de eigen barbecue, tuinmeubels en/of kussens krijgt iedere grondgebonden woning een individuele tuinkast, die integraal met de woning is mee ontworpen. Bijvoorbeeld als onderdeel van de onderlinge erfafscheiding.



Bergingen



A close-up photograph of a butterfly with orange, black, and white wings perched on a brown flower head. The background is a soft-focus field of similar orange flowers. A large, white, sans-serif number '3.' is overlaid on the right side of the image.

3.

**Beeldkwaliteit
openbare ruimte**



Impressie ravottuin



3.1 Sfeertekening

De openbare ruimte is het fundament van de nieuwe woonwijk. De fysieke drager van alle componenten die samen het beeld van Menheerse Erf bepalen.

De inrichting hiervan is de pijler waarop de beoogde identiteit van Menheerse Erf als een toekomstbestendige thuishaven, met ruimte voor sociale interactie, het zwaarste leunt.

De vormgeving van de openbare ruimte regisseert de beleving van de bewoners en bezoekers, faciliteert ontmoeting en maakt dat het verblijf als veilig en comfortabel wordt ervaren. Het karakter van de openbare ruimte is daarom zo groen mogelijk en kan worden getypeerd als warande, met een grote biodiversiteit

aan dier- en plantensoorten, waarvan de bewoners letterlijk de vruchten plukken.

Om dit karakter te ondersteunen is de inrichting van de openbare ruimte eenvoudig van opzet en informeel vormgegeven. Daarbij bepalen thema's als herkenning, intimiteit, een kleine schaal en maat en een heldere scheiding tussen het mijn en dijn de belevingskwaliteit.

Daarnaast wordt het beoogde karakter tastbaar gemaakt, doordat alle elementen van de inrichting hiervan een afspiegeling zijn. Dit brengt rust en samenhang. Cruciaal voor de sociale interactie zijn de collectieve tuinen en voor het onderscheid tussen het mijn en dijn de erfafscheidingen. Beide onderdelen van de buitenruimte worden in samenhang met elkaar vormgegeven.



Sfeerbeelden gemeenschappelijke tuinen





Collectieve tuin in de vorm van een gemeenschappelijke moestuin



Collectieve tuin in de vorm van een gemeenschappelijke boomgaard



Groene oase

3.2 Gemeenschappelijke tuinen

Om ruimte te creëren voor sociale interactie krijgt ieder woonbuurtje zijn eigen gemeenschappelijke tuin met een ontmoetingsplek en een onderscheidende gebruiksfunctie en inrichting. Van noord naar zuid en van oost naar west wordt gedacht aan een moestuin met een botanische tuinkas, een bloementuin, een ravottuin en een pluktuin. Het onderscheidende karakter van de verschillende tuinen wordt met bijpassende soorten bomen, heesters en hagen ondersteund. Bijvoorbeeld ruige losgroeïende hagen rond de ravottuin en bloeiende hagen rond de pluktuin, waar eenvormige en/of wintergroene hagen juist een rustig decor bieden aan de

verscheidenheid en kleurenpracht van de moes- en pluktuin.

Op die manier wordt een door de seizoenen heen, afwisselende en veelkleurige buitenruimte gecreëerd, die plaats biedt aan het ontplooiën van uiteenlopende, gemeenschappelijke activiteiten. Daarnaast krijgt iedere gemeenschappelijke tuin een schaduwrijke verblijfsplek. Daarmee komt op een hete dag voor alle bewoners op beloopbare afstand van de woning verkoeling binnen bereik en wordt een oplossing geboden om hittestress tegen te gaan. In de winterdag kan de tuinkas juist een plek voor ontmoeting zijn.



Moestuin



Kweekbak



Botanische tuinkas

3.3 Erfafscheidingen

Hoogwaardige erfafscheidingen dragen bij aan een helder onderscheid tussen het mijn en dijn. Passend bij het groene karakter van Menheerse Erf krijgen de erfafscheidingen vorm als haag. Losgroeïend of geschoren en naar gelang de positie in verschillende hoogten.

Een beperkte hoogte van de erfafscheiding op de overgang van de private (achter-) tuinen naar de gemeenschappelijke tuinen is cruciaal voor de sociale interactie en de belevingswaarde. Om het zicht op de gemeenschappelijk tuin te vrijwaren is hier een maximumhoogte van 1.50 m geboden. Deze hoogte garandeert voldoende privacy in de private tuin, terwijl contact over en weer mogelijk blijft.

Op de onderlinge overgangen tussen de private tuinen zijn in het kader van de privacy hogere erfafscheidingen toegestaan. Hier wordt gedacht aan hagen met een hoogte van 2.00 m en/of privacy-schermen van biobased materiaal, al of niet gecombineerd met een integraal mee ontworpen pergola-constructie haaks op de bebouwing. Per gebouwtypologie is hiervan op de volgende pagina een voorbeelduitwerking gegeven.



