Beeldkwaliteitsplan

Starrenburg III





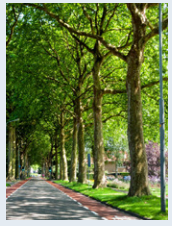

van strandwal tot water











van Egmond, *architecten*

1 december 2021

Plangebied

Starrenburg III vormt de nieuwe dorpsrand van Voorschoten. De nieuwe ontwikkeling is dorps en vriendelijk van karakter. Het is duidelijk kleinschaliger en landschappelijker van opzet dan het aangrenzende Starrenburg II. De landschappelijke overgangen van wijk naar open veld en omgeving zijn zorgvuldig vormgegeven, elk passend bij hun eigen unieke landschappelijke kwaliteit.
Na een introductie van de omgeving en het landschappelijk onderstel zullen aan de hand van het stedenbouwkundig plan en referentiebeelden verschillende verschillende thema's worden toegelicht. Vervolgens zal het architectuurbeeld per deelgebied worden getoond.




Starrenburg I
Starrenburg II
Vliet
Vlietland
Kasteel
Duivenvoorde

Omgeving

Lintbebouwing Veurseweg









Starrenburg II











Vliet









Locatie



Mariahoeve Rijksmonument
Boerderij met drie topgevels en in een steen gemetseld: 1730, zomerkamer 18e eeuw; dwarshuistype, 17e eeuw. Uit de 19e eeuw daterende vrijstaande schuur aan de noordzijde van de boerderij.



Woonhuis op locatie



Zicht op locatie vanaf de Veurseweg

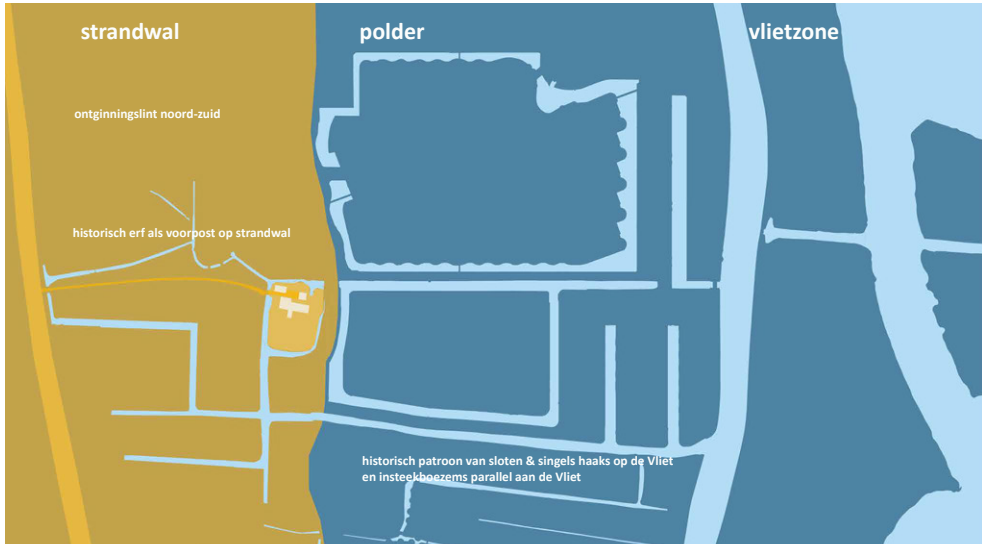






Zicht op de locatie

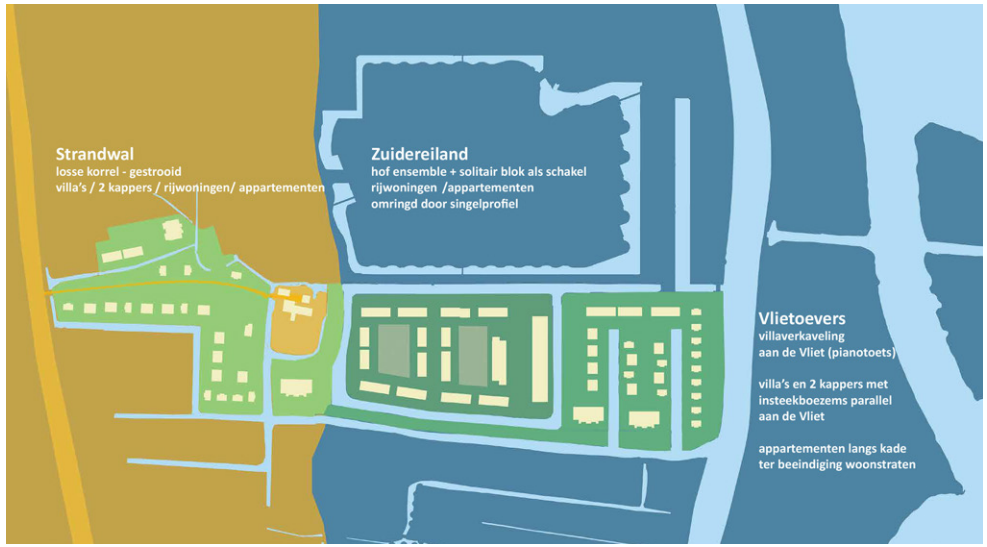
Landschappelijk onderstel



1. Landschappelijk onderstel: hoge strandwal (introvert) versus lage polder met Vlietzone (vergezicht)



2. Landschappelijk onderstel met zonering 3 deelgebieden



3. Landschappelijk onderstel met planfiguur stedenbouw Starrenburg III



4. Typologie verbindende groenstructuren op Strandwal, Zuidereiland en Vlietoevers



5. Landschappelijk raamwerk Starrenburg III
Starrenburg III is een landschappelijk plan met veel randen, overgangen en lineaire structuren. De opgave is deze landschappelijke bouwstenen onderling met elkaar te verbinden: kades, sloten en singels, natuurvriendelijke oevers, bloemrijke bermen, bomenrijen, struwelen, soltaire bomen op markante punten, parkzone's op Strandwal en Vlietoever met een een verbindend netwerk van wandel & fietsroutes in aansluiting op de omgeving.

Stedenbouwkundig plan




LEGENDA
bebouwing
kavel
rijbaan/ voetpad Zuidereiland & Vlietoevers
parkeerplaats Zuidereiland & Vlietoevers
anti parkeer kruis Zuidereiland & Vlietoevers
anti parkeer paal Zuidereiland & Vlietoevers
rijbaan
voetpad
parkeerplaats
voetpad halfverharding
water
taludlijn water/oever
natuurvriendelijke oever
vlonder/ steiger
brug
bloemrijk grasland
gazon
plantvak
verhoogd plantvak met zitrand
tuin appartementen
haag: 1,8 m hoog
haag: 1,2 m hoog
haag: 1,0 m hoog
S speelplek
bestaande boom
nieuwe boom, 1e orde
nieuwe boom, 2e/3e orde
struik/ struweel
waterpeil -1,82 NAP (boezem)
Zuidereiland bouwpeil woningen - 0,52 NAP
bouwpeil wegen - 0,82 NAP
DRSN 4
Vlietoevers bouwpeil woningen + 0,69 NAP
bouwpeil wegen + 0,39 NAP
waterpeil -0,61 NAP
DRSN 5
waterpeil -0,81 NAP
N

Groensferen per deelgebied

Strandwal

De strandwal kenmerkt zich door het landelijk karakter met boomrijke erven, royale kavels en smalle wegprofielen. De ontsluiting naar de kavels met vrijstaande woningen is vormgegeven in een smaller profiel (4.5 meter) voorlangs de tuinen.

De historische veldweg ligt als wandelpad vrij in de landschappelijke ruimte met zicht op het historisch boerderijerf. Het bomenbeeld in de groene wig richting boerderij bestaat uit enkele solitaire bomen en boomgroepen die qua sortiment zijn afgestemd op de historische erven in de omgeving (wilde kastanje, lindes, eiken, etc).
Rondom het bestaande lommerrijke boerderijerf wordt het bomenbeeld in de groenbermen langs de ontsluitingsweg versterkt met 1e orde bomen die aansluiten bij dit historische erf (bv lindebomen). De vrijstaande woningen / villa's zijn dieper op de kavels geplaatst zodat het voortuinbeeld in combinatie met de groenberm een landelijk aanzien krijgt. In de uitwerking worden eisen gesteld aan groene, beplante erfgrenzen (materialisering en maximale hoogte). Beplantingssortiment wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan

Zuidereiland

Kenmerkend is de diepere ligging van dit "eiland" ten opzichte van de omgeving , de omlijsting met water en zicht op de hoger gelegen kade. De gekozen hofstructuur waarbij de woningen naar buiten zijn georiënteerd legt nadruk op de routes die de binnenwereld van de hof verbinden met het landschap erbuiten. In de uitwerking kijken we of de hof zich nog meer kan openen langs deze routes zodat het uitzicht versterkt wordt op het landschappelijk panorama langs de Vliet. Dit zal betekenen dat de opening tussen de rijwoningen ruimer wordt gedimensioneerd waarbij de hoek/eind woningen een zijtuin krijgen. Een praktisch motief om deze doorsteken ruimer op te opzetten is de bereikbaarheid en opstelplaats voor de brandweer. De binnenwereld van de hoven is opgebouwd uit groene eilanden met 3e orde bomen op het dak van de parkeergarage. Uitsparingen in het parkeerdak zorgen voor licht en ventilatie van de parkeerkelder en boomplaatsing in een bak op de parkeerlaag waarbij de boomkronen door het dek heensteken en zo bijdragen aan een vertikale groenbeleving in de binnenhoven.

