



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

STEDENBOUWKUNDIG- EN BEELDAMBITIEPLAN RENGERSWETERING - EILAND 6
GEMEENTE BUNSCHOTEN
15 JANUARI 2025
24575-R

1. INLEIDING	3	5. BEELDAMBITIE BEBOUWDE OMGEVING EILAND 6	40
1.1 LEESWIJZER	4	5.1 ESSENTIES GEHEEL	40
2. RUIMTELIJKE VISIE DE HOVEN	5	5.1.1 APPARTEMENTEN	41
2.1 PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	5	5.1.2 DORPSE STRAAT	43
2.2 BELANGRIJKE PEILERS.....	6	5.1.3 OEVERWONEN.....	45
2.3 RUIMTELIJKE VISIE	7	5.1.4 PARKWONEN	47
2.4 RUIMTELIJK RAAMWERK DE HOVEN.....	8	5.1.5 POLDERWONEN	49
2.4 VOORLOPIG ONTWERP EILAND 5, 6 & 7.....	9	5.1.6 SPECIALS.....	51
3. DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN EILAND 6	10	5.2 ERFAFSCHIEDINGEN.....	53
3.1 DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	11	5.3 RANDVOORWAARDEN KAVELS	55
ECOLOGIE.....	12	5.3.1 ORIËNTATIE BEBOUWING (TOEGANGEN, VOOR-ACHTERKANT	
AMBASSADEURS	12	SITUATIES)	55
3.2 THEMAKAARTEN	15	5.3.2 BOUWHOOGTEN (NOK- EN GOOTHOOGTE)	55
3.2.1 VOETGANGERS EN FIETSERS.....	15	5.3.3 UITBOUWMOGELIJKHEDEN, FLEXIBILITEIT	55
3.2.2 DE AUTO.....	16	5.3.4 ERFAFSCHIEDINGEN	55
3.2.3 GROENSTRUCTUREN	16	5.3.5 BERGINGEN.....	55
3.2.4 KLIMAATADAPTIEF / WATER.....	17	6. BEELDAMBITIE ONBEBOUWDE OMGEVING EILAND 6	56
3.3 DOORSNEDES	18	6.1 NUANES BINNEN EIGENTIJD'S DORPS.....	56
3.4 REKENBLADEN	30	6.1.1 DE DORPSE STRAAT	60
3.4.1 PROGRAMMA	30	6.1.2 ZIJSTRATEN EN OEVERS	62
3.4.2 PARKEERBALANS.....	31	6.1.3 DOORGAANDE ROUTES VOOR VOETGANGER EN FIETSER.....	64
3.4.3 KABELS & LEIDINGEN	32	6.1.4 PARKEERKOFFERS.....	66
4. BEELDAMBITIE PRINCIPES DE HOVEN	33		
4.1 WAAROM BEELDAMBITIE?	33		
4.2 HOE BEREIKEN WE DAT?	33		
4.3 EIGENTIJD'S DORPS	34		
4.4 NUANCES BINNEN 'EIGENTIJD'S DORPS'	35		
4.5 ALGEMENE PRINCIPES BINNEN 'EIGENTIJD'S DORPS'.....	36		
1) SITUERING.....	36		
2) VORMGEVING.....	36		
3) MATERIAAL KLEUR & DETAIL	36		
4.6 BELEEFBAAR WATER.....	39		

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



1. INLEIDING

Rengerswetering, gelegen aan de Oostzijde van het dorp, betreft de grootste uitbreidingslocatie voor Bunschoten. De hoofdstructuur van deze nieuwbouwwijk is vastgelegd in het stedenbouwkundig masterplan dat op 5 juli 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. De opzet voorziet in een eilandenstructuur met daaromheen bevaarbaar water. De periode waarin de wijk wordt ontwikkeld zal naar verwachting doorlopen tot 2035.

Per fase vindt een planuitwerking en realisatie plaats. In navolging op de eerste drie wooneilanden (De Noordelijke en Zuidelijke Kampen) en het vierde eiland (Rengerspark), is nu de ontwikkeling van de volgende drie eilanden aan de orde die als naam “De Hoven” hebben gekregen.

Na een intensief voorbereidingsproces ligt er nu een document met een Voorlopig Ontwerp voor de eilanden 6 en 7 die als basis dient voor een gefaseerde uitwerking. In dit document is eiland 6 verder uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig plan de het bijbehorende beeldambitie. Deze beeldambitie omschrijft de ambities ten aanzien van de architectuur (bebouwd) en openbare ruimte (onbebouwd) op het zesde eiland. Voor eiland 7 wordt op een later moment een beeldambitieplan opgesteld.



1.1 LEESWIJZER

Dit document bevat de volgende onderwerpen:

- Hoofdstuk 2: Ruimtelijke visie
- Hoofdstuk 3: Definitief stedenbouwkundig plan eiland 6
- Hoofdstuk 4: Beeldambitie principes de Hoven
- Hoofdstuk 5: Beeldambitie bebouwde omgeving eiland 6
- Hoofdstuk 6: Beeldambitie onbebouwde omgeving eiland 6



Rengerspark eiland 4

2. RUIMTELIJKE VISIE DE HOVEN

2.1 PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

Voor de ontwikkeling van de Hoven is het van essentieel belang om een goede mix van programma's en woontypologiën te realiseren. Dit streven wordt in het volgende hoofdstuk specifiek belicht voor eiland 6. Hierna volgen de algemene uitgangspunten die voor alle eilanden gelden.

GOEDE MIX VAN TYPOLOGIEËN

De eilanden bieden een brede variëteit aan woontypologiën om aan de diverse behoeften en voorkeuren van bewoners te voldoen. Het woningaanbod omvat een scala aan woningtypen, zoals:

Appartementen: Voorzien in de behoefte aan compacte, onderhoudsvriendelijke woonruimtes, ideaal voor starters, kleine huishoudens en ouderen.

Rijwoningen: Beschikbaar met verschillende beukmaten, van smalle tot brede uitvoeringen, om variatie in woonsferen en leefruimtes te bieden.

Levensloopbestendige woningen: Speciaal ontworpen om bewoners de mogelijkheid te geven om langer zelfstandig te wonen, met oog voor toekomstige zorgbehoeften en toegankelijkheid.

Twee-onder-een-kap woningen: Deze woningen bieden een balans tussen privacy en gemeenschapsgevoel, geschikt voor gezinnen die iets meer ruimte wensen.

Vrijstaande woningen: Voorzien in de behoefte aan maximale privacy en ruimte, ideaal voor grotere huishoudens of diegenen die op zoek zijn naar een luxe woonervaring.

Met deze brede mix aan typologiën wordt gestreefd naar een dynamische en inclusieve woonomgeving waar verschillende demografische groepen hun thuis kunnen vinden. Het doel is om zowel een gevarieerde sociale samenstelling als een levendige buurt te creëren, waar mensen van verschillende leeftijden, levensstijlen en achtergronden samen kunnen wonen. Dit draagt bij aan de algehele leefbaarheid en de sociale cohesie binnen de Hoven.

2.2 BELANGRIJKE PEILERS

Vanuit de uitgangspunten, maar ook om te streven naar een toekomstbestendige woonomgeving zijn er een aantal peilers te benoemen die aan de basis liggen van de ruimtelijke visie voor de Hoven.

KLIMAATADAPTIEF

Een plan is per definitie klimaatadaptief. De watergangen zoals benoemd in het masterplan liggen hiervoor deels aan de basis. Echter moet de woonomgeving dit ook zijn. Regenwater wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd richting de watergangen en indien mogelijk vastgehouden/geïnfiltreerd. Waar mogelijk gebeurt dit oppervlakkig. Zichtbaarheid van deze afvoer is een belangrijk uitgangspunt voor de bewustwording van de inwoners van de nieuwe woonwijk. De bomen leveren een belangrijke bijdrage voor het opnemen van water en het creëren van schaduw en het tegengaan van hittestress.

BIODIVERS

Een goede (inheemse) mix aan heesters, grassen en bomen, in een zorgvuldig ontworpen netwerk dragen

bij aan de biodiversiteit op de eilanden. Er wordt niet gekozen voor één soort, maar voor een mix aan soorten. De soortkeuze is erop gericht om voedsel te bieden aan vogels, insecten en kleinere zoogdieren.

VOOR MENS EN VOOR DIER

Het eiland is er voor de mens en voor dieren. Groene netwerken bieden niet alleen ruimte voor mensen om te wandelen, te ontspannen en te genieten van de natuur, maar ook voor kleinere dieren om zich vrij te verplaatsen. Deze netwerken bevorderen een evenwichtige samenleving tussen mens en natuur.

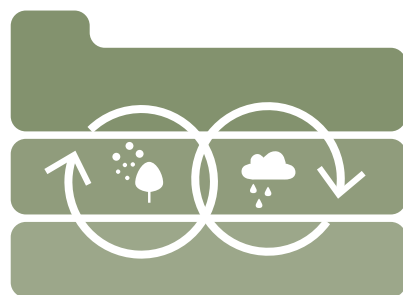
BELEVING

Beleving van het groen en het water staat op eiland 6 centraal. Hierom is er ook gekozen om het water voornamelijk naar de voorzijdes van de woningen te brengen, met daarlangs openbare ruimte. Eilandbeleving wordt hierdoor optimaal en er wordt extra kwaliteit in de openbare ruimte toegevoegd. Naast her en der kleinere groene plekken zijn er dus ook waterrijke plekken. Beplanting wordt zo gekozen dat waar mogelijk jaarrond de

eilanden een groen aanzien krijgen. Door soorten te kiezen die na elkaar bloeien is ook hiervan de beleving jaarrond fraai.

EEN SERIE VAN PLEKKEN

De netwerken zijn er voor om diverse plekken aan elkaar te rijgen. Dit zijn plekken van spelen, ontmoeten, verblijven en soms rust. Deze plekken liggen verspreid over eiland 5, 6 en 7 en zijn te bereiken door zoveel mogelijk autovrije routes.



KLIMAATADAPTIEF



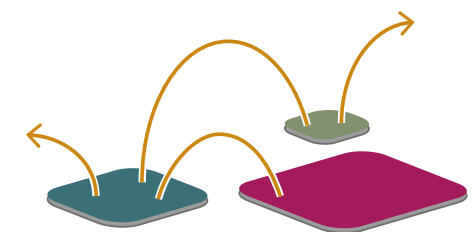
BIODIVERS



VOOR MENS EN VOOR DIER



BELEVING



EEN SERIE VAN PLEKKEN

2.3 RUIMTELIJKE VISIE

Als we de peilers vertalen naar de ruimtelijke visie van eiland 5, 6 en 7 dan kunnen we de visie in een aantal lagen uitéén zetten. Deze lagen zijn hiernaast te zien.

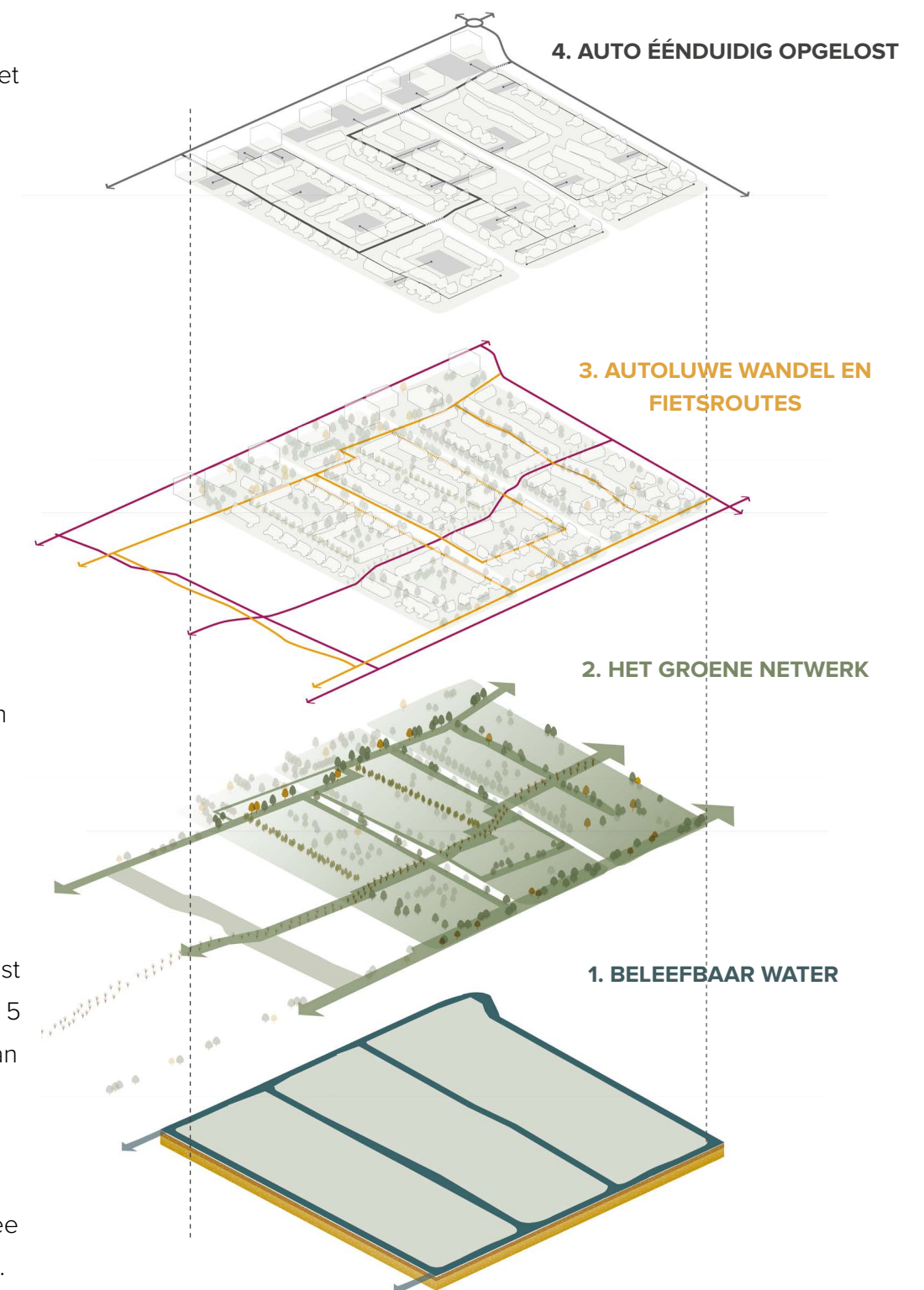
De basis van de eilanden wordt gevormd door een beleefbaar stelsel van watergangen. De eilanden krijgen hierdoor vorm en water vormt een integraal en beleefbaar onderdeel van de openbare ruimte. De watergangen vormen een robuust netwerk tussen oost en west met verbindingen tussen zuid en noord en spelen een rol bij alle eilanden.

Net als water, krijgt ook het groene netwerk een rol voor alle eilanden. Van noord naar zuid lopen er een aantal belangrijke grotere en groenere structuren. De eerste start bij de supermarkt en kent een wat informeler en compacter karakter. Centraal op de eilanden ligt de grotere groenstructuur die al is ingezet op eiland 1 en aan de oostzijde (polderstrand) wordt tevens de groenstructuur vanaf eiland 1 doorgezet. Doordat deze hoofdgroenstructuur vooral noord-zuid is georiënteerd vormt het een mooi spel met het meer oost-west georiënteerd water. Langs de openbare oevers wordt ook ingezet op groen, maar dan compacter. Tussen de noord-zuid lijnen wordt ingezet op compactere en fijnmazige groenstructuren die het netwerk afmaken. Ook langs de Oostelijke Randweg is het groen goed zichtbaar. Met losse appartementenblokken wordt zorggedragen voor transparantie vanaf de randweg richting de eilanden en andersom. Deze plekken worden groen

vormgegeven zodat er geen wandvorming ontstaat, maar juist 'blokken in het groen'. Tussen de blokken wordt ingezet op 'parkeren in het groen'.

De groene netwerken worden gecombineerd met langzaamverkeersroutes die de eilanden aan elkaar rijgen. Aan de westzijde loopt een nieuw te maken voetgangersroute tot aan de supermarkt, centraal in het gebied wordt aangehaakt op het bestaande fietspad dat sowieso gaat lopen tot aan de Smeerweg (en in de toekomst nog noordelijker) en aan de oostzijde wordt de groene rand aan de polderzijde afgemaakt met een voetgangersroute. Tussen deze noord-zuid lijnen lopen compactere en informele routes om zo diverse rondjes te kunnen maken langs en door het groen en/of water. Dit netwerk wordt levensloopbestendig en zoveel mogelijk drempelloos ontworpen. Hiermee wordt het voor iedereen (jong/oud/valide/mindervalide) mogelijk om diverse grote en kleine rondjes te maken in de buurt en wijk.

Het groen/blauwe netwerk is waar mogelijk autovrij en/of autoluw. Om dit voor elkaar te krijgen wordt de hoofdontsluiting voor de auto éénduidig en helder opgelost (binnen een groen profiel). De auto komt binnen op eiland 5 en later ook vanaf de Smeerweg op de noord-westkant van eiland 7. Vanaf eiland 5, loopt deze door tot iets over de helft en gaat dan naar het noorden richting eiland 6. Deze weg buigt weer terug om vervolgens via eiland 7 op de Smeerweg uit te komen. Daarmee krijgen de eilanden twee volwaardige verbindingen richting de Oostelijke Randweg.



Ruimtelijke visie eiland 5, 6 en 7

2.4 RUIMTELIJK RAAMWERK DE HOVEN

Dit leidt tot het raamwerk dat hiernaast te zien is. Het raamwerk borgt de samenhang tussen de eilanden op de lange termijn en legt daarbij de beoogde kwaliteiten en (hoofd)structuren vast. De structuren zoals omschreven in de visie zijn goed herkenbaar. Aan de westzijde van de eilanden de blokjes met daaromheen parkeren en groen, centraal de groene loper en aan de oostzijde de groene polderrand. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op parkeren in (achter)hoven, met daarin een aantal beeldbepalende bomen. Overig parkeren wordt opgelost in de straat, maar nooit overheersend door vooral uit te gaan van langsparkeren. In de straatprofielen worden of grotere bomen toegepast, of juist boomgroepen van kleinere bomen. Het doel is om niet uit te gaan van laanbomen, maar juist een mix tussen boomtypen in een wat informelere setting. Het plan kent naast diverse woontypes ook diverse typen openbare ruimtes. Van een hofje, naar een parkstraat, tot aan een dorps straatje.

Binnen het ruimtelijk raamwerk is nog ruimte om te studeren op diverse woontypes en woonprogramma. Eiland 6 wordt nader uitgewerkt in het volgende hoofdstuk, maar eiland 7 worden in een volgende fase nader uitgewerkt tot DO. Op de volgende pagina wordt het Voorlopig Ontwerp voor de Hoven geschetst.



Ruimtelijk raamwerk

2.4 VOORLOPIG ONTWERP EILAND 5, 6 & 7

Het Voorlopig Ontwerp is het resultaat van het vertalen van het ruimtelijk raamwerk naar concrete plannen voor de bebouwing en de openbare ruimte. Eiland 5 is momenteel in uitvoering. Voor eiland 7 is het Voorlopig Ontwerp vooral indicatief en laat het een mogelijke invulling zien binnen het kader van het ruimtelijk raamwerk. Het Voorlopig Ontwerp is dan ook geen definitief plan, maar biedt wel inspiratie en richting voor de nadere uitwerking van de plannen voor deze eilanden.

In het volgende hoofdstuk wordt nader toegelicht hoe het Voorlopig Ontwerp verder is uitgewerkt naar een gedetailleerd stedenbouwkundig plan. Hierin wordt beschreven hoe de initiële concepten en ideeën zijn vertaald naar concrete maatregelen en plannen die de basis vormen voor de ontwikkeling van eiland 6.



Voorlopig ontwerp eiland 5, 6 en 7

3. DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN EILAND 6

3.1 RAAMWERK EILAND 6

Eiland 6 is ontworpen als een uitnodigende en levendige openbare ruimte, waar groene oevers, ecologie en natuurlijke beleving centraal staan. De oevers zijn ingericht als belangrijke ontmoetingsplaatsen, met goed toegankelijke wandelpaden langs het water. Deze paden zijn omgeven door beplanting en bomen waarbij het streven is dat deze bijdragen aan de ecologie van het gebied en zowel mensen als dieren ten goede komen. Voorgevels van woningen grenzen direct aan het water, wat een ontspannen en uitnodigende sfeer creëert.

Verspreid over het eiland liggen meerdere verticale groenstructuren die onderdeel zijn van het totale groennetwerk van Rengerswetering. Binnen deze groenstructuren zijn speelvoorzieningen te vinden, geschikt voor kinderen van verschillende leeftijden. Daarnaast liggen er vrijliggende fietspaden in deze groenstructuren ten behoeve van de verkeersveiligheid.

Eiland 6 heeft één centrale hoofdontsluiting die verbonden is met zowel eiland 5 als, in de toekomst, eiland 7. Deze centrale ligging biedt ruimte om de randen van het eiland

te vergroenen, wat de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte versterkt. Parkeren is voornamelijk georganiseerd tussen de woningen in parkeerkoffers, wat bijdraagt aan het groene en ruimtelijke karakter van het eiland. Binnen het stedenbouwkundig raamwerk van Eiland 6 zijn diverse 'ontwikkelvelden' geïdentificeerd, die op de volgende pagina's gedetailleerd worden beschreven.

-  Speeltuin
-  Speelaanleiding



3.1 DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Bovenstaand ruimtelijk raamwerk leidt tot onderstaande kaart waarin het definitieve stedenbouwkundige plan wordt weergegeven.

Op de volgende pagina's wordt stilgestaan bij een aantal belangrijke thema's.



ECOLOGIE

Nieuwkomers in Bunschoten eiland 6 zijn niet alleen de toekomstig bewoners, maar ook de dieren en planten die zich in dit gebied (weer) zullen vestigen en verplaatsen. Het totale gebied is leefomgeving voor mens en dier. De uitwerking van het plan is gevarieerd en beoogt een sterke relatie tussen gebouwde omgeving en openbare ruimte. Ingrepen ten behoeve van ecologie worden voorgesteld met oog op 'de 6 V's': voortplanting, verblijfplaats, voedsel, veiligheid, verbinding en variatie. In de bebouwde en onbebouwde omgeving zien we de volgende ecologische "invloedssferen" die we relevant achten voor de ontwikkeling van eiland 6:

- Ingrepen in/aan de architectuur (te denken valt aan nestkasten, tillen, ruimte in de spouw, groene daken e.d.);
- Ingrepen op maaiveld (soortkeuze beplanting, variatie in type beplanting, toevoeging van takkenrillen, (onder)doorgangen);
- Ingrepen in/aan oppervlaktewater (zuiverende werking van planten, variatie in oever- of bodemprofiel, soortkeuze beplanting).

AMBASSADEURS

Op basis van de Quicksan ' natuur-inclusief bouwen' van Laneco zijn er 4 ambassadeurs voor het gebied geselecteerd. Het zijn soorten die reeds voorkomen in of rond het plangebied en waarvan we het kansrijk achten dat ze ook in de toekomstige plek gebruiker of bewoner zullen zijn. Samen vertegenwoordigen de ambassadeurs het verhaal van 'mens en dier' in de verdere uitwerking. Keuzes die worden gemaakt bij inrichting en beheer komen ten goede van de ambassadeurs.

Vleermuizen

Soorten: Gewone Dwergvleermuis, Laatvlieger, Meer-vleermuis, Grootoorvleermuis, Rosse vleermuis en Watervleermuis



Vleermuizen foerageren het liefst dichtbij en jagen binnen een straal van 2-5 kilometer van hun verblijfplaats. Als nachtdieren is het daarbij belangrijk dat er veel donkerte is en dat verlichting niet op hun verblijven en routes schijnt. Vleermuizen navigeren door de lijnen van bomen en water in het landschap. Hun menu bestaat voornamelijk uit vliegende insecten. Vleermuizen jagen in de beschutting van opgaande elementen, boven water en bij grasvelden.

- In gevels kunnen (gekoppelde) inbouwkasten worden opgenomen. Aan de groenstroken in het plan zijn kasten op de hoeken van zuid-westgevels interessant. Ook kan ruimte in de spouwmuur worden opgenomen die toegankelijk is voor vleermuizen, of kunnen maatregelen worden genomen waardoor vleermuizen toegang hebben tot een overstek of dakgoot. In de dakconstructie of onder dakpannen kan ruimte worden opgenomen. De ruimtes dienen als zomer-/kraam-/paarverblijf;
- Reduceren van lichthinder door het plaatsen van lampen alleen waar dat nodig is. Ook het laten branden van lampen enkel op het moment dat dit nodig is, het aanpassen van de kleur of het afschermen van schijnsel beperkt het negatieve effect ervan op vleermuizen;
- De aanplant van inheemse bomen, struiken en bloemrijk grasland trekt insecten, die als voedsel dienen voor de vleermuis;
- Het creëren van doorlopende, donkere lijnen in de vorm van bijvoorbeeld bomenrijen of water past bij de manier waarop vleermuizen navigeren en zich verplaatsen.

Huismus

Huismussen leven graag in de buurt van mensen. Hun nestplaats is doorgaans in of aan een gebouw en veel van hun voedsel komt bewust of onbewust van mensen.



- In gevels kunnen ingebouwde nestkasten worden opgenomen. Minimaal 5 kasten of broedplaatsen bij elkaar, bij voorkeur aan dakgoten en op noord- en/of oostgevels.
- De aanplant van voldoende (groenblijvende en stekelige) struiken, hagen en gevelbegroeiing zorgt voor dekking binnen korte afstand van nestvoorzieningen.
- De aanplant van inheemse bomen, struiken en bloemrijk grasland. Mussen eten zaden, bloemknoppen, bessen en insecten in broedtijd;
- Afwisseling van bomen in 1e, 2e en 3e grootte.