Geschoren haag



Losgroeïende haag



Wintergroene haag



Blad houdende haag



Bloeiende haag



Vruchtdragend

De private tuinen grenzend aan de appartementengebouwen kennen een diepte variërend van 2 tot 4 m. Op de onderlinge overgang is een enkel privacy-scherm denkbaar, bestaande uit een frame met daarbinnen verticale latten van biobased materiaal. Op de overgang naar de gemeenschappelijke tuin een haag met een hoogte van 1,5 m.



Tuinen grenzend aan appartementengebouw

De voortuinen bij de rijwoningen kennen eveneens een diepte variërend van 2 tot 4 m. Hier wordt ingezet op het creëren van een extra verblijfsplek met uitzicht op de gemeenschappelijke tuin, die integraal met de woning is mee ontworpen. Bijvoorbeeld als een veranda of een overkapping in de vorm van een pergola-constructie. Op de overgang naar de gemeenschappelijke tuin een haag met een hoogte van 1,5 m met gecombineerde openingen die toegang geven tot de openbare ruimte of de gemeenschappelijke tuin.



Voortuin bij rijwoningen

De achtertuinen bij de rijwoningen kennen een diepte variërend van 6 tot 10 m. Voor de privacy worden onderlinge erfafscheidingen integraal met de woning mee ontworpen. Bijvoorbeeld in de vorm van een pergolaconstructie, met tussen de staanders privacy-schermen en of haagblokken en grenzend aan de gevel een bergkast. Op de overgang naar de gemeenschappelijke tuin een haag met een hoogte van 1,5 m met gecombineerde openingen die toegang geven tot de openbare ruimte of de gemeenschappelijke tuin.



Achtertuin bij rijwoningen

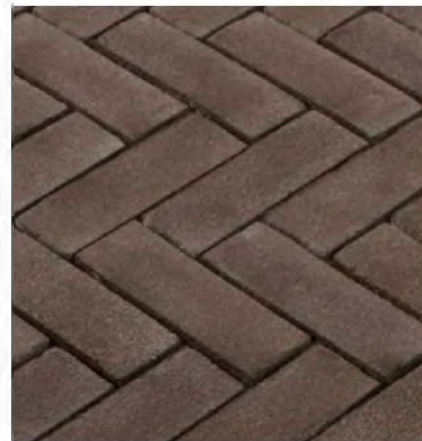
3.4 Staalkaart van elementen

Bij de ontwikkeling van een toekomstbestendige wijk hoort reductie van het materiaalgebruik en een weloverwogen keuze voor duurzame producten met een geringe impact op het milieu, die kunnen worden hergebruikt of die onschadelijk kunnen worden afgebroken. Gecombineerd met de wens om de voorgenomen identiteit van Menheerse Erf in alle toonaarden door te laten klinken wordt ingezet op onderstaand palet van inrichtingselementen en materialen.

Verharding

Alle wegen en paden hebben binnen het plangebied een duidelijk doel. Daarmee wordt onnodige verharding voorkomen en wordt tegemoetgekomen aan het principe 'groen, tenzij'. De rijweg als onderdeel van de hoofdontsluiting krijgt een hoogwaardige en duurzame uitstraling, door toepassing van gebakken klinkers. Een gebakken klinker is niet alleen fraaier dan een betonstraatsteen, maar is ook milieuvriendelijker. De productie veroorzaakt minder uitstoot van CO₂ en de stenen kennen een lange levensduur, zijn kleurvast en worden mooi oud. Mede daardoor worden gebakken klinkers tot circa 90% hergebruikt. Doordat de hoofdontsluiting alle vier de kamers van het plan aaneenrijgt wordt de gebakken klinker een bepalende factor voor de samenhang in de nieuwe buurt. Niet door alle aandacht op te eisen met een uitgesproken kleurstelling of bijzondere patronen, maar door terughoudend en ingetogen een eenduidig basis te bieden voor een aangenaam verblijf.

De looppaden krijgen in aansluiting op de beoogde identiteit van Menheerse Erf juist een parkachtige uitstraling door toepassing van halfverharding. Deze paden zijn in principe gedimensioneerd op het gebruik door fietsers en voetgangers, maar in geval van calamiteiten of een verhuizing zijn ook auto's hier toegestaan. Om dit te faciliteren worden daar waar nodig langs de paden rabatstroken van grasstenen aangebracht. Daarmee wordt de bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer gefaciliteerd, maar door de groene, natuurlijke uitstraling van de rabatstroken blijft de impact van het verharde gedeelte op de parkbeleving beperkt. De parkeervakken worden in grasstenen uitgevoerd. Daarmee wordt het groene karakter van de inrichting geoptimaliseerd en kan regenwater ter plekke beter in de ondergrond infiltreren.