De geparkeerde auto's op maaiveld worden omzoomd met hagen aan de buitenzijde. In de uitwerking van de hof worden groene erfgrenzen nader gespecificeerd.

Langs de hoven op het Zuidereiland is er extra aandacht voor gebouwde erfafscheidingen, bergingen, poorten en pergola's aan de binnenkant van de hof. Deze worden in één stijl ontworpen uitgewerkt in het inrichtingsplan in combinatie met de uitwerking van de architectuur.

Kenmerkend voor de hogere kade is het vergezicht over de weilanden, het boomloze profiel (ivm eisen waterkering) en het smalle, a-symmetrische kadeprofiel waarbij het wandelpad dicht op de waterlijn zit. De beleving van de kade is in combinatie met de watergang en het weidse het uitzicht één samenhangend panorama wat al eeuwenlang aanwezig is, dus van grote cultuurhistorische waarde. Uitgangspunt is om dit pastorale karakter van deze kade zoveel mogelijk intact te laten. De bestaande wilgopslag met incidentele elzen onderaan de voet van de kade langs de nieuwe watergang is als coulisbegroeiing (clusters met doorzichten) een referentie voor de toekomstige opgaande begroeiing langs de vernieuwde watergang rondom de hof. Deze kan aan de bovenkant talud worden verrijkt met eesters als hazelnoot, vlier, krent, gelderse roos, cornus en egelantier. Het bermprofiel langs de noordelijke hoofdsontsluiting biedt ruimte voor 1e orde bomen langs de waterkant die maat en schaal geven aan het profiel van deze lange lijn in het stedenbouwkundig plan.

Vlietzone

Kenmerkend voor de Vlietzone zijn de boezeminsteken in de verkaveling. Het maken van natuurvriendelijke oevers (nvo's) in combinatie met laaggelegen vlonders dicht op de waterlijn levert een contrastrijk beeld op. De huidige oeverbegroeiing langs bestaande sloten op het terrein toont de potentie van wat dit kan worden. In de uitwerking bekijken we hoe de bestaande rietvorming op het terrein kan worden ingetoomd omdat deze het zicht ontneemt op de watergang. Rietbegroeiing intomen kan door inrichtingsmaatregelen in combinatie met beheermaatregelen .

De appartementen staan op prominente, ruime plots in de verkaveling, dit biedt kansen voor 1e orde bomen en een maaiveldinrichting in landschappelijke setting die zich kan meten met de schaal van de bouwblokken en zich verbindt met de Vlietzone. Streefbeeld bij de uitwerking is een ecologische inrichting van het maaiveld bestaande uit bloemrijk grasland, inheemse bomen en struwelen. Het tuinplan op de kavels van de appartementen dient in samenhang met de architectuur en het landschap te worden uitgewerkt. Uitgangspunten zijn : vloeiende overgang tussen landschap en tuin ,tuin als verbindende tussenruimte, beplantingsortiment laten aansluiten op Vlietoeverkarakter.

Deelgebied 1 Strandwal

Deelgebied 2 Zuidereiland

Deelgebied 3 Vlietoevers











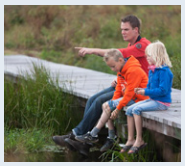






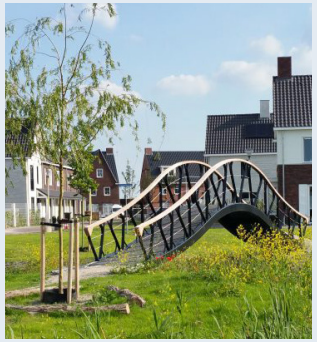














Beleef het Water

Starrenburg III ligt aan de Vliet. Om de verharding in het plan te compenseren en om het mogelijk te maken om aan het water te wonen is water toegevoegd; deels Boezemwater en deels Polderwater.
In samenwerking met Hoogheemraadschap Rijnland zal de exacte hoeveelheid toe te voegen polder- en boezemwater worden berekend.

Verder zijn de toegevoegde watergangen minimaal 7 m breed. In deelgebied Vlietoevers zijn de watergangen 12 m breed om varen en aanlegsteigers mogelijk te maken. In het plan worden zoveel mogelijk natuurlijke oevers toegepast. Taludse zijn conform eisen HH Rijnland en de LIOR.

Water beleven
In het gehele plan speelt water een belangrijke rol. Op veel plekken is vanuit het openbaargebied het water te beleven en te bereieken. Bij de entee van het gebied aan de Veurseweg is ruimte gereserveerd voor een publieke steiger.

Er zijn ook woningen met een eigen steiger en aanlegplaats. Deze steigers kragen max. 1 m uit over het water.





Openbaar



Prive

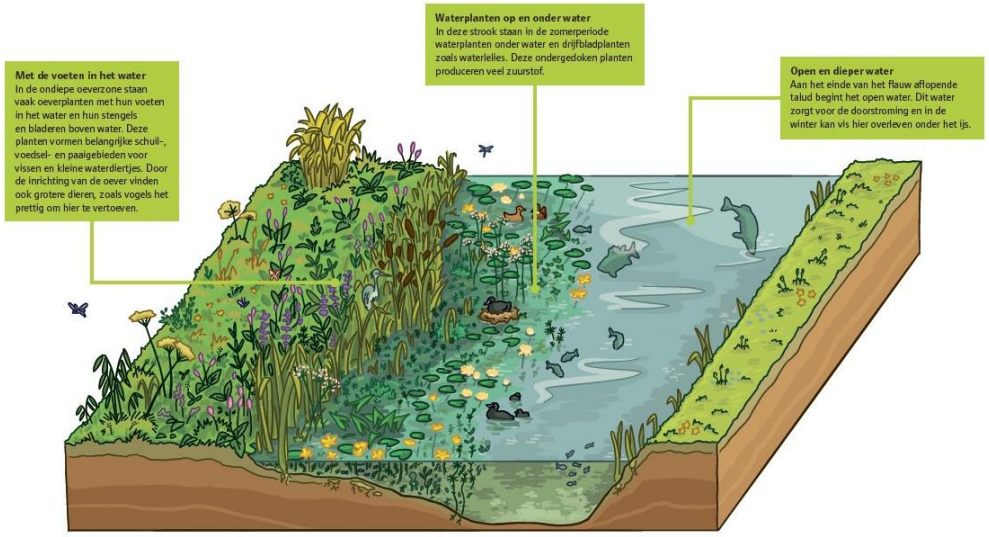
Levendige Oevers - overgang land water

De waterstructuur is een van de landschappelijke dragers in het stedenbouwkundig plan. De natuurvriendelijke oevers vormen een lintstructuur door de wijk waarbij de overgang land-water zoveel mogelijk natuurlijk wordt ingericht. Deze oeverbiotoop draagt in hoge mate bij aan de natuurbeleving in de woonwijk en verbindt Starrenburg III met het landschap rondom. De biodiversiteit wordt versterkt door toepassing van een inheems sortiment in bomen, struiken en heesters afgestemd op de standplaats.

De natuurvriendelijke oevers worden in het inrichtingsplan nader uitgewerkt in profielen en sortiment met aandacht voor beheer, en onderhoud eigendom/ eigenaarschap in overleg met de gemeente en HH Rijnland







Natuurlijk Spelen

Verspreid over het gebied zijn verschillende speelvoorzieningen geschikt voor verschillende leeftijdsgroepen. Binnen 100m van iedere woning is een speelterrein voor kinderen in de leeftijd 0-6. Binnen 300m is een speelvoorziening voor jeugdigen en binnen 1000m een ruimte voor jongeren. 3% van de openbare ruimte wordt ingericht als speelruimte. De aantallen zijn conform de LIOR. Deze zal ook leidend zijn bij de verdere uitwerking.

De speelplekken zijn natuulijk en avontuurlijk ingericht. Ze zijn goed bereikbaar via een stoep of wandelpad.

Speelplekken kunnen gecombineerd worden met duurzaamheids-maatregelen zoals tijdelijke water-berging.

Speelplekken nabij het water krijgen in het inrichtingsplan extra aandacht ivm de veiligheid.



Referenties













Groene erfafscheidingen



Als erfafscheiding wordt in dit gebied verschillende type hagen en erfafscheidingen toegepast.

Strandwal
- Landschappelijke, gemengde haag in de grotere tuinen op de Strandwal
- zoals Meidoorn, sleedoorn, hondsroos, wilde liguster, gelderse roos,
- veldesdoorn (allen in gelijke percentages en individueel gemengd)

Zuidereiland
- Langs de hoven op het Zuidereiland is er extra aandacht
- voor gebouwde erfafscheidingen, bergingen, poorten en pergola's aan de binnenkant van de hof. Deze worden in één stijl ontworpen uitgewerkt in het inrichtingsplan in combinatie met de uitwerking van de architectuur.
- De gebouwde erfgrens komt ook voort uit de situering van de onderliggende parkeergarage.
- Alleen bij de achtertuinen grenzend aan een achterpad en niet
- aan het water mag een hekwerk met klimop worden toegepast.