Egel

De egel is een geliefd en nuttig nachtdier dat vaak in tuinen en parken voorkomt. Met zijn stekelige vacht en schuchtere gedrag draagt hij bij aan een gezond ecosysteem door onder andere insecten en slakken te eten. Om egels te ondersteunen, is het belangrijk om hun leefomgeving veilig, gevarieerd en toegankelijk te houden, zodat ze voldoende voedsel en schuilplaatsen vinden.



- Egels komen voor in diverse leefomgevingen zoals tuinen, parken, bosranden, en heggen;
- Ze verkiezen gebieden met voldoende schuilplaatsen, zoals dichte struiken, houtstapels en bladhopen;
- Egels zijn nachtdieren en verkiezen rustige, donkere

omgevingen om verstoring te minimaliseren;

- Het aanplanten van diverse inheemse planten en het behouden van een gevarieerde bodemstructuur bevordert de aanwezigheid van hun prooien;
- Het creëren van schuilplaatsen, zoals takkenrillen, bladeren of speciaal ontworpen egelhuisjes, biedt onderdak en bescherming;
- Losse hopen bladeren en takken bieden ideale nestlocaties voor egels om te overwinteren;
- Egels hebben toegang nodig tot verschillende tuinen en natuurgebieden. Het aanleggen van egelvriendelijke doorgangen in erfafscheidingen (minimaal 13 x 13 cm) bevordert hun verplaatsing;
- Het behouden van verbindingen tussen groene gebieden zorgt ervoor dat egels zich vrij kunnen verplaatsen en voedselbronnen kunnen bereiken.



Een sfeerimpressie van de oeverstraat
aan de zuidrand van het eiland

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.2.1 VOETGANGERS EN FIETSERS

In tegenstelling tot de eerdere eilanden binnen Rengerswetering is er op eiland 6 ingezet op een raamwerk waarbij de beleving van de oeverzijdes een belangrijke rol speelt. Dit fijnmazige wandelnetwerk ligt vrijwel volledig losgekoppeld van het autoverkeer en zoekt de interactie met water en groen. Hierdoor ontstaan tegelijkertijd meerdere ommetjes en hardlooprondjes. Om het contact met het water te maken komt er aan de zuidzijde een vlonder wat het mogelijk maakt om met het water in contact te komen.



Voetgangers

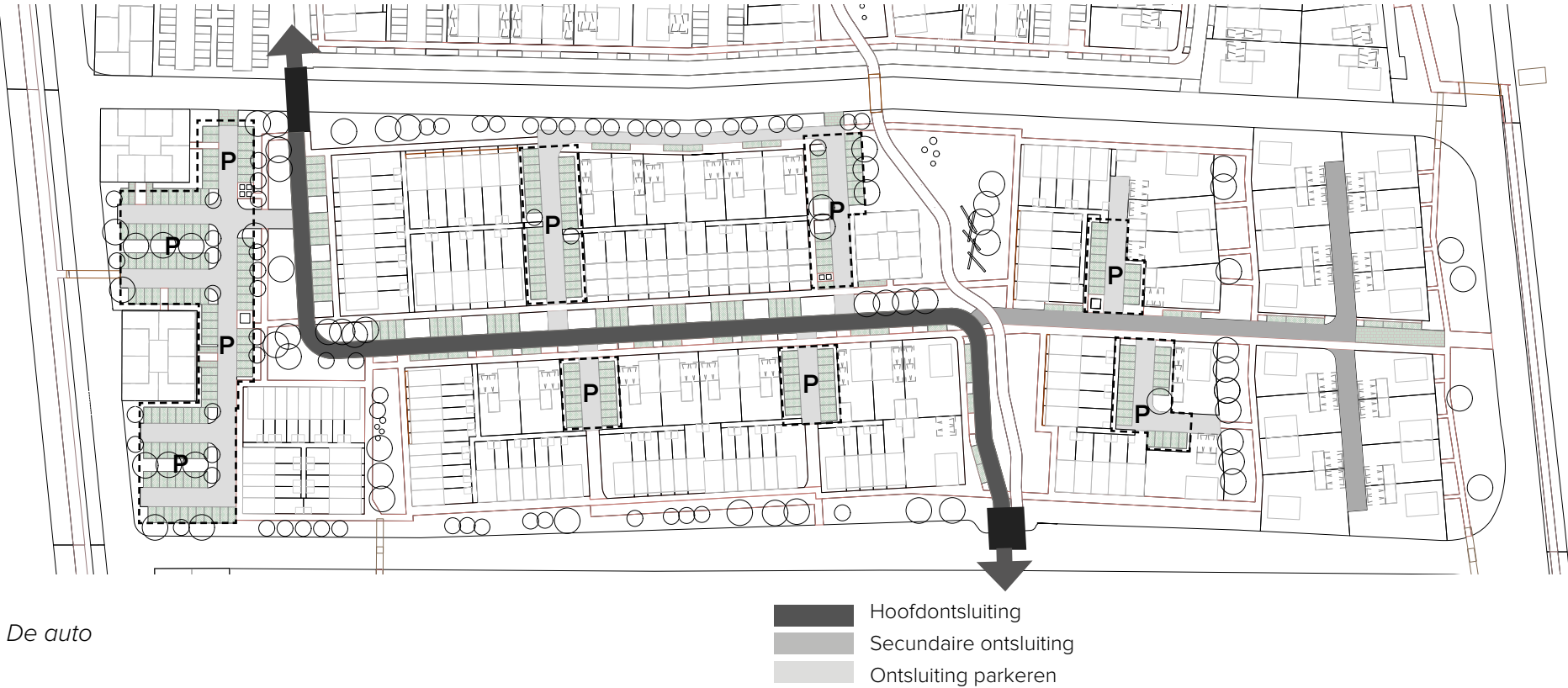
Naast de voetgangers speelt de fietser ook een belangrijke rol. Zoals naast weergegeven, zijn er drie verticale fietsverbindingen te vinden. Langs de Oostelijke Randweg wordt een directe verbinding gemaakt met Eiland 6, wat het fietsgebruik stimuleert. Rondom de appartementengebouwen is ruimte gereserveerd voor fietsparkeerplekken, wat mensen aanmoedigt om de fiets te gebruiken in plaats van de auto. Centraal over het eiland ligt een vrijliggend fietspad dat gescheiden is van autoverkeer, wat de verkeersveiligheid bevordert. Langs het polderlandschap loopt een recreatieve route voor fietsers die willen genieten van het weidse landschap van de polder.



Fietsers

3.2.2 DE AUTO

Centraal over het eiland ligt de hoofdontsluiting. Deze is gekoppeld aan eiland 5 en zal in de toekomst gekoppeld worden naar eiland 7. De verwachting is dat het autoverkeer aan weerszijde het eiland verlaat. Naast de hoofdontsluiting zijn er enkele secundaire ontsluitingsstructuren te vinden. Deze zijn ondergeschikt aan voetgangers en fietsers. Tussen de woningen zijn parkeercoffers zorgvuldig ingepast en omkraagd met een groene haag. Deze parkeervoorzieningen worden uitgevoerd in een combinatie van gesloten en open verharding, wat bijdraagt aan verkoeling en vergroening van het gebied.



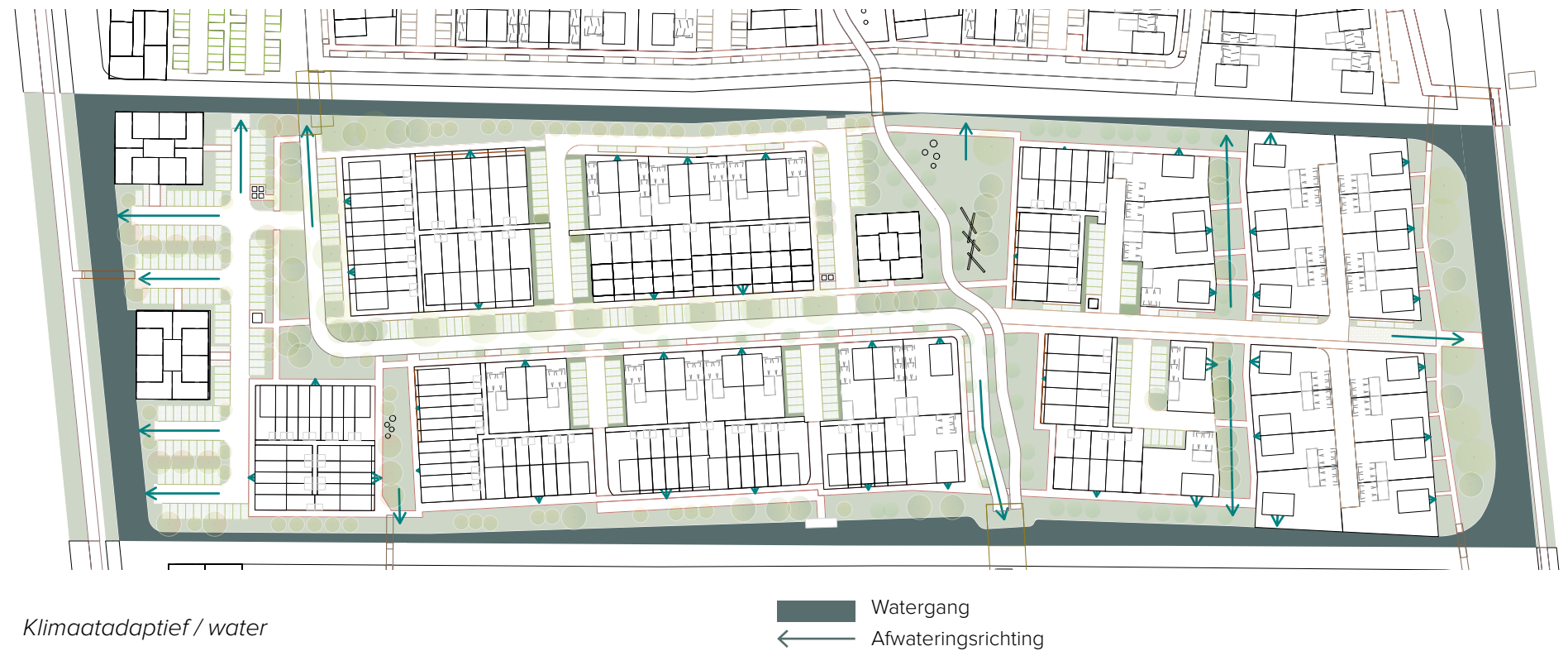
3.2.3 GROENSTRUCTUREN

Groen en ecologie vormen de essentie van een duurzaam en leefbaar leefgebied. Ze dragen bij aan een gezonde leefomgeving, bevorderen biodiversiteit en verrijken de kwaliteit van ons dagelijks leven. Het behoud en de ontwikkeling van groen en ecologische structuren zijn cruciaal voor het welzijn van zowel mens als natuur. Het is niet alleen belangrijk om deze principes toe te passen in de openbare ruimte, maar ook op gebouwniveau. Zo wordt een integrale aanpak gewaarborgd die bijdraagt aan een gezonde en ecologisch verantwoorde leefomgeving. Deze uitgangspunten worden in hoofdstuk 5 en 6 van dit rapport nader toegelicht.



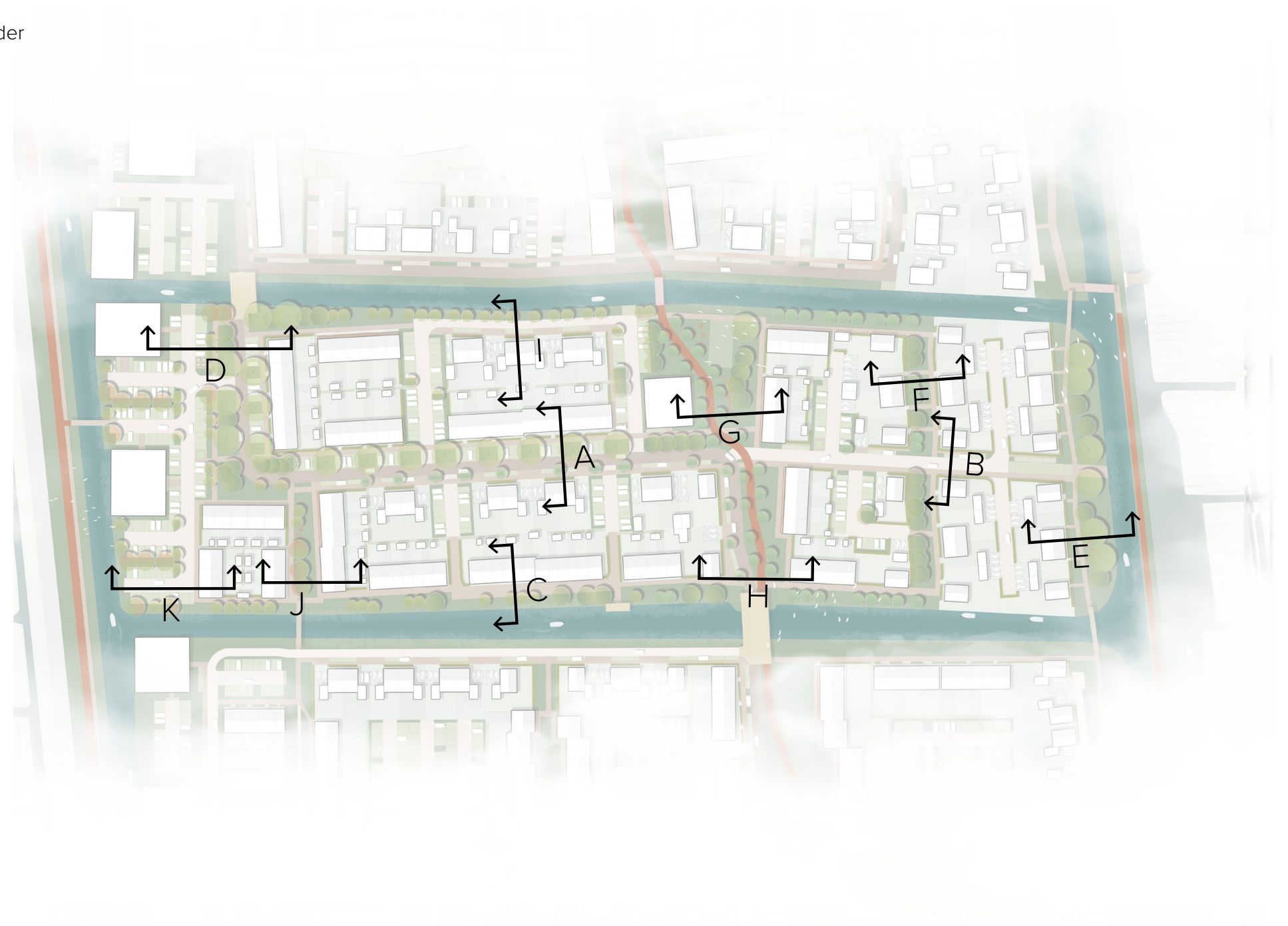
3.2.4 KLIMAATADAPTIEF / WATER

Waar mogelijk wordt oppervlakkig afgewaterd, met zichtbaarheid als sleutelwoord voor effectief waterbeheer. Door verkoeling te bieden via schaduwrijke bomen wordt het hitte-eilandeffect verminderd en wordt een aangename leefomgeving bevorderd. Een groot deel van de parkeervakken zijn ontworpen in open verharding met grasgroei, wat niet alleen verkoeling brengt maar ook de infiltratie van water in de bodem bevordert. De ambitie om alle erfafscheidingen groen te maken draagt bij aan het vergroenen van het stedelijk landschap en bevordert de biodiversiteit. Water wordt zoveel mogelijk oppervlakkig afgekoppeld, wat betekent dat regenwater lokaal wordt opgevangen en gebruikt voor het voeden van groene gebieden, waardoor de druk op het watersysteem bij piekbuien wordt verminderd.



3.3 DOORSNEDES

Op basis van bovenstaande thema's zijn de volgende doorsnedes verder uitgewerkt. Deze profielen geven een indicatie wat betreft de hoogtes. Deze dienen nader gedetailleerd te worden in de technische uitwerking.

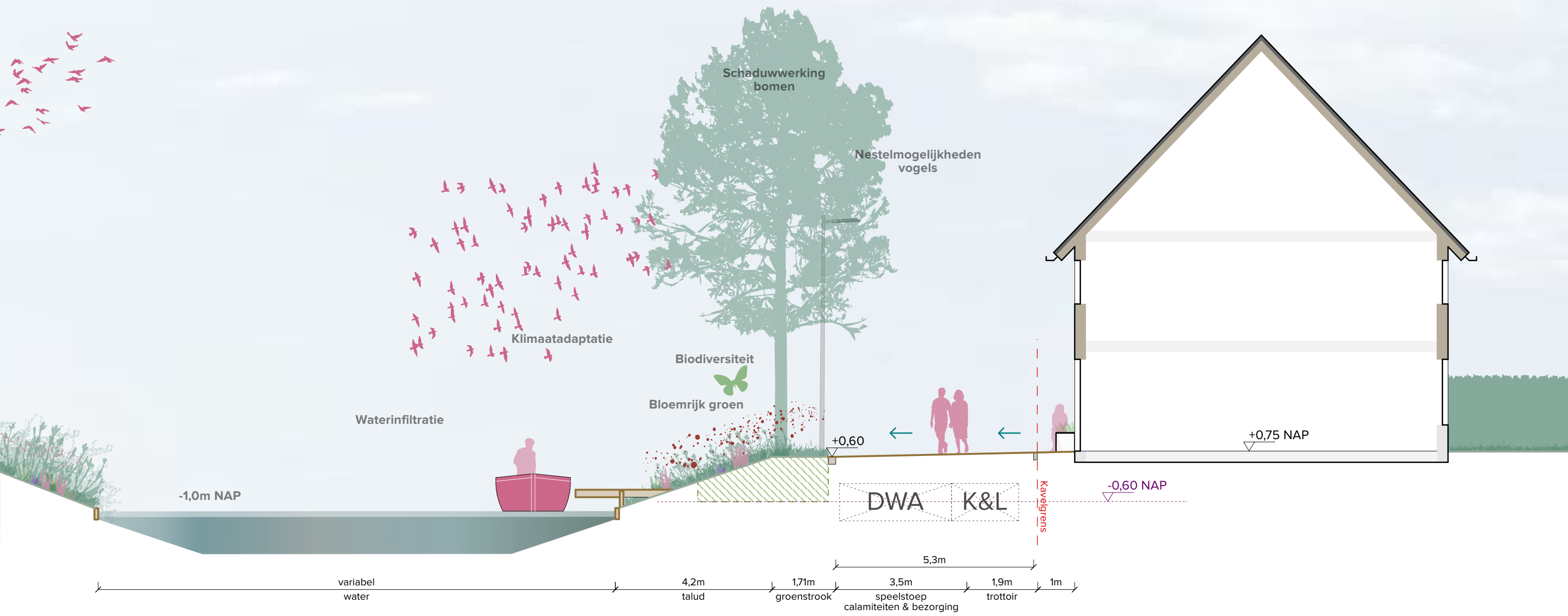


PROFIEL B

Verhoogde erfafscheidingen vergroten het leefgebied van de egels, omdat ze vrije doorgang bieden tussen tuinen, wat essentieel is voor hun voedselzoektocht en verplaatsing.



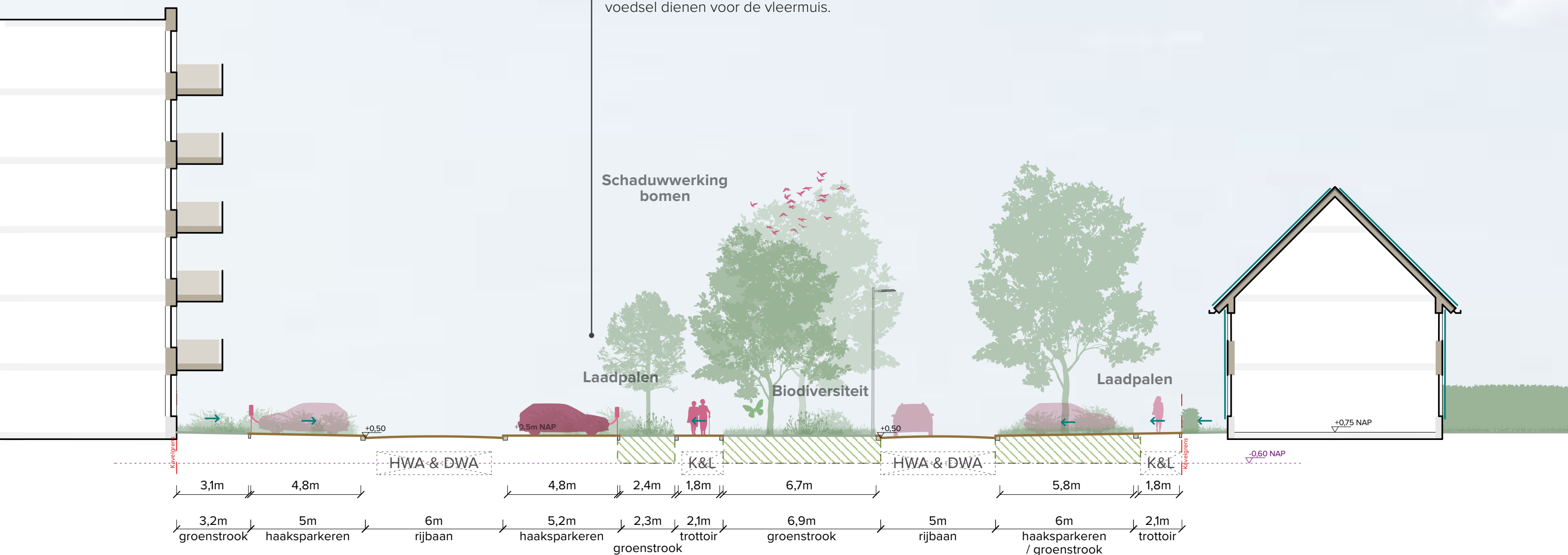
PROFIEL C



PROFIEL D



De aanplant van inheemse bomen, struiken en bloemrijk grasland trekt insecten, die als voedsel dienen voor de vleermuis.



PROFIEL E

In gevels worden (gekoppelde) inbouwkasten opgenomen, evenals toegankelijke ruimtes in de spouwmuur of dakconstructie, waarbij kasten op zuid-westgevels en maatregelen voor toegang tot oversteken of dakgoten bijzonder geschikt zijn voor vleermuizen.

De aanplant van inheemse bomen, struiken en bloemrijk grasland trekt insecten, die als voedsel dienen voor de vleermuizen en huismussen.

Opname fijnstof

Schaduwwerking bomen

Bloemrijk groen
Biodiversiteit

Waterinfiltratie

Groen dak

+0,75 NAP

-0,60 NAP

+0,60

-1,0m NAP

K&L DWA

3,6m 1,6m 6,1m 8,2m
groenstrook trottoir groenstrook natuurvriendelijke oever



PROFIEL F

Verhoogde en groene erfafscheidingen vergroten het leefgebied van de egels, omdat ze vrije doorgang bieden tussen tuinen, wat essentieel is voor hun voedselzoektocht en verplaatsing.

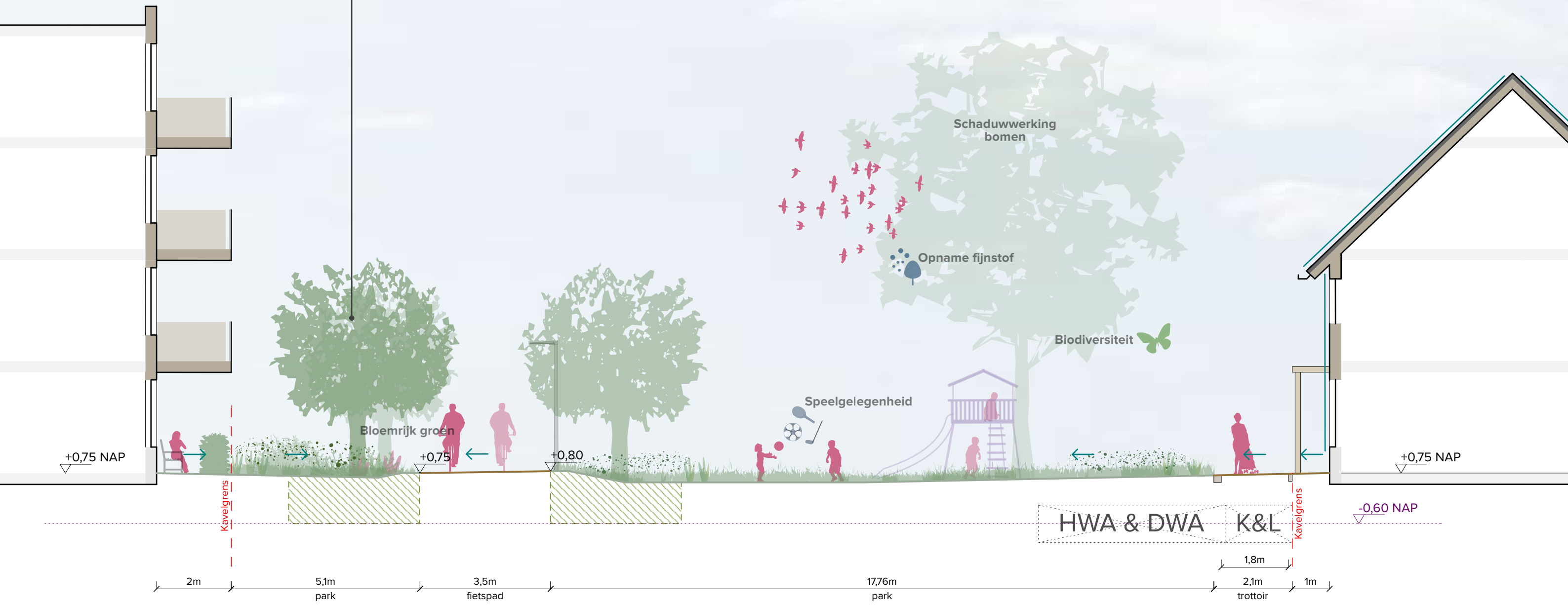
Nestkasten aan de gevel voor de huismus, zwaluw en en vleermuis.