Gebakken klinkers



Grasstenen



Looppaden in halfverharding



Opsluitbanden

Om het regenwater zoveel mogelijk op natuurlijke wijze te laten afvloeien wordt verharding zoveel mogelijk opgesloten met verlaagde banden zonder enig zicht.

Verkeersdrempels en/of -plateaus

Het hele plangebied betreft een 30km zone. Conform de richtlijnen worden er om de 50-80 m snelheidsremmende voorzieningen aangebracht.

Richtingsverdraaiingen (knikken) in de weg worden hierbij meegerekend als snelheidsremmer. De drempels in de rijweg bestrijken niet de hele wegbreedte zodat fietsers er comfortabel langs kunnen rijden. Om geen afbreuk te doen aan het algehele beeld worden de drempels ingetogen gemarkeerd met witte markeringsklinkers, mee gestraat in het heersende bestratingspatroon.



Verlaagde opsluitband



Verkeersdrempels

Meubilair

Uitgangspunt bij de keuze van het meubilair in het openbaar gebied is de kwaliteit. De verschillende elementen zijn per definitie duurzaam, gebruiksvriendelijk, vandalismebestendig en weinig onderhoud vergend. Daarnaast is van belang dat er enige vormverwantschap is tussen de verschillende producten met het oogpunt een 'familie' samen te stellen die qua vormgeving en uitstraling de beoogde sfeer en identiteit ondersteunt.

Hiervan uitgaande moet het meubilair een eigentijdse, maar informele uitstraling hebben en bij voorkeur bestaan uit hout. Het gebruik van hout bespaart CO₂. Daarnaast past hout goed in een groene omgeving.



Plantenbak corten



Zitbank corten/hout



Afvalbak corten



Fietsbeugel corten/hout

Verlichting

Ook de verlichting maakt onderdeel uit van de 'familie'. Het streven is een uniform beeld te bereiken door de keuze van slechts twee soorten armaturen. Langs de hoofdontsluiting paaltoparmaturen met een lichtpunthoogte van 4,00 m en langs de paden bolders met een lichtpunthoogte van 1,20 m. In verband met de impact op de fauna, wordt verlichting terughoudend toegepast, Uitsluitend neerwaarts gerichte armaturen. Waar het uit oogpunt van de sociale veiligheid onontkoombaar is, wordt een dynamisch verlichtingssysteem toegepast waarbij de verlichting automatisch helderder wordt zodra er beweging is in de openbare ruimte. Op die manier kan er veel energie worden bespaard, terwijl goed zicht en sociale veiligheid blijven gegarandeerd.



Houten paaltoparmaturen



Houten bolders

Speelvoorzieningen

Voor de ontwikkeling van kinderen is het belangrijk dat er voldoende speelmogelijkheden zijn. Omdat iedere leeftijdsgroep haar eigen speelwensen heeft en een eigen plek wenst om te spelen, wordt hier onderscheid gemaakt in speelvoorzieningen voor kinderen van 0-8 jaar en 8-12 jaar. Voor de kinderen van 0-8 jaar wordt in iedere gemeenschappelijke tuin een spelaanleiding aangeboden, dicht bij de eigen woning, binnen het zicht van de ouders. Voor de leeftijdsgroep van 8-12 jaar wordt in de ravottuin speciaal voor hen een avonturenplek ingericht. In de basis worden de speelplekken met natuurlijke materialen ingericht. Daarbij kunnen elementen worden gebruikt zoals water, zandondergronden, klimbomen, wilgentunnels, boomstammen en/of zwerfkeien. Deze natuurlijke elementen zorgen voor vrij spel en stimuleren verbeelding en ontdekking.



Boomstammen als speelelement



Houten schommels



Natuurlijke speelelementen



Spelen met water

Nutsvoorzieningen

Nutsgebouwen moeten zorgvuldig worden ingepast. Bijvoorbeeld door plaatsing in één van de gemeenschappelijke berghuizen of omgeven door beplanting. Kleine nutsvoorzieningen zoals verdeelkasten moeten in een gedekte kleurstelling, geïntegreerd in de erfafscheiding(en) worden meegenomen.

