

Hersbach
en Könst Architecten

ruimtelijke
denkers
WISSING

23 december 2021

Erf 2b-6 Koedoodzone Barendrecht



Colofon

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

Opdrachtgever:

Kavel Vastgoed b.v.
Contactpersoon: J. van Oeveren

Documentnaam:

1312-Koedoodzone Barendrecht-Erf Koedood 2b-8

Wijzigingsdatum:

23 december 2021

Inhoud

1. Inleiding	blz. 5
2. Kaders	blz. 7
3. Groene erven	blz. 13
4. Buitenruimte	blz. 17
4. Architectuur	blz. 19
Bijlagen	blz. 27



1. Inleiding

Gemeente Barendrecht heeft de Gebiedsvisie Koedoodzone opgesteld. Hierin is de ambitie aangegeven om het gebied van de Koedoodzone, van de Zuider Carnisseweg tot aan de entree van de Carnisse Grienden, te transformeren naar losse woonerven.

Initiatiefnemer Kavel Vastgoed b.v. heeft samen met Hersbach en Könst Architecten en Wissing invulling gegeven aan de gemeentelijke visie door een verkavelingsvoorstel van de eerste erven, Koedood 2b-6. De verkaveling, inrichting en aantallen woningen zijn in samenspraak met de gemeente uitgewerkt.

Stads- en dorpsrand

Uiteindelijk is dit stap 1 in de transformatie van de gehele Koedoodzone van gemengd/bedrijven naar wonen en recreatie. De provincie ziet dit gebied als stads- en dorpsrand. Dit zijn plekken met bijzondere potentie voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft hierbij aan dat bij ontwikkelingen van meer dan 12 woningen geldt dat er sprake moet zijn van verbetering van de gebruikswaarde van de rand. Dit initiatief gaat uit van maximaal 12 woningen en zou daar dus nog niet aan hoeven te voldoen. Het plan kan dus, mede gezien de al aanwezige woonbestemming, zonder

verdere ingrepen als versnellingslocatie van de gebiedsvisie gezien worden. Daarmee kan nu een start gemaakt worden met de uitvoering van de gemeentelijke gebiedsvisie.

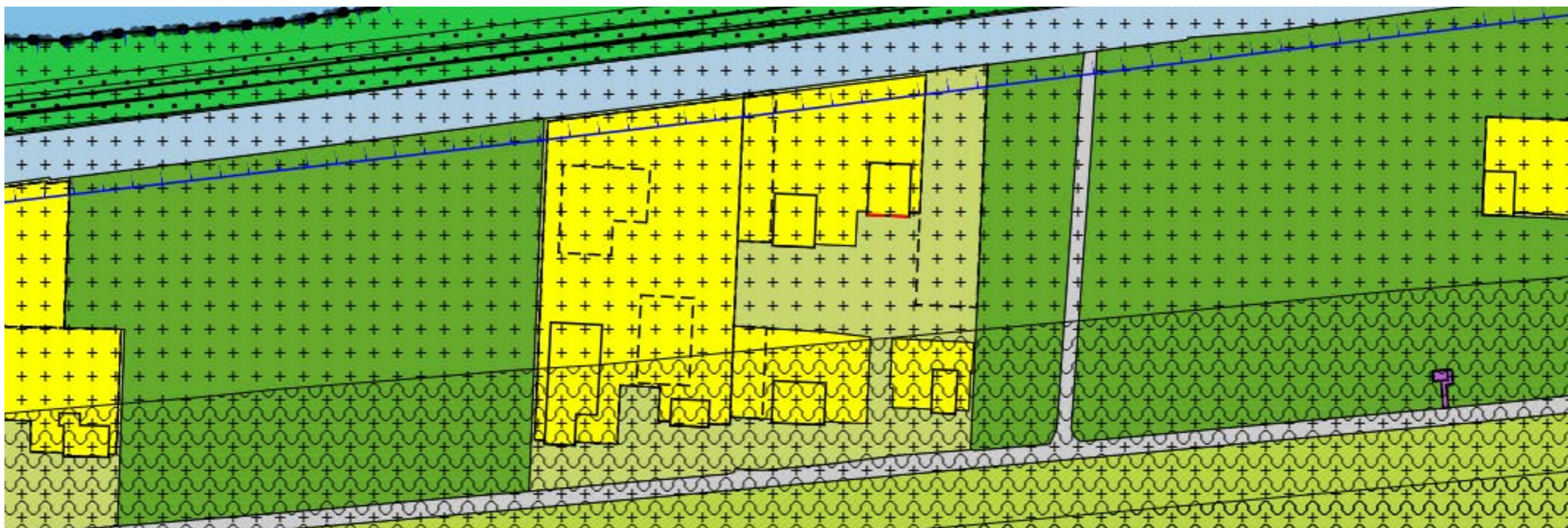
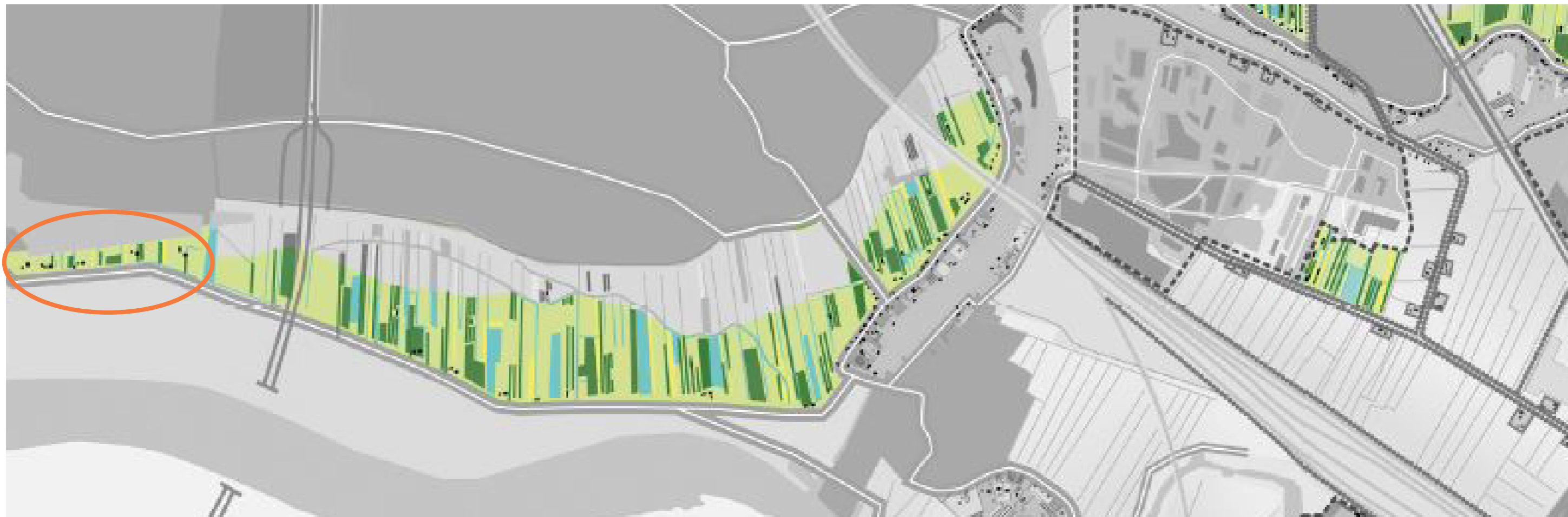
Uiteraard wordt wel geanticipeerd op de de vervolgstappen en de integrale verbetering van de recreatieve waarde van de hele Koedoodzone. Het plan wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast en openbare routes vanuit het landschap door de erven worden al deels aangelegd richting het bestaande groen en fietspad. Bij verdere ontwikkeling van overige privégronden kan dit uitgebouwd worden tot aantrekkelijk recreatief landschap, binnen de ambities van Mooi IJsselmonde.

Principeverzoek

Middels deze rapportage wordt het principeverzoek gedaan aan de gemeente Barendrecht om medewerking te verlenen aan de daadwerkelijke ontwikkeling van de 2 voorgestelde erven. Na akkoord zal op basis van een ruimtelijke onderbouwing een bestemmingsplan worden opgesteld met een beeldkwaliteitsplan. Parallel hieraan wordt een inrichtingsplan gemaakt voor de erven.

In dit document wordt kort stilgestaan bij de locatie en het belangrijkste vigerende beleid. Daarna worden de uitwerkingsprincipes geformuleerd voor

de structuur van de erven en de architectuur. In de bijlage zijn voorstellen gedaan voor verschillende woningtypen. Hiermee wordt in beeld gebracht hoe de ambities en uitgangspunten vertaald kunnen worden naar hedendaagse woningen.



2. Kaders

Koedood is een oud lint in het landschap van Zuidpolder. Al eeuwen is het de dijkweg langs de waterkering van de Oude Maas. Aan de andere zijde van de dijk was de Grienden de uiterwaarden van de Oude Maas. In de 19e eeuw werden deze uiterwaarden ingepolderd. Pas met de aanleg van de A29 in de jaren 70 werd de polder weer een natuurgebied. Nu is het een waardevol natuurgebied en een belangrijke recreatieve functie voor de omgeving. De strook polder langs de Koedood was altijd boerenland. Aan de noordzijde lag de Zuidpoldersche Boezem. Dit boezemwater zorgde voor de afvoer van het polderwater naar de Maas. Het gemaal aan de kop van de Koedood heeft deze belangrijke functie voor de polder.

Transformatie naar recreatie en wonen

De afgelopen jaren is de Zuidpolder grotendeels getransformeerd van landbouwgebied tot natuur- en recreatiegebied met toevoeging van enkele woningen. De Zuidpolder wordt aan de oostkant begrensd door Heerjansdam (Ziedewijde dijk en Noldijk) en aan de westkant door de Koedood. Aan de Noordkant is de Middeldijk de grens en aan de zuid kant de Achterzeedijk. Dwars door de polder loopt een historische watergang die in het oosten de Kleine Duiker wordt genoemd, in het midden deet het water de "Grote Duiker" en in het westen de Gaatkesplas, die op oude kaarten staat vermeld als Zuidpoldersche Boezem. Deze watergang is één van de karakterdragers van de planlocatie

De waterfunctie van de polder

De Zuidpolder is ook een belangrijk verbindingroute voor water die verschillende gebieden met elkaar verbindt. De Blauwe Verbinding voert schoon water van het Waaltje door de Zuidpolder, de Koedood naar het Zuiderpark en mondt uit in de Waalhaven. Het gebied bevat veel mogelijkheden om tijdelijk water op te vangen. Het vormt een soort waterreservoir voor zijn omgeving. In natte tijden wordt het water opgevangen en gebufferd.

De locatie zelf heeft geen waterbergende functie. Door verbreding en toevoeging van watergangen is extra berging wel mogelijk in de toekomst.

Beleid

Belangrijkste beleidstukken voor de planlocatie zijn de Ruimtelijke kwaliteit handreiking Oost/IJsselmonde, de Gebiedsvisie Koedoodzone en uiteraard het bestemmingsplan. Overig beleid wordt in het kader van het nieuwe bestemmingsplan beschouwd.

Ruimtelijke kwaliteit handreiking Oost/IJsselmonde

De handreiking is opgesteld voor Oost-IJsselmonde en gaat over ruimtelijke kwaliteit. De handreiking bestaat uit algemene informatie (achtergrond) over de handreiking zelf, de kassen in het plangebied, de ruimte voor ruimteregeling en zoomen we in op Oost-IJsselmonde als geheel. Daarnaast bevat het een meer concreet en toepasbaar deel. Dit deel bevat locatie specifieke bebouwingsvormen met bijbehorende bouwstenen en spelregels voor de inpassing van ruimte voor ruimtewoningen.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'polder met coulisse'. Zie de kaart hiernaast. Daarvoor is het volgende opgenomen in het beleid:

Het coulisselandschap is een 'nieuw' landschapstype op IJsselmonde. Doordat de agrarische functie in het buitengebied afneemt worden, door het aanplanten van zogenaamde coulissen, (delen van) open polders opgedeeld in kleinere ruimten en geschikt gemaakt voor een meer kleinschalig gebruik. Deze polders liggen doorgaans aan de rand van het stedelijk gebied. De coulissen bestaan uit windsingels, rijen knotwilgen, rietstroken, broekbosjes of ander opgaande beplanting. De coulissewoning is de passende bebouwingsvorm bij dit door beplanting gedomineerde landschapstype. De woningen hebben het karakter van een bijgebouw (schuur). Kleinschalige, lage en langgerekte gebouwen, met een lichte en informele uitstraling, worden door de beplanting grotendeels aan het zicht onttrokken.

Bebouwing in het coulisselandschap valt niet op, het is de beplanting die het landschapsbeeld bepaalt. De bebouwing in het coulisselandschap heeft het karakter van een bijgebouw (schuur). Het zijn kleinschalige, lage en langgerekte gebouwen, met een lichte en informele uitstraling. Deze worden door de beplanting grotendeels aan het zicht onttrokken

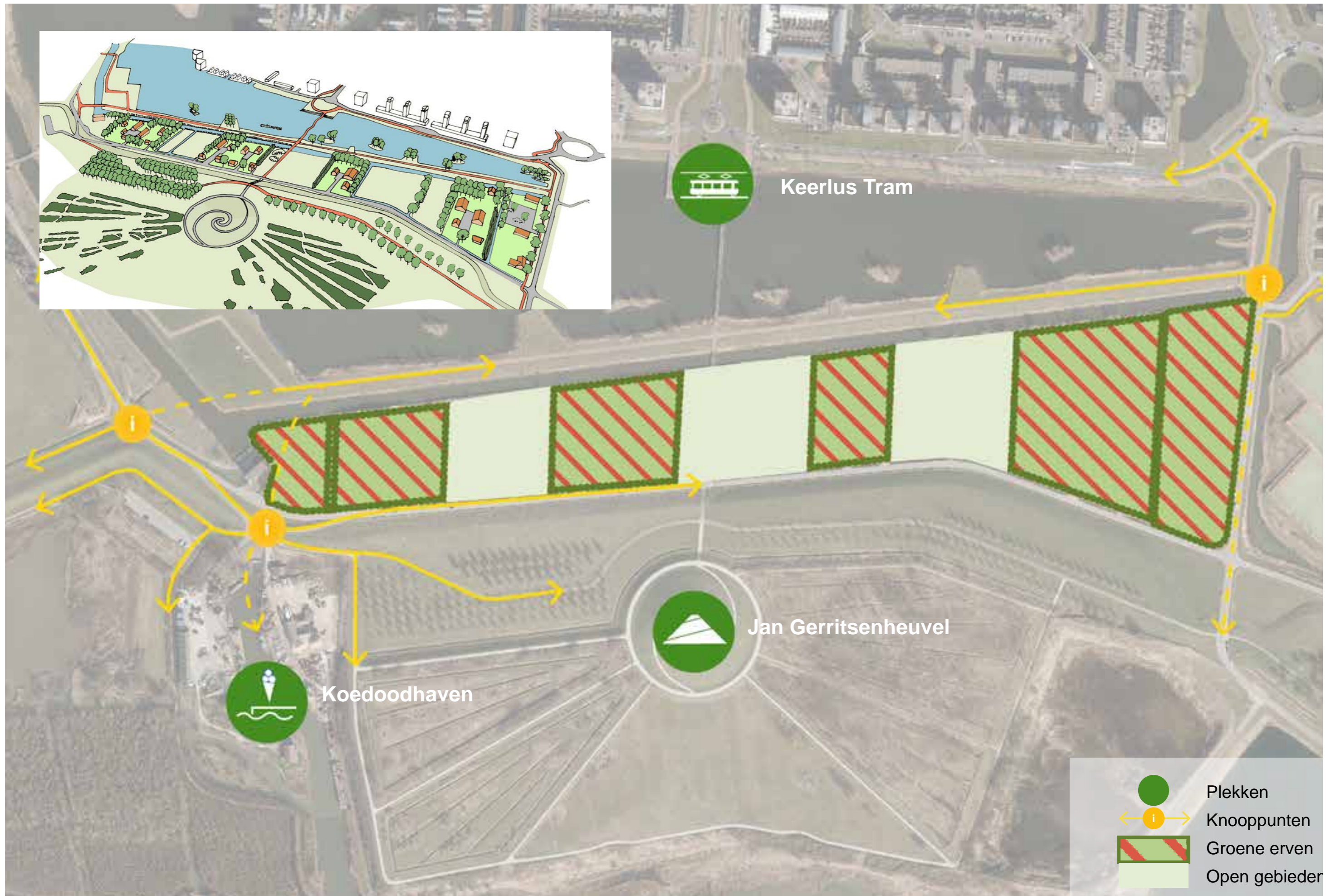
Bestemmingsplan

Op de locatie van de Koedoodzone geldt het bestemmingsplan van Zuidrand, vastgesteld op 2015-02-17. Het grootste deel van de locatie heeft de al de bestemming wonen met enkele bouwvlakken. Daarnaast de bestemming 'Tuin'.