Vlietoevers
- Lage haag van 1 soort in voortuin langs straat en zijtuin, soort kan per straat verschillen.

lage haag
hoge haag
gebouwde erfafscheiding


Laurier


Olijfwilg

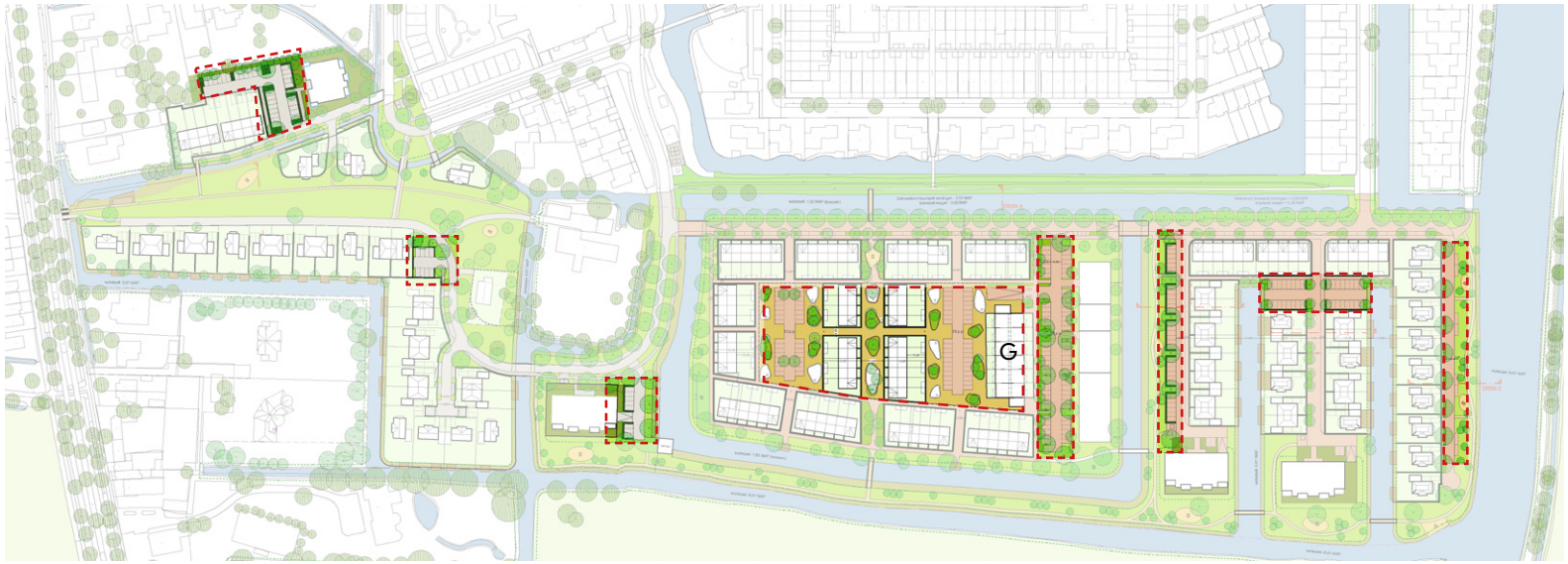

Liguster

Groen parkeren

Parkeervakken worden zoveel mogelijk omgeven door groen. Dit kan door beplanting zoals een haag of door begeleiding van een bomenrij.

Op het Zuidereiland wordt er gedeeltelijk ondergronds geparkeerd. Hier is extra aandacht voor de inrichting en materialisering van het dek en de parkeergarage. Op het parkeerdek is ruimte voor parkeren, groen en ontmoeting.

Er kunnen ook parkeerplaatsen als halfbestrating worden uitgevoerd bijvoorbeeld langs de Vliet.

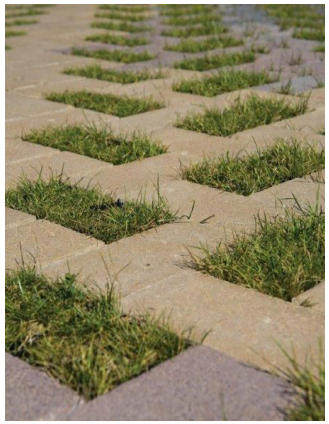


Referenties



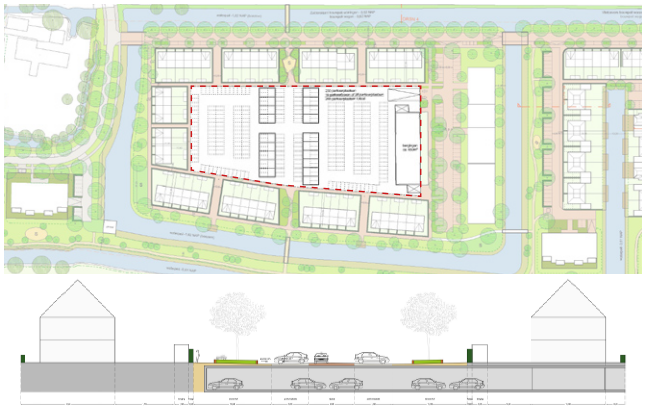


parkeerhoven omgeven door een haag of gemarkeerd door een boom





halfbestraat



ondergrondse parkeergarage

Parkeergarage en dek

Parkeergarage: ruim en licht

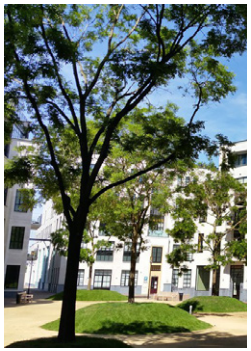
- Architectonisch samenhang van constructie, verlichting en afwerking zorgen samen voor een sociaal veilig gevoel in de garage
- Door de architectonische uitwerking is de garage ruim, licht en comfortabel
- De trappenhuizen zijn transparant uitgevoerd
- De trappen hebben een architectonische uitstraling en zijn landschappelijk ingepast op het dek.

Parkeerdek:

- Heldere landschappelijke inrichting met ruimte voor bezoekersparkeren, ontmoeting, groene plantvakken en uitsparingen naar ondergrondse garage voor ventilatie en licht.
- Samenhang kleur en materiaal gebruik
- Groene uitstraling door plantvakken met bomen. Grotere bomen kunnen in de parleerlaag worden geplaatst waarbij de boomkronen door het dek heensteken.
- Er is ruimte voor ontmoeting. Bankjes vormen een intergraal onderdeel van het inrichtingsplan.
- Erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven als onderdeel van het architectonisch ontwerp en het terreininrichtingsplan.
- De berging is onderdeel van de erfafscheiding
- De hoven zijn ruim en overzichtelijk
- De binnenstraat is intiem en sfeervol.
- Bij de inrichting van het dek wordt rekening gehouden met woningen op het dek als het gaat om privacy en uitzicht in het bijzonder voor het appartementengebouw G.

referenties binnenstraat



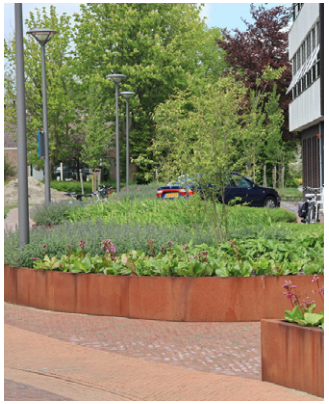
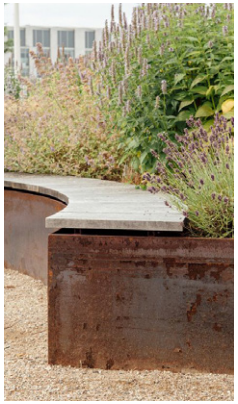



referenties hof



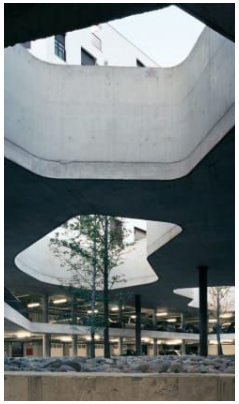


referenties plantvakken

referenties boom in parkeergarage





Natuur inclusief

Er wordt ingezet op natuurinclusief bouwen en het vergroten van de biodiversiteit. Hierbij valt te denken aan nestkasten, vleermuisverblijven, bijenhotels en een grote variatie aan bloeiende planten,natuurlijke oevers, inheemse struiken en bomen.

De appartementengebouwen zijn zeer geschikt om nestkasten te intergreren in de architectuur.

Specifiek voor Starrenburg III kan er ingezet worden op de volgende diersoorten: gewone dwergvleermuis, wilde bijen, putter en de gierzwaluw.









Klimaat adaptief bouwen

Door klimaatverandering neemt de kans op hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen toe daarom is belangrijk om klimaat adaptief te bouwen. Verschillende maatregelen zijn toe te passen in de openbare ruimte, op de kavels en in de gebouwde omgeving. In dit BKP worden richtlijnen voor het plan en aandachtspunten per deelgebied benoemd.

Richtlijnen en kansen voor gehele plan:

- Zorg voor genoeg oppervlaktewater. Watercompensatie voor toegevoegd verharding volgens richtlijnen HH Rijnland
- Zorg voor waterberging om wateroverlast te voorkomen. Waterberging voor grondgebonden woningen volgens de Hemelwaterverordening van de gemeente Voorschoten
- Speelplekken worden zoveel mogelijk natuurlijk ingericht met zo min mogelijk verharding.
- Combineer waar mogelijk een natuurlijke speelplek met waterberging.
- Halfbestrating toepassen waar mogelijk bijvoorbeeld bij langsparkeerplaatsen aan de Vliet.
- Stimuleer de aanleg van groene tuinen en voorkom verharding van tuinen. Dit kan bijvoorbeeld door een tuininspiratiedocument of een workshop voor nieuwe bewoners.
- Voorzie de bewoners van duidelijke informatie over onderhoud van natuurvriendelijke oevers zodat deze in stand worden gehouden. (Strandwal en Vlietoevers)
- Het is belangrijk dat de woningen bestand zijn tegen extreme buien. Een dakopstand van min 120mm en een noodoverloop zijn hierbij essensieel.

