

Ruimte voor ruimte Eendragtspolder

Gemeente Zuidplas

08 nov 2018



Kwaliteitsplan Ruimte voor ruimte Eendragtspolder, Zuidplas.

Opdrachtgever:



Timpaan West B.V.

Postbus 64
1430 AB AALSMEER
Telefoon: 0297 382 580
www.timpaan.nl



BouwN B.V.

Van Der Duijnlaan 3
2761 VR Zevenhuizen
info@BouwN.nl
www.BouwN.nl

Opgesteld door:



LAP Landscape & Urban Design

Posthoornstraat 19
3011 WD Rotterdam
info@LapLab.eu
www.LapLab.eu

In samenwerking met:

Gemeente Zuidplas





De Rottemeren



Vaarrecreatie



Fietsrecreatie



Willem-Alexander
roeibaan



Woonkwaliteit



Cultuurhistorie





Sfeerbeeld Rottemeren



Inhoudsopgave.

A - DEEL 1 - SANERING GLASTUINBOUW

-	Metropolitane parken: Bentwoud-Rottemeren	5.	Openbare ruimte
1.	Ruimte voor Ruimte regeling	5.1.	Openbare ruimte
-	Historische kaart	5.2.	Kleur- en materiaalgebruik
2.	Polderherstel	5.3.	Natuurspeelplaats
3.	Projectgebied	5.4.	Beplantingsplan
4.	Uitgangspunten	5.5.	Nutsvoorzieningen
		5.6.	Kunstwerken
		5.7.	Duikerbrug Slingerkade
		6.	Kavels / bebouwing
		6.1.	Type kavels
		6.2.	Ruimtelijke compositie van bebouwing / zichtlijnen
		6.3.	Regels kavels

B - DEEL 2 - RUIMTE VOOR RUIMTE EENDRAGTSPOLDER

4.	Identiteit / Concept	7.	Architectuur
4.1.	'Ruimte voor ruimte' Eendragtspolder	7.1.	Architectuur
4.2.	Demarcatiekaart	7.2.	Regels Architectuur
4.3.	Indicatieve plankaart	8.	Erfafscheidingen
4.4.	Landschappelijk raamwerk - Wereld van riet en hagen	8.1.	Erfafscheidingen
4.5.	Woonstraat	8.2.	Regels erfafscheidingen
4.6.	Smalle polderstraten, hulpdiensttoegankelijk	8.3.	Beplanting erfafscheidingen
4.7.	Parkeren in de buitenruimte		
4.8.	Recreatie eilanden		
4.9.	Hoogtekaart		
4.10.	Duurzaam		

‘Ruimte voor ruimte’ Eendragtspolder is het project waar glastuinbouw plaats maakt voor woningbouw.

Deel A van dit boek kan gelezen worden als de afspraken waarbinnen het plan van ‘Ruimte voor ruimte’ Eendragtspolder zich zal voegen.

Karakteristiek

De Eendragtspolder maakt onderdeel uit van het recreatiegebied Bentwoud-Rottmeren-Zuidplas. Het vormt een belangrijk recreatief uitloopgebied voor de omliggende steden. Met name de Rotte, met de Rottmeren heeft een grote recreatieve aantrekkingskracht. Twee grote, recente projecten zijn de ontwikkeling van het Bentwoud tot natuur en recreatiebos en de aanleg van het recreatie- en waterbergingsgebied Eendragtspolder. Het recreatieve aanbod concentreert zich aan de randen van het gebied: het water- en dagrecreatief aanbod rondom de Rotte, natuur gerichte recreatie langs de Gouwe en de Hollandsche IJssel en de toekomstige bosrecreatie in het Bentwoud.

A. Deel 1

SANERING GLASTUINBOUW



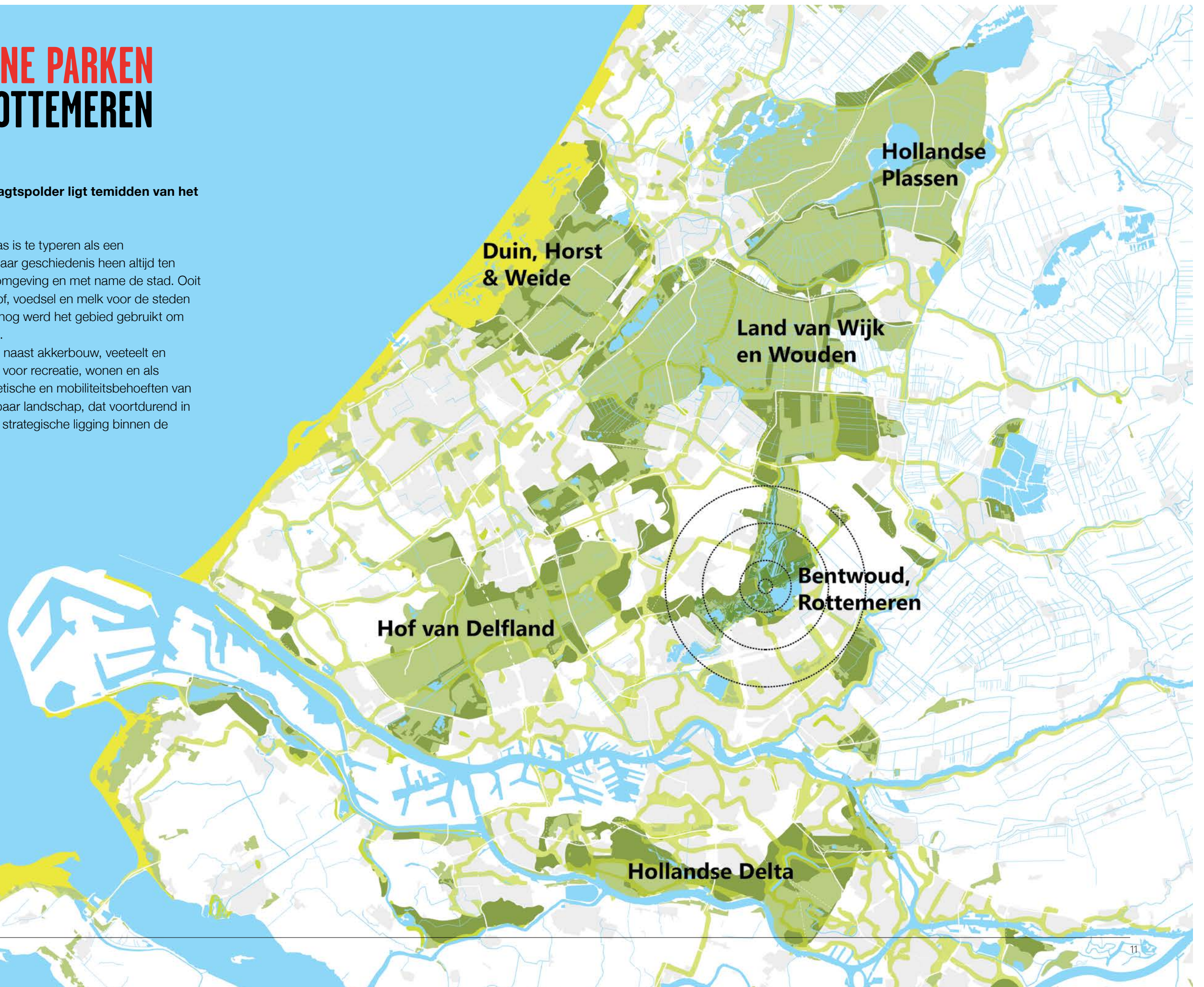
Sfeerbeeld Rottemeren

METROPOLITANE PARKEN BENTWOUD-ROTTEMEREN

‘Ruimte voor ruimte’ Eendragtspolder ligt temidden van het Bentwoud / Rottemeren.

Bentwoud-Rottemeren-Zuidplas is te typeren als een gebruikslandschap, dat door haar geschiedenis heen altijd ten dienste heeft gestaan van de omgeving en met name de stad. Ooit voorzag het gebied in brandstof, voedsel en melk voor de steden Rotterdam en Gouda. Recent nog werd het gebied gebruikt om het Rotterdams puin te storten.

Vandaag de dag is het gebied, naast akkerbouw, veeteelt en kassen, hoofdzakelijk ingericht voor recreatie, wonen en als doorvoerruimte voor de energetische en mobiliteitsbehoeften van de stedeling. Het is een maakbaar landschap, dat voortdurend in ontwikkeling is. De centrale en strategische ligging binnen de zuidvleugel draagt hier aan bij.





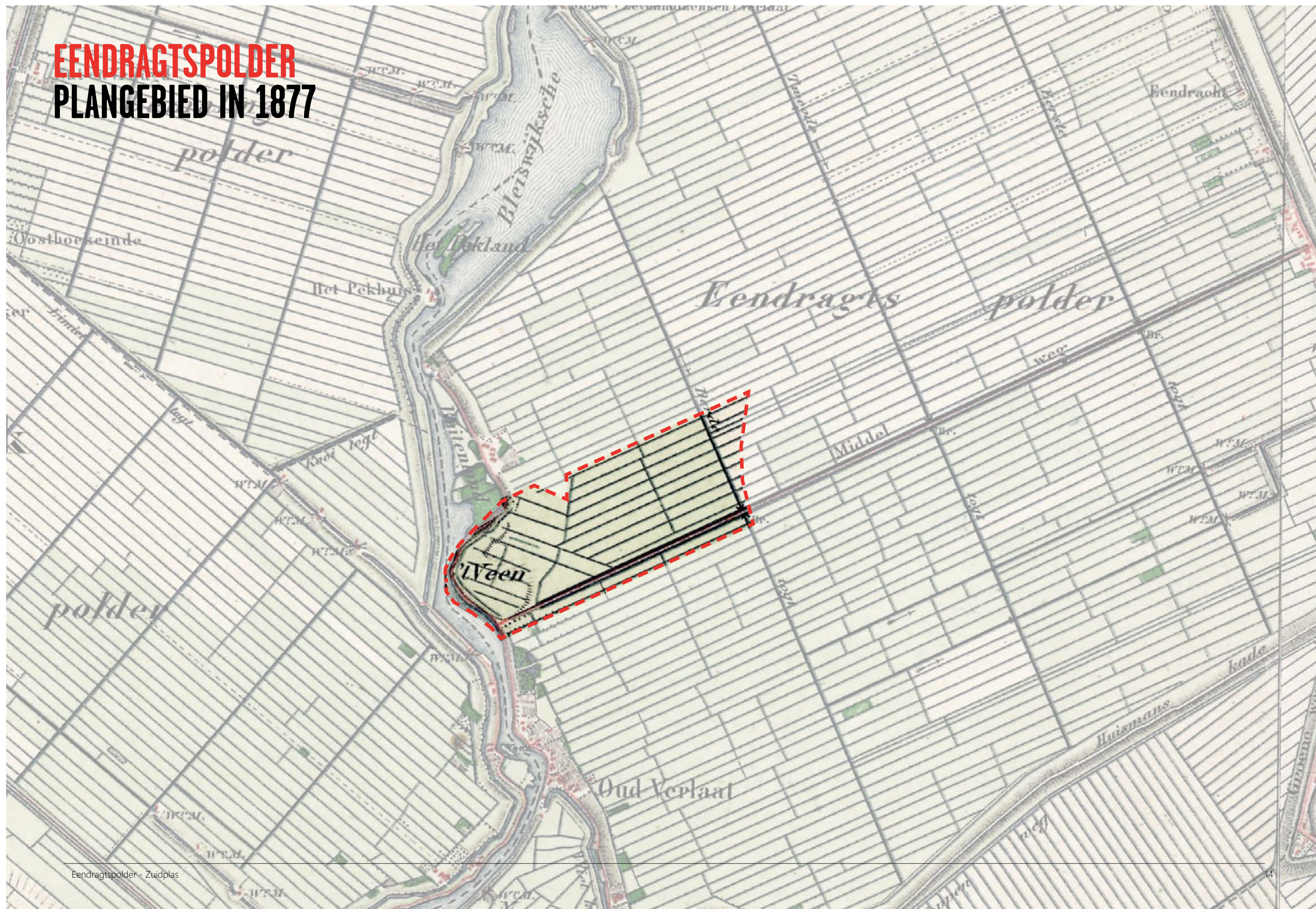
Zicht op projectgebied vanaf de Dirk Smitskade

1. Ruimte voor ruimte regeling

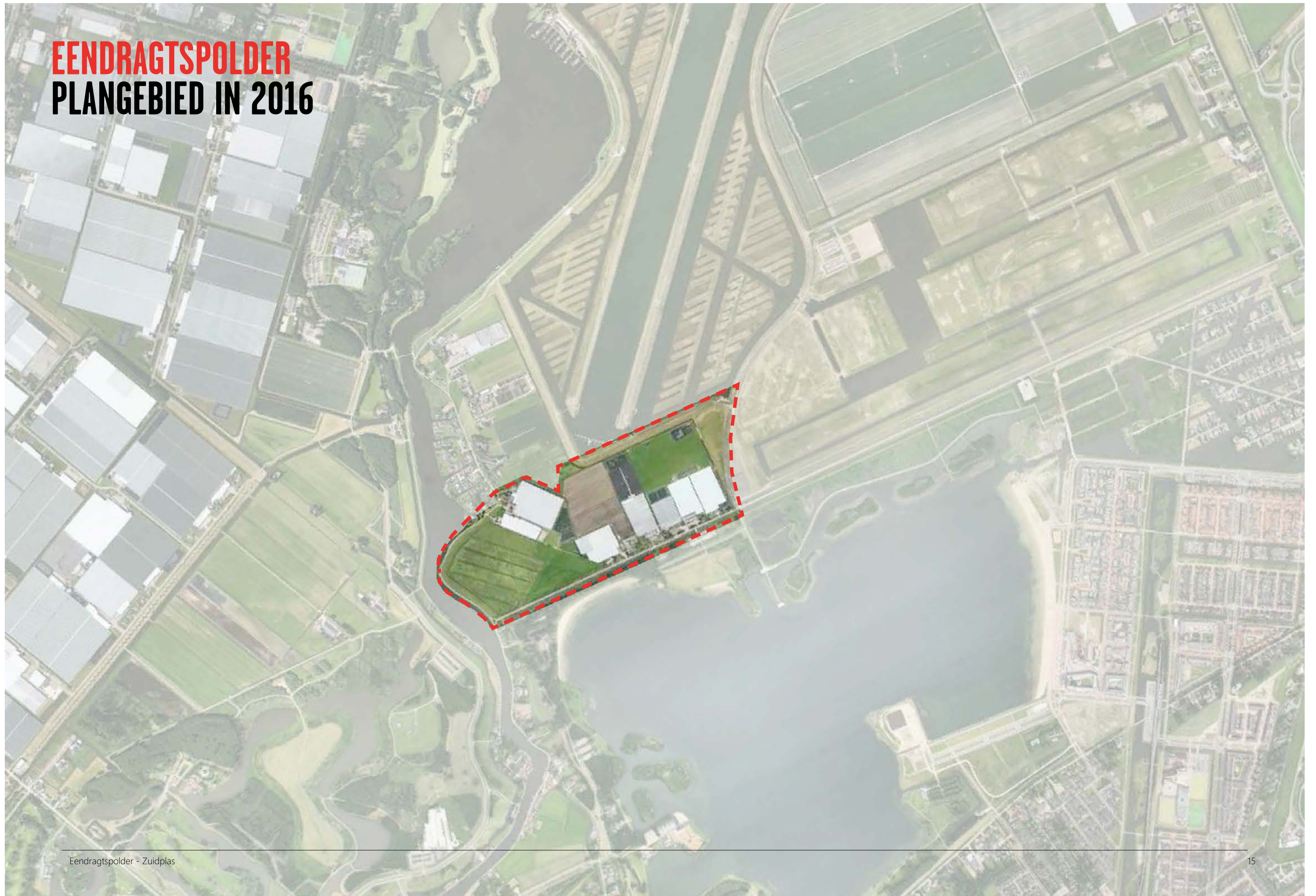
01.