Voor het oostelijke kavel, Koedood 4a, is op dit moment binnen het bestemmingsplan al woningbouw mogelijk gemaakt in de vorm van 3 extra vrijstaande woningen. Omdat er over het gebied nog een hindercontour van naastgelegen bedrijf ligt is deze woningbouw nog niet gerealiseerd.

Deze hinder is nog steeds aanwezig en daarom wordt nu voorgesteld het totale gebied te ontwikkelen.





Visie voor de Koedoodzone: behoud en ontwikkeling binnen de eigen identiteit.

Gebiedsvisie Koedoodzone

Belangrijkste kader voor de locatie Koedood is de in 2019 opgestelde Gebiedsvisie Koedoodzone. Deze is door de gemeente Barendrecht opgesteld voor het hele gebied langs de Koedood, ten westen van de Zuider Carnisseweg.

Er wordt gekozen om de Koedoodzone organisch en gefaseerd te ontwikkelen. Het betekent ook dat de gebruikers en eigenaren centraal staan en dat zij op basis van de gebiedsvisie tot een gewenste ontwikkeling kunnen komen van hun erven.

De stakeholders in het gebied zijn hiermee aan zet om de gewenste kwaliteitsslag onder in de visie genoemde randvoorwaarden uit te werken.

De uitwerking van de gebiedsvisie bestaat uit een aantal afzonderlijke opgaven vanuit markt en overheid. Het uitgangspunt is dat deze opgaven bijdragen aan de ruimtelijke uitgangspunten en kwaliteiten van het gebied.

Doel is een kwaliteitsverbetering van de huidige belevingswaarde met de volgende uitgangspunten:

1. Versterken van het landschappelijke kader

- Groene erven hebben eigen erfbeplanting en houden bebouwing uit het zicht.
- Het groen aan de zijde van het Swifterbandpad is opgaand.
- Natuurvriendelijke oevers langs watergang de Koedood.

2. Behoud van kenmerkende opzet van groene erven en open stukken

- Open delen houden open karakter
- Erven zijn op een logische en samenhangende manier ingericht
- Alle erven hebben een groene opgaande begrenzing
- Binnen het groene kader is er plek voor bijzondere functies

3. Versterken van het recreatieve netwerk

- Achterzeedijk gemakkelijk over te steken
- Verbinding van het Swifterbandpad naar de recreatiegebieden verbeteren
- Herkenbaar maken van de routes
- Goede overstap van de auto naar het recreatiegebied

ingrediënten bij de ontwikkeling zijn:

- Bebouwde erven en open stukken wisselen elkaar in oost-westrichting af;
- Erven worden ontsloten vanaf de Koedood;
- Principes van het moderne erf gelden, vooraan de 'tuinderswoning', met groene tuin, en achteraan de functionele bebouwing zoals schuren en loodsen;
- Sloten in noord-zuidrichting benadrukken het historische verkavelingspatroon
- Het gebied is een overgangsgebied tussen Carnisselande en het buitengebied;
- Er zijn meerdere functies mogelijk;
- Het gebied wordt ecologisch robuust.

Groene erven

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwing zijn de principes van het boerenerf. Een erf bestaat uit een ensemble van gebouwen rondom een gemeenschappelijk erf. Een erf is bijzonder geschikt voor collectieve functies waar de nadruk ligt op gemeenschappelijke gebruik van de ruimte.

Algemene uitgangspunten

Hieronder zijn de kaders specifiek gemaakt voor de ontwikkeling van de groene erven. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is het belangrijkste uitgangspunt. Het erf is een compositie van bebouwing en beplanting waarbij de landschappelijke kwaliteit voorop staat. Opgaande beplanting rond het erf zorgt voor structuur en eenheid. De randen van het erf worden met landschappelijke inheemse beplanting omkaderd. Niet alle randen worden op dezelfde manier behandeld, de ene rand kan dichter en robuuster zijn dan de andere. De voorzijde aan de weg de Koedood is meer cultureel en transparant (bijvoorbeeld een haag en bijzondere solitaire bomen)

Erf

- De landschappelijke kwaliteit staat voorop
- Hoofdbebouwing bevindt zich aan de wegzijde
- De gebouwen zijn een ensemble
- Bebouwing is gesitueerd aan een collectief erf
- De zijkant van het erf wordt voorzien van een houtwal of houtsingel van minimaal 5 meter breedte.

Bebouwing

- De bebouwing heeft een strakke hiërarchie, een meer representatief vormgegeven woning aan de voorkant van het erf is het hoofdgebouw, alle gebouwen erachter zijn informeel van uitstraling en vormgegeven als schuren.
- Een erf bestaat uit verschillende bebouwing-typologieën met verschillende grootte. Een grote schuurvormige volume kan bijvoorbeeld zijn opgebouwd uit meerderde woningen. Het is niet de bedoeling dat er alleen vrijstaande eengezinswoningen worden geplaatst.

Hoofdgebouw

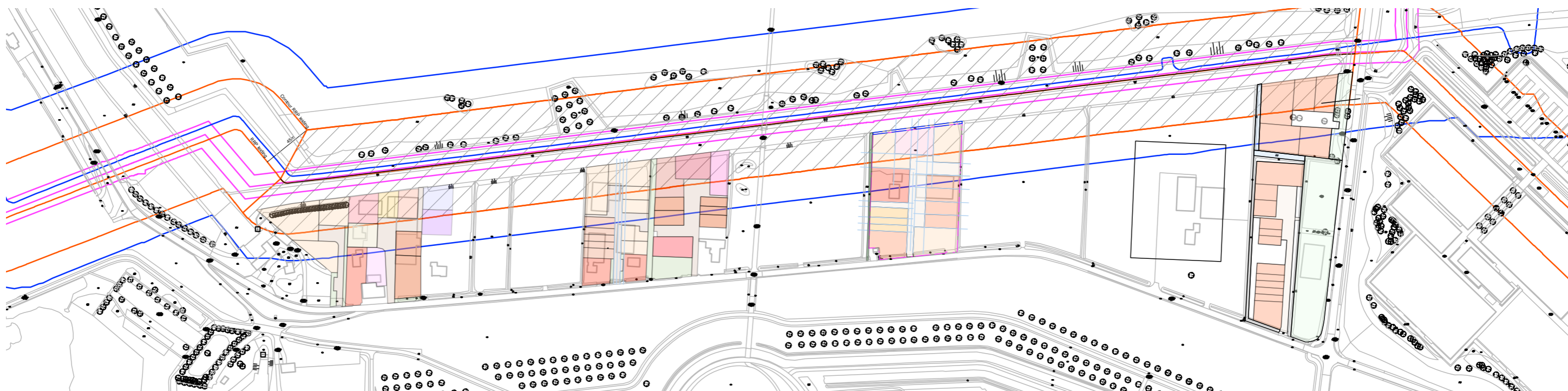
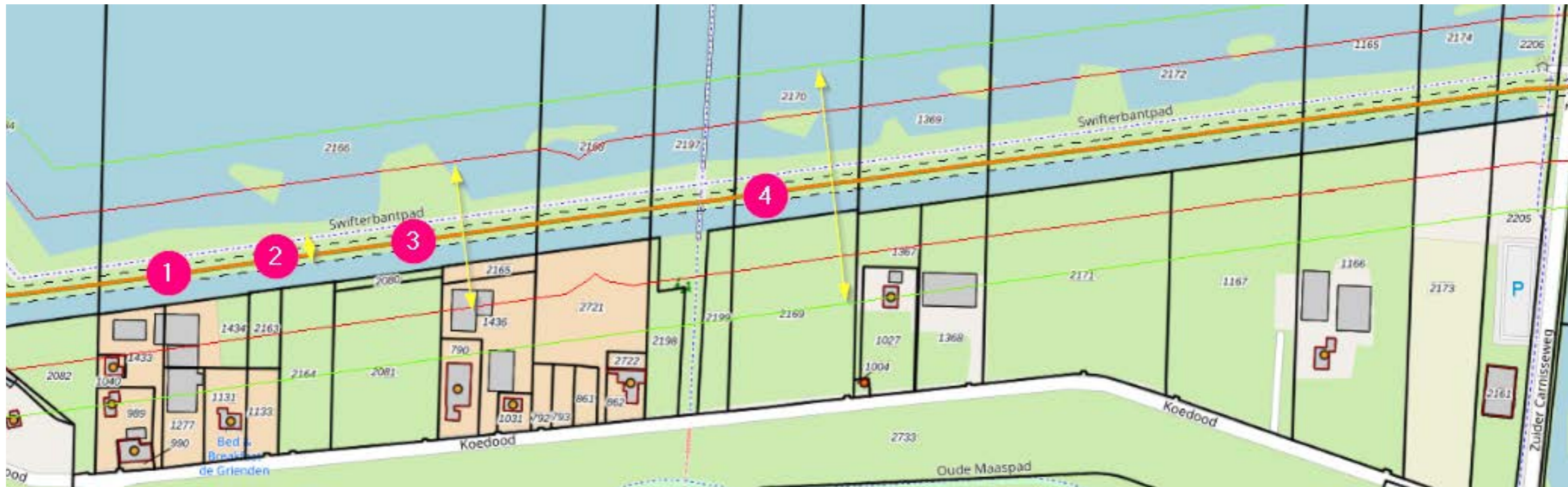
- Het hoofdgebouw heeft een prominente plek op het erf.
- De richting van het hoofdgebouw is parallel aan de weg
- Entree aan de voorzijde van het gebouw

Schuurgebouw

- De schuren komen achter de hoofd woning te staan
- De schuurwoningen zijn georiënteerd op het gedeelde erf

Beplanting

- Kenmerkend is de gemeenschappelijke toegang tot het erf. Naast het collectieve gedeelte zijn ook eigen tuinen mogelijk. Deze zijn ondergeschikt aan de erf en de erfafscheiding is zodanig vormgegeven dat de erfbeleving niet in de knel komt.
- Streekeigen beplanting passend bij het erf
- Tuin aan de weg de Koedood.
- Achterzijde perceel natuurvriendelijke oevers maken en beplanten zodat het erf begrensd wordt.



Uitgangspunt RRP leiding

Hier is een veiligheidszone van 10-6 = (45 meter aan weerszijde) en de 1 % letaliteitszone = (73,2 meter aan weerszijde) van toepassing. De gemeente is daarin het bevoegd gezag. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de gemeente voor kwetsbare bestemmingen (grenswaarde) en beperkt kwetsbare bestemmingen (richtwaarde) te hanteren, alsook verantwoording van groepsrisico (GR). Op basis van de huidige contour (nr. 3) houdt dat in dat er tussen de leiding (nr. 1) en buiten grens 10-06 (nr. 3) = 45 meter er geen woningen gebouwd mogen worden, mits deze niet de 3 woningen per ha. overschrijden. De gemeente dient ook nog het groepsrisico te verantwoorden. Hier zal gekeken moeten worden (omgevingsdienst ; brandweer) in hoeverre binnen deze contour de zelfredzaamheid gewaarborgd blijft en misschien zullen er aanvullende maatregelen worden gesteld bij het ontwerp van het huis.

Berekening:

Gearceerd gedeelte is de veiligheidszone van 45 meter naar beide zijden van de leiding. Het gearceerd gedeelte is de leiding voor de locatie. De lengte van deze strook is 963 meter. De oppervlakte van de strook is 8,667 Ha. Het maximaal aantal woningen binnen de strook is $8,667 \times 3 = 26$ woningen. Totaal 18 woningen liggen binnen de strook. Dit is minder dan het maximaal aantal.

Pijpleiding

De N.V. Rotterdam - Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) exploiteert op deze locatie een hoge druk ondergrondse brandstofleiding van nationaal belang t.b.v. het transport olieproducten van het Europoort gebied via Venlo naar Duitsland.

Deze leiding (zie nr 1 in uitsnede) doorkruisen het gebied van de gemeente in de Gaatkensplas met een belemmeringsstrook (zie 2) van 5 meter ter weerszijde van de leiding. Binnen deze strook geldt een zogenaamd bouw- en inwerkingsverbod.

Voor het plangebied, aan de zuidzijde van de Gaatkensplas, geldt een veiligheidszone van 10-6 (nr. 3) = (45 meter aan weerszijde) en de 1 % letaliteitszone (nr. 4) = (73,2 meter aan weerszijde) van toepassing.

De gemeente is daarin het bevoegd gezag.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de gemeente voor kwetsbare bestemmingen (grenswaarde) en beperkt kwetsbare bestemmingen (richtwaarde) te hanteren, alsook verantwoording van groepsrisico (GR)

Op basis van de huidige contour (nr. 3) houdt dat in dat er tussen de leiding (nr. 1) en buiten grens 10-06 (nr. 3) = 45 meter er geen woningen gebouwd mogen worden, mits deze niet de 2 woningen per ha. overschrijden.

Daarnaast dient ook nog het groepsrisico (4) te worden verantwoord. Hier zal gekeken moeten worden (door omgevingsdienst en/of brandweer) in hoeverre binnen deze contour de zelfredzaamheid gewaarborgd blijft

Conclusie

Uit berekeningen blijkt dat over de hele Koedoodzone bekeken de aantallen woningen binnen de contour van 45 meter niet meer bedraagt dan de gestelde 2 woningen/ha. Daarmee voldoet de ontwikkeling op dat punt.

Op het gebied van groepsrisico worden ook geen problemen verwacht omdat het hier om woningen gaat, niet zijnde een kwetsbare doelgroep, en er voldoende sprake zou moeten zijn van zelfredzaamheid.