Aandachtspunten/kansen Strandwal

- Zorg voor groene voortuinen aan het veld. Nieuwe bewoners van grondgebonden woningen worden extra gestimuleerd om de voortuin groen in te richten. Onderzoek de mogelijkheid om de groen inrichting van de voortuin vast te leggen.
- Inrichting van het veld heeft zo min mogelijk verharding. Extra aandacht voor het ontwerp van de speelplek met zo min mogelijk verharding en in combinatie met waterberging.
- groene inrichting rondom appartementengebouwen met zo min mogelijk verharding.

Aandachtspunten/kansen Zuidereiland

- Gebruik de groenbakken op het parkeerdek als extra waterberging.
- Voorzie de woningen op het parkeerdek van mogelijkheden om de tuin deels groen in te richten.
- daken van de bergingen zijn een kans om een groendak van te maken.
- gevels en daken van de appartementengebouwen zijn een kans om groen in te richten. Denk aan een groen dak en/of groene gevel wellicht in combinatie met zonnepanelen.

Aandachtspunten/kansen Vlietoevers

- groene inrichting rondom appartementengebouwen met zo min mogelijk verharding.
- Zorg voor groene voortuinen aan de Vliet. Nieuwe bewoners van grondgebonden woningen worden extra gestimuleerd om de voortuin groen in te richten. Onderzoek de mogelijkheid om de groen inrichting van de voortuin vast te leggen.
- Leg de afmetingen van de steigers vast zodat de oever niet meer bebouwd word dan bij oplevering.











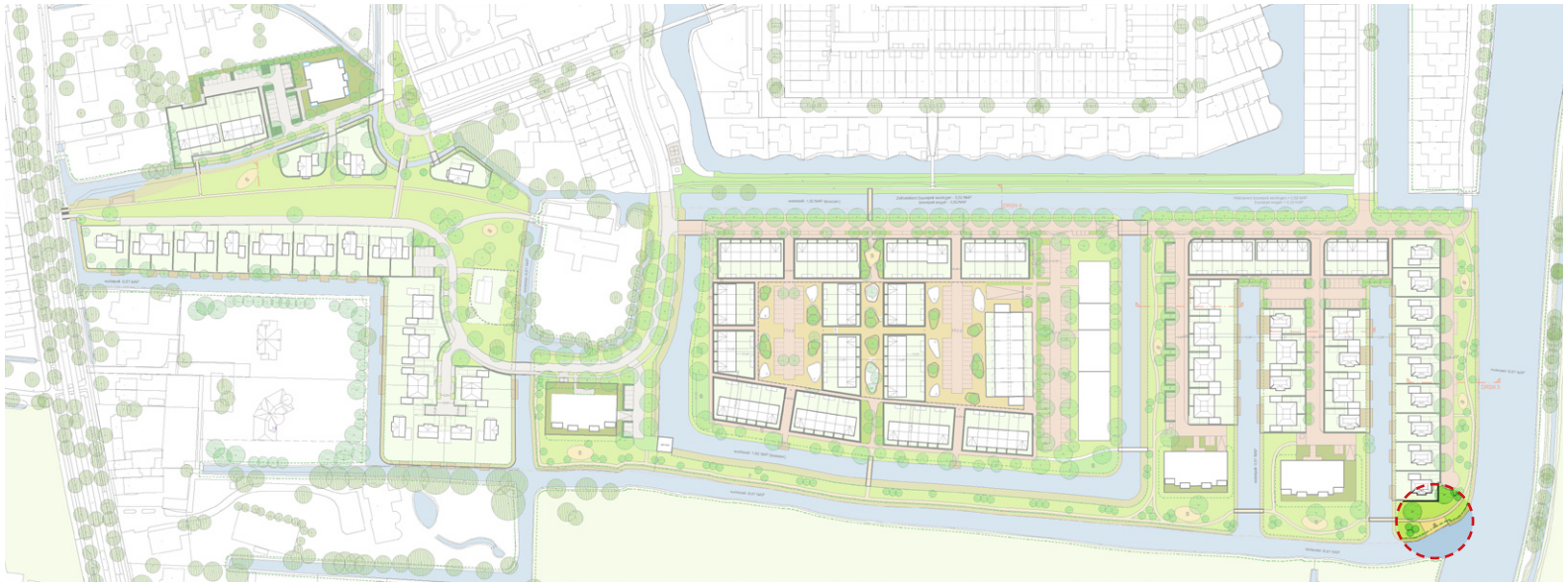




Archeologie zichtbaar

In de groenstrook langs de Vliet op het hoekpunt is ruimte voor een uitkijkpunt die geïnspireerd is op het kanaal van Corbulo. Hier kan informatie gegeven worden over de historie van het gebied en de archeologische vonsten.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan wordt nader gekeken hoe de de ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie kan worden vertaald in een leesbaar landschap met verschillende tijdslagen. De wijze waarop het historisch erf van de Mariehoeve op de Strandwal is ingepast in de verkaveling gecombineerd met een vrije zichtlijn over het veld is daarvan een voorbeeld.



Referenties



Uitkijkpunt Kagerplassen



Uitkijkpunt de Baak



Uitkijkpunt Vlijmen





speeltuin Leidschendam over kanaal van Corbulo, same-d

Programma

Starrenburg III is een gezamenlijk ontwikkeling van De Raad en Niersman. In het plan is een variatie van woningtypen opgenomen. Er zijn in totaal 356 woningen ingetekend.

De meeste woningen zijn 2 lagen met een kap en hebben een maximale hoogte van 12m.

19% van de woningen zit tussen de 12-20m hoog. Dit gaat om de appartementengebouwen.



Totaal deelgebied I + II + III + IV: 356 woningen

aantallen

twee-onder-één-kap woning	34 stuks
villa's	23 stuks
kade woningen 5.4 m	17 stuks
rijwoningen 5.4 m	83 stuks
appartementen sociaal	107 stuks
appartementen koop	92 stuks
totaal aantal woningen	**356 stuks**

sociale woningen

sociaal koop	54 stuks = 15,2%
sociaal huur	53 stuks = 14,9%
totaal	**107 stuks = 30%**

Woningen hoger dan 12 m - De Raad
appartementen tussen 12 - 18m = 53 stuks
totaal = 53 stuks

61 stuks / 300 woningen x 100%
= 20 % van totaal aantal woningen hoger dan 12 meter

Woningen hoger dan 12 m - Niersman
appartementen tussen 12 - 18m = 8 stuks
totaal = 8 stuks

8 stuks / 56 woningen x 100%
= 14 % van totaal aantal woningen hoger dan 12 meter

Totaal:
69 stuks / 356 woningen x 100%
19 % van totaal aantal woningen hoger dan 12 meter

aantallen De Raad

twee-onder-één-kap woning	26 stuks
villa's	19 stuks
kade woningen 5.4 m	17 stuks
rijwoningen 5.4 m	75 stuks
appartementen sociaal	91 stuks
appartementen koop	72 stuks
totaal aantal woningen	**300 stuks**

sociale woningen De Raad

appartementen sociaal	91 stuks
totaal	**91 stuks = 30.3%**

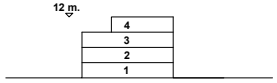
aantallen Niersman

twee-onder-één-kap woning	8 stuks
villa's	4 stuks
rijwoningen	8 stuks
appartementen sociaal	16 stuks
appartementen koop	20 stuks
totaal aantal woningen	**56 stuks**

sociale woningen Niersman

appartementen sociaal	16 stuks
totaal	**16 stuks = 29%**

Appartementen A



begane grond 3 stuks
per laag 5 stuks
4e laag 3 stuks
totaal aantal appartementen 3+5+5+3 = 16 stuks

Tussen 12 - 20m 0 stuks

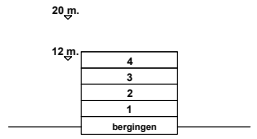
Appartementen B



Per laag 4 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)= 20 stuks

Tussen 12 - 20m 8 stuks

Appartementen C

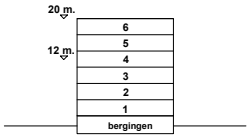


begane grond 3 stuks
laag 2-4 4 stuks

totaal aantal appartementen (4x3)+ 3 = 15 stuks

Tussen 12 - 20m 4 stuks

Appartementen sociaal D

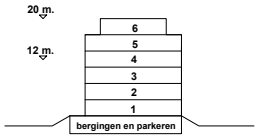


begane grond 5 stuks
laag 2-5 11 stuks
laag 6 7 stuks

totaal aantal appartementen 5+ (11x4)+ 7 = 56 stuks

Tussen 12 - 20 m 29 stuks

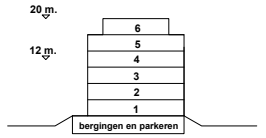
Appartementen koop E



per laag 4 stuks
penthouse 2 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)+2= 22 stuks

Tussen 12 - 20m 10 stuks

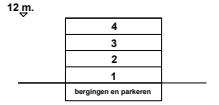
Appartementen koop F



per laag 4 stuks
penthouse 2 stuks
totaal aantal appartementen (5x4)+2 = 22 stuks