EENDRAGTSPOLDER PLANGEBIED IN 1877



EENDRAGTSPOLDER PLANGEBIED IN 2016



2. Polderherstel

02.



Polderherstel.

Aan de Middelweg en Rottekade bevinden zich momenteel glastuinbouwcomplexen die -gelet op de maat en schaal- niet passen bij de korrelgrootte van de bebouwing in de Eendragtspolder en langs de Rotte. Op termijn zullen deze kassen worden gesaneerd of uitgeplaatst naar bijvoorbeeld het glastuinbouwgebied tussen Bergschenhoek en Bleiswijk. Hierdoor ontstaat ruimte voor ontwikkeling. Enerzijds voor polderherstel, anderzijds voor de ontwikkeling van een aantal villa's in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

Ingrediënten voor het polderherstel zijn:

- (1) Het uitplaatsen/saneren van de glastuinbouwcomplexen.
- (2) Het herstellen van het systeem van poldersloten.
- (3) Uitbreiden van het recreatief netwerk.
- (4) En het inzaaien van de gronden.

Daarnaast kan worden onderzocht of de locatie buiten de recreatieve doeleinden ook geschikt is voor nieuwe verdienmodellen via bijvoorbeeld (zonne- en wind) energie/ biomassateelt.

3. Projectgebied

03.

Eendragtspolder ontwikkeling (conceptueel)

De ontwikkeling waar het gebied voor staat is vertaald naar een Demarcatie-/ Zoneringskaart. Hierin zijn ook de gronden van het Recreatieschap opgenomen, de nieuwe begrenzing van de tuinderswoning-kavels, een indicatie van nieuwe watergangen en de aansluiting op het recreatieve net.

Legenda

-  Grens ontwikkelgebied Recreatieschap
-  Projectgebied 'Ruimte voor ruimte' Eendragtspolder
-  Gronden recreatieschap / zoneringskaart
-  Bestaande kavels
-  Watergang bestaand
-  Watergang te ontwikkelen
-  Recreatieve route



4. Uitgangspunten



Het project 'Ruimte voor ruimte' Eendragtspolder kent een lange voorgeschiedenis. De betrokken tuinders zijn circa twintig jaar geleden in dit traject terecht gekomen door het beperken van de ruimte voor uitbreiding van de glastuinbouw. Na het raadsbesluit voor het 'Ruimte voor ruimte' project is het traject intensiever geworden. Na haperingen door de economische crisis is er een plan ontwikkeld dat vervolgens in het participatie proces met de klankbordgroep geland is op de locatie van de huidige glastuinbouw. Het uitgangspuntendocument vanuit de klankbordgroep is bijgevoegde verbeelding met daarop de projectgrens, ontsluiting en inijk vanaf de Dirk Smitskade. De aangelegen bewoners van de Middelweg zijn meegenomen in het traject en hebben hun belangen ingebracht in dit plan. Dit heeft geresulteerd in het betrekken van de vervangingsopgave van één woning aan de Middelweg. In de nadere toekomst zullen de toekomstige bewoners ook hun kans krijgen om invloed te hebben op hun toekomstige nieuwe leefomgeving.



‘Ruimte voor ruimte’ Eendragtspolder is een toekomstige villabuurt aan de Willem Alexander roeibaan waarin ruimte komt voor 36 nieuwe vrijstaande woningen. Deel B van dit boek gaat over de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders waarbinnen de ontwikkeling plaats zal vinden.

Onderdelen van het plan zijn de woonwijk zelf en de recreatieve eilanden.

Karakteristiek aan ‘Ruimte voor ruimte’ Eendragtspolder is het wonen aan de groen opgezet polderlint. De polder, het water, de oevers en het opgaande groen staan centraal in het plan. Over het polderlint rijdt men door een wereld van hagen en bomen. De indraaiende hagen (inritten) zorgen ervoor dat de aanwezigheid van auto’s zo min mogelijk wordt ervaren. Ook zorgt de materialisatie ervoor dat de onderbreking van het groen door bezoekersparkeren en inritten beperkt blijft. De recreatie eilanden zijn het visitekaartje van het open polderlandschap. Overal in het plan vormen de ecologische oevers met plasdraszones een verrijking van de polder.

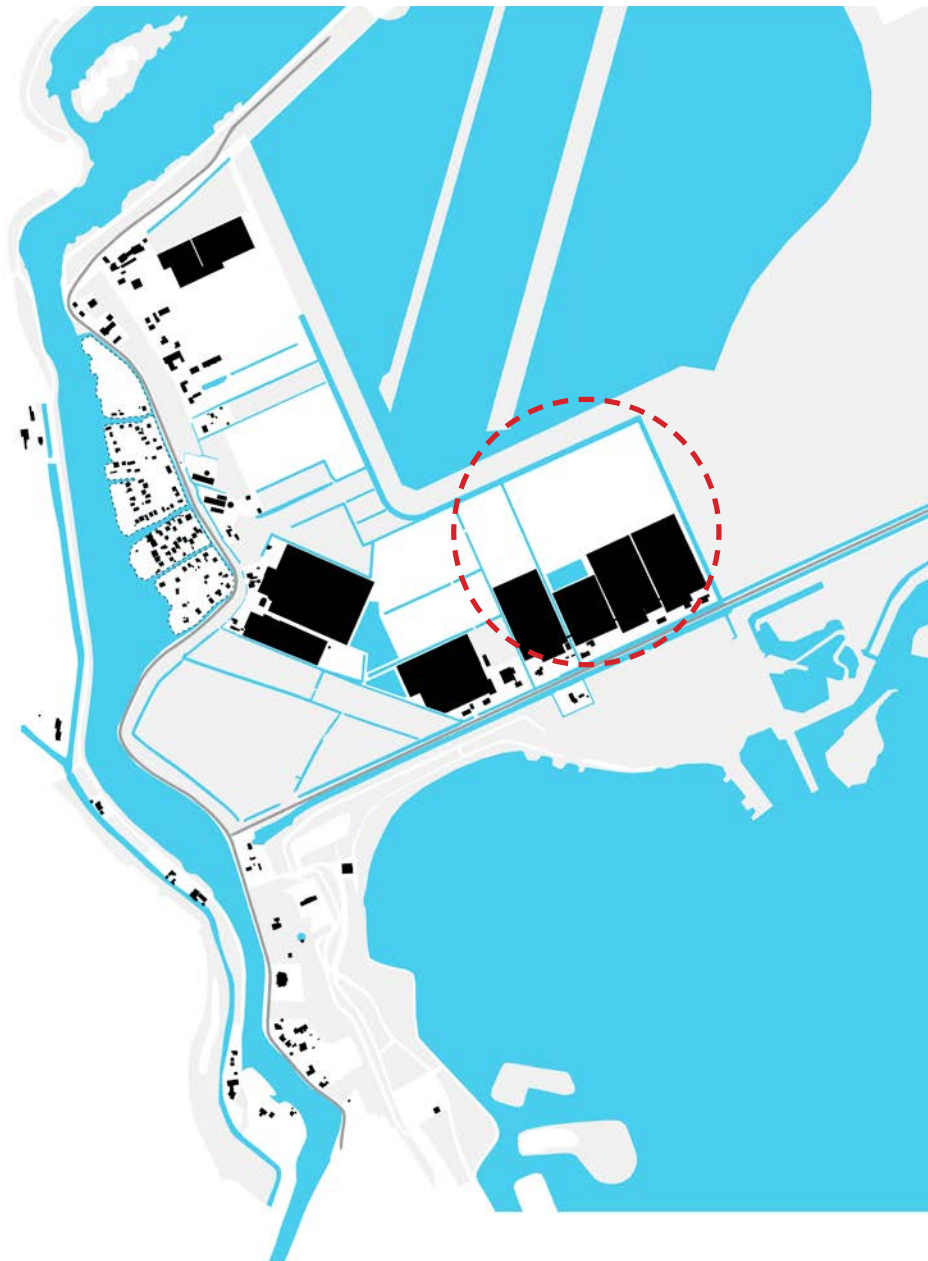
B. Deel 2

**RUIMTE VOOR RUIMTE
EENDRAGTSPOLDER**

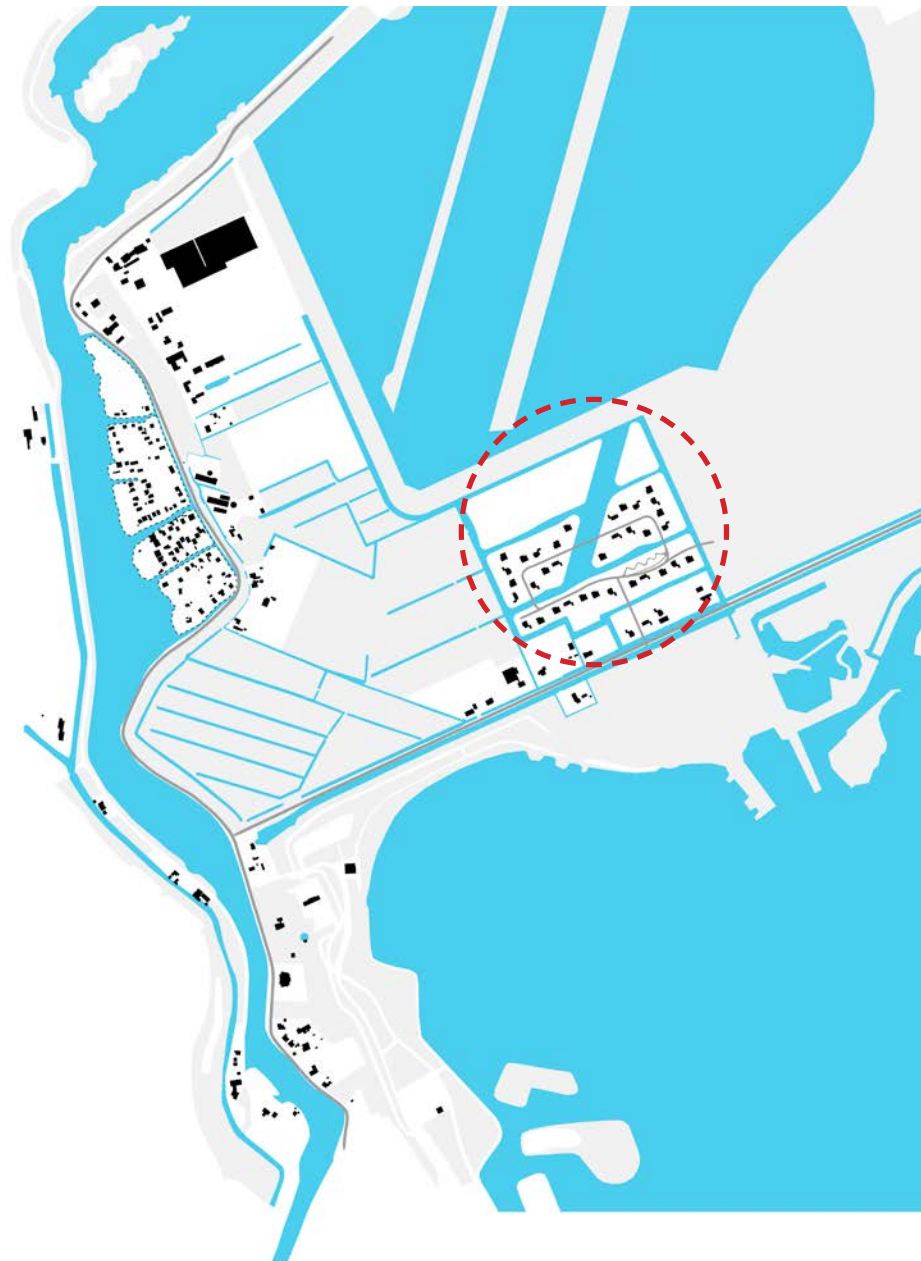


4.1. 'Ruimte voor ruimte' Eendragtspolder

04.