Nadere onderbouwing vind plaats in het bestemmingsplan. Op dit moment lijkt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



te transformeren percelen

bestaande groen met
speelplek

bestaande fietspad

3. Groene erven

Op basis van de gebiedsvisie voor de Koedoodzone is gekeken naar de transformatie van de kavels Koedood 2b-6 tot twee nieuwe woonerven. Dit in afstemming met zowel de gemeente Barendrecht als de grondeigenaren.

De Gebiedsvisie geeft heldere kaders voor de ontwikkeling bestaande uit groene erven en open gebieden. Voor de groene erven geldt de referentie van het boeren erf. Bijzondere situatie is die aan de Zuider Carnisseweg. Hier gelden specifieke eisen voor, waaronder de mogelijkheid voor een bijzondere functie.

Op basis van de gebiedsvisie zijn de 2 erven conceptmatig uitgewerkt. Hierbij is ook gekeken naar een mogelijke herinrichting van de open gebieden om sterker aan te sluiten bij de wensen van Mooi IJsselmonde om hier een coulissenlandschap te realiseren. Deze inrichting vormt vooralsnog geen onderdeel van deze ontwikkeling omdat ontwikkeling van overige gronden nog niet aan bod zijn. De realisatie van de groene erven loopt hier wel op vooruit door al routes op te nemen binnen de erven. Uitgangspunt hierbij, zoals ook verwoord in de gebiedsvisie, zijn extensieve groengebieden met een afwisseling van open velden, boomgroepen en boomsingels en -houtwallen in combinatie met sloten en waterpartijen. Daar doorheen de mogelijkheid voor struinpaden die de groene erven kunnen verbinden voor de bewoners in het gebied en mogelijk een enkele passant. Deze open groenzones bieden ook de doorzichten in noordzuidrichting over het gebied.

In het voorstel zijn de principes verder gebracht tot een verkaveling en voorstellen voor de bebouwing. Het bestaande groen aan de oostzijde, langs het fietspad, kan hierbij beschouwd worden als eerste open veld en doorzicht naar Carnisselande.

Principe boerenerf

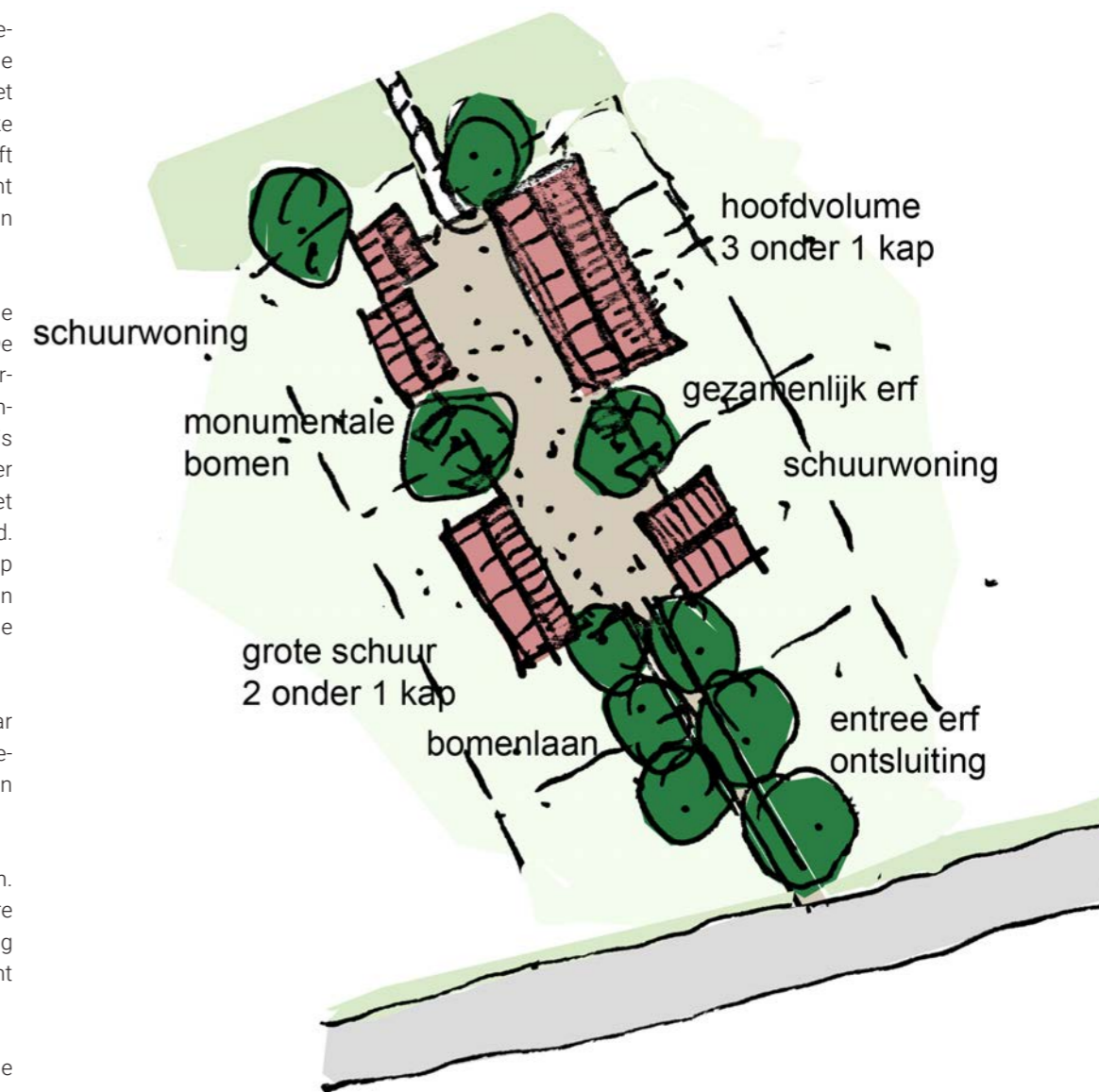
De bebouwing is niet opvallend en gebiedseigen. De bebouwing is een aan de boerenerf gerelateerde bebouwing in de vorm van schuren welke van verschillende materialen zijn gemaakt. De informele uitstraling van de schuren vormen samen met de kleinschalige beplanting een geheel. Elk type woning heeft een typisch landelijke architectuur, met een erfinrichting en beplanting die daarbij hoort. Elke woning heeft een afgeschermd terras. De woningen zijn in een gemeenschappelijk groen ingericht gebied gelegen. Deze is omzoomd en maakt het erf met de bebouwing als een groen enclave herkenbaar.

De kavel is ingedeeld in een voor- en achtererf. Op het voorerf staan meestal de bestaande woningen. Het achtererf wordt ingevuld met verschillende woningen. De woningen staan aan het erf. Er zijn verschillende typen mogelijk, vrijstaand, 2-onder-een-kap en rijwoningen. Alle woningen zijn als schuurtype vormgegeven. De woningen hebben een met begroeiing afgeschermd terras als buitenruimte. Parkeren is inpandig opgelost. De vrijstaande woningen hebben een kap die overstekt waaronder geparkeerd kan worden. Voor de rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen is het parkeren afgeschermd door een haag en wordt het langs de toegangsweg gelegd. Op erfafscheidingen is altijd een talud of wadi gelegen. Deze wordt aangevuld op strategische plekken met een haagbeuk. Voor het overige zijn geen afschermingen vormgegeven. De haagbeuken en beplanting rondom het terras moeten voldoende afscherming geven.

De woningen hebben hun front naar het erf toe. Daar ligt de formele zijde. Naar achteren zal de woning zich meer openen. Raam en deuropeningen zijn altijd afgeschermd naar de burens toe. De formele zijde is gesloten waar nodig en draagt bij aan het collectief karakter van het erf.

De woningen hebben altijd een schuurvorm gerelateerd aan de oude boerenschuren. De materialisering is sober en natuurlijk. Hout, metaal en baksteen zijn de gangbare materialen voor gevel. Hout, riet, metaal en keramische pannen voor dakbedekking van de schuine daken. Kleur beperkt zich in kleuren grijs, zwart en wit. Kleur komt niet uit de architectuur, maar uit de tuinen en beplanting.

Deze principes zijn hierna uitgewerkt in het verkavelingsvoorstel voor 2 gekoppelde erven.





Koedood is hier de toegang voor alle verkeersstromen



Koedood vormt aan de achterzijde de watergang en overgang naar de Gaatkensplas



huidige inrichting van het erf met de woning, grote schuren en grasland



bestaande woningen, met
bijbehorende bouwwerken,
behouden

Luchtfoto van de huidige situatie

Erf 1 en 2



voorstel nieuwe inrichting met variatie aan woningtypen

Uitgangspunt is het behoud van de bestaande woningen. Aan de westzijde zal tevens de huidige loods behouden blijven. De bestaande woning worden aangevuld met 1 nieuwe woning in een traditionele stijl. Daarvoor een kleine boomgaard die het groene beeld van de Koedood versterkt en past bij de typologie van boerenerven.

Achter de woningen aan de Koedood worden 2 erven gerealiseerd die via de bestaande entrees worden ontsloten. Rondom de erven een variatie van woningen. Aan de oostelijke entree een groter schuurvolume met 4 betaalbare woningen. Bij de westelijke entree ook een groter volume in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning. Op ruime afstand van het water, noordzijde, komen losse vrijstaande woningen die als losse schuren rondom het erf staan. De meeste zijn in noordzuidrichting geplaatst zodat zicht tussen de woningen mogelijk blijft. Bij het westelijke erf is één woning gedraaid zodat er een fraaie afronding van het erf ontstaat. De woningen staan zoveel mogelijk met hun 'voeten' op het erf. Uitzondering is de hoofdwoning die zich juist onderscheid door ook een tuin aan de voorzijde en zijkant.

Parkeren

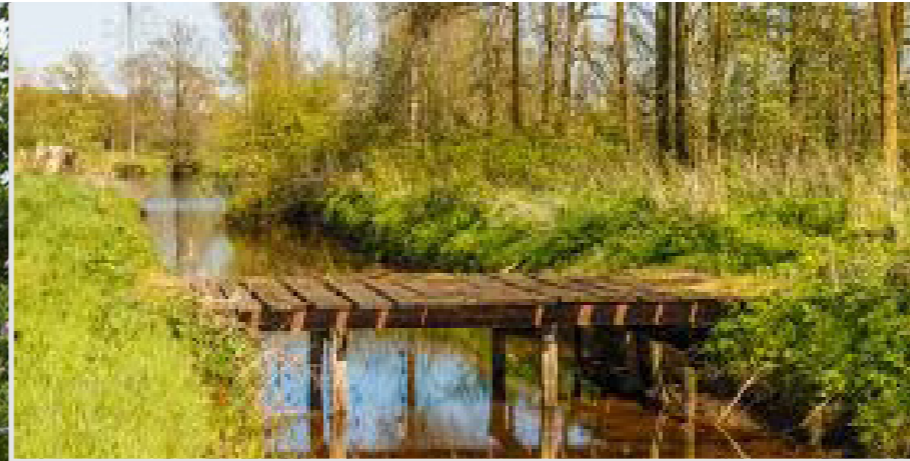
Bij alle vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen worden 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd. Dit gebeurt deels in het volume van de woning of aanbouw. Bezoekersparkeer en het parkeren van de rijwoningen wordt opgelost in kleine clusters die verscholen zijn zodat de auto minimaal in het zicht is vanaf het erf. De erven kunnen dan verblijfskwaliteit krijgen en mens kunnen hier zitten en kinderen kunnen hier vrij spelen op straat.

Langzaamverkeersverbinding

In oostwest richting is een route aangebracht van 3 meter breed. Deze route is de verbinding tussen de erven, maar ook richting het naastgelegen groen en fietspad aan de oostzijde. Ook richting de westzijde is een verbinding, maar zolang dit privé-kavel nog niet wordt ontwikkeld krijgt deze geen aansluiting. Deze ruimte wordt wel vrijgehouden zodat de verbinding in de toekomst kan worden aangelegd.

Groen en water

De landschappelijke structuur wordt versterkt door stevige houtwallen aan de buitenzijde van de erven en deels tussen de woningen. Ook de entrees worden begeleid met groen zodat bestaande percelen netjes worden afgeschermd. Aan de noordzijde wordt de overgang naar het water gevormd door natuurlijke oevers en inheemse bomen. Zo ontstaat een halfgesloten beeld in lijn met het bestaande beeld.





4. Buitenruimte

De buitenruimte om de woningen is eenvoudig en informeel. Bij elk cluster woningen is er sprake van een hard erf en een zachte groenblauwe omgeving waarbij de overgangen grote aandacht behoeven.

Erf

- In basis harde materialen zoals klinkers, grint of tegels;
- Groen in de vorm van solitaire bomen en hagen;
- De overgangen tussen de woningen zijn er in basis niet of enkel in de bestrating. Groene erfscheidingen komen slechts voor bij de hoofdwooning en eventueel bij bestaande woningen in het erf.

Overgangen naar het landschap

- Zoveel mogelijk zachte overgangen die zorgen voor een verweving met het landschap;
- Aan de Koedoodzijde (het water) wordt bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden en de over natuurlijk en laag uitgevoerd;
- Overige randen worden omzoomd met lange rijen bomen (de coulissen) van verschillende soorten en orde. Aandacht hierbij voor zicht en licht in tuinen en woningen;
- Bij voorkeur zijn er geen erfscheidingen richting het landschap. Anders in de vorm van informeel groen;
- Aan de zijkanten van de erven lopen bestaande of nieuwe sloten met een variabele breedte.

Natuurinclusief

Natuurinclusief bouwen betekent het creëren van een geïntegreerde leefomgeving voor planten, dieren en mensen. Een dergelijke natuurinclusieve leefomgeving brengt mensen en natuur in het dagelijkse leven weer met elkaar in verbinding en profiteren van elkaars aanwezigheid.

Natuurwaarden kunnen alleen tot ontwikkeling komen door het creëren van een totaal ecosysteem. Vogels hebben niet genoeg aan alleen nestgelegenheid, maar hebben ook voedsel, water en bijvoorbeeld vluchtplaatsen nodig voor het moment waarop er onraad is. Een robuust ecosysteem wordt gekenmerkt door aanwezigheid van veel variatie in habitats, een brede basis van de voedselketen met veel insecten en grote verbondenheid van het groennetwerk. Het gebruik van inheemse soorten creëert deze meerwaarde voor de biodiversiteit.

Door diverse eco-systeemvoorzieningen in het plan op te nemen, verrijkt het de lokale natuurwaarde van de omgeving. De basis van een ecosysteem wordt gelegd door een groenstructuur van inheemse beplanting als leefomgeving, in combinatie met verblijfplaatsen. Deze inheemse beplanting vormt een geschikte basis als leefomgeving voor een diverse insectenrijkdom. Deze insectenrijkdom vormt een belangrijke bron van voedsel voor de overige deelnemers in de voedselketen. Daarvoor is het van belang dat we diverse soorten toepassen waarmee zowel niet alleen een rijke bloesem met veel nectar aanwezig is, maar ook met een gespreide bloeiperiode. Naast een geschikte voedselbron voor insecten, biedt beplanting ook broed- en leefgelegenheid voor zowel insecten als vogels. Bij keuze voor deels toepassen van groenblijvende soorten als klimop, biedt dit kansen om naast nectar ook schuilplaatsen in de wintermaanden te borgen. Planten kunnen tevens als directe voedselbron dienen in vorm van levering van zaden of bessen.