Tussen 12 - 20m 10 stuks

Appartementen sociaal/koop G



per laag 12 stuks
totaal aantal appartementen 4x12 = 48 stuks

Tussen 12 - 20m 0 stuks

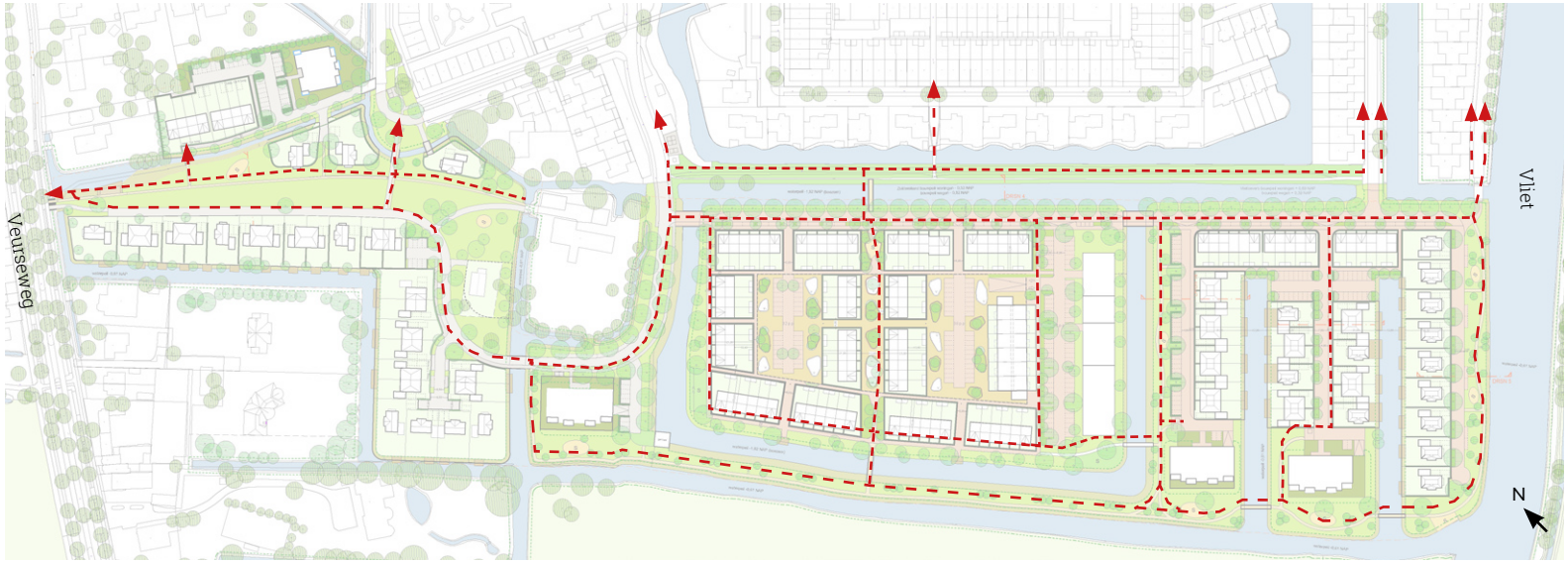
Ontsluiting

Starrenburg III is op verschillende plekken aangesloten op Starrenburg II en alleen door middel van een fiets- en wandelverbinding direct met de Veurseweg. Alle wegen zijn erftoegangswegen van 30 km/u waarbij fietsers ook de rijbaan gebruiken. Voor verdere uitwerking en materialisatie vormt de LIOR de basis.



Wandelen

In het gehele plan zijn wandelpaden opgenomen en deze zijn verbonden aan de bestaande wandelroutes. Via de aansluiting met de Veurseweg is het mogelijk door te wandelen naar Kasteel Duivenvoorde.



Bruggen

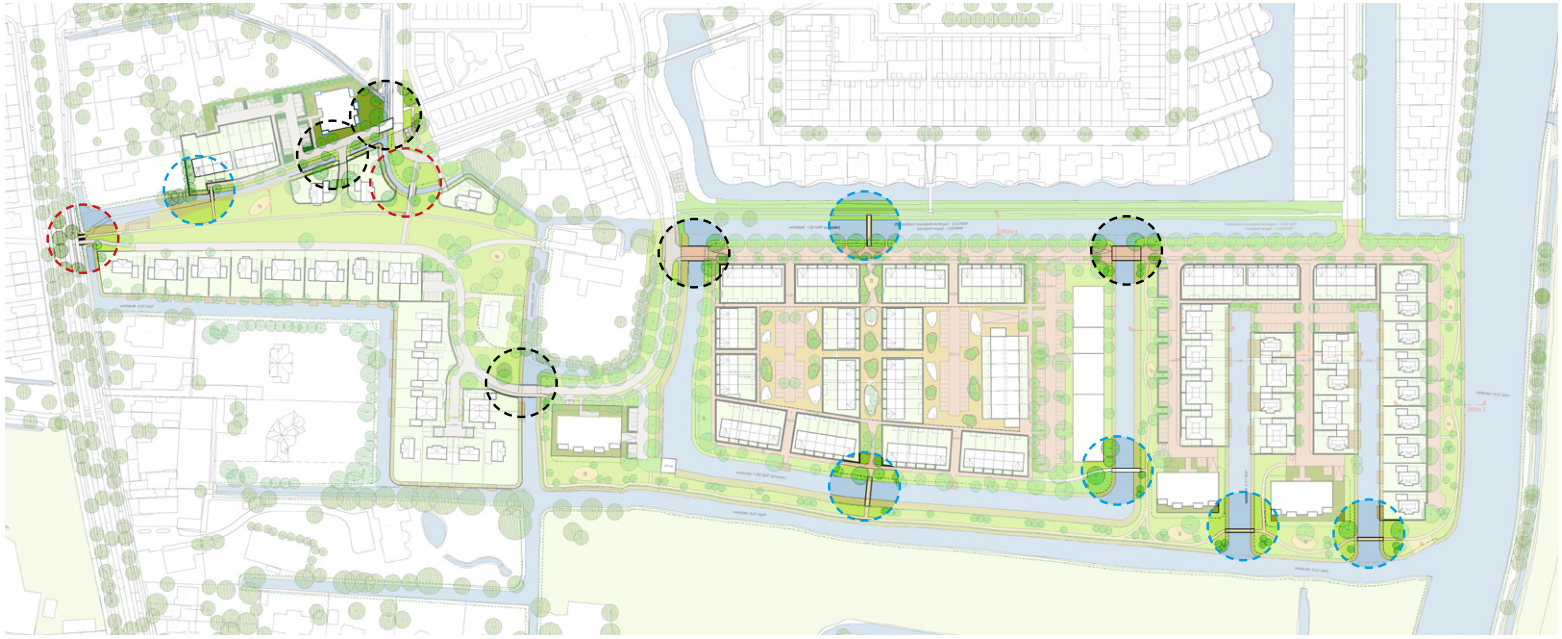
De doorvaarthoogte bedraagt minimaal 1,25 m ten opzichte van het hoogste waterpeil over een minimale breedte van 2,00 m.
De voorgestelde doorvaarthoogtes voldoen aan de eisen voor onderhoudsvaartuigen van het HH Rijnland. Dit geldt ook voor de doorvaartbreedtes en – dieptes.

De bruggen worden als principe-ontwerp nader uitgewerkt in het inrichtingsplan . Ultgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit zijn als volgt geformuleerd per brugtype:

Voetgangersbrug
- Uitvoering in hout, vergrijzend in het landschap. (1)
- Afhankelijk van de plek in het plan een brug als uitkijkpunt over het landschap, brug met toog.
- Afhankelijk van de plek in het plan een vlakke brug in beton met stalen reling, opgaand en onopvallend

Fiets- en Voetgangersbrug
- Uitvoering in hout, vergrijzend in het landschap (2)
- Afhankelijk van de plek in het plan een vlakke brug in beton met stalen reling, opgaand en onopvallend

Autobrug
- Straatprofiel met stoepzone in klinkers wordt doorgezet over brugdek. (3)
- Brugdek met lichte toog.
- Reling brugdek transparant uitgevoerd met doorzicht op singelprofiel.



Referenties



Referentie 1





Referentie 2



Referentie 2



Referentie 3

Afval

Voor de afvalinzameling gelden de volgende uitgangspunten:
Strandwal:

- aanbieden aan de straat;
- keerpunt voor reinigingswagen wagen opnemen in inrichtingdplan.
- appartementen krijgen ondergrondse containers aan de straat

Zuidereiland:

- ondergrondse afvalcontainers langs de hoofdontsluiting(laagbouw)
- afvalinzameling voor appartementencomplex langs straat. Bij het positioneren van de afvalcontainers bij de entree; draai&keerpunt uitwerken in inrichtingsplan.

Vlietoevers:

- aanbieden aan de straat;
- appartementen krijgen ondergrondse containers nabij entree.
- Draai& keerpunt voor reinigingswagen nader uitwerken in inrichtingsplan. appartementencomplex,
- draai&keerpunt uitwerken in inrichtingsplan.