Huisvuilinzameling

Voor de inzameling van huishoudelijk afval wordt bij grondgebonden woningen van minicontainers gebruik gemaakt. Bij appartementen wordt het huisvuil over het algemeen ingezameld in verzamel containers. Uit hoofde van de beeldkwaliteit ligt in Menheerse Erf een integrale inzameling van het huisvuil voor de hand, al of niet ondergronds. Daartoe worden langs de hoofdontsluiting op beloopbare afstand (in beginsel 75 m) van de woningen en appartementen een beperkt aantal milieu-eilandjes ingericht met voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van huisafval. Voor de verzameling van het GFT-afval wordt er in iedere gemeenschappelijke tuin een compostbak of -silo aangeboden. Hierin kunnen de bewoners gezamenlijk hun groente-, fruit- en tuinafval composteren. Hiermee wordt de afvalberg verkleind en krijgen de bewoners een goede bodemverbeteraar cadeau die in het voorjaar over de tuinen kan worden uitgespreid. Daarmee wordt de bodem verrijkt en de biodiversiteit van de tuin verbeterd.

Hittestress beperken

Tijdens hitte draagt de inrichting van de buitenruimte bij aan verkoeling. Schaduwrijke plekken geven gemiddeld 14°C verlaging van de gevoelstemperatuur op een hete dag. Daarvoor krijgt iedere gemeenschappelijke tuin een koele schaduwrijke verblijfsplek en zijn de belangrijkste looproutes door het plangebied met bomen voor minimaal 40% van schaduw voorzien.



Bottelroos



Eenstijlige Meidoorn

Beplanting

Het groen ondersteunt de beoogde sfeer en identiteit van een warande. Bosschages, struweelbeplanting, solitaire bomen en hagen vormen een streekeigen instrumentarium, waarmee het groen van Menheerse Erf kan worden gedifferentieerd en het karakter van warande op een landschappelijke wijze inhoud kan krijgen. Met toepassing van streekeigen soorten draagt het groen nadrukkelijk bij aan de landschappelijke inbedding van Menheerse Erf in de omgeving en een vergroting van de ecologische waarde en de biodiversiteit aan deze zijde van de dorpsrand van Middelharnis.



Wilde Kamperfoelie



Hulst

Bosschages en opgaande begroeiingen bieden het ruimtelijk kader aan de woonbuurtjes. De bebouwing wordt omgeven met heesterbeplanting en hagen in de kamers ingepast. Solitaire bomen brengen verspreid over de kamers accenten aan en bieden een groen tegenwicht aan de omvang van de gebouwen.



Zwarte Populier



Els

De samenstelling van de beplanting en de vegetatie wordt zo gekozen dat deze rijk is aan stuifmeel en nectar en er in ieder seizoen sprake is van bloei. Daarnaast wordt ingezet op de toepassing van vruchtdragende planten, fruit en noten en een afgewogen mix van groenblijvende en bladverliezende planten. Een dergelijk samengesteld assortiment is aantrekkelijk voor de bewoners, maar trekt ook insecten, vogels en kleine zoogdieren aan.