5. Architectuur

Bij het nastreven van de typologie van het boerenerf hoort ook een bepaalde architectuur. Op elk erf is er duidelijk 1 hoofdwoning te onderscheiden. Dit door een traditionele baksteenarchitectuur in 1-2 bouwlagen met kap. Daarachter de schuren. Basis voor deze woningen is een eenvoudig hoofdvolume van 1 bouwlaag met een dominant zadeldak.

Op het erf is verder een duidelijke structuur van hoofd- en bijgebouw(en) die goed is terug te zien in de materialisering en vorm van de woningen. Hierdoor ontstaan er vier verschillende typologieën op het boerenerf: de hoofdwoning, de grote schuur, de schuur en de kleine schuur.

Hieronder worden de algemeen geldende uitgangspunten voor de beeldkwaliteit benoemd, daarna de bouwmethode. Hierna wordt per woningsoort ingegaan op het soort beeld dat hierbij past. In de bijlage vervolgens per woningsoort de plattegronden en aanzichten te vinden.

Beeldkwaliteitseisen

Karakteristiek

- Bebouwing staat rondom een collectief erf;
- De hoofdvorm van de bebouwing is eenvoudig;
- De hoofdwoning is duidelijk herkenbaar door vorm en hoogte en een grotere mate van detail;
- Overige schuurwoningen hebben een informeel karakter.

Positie en oriëntatie

- De positie van de hoofdwoning is aan de Koedood waarbij deze zowel haaks op of als langs de weg kan staan. De woning oriënteert zich duidelijk op de weg;
- De schuurwoningen liggen terug ten opzichte van de hoofdwoning en staan in basis haaks op de Koedood. Dit passend bij de referentie van het boerenerf, maar ook om zoveel mogelijk zicht op het water en achterliggende Gaatkensplas.
- De oriëntatie van alle schuurwoningen is zoveel mogelijk op het erf

Volume

- De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een dominante kap, uitgezonderd de hoofdwoning die hoger kan zijn tot maximaal 2 lagen met kap..
- Samengesteld volume is mogelijk, mits de eenvoudige hoofdvorm nog afleesbaar is.
- Dakkapellen worden terughoudend ingezet. Vervorming van het dak is wel mogelijk. De nok en randen van het dak zijn altijd zichtbaar.

Materiaal en kleurgebruik

- De hoofdwoning wordt uitgevoerd in baksteen, eventueel in combinatie met hout;
- De schuurwoningen bestaan uit natuurlijke, lichte materialen zoals hout, zink, beplating en glas. Dit in combinatie met baksteen (eventueel gepleisterd, gekeimd of gecementeerd).
- Zonnepanelen zijn geïntegreerd in het ontwerp.

Algemeen

- De overgangen naar het landschap zijn groen en informeel.
- Er worden bij voorkeur twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd, dit zoveel mogelijk uit het zicht naast of achter de woning. Een andere mogelijkheid is dat de garage in het hoofdvolume zit.



Bouwmethodiek

De woningen hebben een eenvoudige vorm die zich goed leent voor houtbouw. Daarmee kunnen de woningen ook conform een circulaire bouwmethode worden opgebouwd. De bouwmethode met houten constructies kennen verschillende principes. Maar allen hebben een duurzame manier van bouwen.

Met hout bouwen heeft meerdere voordelen ten opzichte van traditionele bouwmethoden. Het is een milieuvriendelijke en duurzame manier van bouwen met een positieve CO2-balans. Het is lichter dan steenachtige materialen, heeft goede isolerende eigenschappen en uitstekende brandveiligheid karakteristieken. Een skelet heeft een korte opbouw-tijd, is eenvoudig te monteren en is een droge bouwmethode. Daarnaast geeft hout een woning een comfortabel en gezond binnenklimaat. Een lichte bouwmethode betekent ook een lichte funderingsconstructie.

Een van de meest efficiënte methoden is een opbouw met CLT (Houtmassiefbouw met kruislagenhout) panelen. Een met CLT-panelen opgebouwde woning bestaat uit verschillende grote, massieve platen. Net als bij houtskeletbouw kan u uw woning naar wens afwerken of gewoon open en bloot kan laten zien in uw interieur. CLT-panelen kunnen gecombineerd worden met gelamineerde houten kolommen en balken.

Materialisering van dak- en gevelafwerking

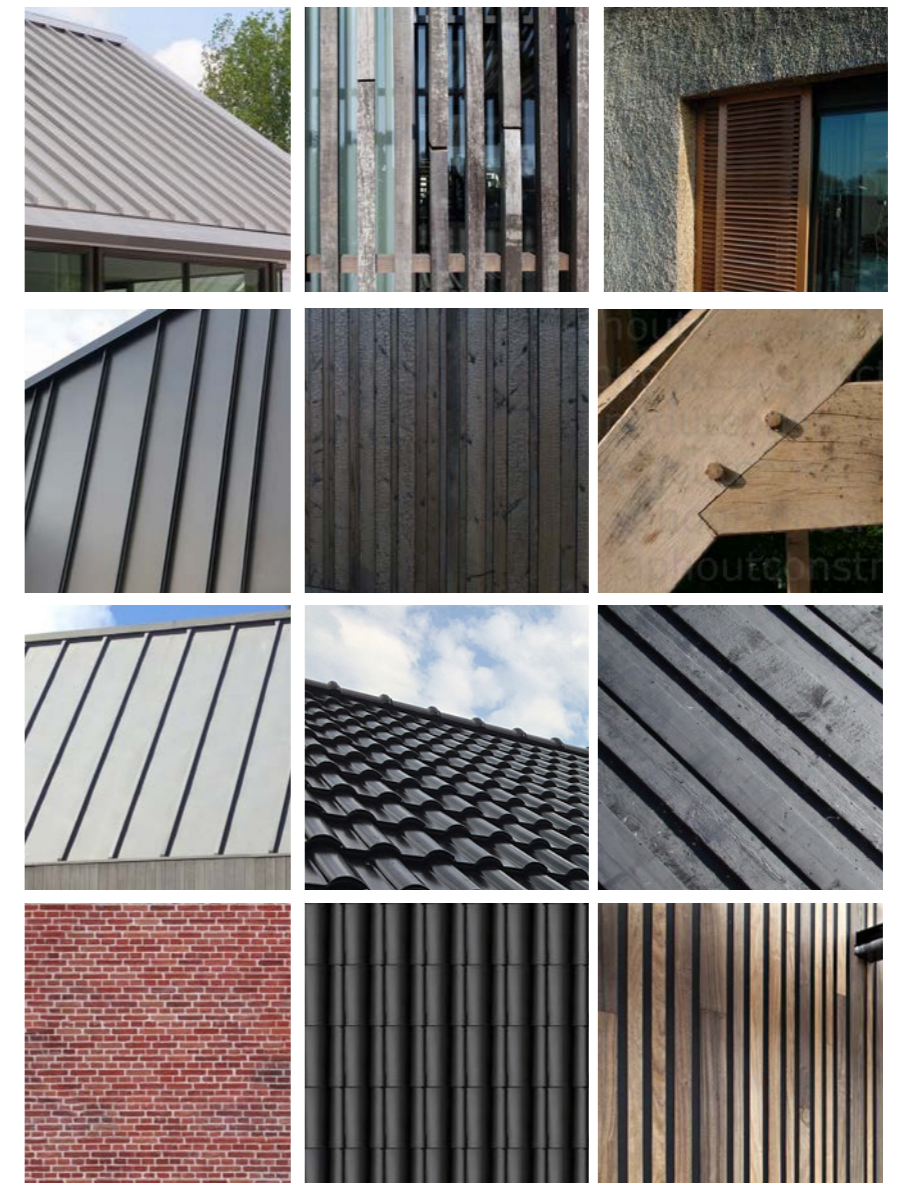
Net als bij houtskeletbouw kan u uw woning naar wens afwerken of gewoon open en bloot kan laten zien in uw interieur. CLT-panelen kunnen gecombineerd worden met gelamineerde houten kolommen en balken. De afwerking van de gevel kan naar wens worden ingevuld. Hiernaast zijn verschillende materialen aangegeven die passend zijn binnen het beeld van het boerenerf.

Duurzaamheid

De ambitie is de woningen conform de BENG-normen uit te voeren. Dit betekent dat op drie factoren wordt ingezet om de woningen zo duurzaam mogelijk en energieneutraal te krijgen:

- De woningen zullen een hoge isolatiewaarde krijgen voor hun gevels, dak en begane grondvloer. De luchtdichtheid van de schil zal zo laag mogelijk zijn.
- De woningen zullen voorzien worden van energieneutrale installaties. Dat wil zeggen een bodem warmtepompinstallatie voor verwarming, koeling en warm wateropwekking, een WTW-installatie voor ventilatie van alle ruimten, zonnepanelen voor energieopwekking en waterbesparende sanitaire onderdelen.
- De materiaalkeuzes worden ingezet op een zo min mogelijke CO2 belasting voor het milieu.

Daarmee wordt er een hoog ambitieniveau voor de woningen gecreëerd.



De hoofdwoning

De hoofdwoning is de boerderij van het erf. Vanaf de straat en entree is dit het eerste gebouw wat zichtbaar is. Qua maat en grootte is deze woning dominant ten opzichte van de andere bebouwing. De woning heeft een eenduidige vorm. Het dak mag een dominant beeld vormen. Eventuele aanbouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

De keuze van materialen is eenduidig en natuurlijk qua materiaal en kleur. Kleuren in zwart en diverse tinten grijs en bruin, eventueel met roodbruine baksteen. Een boerderij is eenmaal het belangrijkste volume op een erf. Het dak en de gevel is niet in hetzelfde materiaal, waarbij ook het dak een overstek heeft. Daarmee onderscheidt het zich van de schuren. De kozijnen zijn zwart of naturel.

Elk erf heeft zijn unieke hoofdgebouw.



Hoofdwoning met metselwerk gevel



Voorbeeld hoofdwoning met verholen goot



Een hoofdwoning met eenduidige vorm



Hoofdwoning met gevel en dak verschillend materiaal



Hoofdwoning met het dak als dominante beeld



Gevel met verschillend materiaal in de gevel materiaal





Detail entree en plint



woning met ondergeschikte dakkapel



Ensemble



Dakgeknikte dakvorm aanbouw t.o.v. schuurvorm



Beeld kopgevel Boerderijwoning



Schuurvorm als eenduidige vorm voor rijwoning

De grote schuur

De grote schuur bestaat uit vier rijwoningen. Deze hebben een eenduidige schuurvorm. Eventuele aanbouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en hebben een afwijkende dakhelling zodat ze als aanbouw afleesbaar zijn. De geschakelde woningen hebben een duidelijke oost-west of noord-zuid oriëntatie.

Materialen zijn eenduidig en natuurlijk qua materiaal en kleur. Kleuren in zwart en tinten grijs en bruin, eventueel met roodbruine baksteen, maar ondergeschikt. Dak en gevel in gelijk materiaal en/of kleur dient de schuurvorm een verholten goot te hebben. Dak en gevel in verschillend materiaal met verschillende kleuren is er een duidelijke mastgoot zonder boeiboord bij overstek van dak. Zonder overstek dient er een verholten goot te worden toegepast.

Kozijnen zijn zwart of naturel. Dakkapellen zijn of onderdeel van de gevel of worden als klein onderschikt onderdeel aan de dakvorm vormgegeven. Dakkapellen hebben voldoende afstand van elkaar.





Schuurwoning met aanbouw



Schuurvorm



Schuurvorm



Overhoekse open gevel



Beeld kopgevel



Dakkapellen als onderdeel van gevel ; onderschikt aan dakvorm ; smal en met voldoende afstand

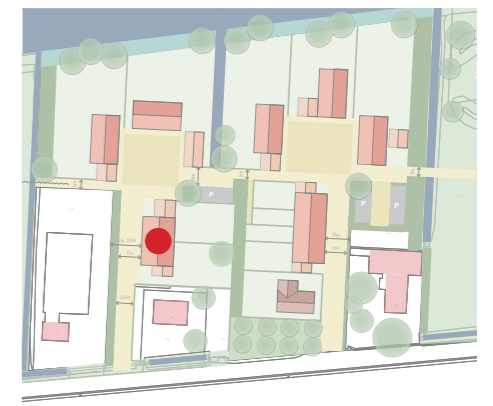
De schuur

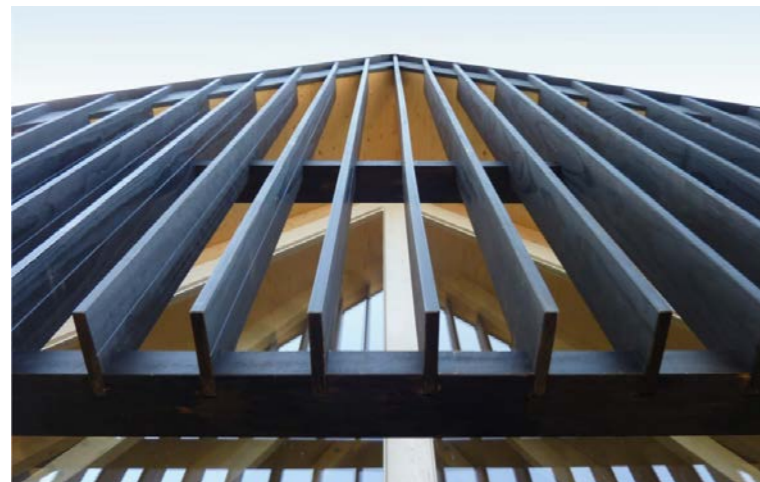
Twee-onder-een-kapwoningen hebben een eenduidige schuurvorm. Eventuele aanbouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan hoofdvorm en hebben een afwijkende dakhelling zodat ze als aanbouw afleesbaar zijn. De geschakelde woningen hebben een duidelijke oost-west of noord-zuid oriëntatie

Materialen eenduidig en natuurlijk qua materiaal en kleur. Kleuren in zwart en tinten grijs en bruin, eventueel met roodbruine baksteen, maar ondergeschikt.

Dak en gevel in gelijk materiaal en/of kleur dient de schuurvorm een verholen goot te hebben. Dak en gevel in verschillend materiaal met verschillende kleuren is er een duidelijke mastgoot zonder boeiboord bij overstek van dak. Zonder overstek dient er een verholen goot te worden toegepast.

Kozijnen zijn zwart of naturel. Dakkapellen zijn of onderdeel van de gevel of worden als klein onderschikt onderdeel aan de dakvorm vormgegeven. Dakkapellen hebben voldoende afstand.





Lamellen



Voorbeeld met rietdak en gevel



horizontale lamellen



Schuurvorm met gevel en dak verschillend materiaal



Verticale lamellen



Schuurvorm met gevel en dak eenduidig materiaal

De kleine schuur

De kleine schuur is een vrijstaande woning. Deze woningen hebben een eenduidige schuurvorm. Qua maat en grootte zijn ze ondergeschikt aan rij en Zonder1kap. Eventuele aanbouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan hoofdvorm. Ze hebben een duidelijke oost-west of noord-zuid oriëntatie

Materialen eenduidig en natuurlijk qua materiaal en kleur. Kleuren in zwart en tinten grijs en bruin, eventueel met roodbruine baksteen, maar ondergeschikt. Dak en gevel in gelijk materiaal dient de schuurvorm een verholen goot te hebben. Dak en gevel in verschillend materiaal met verschillende kleuren is er een duidelijke mastgoot zonder boeiboord. Kozijnen zijn zwart of naturel.