Hagen en bloemrijk grasland biedt voldoende schuilplek voor de egel.

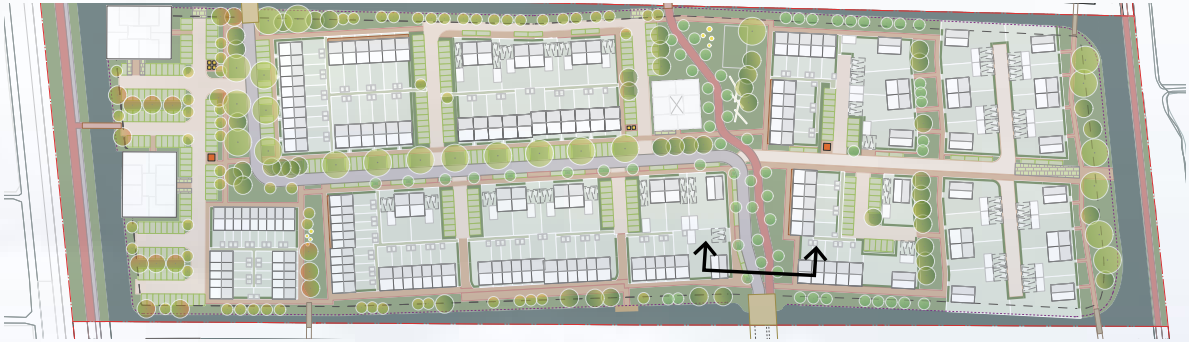


PROFIEL G

In de wilgen zitten ± 450 verschillende insectensoorten. Een belangrijke voedselbron voor mussen, vleermuizen en egels.

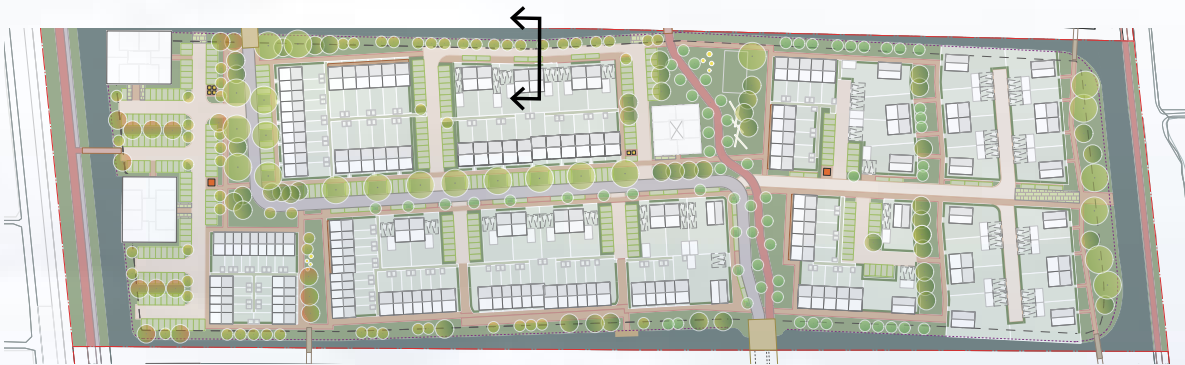
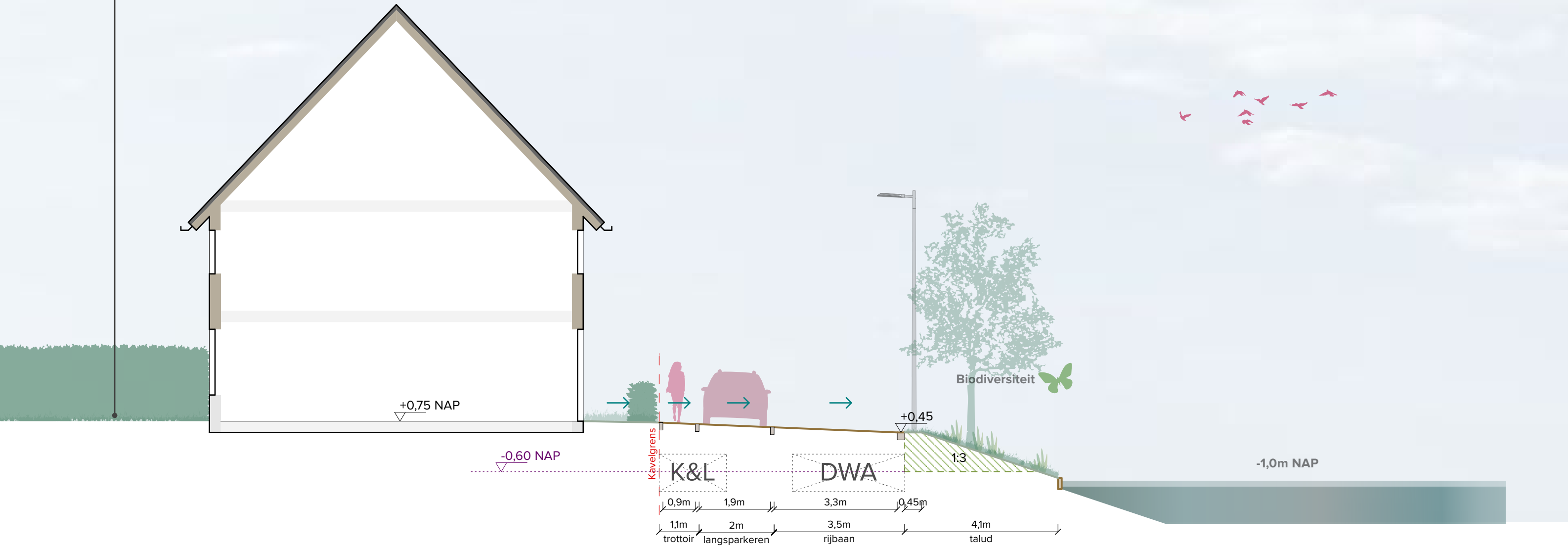


PROFIEL H

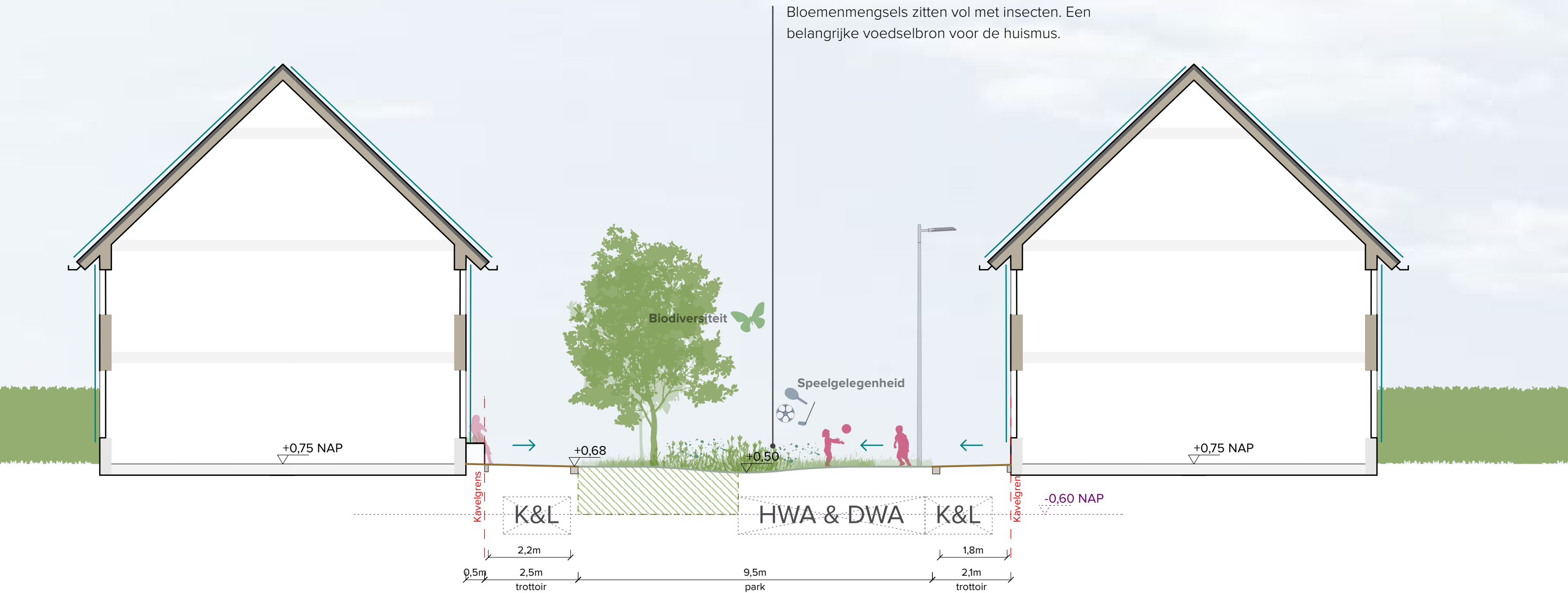


PROFIEL I

Verhoogde erfafscheidingen vergroten het leefgebied van de egels, omdat ze vrije doorgang bieden tussen tuinen, wat essentieel is voor hun voedselzoektocht en verplaatsing.



PROFIEL J



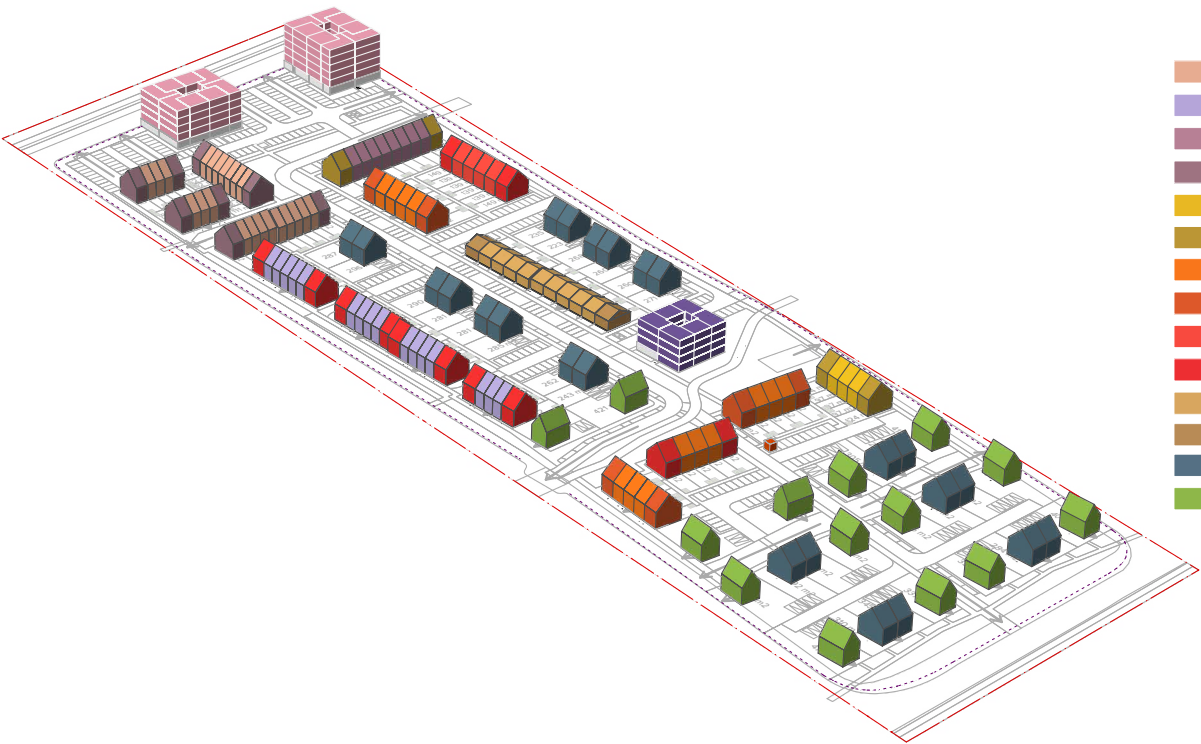
PROFIEL K

Grote bomen zijn essentieel voor vleermuizen en huismussen, omdat ze dienen als rustplaatsen en nestlocaties, en zo bescherming en een veilige omgeving bieden.



3.4.1 PROGRAMMA

Onderstaand beeld laat de feitelijke situatie zien ten aanzien van het programma zoals dat nu in het definitief ontwerp is getekend. Het programma voorziet in een sterke mix van woningtypes, voor een groot aantal doelgroepen.



Programma	Aantal	Percentage
Categorie: appartementen sociaal		
Appartementen sociaal huur	73	31%
Appartementen sociaal koop (of huur)	21	9%
Categorie: koop		
Rijwoningen 3,6m koop	22	9%
Rijwoningen 4,2m	16	7%
Rijwoningen 4,5m	8	3%
Rijwoningen 4,5m (hoek)	8	3%
Rijwoningen 5,1m	3	1%
Rijwoningen 5,1m (hoek)	4	2%
Rijwoningen 5,4m	13	5%
Rijwoningen 5,4m (hoek)	6	3%
Rijwoningen 5,7m	4	2%
Rijwoningen 5,7m (hoek)	12	5%
Seniorenwoningen 6,3m	9	4%
Seniorenwoningen 6,3m (hoek)	2	1%
Twee onder één kap	24	10%
Vrijstaand	14	6%
Totaal aantal woningen	239	100%
Grondgebonden	145	61%
Appartementen	94	39%



3.4.2 PARKEERBALANS

Onderstaand beeld geeft een overzicht van de parkeervraag en het aanbod. Zoals af te lezen in de tabel wordt er voldaan aan de normen. Naast de parkeerbehoefte voor de auto zijn er rondom de appartementen ruimtereserveringen gemaakt voor openbare fietsparkeerplekken. Zie de paarse vlakken in onderstaande kaart .

Parkeerbalans

Parkeernormen volgens gemeente Bunschoten **Matig stedelijk - rest bebouwde kom**

Woning typologieën	Aantal	Parkeerkencijfe Behoefte			
Sociale huur/koop, appartementen	73	1,0	0,3	73	21,9
Sociale huur/koop, appartementen	21	1,2	0,3	25,2	6,3
Rijwoning 3,6m sociaal	22	1,8	0,3	39,6	6,6
Rijwoning 4,2m betaalbaar	16	1,8	0,3	28,8	4,8
Rijwoning 4,5m betaalbaar	16	1,8	0,3	28,8	4,8
Rijwoning 5,1m koop	7	1,8	0,3	12,6	2,1
Rijwoning 5,4m koop	19	1,8	0,3	34,2	5,7
Rijwoning 5,7m koop	16	1,8	0,3	28,8	4,8
Seniorenwoning 6,3m	11	1,8	0,3	19,8	3,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	24	2,1	0,3	50,4	7,2
Koop, huis, vrijstaand	14	2,4	0,3	33,6	4,2
Behoefte Wonen (B)	239			374,8	

Bezoekersparkeren minimaal benodigd 71,7

Parkeervoorzieningen	Aantal	Parkeerkencijfe Gerealiseerd	
 Parkeren openbaar gebied	312	1	312
 Dubbele oprit duur	32	1,80	57,6
 Lange oprit met garage	6	1,30	7,8
Getekende parkeervoorzieningen (A)			377

Verschil norm vanuit wonen (A - B) = 3

 Opstelplekken fietsparkeren bezoekers



3.4.3 KABELS & LEIDINGEN

Het tracé van de kabels en leidingen is onderverdeeld in een DWA-riolering, HWA-riolering en een HWA DWA-riolering. Waarmogelijk wordt deze zoveel mogelijk onder de weg toegepast. In de noord-, oost- en zuidkant volstaat enkel een DWA riolering.

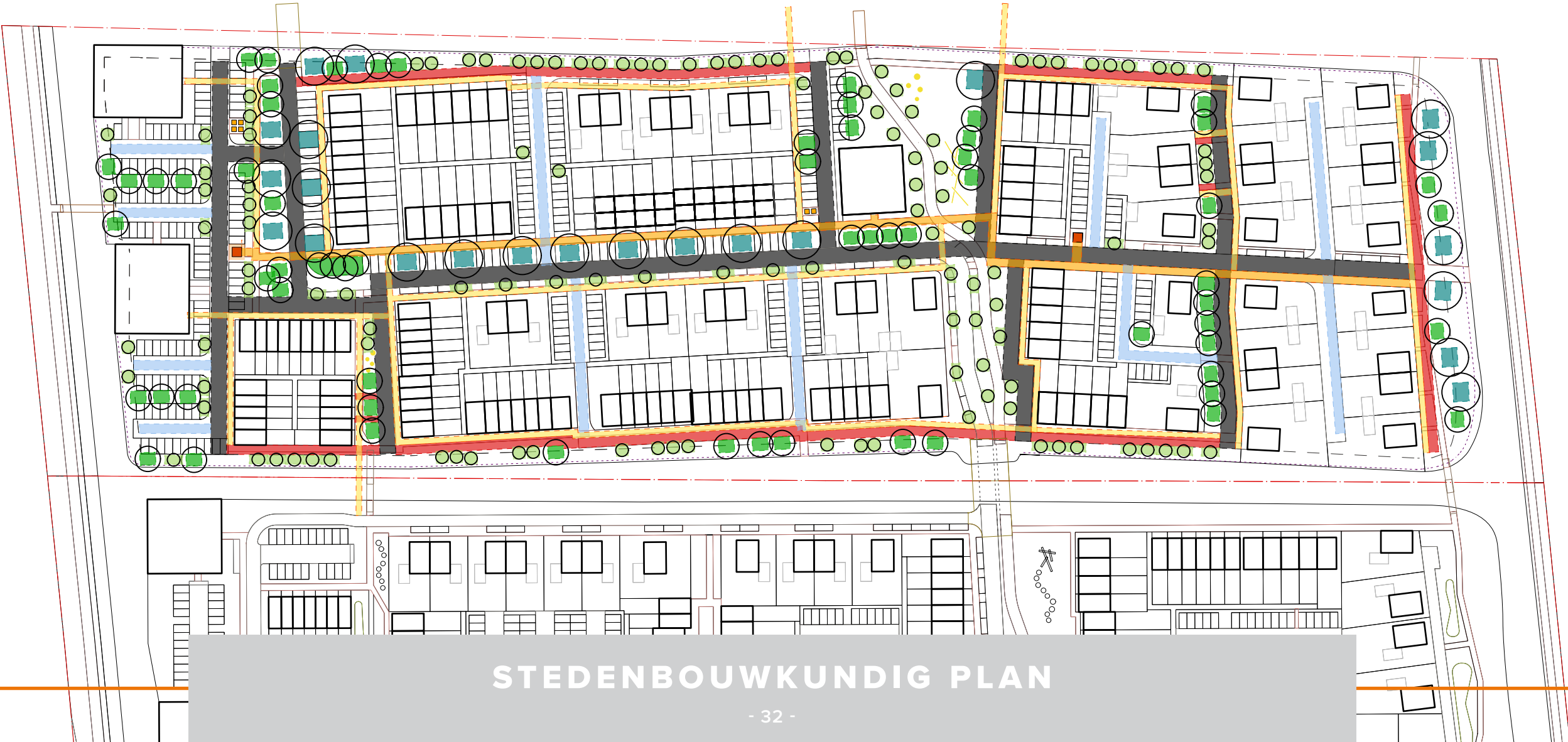
Daarnaast zijn er voor de ontwikkeling van eiland 6 twee trafostations gepland, één in de westelijke zijde en één centraal in het gebied. Om de kabels en leidingen zo efficiënt mogelijk te maken, zijn ze waar mogelijk ondergebracht in de stoepen en op sommige plekken opgelost in het groen. Er is ook rekening gehouden met de groeir ruimte van de bomen in relatie tot de riolering en de kabels en leidingen tracés.

Inrichting op basis van de volgende uitgangspunten:

- Boomgroeir ruimte boom 1e grootte: 30m³
- Boomgroeir ruimte boom 2e grootte: 20m³
- Boomgroeir ruimte boom 3e grootte: 16m³

LEGENDA

-  Riolering HWA 3,0m
-  Riolering DWA 3,0m
-  Riolering HWA en DWA 5,0m
-  Kabels en leidingen 2,5m
-  Kabels en leidingen 1,8m
-  Groeir ruimte bomen 1e grootte (30m³)
-  Groeir ruimte bomen 2e grootte (20m³)
-  Groeir ruimte bomen 3e grootte (16m³)
-  Trafo station



4. BEELDAMBITIE PRINCIPES DE HOVEN

4.1 WAAROM BEELDAMBITIE?

Een prettige en mooie woonbuurt bestaat uit een fijne en prettige openbare ruimte en een bepaalde mate van samenhang in de architectuur. Om dit te bereiken is er op een aantal aspecten visie en sturing nodig. Hierin kan de beoogde kwaliteit van het wonen en de openbare ruimte tot uiting komen en bewaakt worden.

4.2 HOE BEREIKEN WE DAT?

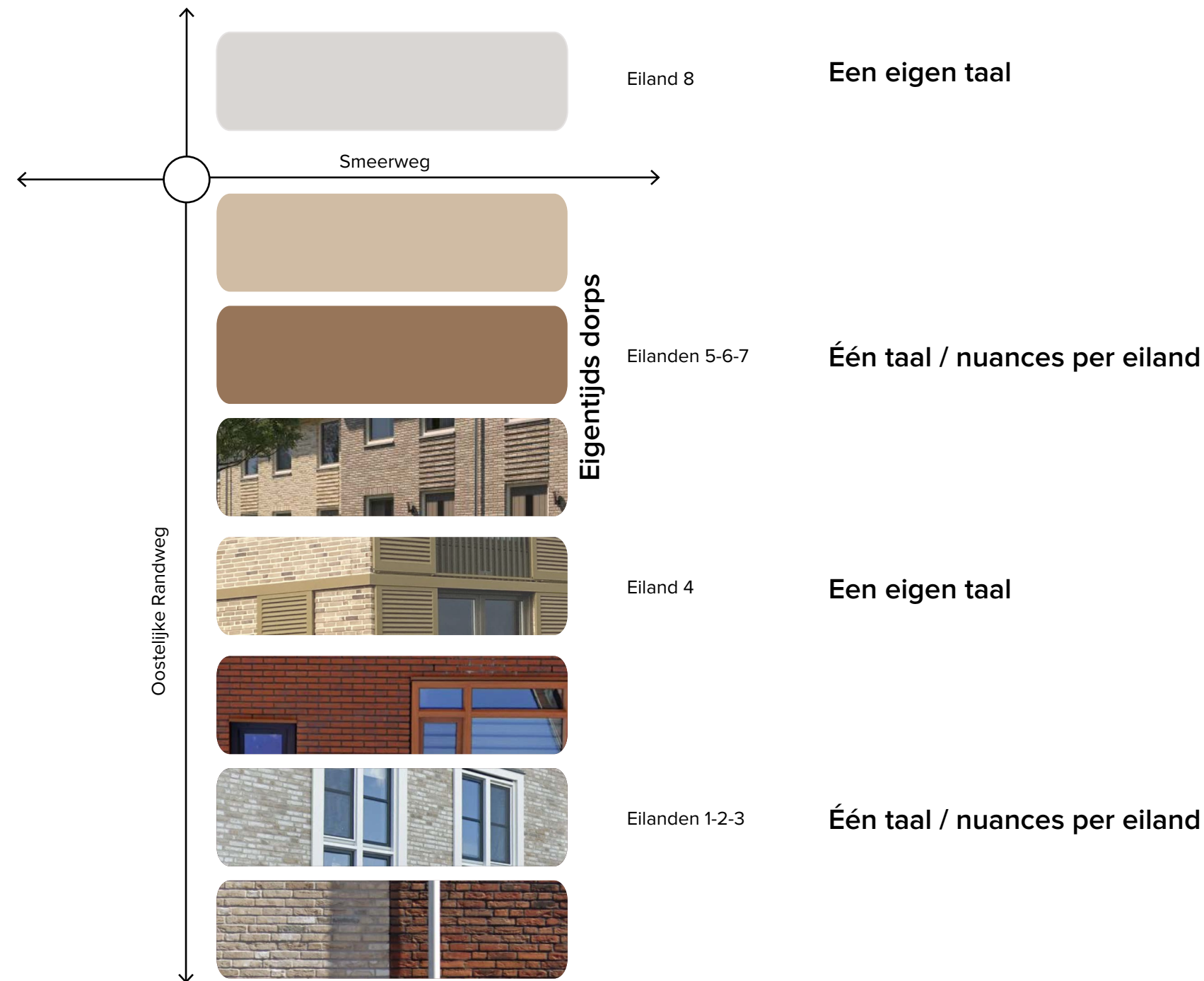
Het uiteindelijke doel is een samenhangende woonbuurt, met een hoogwaardige en duurzame uitstraling. Immers is een bijzondere, maar ook herkenbare buurt één van de randvoorwaarden voor sociale verbondenheid. Dit beeldambitieplan voorziet in een aantal criteria die dit mogelijk maken. In de vorm van inspiratie geeft dit beeldambitieplan inzicht in de ambities die gelden voor de openbare ruimte en wijze waarop de bebouwing zich daarin voegt. Dit leidt tot een aantal algemene en specifieke criteria over bijvoorbeeld materialisering, situering en kleurgebruik die gelden voor de ontwikkeling van eiland 6. Deze criteria zijn bedoeld om een samenhang in uitstraling te waarborgen met voldoende ruimte voor eigen invulling.