Iep

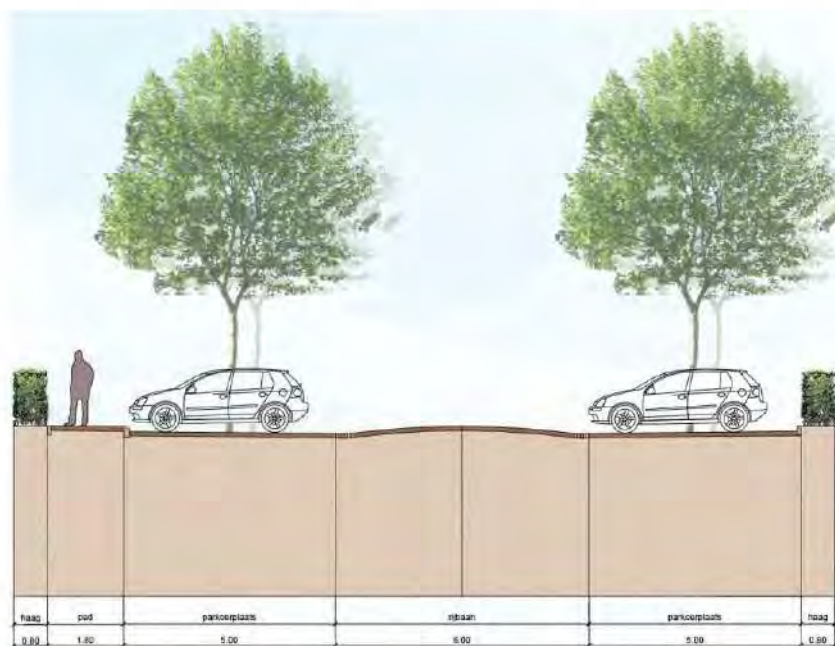
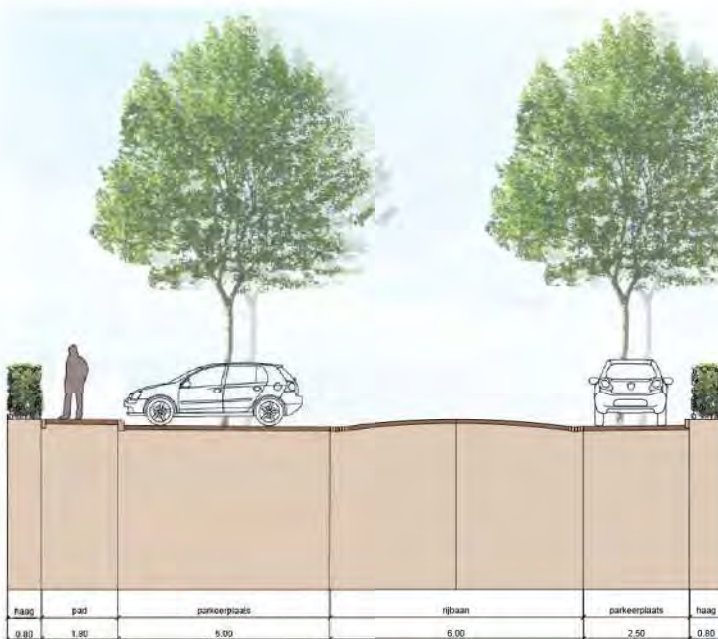
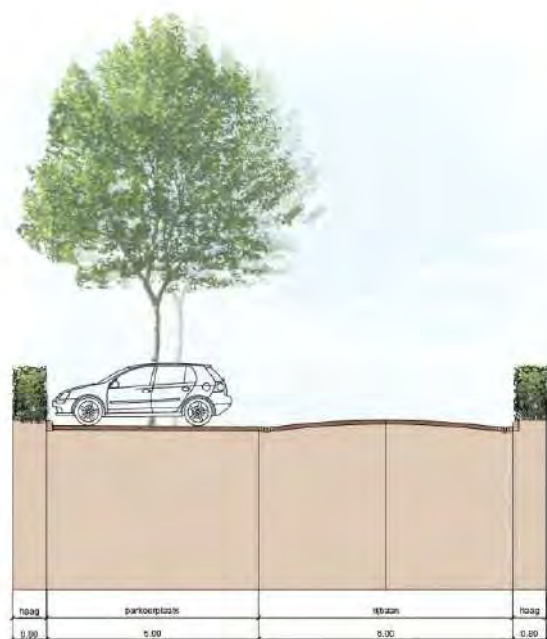
3.5 Hoofdontsluiting

Om te komen tot een eenduidige inrichting van de openbare ruimte is voor de inrichting van de hoofdontsluiting onderstaande profielindeling bedacht:

Het profiel bestaat in basis uit een rijbaan met een breedte van 6 m met aan één zijde haakse parkeervakken met een diepte van 5 m. Het profiel wordt aan

weerszijden begeleidt door een haag met een hoogte van 1.20 m. De rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinkers in keperverband en de parkeervakken in grasstenen. Tussen de parkeervakken liggen plantvakken in een onregelmatig ritme, met minimaal 4 parkeervakken ertussen, ingevuld met blokhagen met in het midden een stevige boom. Dit profiel kan worden gemuteerd of

uitgebreid met achter de parkeervakken een voetpad met een breedte van 1.50 m en/of aan de overzijde van de weg langsparkeervakken met een breedte van 2 m of haakse parkeervakken. Het voetpad dat deel uitmaakt van dit profiel wordt in afwijking van de overige looppaden in het plan uitgevoerd in gebakken klinkers.





Impressie





4.

Beeldkwaliteit bebouwing



Impressie boomgaard



4.1 Architectonische referentie en samenhang

De insteek is om te komen tot een kwalitatief hoogstaand woongebied met een bij de dorpsrand passende identiteit die gebaseerd is op kenmerken van streekeigen bebouwing.

Op de locatie zelf is een historische droogschuur voor uienzaad (1927) aanwezig. Dit pand is een rijksmonument. Het object heeft cultuurhistorische waarde vanwege de specifieke functie en de bijzondere, op het gebruik gerichte vormgeving en detaillering. De hoofdvorm is eenvoudig en bestaat uit een liggende staafvormige bouwmassa met een zadeldak. De houten, gepotdekselde gevel, waarvan delen kunnen worden opengeklapt, wordt nadrukkelijk beëindigd met de gootlijn van het dak.