Bijlagen

A: Indicatieve woningtypologie

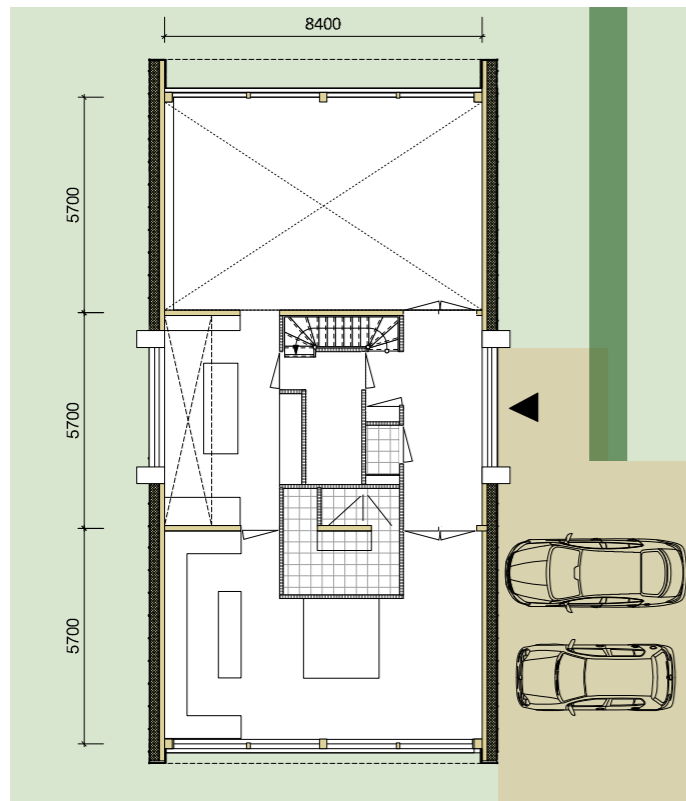
De verschillende typen erfgebouwen zijn per type uitgewerkt. In deze bijlage is een overzicht van de verschillende erfgebouwen en hun architectuur. Gezamenlijk vormen ze een ensemble van "schuren" welke een of meerdere woningen herbergen.

De verschillende woningen zijn uitgewerkt en gematerialiseerd. Rijwoningen en geschakelde woningen zullen projectmatig gerealiseerd worden. Bij de vrijstaande woningen is keuzevrijheid in plattegrond en materiaal van gevel en dak mogelijk, mits het binnen de kaders van het beeldkwaliteit van wat aangegeven staat.

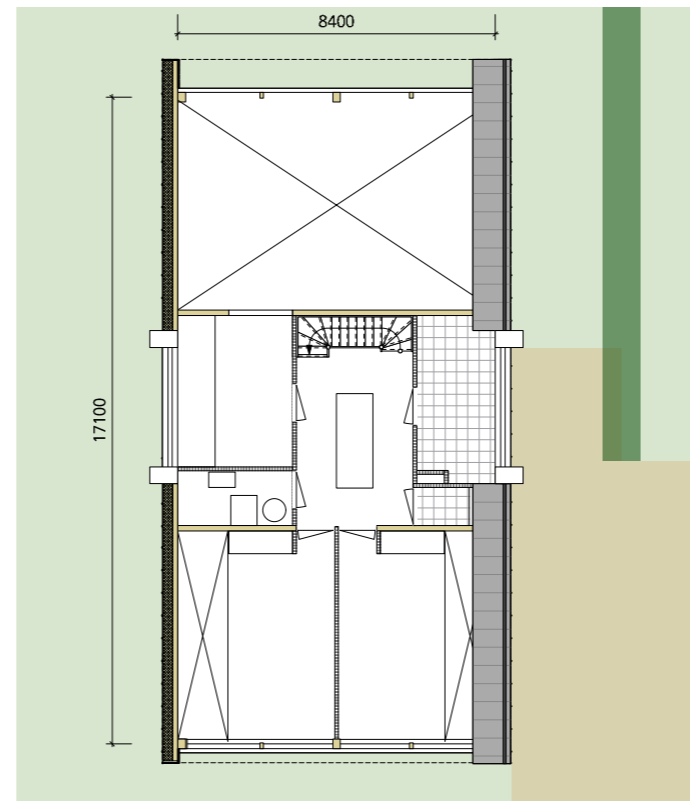
Voor de vrijstaande woningen zijn meerdere opties voor gevel en dakafwerking uitgewerkt. Tevens zijn wellicht wenselijke onderdelen als garage en/of overdekte buitenruimte als voorbeelden uitgewerkt. Tevens is er een klassieke schuuropbouw zonder overstekken alsmede met overstekken uitgewerkt om aan verschillende smaken en wensen te kunnen voldoen. Uiteindelijk moeten de woningen zich voegen en aansluiten op de geschakelde woningen op het erf. Belangrijk is dat het erf als geheel ook in beeld een samenhang blijft behouden.

Hoofdwoning

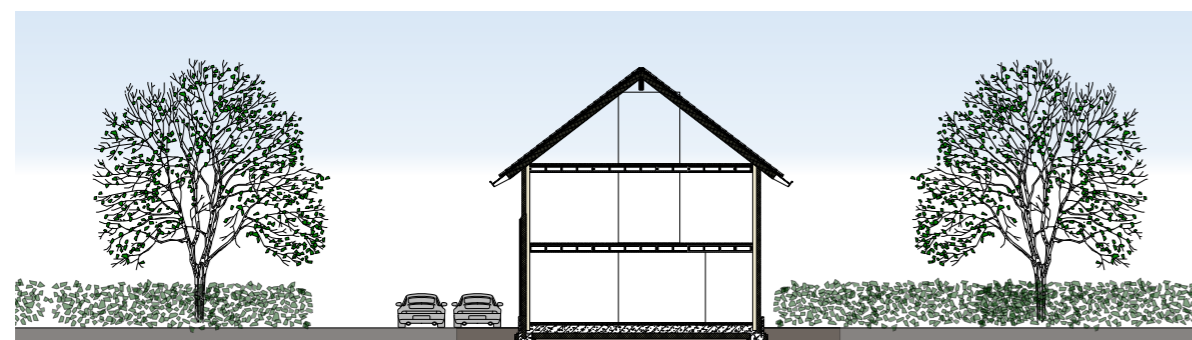
De boerderij



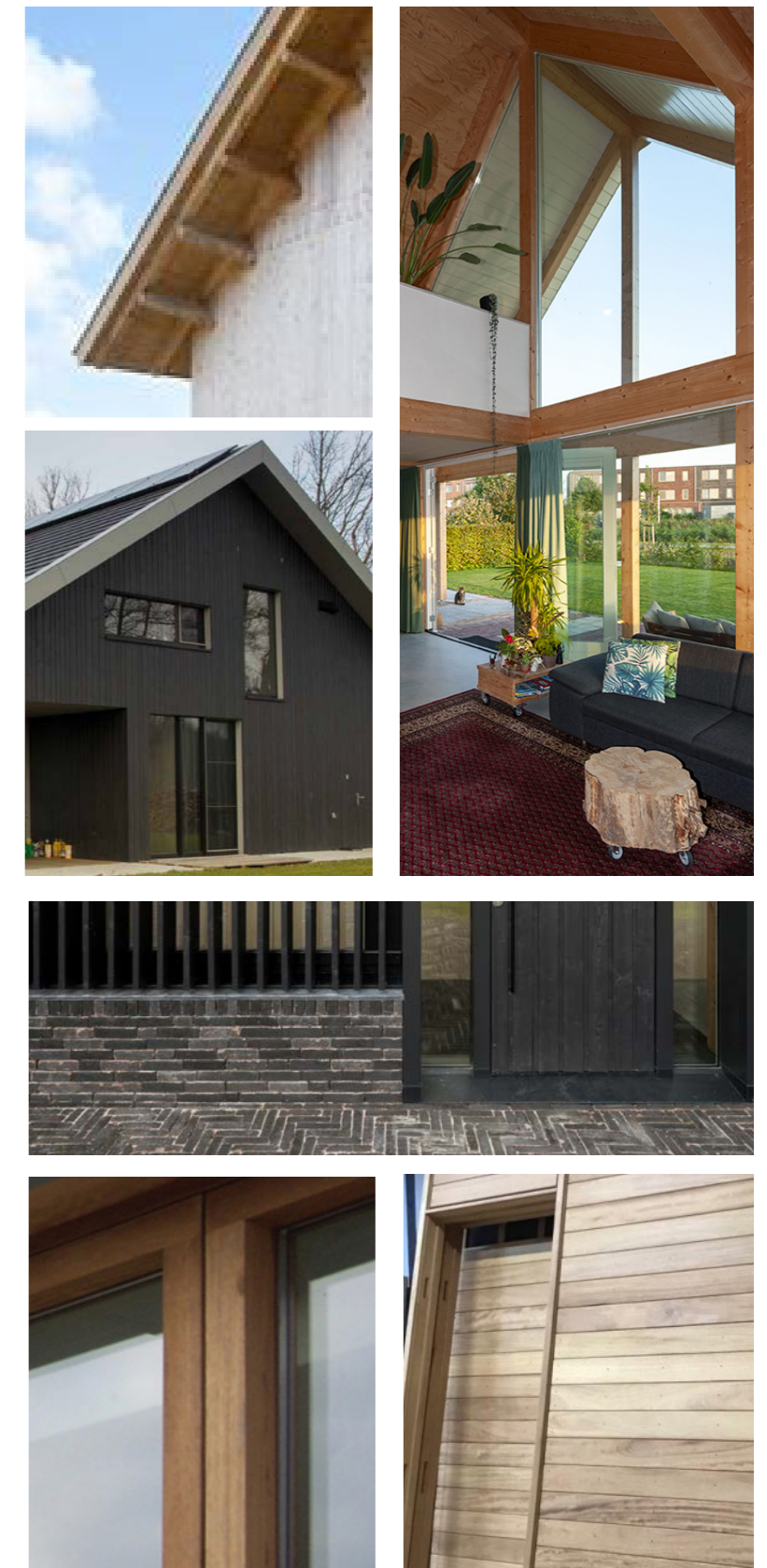
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Doorsnede

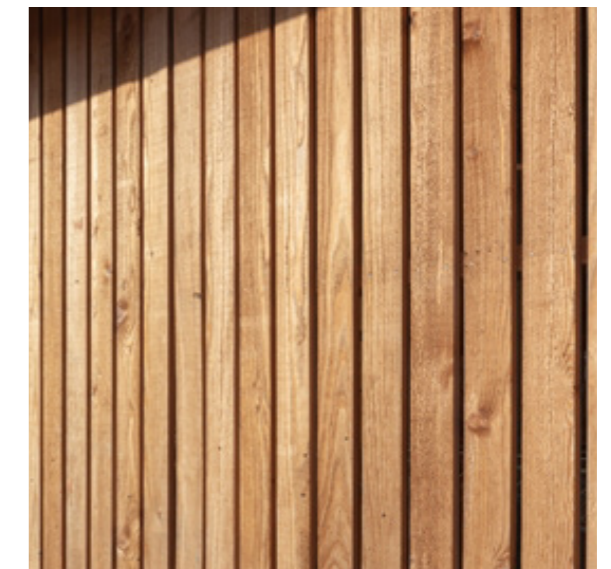
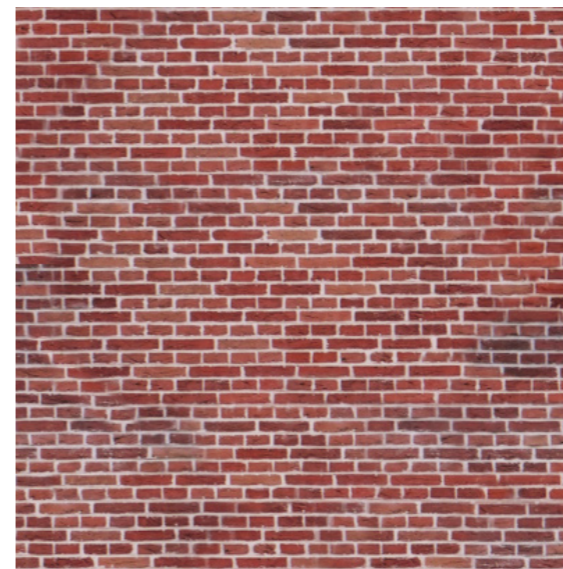
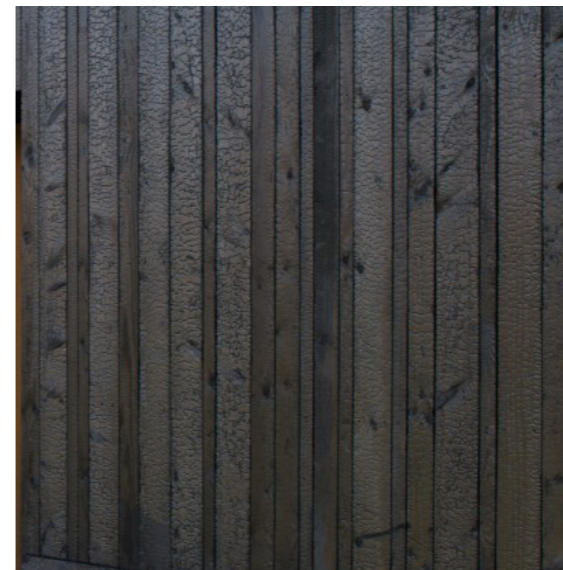