4.3 EIGENTIJDS DORPS

Voor de eilanden 5, 6 en 7 is gekozen voor een ‘eigentijdse stijl’. Waar de eerste drie eilanden gekenmerkt werden door een bonte en kleurrijke stijl, is er op eiland vier juist gekozen voor een overgang naar een nieuwe stijl.

Op eiland 5, 6 en 7 wordt er opnieuw gewerkt aan een eigen taal, maar dan met kleurgebruik en subtiele nuances per eiland. Er zullen voornamelijk aardse tinten worden toegepast en de variatie tussen de woningen zal vooral te vinden zijn in de kleuren en details. Prominente materialen zijn; baksteen, glas en houtlijkende materialen. Het kleurgebruik is in (lokale) aardetinten die refereren naar het landschap. Op sommige plekken is de kleur donker van aard, om bepaalde elementen te verbijzonderen. Het kleuren pallet in paragraaf 4.5 geeft de basiskleuren aan voor de architectuur.

Door te kiezen voor deze stijl wordt er niet alleen eenheid gecreëerd tussen de woningen, maar ontstaat er ook een harmonieus geheel dat aansluit bij de natuurlijke omgeving.

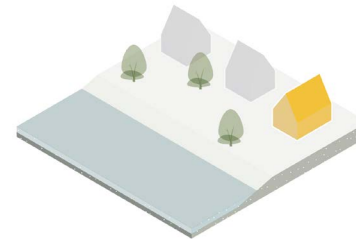
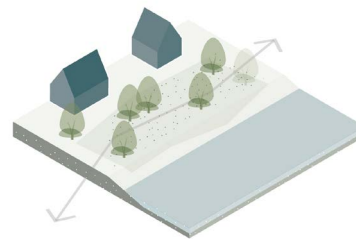
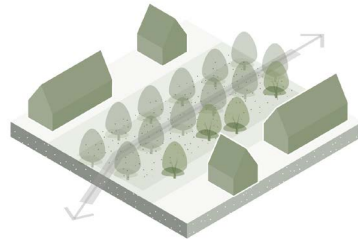
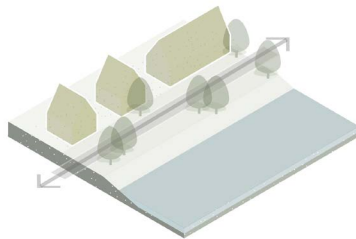
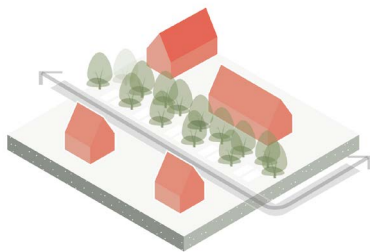
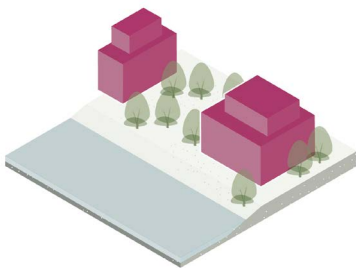
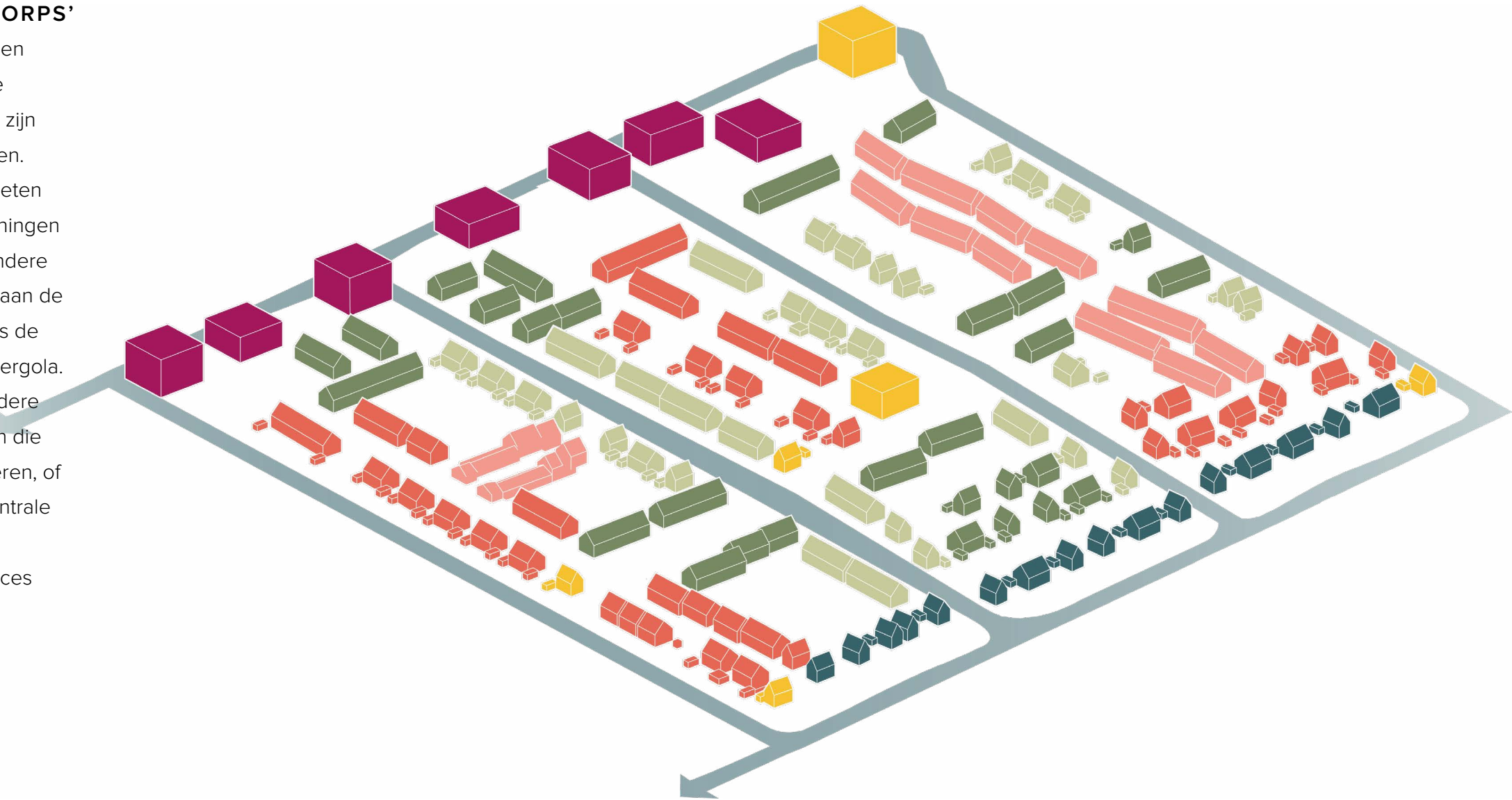


4.4 NUANCES BINNEN ‘EIGENTIJDS DORPS’

Net als dat er tussen de eilanden nuanceverschillen zijn binnen eigentijds dorps, geldt dit ook voor de diverse woningen op de eilanden. Deze nuances zijn vooral ingegeven door de ligging van de woningen. De verschillende nuances en kleurenpaletten moeten met voldoende variatie worden aangebracht. Woningen die grenzen aan een park hebben een net wat andere overgang van openbaar naar privé als woningen aan de straat. Dit uit zich zowel in de openbare ruimte, als de vormgeving van bijvoorbeeld een raampartij, of pergola. Daarnaast zijn er een aantal specials die een bredere rol spelen dan alleen per eiland. Dit zijn woningen die bijvoorbeeld het eindpunt van de eilanden markeren, of woningen die in een zichtlijn liggen binnen de centrale parkzone.

Binnen eigentijds dorps is het plan in zeven nuances verdeeld:

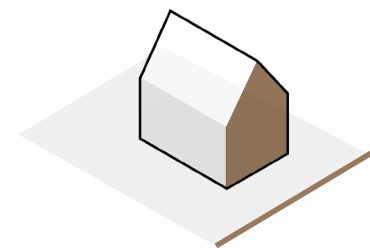
- Appartementen
- Dorpse straat
- Hofwonen
- Oeverwonen
- Parkwonen
- Polderwonen
- Specials



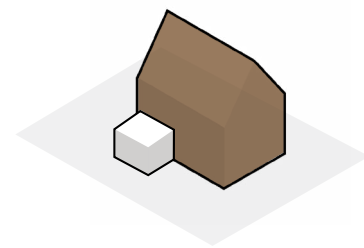
- Appartementen
- Dorpse Straat
- Oeverwonen
- Parkwonen
- Polderwonen
- Specials

4.5 ALGEMENE PRINCIPES BINNEN ‘EIGENTIJDS DORPS’

1) SITUERING

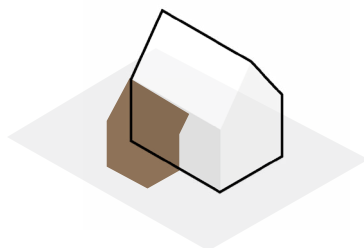


Het hoofdgebouw oriënteert zich op straat/parkzijde

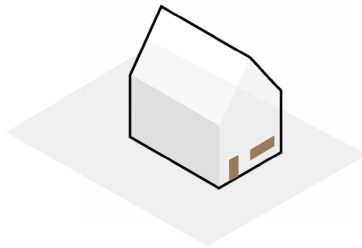


Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw

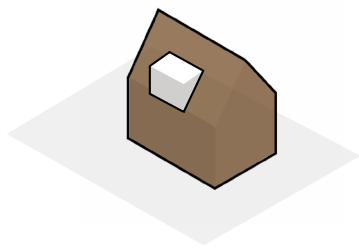
2) VORMGEVING



Aan- en uitbouwen in samenhang met woning

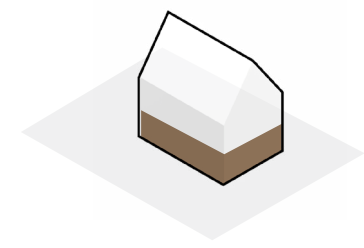


Plaats, afmeting en verhouding tussen raam- en deuropening in gevel zijn zorgvuldig afgestemd

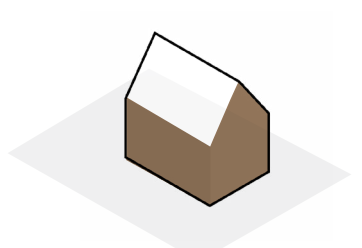


Dakkapellen zijn ondergeschikt vormgegeven

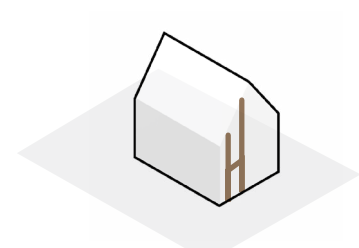
3) MATERIAAL KLEUR & DETAIL



De plint is duidelijk herkenbaar



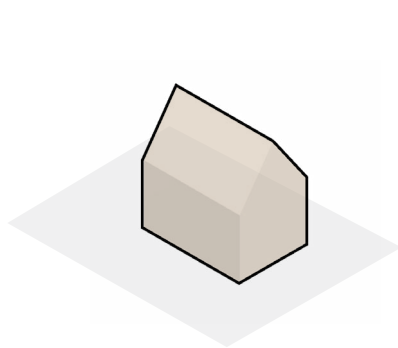
De gevels zijn primair in baksteen uitgevoerd



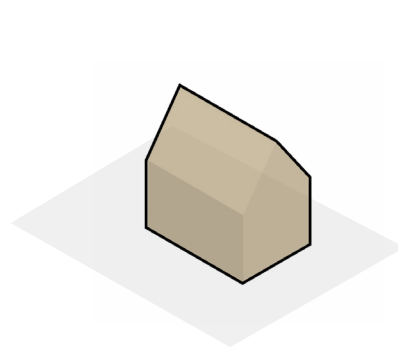
Subtiële details op markante plekken

4) KLEUREN & GRADIËNTEN

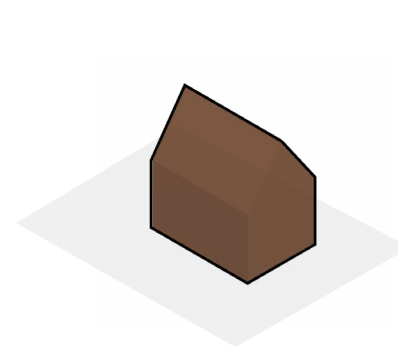
Gradatie in drie tinten



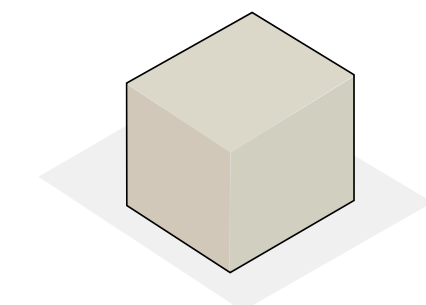
Heldere / lichte kleuren



Overgangs licht naar donker



Volle / donkere / aardse kleuren



Gebouwen zijn familie van elkaar en bestaan uit één basiskleur



Kleurenpalet dak - antraciet in een range van grijsinten. Keramische pannen of vergelijkbaar kwaliteitsniveau is het uitgangspunt.

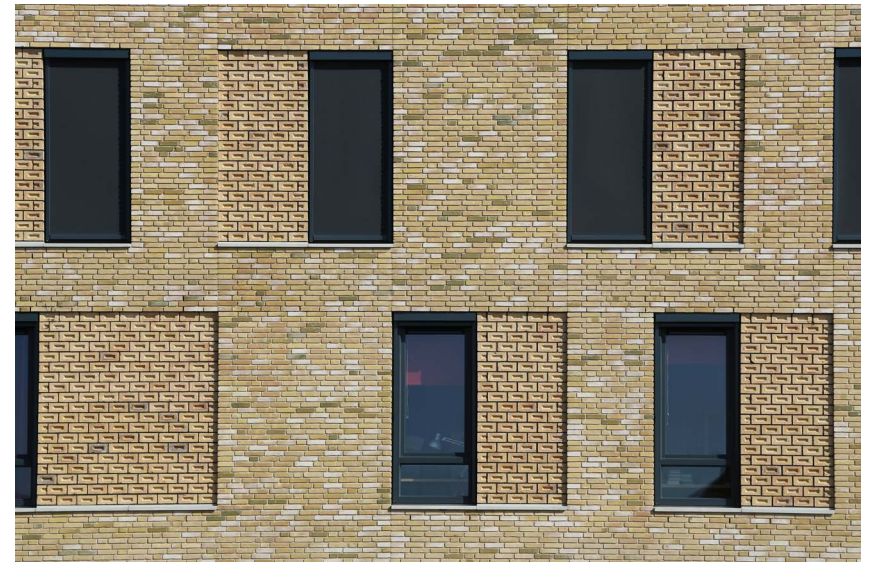


Kleurenpalet details - aardse tinten in een range van grijsinten en wittinten. Voorkeur voor houten kozijnen. Kunststof beplating vermijden.

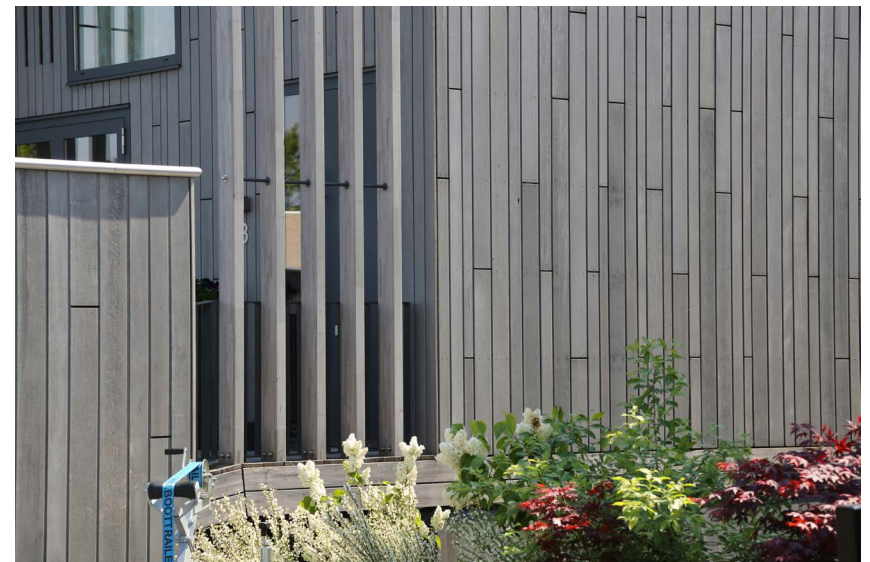
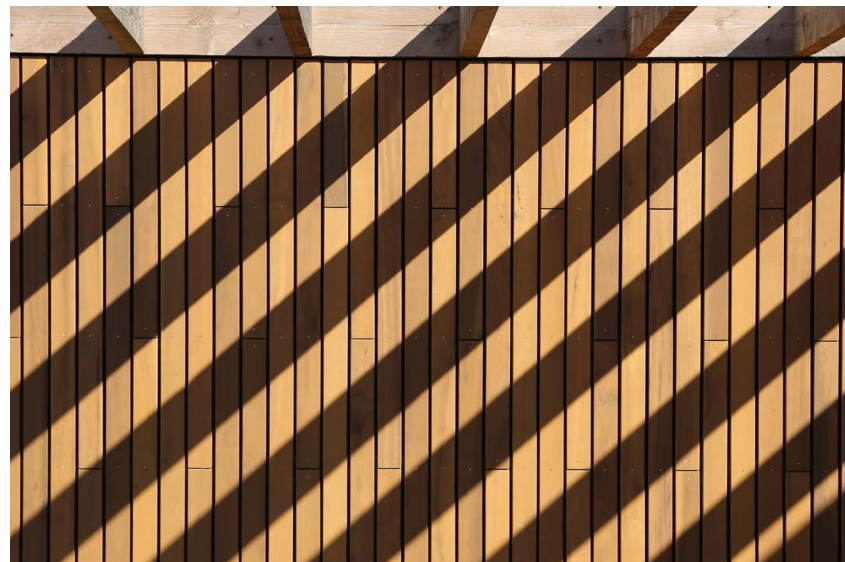


Kleurenpalet gevel - aardse tinten in een range van zandtinten, grijsinten en bruintinten. Uitgangspunt voor de materialisatie van de gevels is metselwerk.

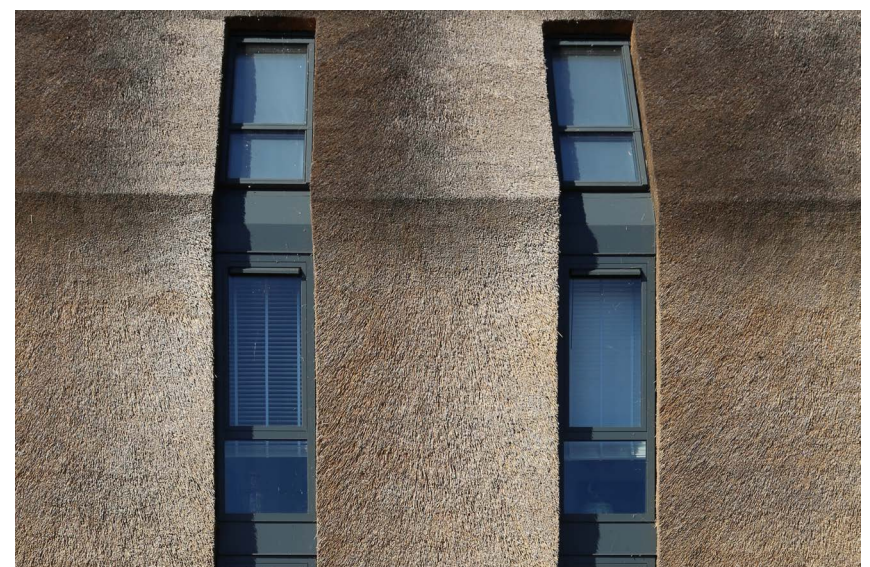
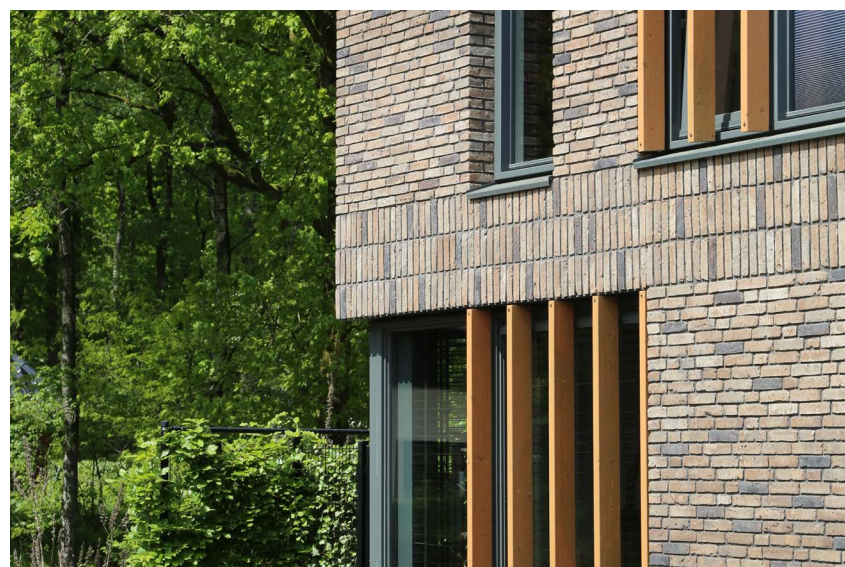
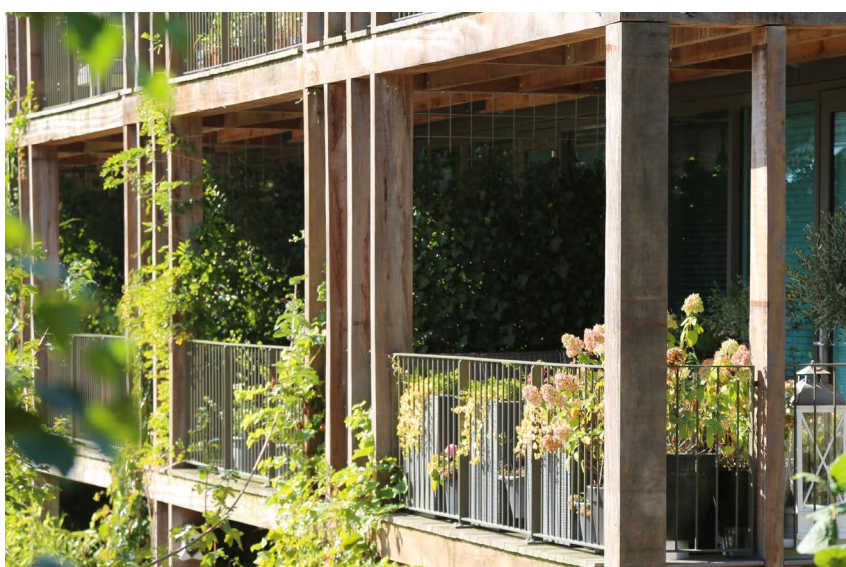
HOOFDGEBOUWEN



BIJGEBOUWEN



ACCENTEN



Materialen - Natuurlijke materialen in gedempte tinten

4.6 BELEEFBAAR WATER

Binnen het 'eigentijds dorps' speelt het beleefbaar maken van de oevers ook een belangrijke rol. Waar in de eerdere eilanden 1 tot en met 5 voornamelijk achtertuinen aan het water grenzen is op eiland 6 dit principe omgedraaid. Wonen aan het water wordt met de volgende vijf principes ingevuld.

1. Oever met voorzides (met indicenteel informeel de auto)

Aan het water worden twee type (groene) oevers ontwikkeld. Aan de zuidzijde is deze enkel bedoelt voor verhuizing en pakketbezorging. Aan de noordzijde vindt hier incidenteel ook langsparkeren plaats (6 stuks). De voetganger domineert in het straatbeeld.

2. Oever met voorzides (autovrij)

De andere openbare oever is groen en autovrij. Het pad is hier smaller en vergelijkbaar met een normaal voetpad.

3. Zijtuinen aan het water

Een aantal woningen, aan de oostzijde van eiland 6, krijgen zijtuinen aan het water.

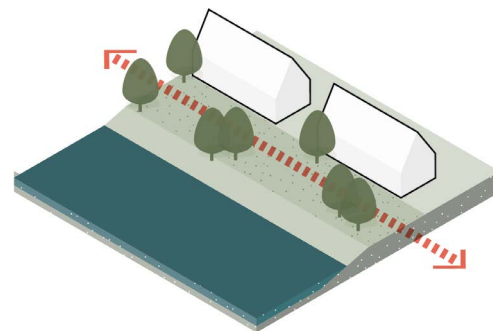
4. Verbijzonderingen aan het water

Aan de Oostelijke Randweg vormen diverse objecten een bijzonder ensemble aan het water.