De aard van de meer recente bebouwing in de omgeving, kantoren en bedrijfspanden in de tussenzone, is op het archetype van de droogschuur afgestemd en bestaat overwegend uit enkelvoudige volumes met meerdere bouwlagen plus een kap. Deze volumes zijn over het algemeen van een grotere schaal en maat dan de droogschuur en de bebouwing in de oorspronkelijke dorpsrand. Mede door deze schaalsprong kunnen deze gebouwen worden gekarakteriseerd als eigentijds vormgegeven 'boerenschuren'.



Historische droogschuur



Bedrijfsbebouwing



Sionkerk

De uitdaging is om met de 'boerenschuur' als vertrekpunt te komen tot een hedendaags ruimtelijk idioom dat kan worden opgevat als karakteristiek voor Menheerse Erf en tegelijkertijd als herkenbaar voor de afronding van Middelharnis. Dit wordt bereikt door in te zetten op onderstaande leidraad:

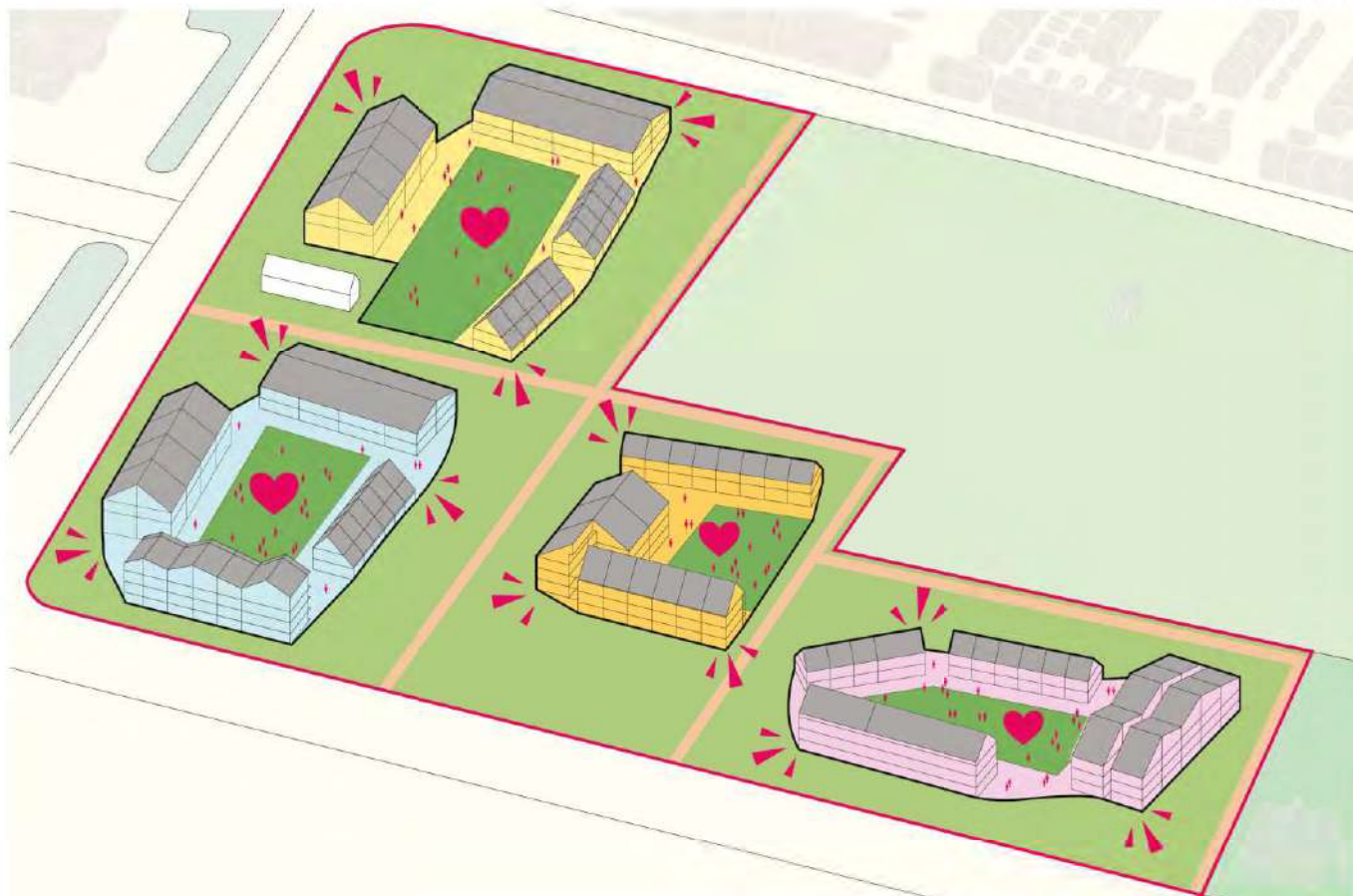
- Ieder buurtje bestaat uit een mix van zorg- en appartementengebouwen en grondgebonden woningen, van wisselende omvang en met wisselende bouwhoogten;
- De bouwvolumes zijn eenvoudig van vorm en bestaan uit liggende bouwmassa's, met meerdere bouwlagen onder een kap;
- De oriëntatie van de bouwvolumes op de gemeenschappelijke tuin bevordert de cohesie;
- De organische plaatsing van de bouwvolumes creëert geborgenheid;
- Wisselende goothoogten en noklijnen creëren een gemêleerd landschap van daken;
- Een goeddeels lage gootlijn borgt de menselijke maat;
- Veranda's, luifels, nissen of pergola's kunnen bijdragen aan een geleidelijke overgang tussen bebouwd en onbebouwd;
- Eenheid in verscheidenheid borgt de verbinding;
- Het individuele gebouw blijft herkenbaar;
- De gevelindeling van de gebouwen is helder en evenwichtig;
- Afhankelijk van de positie in het plan, bijvoorbeeld nabij de entrees van het plangebied, zijn gevels al of niet gelaagd opgebouwd (onderbouw-bovenbouw);
- Daar waar mogelijk kan de toepassing van groene/begroeide gevels bijdragen aan verkoeling en biodiversiteit.