Referenties details architectuur

Gevelaanzichten

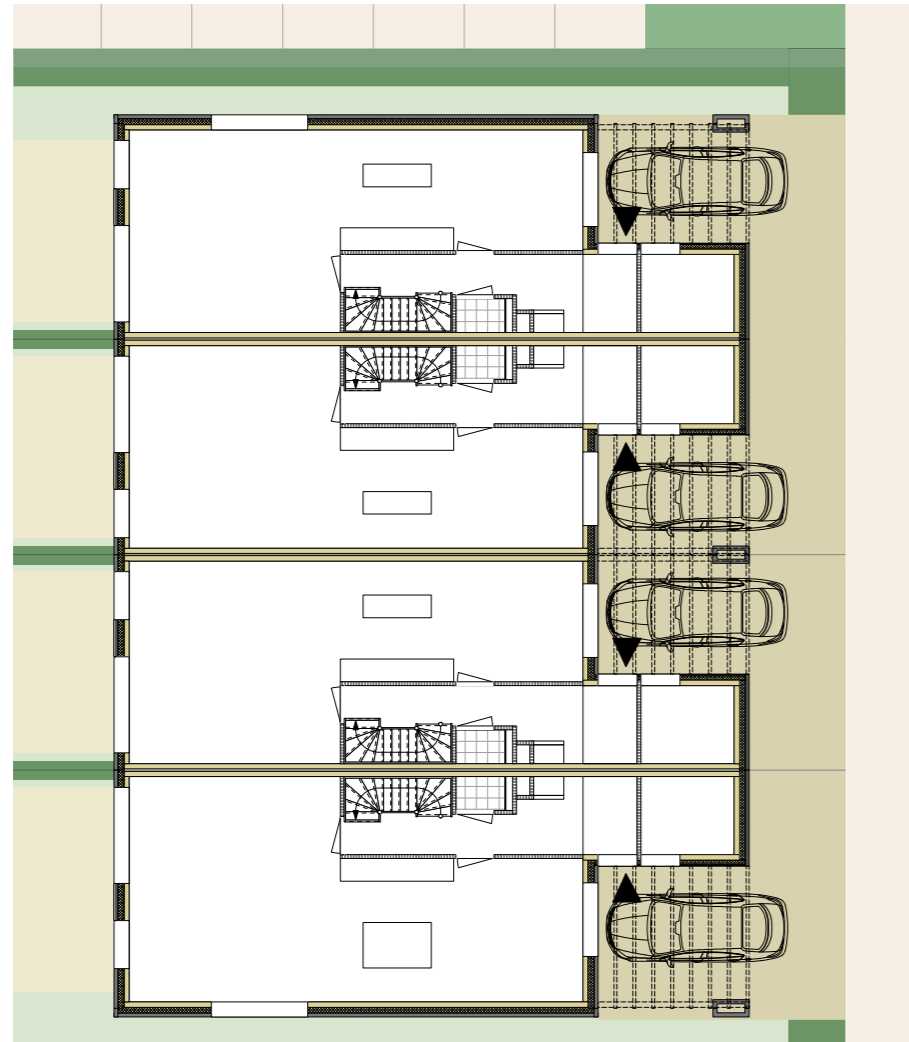


Gevelmaterialen

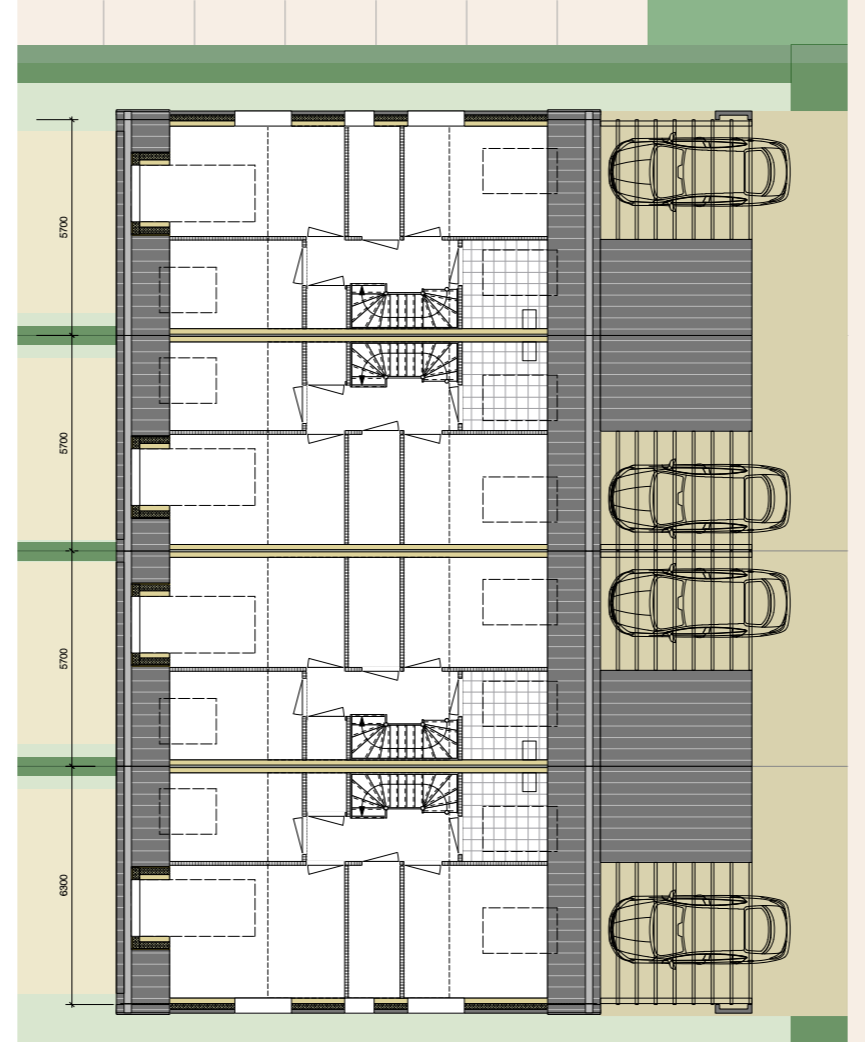


De grote schuur

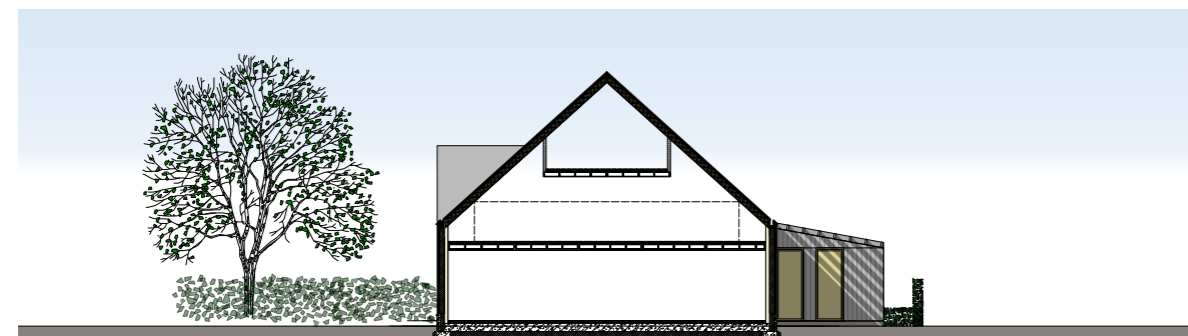
De rijwoningen



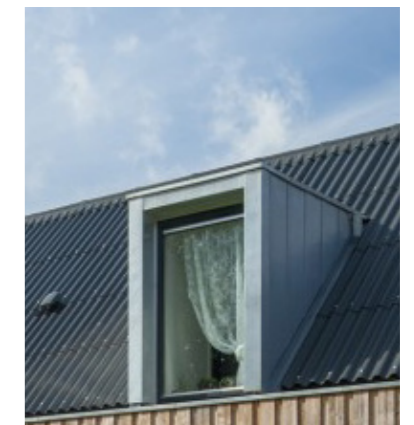
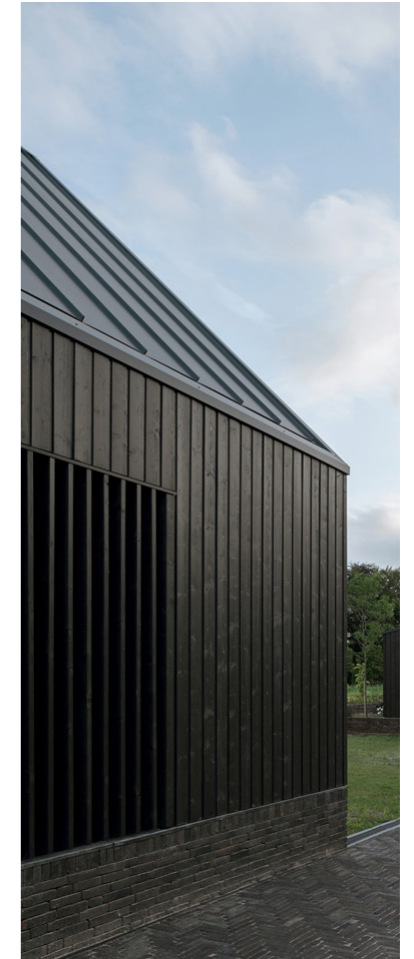
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping

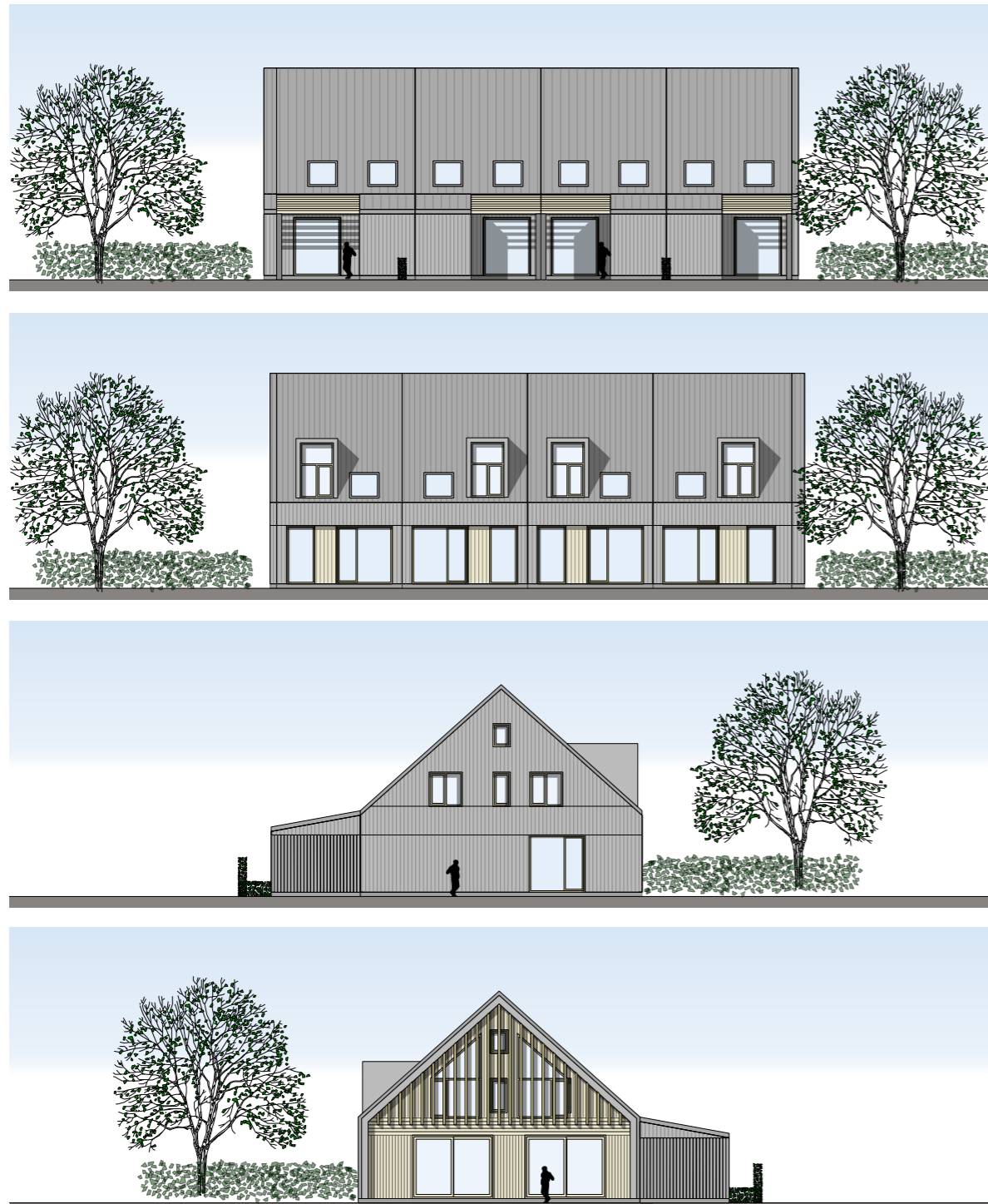


Doorsnede

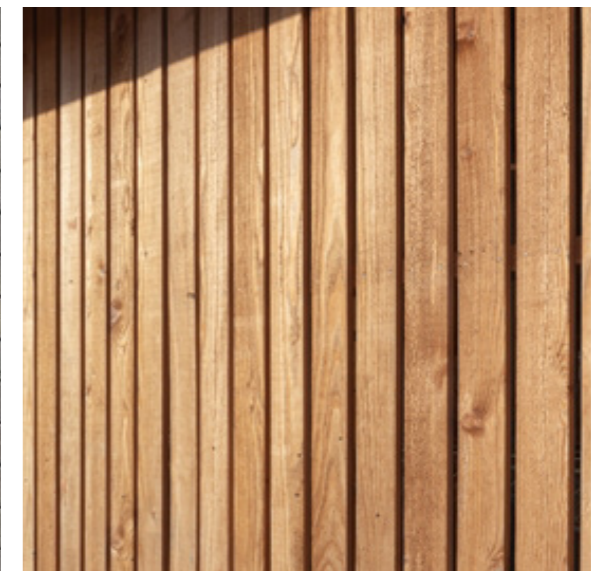
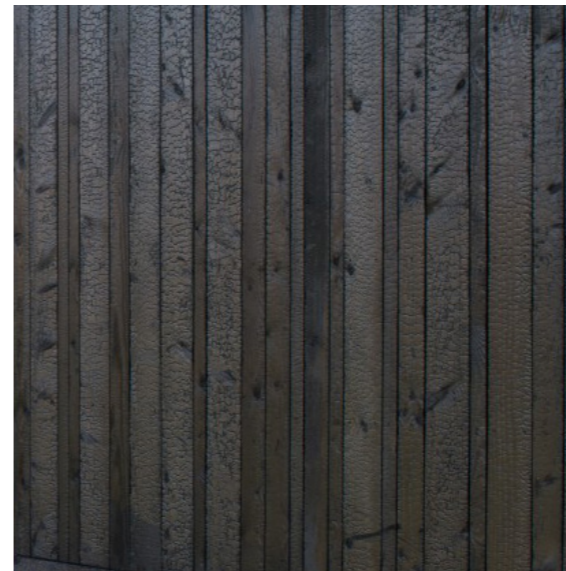