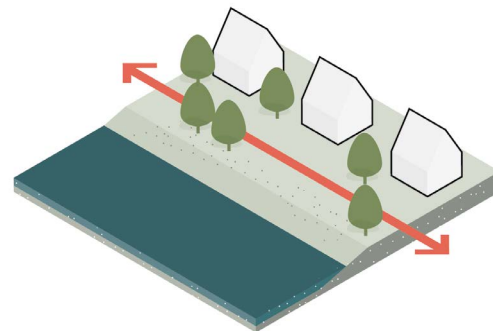
5. Natuurvriendelijke oever met zicht op de polder

LEGENDA

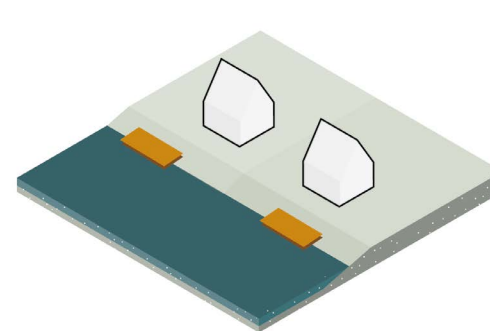
-  Auto
-  Informeel auto
-  Autovrij



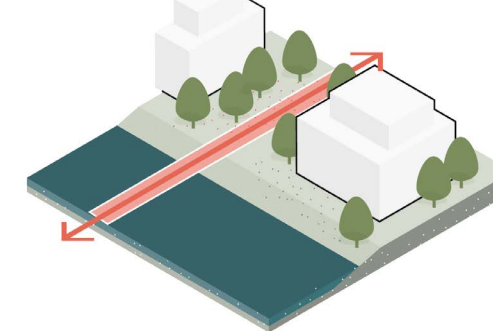
1. Openbare oever met voorzides



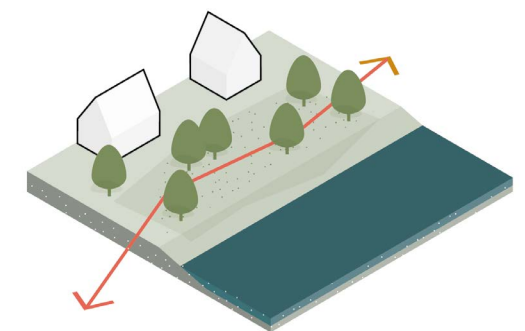
2. Openbare oever met voorzides



3. Zijtuinen aan het water



4. Verbijzonderingen aan het water



5. Natuurvriendelijke oevers met zicht op de polder

5. BEELDAMBITIE BEBOUWDE OMGEVING EILAND 6

5.1 ESSENTIES GEHEEL

Onderstaande kaart laat de algehele essenties zien van het zesde eiland. De samenhang tussen zichtlijnen, accenten en overgangen worden hierin zichtbaar. Een helder en zichtbaar kappenlandschap refereert aan de eigentijdse dorpse uitstraling. De essentiekaart laat de volgende elementen zien:

- Bebouwingsaccent; begeleiding van de (stedenbouwkundige) ruimte ter plaatse van bebouwing.
- Special; markante plek in (stedenbouwkundige) ruimte (blikvanger).
- Pergola / veranda of delfste stoep met zitelement; de

voortuin als verblijfsplek aan een aantrekkelijke ruimte (park of oever).

- Nokrichting;
- Erfafscheidingen; begeleiding van de (stedenbouwkundige) ruimte ter plaatse van de tuin. Deze zijn onder te verdelen in lage- en hoge erfafscheidingen (groen of ingemetseld). Op de plekken waar de erfafscheidingen het talud raken mag er worden afgeweken.
- Entrees; locatie entrees ten opzichte van het hoofdgebouw.

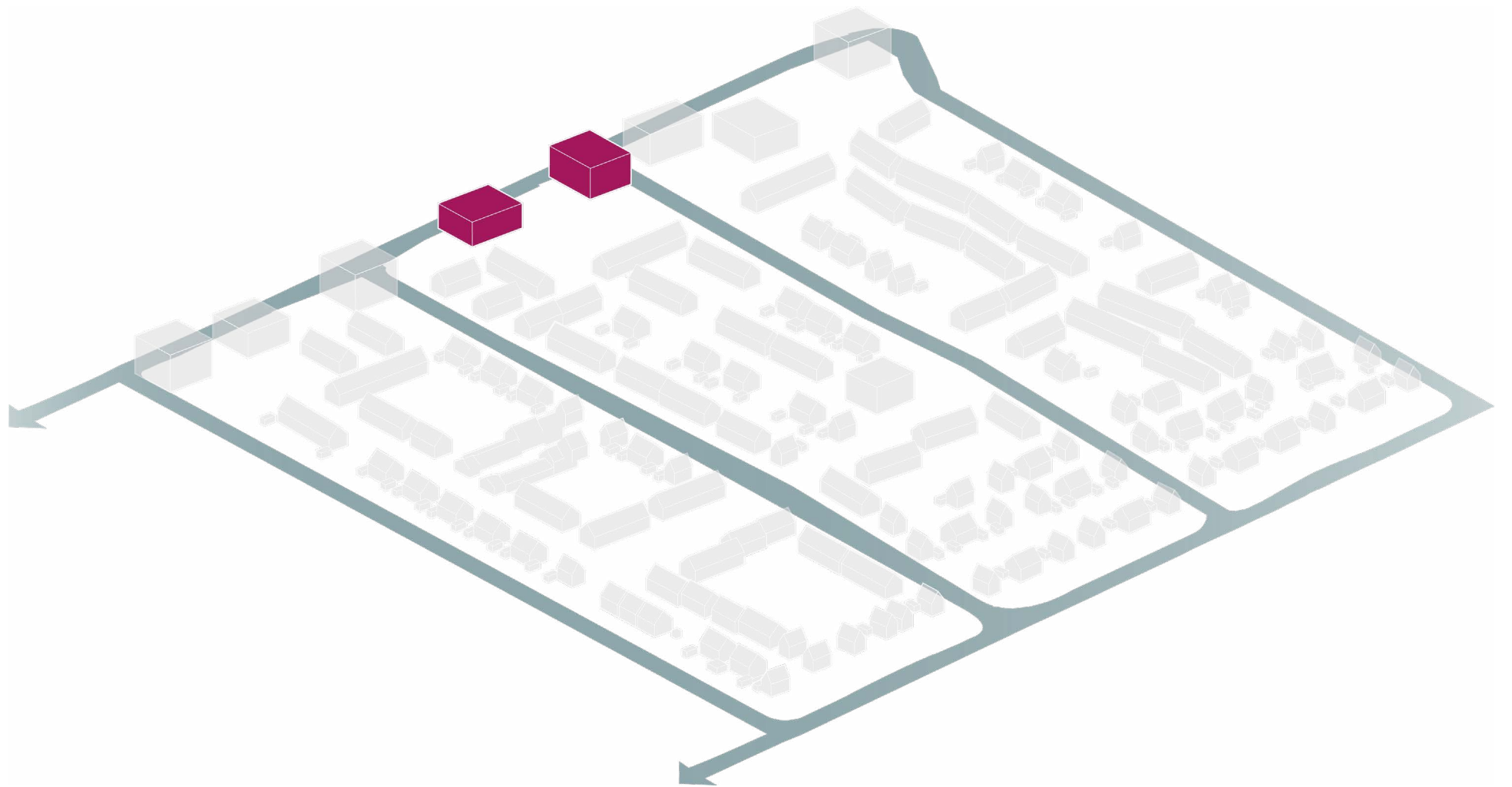
LEGENDA

-  Bebouwingsaccent (erker, hoekraam, etc)
-  Special
-  Pergola / veranda
-  Activeren plint (bijv. zitelement of open klappen van gevel)
-  Nokrichting
-  Haag laag
-  Haag hoog / hederahekwerk
-  Hoofdentree appartementengebouw
-  Secundaire entree appartementengebouw



5.1.1 APPARTEMENTEN

Vanaf de Oostelijke Randweg maak je kennis met de zogenoemde Entreegebouwen. Dit is een opeenvolging van architectonische accenten georiënteerd op de Oostelijke Randweg. De gebouwen staan met hun voet direct aan het water en hebben een alzijdige oriëntatie. Tussen beide appartementengebouwen loopt een langszaamverkeersbrug welke uitloopt richting de Dorpse Straat. De volledige begane grond wordt gebruikt voor entree en bergingsruimte. Het is van belang om deze zorgvuldig te ontwerpen. De subtiële verspringing in bouwhoogte en hetzelfde materiaalgebruik dragen hieraan bij (zie paragraaf 4.5). Daarnaast zorgen de verbijzonderingen in het metselwerk voor een hoogwaardige uitstraling. De platte dak lenen zich goed voor zonnepanelen of installaties.



LEGENDA

- Fietsbrug
- Haag laag
- Haag hoog / hederahekwerk
- Hoofdentree appartementengebouw
- Secundaire entree appartementengebouw

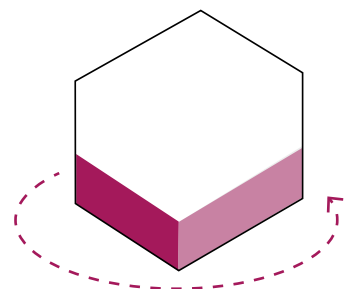


De plinten zijn een belangrijke ontwerpogave, dienen een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te hebben en te zorgen voor een goede aantakking van op zijn omgeving

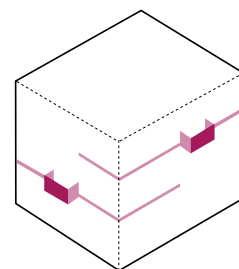


Alzijdige oriëntatie

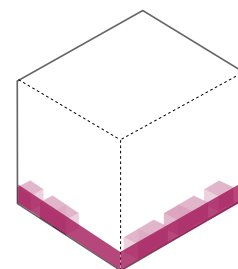
SPECIFIEKE PRINCIPES



De entreegebouwen hebben een alzijdige oriëntatie



Het balkon is verweven met de gevel



Plint zorgvuldig ingepakt in het groen (bergingen uit het zicht)



Balkon is verweven met de gevel



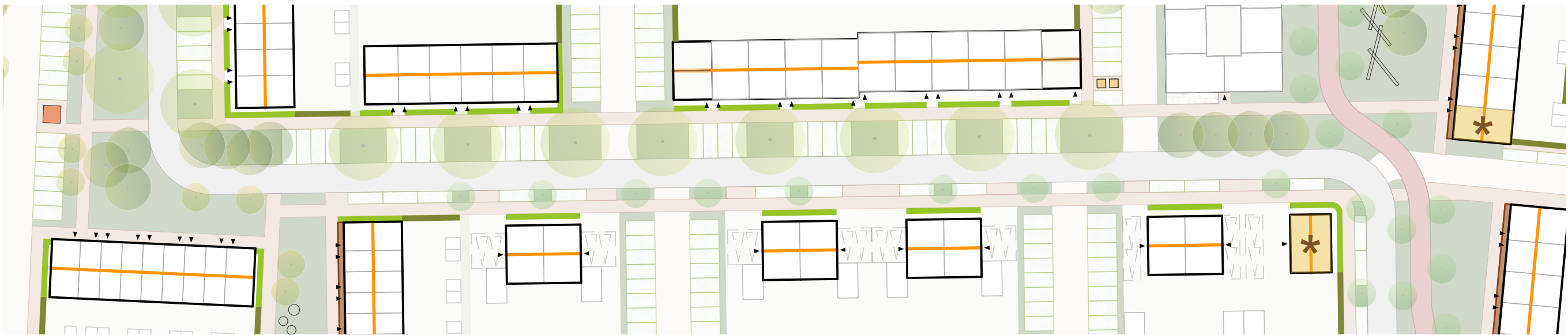
Verbijzondering in metselwerk



Nestkasten ingemetseld in de gevel

5.1.2 DORPSE STRAAT

De Dorpse straat ligt centraal op het eiland en dient als hoofdontsluiting voor eiland 6. Het dorpse karakter wordt bereikt door een eenduidige bouwhoogte van de woningen, over een of twee bouwlagen met een kap en de lichte glooiing van de weg. Aan de zuidzijde van de dorpse straat liggen voornamelijk tweekappers en een vrijstaande woning met eigen opritten. Aan de noordzijde zien we levensloopbestendige woningen en rijwoningen. De kapvorm volgt grotendeels de richting van de straat waardoor je geleid wordt. De overgang tussen openbaar en privé vindt plaats aan de voorkant van de woningen, met een lage haag. De zijtuinen die grenzen aan de parkeercoffers worden afgebakend door een hoge haag.



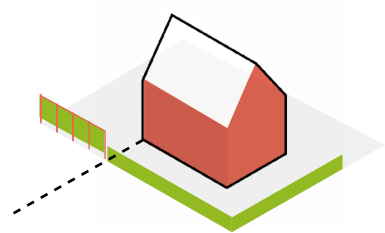


Kapverdraaiing bij beindiging van de straat (aan parkzone)

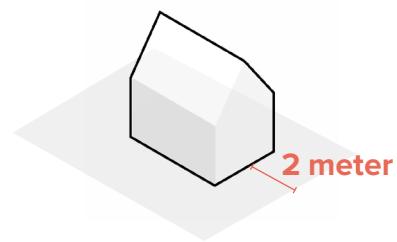


Samenhangende gevelcompositie

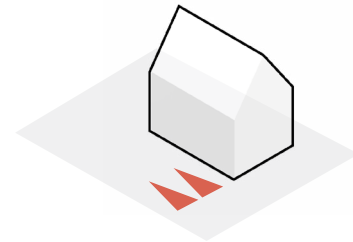
SPECIFIEKE PRINCIPES



*lage groen erfafscheiding
loopt zorgvuldig over in
verhoogde hoge groene
erfafscheiding (ten behoeve
van doorwaadbaarheid egel)*



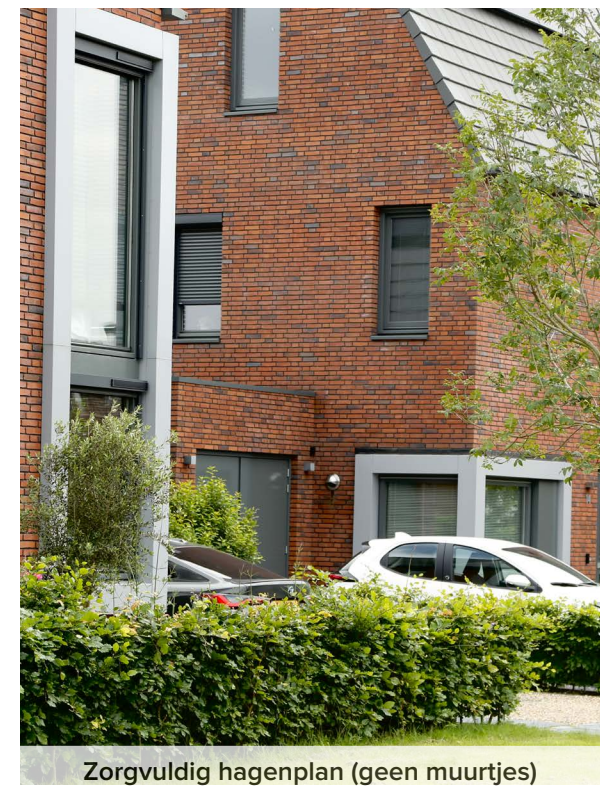
*Voorgevel 2 meter van de
kavelgrens*



*Parkeren eigen terrein achter
de rooilijn*



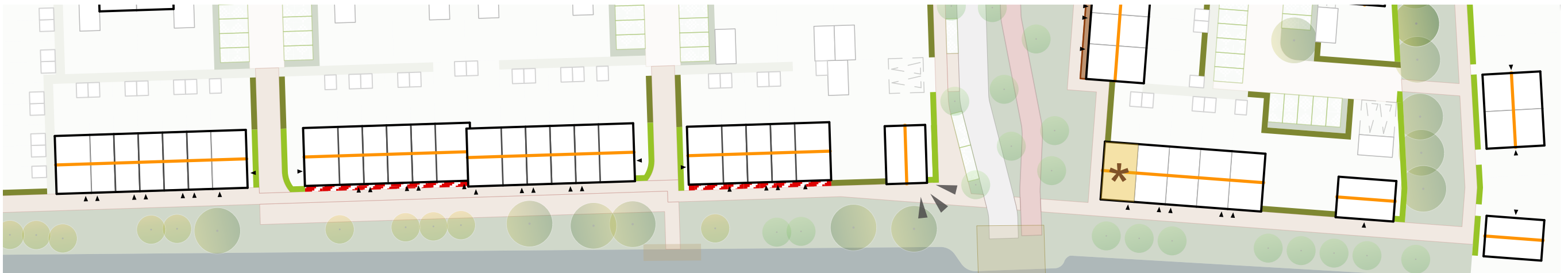
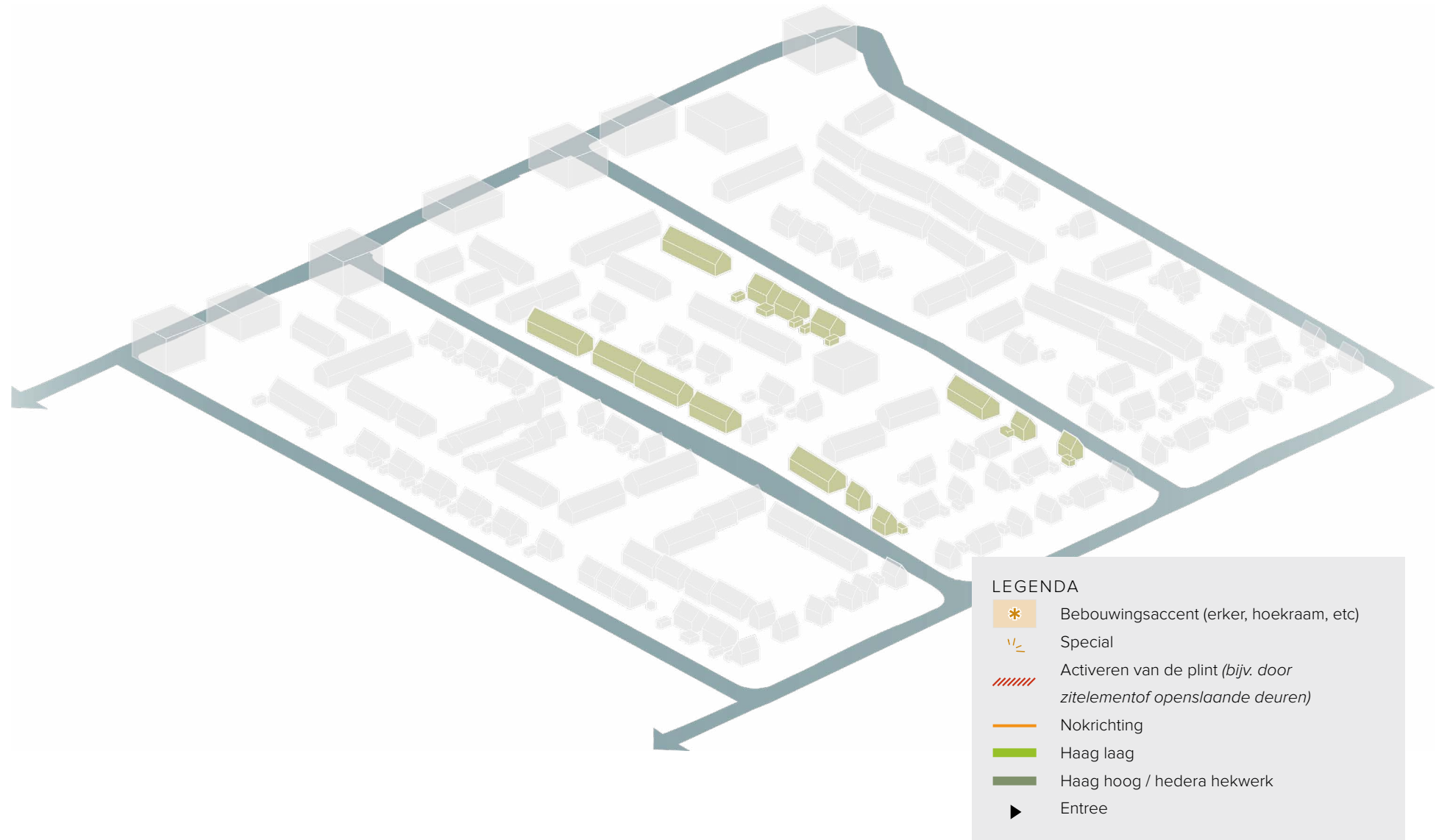
Langskappen parallel aan dorpse straat

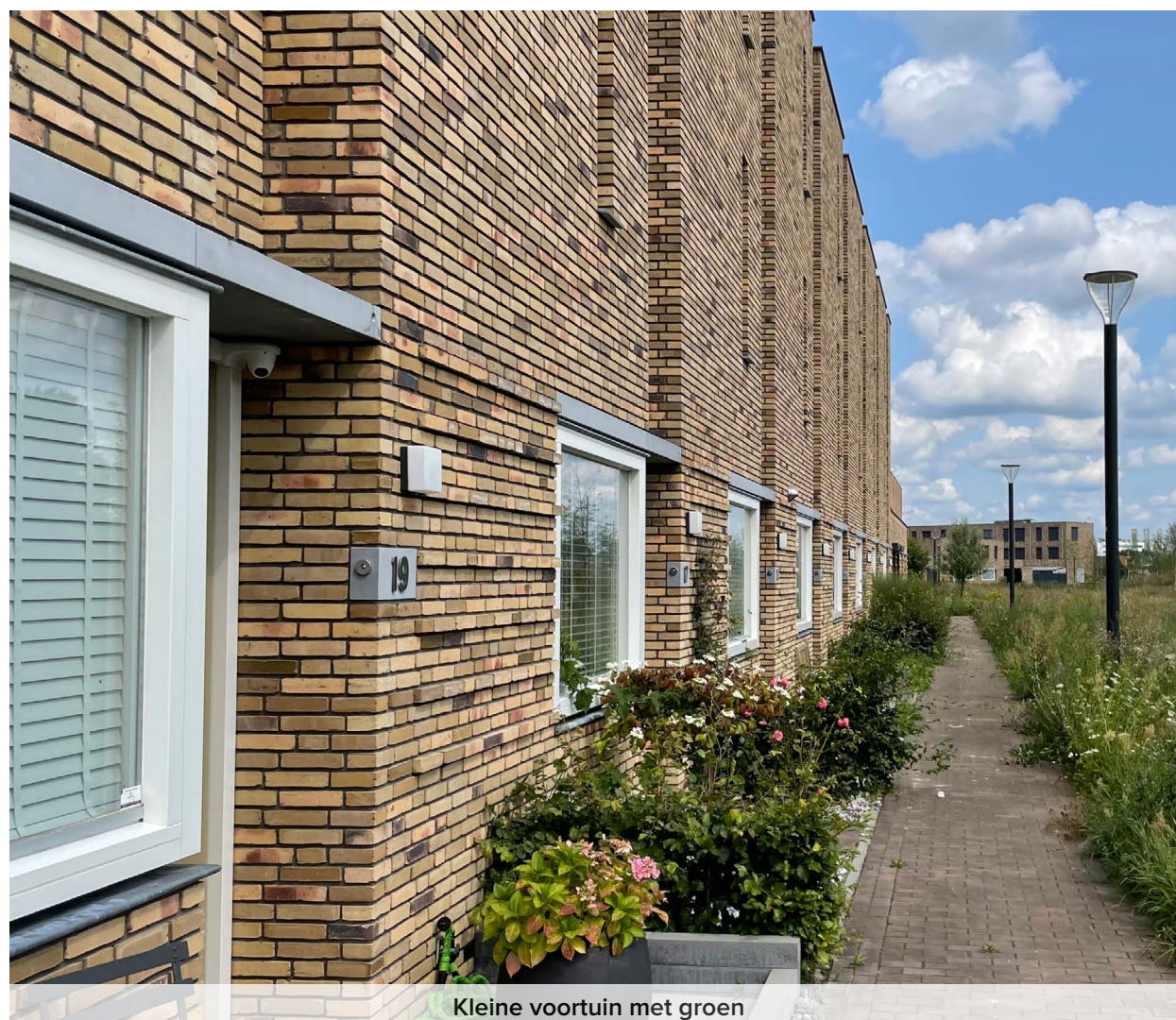


Zorgvuldig hagenplan (geen muurtjes)

5.1.3 OEVERWONEN

De Oeverwoningen bevinden zich aan de noord- en zuidzijde van het eiland en zijn zo georiënteerd dat de voorzijde van de woningen uitkijkt over het water. De plint wordt geactiveerd om de straat levendiger te maken, bijvoorbeeld door het toevoegen van zitelementen, openslaande deuren of andere passende oplossingen. Dit sluit aan bij het autoluwe karakter van de wijk, waarin de informele overrijdbare stoep uitsluitend bedoeld is voor pakketbezorging, calamiteiten en het afleveren van grote objecten aan de deur. Door het smalle profiel van de straat nodigt het ontwerp uit om verblijfs- en zitelementen aan de gevel toe te voegen. Aan de zuidzijde draagt de openbare vlonder bij aan deze levendigheid. De algemene principes uit paragraaf 4.5 blijven hierbij leidend.