Profielen van de wegen en materialen voor bestrating

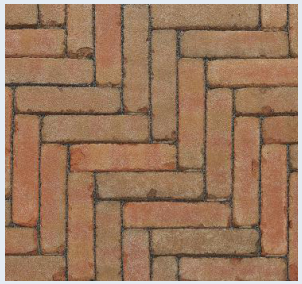
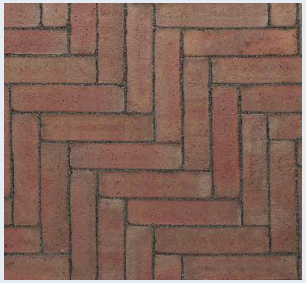
Uitgangspunt is de hierarchie in de wegenstructuur tot uitdrukking te brengen in zowel de maatvoering als de materialisering van de straatprofielen. Per deelgebied zijn er verschillende typen wegprofielen. Voor de inrichting van deze profielen moet het “karakter per deelgebied” leidend zijn en in praktische zin aansluiten op de LIOR. In aansluiting op de aangrenzende wijk krijgt de rijbaan van de ontsluitingsweg een verhoogde stoepzone in aansluiting op het bestaande profiel, continuiteit is hier leidend.

Ontsluiting naar de boerderij en de vrijstaande villaverkaveling op de strandwal krijgt een smaller profiel die past bij een veldweg.

De openbare ruimte in de hoven wordt gezien als een onderscheidend en samenhangend ensemble van woningen, privetuinen en publieke buitenruimten. Om de ensemblewerking van de hoven te accentueren worden er profielen in de hoven toegepast die qua maat en materialisering afwijken ten opzichte van de 2 andere deelgebieden.

Voetgangerspaden in groenstroken, op de kade en langs de Vliet waar het kan uitvoeren in een waterdoorlatende halfverharding die als veldpaden opgaan in het landschap. Achterpaden en doorsteekpaden krijgen een elementenverharding.
Bovengenoemde uitgangspunten worden in het inrichtingsplan openbare ruimte per deelgebied nader uitgewerkt in profielen.



klinkers in verschillende natuurlijke tinten

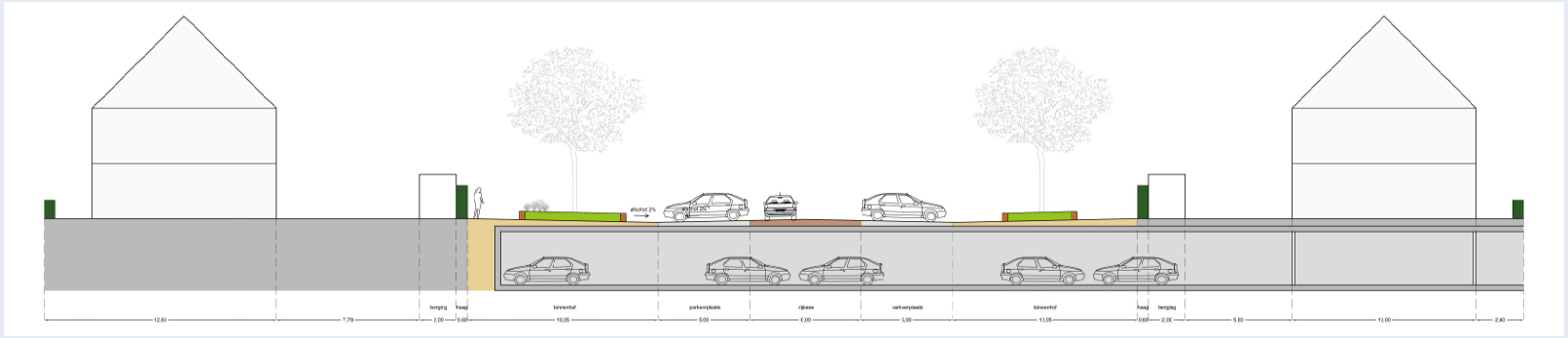


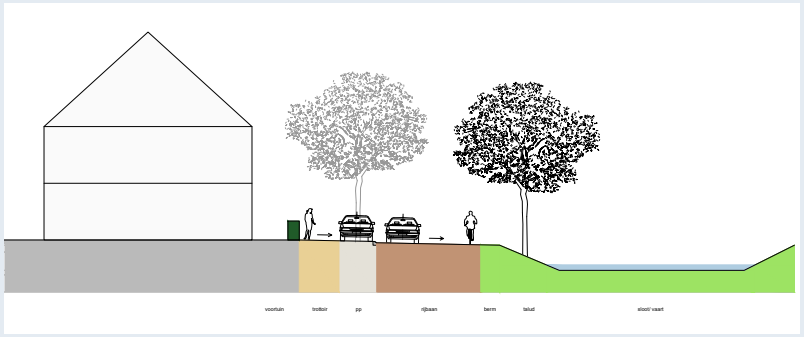

halfverhard

Strandwal principe-profiel

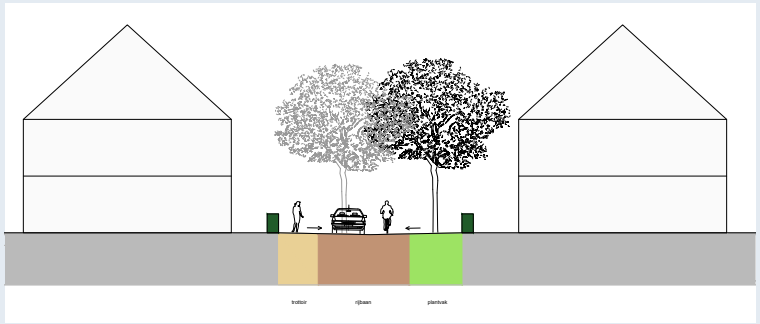


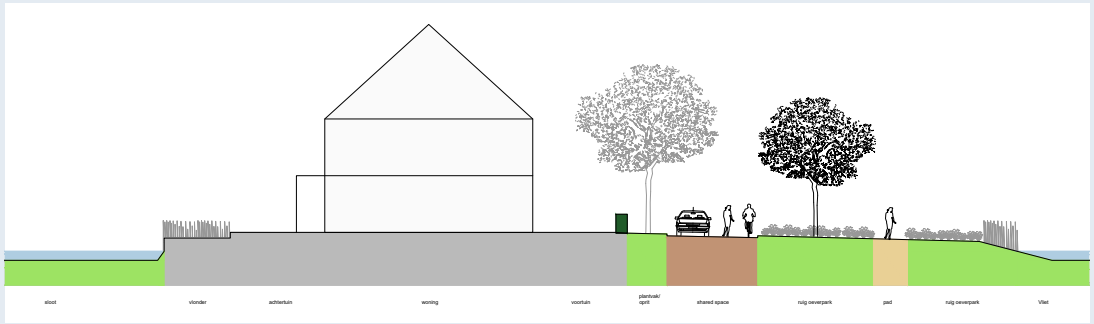
Zuidereiland principe-profielen





Vlietoevers principe-profielen





Architectuur

Starrenburg III is wat betreft ondergrond divers van opbouw. Het verschil in de deelgebieden wordt grofweg vertaald van ‘hoog en droog’ naar ‘laag en nat’. Het betreft de hoger gelegen strandwal parallel aan de Veurseweg en de lager gelegen veengronden in het middengebied, uitlopend naar de oever van De Vliet.

Starrenburg III zal een eigentijdse dorpse sfeer krijgen met moderne accenten. Het plan bestaat uit drie verschillende deelgebieden met ieder een eigen accenten en karakter. Van de Veurseweg naar de Vliet wordt de bebouwing lichter en meer open

In de volgende hoofdstukken zullen deze verder worden toegelicht.

deelgebied 1 De Strandwal- Wonen in het groen

deelgebied 2 Het Zuidereiland- Wonen op het eiland

deelgebied 3 De Vlietoevers - Wonen aan het water

Architectuur
De deelgebieden hebben een eigen karakter door de architectuur en de opzet van het stedenbouwkundig plan. Het gehele gebied wordt gekenmerkt als dorpse baksteen architectuur. Alle grondgebonden woningen zijn twee lagen met en kap en appartementengebouwen gaan van 4 tot 6,5 lagen hoog. De diversiteit wordt gezocht in stijl, type kap, materialisatie: donkere tot lichte kleuren metselwerk en de grootte van gevelopeningen.

Strandwal
De nadruk in de Strandwal ligt op de dorpse informele sfeer passende bij de stedenbouwkundige opzet. Het is een robuuste baksteen architectuur met kleine gevel openingen. Er zijn verbijzonderingen door erkers, veranda’s en bloemkozijnen. De specials op het veld zorgen voor een speels effect.
De appartementen gebouwen gaan mee in de baksteen architectuur. Het informele karakter komt terug in de gevelinceling of de verdeling van balkons over de gevel

Zuidereiland
Op het Zuidereiland richten de rijwoningen zich op het groen en het water. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen met houtwerk en keimwerk opvallende accenten. Veranda’s en pergola’s zijn belangrijk in het straatbeeld. Net als de dwarskappen in de rij. De appartementengebouwen zijn zorgvuldig vorm gegeven en alzijdig ontworpen. Er is plasticiteit in de gevel en de gevelindeling heeft een duidelijk strak ritme.

Vlietoevers
De Vlietoevers heeft ten opzichte van de Strandwal een formele en meer statige sfeer. Dit door de ortagonale en bijna symmetrische opzet in combinatie met de architectuur. De woningen zijn formelere, statiger vormgegeven. Waar er in de andere deelgebieden slechts af en toe keimwerk wordt toegepast is het hier een van de belangrijkste materialen. De rijwoningen langs de hoofdontsluiting gaan deels mee in de stijl van de woningen. Er is verticaliteit in de gevel en de gevelindeling. De woningen langs de Vliet hebben grote gevelopeningen richting het water. Op het schiereiland staan een viertal specials met steigertuin.
De appartementengebouwen zijn modern vormgegeven met een horizontale geleding. Deze zijn licht van kleur en passend in het deelgebied.