Huidige situatie



Plan

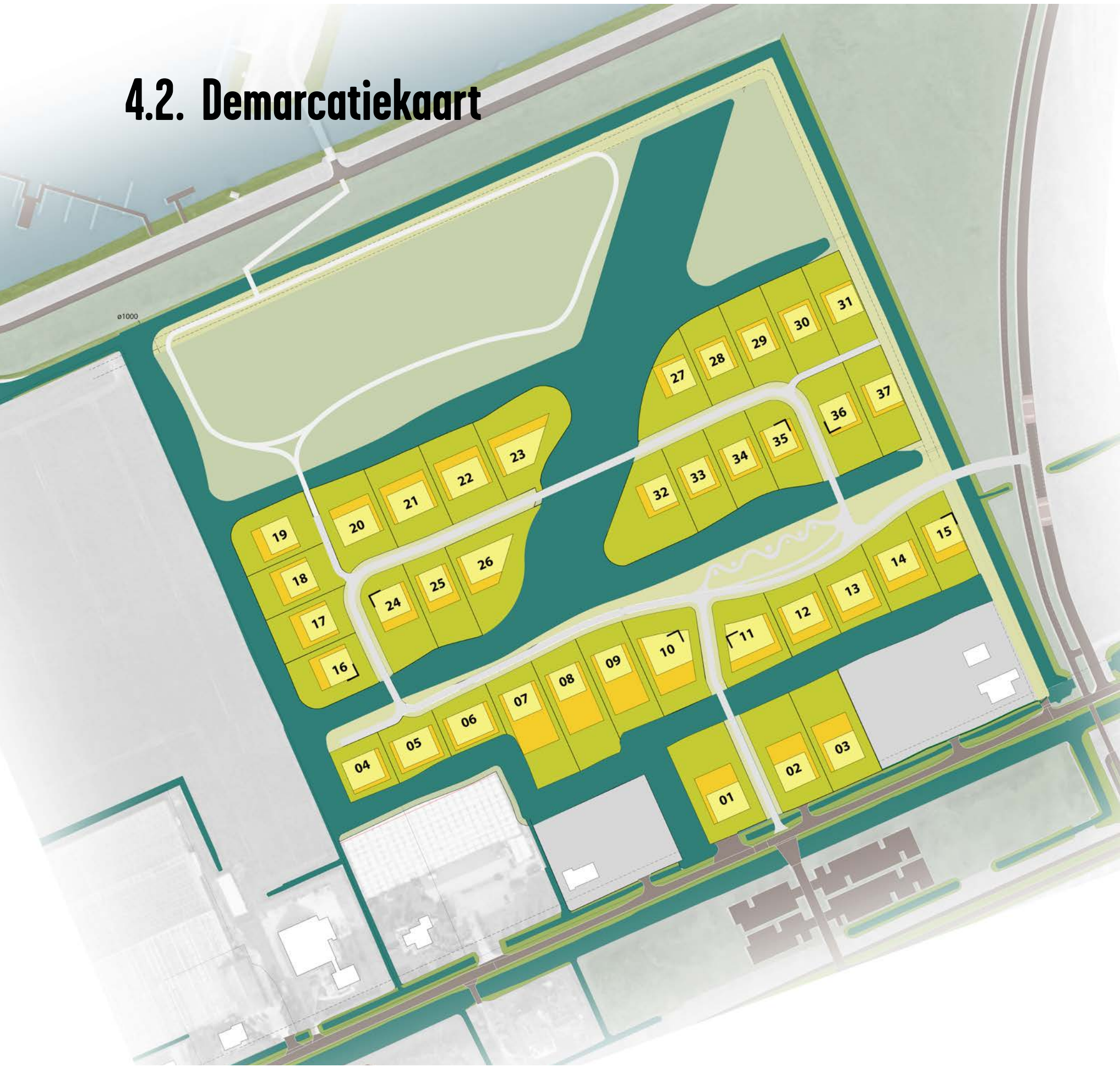
'Ruimte voor ruimte' Eendragtspolder

In de morfologie is goed te zien hoe 'Ruimte voor ruimte' Eendragtspolder zich zal voegen in haar landschappelijke context.

Het plan gaat uit van drie belangrijke ingrediënten:

- Doorzetten van kleine woongemeenschappen.
- Kleinere korrel passend bij maat en schaal van de Eendragtspolder / Rottemeren.
- Herstel van de slotenstructuur (polderherstel).

4.2. Demarcatiekaart



Demarcatiekaart

In de demarcatiekaart staan de belangrijkste regels verbeeld. Het is de opmaat voor een bestemmingsplan. Daar waar het kan is flexibiliteit ingebouwd. Waar het moet (op de belangrijkste hoeken en zichtlocaties binnen- en aan de randen van de wijk) wordt zekerheid ingebouwd. Zo ontstaat er een robuust ruimtelijk raamwerk dat de landschappelijke kwaliteit garandeert maar tegelijkertijd ruimte laat voor veranderende woonwensen in de toekomst.

- Kavel -bouwvlak.
- Indeling van het bouwvlak.
- Hoofdvolume
- Bijgebouwen
- Verplicht te volgen rooilijn.
- Kavel - niet te bebouwen.
- Water.
- Verkeer.
- Groen (incidenteel parkeerplaats / inrit).

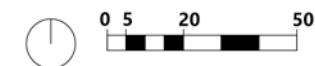
4.3. Indicatieve plankaart



‘Ruimte voor ruimte’ Eendragtspolder

De plankaart links is een indicatieve verbeelding van Het project. Het is een mogelijk resultaat op basis van de regels uit het demarcatieplan. Door flexibiliteit in toekomstige keuzes voor bijvoorbeeld woningtype, situering van de woning binnen het bouwvlak en de daaraan gekoppelde logische locatie van de inrit is het uiteindelijke plan flexibel en dus geen blauwdruk.

Het groen staat centraal in het rondgetrokken polderlint. Men rijdt hier door een wereld van hagen. De indraaiende hagen (inritten) zorgen ervoor dat de aanwezigheid van auto's zo min mogelijk wordt ervaren. Ook zorgt de materialisatie ervoor dat de onderbreking van het groen door bezoekersparkeren en inritten beperkt blijft. De recreatieeilanden zijn het visitekaartje richting de Dirk Smitskade en het open polderlandschap. Hier staan de ecologische oevers met plasdraszones centraal. Wilgen, elzen en riet worden incidenteel afgewisseld met steigers behorende bij de woningen.



4.4. Landschappelijk Raamwerk - Wereld van riet en hagen



Wereld van riet en hagen

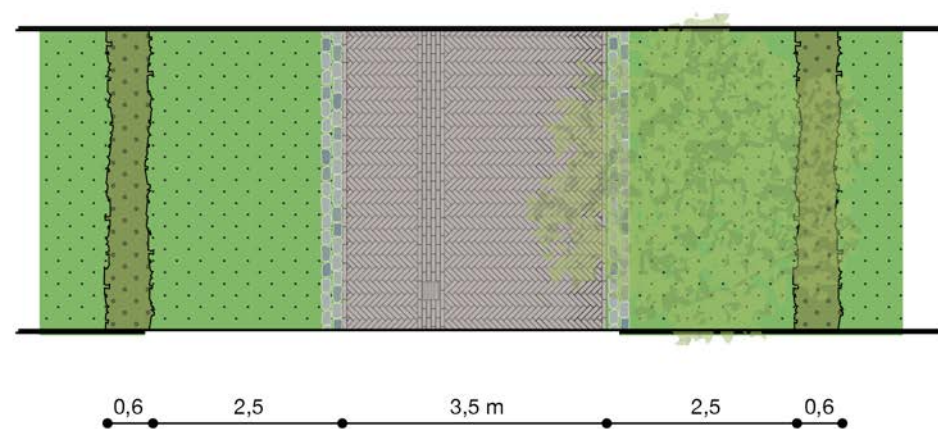
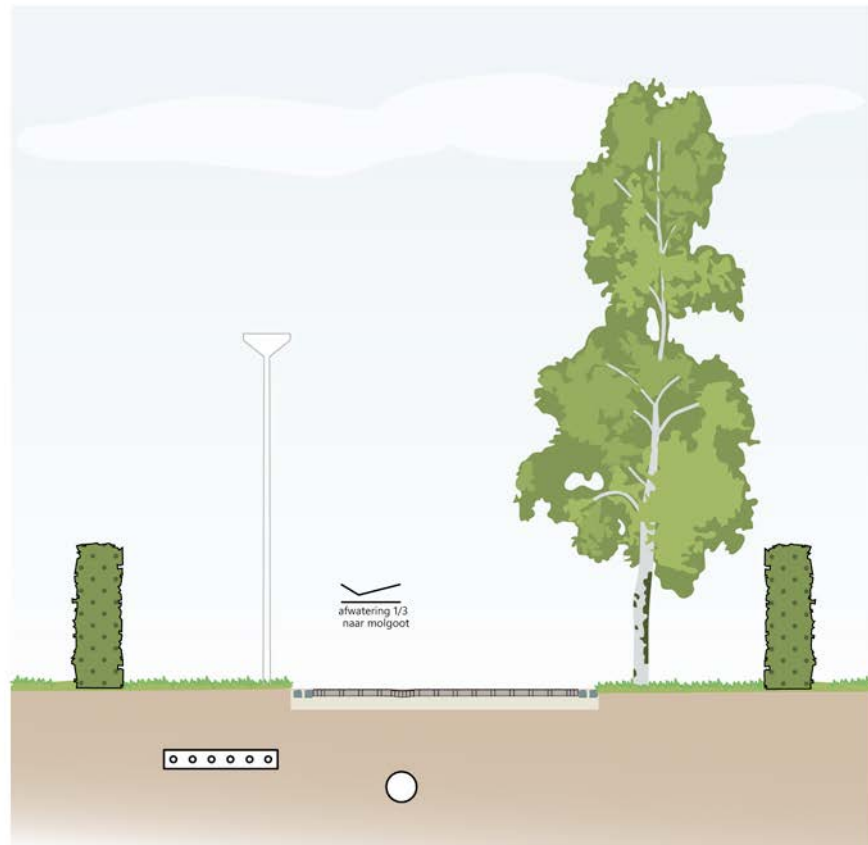
Groenbeleving van de polder staat hier voorop. Belangrijkste ingrediënten hiervoor zijn het rondgetrokken fietslint, met indraaiende hagen en grasbermen als zachte overgangen naar de kavels en de ecologische plas-draszones met wilgen en riet aan de randen van het plan. Naast het polderlint is ruimte voor een natuurlijke speelplaats.

4.5. Woonstraat



De woonstraat is minimalistisch vormgegeven met smalle rijloper zodat wagens elkaar niet kunnen passeren maar moeten uitwijken over de inritten. Deze manoeuvre geldt als snelheidsbeperkende maatregel om het verkeer de maximale snelheid te laten respecteren. De inritten zullen aangelegd worden in gelijke materialisering tot aan de poort voor een zorgvuldige inrichting.



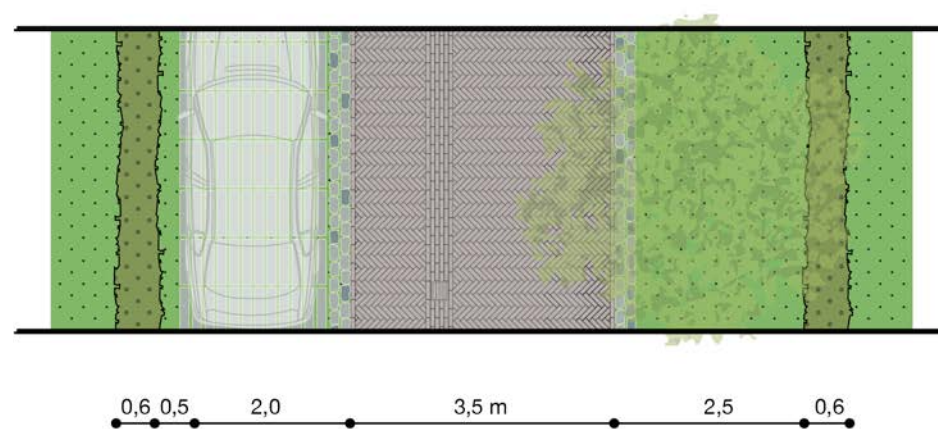
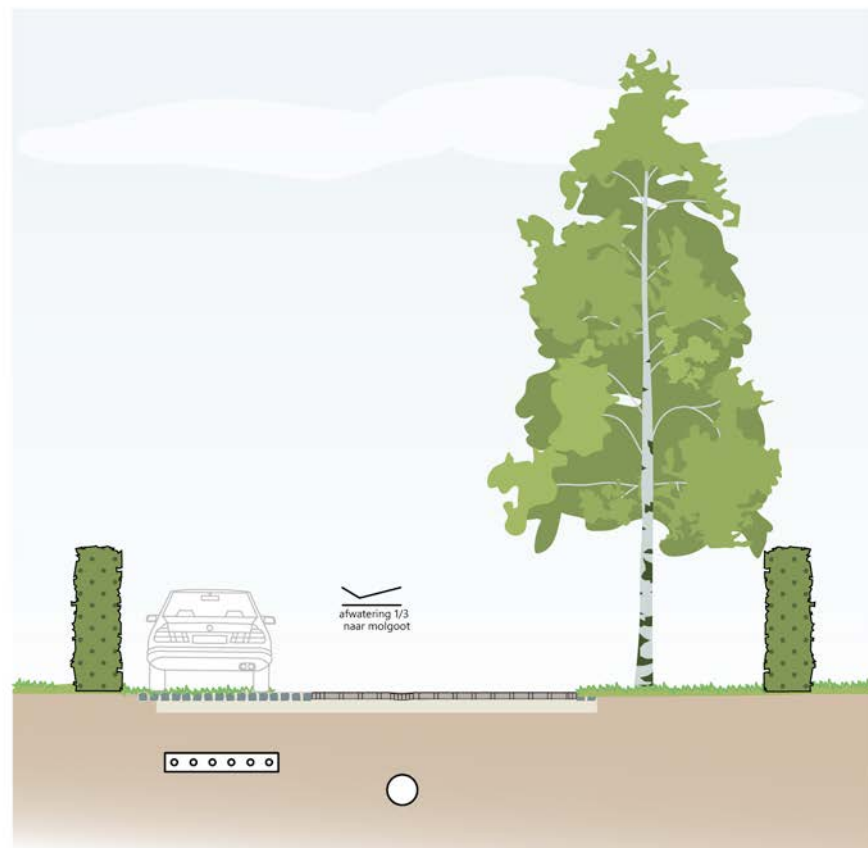


• Inrichtingsprofiel Woonstraat 1:100.