Referenties details architectuur

Gevelaanzichten

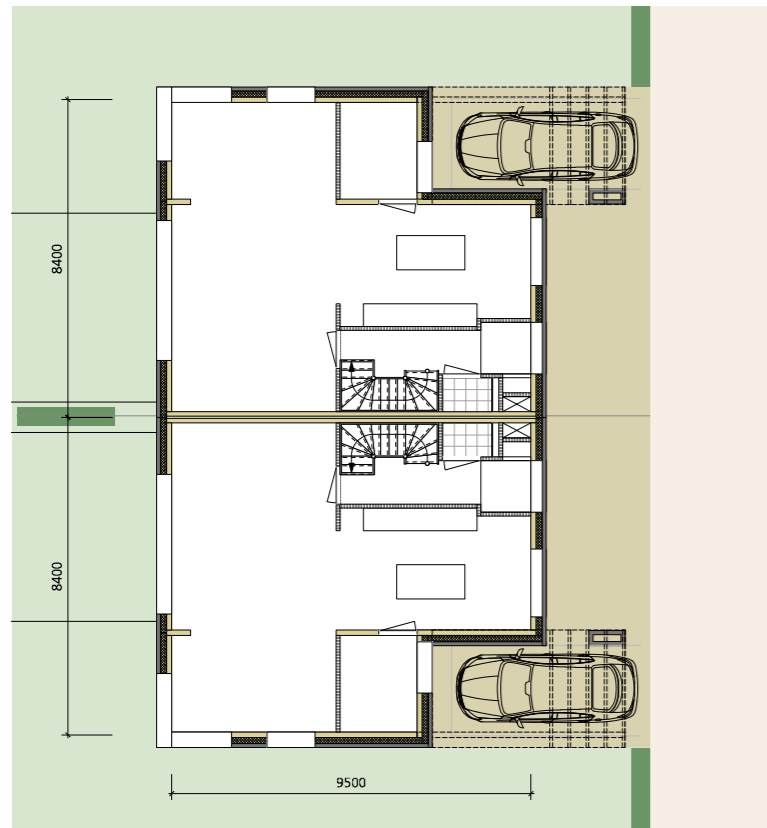


Gevelmaterialen

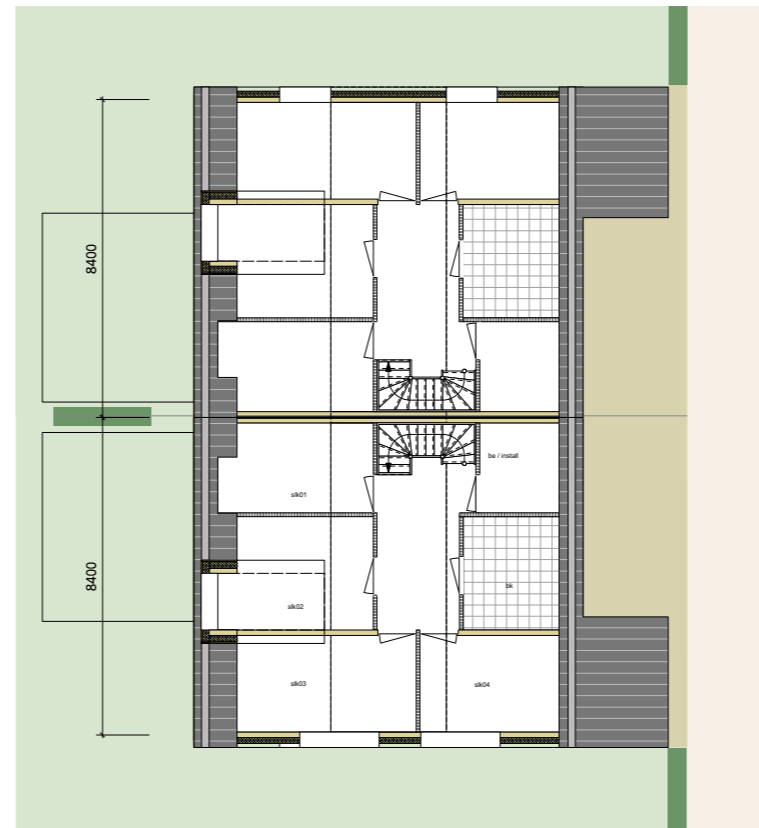


Schuur

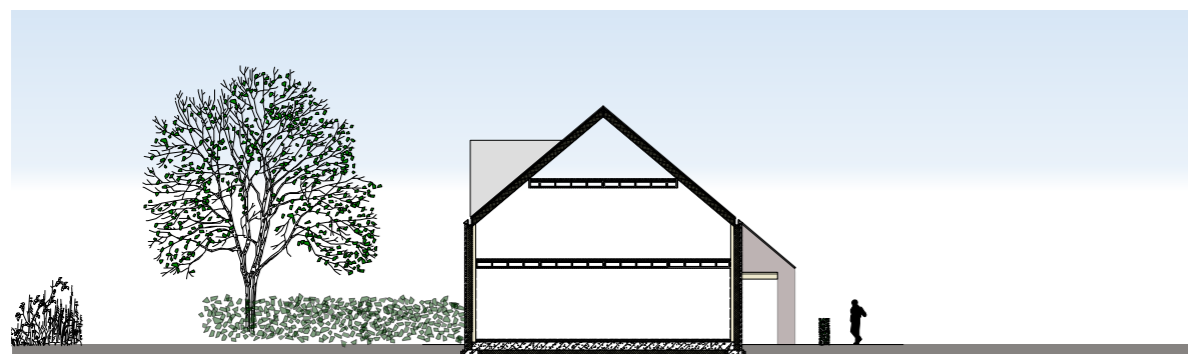
De twee onder een kap woningen



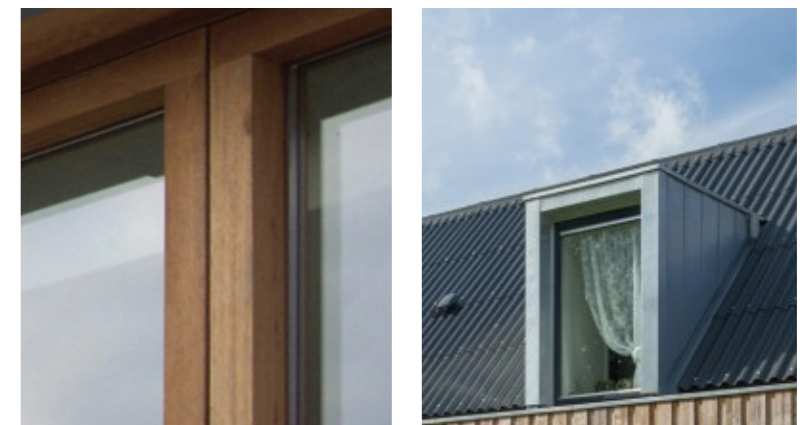
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Doorsnede



Referenties details architectuur

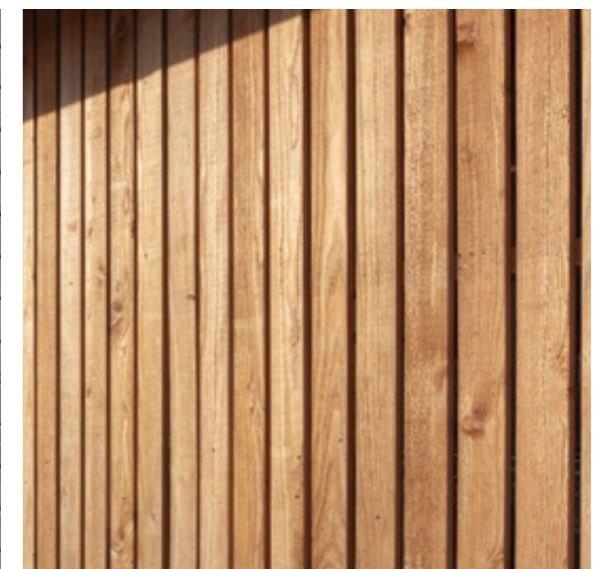
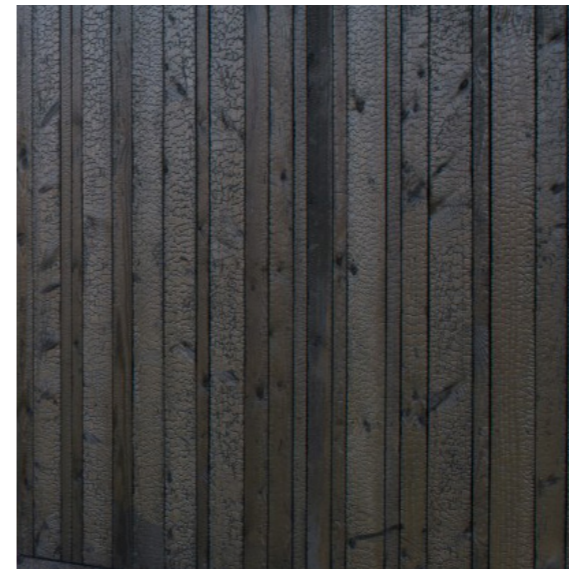
Gevelaanzichten



Alternatief met gemetselde gevel

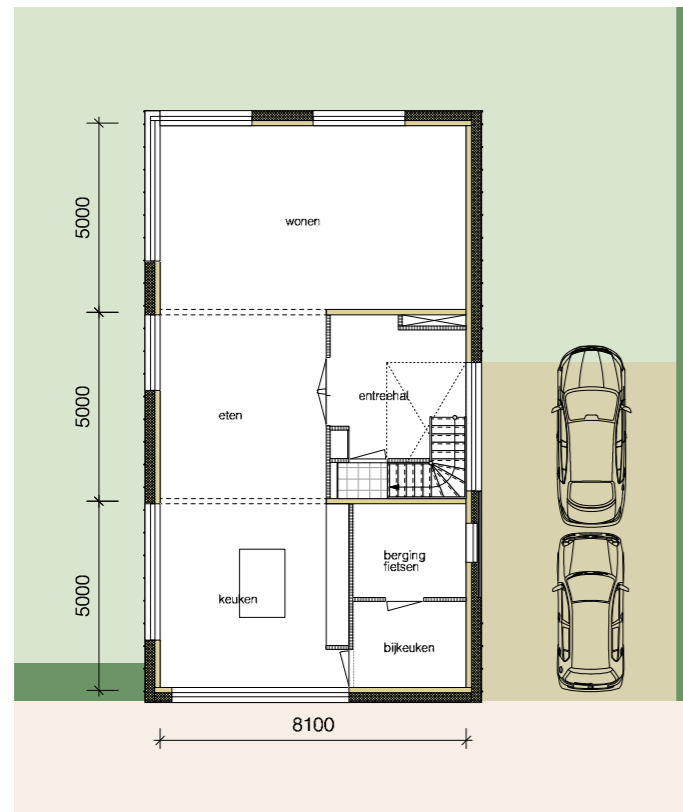


Gevelmaterialen

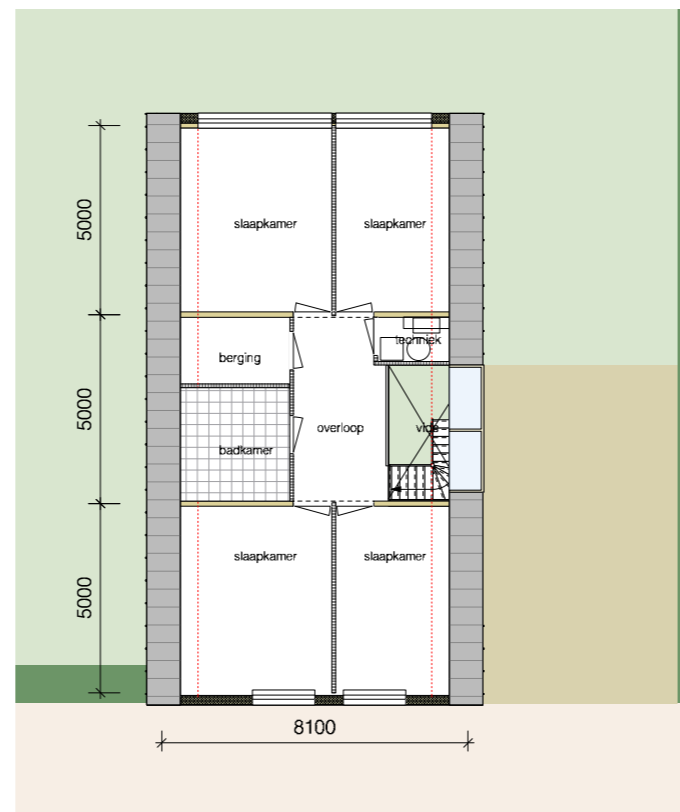


De kleine schuur

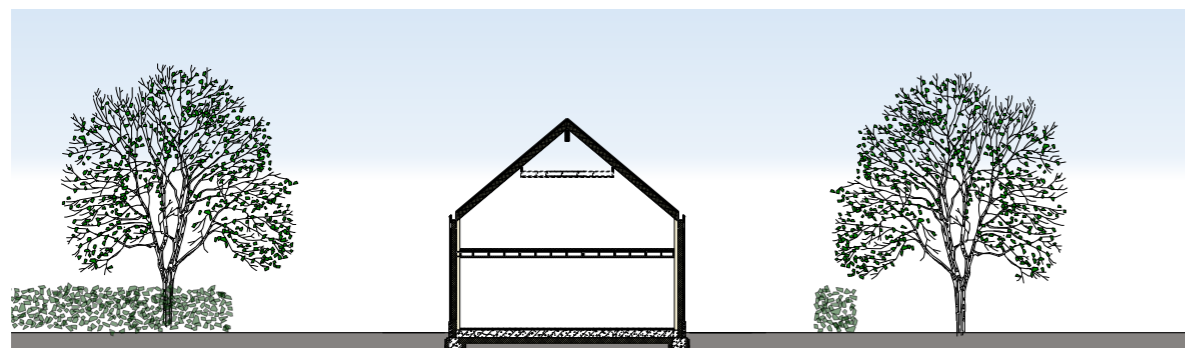
De vrijstaande woningen



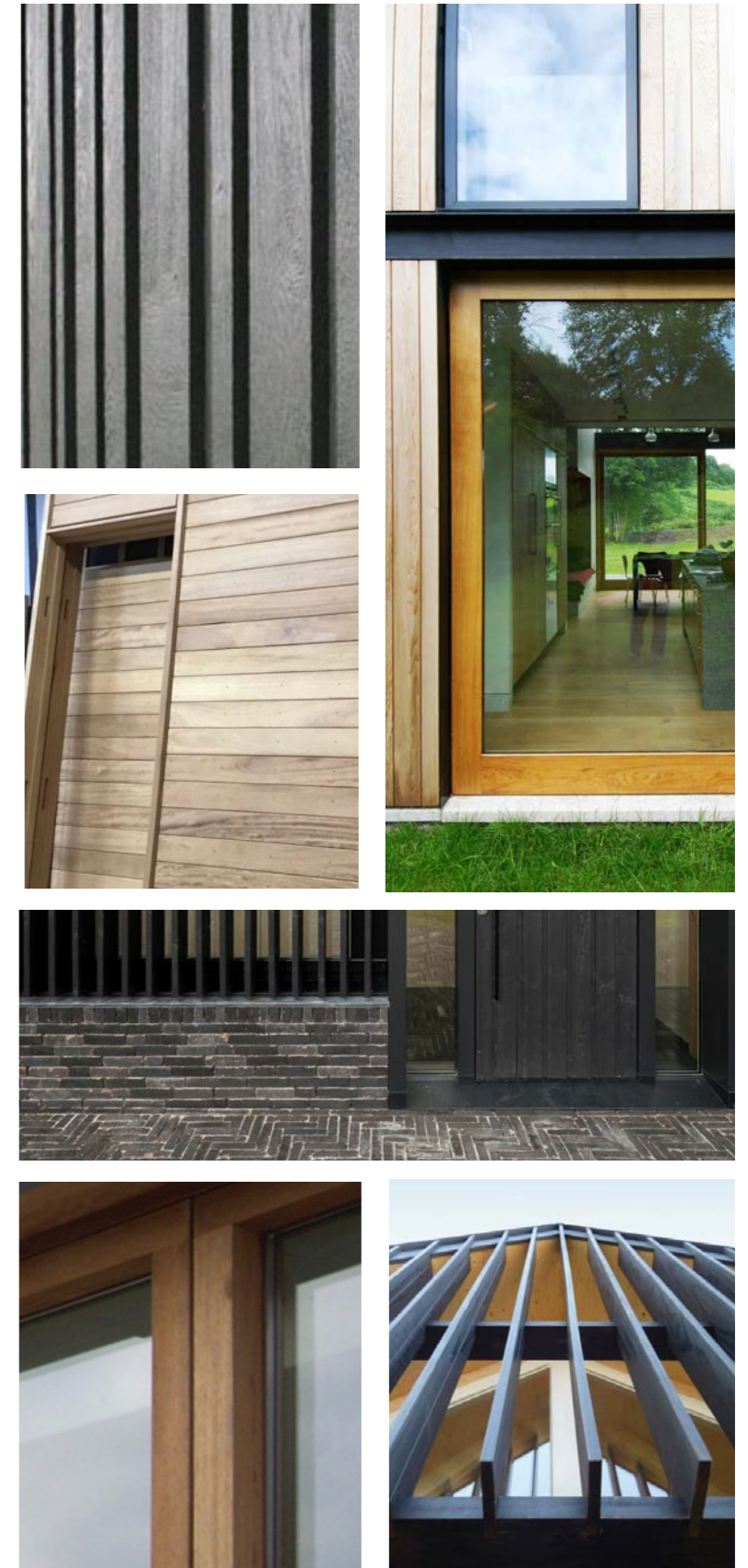
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping

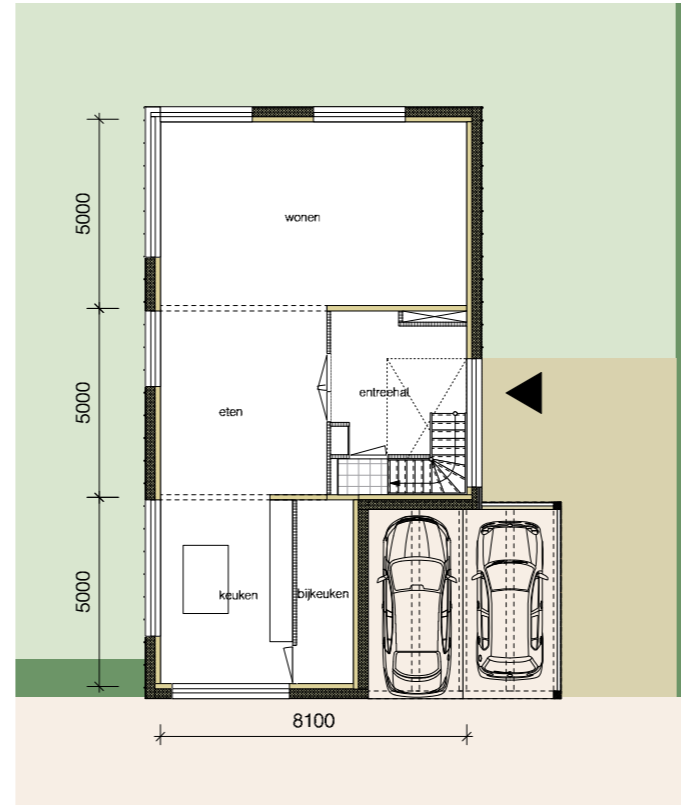
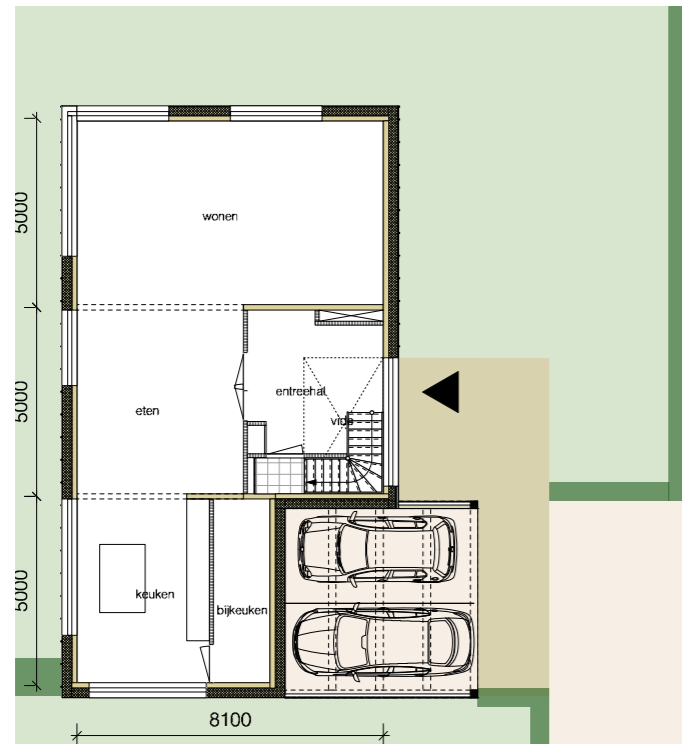


Doorsnede



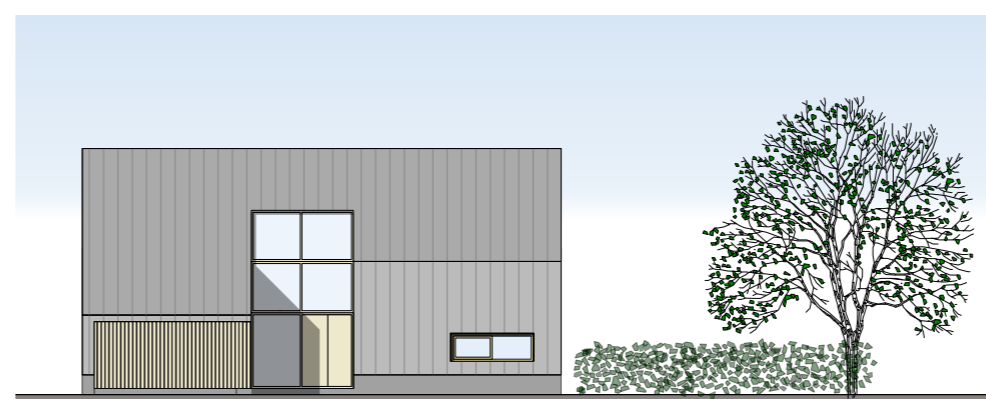
Referenties details architectuur

Kleine schuur met geïntegreerde garage in volume



Plattegrond met garage in langsijde gevel

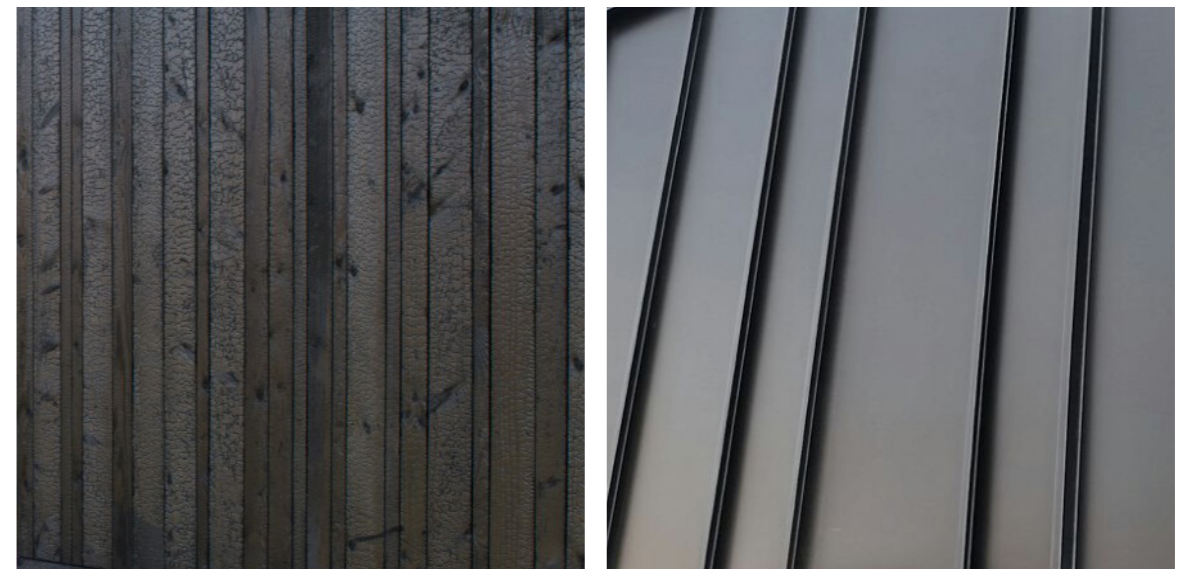
Plattegrond met garage in kopzijde gevel



Kleine schuur met stalen dak en houten gevelbekleding



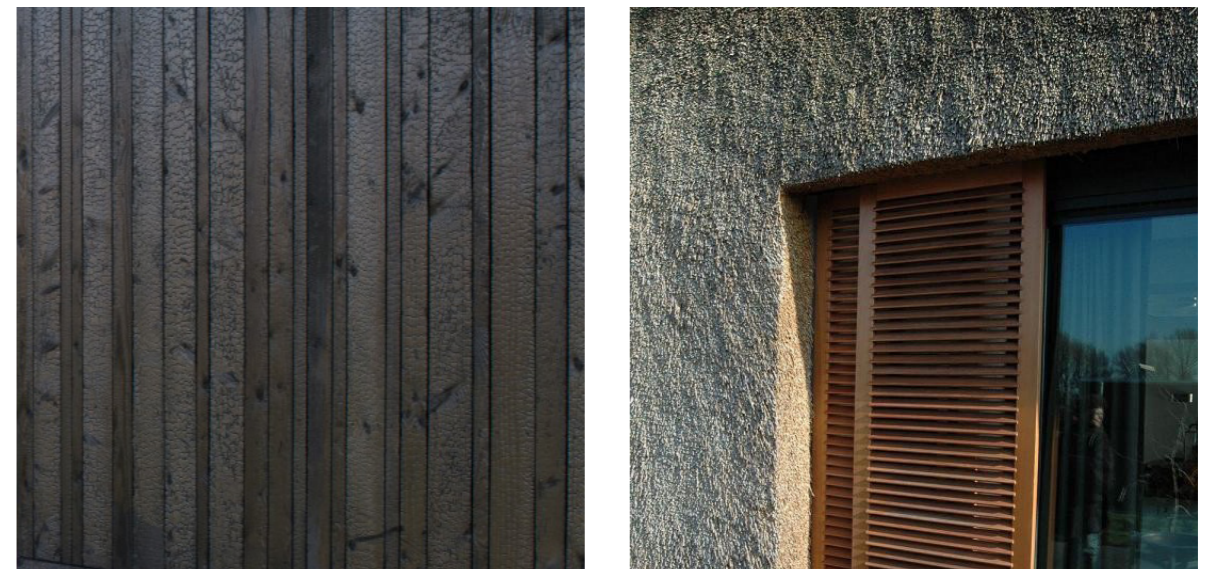
Gevelmaterialen



Kleine schuur met rieten dak en gevelbekleding



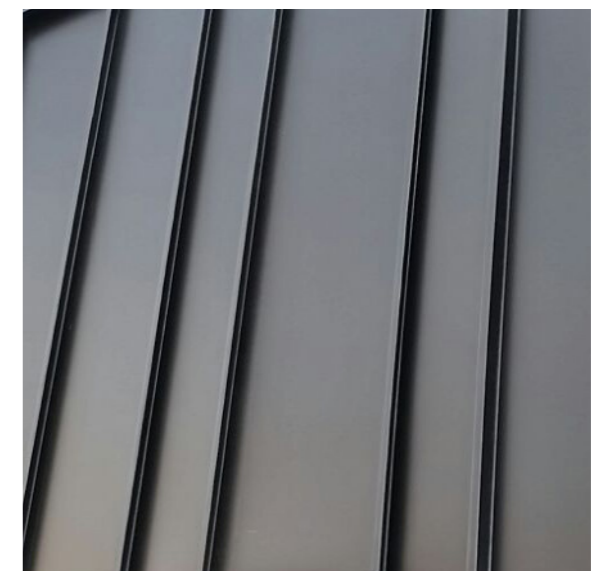
Gevelmaterialen



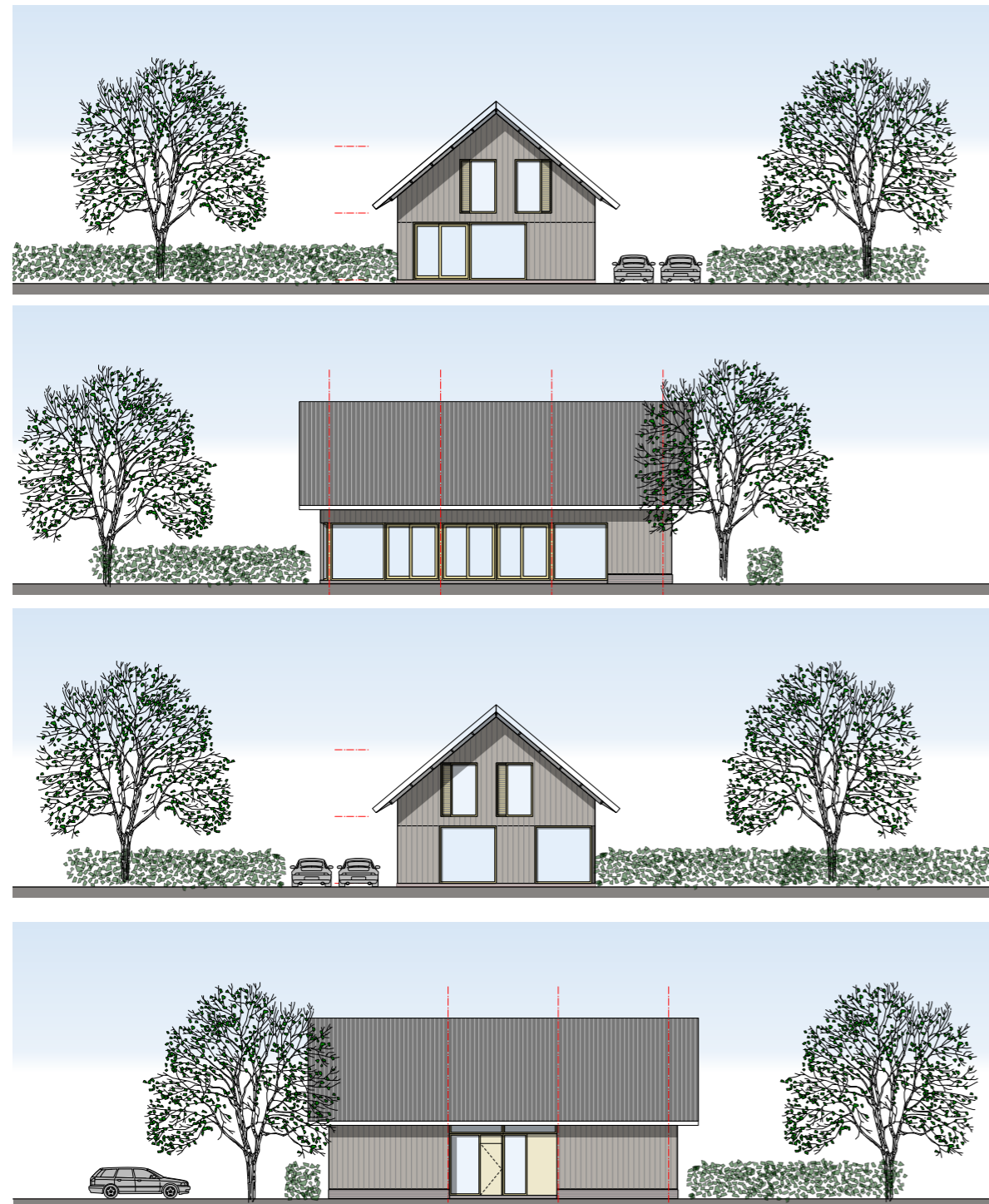
Kleine schuur met stalen dak en gevelbekleding



Gevelmaterialen



Kleine schuur met traditioneel dakoverstek



Gevelmaterialen



Kleine schuur met overdekte buitenruimte geïntegreerd