Deelgebied 1 Strandwal

Deelgebied 2 Zuidereiland

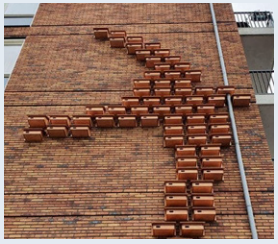
Deelgebied 3 Vlietoevers





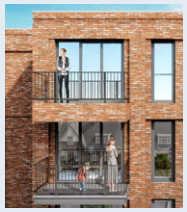




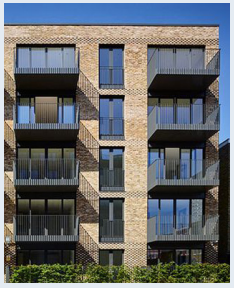








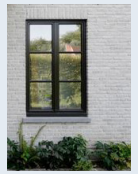
















verschillende kappen en richtingen

Donkere kleuren

Dicht/ kleinere gevelopeningen

informele sfeer

lange kappen met dwarskappen

Licht kleurige accenten

schildkap en zadeldak

Lichte kleuren

Open/ grote gevelopeningen

formele sfeer



Specials

Bestaande woningen

Deelgebied 1 Strandwal

Centraal in het open veld ligt een wandelpad naar de boerderij, de oude oprit. Aan de randen van het veld zijn de woningen gesitueerd.

De grondgebonden woningen kennen een kleinschalige dorpse korrel van twee lagen en een kap. Afwisselend worden vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen geplaatst langs de woonstraat. De voorgevelrooilijnen van deze woningen zijn in een onregelmatig ritme geplaatst. Dit benadrukt de informele losse sfeer van dit deelgebied.

Langs de Veurseweg is één woning geplaatst die met oriëntatie en ritme aansluit bij de bestaande historische lintbebouwing. Deze woning heeft door deze orientatie een bijzondere plek in het plan. Bij alle grondgebonden woningen wordt het parkeren opgelost op eigen terrein en in parkeerhavens langs de rijweg.

De architectuur is vriendelijk en dorps. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een stevige baksteen architectuur met kleine openingen. Alle woningen hebben een zadeldak of een schilddak met pannen en af en toe met riet. De woningen varieren in kleuren metselwerk. Diversiteit in uitstraling is passend en aansluitend op de bebouwing aan de Veurseweg.

Een drietal vrijstaande woningen ten noorden van de veldweg onderscheiden zich van de andere woningen. Deze specials nemen een bijzondere plek in op het veld doordat ze door de erfscheiding heen steken. De gevel in het veld is verbijzonderd door een groot raam, bloemkozijn of erker.

Appartementengebouw A is 4 lagen hoog en staat als een alzijdig bakstenen blok in het groen.



Zicht vanaf de Veurseweg

Richtlijnen woningen

Bouwvolume
- woningen: 2 lagen met een kap

Rooilijn
- de woningen verspringen min. 1m ten opzichte van elkaar.

Kapvorm
- verschillende kapvormen zijn mogelijk
- toepassen van dwarskappen

Architectuur
- stevige baksteenarchitectuur met kleine openingen
- royale dakoverstekken
- de relatie tussen wonen en groen aan de voorzijde van de woning wordt versterkt door een erker of veranda per volume (dit geldt niet voor de specials).
- entrees zijn duidelijk gemarkeerd

Kleur en materialen
- warme en natuurlijke kleuren worden toegepast
- verschillende warme kleuren metselwerk zijn toegestaan.
- keimwerk is niet toegestaan
- materialisatie wordt per blok toegepast
- de plint heeft een donkerdere kleur ten opzichte van het opgaand werk.
- op de daken een keramische donkere pan. Riet is toegestaan.
- Zonnepanelen worden in een logische vorm op het dak geplaatst

Specials
- verbijzondering door een modern uitgevoerd accent zoals een groot raam, bloemkozijn of erker in de gevel richting het veld.

Kleuren en Materialen

Opgaand werk





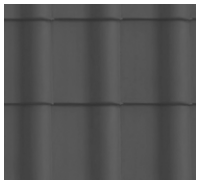
Plint



Kozijnen en hout accenten



Daken





Referenties













Specials







Richtlijnen Appartementen

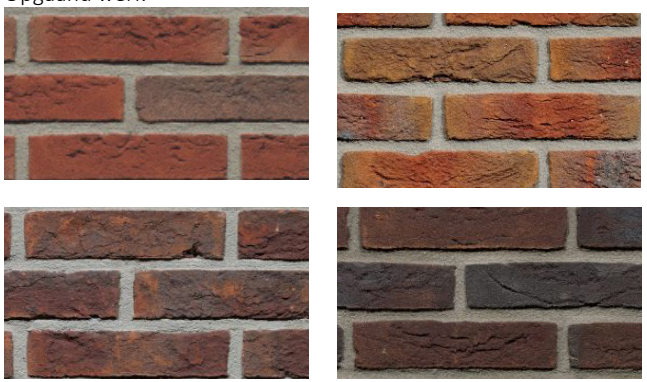
Bouwvolume appartementen
- appartementen max 20 m hoog

Architectuur
- alzijdige ontworpen
- balkons spelen een belangrijke rol in de gevel
- Er is extra aandacht voor de dakrand en deze is duidelijk gedefineerd.
- De hoofdentree is duidelijk zichtbaar en gedefineerd.
- metselwerkdetails en -verbanden zorgen voor een gevarieerde gevel.
- Binnen het ritme van de gevel kan gezocht worden naar variatie door de positie van de balkon.
- nestkasten intergreren in de gevel

Kleur en materialen
- max twee kleuren metselwerk per blok
- warme en natuurlijke kleuren worden toegepast
- verschillende warme kleuren metselwerk zijn toegestaan
- kozijnen hebben een donkere kleur ten opzichte van de gevel.
- gebouw B heeft een lichtere baksteen kleur dan gebouw A

Kleuren en Materialen

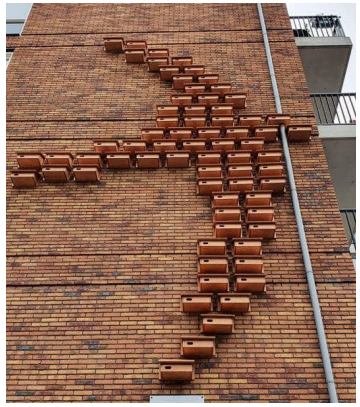
Opgaand werk



Kozijnen en hout accenten



Referenties














waterpeil -1,82 NAP (boezem)
bouwpeil wegen - 0,82 NAP
DRSN 4
Vlietoevers bouwpeil woningen + 0,69 NAP
bouwpeil wegen + 0,39 NAP
C
G
D
32 p.p.
38 p.p.
waterpeil -1,82 NAP (boezem)
waterpeil -0,61 NAP

Deelgebied 2 Zuidereiland

Het eiland in de polder is voorzien van grondgebonden rijwoningen en wordt afgesloten met een appartementengebouw aan de zuid-oostzijde. De woningen kennen twee lagen plus een kap. De appartementengebouwen aan de zuidoostzijde tellen telt vier en zes lagen.

De verkaveling is uitgewerkt in twee gelijkvormige woonhoven met parkeren aan de binnenzijde en onder de hoven bevindt zich een parkeergarage. De verkaveling is orthogonaal en ‘strak’ in opzet. Dit sluit aan op de tekening van het Nederlandse polderlandschap. De rechte lijnen zijn helder en duidelijk leesbaar.

De woningen zijn allen georiënteerd naar het openbaar gebied, het groen en het water. Deze voorgevels tonen zich als een architectonisch gevarieerd front. Dit maakt dat de aandacht op het omliggende landschap gevestigd wordt. De groene zones werken als een zachte overgang van bebouwing naar omgeving.

De hoven worden ontsloten via het parkeerhof aan de achterzijden van de huizen. De erfscheidingen van deze hoven vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Er is aandacht voor openbaar groen en veiligheid in de vorm van straatverlichting en een veilige wandelpad, apart van het parkeren.

De voorzijden van de woningen bepalen het straatbeeld en zijn bereikbaar via openbare voetgangerspaden in de groene parkzones. De bebouwing van de hoven bestaat uit meerdere korte en middelkorte rijen, variërend van 4 tot maximaal 6 stuks woningen per rij.

Het Zuidereiland kenmerkt zich door vriendelijke dorpse architectuur. De woningen zijn georienteerd op het groen in de wijk. Daarom is er extra aandacht voor de voortuin en de relatie tussen de woning en het openbaar groen. Door het toepassen van erkers en veranda’s aan de voorzijde van de woning kan de overgang van prive naar openbaar worden verzacht.

Richtlijnen woningen

Bouwvolume grondgebonden woningen
- woningen: 2 lagen met een kap
- maximaal een rij van 6 woningen

Rooilijn
- woningblokken staan in 1 lijn of verspringen max. 1m ten opzichte van elkaar.

Kapvorm
- per blok rijwoningen minimaal 2 dwarskappen toepassen

Architectuur
- de puntgevels krijgen extra aandacht door houtwerk, keimwerk en of gevelindeling
- verbijzondering van de gevel door bijvoorbeeld houtwerk accenten, bloemkozijnen, pergola's en/of veranda's.
- De rijwoningblokken waarvan de voorgevel zich richt naar het water zijn geheel of gedeeltelijk voorzien van veranda's.
- De rijwoningblokken waarvan de voorgevel zich richt naar het middengebied zijn geheel of gedeeltelijk voorzien van een pergola.