1.80m kabels- en leidingenstrook aan één zijde van de berm.

Ambitie = Bomen aan één zijde. Ligging riolering nader te onderzoeken.

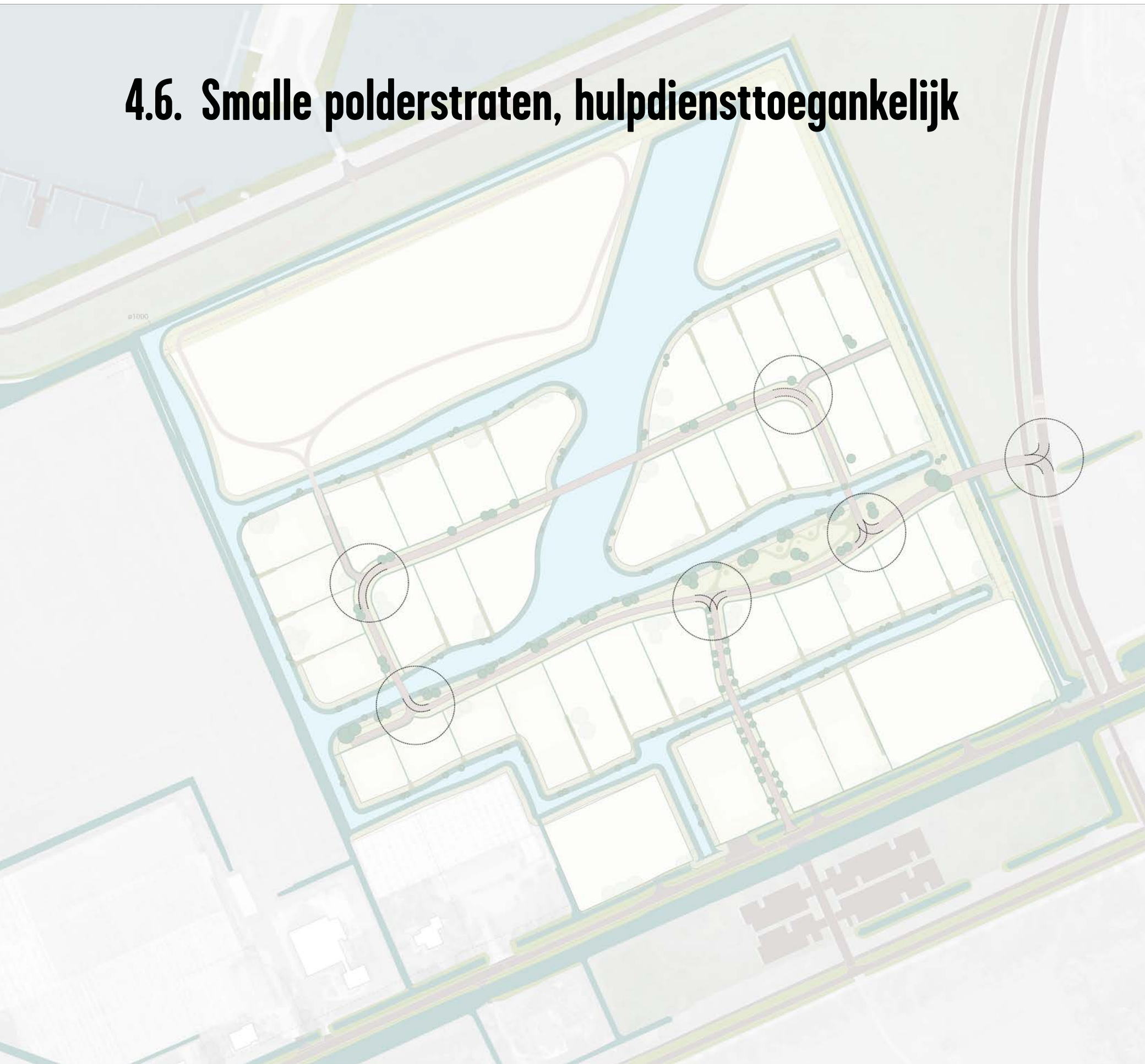
Afwatering naar molgoot.



- **Inrichtingsprofiel Woonstraat 1:100.**
Incidentele parkeerplaats.

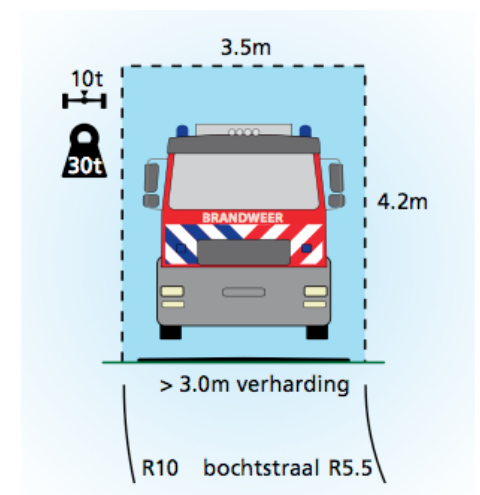
1.80m kabels- en leidingenstrook aan één zijde van de berm.
Ambitie = Bomen aan één zijde. Ligging riolering nader te onderzoeken.
Afwatering naar molgoot.
Incidenteel parkeren.

4.6. Smalle polderstraten, hulpdiensttoegankelijk

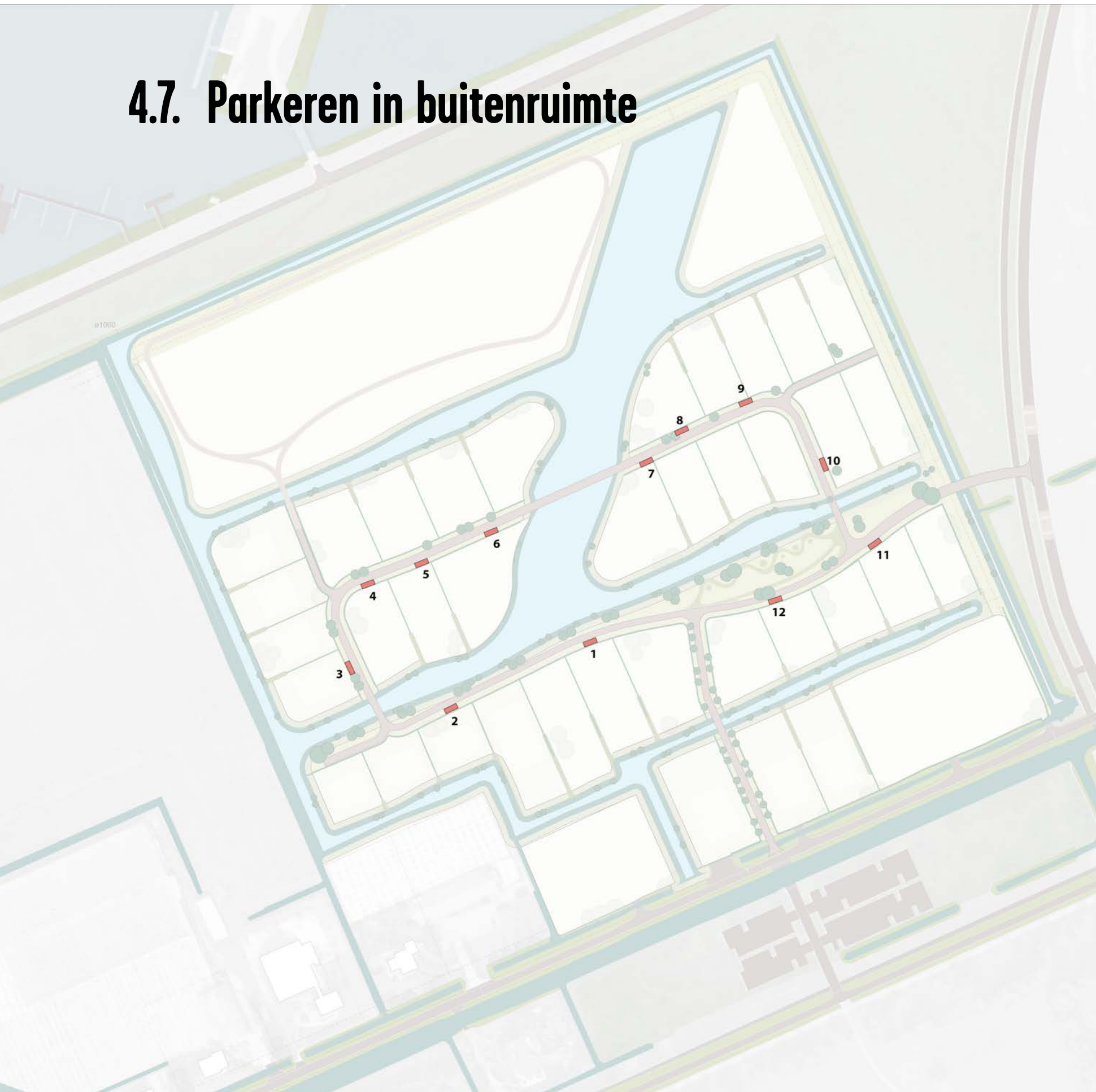


Smalle polderstraten

Het plan gaat uit van smalle polderstraten, refererend aan polderweggetjes. Deze wegen zijn echter wel toegankelijk gemaakt voor hulpdiensten (en auto's met caravans / ladderwagens). In het schema hiernaast staan de bochtstralen ingetekend voor de brandweer.



4.7. Parkeren in buitenruimte



Parkeren

De gestelde parkeernorm is 2,6pp per woning. Waarvan 2,3pp is ingevuld op eigen terrein en maximaal 0,3pp per woning integraal mee-ontworpen in de openbare ruimte. Om de straten een minimalistisch en zo groen mogelijk profiel mee te geven zijn deze parkeerplaatsen gekoppeld aan de inritten en liggen verspreid over het plangebied. Door de royale grasberm is incidenteel parkeren (voor een feestje) ook mogelijk in berm.

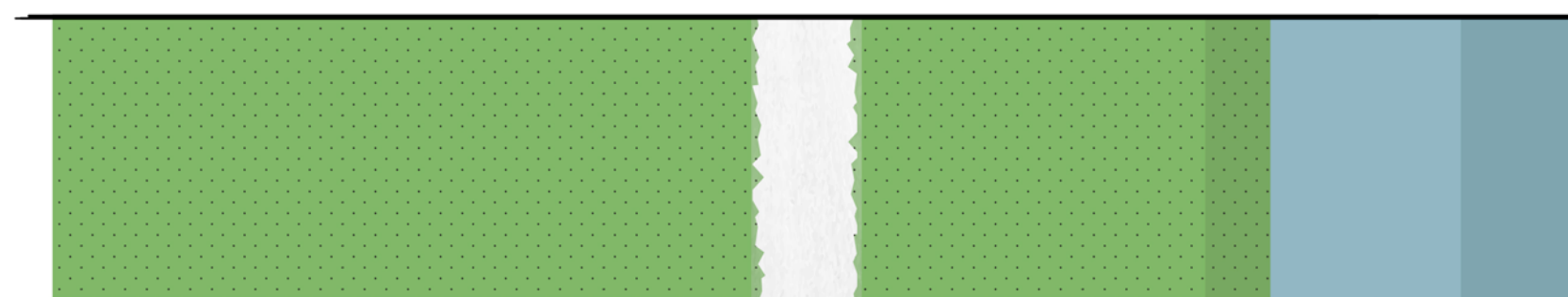
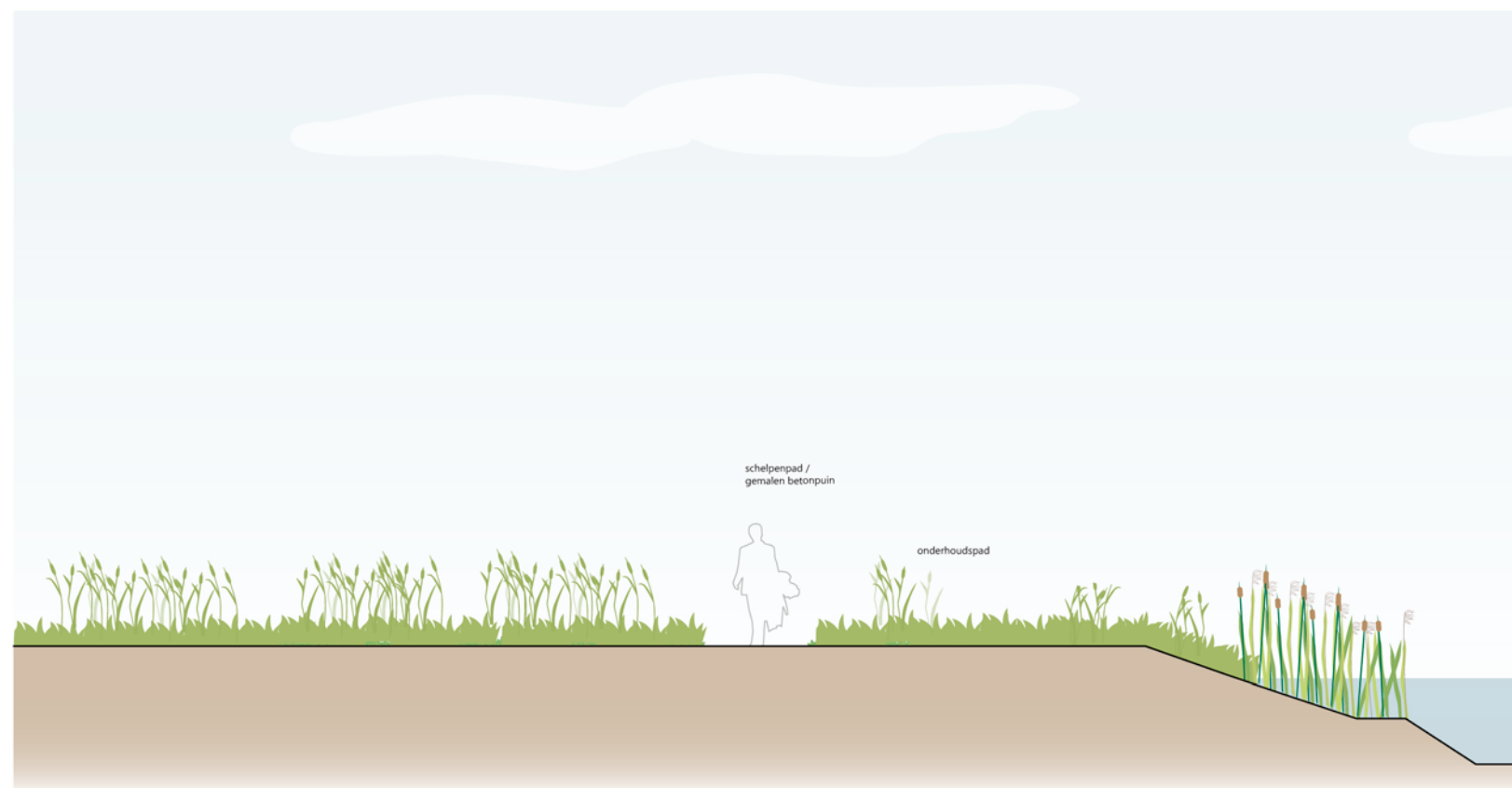


4.8. Recreatie eilanden



Recreatie eilanden

De nationale buisleidingreservering zal ingericht worden als schraal grasland met recreatief doeleind. Door het graven van de watergang wordt deze strook opgeknipt in twee eilanden die openbaar toegankelijk zijn vanaf het doorgetrokken lint. Voor het onderhoud van de hoofdwatergang onderaan de Dirk Smitskade (dijk/kwelsloot) is een recreatief pad wenselijk.