Groene gevels



Zonnepanelen



Organische plaatsing van de bouwvolumes creëert geborgenheid

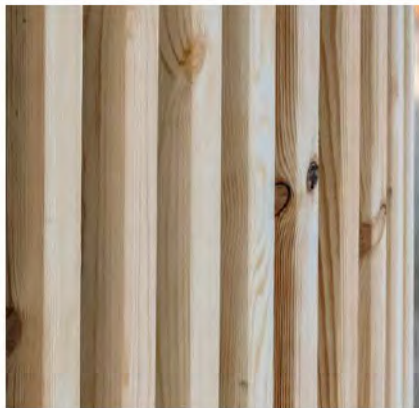


Impressie



Samenhang

Een overkoepelend palet van kleuren en materialen draagt zorg voor de verbinding tussen de verschillende buurtjes, waarbij de toepassing van groene gevels voor extra samenhang kan zorgen en extra betekenis kan geven aan de ecologische betekenis van Menheerse Erf. Daarnaast wordt Menheerse Erf met de toepassing van duurzame materialen zorgzaam afgestemd op de nabije toekomst, waarbij de ambitie om circulair en biobased te bouwen onmiskenbaar zal doorklinken in de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. De toepassing van biobased materialen met de 'look and feel' van hout in natuurlijke tinten, op een moderne en gevarieerde manier verwerkt en op cruciale plekken in het plan geaccentueerd met afwijkend materiaal of kleurnuances is het uitgangspunt voor het palet. Waarbij voor de accenten, voor bijvoorbeeld de onderbouw, kan worden gedacht aan blonde tot lichtbruine baksteen. In de combinatie hiervan ontstaat een zachte en warme uitstraling, die de woonfunctie van de gebouwen onderstreept. De daken zijn met het oog op de toepassing van zonnepanelen over de hele linie donker van kleur.



Natuurlijke materialen



Evenwichtige gevelindeling



Begroeide gevels



Duurzame daken



Speelse kappen



Impressie

4.2 Ecologie en natuurinclusief

Om op gebouwniveau een bijdrage te leveren aan eisen met betrekking tot ecologie en natuurinclusiviteit worden bij de uitwerking van de bebouwing groene gevels en nestgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten integraal in de planvorming meegenomen. Daarnaast worden daken van berghuizen en schuurtjes voorzien van een groen dak. Verder worden veranda's, pergolaconstructies en privacyschermen geschikt gemaakt voor begroeiing. Voor het overige worden bij de bouw zoveel mogelijk biobased materialen toegepast.



Nestgelegenheid



Groene daken op bergingen



Nestgelegenheid



Nestgelegenheid



Begroeiing



Perforatie gevels

4.3 Welstandscriteria

Bij de beoordeling van de bouwplannen wordt in samenhang met de bovenstaande beschrijving en plantoelichting getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Plaatsing

- Het plan kent een viertal buurtjes.
- Binnen deze buurtjes worden de bouwvolumes op een organische wijze rond een gemeenschappelijke tuin gepositioneerd.
- De hoofdorïëntatie van de volumes is gericht op deze gemeenschappelijke tuin.

Massa en (kap)vorm

- De aard van de bebouwing is afgestemd op het archetype van de droogschuur.
- De bebouwing kent een eenvoudige hoofdvorm die bestaat uit een overwegend, langgerekte bouwmassa, opgebouwd uit meerdere bouwlagen onder een zadeldak.
- Binnen de buurtjes worden in schaal en maat wisselende bouwvolumes toegepast.
- Wisselende goothoogten en noklijnen creëren een gemêleerd landschap van daken.