Kleur en materialen
- warme en natuurlijke kleuren worden toegepast
- verschillende warme kleuren metselwerk zijn toegestaan
- de plint heeft een donkerdere kleur ten opzichte van het opgaand werk.
- Houtwerk en keimwerk wordt als accent toegepast in de gevel.
- Zonnepanelen worden in een logische vorm op het dak geplaatst

Kleuren en Materialen

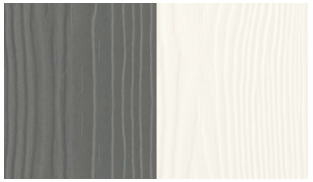
Opgaand werk



Plint



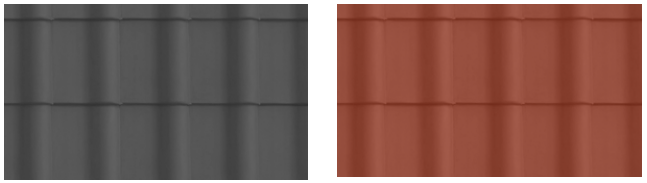
Houtwerk



Kozijnen en hout accenten



Daken



Referenties















Richtlijnen Appartementen

Appartementengebouw C, D en G

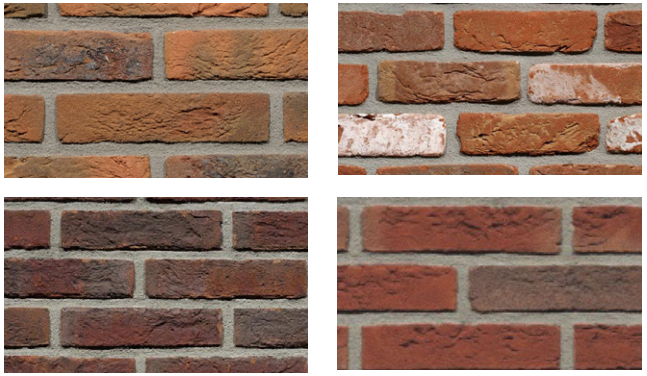
Bouwvolume appartementen
- appartementen max 20 m hoog

Architectuur
- alzijdig ontworpen
- verticale geleding in de gevel
- balkons spelen een belangrijke rol in de gevel.
- Er is extra aandacht voor de dakrand en deze is duidelijk gedefineerd.
- De hoofdentree is duidelijk zichtbaar en gedefineerd.
- metselwerkdetails en -verbanden zorgen voor een gevarieerde gevel.
- max twee kleuren blok
- nestkasten intergreren in de gevel

Kleur en materialen
- warme en natuurlijke kleuren worden toegepast
- verschillende warme kleuren metselwerk zijn toegestaan
- kozijnen hebben een donkere kleur ten opzichte van de gevel.
- Hekwerken zijn van staal
- Blok G past qua baksteenkleur bij de aangrenzende rijwoningen.

Kleuren en Materialen

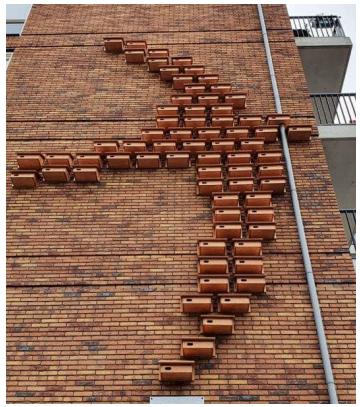
Opgaand werk



Kozijnen en hout accenten



Referenties baksteen










Zuidereiland bouwpeil woningen - 0,52 NAP
bouwpeil wegen - 0,82 NAP
DRSN 4
Vlietoevers bouwpeil woningen + 0,69 NAP
bouwpeil wegen + 0,39 NAP
E
F
waterpeil -0,61 NAP
DRSN 5

★ Specials

Deelgebied 3 de Vlietoevers

De orthogonale structuur van het historische landschap van ruilverkaveling is ook hier aanleiding voor een strengere langgerekte structuur in de verkaveling. Deze langere stroken sluiten aan bij de stedenbouw langs de Vliet van Starrenburg II.
De hoofdroute kent drie haakse woonstraten, voor elk schiereiland één. De hoofdroute wordt bebouwd met rijwoningen. Er is extra aandacht voor de hoekwoningen. Deze worden voorzien van een architectonisch accent. De woonstraten zijn voorzien van vrijstaande en twee onder een kap woningen.
Aan twee uiteinden van de schiereilanden staat een appartementengebouw als beëindiging. Deze gebouwen tellen zes lagen waarbij de bovenste laag deels terug ligt.

Op het schiereiland langs de Vliet staan vrijstaande woningen. Deze tellen twee lagen plus een kap. De woningen aan de Vliet kennen hun achtertuin aan de watergang die parallel ligt aan de Vliet. De voorzijde van de woningen zijn gericht naar de groene zoom en de Vliet.

Alle woningen aan de ‘haakse’ woonstraten hebben een privé tuin aan het water, voorzien van steiger. De voorzijden zijn gericht naar de woonstraat. De voorgevels van deze woningen liggen allen in een gelijke rooilijn. Op het middelste schiereiland staan 4 vrijstaande woningen, specials, richting het water geplaatst met een steiger tussen de woning en het water. Bij deze specials is er extra aandacht voor het thema wonen aan het water.

De rijwoningen haaks op de Vliet vormen een front langs de hoofdroute. Deze woningen sluiten aan bij de woningen op het Zuidereiland. Door het gebruik van meer keimwerk en stucwerk wordt de relatie gelegd met de woningen in de woonstaten erachter.

De woonstaten worden beëindigd met moderne, lichte appartementengebouwen met een half verdiepte parkeergarage. De weg ernaar toe wordt begeleid door twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze waterwoningen met kap zijn gekeimd met moderne accenten.





Richtlijnen

Rijwoningen

Bouwvolume
- woningen: 2 lagen met kap

Kapvorm
- rijwoningen hebben een schildkap of zadeldak

Architectuur
- kappen: zadelkap of schildkap
- verticaliteit in de gevel

Kleur en materialen rijwoningen
- warme en natuurlijke kleuren worden toegepast
- verschillende warme grijze kleuren metselwerk zijn toegestaan. Keimwerk wordt toegepast.
- De materialisatie is per één of twee woningen.
- de plint heeft een donkerdere kleur ten opzichte van het opgaand werk.
- het dak heeft een antraciete dakbedekking
- Zonnepanelen worden in een logische vorm op het dak geplaatst

Kleuren en Materialen

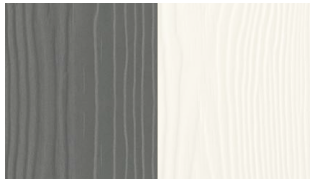
Opgaand werk



Plint



Houtwerk



Kozijnen en hout accenten



Daken



Referenties









Richtlijnen

Twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen

Bouwvolume
- woningen: 2 lagen met een kap.

Rooilijn
- verspringingen in de rooilijn mogelijk

Kapvorm
- vrijstaande woning:eenvoudige of samengestelde kap
- twee-onder-één kapwoning: bij voorkeur 1 dwarskap toevoegen
- zadeldak of schildkap

Architectuur
- kappen: zadelkap of schildkap met ruime overstek
- verticaliteit in de gevel
- roedenverdeling
- grote glasvlakken richting het water.
- verticaliteit in de gevel
- verbijzondering van de gevel door bijvoorbeeld houtwerk accenten, erkers, veranda's en grote glasvlakken richting het water.

Kleur en materialen
- De gevels zijn van metselwerk in een lichte kleur warm grijs of gekeimd. Stucwerk is niet toegestaan.
- de plint heeft een donkerdere kleur ten opzichte van het opgaand werk.
- het dak heeft een antraciete dakbedekking.
- Zonnepanelen worden in een logische vorm op het dak geplaatst

Kleuren en Materialen

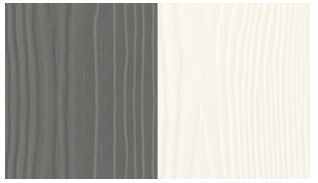
Opgaand werk



Plint



Houtwerk



Kozijnen en hout accenten



Daken



Referenties







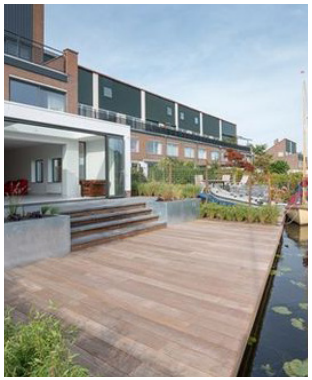






Specials:





Richtlijnen

Appartement E en F

Bouwvolume appartementen
- appartementen max 20 m hoog

Architectuur
- de hoofdentree is duidelijk zichtbaar en gedefineerd. horizontale geleding in de gevel
- balkons spelen een belangrijke rol in de gevel
- gevel openingen hebben deels geen borstwering
- verfijnde afwerking en detailering
- alzijdig ontworpen

Kleur en materialen
- lichte warme en natuurlijke kleuren worden toegepast in de gevel.
- kozijnen hebben een donkere kleur ten opzichte van de gevel.
- de gevel wordt niet uitgewerkt in kunststof beplating
- beplating wordt onzichtbaar bevestigd.

Kleuren en Materialen

Kleuren gevel



kleuren kozijnen

Referenties modern