1,5 5



- **Inrichtingsprofiel 1:100.**
Wandelpad op de recreatie eilanden

Het 'schelpenpad' op het recreatie eiland maakt het mogelijk om een ommetje te maken in de polder. Het pad is te gast in de polder en zal zeer ingetogen worden vormgegeven. Het pad valt samen met het eventuele onderhoudspad van de hoofdwatervang maar houdt afstand van de achtertuinen van de woningen. Voor de materialiseren valt te denken aan een echt schelpenpad ofwel een alternatief met gemalen betonpuin op een grove brede puinlaag.

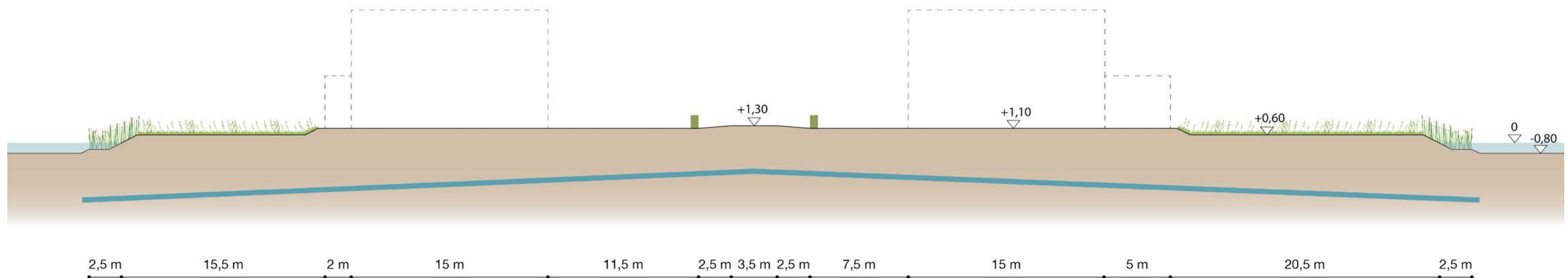
4.9. Hoogtekaart



Voor een natuurlijke afkoppeling van het hemelwater is gekozen om de as van de weg hoger aan te leggen. Zodoende is het plan bestand tegen extreme weersomstandigheden. Het hemelwater loopt af of infiltreert al in de bodem vanaf de as van de weg langs de woningen. Het vloerpeil van de woningen wordt later nog bepaald. De kavels krijgen een hoogteverschil in grondpeil. De kavels zijn hoger langs de weg en lager bij het water. Dit vergroot het contact met het water en zodoende de kwaliteit van wonen aan het water. De plasdras zones zijn veilig voor kleine kinderen en zeer bevordelijk voor de ecologische waarden en waterkwaliteit.



De hoogtes van het plan zijn zo ontworpen dat de weg het hoogste punt is in het plan. De hoge rug zorgt ervoor dat het water kan afwateren langs de woningen naar de watergangen. Bij het vaststellen van het vloerpeil van de woningen dient daar rekening mee te worden gehouden. Deze klimaatadaptieve maatregel zorgt ervoor dat kavels ingericht worden op het laten afwateren van hemelwater bij extreem weer en dat de openbare ruimte nooit onder water staat.



Getoonde maatvoering is indicatief en verandert mee met het plan.

Voor het hoogteprofiel is de basis een afwaterend dakprofiel. Op de percelen dient rekening gehouden te worden met deze afwatering.



Sfeerbeeld Rottemeren

4.10. Duurzaam

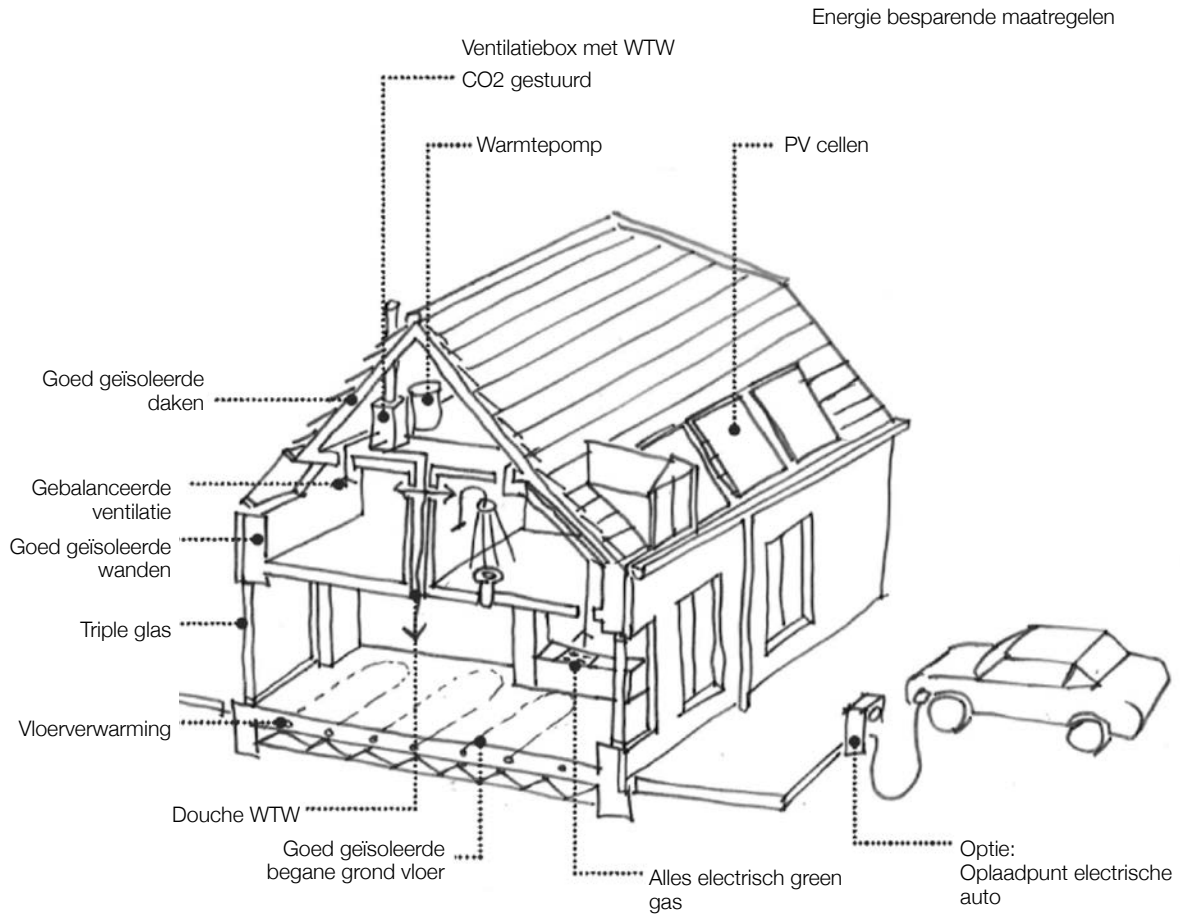


gasloze wijk

zonne-energie

Door de bijzonder landelijke ligging in de Eendragtspolder is het een ideaal project om anders te handelen op het gebied van duurzaamheid. Traditionele systemen zijn niet direct de meest voor de hand liggende oplossing. De gemeente vraagt de ontwikkelaars andere oplossingen aan te bieden en stelt als belangrijk criteria de gasvrije wijk.

Eerlijke bouwmaterialen (zoveel als mogelijk bio-based materialen) terug te herleiden in het materialenpaspoort, lokale energieopwekking voor elektriciteit maar ook warmte, faciliteren van voorzieningen voor elektrisch rijden en het afkoppelen van het hemelwater via helofyten naar het oppervlakte water zijn voorbeelden van de nog vast te stellen duurzame maatregelen in het masterplan.





Sfeerbeeld Rottemeren

5.1. Openbare ruimte

05.



5.2. Kleur- en materiaalgebruik



Enigszins afwijkend op de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Zuidplas wordt het uitgangspunt voor deze wijk gebakken materiaal. Dit gezien de exclusiviteit en beoogde ruimtelijke kwaliteit van 'Ruimte voor ruimte' Eendragtspolder. De ambities uit het LIOR met betrekking tot duurzaamheid en veiligheid (verkeersveilig inrichten) blijven onverminderd van toepassing.

Polderlint

Gebakken bruine klinker bestrating

Kasseien (opsluitband en afvalinzamelingszone)

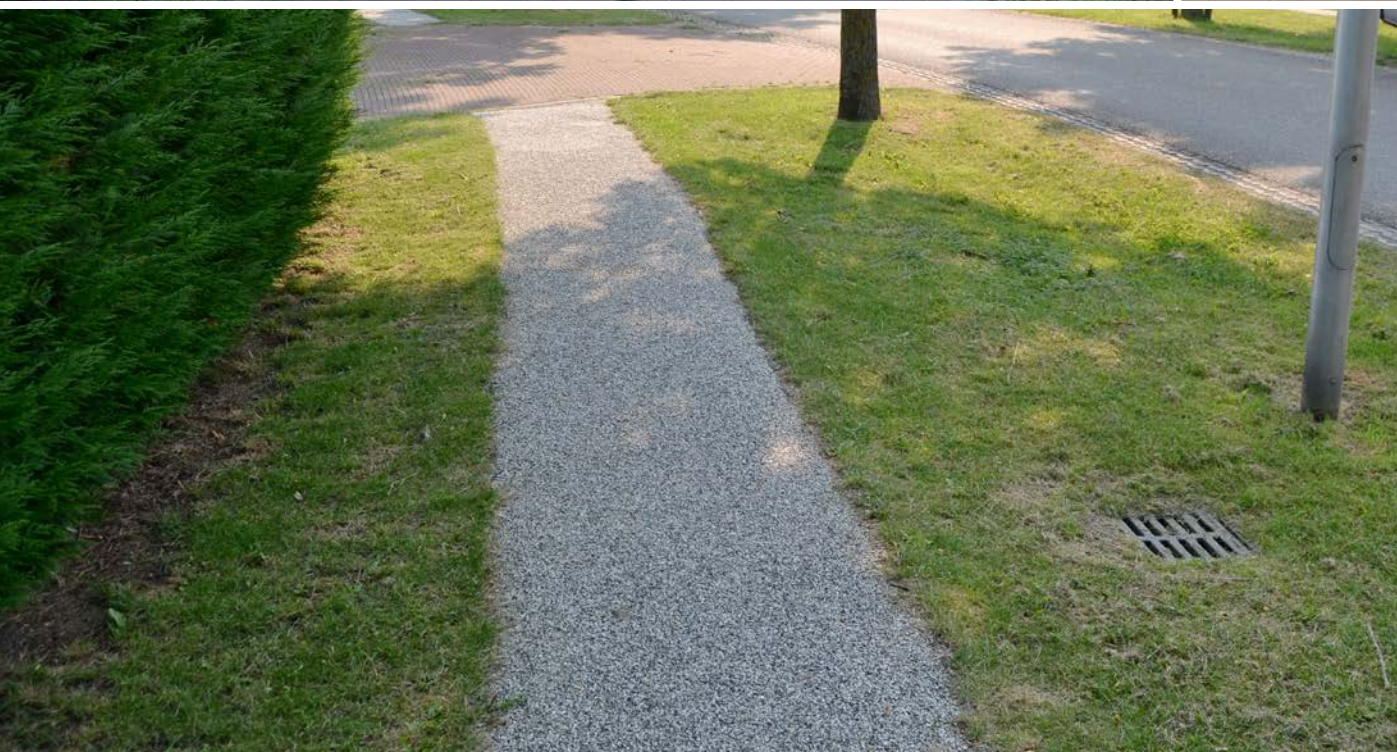
Grasbetontegels Bv. Grasslines big (inrit & parkeren)

Gras en gemengde hagen (inheemse beplanting)

Materialen dienen in later stadium bemonsterd te worden door het Kwaliteitsteam.

Schelpenpad

Schelpenpad of alternatief gemalen betonpuin (voetpad)



5.3. Natuurspeelplaats



Voor spelen en ontmoeting is er een kleinschalige natuur-speellocatie in het midden van het plan met circa drie speeltoestellen. Ligging is op maximaal 300m van alle woningen en daarmee is de speelplek voor alle bewoners goed bereikbaar. De speelplaats is onderdeel van polderlint en zal ingetogen worden ingepast in het landschap. De verdere vormgeving van het natuurspeelplaats dient te worden afgestemd met het Recreatieschap en de gemeente in samenwerking met de toekomstige nieuwe bewoners.





inheemse beplanting

Inheemse beplanting refererend aan het polderlandschap.