Gevelkarakteristiek

- De beeldtaal van de gevels vindt zijn inspiratie in de 'look and feel' van de 'boerenschuur', met een sobere, overwegend houten gevelbekleding.
- Door de gevels van de nieuwbouw meer te differentiëren krijgen deze volumes een menselijke maat en schaal.
- De woonfunctie wordt met een eigentijds twist in de expressie van de gevel afleesbaar gemaakt.
- Met variaties in de uitwerking van de gevelexpressie krijgt ieder buurtje een onderscheidende karakteristiek.

Detaillering, kleur en materiaal

- De gebouwen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in biobased materiaal met een aan hout vergelijkbare uitstraling.
- Het materiaal wordt op een moderne en gevarieerde manier verwerkt
- Accenten in afwijkend materiaal of kleurnuances mogen terughoudend worden aangebracht.
- De kappen worden zoveel als mogelijk op de hiervoor gunstige dakvlakken voorzien van pv-panelen.
- De overige dakvlakken krijgen een in kleur aansluitende dakbedekking (antraciet/donkergrijs).

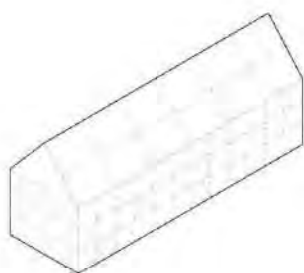
4.4 Voorbeelduitwerking

De bebouwing in Menheerse Erf bestaat uit enkelvoudige volumes met meerdere bouwlagen plus een kap. De volumes krijgen alzijdig een overwegend houten of houtachtige gevelbekleding. Voor ieder buurtje wordt deze gevelbekleding verschillend uitgewerkt. Ter inspiratie zijn onderstaand een tweetal principe uitwerkingen aangedragen:

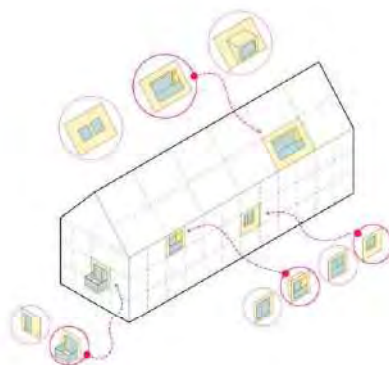
- In het eerste principe worden openingen, gaten en inkepingen in de houten façade geponst.
- In het tweede principe wordt de gebouwstructuur (verdiepingen en traveeën) met een raster op de houten façade afleesbaar gemaakt. Dit raster wordt vervolgens met een toolbox van verschillende gevelelementen random ingevuld.

- Aanvullend zijn deze twee principes bij bouwvolumes mét en zonder een onderscheidende plint toegepast.

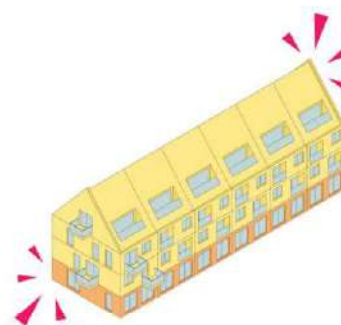
Op deze manier kunnen in totaal vier gevel-varianten worden gecreëerd, die, zonder dat de samenhang teniet wordt gedaan, de woonbuurtjes op architectonisch niveau hun eigen identiteit geven.



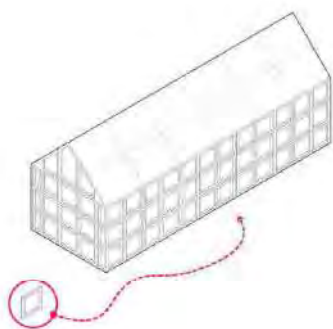
Principe houten façade



Gaten en inkepingen in de façade



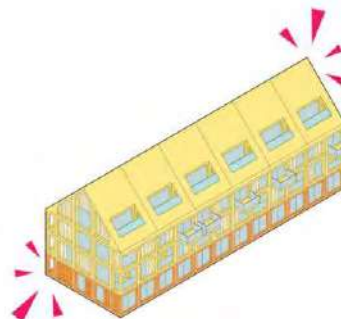
Variant: contrast tussen plint en gevel



Principe rasterstructuur



Toolbox voor invulling van raster



Variant: contrast tussen plint en gevel



Principe houten façade met gaten



Principe raster met invulling



Variant: contrast tussen plint en gevel





Impressie





KUIPER
COMPAGNONS