Kleine voortuin met groen



Meeontworpen zitelement

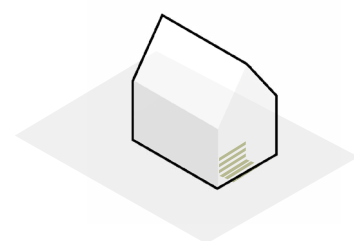


Activeren van de openbare oevers

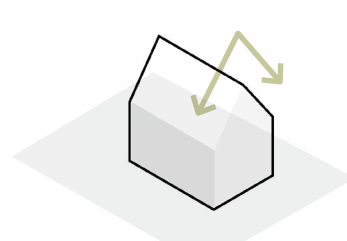


Voortuin / zitelement opgelost onder de kap

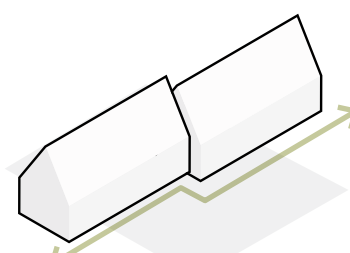
SPECIFIEKE PRINCIPES



Actieve voortuinen door middel van meeontworpen zitelementen of open slaande deuren



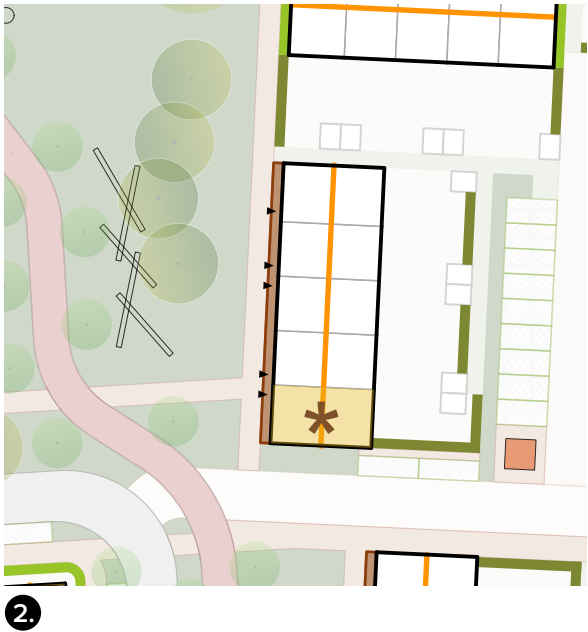
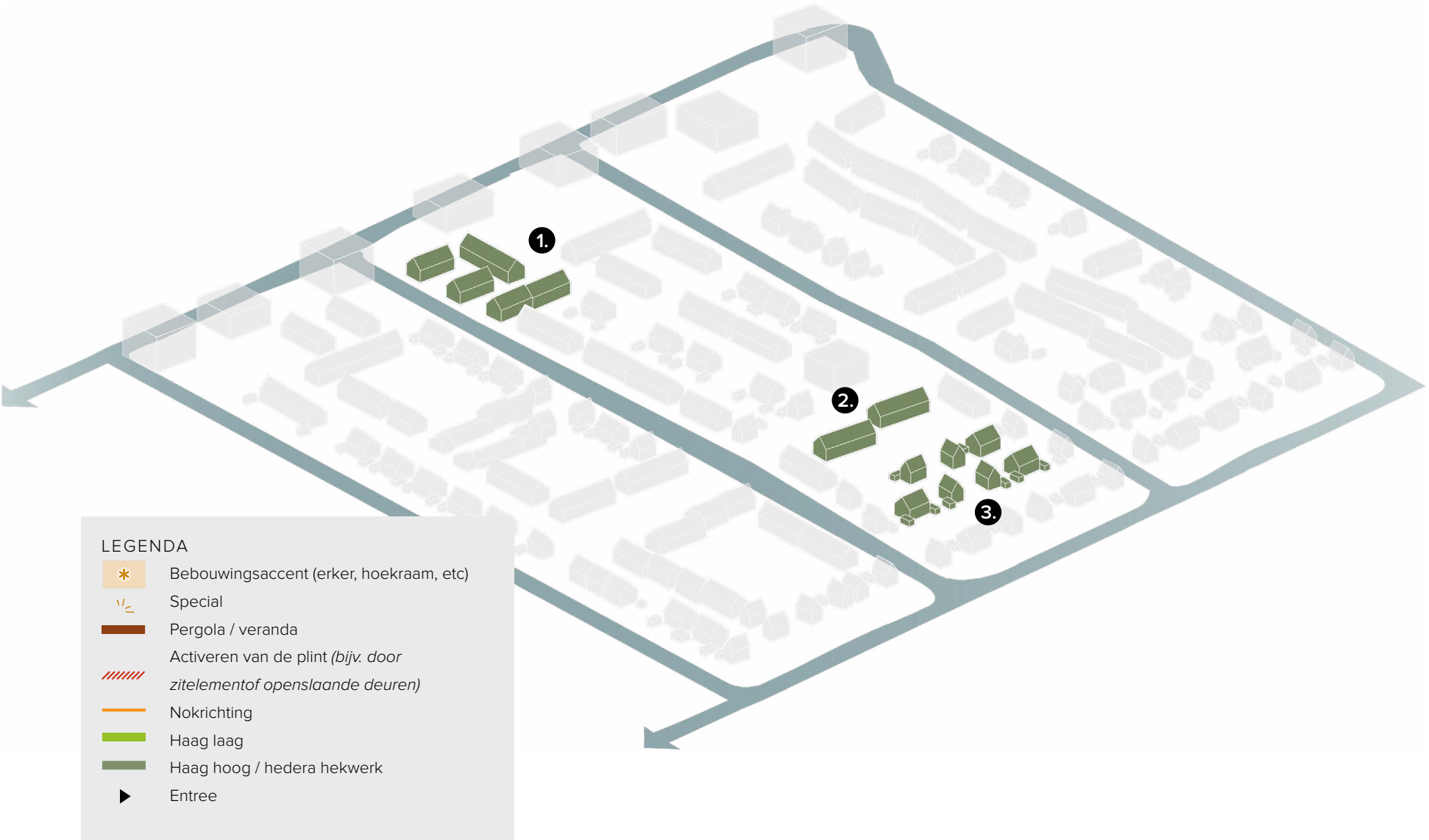
Kapverdraaiing op bijzondere plekken



Setback in rooilijn bij gevels langer dan 47 meter

5.1.4 PARKWONEN

Verticaal over de eilanden van Rengerswetering loopt een groen doorwaadbaar netwerk, wat een kenmerkende eigenschap van dit gebied is. Direct aan deze groene zone grenzen de parkwoningen, waarbij de overgang naar het park duidelijk is vormgegeven door bijvoorbeeld een veranda of pergola. De voortuinen zijn beperkt in diepte, waarbij het park als het ware verlengstuk van de voortuin fungeert. De pergola of veranda is zo georiënteerd dat deze optimaal gebruik maakt van de avondzon, waardoor het uitnodigt om op warme zomeravonden buiten te zitten en te ontspannen. Bij de tweekappers en vrijstaande woningen wordt gekozen voor een traditionele opzet met lage haag en wederom een compacte voortuin. In de zijtuin ontstaat de mogelijkheid om een verblijfsplek te maken. De kap van de woningen speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke beleving en er is enige verspringing in de gevelwanden om de ruimtelijke werking te versterken. Daarnaast zijn de algemene principes in paragraaf 4.5 leidend.





2.

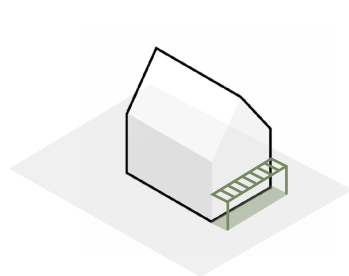
Veranda of pergola aan het park



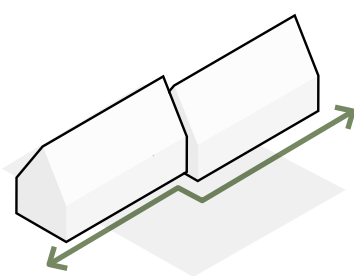
1.

Subtiele overgang tussen pergola en park

SPECIFIEKE PRINCIPES



Pergola of Veranda met begroeiing aan het parkzijde



Setback in rooilijn bij gevels langer dan 47 meter



3.

Lage haag met voertuin aan het park

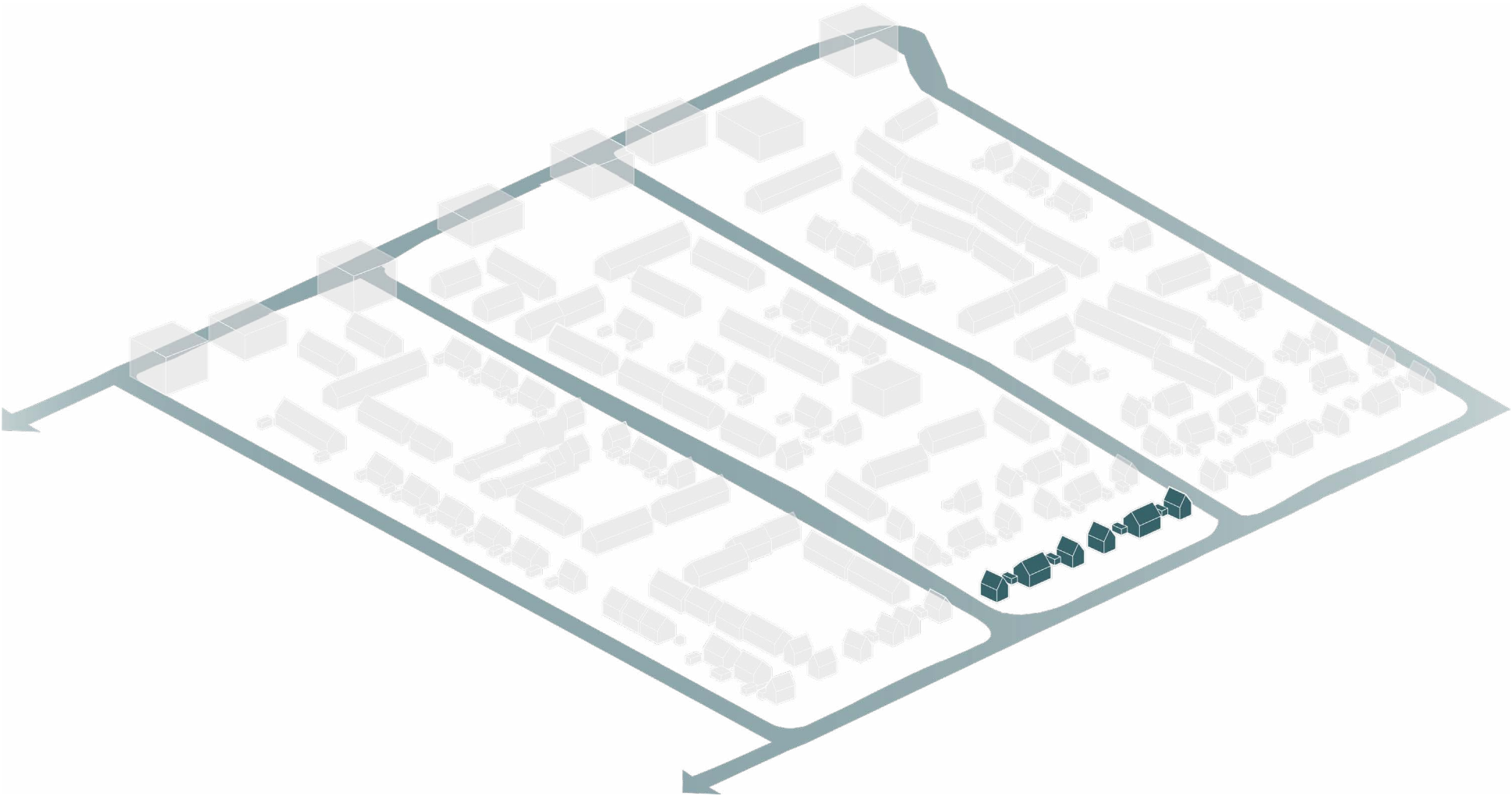


3.

Zitelement / terras in de zijtuin

5.1.5 POLDERWONEN

De polderwoningen vormen een voortzetting van de eerdere eilanden. De vrijstaande woningen met dwarskappen bieden uitzicht op het omliggende polderlandschap. De woningen liggen twee meter uit de rooilijn en zijn afwisselend in kleur en contrast, met rijke details een warme en organische uitstraling. Een heldere hoofdmassa met een samenhangende gevel compositie. Grote ramen welke mogelijk tot aan de grond reiken bieden uitzicht op de groene omgeving, terwijl een lage erfafscheiding zorgt voor een subtiele overgang naar het polderpark. Het bijgebouw is harmonieus geïntegreerd in het hoofdgebouw, waardoor een samenhangend geheel ontstaat. Daarnaast zijn de algemene principes in paragraaf 4.5 leidend.



LEGENDA

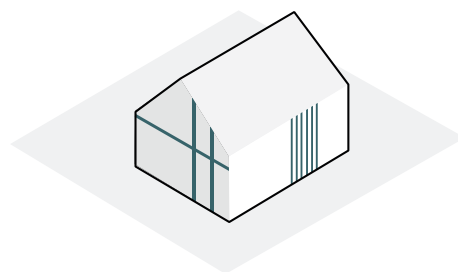
-  Bebouwingsaccent (erker, hoekraam, etc)
-  Nokrichting
-  Haag laag
-  Haag hoog / hedera hekwerk
-  Entree



Een eenheid langs het polderlandschap



Eenduidig kappenlandschap



Rijke baksteen detaillering met accenten in natuurlijk materiaal



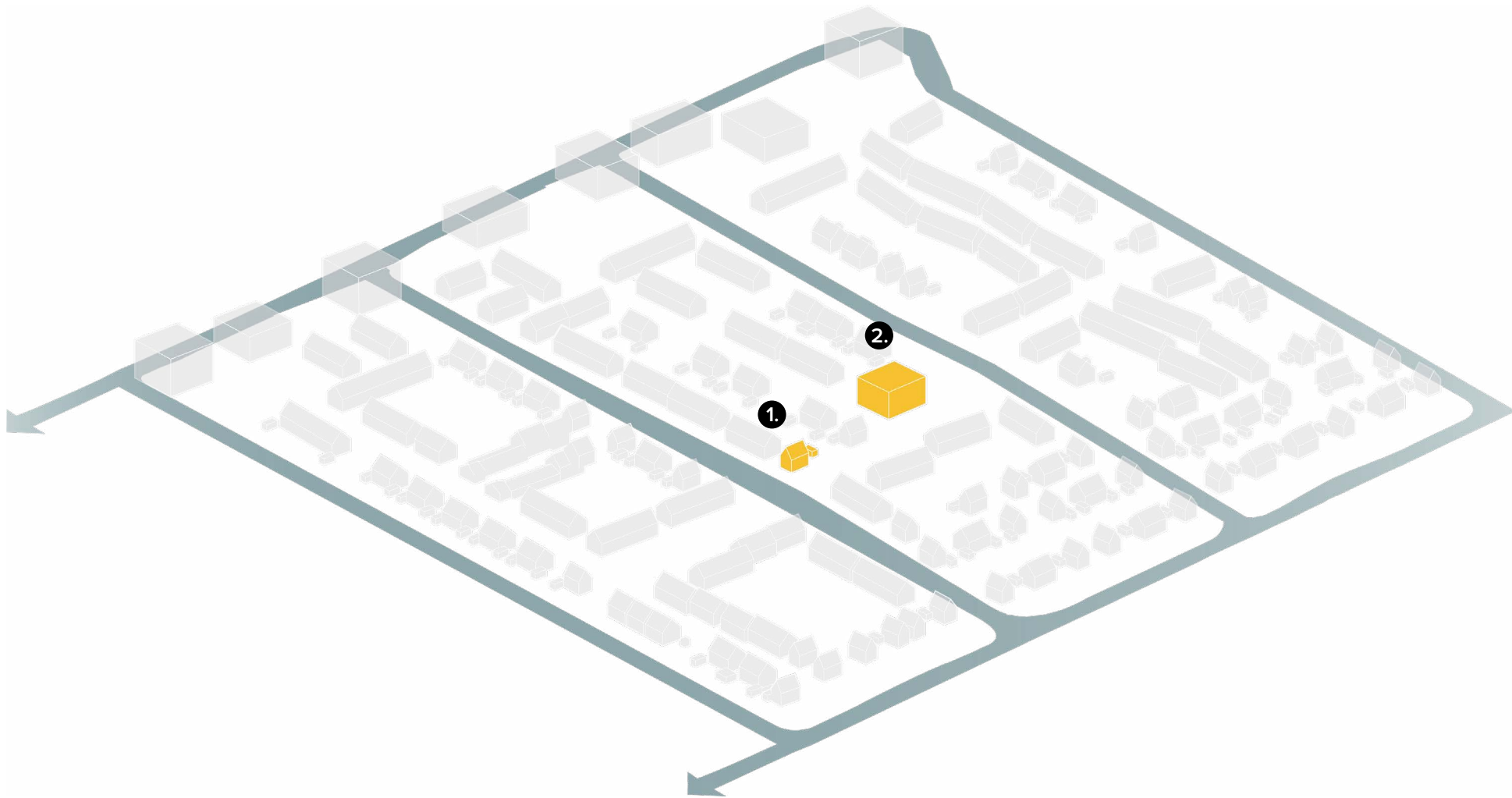
Zitelement / terras in de zijtuin



Heldere basisvormen met houten detaillering

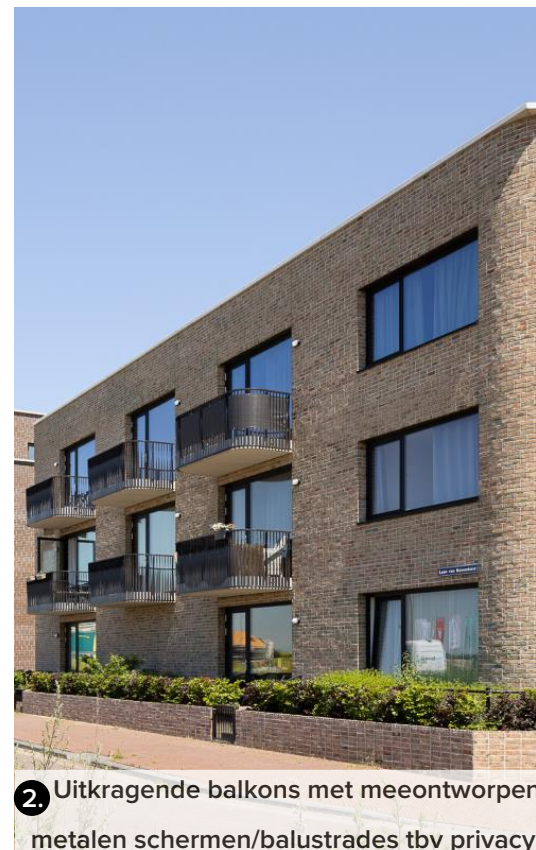
5.1.6 SPECIALS

In Rengerswetering zijn er meerdere specials te vinden, verdeeld over de eilanden 5, 6 en 7. Op eiland 6 bevinden zich twee markante plekken, direct gelegen aan de parkzones. Het appartementengebouw is alzijdig georiënteerd, waardoor het vanuit verschillende perspectieven interessant is. Deze solitaire special krijgt een unieke uitstraling door de toepassing van hoogwaardige materialen. Door te kiezen voor een gevel volledig in metselwerk, ontstaat een fraaie en onderscheidende esthetiek die zich duidelijk onderscheidt van de andere woningen in de buurt.

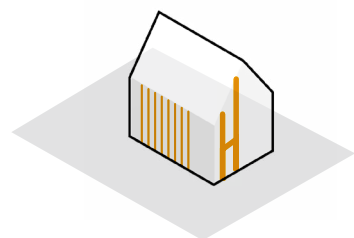


LEGENDA

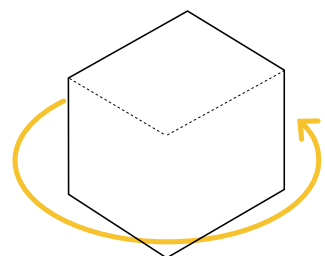
-  Bebouwingsaccent (erker, hoekraam, etc)
-  Special
-  Nokrichting
-  Haag laag
-  Haag hoog / hedera hekwerk
-  Entree



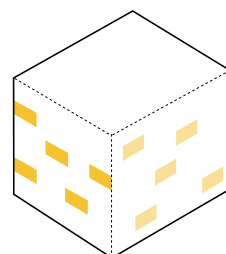
SPECIFIEKE PRINCIPES



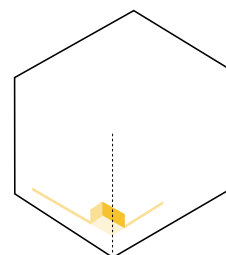
1. Solitair gebouw met een eenduidige uitstraling en luxe afwerking



2. Een helder en uniform volume, ontworpen met nadruk op de verbinding met de groene omgeving



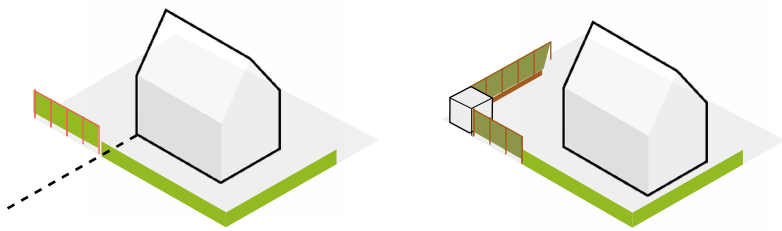
2. Verspringing in positionering ramen



2. Optioneel: Loggia als verbijzondering aan het park

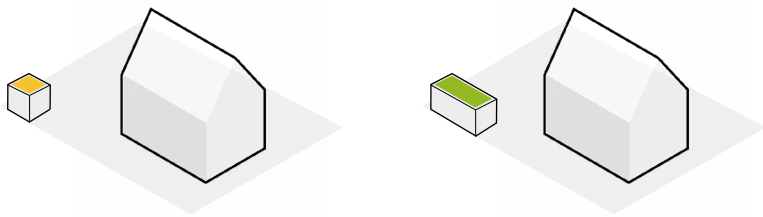


5.2 ERFAFSCHEIDINGEN



De lage erfafscheiding maakt ter hoogte van de achtertuin plaats voor een hogere afscheiding

Berging maakt onderdeel van uit van hoge erfafscheiding



Natuurinclusieve bergingen (zie p. 55) als meerwaarde voor ecologie

Bergingen en garages die door bewoners later worden gebouwd, moeten verplicht worden voorzien van een groen dak.



HAAG HOOG / HEDERA HEKWERKEN



HAAG LAAG



- LEGENDA
- Haag / hedera hoog
 - Haag laag
 - Groen dak

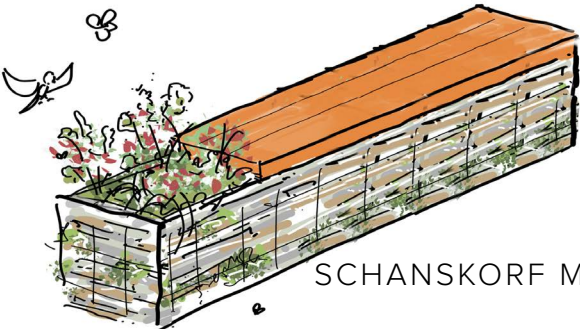
VERANDA



PERGOLA



*VOORBEELDUITWERKING ACTIVEREN
VOORGEVEL



SCHANSKORF MET ZITELEMENT



BETON MET ZITELEMENT



- LEGENDA
- Pergola / veranda
 - Zitelement / openslaande deuren

5.3 RANDVOORWAARDEN KAVELS

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het woongebied te waarborgen, zijn er randvoorwaarden vastgesteld met betrekking tot de oriëntatie van de bebouwing.

5.3.1 ORIËNTATIE BEBOUWING (TOEGANGEN, VOOR-ACHTERKANT SITUATIES)

De bebouwing dient georiënteerd te zijn op de straat of het park, zodat er een samenhangend straatbeeld ontstaat en er interactie is tussen de woningen en de openbare ruimte. De vrijstaande woningen en tweekappers kunnen hun entree aan de zijkant van het hoofdgebouw krijgen.

5.3.2 BOUWHOOGTEN (NOK- EN GOOTHOOGTE)

In hoofdlijnen wordt er over het gehele eiland uitgegaan van twee bouwlagen met een kap. Aan de zijde van de Oostelijke Randweg variëren de bouwhoogtes tussen de 5 en 6 bouwlagen. Er is voor deze variatie gekozen om een massaal blok te voorkomen.

5.3.3 UITBOUWMOGELIJKHEDEN, FLEXIBILITEIT

Flexibiliteit is ook een belangrijke eigenschap van het woongebied. Er zijn mogelijkheden voor uitbouw, maar deze moeten wel voldoen aan een eenduidig ontwerp om de visuele samenhang in het gebied te waarborgen.