Als straatbomen de Abeel, Berk en Els.

In de plasdraszone langs het water Riet, Wilgen en Elzen.

Salix alba Wilig			
Betula pendula Berk			
Alnus x spaethii 'Spaeth' Els			
Alnus glutinosa 'Laciniata' Zwarte Els			
Corlyus avellana Gewone Hazelaar			
Populus alba 'Nivea' Witte abeel			
Populus canescens 'De Moffart' Grauwe abeel			
Phragmites australis Riet			

5.4. Beplantingsplan



-  **- Woonstraat.**
Woonstraat (Abeel, Berk en Els.)
-  **- Plasdras-zone.**
(Wilgen en Elzen)
-  **- Op kavel.**
Naar wens / inzicht van toekomstig bewoner.

5.5. Nutsvoorzieningen



Indien mogelijk worden nutsvoorzieningen- en trafohuisjes weggewerkt in een haag. Wanneer niet ingepakt in de haag, dan verbijzonderd vormgegeven.

Uitgangspunt voor de afvalinzameling zijn twee kliko's per woning. Deze worden aangeboden langs de straat (in de groenzone).

Wijkvoorzieningen bv trafo en pompgemaal worden geconcentreerd aan het begin van de wijk en aangekleed met royaal groen.

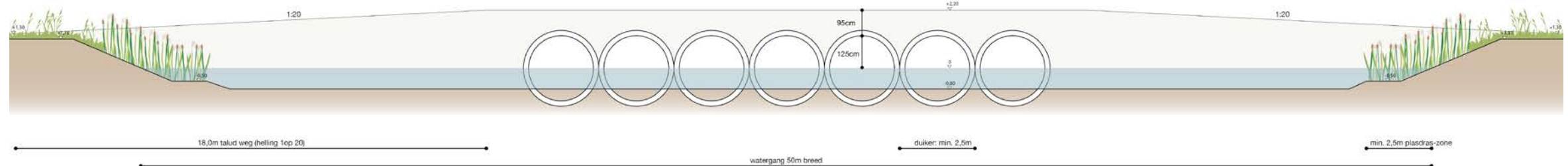
5.6. Kunstwerken



- Impressie duikerbrug brede watergang



- Variant met doorvaarthoogte 125cm, breedte 2,5m.



In het project kruist het polderlint meerdere watergangen. Aan de buitenzijde van het plangebied ligt de hoofdwatgang van HHSK (Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard) met de entree naar het plan. Centraal in het plan ligt de kruising over de brede watergang en daarnaast liggen er nog drie kleinere overgangen verspreid in het plangebied. De eisen met betrekking tot het beheer zijn dat de doorvaarthoogte minimaal 1 meter moet zijn zodat de onderhoudsboot overal kan komen. De ambitie is om deze uit te voeren met royale stalen duikers die niet onderdoen voor een brug. Referentie hiervoor is de recent gerealiseerde brugduiker in de Vierde Tochtweg te Moordrecht. Voor de overkruising van de brede watergang willen wij inzetten op een serie stalen duikers voor maximale transparantie. Mocht dit niet uitvoerbaar zijn wordt samen gezocht naar een andere oplossing.



Locatie voor aansluiting op Slingerkafe

5.7. Duikerbrug Slingerkade



Huidige situatie aansluiting Slingerkade op Middelweg.



Indicatief ontwerp verkeersaansluiting.
Fietsers draaien fietspad op voorafgaand aan T-aansluiting.
Inrichtingsdetails nader vorm te geven.



Sfeerbeeld Rottemeren

6.1. Type kavels

06.

De verschillende posities van de kavels in het plan bepalen mede hun sfeer, oriëntatie en uitstraling en daarmee de mogelijkheden op de kavel omtrent een zorgvuldige vormgeving van de architectuur.

● (1) Eiland West

De woningen op Eiland West hebben een directe verbinding naar het recreatie eiland en een opgang op de dijk naar de Dirk Smitskade en de Willem Alexander roeibaan. Woningen op de westzijde kijken uit over de naastgelegen landbouwgronden.

● (2) Eiland Oost

Woningen op het Eiland Oost delen het kleine recreatie eiland. Woningen aan de oostzijde kijken met de achterzijde naar de Slingerkade hier is aandacht voor inrichting van de kavel een aandachtspunt.

● (3) Polderlint

Woningen aan het Polderlint staan voorop de kavel en kennen een grote diversiteit aan kaveloppervlaktes. Kleine kavels worden afgewisseld met soms zeer royale tuinen op het zuiden.

● (4) Woningen Middelweg

Aan de Middelweg wordt een bestaande tuinderswoning omgezet naar drie kavels om het project 'Ruimte voor ruimte' Eendragtspolder gezicht te geven aan de Middelweg. Deze kavels hebben vanwege de ligging op het noorden een ruimer kaveloppervlak.

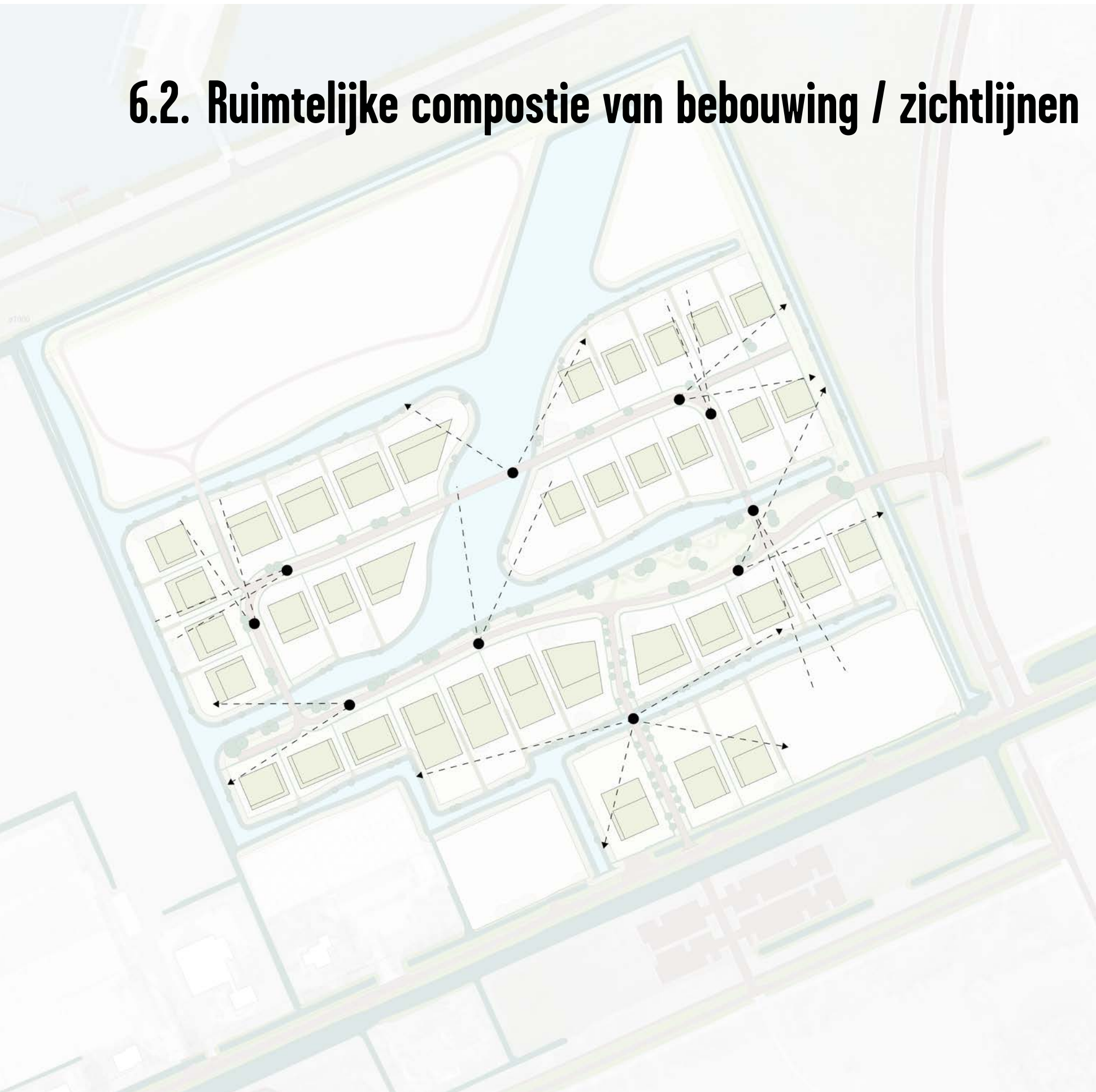
● (5) Specials

De bijzondere kavels op de belangrijke hoek/zichtlocaties in het plan krijgen extra aandacht vanuit de beeldkwaliteit. Dubbele oriëntatie is veelal vooraf opgelegd. De woningen worden gebouwd vanuit meerdere zichthoeken en staan zo gepositioneerd op de kavel dat bijgebouwen aan het zicht van het doorgaande verkeer worden onttrokken. In speciale gevallen zal in overleg met het kwaliteitsteam een verbijzondering opgelegd worden.

┐ Verplichte rooijlijn

Op markante plekken: entrees en kruisingen wordt een verplichte rooijlijn voorgesteld om de plek te markeren. Tegelijkertijd geeft deze lijn aan waar het gebouw moet staan met haar meest representatieve zijde.

6.2. Ruimtelijke compositie van bebouwing / zichtlijnen



Ruimtelijke compositie

Uitgangspunt is dat de bebouwing op minimaal 10m (*) afstand van elkaar staat. Voor de uitbouw is dit minimaal 6m. (*) Hierdoor is er voor de bebouwing in de 'tweede lijn' altijd zicht richting de polder (tussen de woningen door). De kavels op de hoeken zijn zo ontworpen dat er altijd doorzichten zijn vanaf de duikers richting het omliggende landschap.

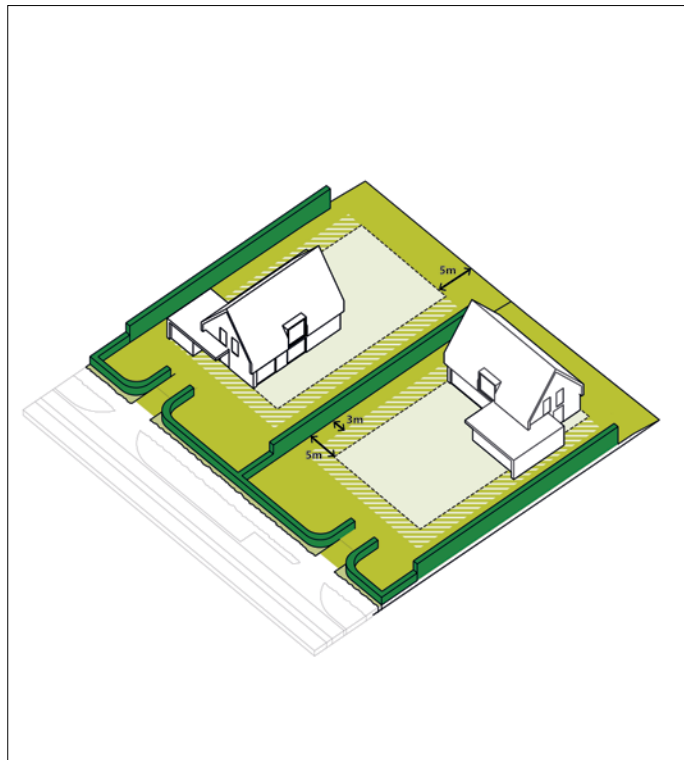
Zicht vanaf de dijk

Daarnaast zijn er de lange doorzichten door het plan. Vanaf de hoger liggende dijk is er zicht op het achterliggende polderlandschap. Daarnaast is er zicht van Middelweg tot aan de Rottekade.

(*) Tenzij het demarcatieplan meer bouwruimte toelaat (dan respectievelijk 8 en 5m).



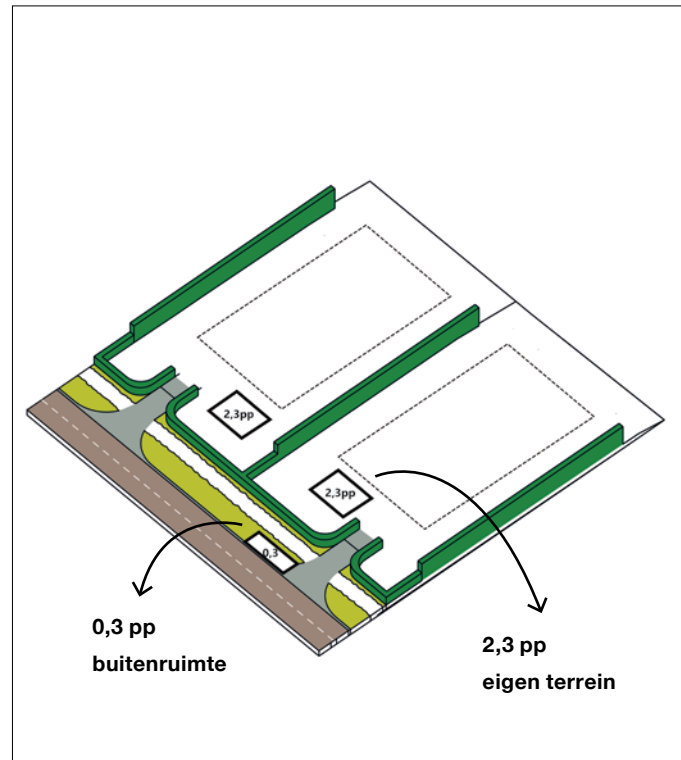
6.3. Regels kavels



6.3.1. Bouwvlak.

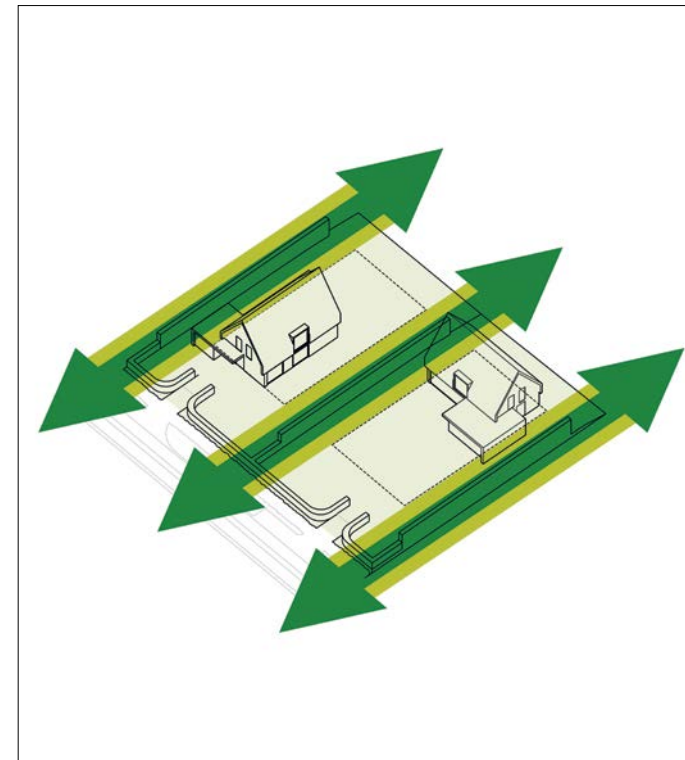
Bebouwing is alleen toegestaan binnen de daarvoor aangegeven bouwzone. De bebouwing is te gast in de polder en dus ondergeschikt aan het landschap. Een flink deel is dan ook onbebouwd. Het hoofdvolume staat niet dichters dan 5m (*) vanaf de randen van het kavel. Incidenteel kan tussen de kavels op 3m (*) afstand een 1-laagse uitbouw worden gebouwd met plat dak. Bebouwing staat zo altijd minimaal 6m (*) van elkaar vandaan. Hoofdvolumes zelfs 10m (*).

(*) Tenzij het demarcatieplan meer bouwruimte toelaat (dan respectievelijk 8 en 5m).



6.3.2. Parkeren.

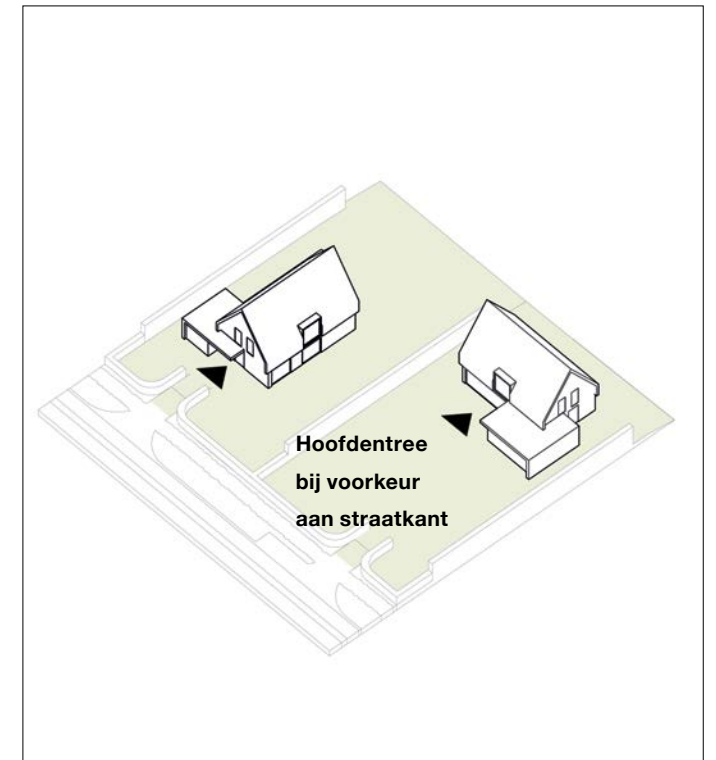
Parkeernorm is 2,6pp per woning. Waarvan 2,3pp opgelost op eigen terrein en 0,3pp per woning integraal mee-ontworpen in de buitenruimte. Om de straten zoveel mogelijk groen te houden zijn deze gekoppeld aan de inritten van de kavels.



6.3.3. Woning oriëntatie en zichtlijnen.

De bebouwing is te gast in de polder. Tussen de kavels door, of vanaf de dijk over de kavels heen is het omliggende polderland zichtbaar. Hoofdvolumes staan altijd minimaal 10m (*) van elkaar vandaan. Voor de enkellaagse uitbouw is dit 6m (*). Hierdoor zijn er doorzichten tussen de bebouwing door.

(*) Tenzij het demarcatieplan meer bouwruimte toelaat (dan respectievelijk 8 en 5m).

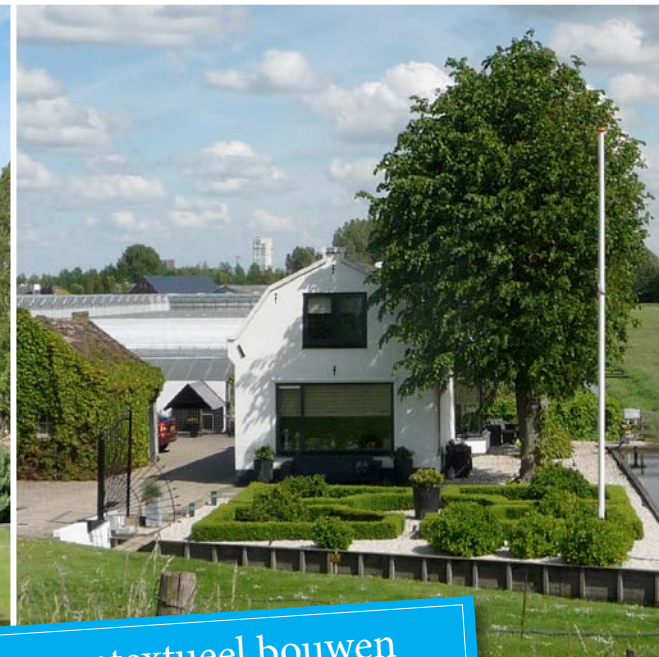


6.3.4. Hoofd- en bijgebouw.

Hoofdentree van de woning bij voorkeur gesitueerd richting entree / inrit van het kavel. Uitgegaan wordt van de basisvorm van een herkenbare woning. Rechthoekig hoofdvolume (één laag tot max anderhalve laag met kap) en bijvolume in de architectuur van de woning eventueel met plat dak.

7.1. Architectuur

07.



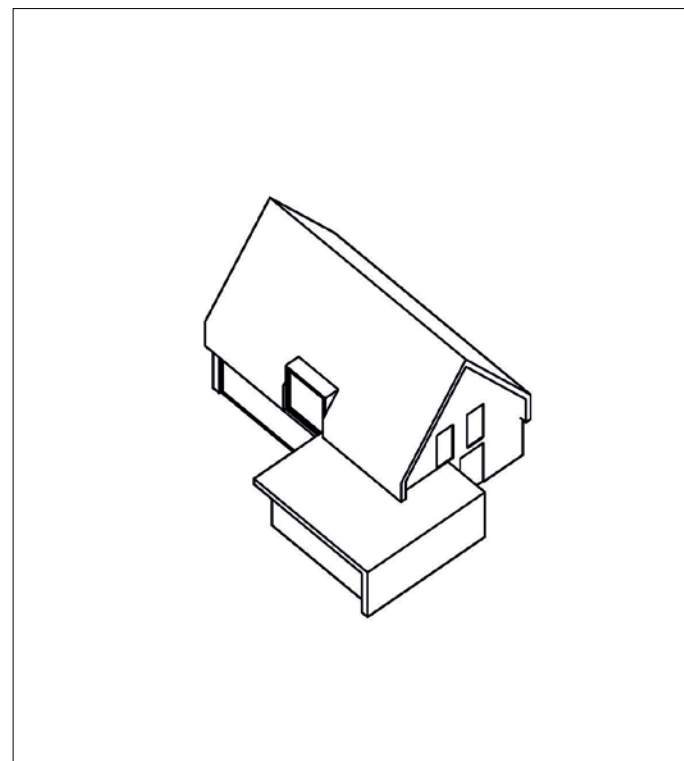
contextueel bouwen

huidige situatie



De bestaande woningbouw langs de Rottekade bestaat voornamelijk uit enkellaagse woningen met kap. Twee lagen modern zijn uitzondering.

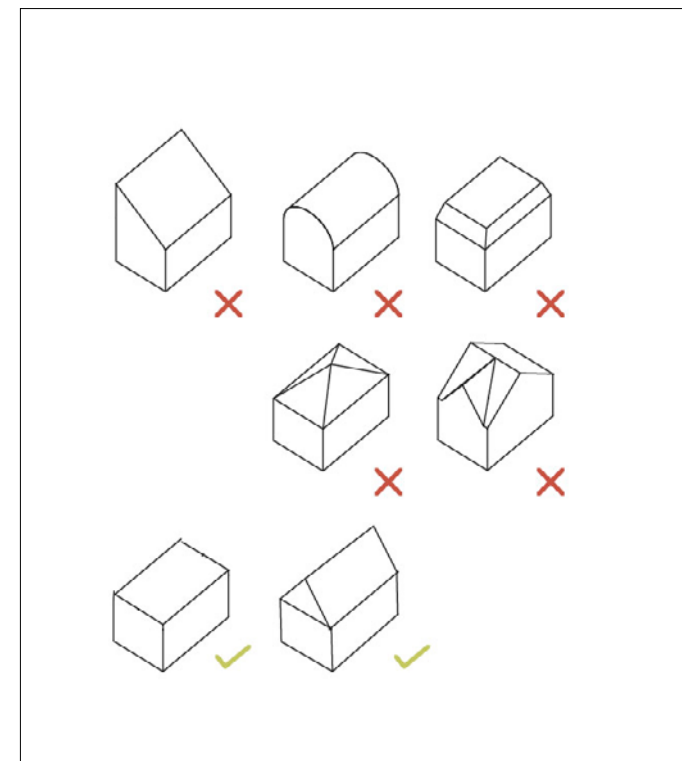
7.2. Regels Architectuur



7.2.1. Duidelijk herkenbare basisvorm.

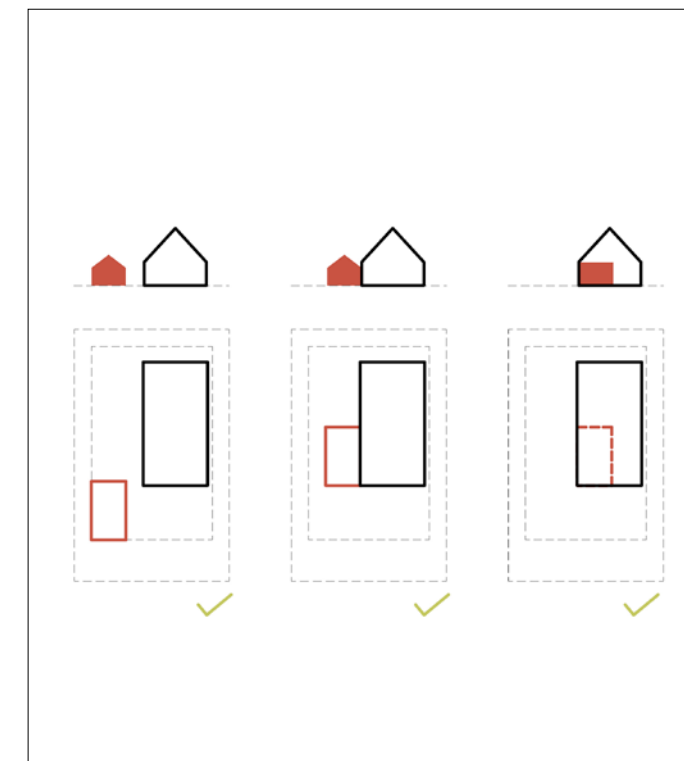
Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van 'Ruimte voor ruimte' Eendragtspolder is het maken van zorgvuldig vormgegeven architectuur die bewust is van de context waarin zij staat.

Het villadorp in de polder bestaat uit woningen met een duidelijk herkenbare basisvorm. De basisvorm van iedere woning is de herkenbare woningvorm van een opgetrokken rechthoekig vlak met zadeldak. Het hoofdvolume bestaat uit een enkele of anderhalf laagse woning en blijft ten alle tijde groter dan het enkellaagse bijvolume. Het bijvolume is gelijke architectuur ontworpen als het hoofdvolume. Bewoners krijgen veel vrijheid in het uitwerken van hun woning maar om de architectonische harmonie in de wijk te waarborgen is het bewaken van het beschreven architype een belangrijk criteria.



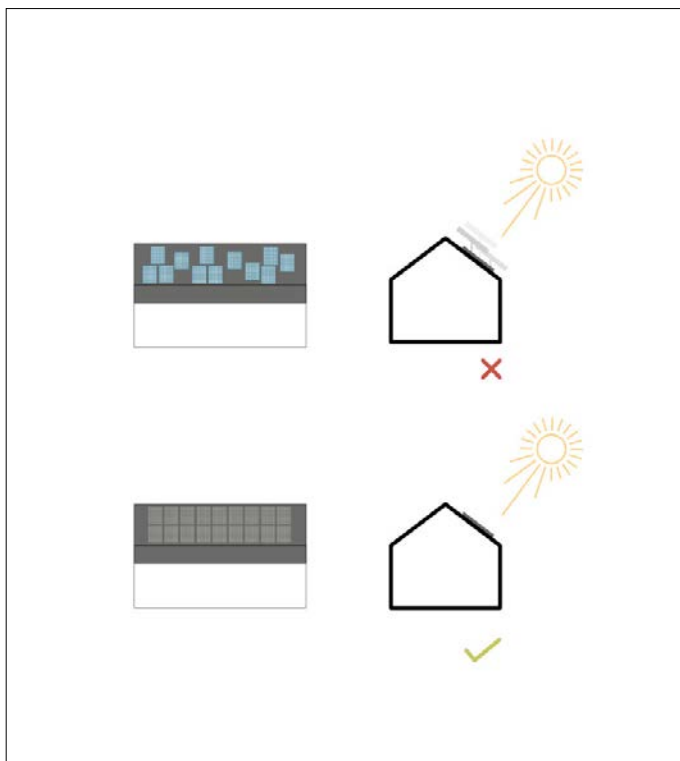
Op de 'special kavels' langs de dijk is verbijzondering doormiddel van een hoofdvolume met platdak mogelijk. Alle hoofdvolumes met platte daken worden zonder uitzondering voorzien van duurzame begroeiing. Bij bijgebouwen is dit wenselijk.

Daken dienen zo schoon mogelijk te worden vormgegeven (dat wil zeggen: met minimale verstoring en integraal meeontworpen dakdoorgangen).



7.2.2. Losse bijgebouwen.

Om een verrommelde aanblik met losse bouwwerken (bijvoorbeeld extra garages, bergingen opslagruimte, tuinhuisjes en/of carport) tegen te gaan is het niet mogelijk aparte bijgebouwen op de percelen te realiseren buiten het bouwvlak. Bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdvolume en passen binnen het bouwvlak. Vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn dus niet mogelijk.



7.2.3. Energie en installaties.

Energie- en dakinstallaties zijn onderdeel van de architectuur, geen losse toevoeging en dienen daarom vooraf integraal te worden meeontworpen en worden aangeboden aan toekomstige bewoners.



7.2.4. Landschap van daken.

Vanaf de dijk zullen velen de wijk aanschouwen op het dakniveau. Het villadorp kent een landschap van daken en omdat de daken een belangrijke rol spelen in het aanzien van de wijk worden er strenge eisen gesteld aan de daken. De daken kennen een minimum aan dakdoorvoeren, bij voorkeur één enkele en integraal meegenomen in de architectuur. Datzelfde criteria geldt ook voor dakopbouw. Dakkapellen zijn toegestaan mits deze integraal worden meeontworpen in de architectuur en het hoofddakvlak (schuine kap) niet overklassen.



Op de 'special kavels' langs de dijk is verbijzondering doormiddel van een dubbellaags hoofdvolume met platdak mogelijk mits zorgvuldig ingepast met respect voor de privacy naar de burens.

De daken worden bekleed met hoogwaardige natuurlijke materialen zoals keramische dakpannen, lei en natuursteen of riet. Alle hoofdvolumes met platte daken worden zonder uitzondering voorzien van duurzame begroeiing.



7.2.5 Natuurlijk en lokaal.

De architectuur wordt gematerialiseerd met natuurlijke producten uit het lokale landschap. Het lokale riet, maar ook hout en de klei-producten dienen de basis te zijn van de beeldtaal. Kunststof materialen (bijvoorbeeld plaatmateriaal, kunstriet, kunststof HWA) zijn niet toegestaan. Aluminum (kozijnen, HWA) kan als uitzondering worden toegepast mits subtiel ingepast. Bio-based materialisering wordt aangemoedigd.

In reactie op de veelvormigheid van de architectuur zal een terughoudend kleurgebruik op zijn plaats zijn. Door uitsluitend te werken met aardkleuren en de natuurlijke kleur van het materialenpalet ontstaat een eenheid in de beeldtaal. Onder aardkleuren wordt verstaan zandkleurig, beige tot donker bruin, okers maar ook grijsinten.

Op de 'special kavels' langs de dijk is verbijzondering doormiddel van een hoofdvolume met platdak mogelijk. Alle hoofdvolumes met platte daken worden zonder uitzondering voorzien van duurzame begroeiing. Bij bijgebouwen is dit wenselijk.

7.2.6. Kennismaking met de villa.

De poort is de eerste kennismaking met de villa en bepaalt de sfeer op straat, daarom dienen de poorten een verzorgde verschijningsvorm te krijgen passend in de sfeer van de wijk. Poorten worden niet standaard geleverd maar als optie aangeboden aan de toekomstige bewoners. Vanuit de beeldkwaliteit wordt een neutrale moderne zwarte (ral 9005) poort voorgeschreven. Bij voorkeur mee te ontwerpen als direct afgeleide van de architectuur van de woning. De poort bestaat uit een (gemetselde) sokkel met daarin mee-ontworpen verlichting, brievenbus en huisnummer.

8.1. Erfafscheidingen

08.



(1) Hagen

Aan de voorzijde van het kavel vinden we een 1,20m hoge haag, tussen de woningen een haag van 1,80m. De hagen aan de straatkant worden begeleid door een smalle grasstrook, welke integraal is meeontworpen in de woonstraten. Er is variatie mogelijk in het soort haag. Te denken valt bijvoorbeeld aan Liguster, Meidoorn, Lijsterbes en Hazelaar.



(2) Plasdras-zone

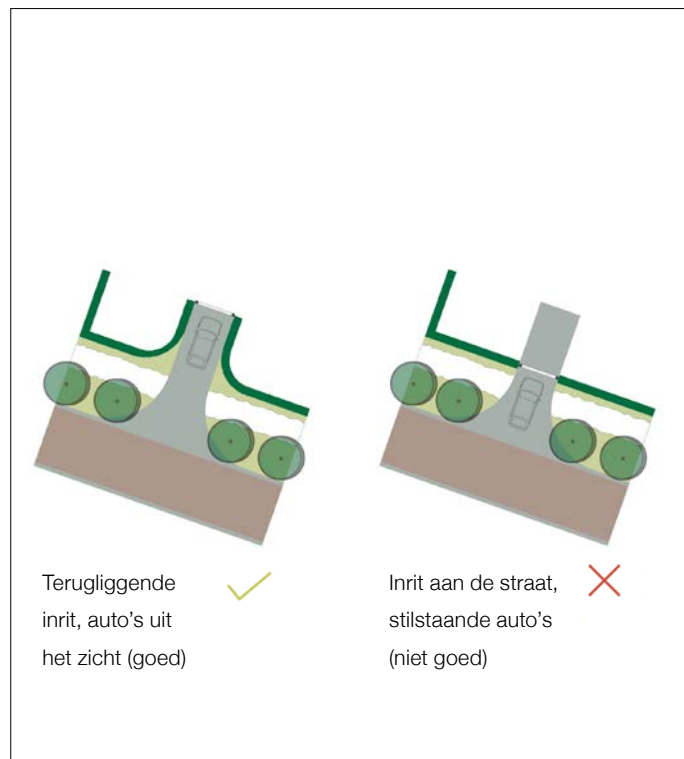
Op de achterkant van het kavel bevindt zich minimaal 2,5m plasdras-zone. Hier kan oevervegetatie zich ontwikkelen. Dit zal voornamelijk bestaan uit Riet, afgewisseld met Wilgen en Elzen.



(3) Versterken groenbeleving met bomen op kavel

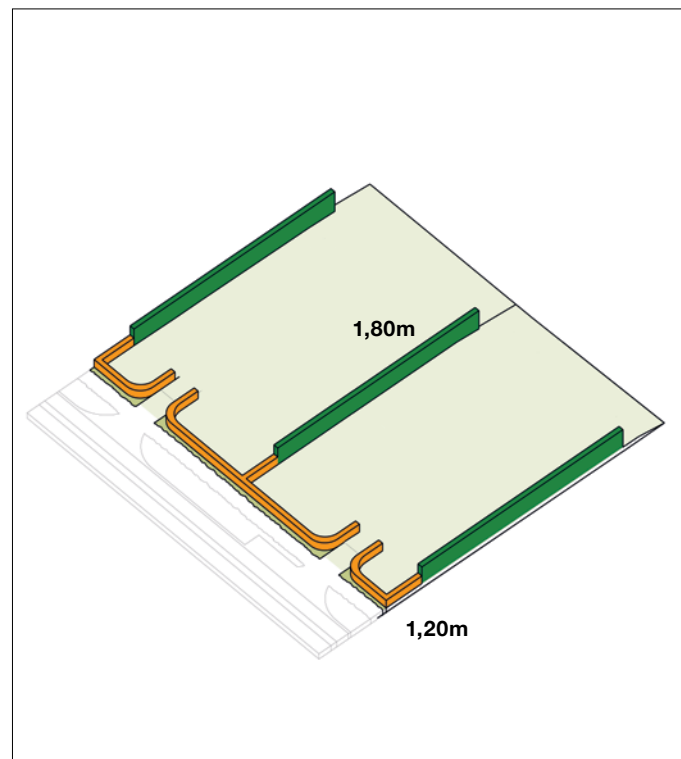
Niet verplicht, maar wel sterk aanbevolen is het plaatsen van bomen op de kavel. Deze bomen geven extra groenbeleving aan de groene fiets- en woonstraten. En ze versterken het groene beeld vanaf de dijk.

8.2. Regels Erfafscheidingen



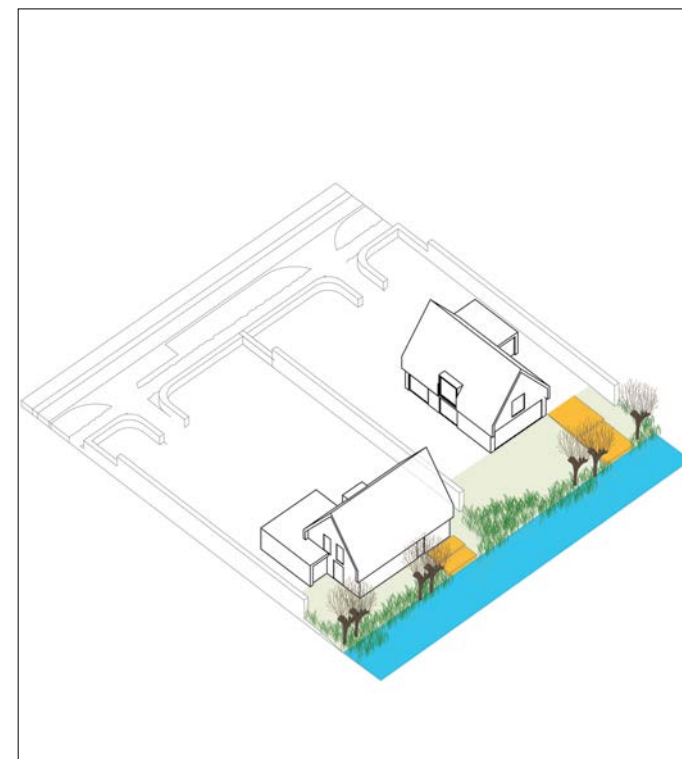
8.2.1. Inritten

De entreehagen zijn naar binnendraaiend en daardoor liggen de inritten terugliggend ten opzichte van de straat. Hiermee blijft het polderlint optimaal groen en autoluw. De poort is maximaal 3,5 meter breed en de hagen hebben een bochtstraal van 4,50 meter.



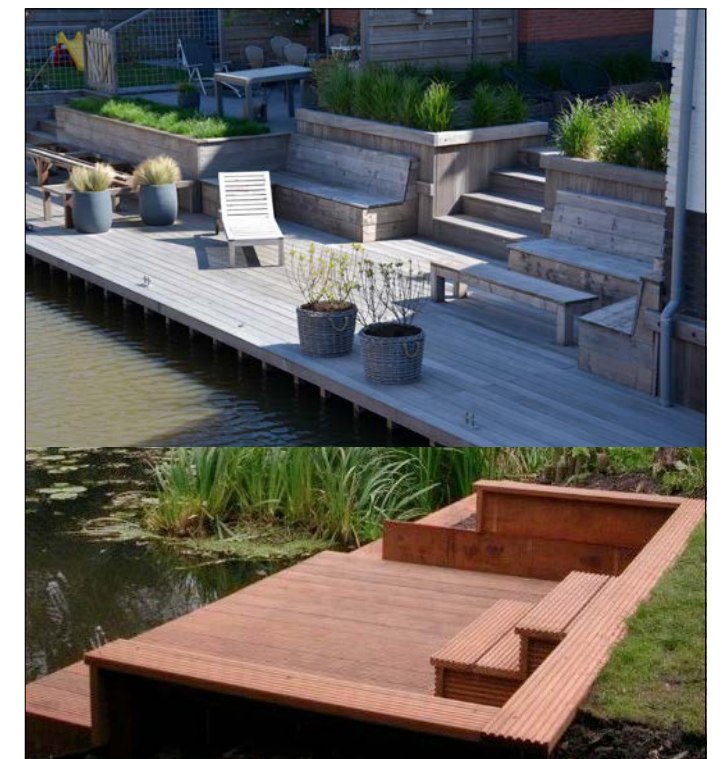
8.2.2. Hagen

Afscheiding tussen de kavels alleen door middel van hagen (eventueel met transparant hek waarbij aan beide zijden hagen komen). Schuttingen en muren zijn niet toegestaan. De voortuinen grenzend aan de fietsstraat hebben een haag van 1,20m hoog. In de rest van het plan ligt deze hoogte omwille van de privacy op 1,80m.



8.2.3. Waterkant

De grens tussen kavel en water/polder bestaat uit een plasdraszone. Dit gaat uit van natuurlijke begroeiing van Riet en/of Elzen en Wilgen. Breedte van de plasdraszone is minimaal 2,5m. In deze zone mag ook een houten steiger aan het water worden gebouwd. Deze heeft echter een maximale breedte van 5m zodat de rietzone overheersend blijft.



Vlonders zijn altijd van hout en hebben een maximale breedte van 5m. Laag boven het water, hoogteverschil opgelost met opstapje.



Woonstraten:

Gras en hagen
(op grens kavel)

Waterkant:

Rietzone / Elzen en Wilgen.
Vlonders
Beschoeiing



8.3. Beplanting erfafscheidingen



Type Hagen

Viburnum opulus Gelderse Roos			
Cornus mas Gele Kornoelje			
Prunus spinosa Sleedoorn			
Rhamnus catarthica Vuilboom			
Ligustrum ovalifolium Wintergroene liguster			
Crataegus monogyna Eenstijlige meidoorn			
Rosa canina Hondsroos			
Sorbus aucuparia Lijsterbes			
Euonymus europaeus Kardinaalsmuts			
Corylus avellana Hazelaar			