5.3.4 ERFAFSCHEIDINGEN

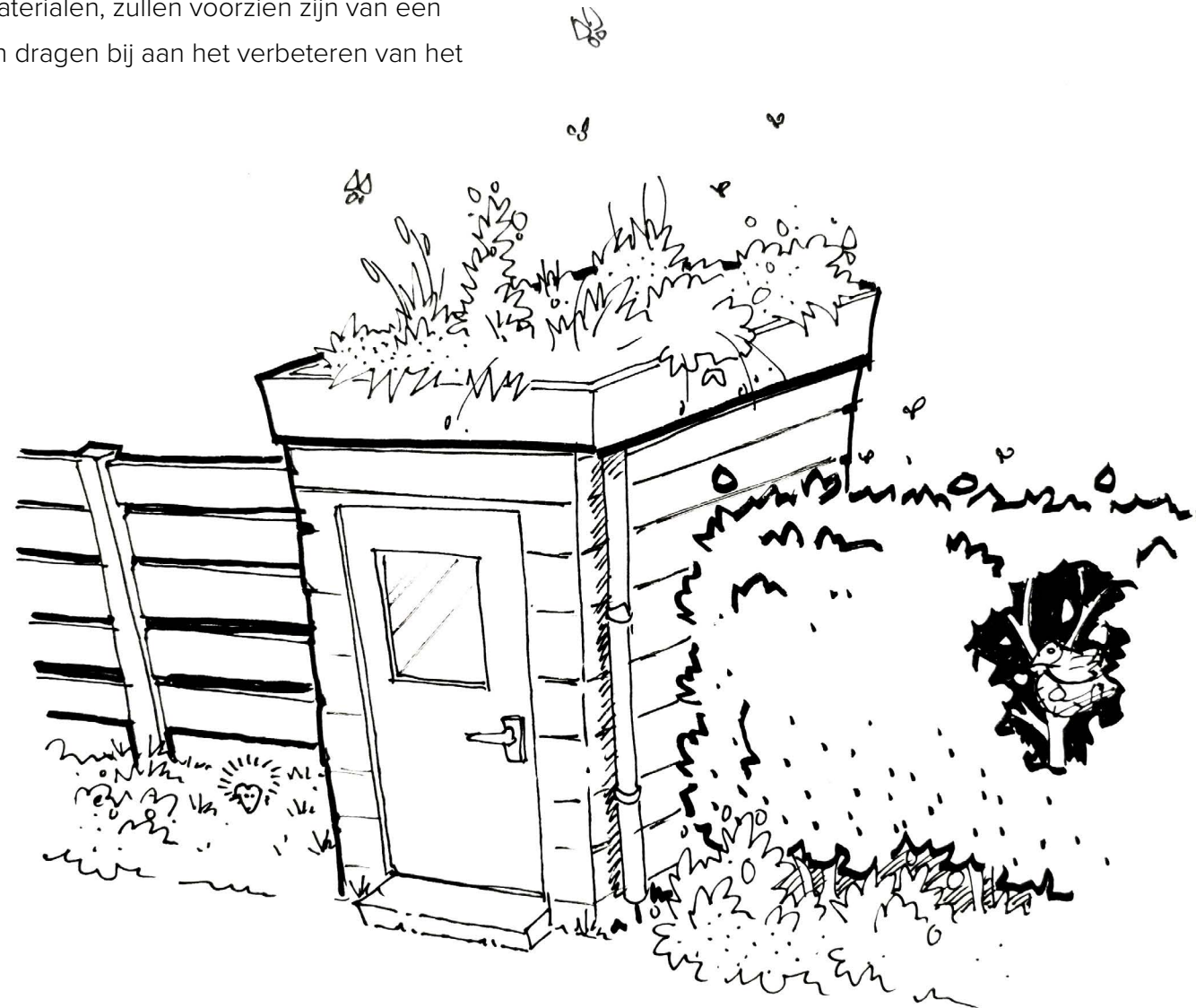
De erfafscheiding grenzend aan de voorzijde van de woning dient laag te zijn en kan bestaan uit een haag of heester. Op deze manier blijft het contact tussen de

bewoners en de straat of het park behouden en ontstaat er een natuurlijke overgang tussen privé en openbaar gebied. De zij- en achtertuinen zijn voorzien van een zorgvuldig ingepaste verhoogde erfafscheidingen in de vorm van een hoge haag of om de privacy te waarborgen en het leefgebied van de egel te vergroten

5.3.5 BERGINGEN

Om een woonwijk te creëren die zowel mensen als dieren ten goede komt, moeten natuurinclusieve bergingen worden opgenomen. Deze bergingen, gebouwd van natuurlijke materialen, zullen voorzien zijn van een sedumdak en dragen bij aan het verbeteren van het

leefgebied van diverse diersoorten. Dit ontwerp geeft een sterke impuls aan de biodiversiteit en bevordert het welzijn van de "ambassadeurs" van de natuur in de wijk. Zie onderstaande afbeelding voor een voorbeeld van deze bergingen.



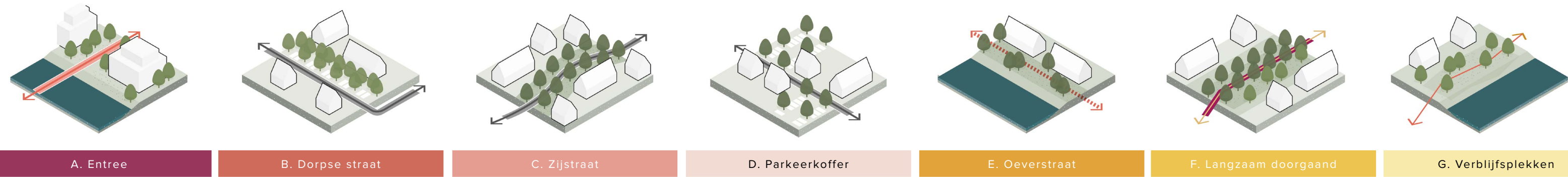
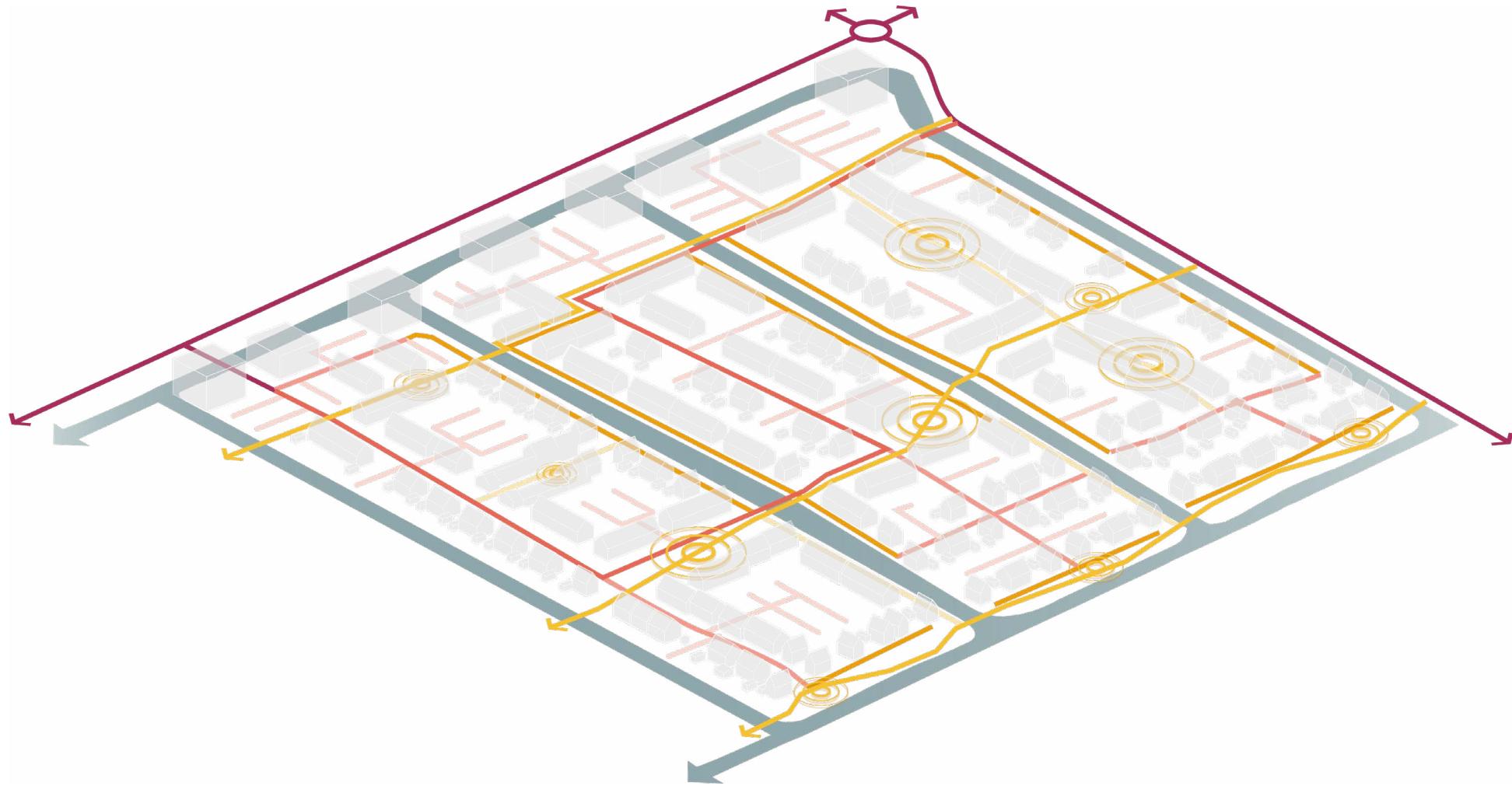
6. BEELDAMBITIE ONBEBOUWDE OMGEVING EILAND 6

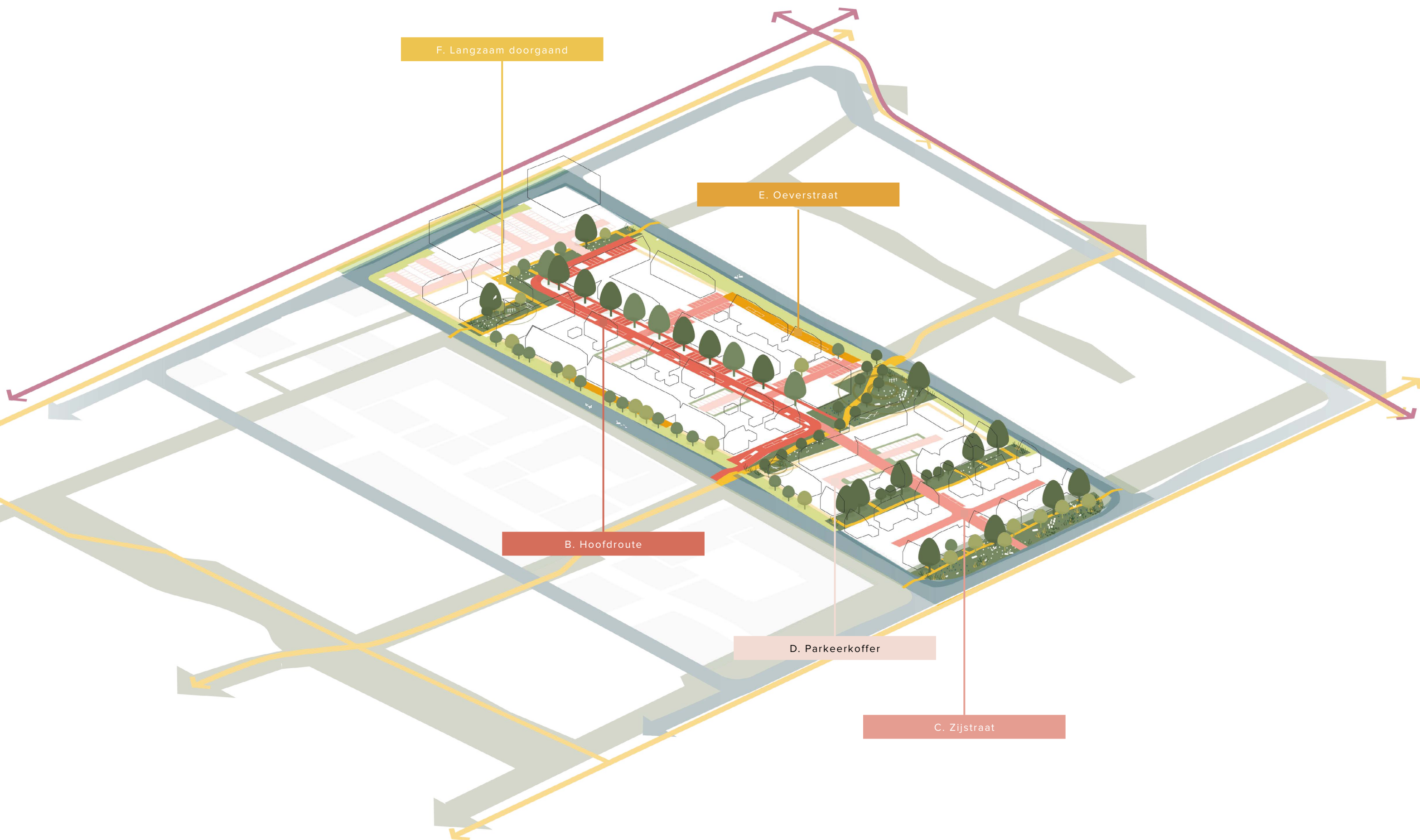
6.1 NUANES BINNEN EIGENTIJDS DORPS

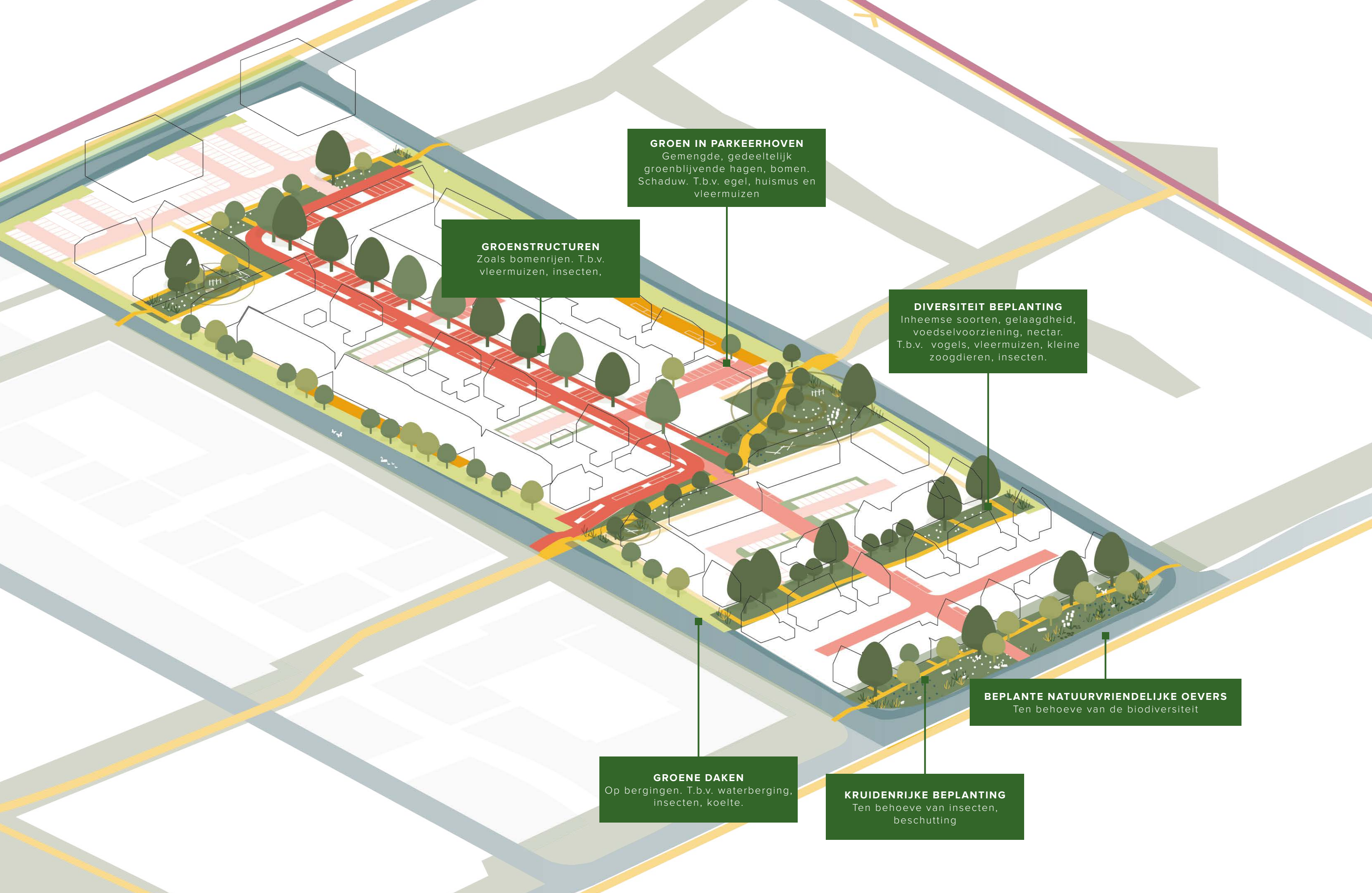
Voor de richtlijnen van de bebouwde omgeving is het plan in een aantal beeldthemapgebieden verdeeld:

- Entree
- Dorpse straat
- Zijstraten
- Parkeerkoffers
- Oeverstraten
- Langzaam doorgaand
- Verblijfsplekken

Voor ieder van deze beeldthemapgebieden zijn in dit paragraaf richtlijnen gegeven voor de bouwstijl, materialen en kleuren.







GROEN IN PARKEERHOVEN

Gemengde, gedeeltelijk
groenblijvende hagen, bomen.
Schaduw. T.b.v. egel, huismus en
vleermuizen

GROENSTRUCTUREN

Zoals bomenrijen. T.b.v.
vleermuizen, insecten,

DIVERSITEIT BEPLANTING

Inheemse soorten, gelaagdheid,
voedselvoorziening, nectar.
T.b.v. vogels, vleermuizen, kleine
zoogdieren, insecten.

BEPLANTE NATUURVRIENDELIJKE OEVERS

Ten behoeve van de biodiversiteit

GROENE DAKEN

Op bergingen. T.b.v. waterberging,
insecten, koelte.

KRUIDENRIJKE BEPLANTING

Ten behoeve van insecten,
beschutting



Beukenhaag
Bron: buitenleven.nl



Hulst
Bron: directplant.nl



Liguster
Bron: ligusterdag.com



Spaanse doorn
Bron: haagplanten.nl

Gedeeltelijk groenblijvende hagen



Groen in parkeerkoffers t.b.v. schaduw, beeldkwaliteit en biodiversiteit



Begroeide oevers waar mogelijk, extensief beheer



Inheemse soorten, kleine biodiversiteitsbosjes waar mogelijk

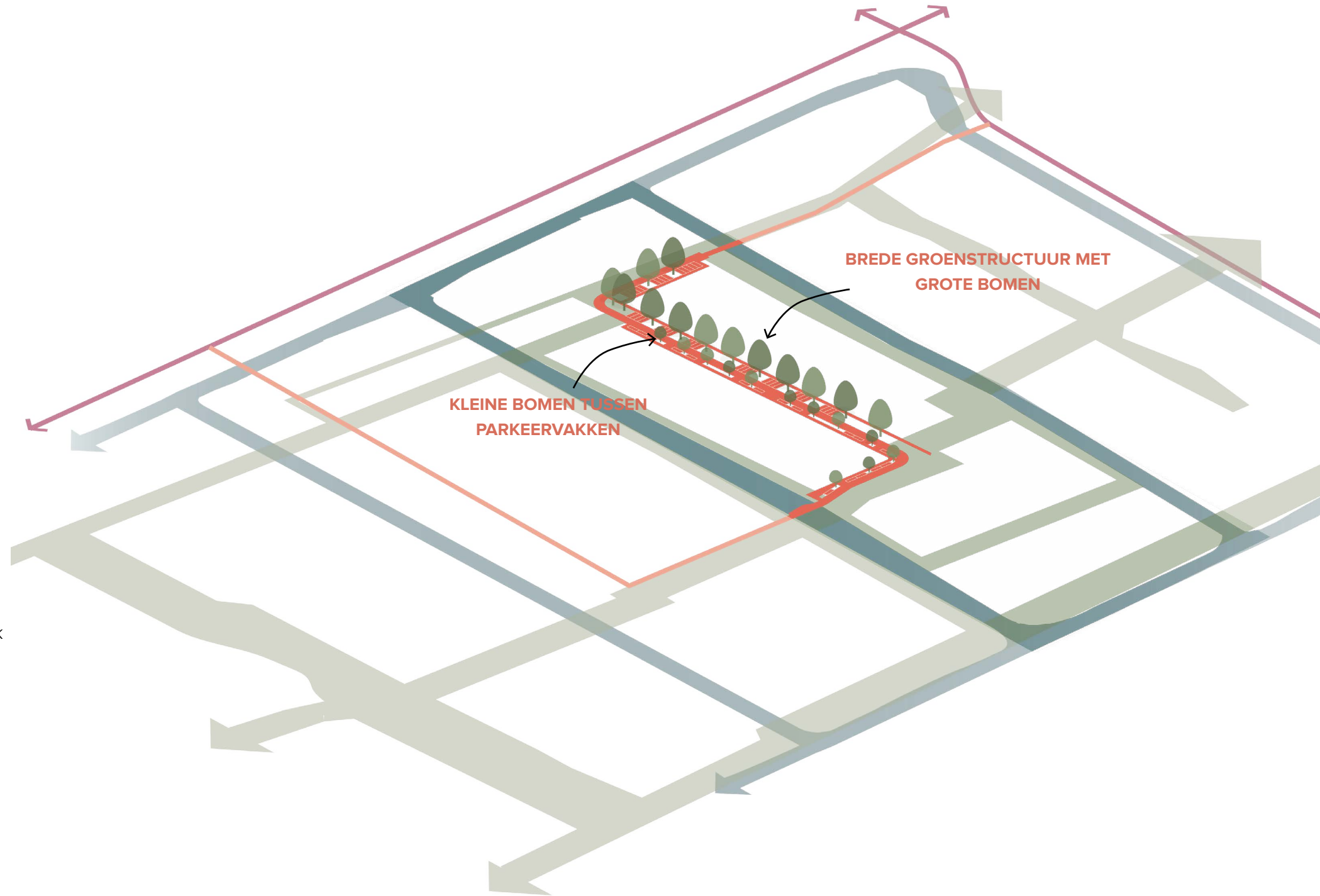


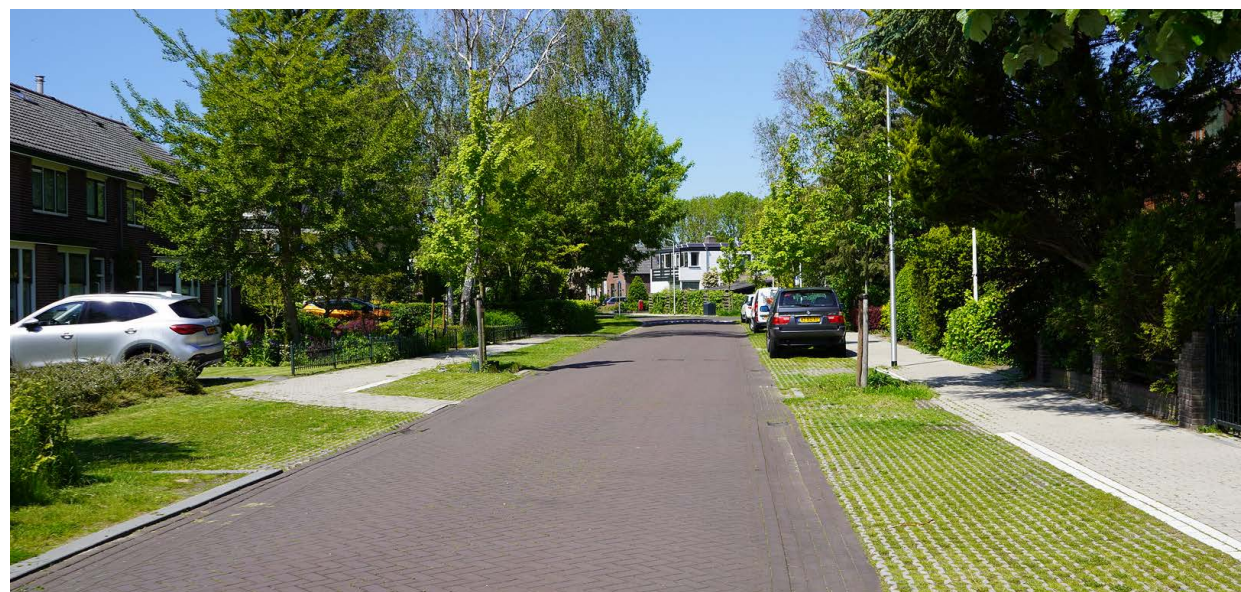
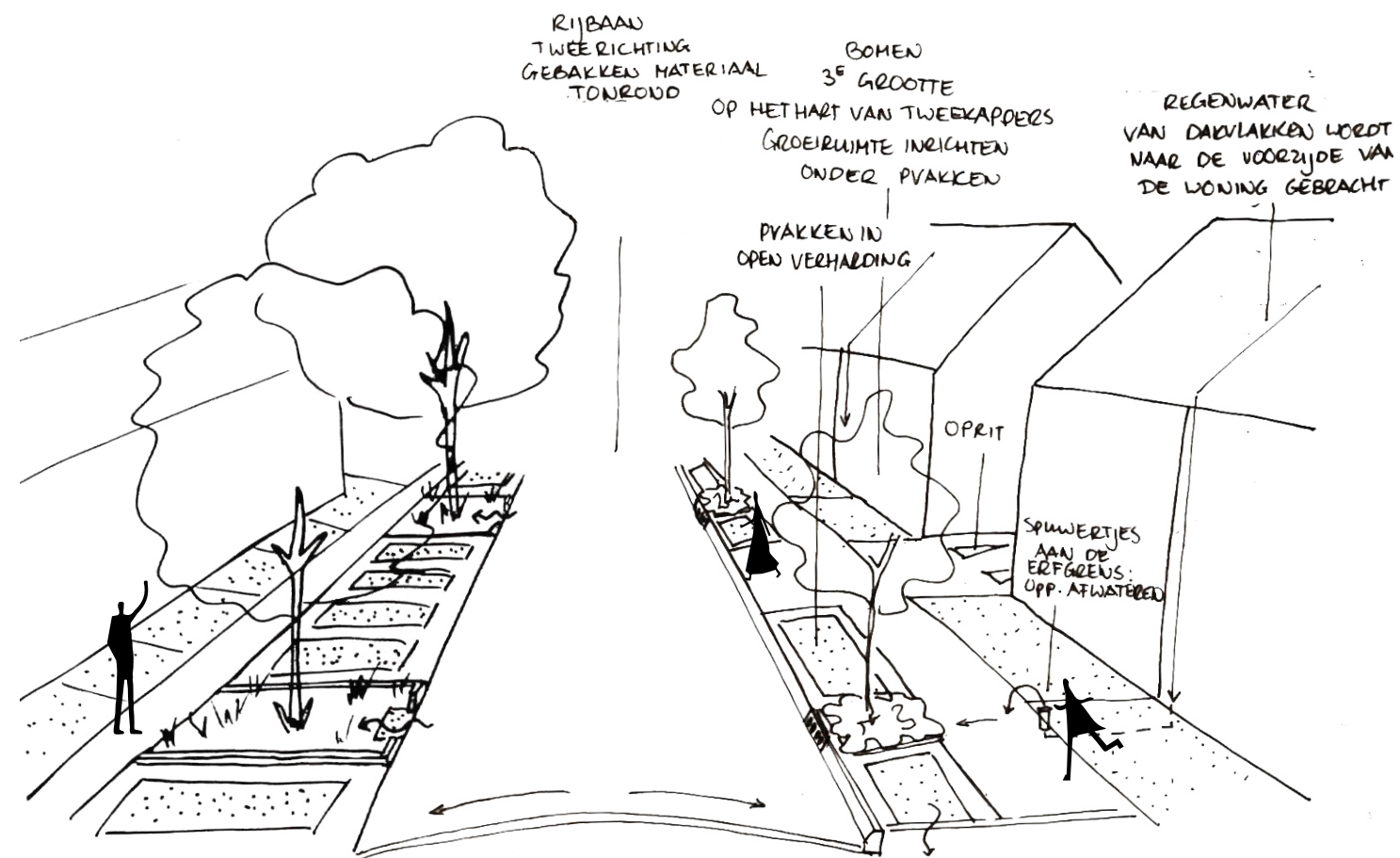
Takkenrillen als schuilplek voor kleine zoogdieren

6.1.1 DE DORPSE STRAAT

Vanaf eiland 5 rij je eiland 6 binnen. De hoofdstraat is een verbindende structuur tussen eilanden 5 t/m 7. Ze heeft een eigen herkenbare uitstraling door maatvoering, materialisatie en detaillering. Daarnaast heeft de straat begeleidende groenstructuren in de vorm van kleine bomen tussen de parkeervakken aan de ene zijde van het profiel, en een ruimere groenruimte aan de andere zijde. De bomen zorgen voor een prettig klimaat op straat en dragen bij aan de biodiversiteit.

- Rijbaan twee richting, materialisatie met hoogwaardige uitstraling;
- Parkeerplaatsen zoveel mogelijk uitgevoerd in open verharding met grasgroei;
- Tonrond profiel, afwatering verharding in HWA via kolken;
- Begeleidend groen: bomen in de straat en groenstrook aan een enkele zijde van het profiel.





Rijbaan tweerichting van gebakken materiaal, tonrond. Parkeren op open verharding met grasgroei



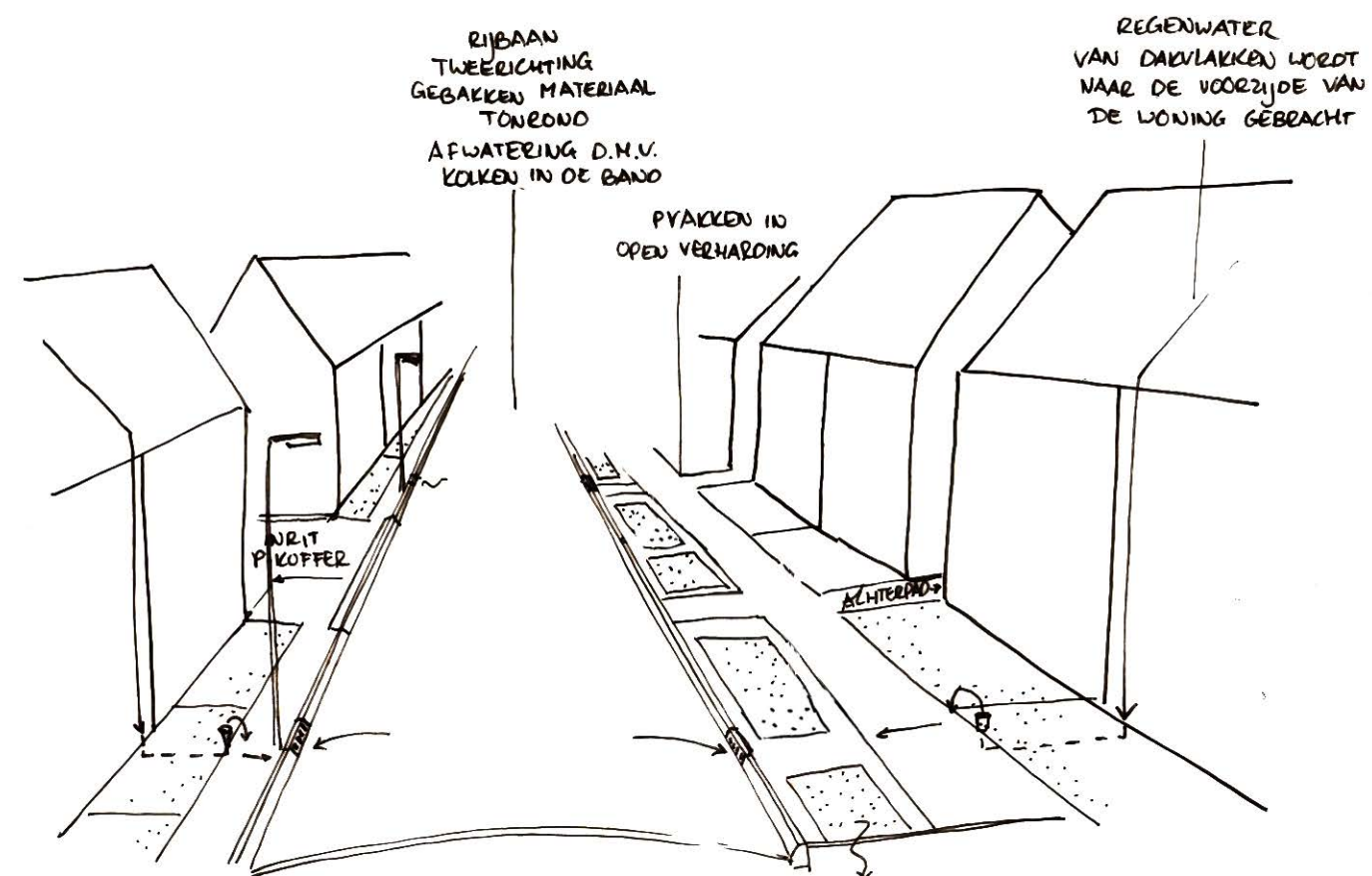
Parkeren op open verharding met grasgroei

6.1.2 ZIJSTRATEN EN OEVERS

De hoofdstraat takt op twee plaatsen af in zijstraten, die minder verkeersintensief zijn, maar in materialisatie en detaillering aansluiten bij de hoofdstructuur. De bomen in verharding zijn ook hier onderdeel van het straatbeeld. Een deel van de zijstraten ligt langs de oevers, die wat betreft materialisatie aansluiten, maar zijn ingericht voor éénrichtingsverkeer. De straten langs de oevers zijn smal en zo groen mogelijk, met als doel de beleving van de waterzijde te versterken. Bomen en beplanting hebben onderling voldoende ruimte om dit zicht te behouden. De oeverzones hebben rietkragen en bomen ten behoeve van de biodiversiteit.

- Rijbaan in twee richting of één richting (oevers), materialisatie met hoogwaardige uitstraling;
- Parkeerplaatsen zoveel mogelijk uitgevoerd in open verharding met grasgroei;
- Tonrond profiel met afwatering in HWA via kolken, of profiel op één oor en afwatering in groen (aan de oevers);
- Begeleidend groen: bomen in de straat waar mogelijk en oevers met natuurlijke uitstraling.



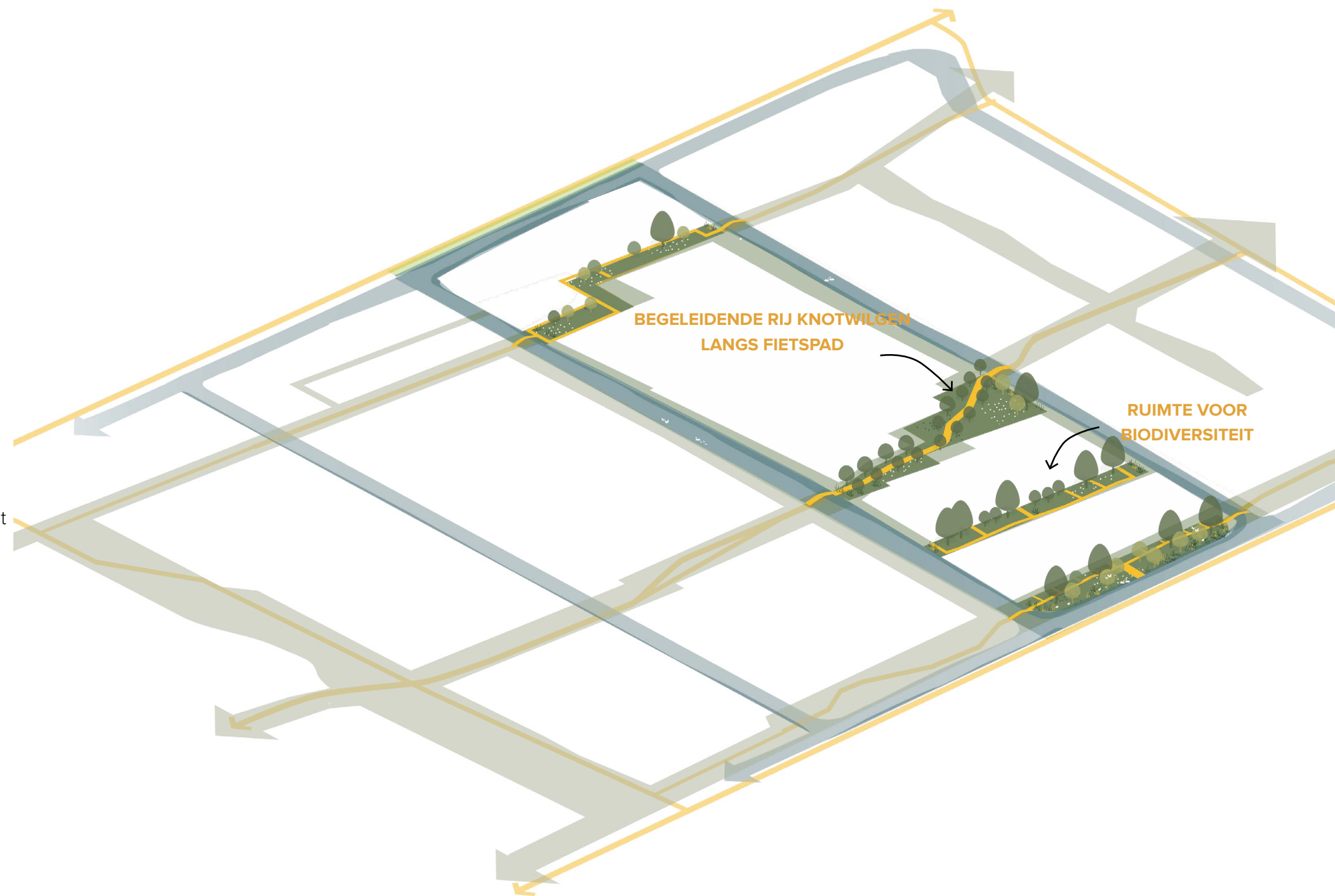


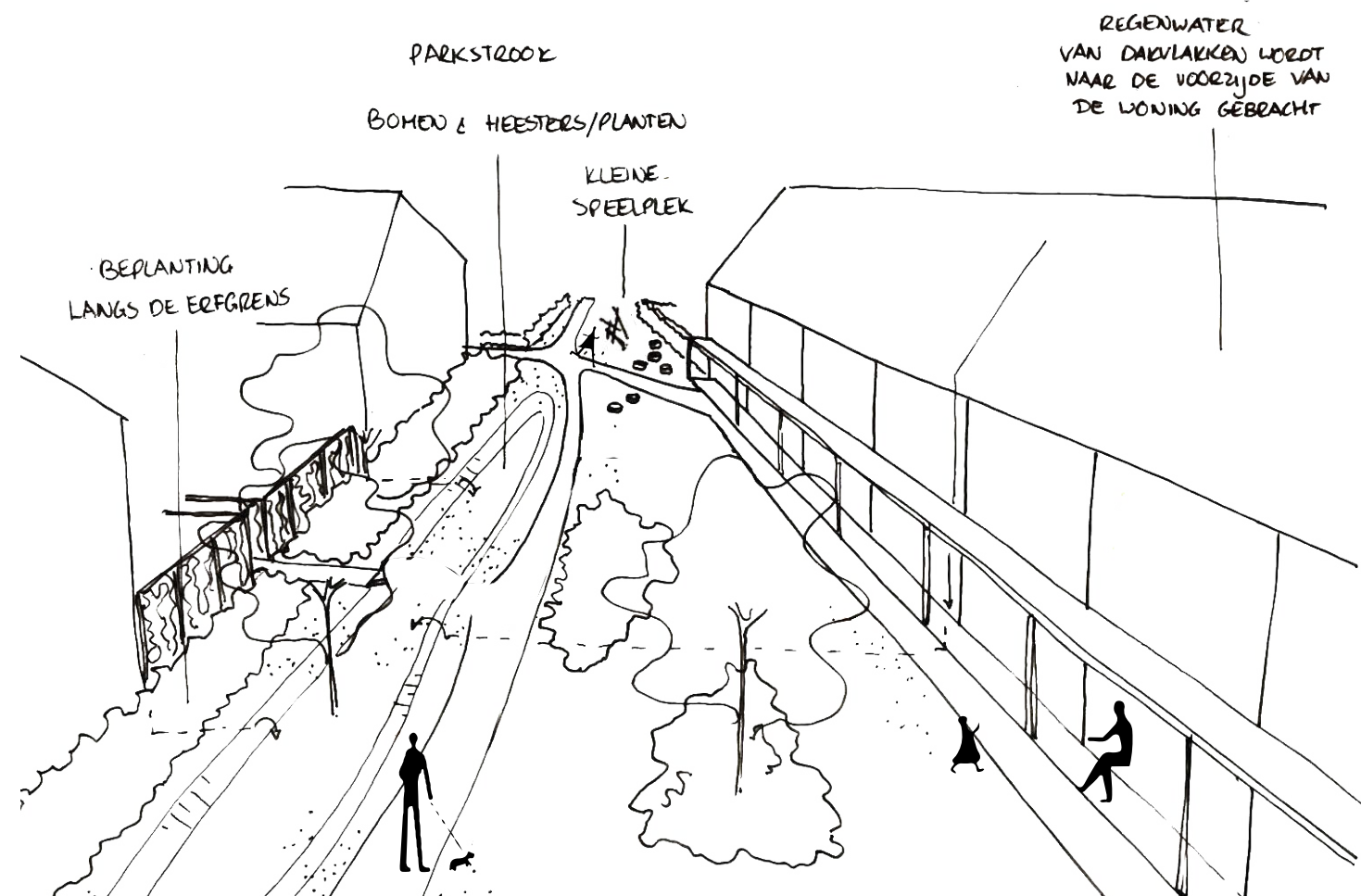
6.1.3 DOORGAANDE ROUTES VOOR VOETGANGER EN FIETSER

Doorgaande routes voor voetganger en fietser vormen belangrijke verbindingen in een fijnmazig netwerk, waardoor de eilanden met elkaar zijn verbonden.

Centraal ligt het doorgaande fietspad met knotwilgen over de eilanden van Rengerswetering. De doorgaande paden langs de noord- en westzijde van het eiland zijn toegankelijk voor voetgangers.

- Doorgaande voet- en fietspaden zijn belangrijk onderdeel van het verkeersnetwerk;
- Materialisatie en maatvoering zijn afgestemd op het beoogde gebruik;
- Afwatering van verharding in aangrenzend groen wordt ingepast indien mogelijk;
- Groene inkleding zorgt voor een vriendelijk beeld en een prettig klimaat op straat;
- Doorzicht en openbare verlichting ten behoeve van veiligheid.

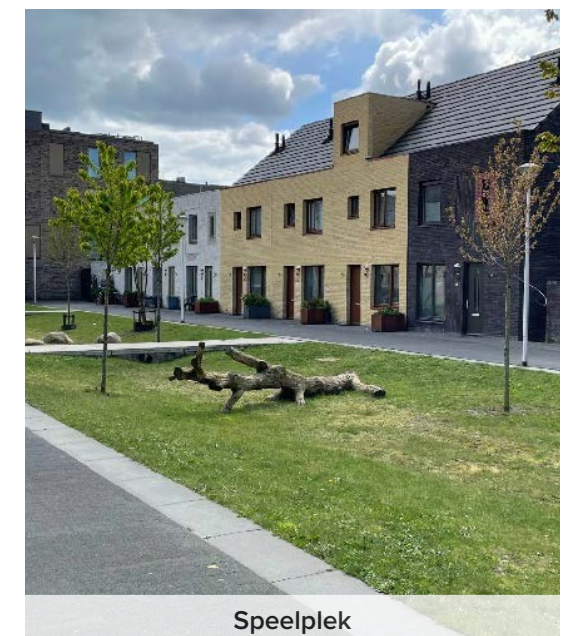




Parkstrook infiltratievoorziening met bomen



Parkstrook opvanggreppel met beplanting

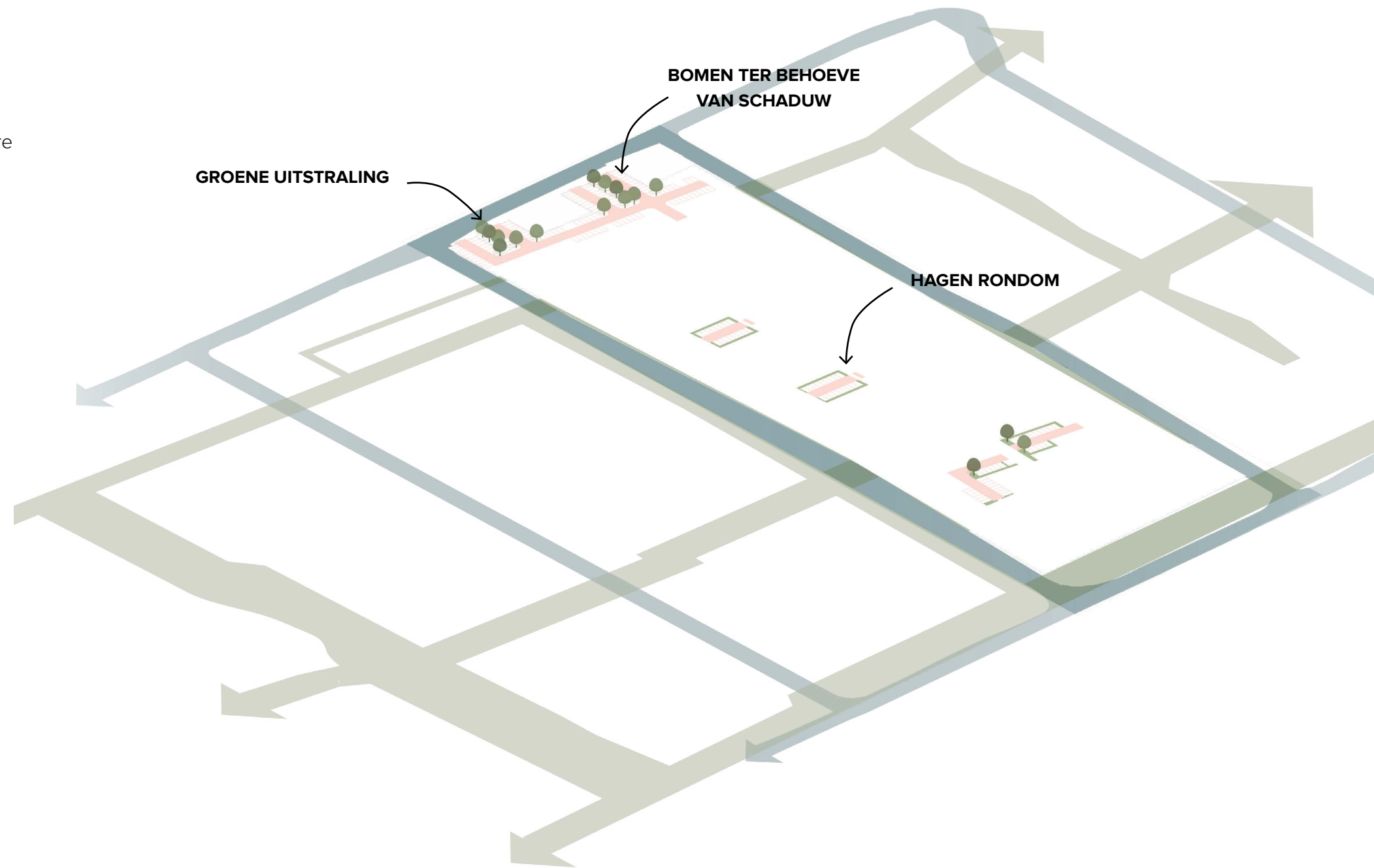


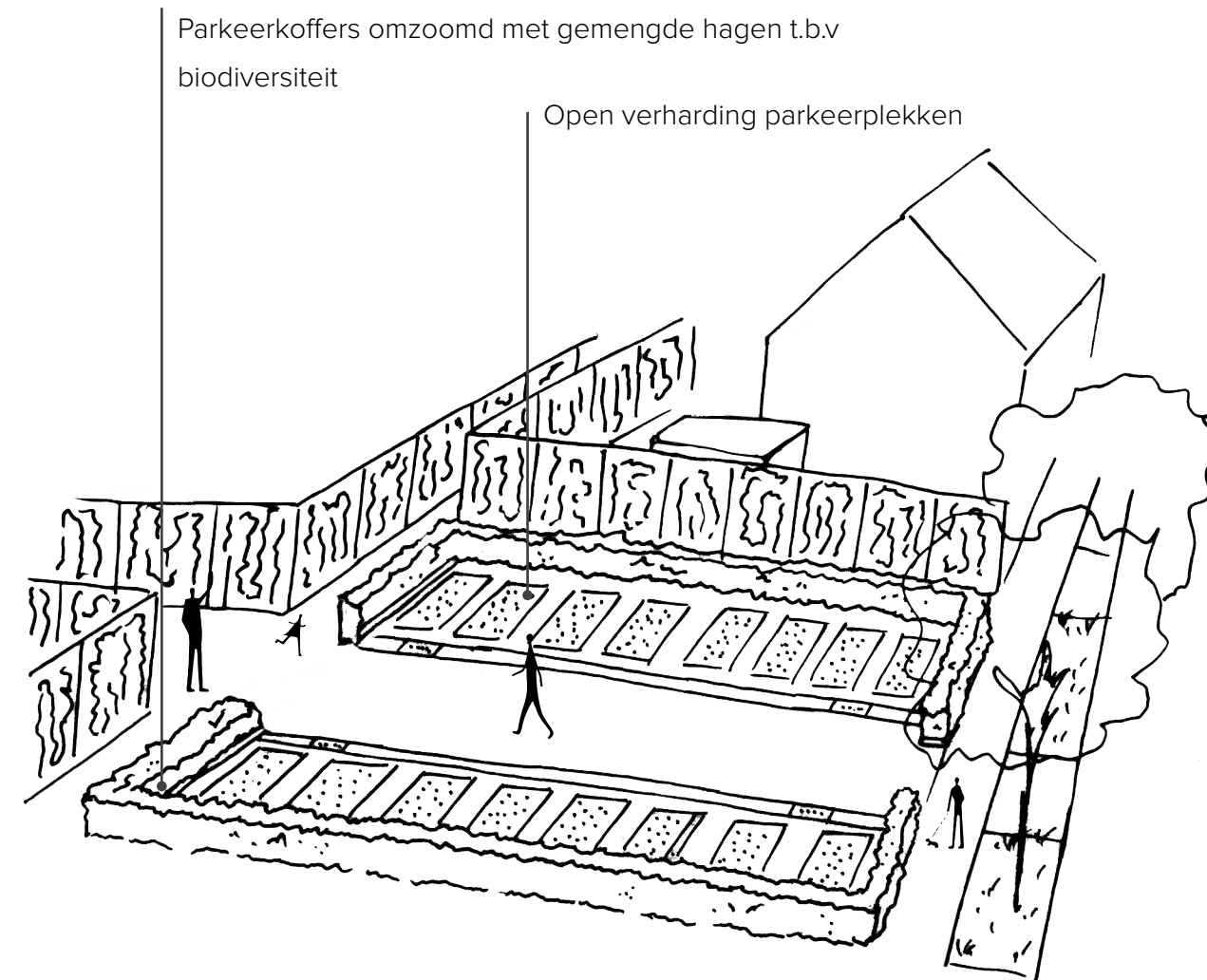
Speelplek

6.1.4 PARKEERKOFFERS

Parkeerkoffers worden steeds vaker op een functionele en groene manier ingericht. Er wordt gedeeltelijk gebruik gemaakt van open verharding met grasgroei voor het parkeren van auto's. Dit zorgt niet alleen voor een groenere uitstraling, maar draagt ook bij aan een beter milieu en het verminderen van hittestress.

Bovendien worden parkeervelden voorzien van bomen die verspreid staan over het terrein. Deze bomen dragen bij aan de biodiversiteit en creëren een aangener en groener leefklimaat. Om het geheel compleet te maken, worden hagen gebruikt als vriendelijke afscheiding tussen de parkeerplekken en het achterpad. Deze hagen zorgen niet alleen voor een mooie uitstraling, maar dienen tevens als schuil- of nestplaats voor kleine dieren, zoals vogels, insecten en zoogdieren.





Mogelijkheid voor elektrisch laden



Parkeren op open verharding met grasgroei



Hagen rondom parkeerterrein

TITEL	Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Rengerswetering - eiland 6
OPDRACHTGEVER	Gemeente Bunschoten
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Emiel Roelofse
STATUS	Definitief
DATUM	15 januari 2025
DOCUMENTNUMMER	24575-R
PROJECTNUMMER	962.01
PROJECTTEAM	Ruben Fila Vera Brinkman Brenda Voskamp Jasper Mallekoote

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl