

BEELDKWALITEITSPLAN

DE BLEEK

MONTFOORT

mei 2024

KUIPER COMPAGNONS

mei 2024

KUIPERCOMPAGNONS
www.kuiper.nl
projectnummer 621.136.16

GEMEENTE MONTFOORT
Beeldkwaliteitsplan De Bleek

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
   - 1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis 6
   - 1.2 Doel van het beeldkwaliteitsplan 8

2. Van visie naar ontwerp 10
   - 2.1 Historische ontwikkeling van Montfoort 12
   - 2.2 Architectuurbeeld van Montfoort 15

3. Stedenbouwkundig plan 24
   - 3.1 Landschappelijk casco 29
   - 3.2 Ontsluiting 30
   - 3.3 Parkeren 32
   - 3.4 Nutsvoorzieningen 34
   - 3.5 Groenstructuur 36
   - 3.6 Spelen 38
   - 3.7 Woonsferen 39
   - 3.8 Woonprogramma 40
   - 3.9 Bouwhoogten 41

4. Beeldkwaliteit bebouwing 42
   - 4.1 Inspiratie voor de beeldkwaliteit van het plangebied 44
   - 4.2 Architectonische clusters 48
   - 4.3 Algemene regels voor de beeldkwaliteit 50
     - 4.3.1 Situering en bouwmassa 50
     - 4.3.2 Daken 52
     - 4.3.3 Gevels, accenten en entrees 54
     - 4.3.4 Kleurstelling en materiaalgebruik 56
     - 4.3.5 Architectonische samenhang 58
   - 4.4 Beeldregiem per cluster 60
     - 4.4.1 De Reede 61
     - 4.4.2 De Erven 62
     - 4.4.3 De Buurten 63
     - 4.4.4 De Eilanden 67
     - 4.4.5 Het Baken 70
     - 4.4.6 Het Buiten 71
     - 4.4.7 Flex-woningen 72

5. Openbare ruimte 74
   - 5.1 Sfeertekening van de openbare ruimte 76
   - 5.2 Profiel hoofdontsluiting 78
   - 5.3 Elementen / Staalkaart 80
   - 5.4 Nutsvoorzieningen 84
   - 5.5 Bruggen 86
   - 5.6 Erfafscheidingen 88
   - 5.7 Oeverafwerking 90





1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis

Aanleiding en voorgeschiedenis

Het plangebied ‘De Bleek’ ligt aan de westzijde van Montfoort in de overgang tussen stad en polderlandschap. Het gebied is circa 19 hectare groot en wordt globaal begrensd door de provinciale weg Willeskop aan de noordzijde, de Benedenkerkweg en De Bleek aan de oostzijde, de Tiendweg aan de zuidzijde en aan de westzijde door het perceel van Van Vliet melkveehouderij.

Het plan biedt de mogelijkheid om een deel van de woningbouwopgave van Montfoort te vervullen. Sociale woningbouw is hier een substantieel onderdeel van. Met bijzondere woonvormen voor starters, ouderen en vormen van suburbaan wonen wordt een invulling gegeven aan deze plek. Er is ruimte voor groen, afgewisseld met perifeer wonen in het groen op de overgang naar het landschap.



▷ *Plangebied De Bleek in Montfoort*

1.2
Doel van het beeldkwaliteitsplan

Doel van het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan bevat ontwerprichtlijnen voor de bebouwing en de openbare ruimte ten behoeve de ontwikkeling van deze locatie.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft principes en richtlijnen die als uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het plan gebruikt dienen te worden. De principes en richtlijnen zijn er om de architectonische samenhang van het stedenbouwkundig plan te waarborgen, maar geven voldoende creatieve vrijheid en ruimte aan architecten en ontwerpers.

Door dit document te koppelen aan het bestemmingsplan en vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van MooiSticht de richtlijnen gebruiken bij de begeleiding van de architecten en landschapsarchitecten en de toetsing van hun plannen.



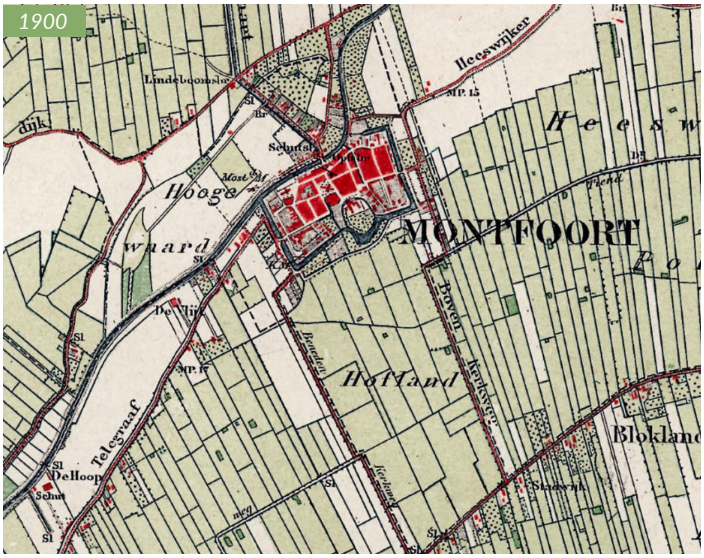
▷ *Plangebied De Bleek in Montfoort*

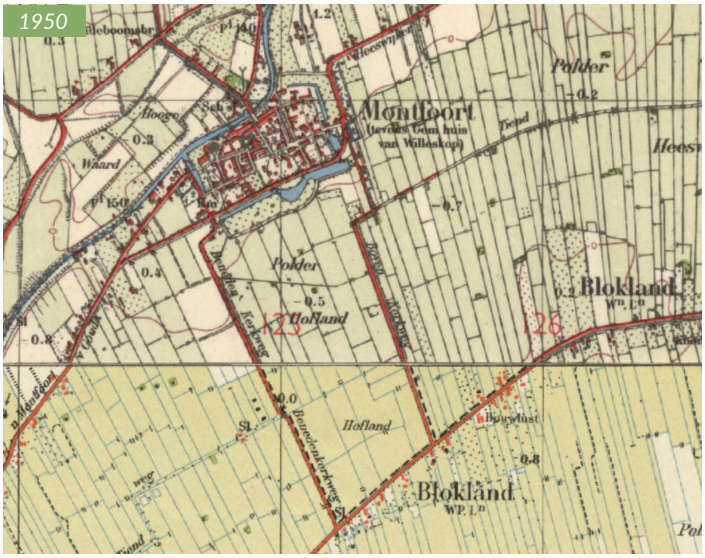


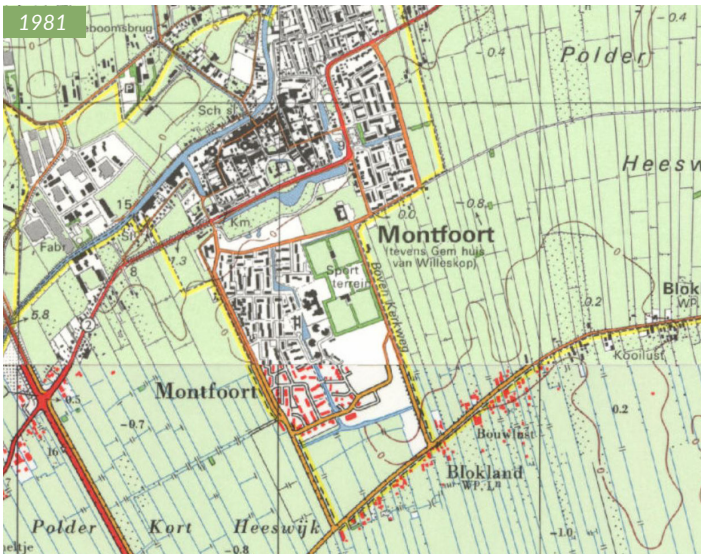


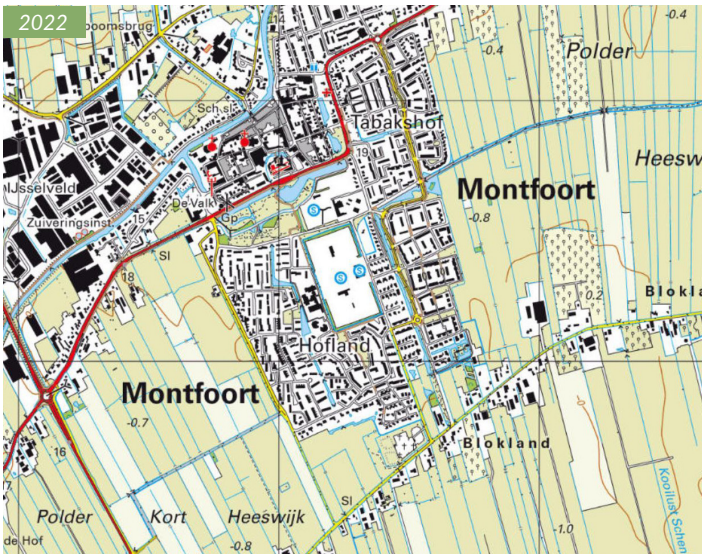
2 VAN VISIE NAAR ONTWERP

2.1 Historische ontwikkeling van Montfoort









Historische ontwikkeling van Montfoort

De vestingstad Montfoort is ontstaan in de 12e eeuw. Aan de Hollandsche IJssel werd een burcht (Mons Fortis) gevestigd en rond deze burcht ontstond een nederzetting. De stad werd ommuurd en er werd een gracht aangelegd.

Binnen de historische stad waren beperkte uitbreidingsmogelijkheden. De binnenstad werd een dicht bebouwd stedelijk gebied met smalle straten en steegjes. De bebouwing is kleinschalig en de percelen zijn smal en ondiep. Deze opzet is in de huidige stedenbouwkundige structuur nog steeds te herkennen.

Omdat uitbreiden binnen de vesting niet meer kon, breidde Montfoort verder uit in het polderlandschap. Rond 1960 ontstond de eerste grote uitbreidingswijk ten noordoosten van de binnenstad. Na 1980 volgden twee grote uitbreidingswijken ten oosten en ten zuiden van de oorspronkelijke vestingstad. Deze uitbreidingswijken werden seriematig gebouwd en hebben een heldere structuur.

De slagenverkaveling van het plangebied (ten westen van De Bleek) kent een opvallende opdeling met een hoger gelegen blokvormig kavel. Deze structuur is in de huidige situatie nog steeds zichtbaar.



▻ *Ligging van het plangebied*



▻ *Johannes de Doper kerk in Montoort (bron:xx)*

2.2 Architectuurbeeld van Montfoort

Architectuurbeeld van Montfoort

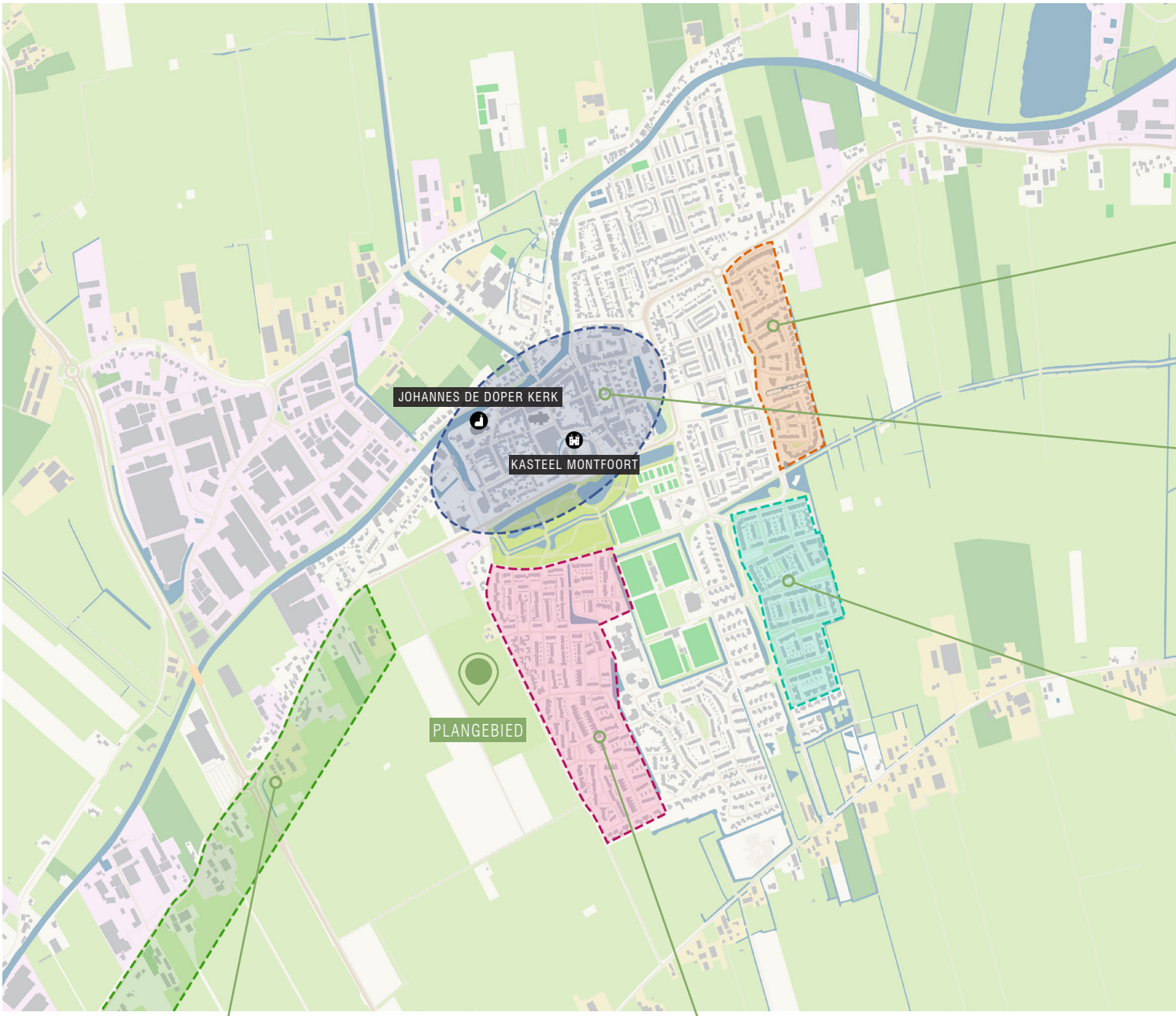
Nieuwbouwlocatie ‘De Bleek’ moet een karakteristieke en leefbare wijk worden die aansluit bij de identiteit en schaal van Montfoort als vanzelfsprekend onderdeel van de stad. Daarnaast moet de uitbreiding recht doen aan de ligging op de grens met het open polderlandschap. De uitdaging daarbij is een kenmerkend architectuurbeeld te formuleren dat is gebaseerd op stads- en streekeigen kenmerken, het DNA van Montfoort.

In hoge mate bepalend voor het DNA van Montfoort is de historische binnenstad met zijn kleinschalige stedenbouwkundige structuur en afwisselende architectuur. Daarnaast zijn de oude linten met erven met de typerende ‘Hallehuis-boerderijen’ van belang en de verschillende uitbreidingswijken met stuk voor stuk hun eigen eenduidige karakteristiek.

Door de ruimtelijke en architectonische verschijningsvorm van de bebouwing van de binnenstad, de linten en bepaalde uitbreidingen te ontleden kunnen stijlkenmerken worden bepaald die, op een eigentijdse manier vertaald, inhoud kunnen geven aan een onderscheidend architectuurbeeld voor ‘De Bleek’.

Onderstaand worden achtereenvolgens de kenmerken beschreven van:

De historische binnenstad waaraan Montfoort in hoofdzaak haar identiteit ontleent, het historische lint ‘Willeskop’, waarvan verschillende boerderijkavels grenzen aan het plangebied en een drietal uitbreidingswijken, namelijk Hofland, Hofland Oost en Tabakshof Oost, omdat deze wijken vergelijkbaar met het plangebied aan het open veenweidegebied grenzen. Deze wijken zijn ruwweg ontwikkeld tussen 1970 en 2010.





▻ Willeskop
historisch bebouwingslint



▻ Hofland
ca. 605 woningen
omvang: 16,5 ha
dichtheid: ca. 37 won/ha





▷ Tabakshof Oost
ca. 265 woningen
omvang: 7,4 ha
dichtheid: ca. 36 won/ha



▷ Historische binnenstad
ca. 588 woningen
omvang: 16,7 ha
dichtheid: ca. 35 won/ha



▷ Hofland Oost
ca. 375 woningen
omvang: 10,6 ha
dichtheid: ca. 35 won/ha



De Binnenstad

De historische opzet van de binnenstad van Montfoort is in de huidige structuur nog zichtbaar. De binnenstad is een dicht bebouwd stedelijk gebied met smalle straten en steegjes. De bebouwing is kleinschalig en de percelen zijn smal en ondiep. Het individuele karakter van panden staat voorop en nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de oorspronkelijke bebouwing, de binnenstad wordt gekenmerkt door eenheid in verscheidenheid.

Kenmerken

- 1 tot 3 lagen met schilddak of zadeldak
- gestapelde woningen zijn maximaal 4 tot 5 lagen
- Individueel karakter van panden; diversiteit in verschijningsvorm
- rooilijnen van de hoofdmassa's lopen parallel met de hoofdweg, hoofdmassa's oriënteren zich naar de belangrijkste openbare ruimte
- detaillering in de architectuur in de vorm van bijzonder metselwerk en kleurgebruik
- verticale raamopeningen zijn vaak op regelmatige tussenafstanden in dezelfde verticale assen boven elkaar geplaatst
- ramen zijn opgedeeld in een roedeverdeling
- enkele panden (uit de 18e en 19e eeuw) hebben lijstgevels
- gevels bestaan voornamelijk uit baksteen, kleuren zijn uiteenlopend
- daken zijn gedekt met oranje of donkere keramische dakpannen.









▷ *Aanzichten van bebouwing in het historische dorpscentrum van Montfoort (bron:www.google.com)*



Willeskop

Willeskop is een historisch lint met daaraan boerenerven uit verschillende perioden. De meeste boerderijen in het gebied zijn van het 'Hallehuis-type'. De kavels zijn relatief smal en de architectuur van de boerderijen is veelal functiegericht en traditioneel. De boerderijen zijn vaak verfraaid met detaillering in de kopgevel, een gebiedseigen detail is een driedelig venster in de top van de gevel.

Kenmerken

- ensemble van meerdere uiteenlopende gebouwvolumes op relatief smalle, rechthoekige kavels
- 1 tot 2 lagen met zadeldak met overwegend flauwe dakhelling. Sommige daken zijn afgewolfd
- de volumes liggen overwegend parallel aan de kavelrichting, incidenteel een vrijstaand hoofdgebouw uitgezonderd
- kopgevel (voorgevel woongedeelte/hoofdgebouw) is op de weg georiënteerd, incidenteel met de noklijn parallel aan de weg
- met name de woongedeelten zijn verfraaid met decoraties in de kopgevel, zoals metselwerk detailleringen, muurankers, sluitstenen en raamluiken
- de topgevels zijn vaak rijk gedecoreerd en voorzien van een windveer of makelaar
- opvallend terugkerend element is een driedelig venster in top van de gevel. Het zogenaamde engelenvenster of Palladiaans venster
- gevels bestaan voornamelijk uit baksteen in overwegend roodbruine aardtinten
- schuren zijn vaak gepotdekseld met zwart gekleurde planken
- daken zijn gedekt met riet of donkere/rode dakpannen





▷ *Lintbebouwing langs de Willeskop. (bron:www.google.com)*



Hofland

De uitbreidingswijk Hofland ten oosten van De Bleek ligt aan de zuidkant van Montfoort. De wijk is eind jaren ‘70 ontstaan en heeft een overzichtelijke structuur die typerend is voor de wederopbouw periode. De wijk grenst aan het plangebied dat op dit moment open veenweidelandschap is. De bebouwing richt zich met de tuinen naar dit landschap. Veel van de bebouwing heeft de berging aan de voorzijde van de woning. De wijk bestaat voornamelijk uit rijwoningen.

Kenmerken

- 2 lagen met een (zadel)dak
- kappen zijn regelmatig asymmetrisch, aanbouwen huizen onder de kap
- rooilijnen van massa’s verspringen ten opzichte van elkaar
- gevels kennen nauwelijks enige detaillering en zijn vlak van uitstraling
- grote delen van de gevels bestaan uit houten puien, veelal wit van kleur
- metselwerk van de gevel is overwegend geel of bruinrood
- daken zijn gedekt met donkere, overwegend betonnen dakpannen
- kozijnen zijn uitgevoerd in hout en overwegend wit van kleur, draaiende delen kennen hier en daar een accentkleur variërend tussen rood of groen
- waar de tuinen aan open landschap of groen grenzen zijn de bergingen aan de voorzijde van de woning geprojecteerd









▷ *Aanzichten van bebouwing in de wijk Hofland (bron:www.google.com)*



Tabakshof Oost

De wijk Tabakshof Oost is een redelijk recente uitbreidingswijk in Montfoort. De wijk is eind jaren ‘90 ontstaan en voornamelijk gebaseerd op de architectuurstijl uit de jaren ‘70. De wijk wordt aan de noord- en westkant begrensd met een groenstructuur en waterloop. Aan de oostzijde grenst het gebied aan het open veenlandschap. In de wijk zie je voornamelijk rijwoningen, 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen.

Kenmerken

- 2 (incidenteel 3) lagen met kap
- rooilijnen van de hoofdmassa’s lopen parallel met de hoofdweg
- de hoofdmassa’s oriënteren zich naar de belangrijkste openbare ruimte
- gevels bestaan uit overwegend zandkleurig metselwerk
- gevels kennen enige detaillering met omlijstingen van ramen en deuren met bijzondere metselwerkverbanden of betonnen architraven
- daken van rijwoningen zijn gedekt met oranje dakpannen, daken van 2-onder-1-kap woningen met donkere dakpannen
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten zijn meestal uitgevoerd in hout en zijn overwegend wit van kleur, draaiende delen kennen hier en daar een accentkleur variërend tussen groen of blauw






▷ *Aanzichten van bebouwing in de wijk Tabakshof Oost (bron:www.google.com)*



Hofland Oost

De wijk ten oosten van de Wederiksingel is de meest recente ‘grote’ uitbreidingswijk van Montfoort. De wijk is tussen 2000 en 2010 ontstaan en kent een tamelijk uiteenlopende architectuurstijl, deels geïnspireerd op jaren ‘30 architectuur. De wijk wordt aan de noord- en westkant begrensd met een groenstructuur en waterloop. Aan de oostzijde grenst het gebied aan het open veenweidelandschap. In de wijk zie je voornamelijk rijwoningen en 2-onder-1-kap woningen.

Kenmerken

- 1 of 2 lagen met (zadel)dak
- rooilijn van de hoofdmassa’s lopen parallel met de hoofdweg en oriënteren zich naar de openbare ruimte
- gevels bestaan uit overwegend roodbruin of zandkleurig metselwerk
- daken zijn gedekt met oranje of donkere dakpannen
- verbijzonderingen in het dakoppervlak, door bijvoorbeeld verspringingen en uitsparingen
- vaak een dakoverstek met geprononceerde dakgoot
- enkele woningclusters hebben platte daken
- kozijnen, dakkapellen en daklijsten zijn meestal uitgevoerd in hout en zijn overwegend wit van kleur, de draaiende delen zijn vaak grijs, oranje of donkerblauw









▷ *Aanzichten van bebouwing in de wijk Hofland Oost (bron:www.google.com)*





3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



▷ *Voorlopig stedenbouwkundig plan Fase-1 (hieraan kunnen geen rechten woorden ontleend)*

N



▷ *Integraal landschappelijk casco*

3.1
Landschappelijk Casco

Het plangebied maakt deel uit van het veenweidelandschap van de Utrechtse Waarden, is open van karakter en kent een regelmatige verkaveling met lange sloten en smalle percelen.

Het landschap als onderlegger

Bij het opzetten van de hoofdstructuur van het ontwerp is voortgeborduurd op een aantal voor het gebied kenmerkende landschappelijke structuren en patronen. Dit zijn naast het lineaire en gestrekte karakter van de verkaveling, de afwisseling open en gesloten in het bebouwingslint van Willeskop en de historische lijnen Tiendweg en Benedenkerkweg. Het gestrekte karakter wordt mede bepaald door de aanwezigheid van een opvallende doorgaande sloot.

Door de gunstige ligging in het gebied is deze sloot aangegrepen als basis voor de lay-out van de gebiedsontwikkeling. Door vervolgens de hoofdontsluiting van de nieuwe wijk langs deze sloot te projecteren en die te begeleiden met bebouwing ontstaat een eenduidige en heldere dragerstructuur (De Reede), die het plangebied vanzelfsprekend verankert aan het onderliggende landschap en de oorspronkelijke, karakteristieke lineaire structuur van het gebied onmiskenbaar afleesbaar maakt.

Groen en water

Met de ontwikkeling ontstaat er een nieuwe rand aan het open landschap. Deze krijgt gestalte door de strook aan de westzijde van de hoofdontsluiting te bestempelen als een groenblauw woonlandschap waartussen sloten, legakkers en bosjes een reeks van eilanden is geprojecteerd met daarop ruimte voor landschappelijk wonen. Op die manier ontstaat een geleidelijke overgang tussen het bebouwd gebied en het open veenweidelandschap. Daarnaast heeft dit groen, samen met het water betekenis voor ecologie, klimaatadaptatie en recreatief medegebruik.

Als extra kwaliteitsdrager is langs De Bleek een langgerekt park geprojecteerd. Door deze positie krijgt het park zowel voor de huidige als de nieuwe bewoners betekenis als uitloopgebied. Bijkomend voordeel is dat de nieuwbouw op substantiële afstand komt van de huidige bebouwing. Dwarsverbindingen met routes voor wandelaars en fietsers koppelen achtereenvolgens de bestaande wijk, het nieuwe park en de nieuwe wijk aan het open polderlandschap. Dit fijnmazig natuurnetwerk creëert volop kansen voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.

3.2 Ontsluiting

In het volledige plangebied wordt ingezet op het realiseren van een Duurzaam Veilig verkeerssysteem (30 km/u), met autoluwe straten en veel ruimte voor wandelaars en fietsers.

Entree

Het plangebied vindt directe aansluiting met de omgeving via een nieuwe rotonde op Willeskop (N228). De hoofdontsluiting wordt aan één zijde begeleid met bomen en aan de andere zijde geflankeerd door de bestaande doorgaande sloot. Deze wordt verbreed en begeleid met een flauw, natuurvriendelijk talud, met betekenis voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Fase-1 wordt tijdelijk ontsloten vanaf de Bleek.

Orthogonale wegenstructuur

De hoofdontsluitingsweg loopt in de noord-zuidrichting als een lange lijn door het volledige plangebied. De richting hiervan is gebaseerd op het oorspronkelijke polderverkavelingspatroon. Aan deze hoofdontsluitingsweg zijn wegen gekoppeld die de verschillende wooncluster ontsluiten. De clusters aan de westkant zijn met lussen verbonden aan de hoofdontsluiting. De clusters ten oosten met inprikkers. Deze inprikkers zijn gekoppeld aan een parkeervoorziening in de vorm van een hof.

Via De Bleek kan je het plan op twee plaatsen in één richting betreden. Verder is het plangebied voor gemotoriseerd verkeer niet direct aangesloten op De Bleek. Wel zijn er diverse verbindingen voor calamiteitenverkeer en voor wandelaars en fietsers.

Langzaam verkeer

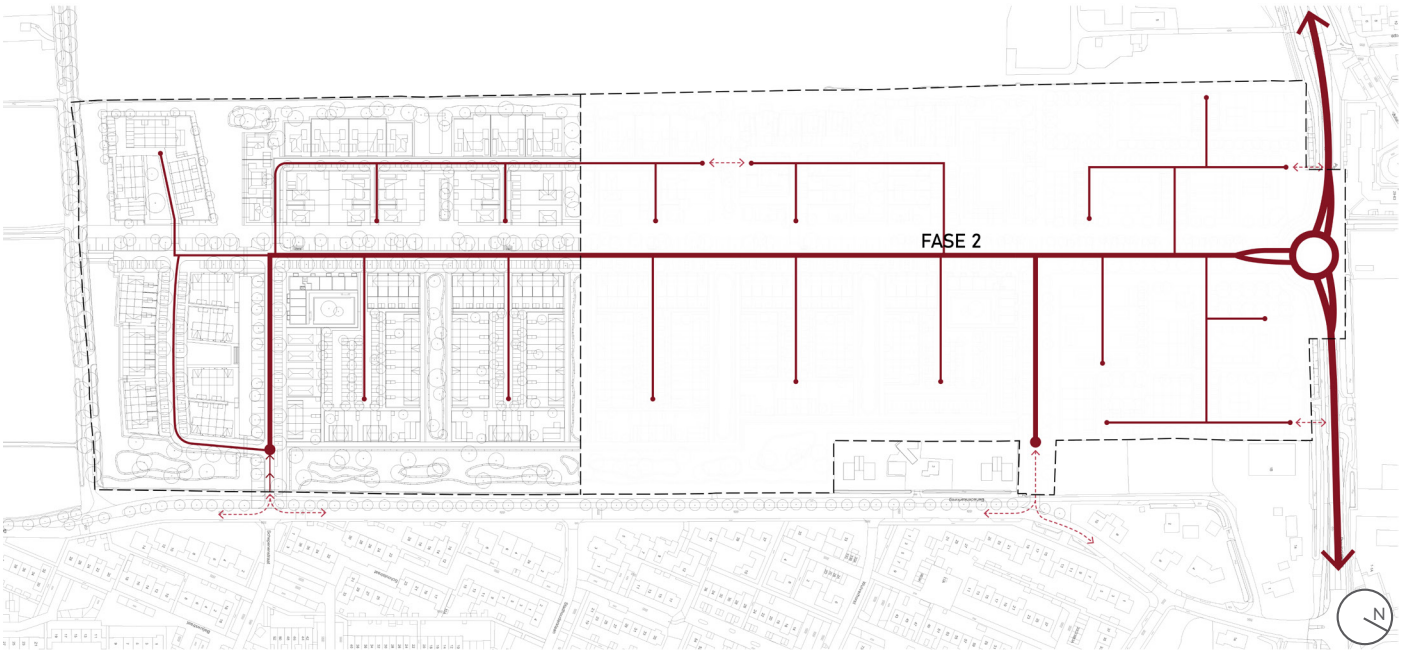
Fietsers maken in principe gebruik van het wegennet. Daarnaast loopt er een aantal vrijliggende fietspaden door de wijk en richting De Bleek. Voetpaden lopen voornamelijk langs de voorkanten van de woningen. Aan de polderrand is het mogelijk om achter de woningen langs te lopen, en zo een ommetje te maken door de wijk. Daarnaast wordt het park aan De Bleek met verschillende routes voor voetgangers ontsloten.

Parkeren

Het parkeren wordt zowel in de openbare ruimte als op eigen erf opgelost. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen op eigen erf. Voor rijwoningen en appartementen in de openbare ruimte, in verscholen parkeerhoven, of langs de straat in langsparkeervakken of parkeervakken haaks op de weg. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

LEGENDA

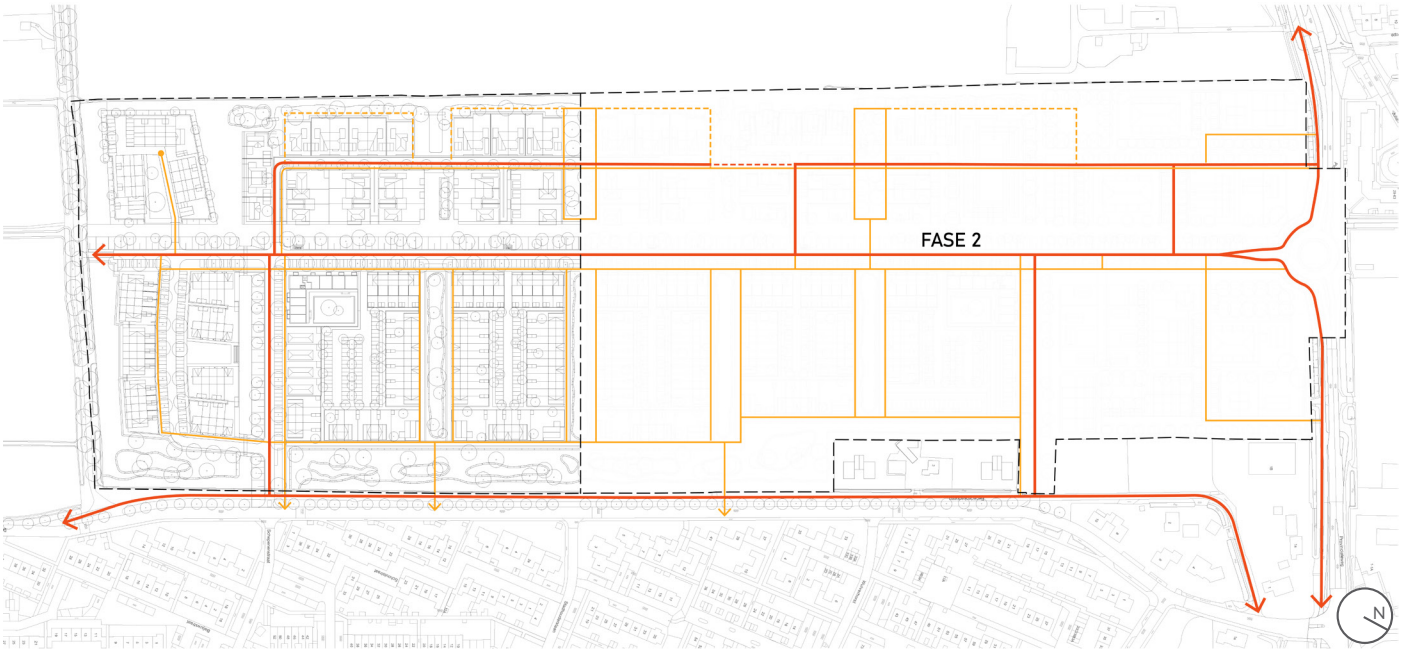
autoontsluiting



LEGENDA

fietsverkeer

voetganger



3.3 Parkeren

Het plan voorziet in ruim voldoende parkeergelegenheid. Het parkeren wordt zowel in de openbare ruimte als op eigen erf opgelost. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen op eigen erf. Voor rijwoningen en appartementen in verscholen parkeerhoven, of langs de openbare weg in langsparkeervakken of parkeervakken haaks op de weg. Daarnaast moet in de openbare ruimte rekening worden gehouden met bezoekersparkeren.

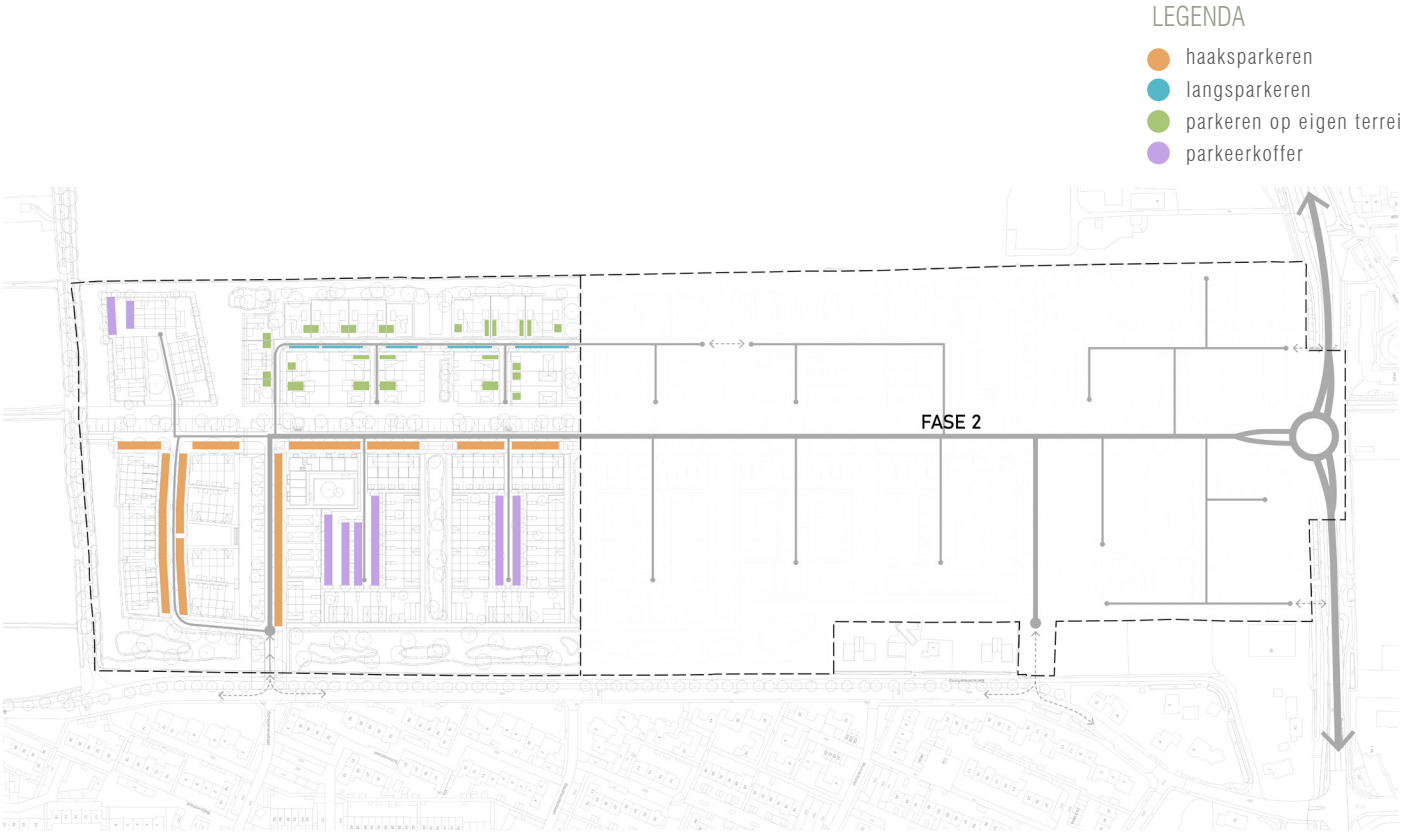
Uitgangspunt voor de parkeeropgave in de nieuwe wijk zijn de parkeernormen voor woningen uit de “Nota Parkeernormen Montfoort 2020” (15 september 2020). Voor de verschillende woningtypen in het plan gelden de onderstaande parkeernormen:

Vrijstaande woning	2,3 pp/woning
Twee-onder-een-kap woning	2,2 pp/woning
rijwoning (koop)	2,0 pp/woning
rijwoning (sociale huur)	1,6 pp/woning
Appartement (midden, goedkoop, sociale huur)	1,4 pp/woning

Het aandeel bezoekersparkeren is onderdeel van de norm en bedraagt 0,3 pp/woning.

Bij het bepalen van de parkeercapaciteit op eigen erf wordt uitgegaan van de onderstaande berekeningsaantallen:

Enkele oprit zonder garage	0,8 pp
Lange oprit zonder garage	1,0 pp
Dubbele oprit zonder garage	1,7 pp
Enkele oprit met garage	0,8 pp
Lange oprit met garage	1,0 pp
Dubbele oprit met garage	1,7 pp


LEGENDA
haaksparkeren
langsparkeren
parkeren op eigen terrein
parkeerkoffer
FASE 2

3.4 Nutsvoorzieningen

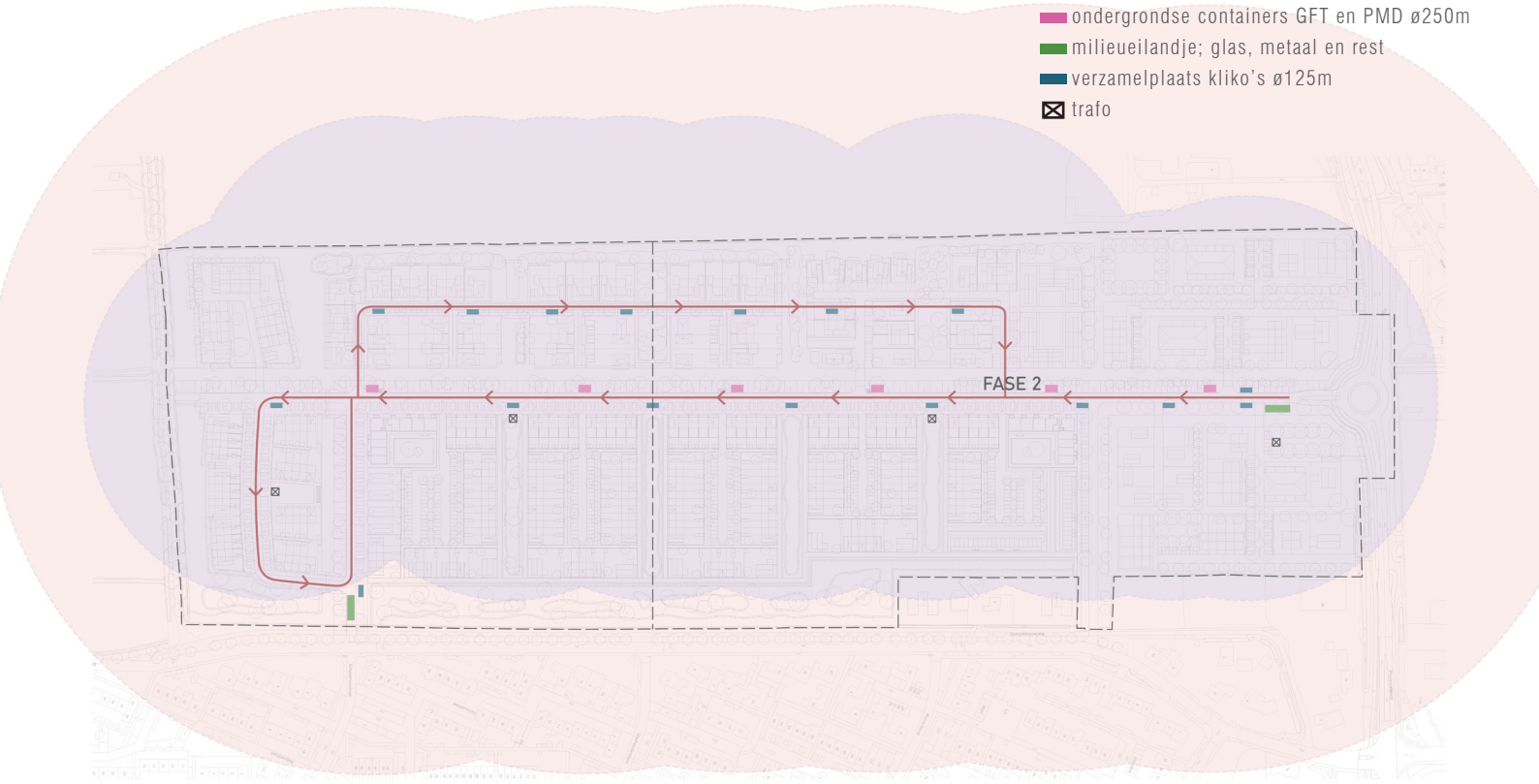
Huisvuilinzameling

Voor de inzameling van afval en huisvuil worden in de nieuwe wijk uiteenlopende voorzieningen getroffen. Bewoners van grondgebonden woningen krijgen 2 kliko's, één voor groente, fruit en tuinafval (GFT) en één voor plastic, metaal en drankenkartons (PMD). Restafval moet door hen worden aangeboden in de daartoe aangewezen ondergrondse containers op een bereikbare plek in de wijk. Op de ophaaldagen dienen de kliko's te worden aangeboden op daartoe aangewezen verzamelplaatsen. De loopafstand tot deze aanbiedplaatsen bedraagt maximaal 250 m.
Bewoners van appartementen kunnen hun GFT en PMD aanbieden. Deze hebben een capaciteit van maximaal 75 aansluitingen en de loopafstand bedraagt maximaal 250 m. Papier, glas en textiel kunnen worden aangeboden in de daartoe aangewezen ondergrondse containers op een milieueilandje op een centrale plek nabij de entree van de wijk.

Voor een goede bereikbaarheid voor de afhaaldiensten zijn bovengenoemde voorzieningen allen langs doorgaande straten geprojecteerd.

Electriciteitsvoorziening

Om nu en in de toekomst de nieuwe woningen van stroom te voorzien moet in het stedenbouwkundig plan ruimte worden gereserveerd voor 1 trafo bij maximaal 200 woningen. Daarbij is het voor de stabiliteit van het stroomnet van belang dat de afstand tussen de trafo en de woningen niet meer dan 200 m bedraagt. Vanuit een ruimtelijk perspectief is gezocht naar niet in het oog springende plekken in de openbare ruimte, waarbij tevens rekenschap is gegeven van een goed bereikbaarheid van de trafo's voor service- en onderhoudsdiensten.


LEGENDA
route en rijrichting vuilafhaaldienst
ondergrondse containers GFT en PMD ø250m
milieueilandje; glas, metaal en rest
verzamelplaats kliko's ø125m
trafo
FASE 2

3.5 Groenstructuur

Het groenareaal van de wijk beslaat circa 25 procent van het totale plangebied. Daarmee is het groene karakter van de wijk ruimschoots gegarandeerd. Beeldbepalend onderdeel van het groen zijn de natuurlijk ingerichte oevers die de sloten en tochten door het plangebied flankeren. Daarnaast worden inheemse bomen geplant als essen, elzen en wilgen die losjes gerangschikt zijn, in kleine groepjes en als solitair.

Langs de hoofdontsluitingsweg komt een stoere bomenlaan die het gestrekte karakter van het onderliggende landschap benadrukt. De overige woonstraten en de parkeerhoven krijgen een groen karakter door de aanplant van bomen, hagen en plantvakken met heesters en vaste planten.
In het park aan de Bleek en de vizieren bepalen bosschages, struweelbeplanting en solitaire bomen in het gras het beeld

Met toepassing van streekeigen soorten draagt het groen nadrukkelijk bij aan de landschappelijke inbedding van De Bleek in de omgeving en een vergroting van de ecologische waarde en de biodiversiteit aan deze zijde van de stadsrand van Monfoort.

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

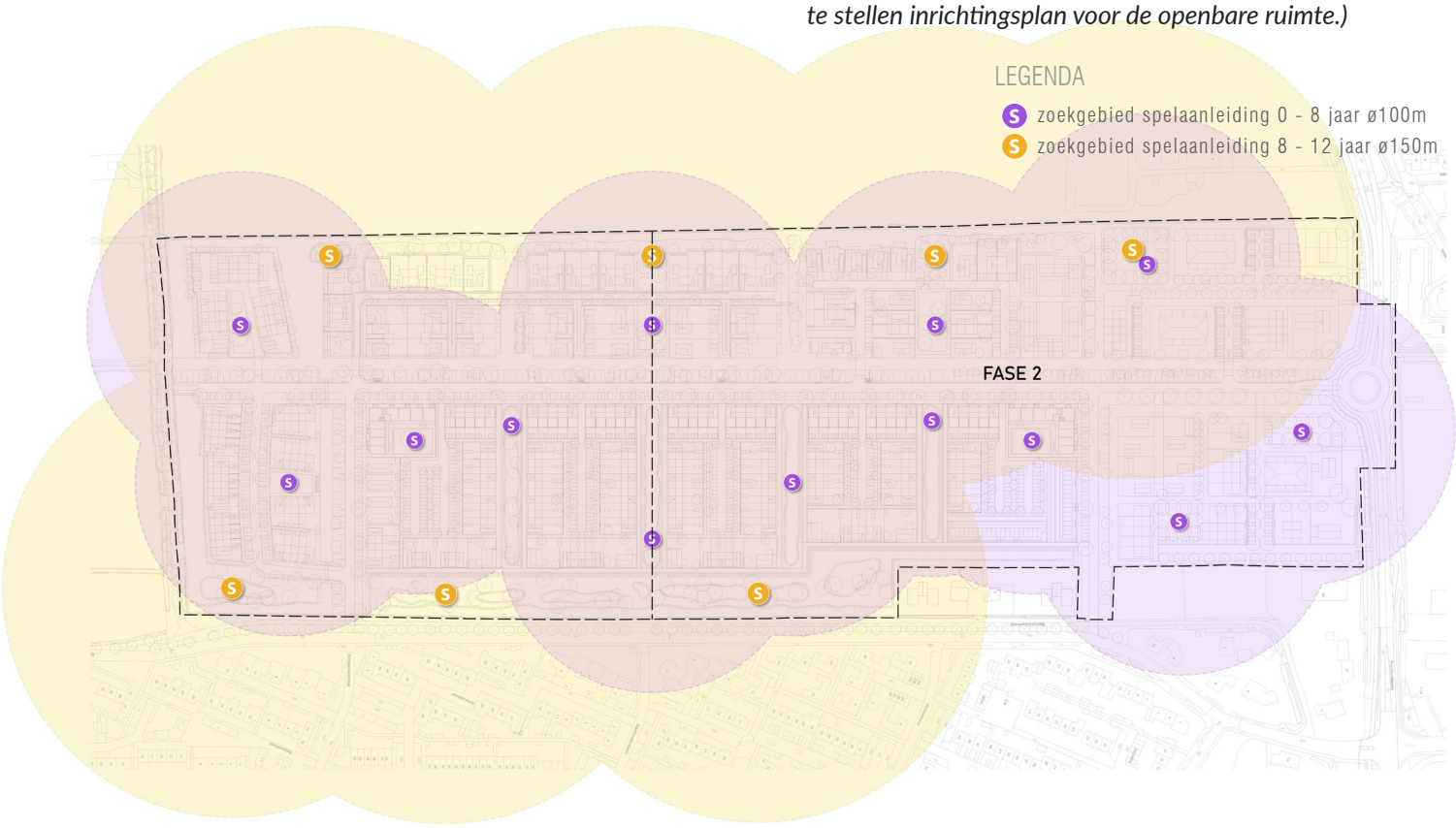

LEGENDA
bomen 1e orde
bomen 2e orde
bomen 3e orde
FASE 2

3.6 Spelen

Voor kinderen biedt het uitgebreide groenareaal verschillende speelmogelijkheden verspreid over de wijk. Omdat iedere leeftijdsgroep haar eigen wensen heeft en een eigen plek om te spelen, wordt hier onderscheidt gemaakt in speelvoorzieningen voor kinderen van 0-8 jaar en 8-12 jaar. Naar verwachting zullen de kinderen van 0-8 jaar voornamelijk spelen op de plekken dichtbij huis, bijvoorbeeld in de vizieren. Voor de leeftijdsgroep van 8-12 jaar worden in het park aan de Bleek en in de rand op de overgang met de polder plekken gemaakt die speciaal voor hun behoeften zijn ingericht.

In de basis worden speelplekken met natuurlijke materialen ingericht, zoals bij een natuurspeeltuin. Elementen zoals zwerfkeien, zandondergronden, wilgentunnels, struiken, bloemen, water of boomstammen kunnen gebruikt worden bij de inrichting van de speelplek. De natuurlijke elementen zorgen voor vrij spel en stimuleren verbeelding en ontdekking. Ook de reguliere toestellen, zoals een glijbaan en schommel kunnen uitgevoerd worden in een natuurlijke uitstraling.

(De indeling en inrichting van de speelplekken en aanleidingen zullen worden uitgewerkt in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)

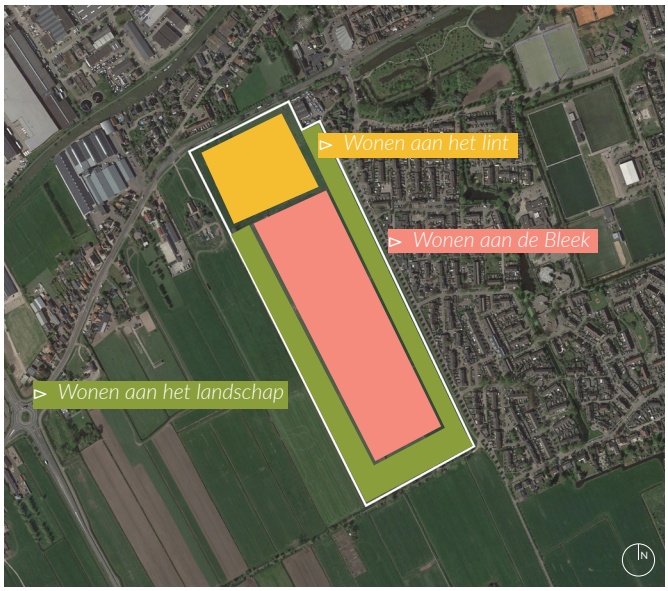


3.7 Woonsferen

In de noord-zuidrichting wordt het plangebied in twee onderscheidende compartimenten verdeeld. In het noorden een zone langs Willeskop en het resterende gebied daaronder. Dit resterende gebied wordt vervolgens door de hoofdontsluiting verdeeld in een zone op de overgang met het veenweidelandschap en een zone parallel aan De Bleek.

Analoog aan deze zonering kent het plangebied verschillende woonsferen. ‘Wonen aan het lint’ in de noordelijke zone, ‘Wonen aan het landschap’ in de westelijke zone en ‘Wonen aan De Bleek’ in de oostelijke zone.

In de noordelijke zone wordt parallel aan de karakteristiek van Willeskop voorgesorteerd op een invulling met ‘boerenerven’ met een rijke schakering van bouwvolumes, die ruimte biedt voor de ontwikkeling van uiteenlopende woningtypen in verschillende segmenten. In de westelijke zone wordt ingezet op landelijk wonen met vrijstaande en geschakelde woningen in een ruime en groene setting, terwijl in de oostelijke zone wordt ingezet op een meer dorps-stedelijk wonen in min of meer gesloten bouwblokken met hoofdzakelijk rijwoningen, incidenteel aangevuld met compacte appartementengebouwen. Bij de uiteinden van de twee laatst genoemde zones aan de zuidzijde krijgt de invulling een verbijzonderding. Op die manier wordt het raakvlak met de Tiendweg afleesbaar gemaakt.



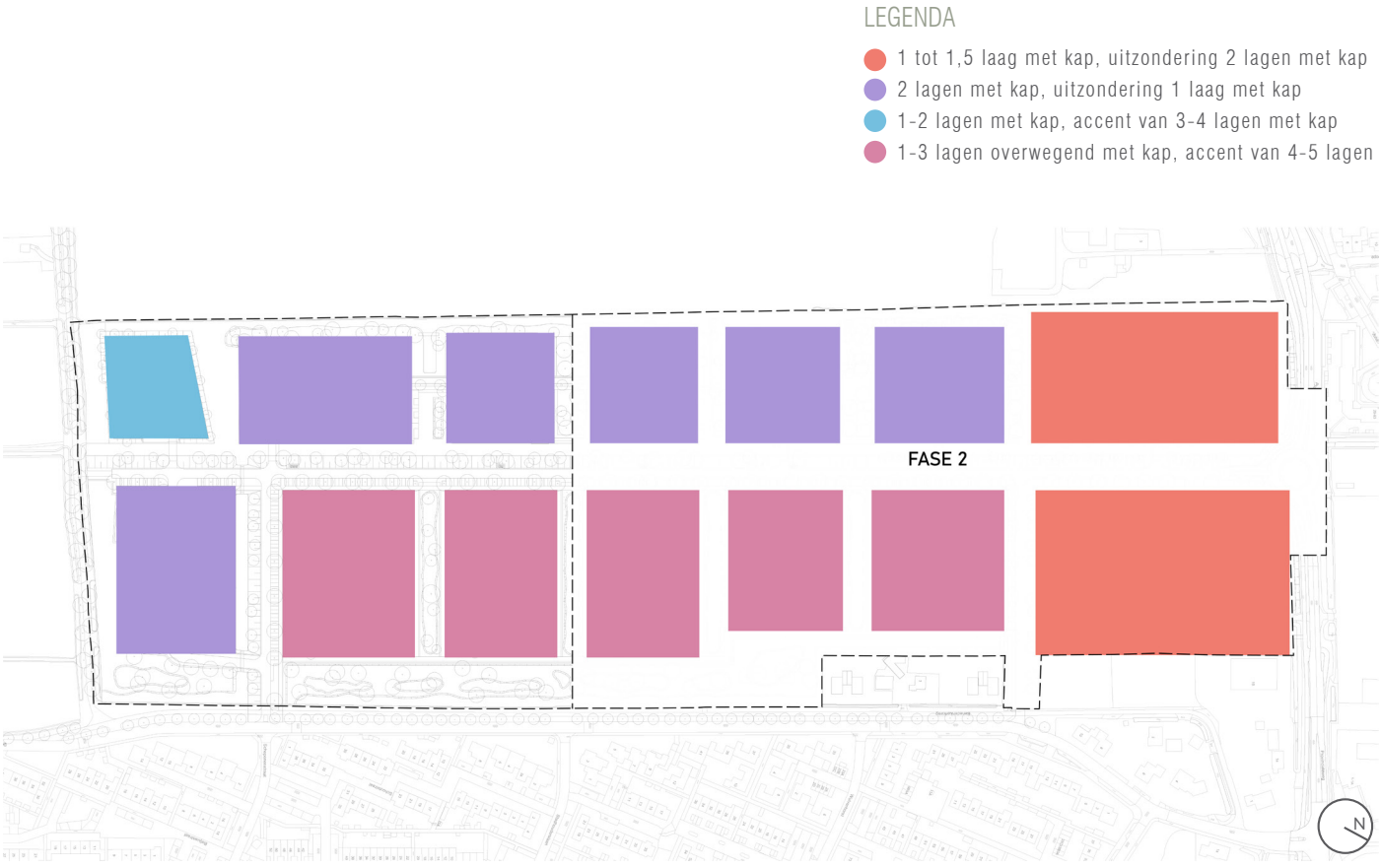
3.8 Woonprogramma

Het stedenbouwkundig plan kent verschillende woningtypologieën. Er wordt een mix toegepast van vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen, rijwoningen, beneden-bovenwoningen, rug-aan-rug woningen en appartementen. Ook krijgen enkele standplaatsen een plek in het gebied. Daarbij wordt de verdeling globaal 30% goedkoop, 40% midden en 30% duur.



3.9
Bouwhoogten

Met de bouwhoogten wordt aansluiting gezocht bij de heersende bouwhoogten in de omgeving, met incidenteel een accent dat daar boven uitsteekt. Qua verloop wordt gestreefd naar gemiddeld hoog en rijzig in aansluiting op de bestaande bebouwing naar gemiddeld laag en bescheiden op de overgang naar het veenweidelandschap.







4 BEELDKWALITEIT

4.1 Inspiratie voor de beeld-kwaliteit van het plangebied

Nieuwbouwlocatie ‘De Bleek’ moet een vanzelfsprekend onderdeel worden van Montfoort. Als inspiratie voor het architectuurbeeld van de nieuwe wijk zijn daarom de verschijningsvormen van de historische binnenstad, de erven langs het historisch lint ‘Willeskop’ en een aantal uitbreidingswijken van Montfoort geanalyseerd.

Visie op de architectonische identiteit

Ingegeven door de specifieke ligging van het plangebied in het open veenweidelandschap onder ‘Willeskop’ en grenzend aan een van de 70er jaren uitbreidingswijken van Montfoort, zou de bouwstijl voor ‘De Bleek’ een blend moeten zijn van de functionele en innovatieve architectuur uit de jaren 70 en de traditionele charme van de binnenstad, gecombineerd met karakteristieke elementen van de boerderijen langs het lint, van met name het zogenaamde Hallehuis-type.

Daarnaast wordt bij de zoektocht naar een onderscheidende architecturale identiteit de nadruk gelegd op het wonen in het landschap. Enerzijds door het gebruik van natuurlijke materialen als hout en baksteen waarmee de nieuwbouw naadloos opgaat in de landelijke omgeving en anderzijds door elementen in de woningontwerpen te integreren, die de verbinding met de omgeving en de natuur bevorderen, waaronder lage daken, open plattegronden, grote ramen, erkers, serres en veranda’s.

In deze mix wordt een eigengereide, maar toch herkenbare identiteit gecreëerd, waarin zowel stedelijke als landelijke invloeden op harmonieuze wijze zijn gecombineerd. Een beeldtaal die een eerbetoon is aan het rijke erfgoed van het gebied en tegelijkertijd voldoet aan de behoefte van de moderne tijd.



▷ *Functionele architectuur*



▷ *Palladiaans- of engelenvenster*



▷ *Traditionele architectuur*

Elementen ‘Wonen aan het lint’

Langs Willeskop wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande boerderijkavels. Van belang daarbij is een eigentijdse vertaling van de waarden van het ensemble van verschillende in massa en vorm uiteenlopende gebouwvolumes en de kenmerkende beeldtaal van met name de boerderij van het ‘Hallehuis-type’. Bij dit type zijn grote open ruimtes, opvallende schuurdeuren en rieten daken de belangrijkste kenmerken. De architectuurstijl kenmerkt zich onder andere met een rijke detaillering van de (kop-)gevels, wolfseinden en gebiedseigen details zoals het driedelige venster in de top van de gevel (het zogenaamde engelenvenster of Palladiaans venster), makelaars, windveren en luiken. Voor het overige zijn de gebouwen opgetrokken in metselwerk in warme donkere tinten en zijn hier en daar de gevels verrijkt met gepotdekselde delen.






▷ *Ensemble van verschillende in massa en vorm uiteenlopende ‘schuurvolumes’*

Elementen ‘Wonen aan het landschap’

Om het gevoel van ‘wonen aan het landschap’ te versterken is onder andere de overgang van binnen naar buiten een belangrijk aandachtspunt. Uitbouwen zoals erkers, serres of veranda’s verlengen de woonruimte naar buiten toe waardoor er een sterke relatie wordt gevormd met de buitenruimte. Daarnaast gaat door het gebruik van natuurlijke materialen als hout en baksteen de bebouwing naadloos op in de landelijke omgeving, waardoor er een harmonieuze verbinding ontstaat tussen architectuur en natuur.

Bebouwing in de overgang naar het veenweidelandschap heeft een landelijke uitstraling met lage kappen en is bij voorkeur opgetrokken in lichte aardtinten met accenten van natuurlijke materialen zoals hout. Gevels zijn versierd met houten luiken en verrijkt met bijvoorbeeld gepotdekselde delen.






▷ *Uitbouwen en lage kappen versterken de relatie met de buitenruimte*

Elementen ‘Wonen aan De Bleek’

Voor de zone langs De Bleek is een eigentijdse vertaling gewenst van de architectuur van de planmatige uitbreidingen, waaronder Hofland. Hiervan is de stijl functioneel en minimalistisch met de nadruk op eenvoud en bruikbaarheid, waaraan strakke lijnen en grote ramen uitdrukking geven. Daarnaast bevorderen gedeelde ruimten en open plattegronden de interactie tussen bewoners en de oriëntatie op de woonomgeving. Een samensmelting van deze minimalistische elementen met kenmerken van de rijke schilderachtige architectuur van de binnenstad voegt warmte toe aan de bebouwing, komt tegemoet aan wensen van deze tijd en verwijst naar het rijke erfgoed van Montfoort.

Elementen die toegepast kunnen worden in de uitwerking van de architectuur zijn grote ramen en veranda’s, met name bij woningen die grenzen aan openbaar groen. Verder wordt in de vertaling van het idioom van de binnenstad gezocht naar toevoeging van bijzondere accenten als gedraaide kappen verbijzonderingen van topgevels, gepotdekselde geveldelen en luiken bij gevelopeningen.









▷ *Een blend van functionele architectuur met schilderachtige elementen geeft de architectuur een warme uitstraling*

4.2 Architectionische clusters

Door de wijze waarop woningen op de omgeving en de openbare ruimte zijn georiënteerd, kunnen over en naast de eerder genoemde woonsferen verschillende clusters worden onderscheiden, waarbinnen de woningen architectonisch nauw op elkaar zijn betrokken en samen de intenties van de specifieke plek in de context van het stedenbouwkundig plan tot uitdrukking brengen. Dit zijn achtereenvolgens:

De Reede
De Reede is de ruggengraat van de nieuwe wijk. Dit wordt benadrukt door het samenspel tussen de inrichting van de hoofdontsluiting en de belendende bebouwing die een statige uitstraling heeft en zich nadrukkelijk aan de openbare ruimte manifesteert. Dit stelt onder meer aan de uitwerking van delen van De Buurten en De Eilanden bijzondere eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit.

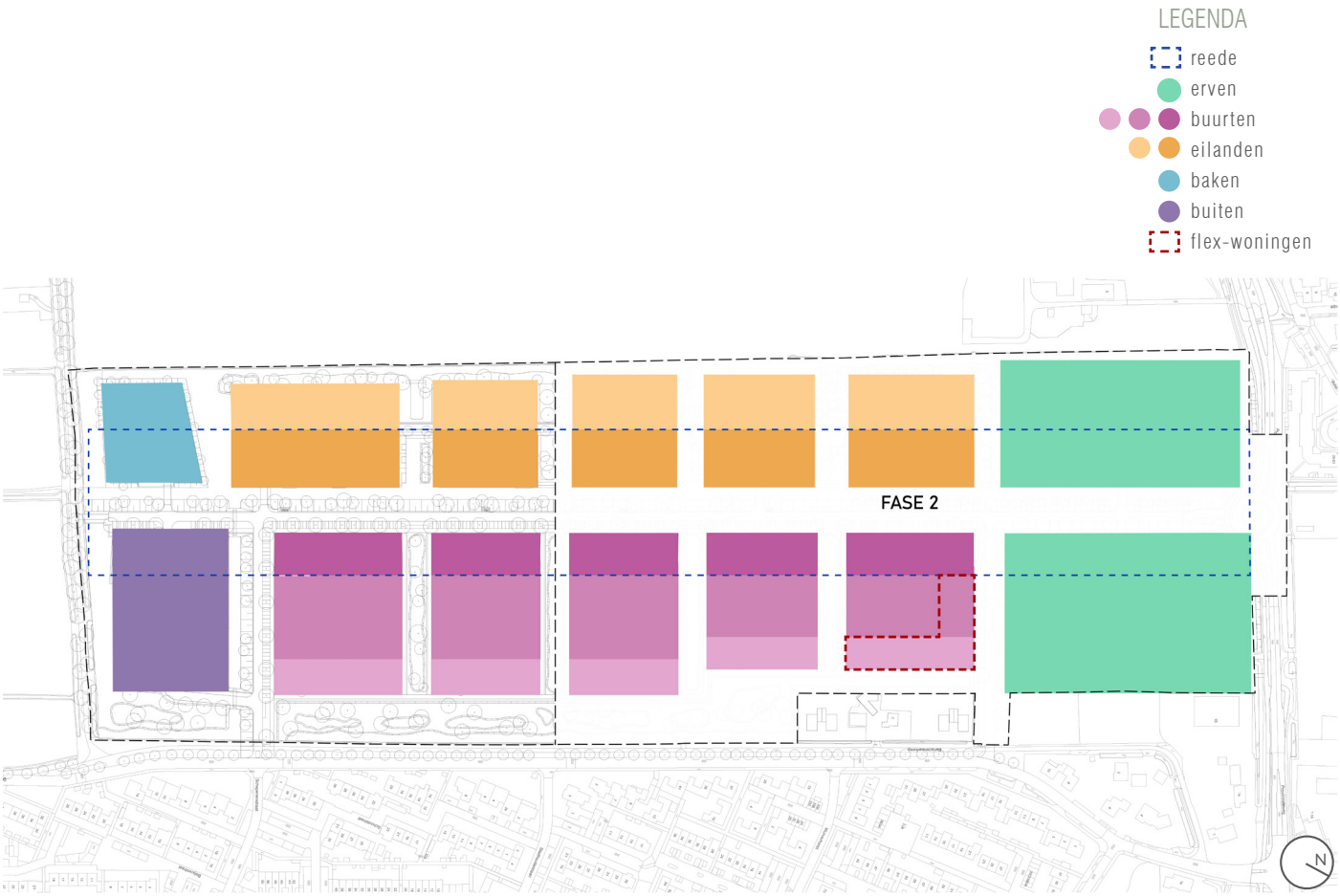
De Erven
De Erven zijn op Willeskop georiënteerd. De bebouwing hier is geïnspireerd op de gebouwensembles van de oorspronkelijke boerenerven, met in massa en vorm uiteenlopende gebouwvolumes.

De Buurten
De Buurten ontvouwen zich in het hart van het plangebied als rationele en gesloten bouwblokken, die zich met een dorps-stedelijk karakter oriënteren op de groene buitenruimte rondom. Het rationele karakter van de bouwblokken verzoent zich met een invulling met modulaire flexwoningen. Hiervoor is in het noordelijkse bouwblok ruimte gereserveerd.

De Eilanden
De Eilanden markeren de overgang van de nieuwe wijk naar het open veenweidelandschap. De bebouwing voegt zich hier respectvol in een landelijke omgeving en geeft in haar architectonische uitwerking uiting aan het weidse uitzicht dat hier wordt geboden.

Het Baken
Het Baken is het scharnierpunt waar de reeks eilanden de Tiendweg raakt en de Reede zijn einde vindt. Om dit te markeren wordt de bebouwing hier verbijzonderd tot een ‘landmark’ met een in het oog springende architectuur.

Buiten
Het Buiten is in de reeks de meest zuidelijk buurt, die door de ligging aan de Tiendweg met uitzicht op het open veenweidelandschap een uitzonderlijke positie inneemt. Hier is de oriëntatie van de bebouwing introvert, waar de achtertuinen zich juist op het omringende landschap oriënteren.


LEGENDA
reede
erven
buurten
eilanden
baken
buiten
flex-woningen
FASE 2
N

4.3 Algemene regels voor de beeldkwaliteit

4.3.1 Situering en bouwmassa

Rooilijn

In de basis wordt de orthogonale structuur gevolgd, waarbij de voorgevel evenwijdig aan voorste perceelgrens is gepositioneerd.

Op de eilanden hebben de woningen geen vaste rooilijn. Hier verspringen de voorgevels aanmerkelijk (1-2 m) ten opzichte van elkaar.
In De Buurten is het streven de voorgevels zoveel mogelijk in 1 rooilijn te plaatsen, minimale verspringen (30-50 cm) daargelaten.

Oriëntatie

De woningen zijn grotendeels georiënteerd op de openbare weg. Incidenteel zijn er woningen georiënteerd op de meest belangrijke openbare ruimte: op het park aan De Bleek de groene vizieren of op het water. Bijvoorbeeld de vrijstaande woningen op De Eilanden, die smoel maken aan De Reede.
De woningen in hofvorm op De Eilanden oriënteren zich op de gemeenschappelijke binnenhof. De woningen aan de zuidkant van Het Buiten en op Het Baken en oriënteren zich naar de open polder. Het Baken is van bovendien herkenbaar als ensemble. Woningen op hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie.
Bij de dubbele oriëntatie is het belangrijk dat beide zijden met name op maaiveld een aantrekkelijk beeld bieden.
Dat betekent dat als de entree naar de zijgevel wordt verplaatst er toch een opening in de voorgevel blijft. Voorkomen moet worden dat er blinde gevels aan de openbare ruimte staan.

Gebouwvorm

De gebouwen in het plan zijn eenduidig van vorm, en hebben in de basis een rechthoekig hoofdvolume. De hoogte van de volumes is over het algemeen 1 - 2 lagen met een kap, enkele bebouwingsaccenten daargelaten. De kapvorm betreft meestal een symmetrisch, op De Eilanden soms een asymmetrisch zadeldak
Aan De Reede is een tweetal appartementengebouwen opgenomen. Deze fungeren aan het begin en het einde van De Buurten als ‘boekensteunen’. Deze gebouwen zijn maximaal 4 tot 5 lagen hoog en zijn zo vormgeven dat zij zich vanzelfsprekend voegen in de dorps-stedelijke bouwblokken van De Buurten.

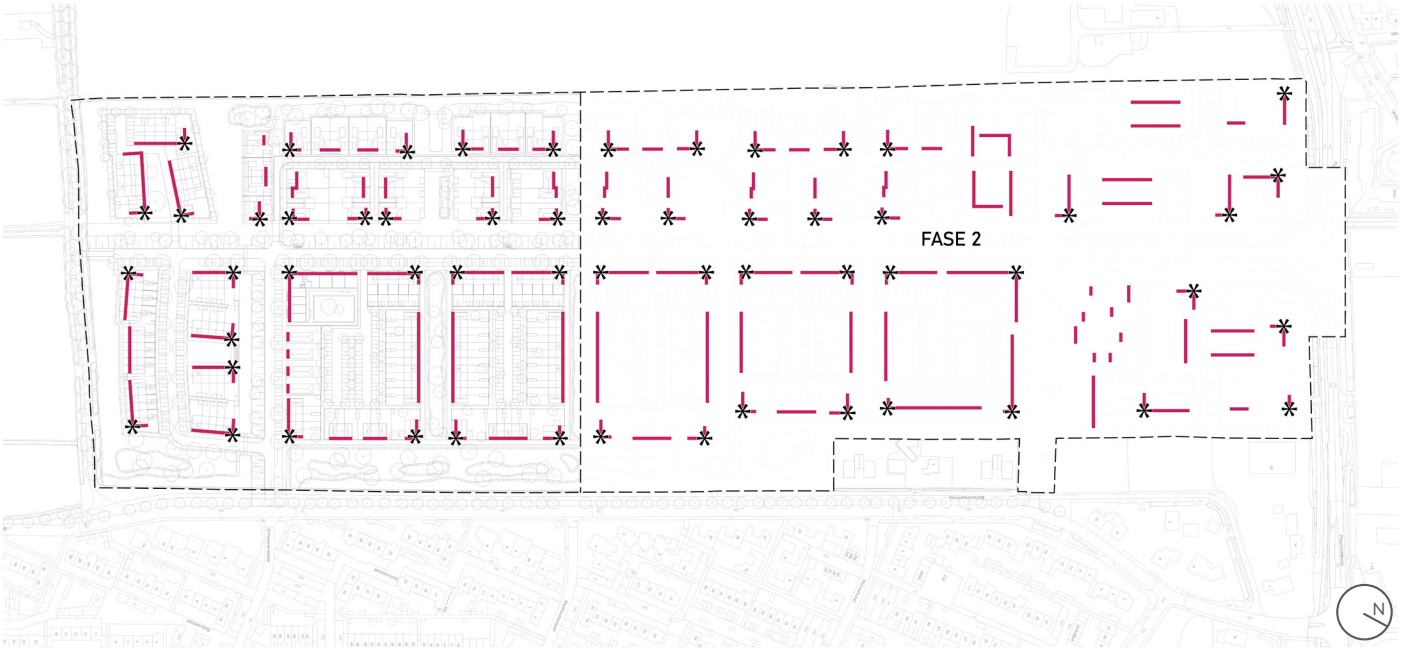
Bijgebouwen, aan- en uitbouwen

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn in omvang, vorm, materiaal en kleur ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze volgen de architectonische stijl van de hoofdmassa. Op De Eilanden huizen de bijgebouwen onder de (asymetrische) kap. Bij Het Baken en Het Buiten staan bergingen aan de voorkant van de woning. Voor het overige staan bijgebouwen aan de zij- of achterkant van de woning. Deze gebouwen hebben overwegend een plat dak.

LEGENDA

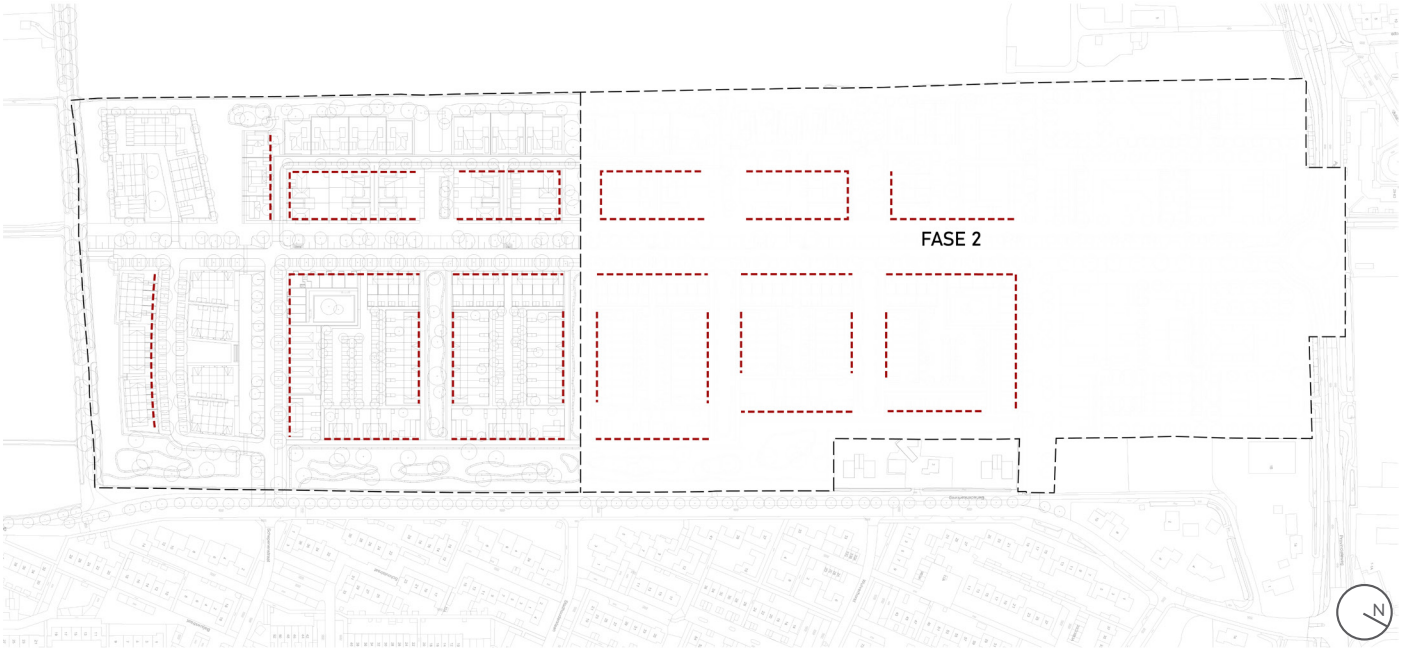
oriëntatie gevel

tweezijdige oriëntatie



LEGENDA

rooilijn



4.3.2 Daken

Kapvorm en -richting

De meeste woningen hebben een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de weg. Woningen op hoekpercelen zijn vaak verbijzonderd met bijvoorbeeld een gedraaide kap, een wolfseind of een verlaagde goot.

Bij vrijstaande woningen ligt de nokrichting meestal haaks op de weg. Daar waar deze op hoekpercelen zijn gesitueerd draagt een samengestelde kap bij aan de tweezijdige oriëntatie. Op De Erven worden de 'hoofdhuizen' verbijzonderd, bijvoorbeeld door toepassing van een schildkap of wolfseinden. 'De boekensteunen' aan De Reede hebben een plat dak of (schijn)kap, dit geldt ook voor de flex-woningen en standplaatsen in het plan.





▷ *Zadeldak met nokrichting evenwijdig aan de weg en gedraaide kap op de hoek*



▷ *Schilddak*



▷ *Nokrichting haaks op de weg*



▷ *Boekensteun met plat dak*

4.3.3 Gevels, accenten en entrees

Ontwerp

Gevels die zich oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte worden ontworpen als voorgevel. De zijgevels van hoekwoningen met een tweezijdige oriëntatie zijn verbijzonderd met subtiele accenten zoals een erker of geprononceerde entreepartij.

Gevelindeling

Per cluster is een eenduidig gevelbeeld wenselijk. Als verwijzing naar de stijlkenmerken van de binnenstad zijn de gevelopeningen overwegend staand en veelal horizontaal en verticaal gelijnd. Hier en daar worden topgevels verbijzonderd met verwijzingen naar de stijlkenmerken van boerderijen van het 'Hallehuis-type', waaronder het driedelige venster, makelaars en windveren

Plasticiteit

Fikse verspringingen in de voorgevel zijn niet gewenst, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. Toepassing van architectonische accenten, zoals puien, erkers en veranda's kunnen worden om de articulatie van de gevels te verbijzonderen.

Entrees

De woningen hebben hun entree aan de openbare ruimte. Bij woningen op hoekpercelen draagt de entree in de zijgevel bij aan de tweezijdige oriëntatie. De entree vormt een duidelijke verbijzondering van de gevel, door de toepassing van een uitgesproken omlijsting van bijvoorbeeld metselwerk of betonelementen.

Ten aanzien van de voordeuren wordt gestreefd naar een balans tussen eenheid en verscheidenheid. De voordeuren kunnen per cluster verschillen door de toepassing van een beperkt aantal kleuren (standblauw, -rood of -groen).





▷ *Voorbeelden van geveldetaillering in de kopgevel*





▷ *Voorbeelden van accenten op de hoekwoningen*







▷ *De entree vormt een duidelijke verbijzondering van de gevel*

4.3.4 Kleurstelling en materiaalgebruik

Gevels

De samenhang in de nieuwe wijk wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, binnen de bandbreedte van lichte aardtinten (greize) tot donkere aardtinten (rood-bruin).



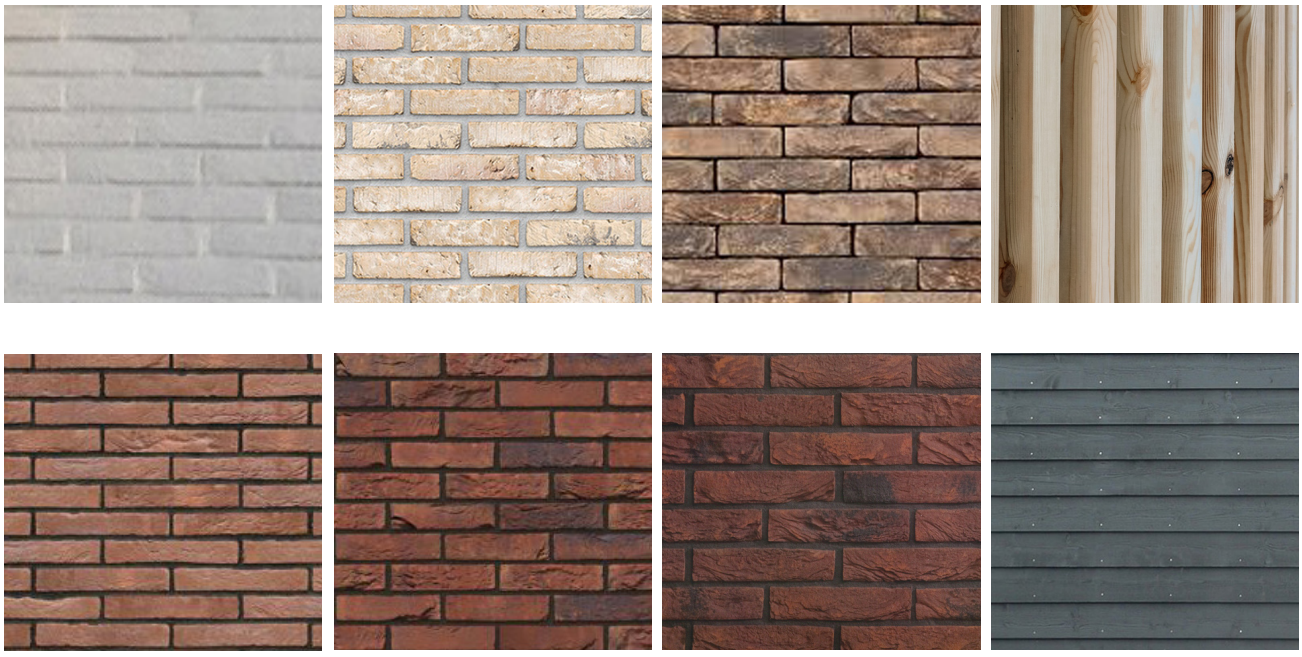
Daken

Daken hebben keramische dakpannen antraciet of oranje van kleur. Zonnepanelen worden in harmonie met de architectuur en eventuele dakopbouwen op het dakvlak gepositioneerd. Platte daken worden zo veel mogelijk voorzien van een sedumdak, waar mogelijk in combinatie met zonnepanelen.

Accenten

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen en/ of accenten in de gevel kunnen geveldelen worden gekeimd, kan hout in verschillende toepassingen worden aangebracht of kan een spel worden gespeeld met bakstenen in een subtiel afwijkende kleurstelling.

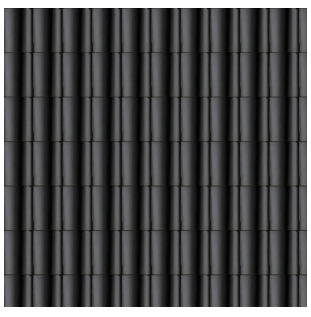
Gevels



Daken





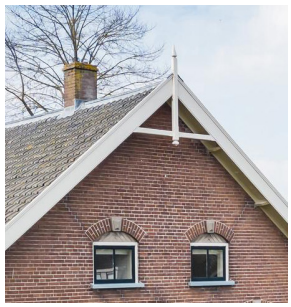




Accenten



▻ *Beschietting van topgevel*



▻ *Markies bij topgevel*



▻ *Engelenraam*



▻ *Afwijkend metselwerk*

4.3.5 Architectonische samenhang

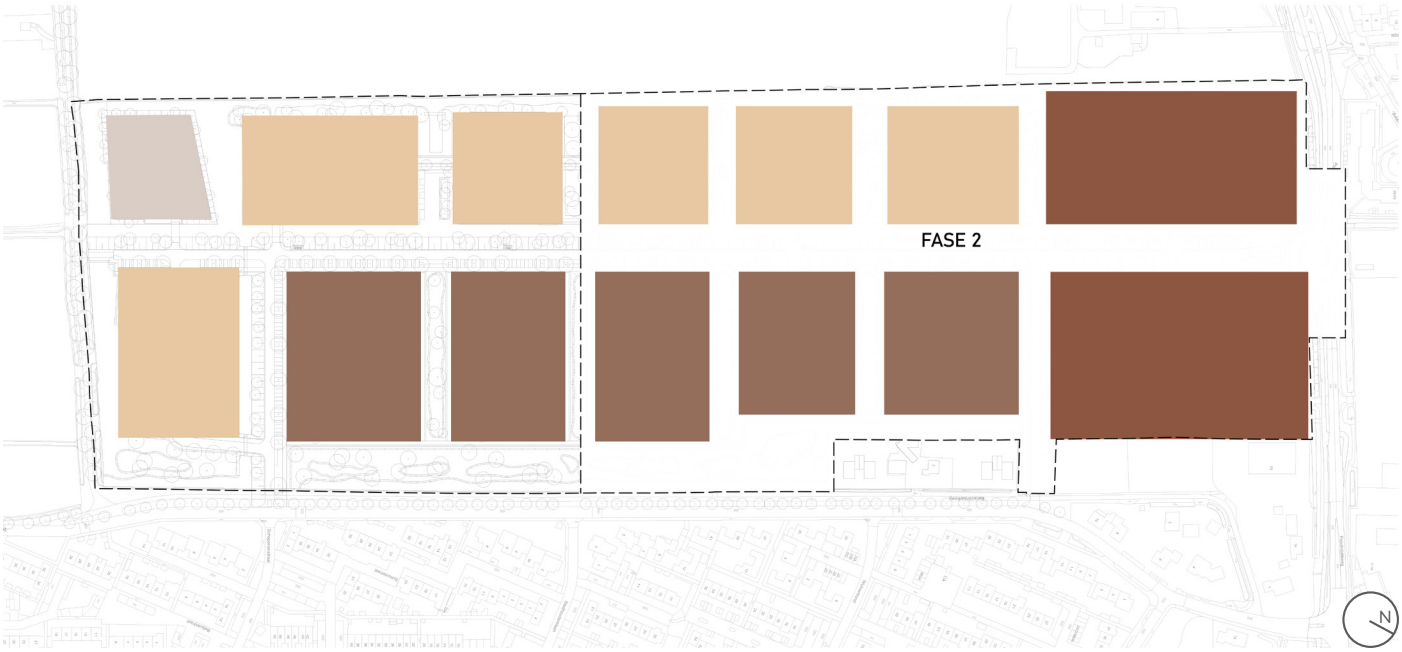
De toepassing van verschillende architectonische elementen door de verschillende woonsferen heen, kan leiden tot een onbestemde beeldkwaliteit. Een afgewogen kleur- en materiaalgebruik kan hierin samenhang brengen. Daartoe is gekozen voor het gebruik van overwegend donkere aardtinten met accenten in donker gekleurd hout voor de woonsferen ‘Wonen aan het lint’ en ‘Wonen aan De Bleek’ en voor overwegend lichte aardtinten met accenten in natuurlijk gekleurd hout voor de woonsfeer ‘Wonen aan het landschap’.

Pallet lichte tinten



Pallet donkere tinten









▷ *Lichte tinten*





▷ *Lichte tinten met natuurlijke houtaccenten*





▷ *Donkere tinten*





▷ *Donkere tinten met donkere houtaccenten*

4.4
Beeldregiem per cluster

Om de belevingswaarde van de nieuwe wijk te optimaliseren en de intenties ten aanzien van de beeldkwaliteit te realiseren worden aan de verschillende clusters onderscheidende beeldregiems gekoppeld, waarbinnen voor uiteenlopende elementen van de beeldkwaliteit toepasselijke bepalingen gelden.

4.4.1 De Reede

De Reede is de hoofdontsluitingsroute en de ruggengraat van de nieuwe wijk. Aan De Reede grenzen woningen van De Buurten en woningen op De Eilanden. Om het belang van De Reede te benadrukken hebben deze woningen een statige en rijzige uitstraling en oriënteren ze zich nadrukkelijk op de hoofdontsluiting. Dit uit zich onder meer in de toepassing van erkers, uitgebouwde balkons, dakkapellen en gedraaide kappen die zich op deze hoofdruimte richten.

Voor het overige wordt er extra zorg besteed aan de overgang tussen openbaar en privé. Aan de zijde van De Buurten in de vorm van een ‘Delftse stoep’ en aan de zijde van De Eilanden met beschoeiingen of damwanden en vlonderpartijen die integraal met de woning zijn mee ontworpen of met woningen die met hun voeten in het water staan.

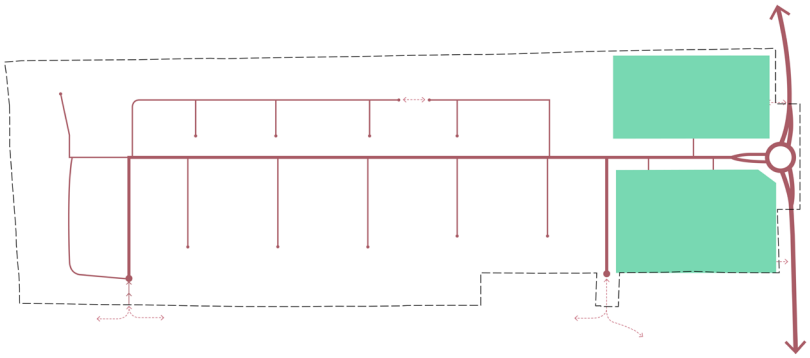
Nadere bepalingen hiervoor worden onder de betreffende clusters meegegeven.



▷ *Referentie De Reede, met ‘landelijk wonen’ tegenover ‘dorpsstedelijk wonen’*

4.4.2 De Erven

De woningen op De Erven voegen zich qua hoogte schaal en maat naar die van de bestaande agrarische bebouwing langs het lint. De verschillende volumes vormen gezamenlijk een ensemble dat refereert aan de bebouwingsconstellatie op een boerenerf.



De woningen direct aan de Willeskop refereren in hun beeldtaal aan het hoofdhuis van voornoemde boerenerven. De woningen achter het hoofdgebouw zijn geclusterd rond een gemeenschappelijke buitenruimte, als een erf moestuin of boomgaard. De verschillende volumes zijn individueel herkenbaar. Dit uit zich in de uiteenlopende omvang van de gebouwen, het gebruik van verschillende kapvormen en de uitwerking van de gevels. Verbijzonderingen in de gevels refereren aan details van boerderijen van het 'Hallehuis-type' dat van origine veel voorkomt in de streek rond Montfoort.

Bepalingen:

- *een ensemble van uiteenlopende bouwvolumes*
- *variatie in kaprichting en oriëntatie*
- *woningen nabij entree plangebied hebben een dubbele oriëntatie met twee representatieve zijden*
- *1-2 bouwlagen met kap (accentbebouwing in 3 lagen met kap toegestaan)*
- *zadelkap of schildkap, gedekt met riet of keramische pannen, rood of antraciet*
- *gevels zijn opgetrokken in rood-bruin metselwerk of bekleed met zwart gekleurde houten delen, op een eigentijdse manier aangebracht*
- *daklijsten, luifels en kozijnen zijn van hout en wit van kleur*
- *verbijzonderingen zoals een makelaar, windveer, muuranker, gevelstenen of driedelig venster in topgevels refereren aan de historische 'Hallehuis-boerderijen'*
- *erfafscheidingen zijn vormgegeven als haag*



Variatie in kaprichting en oriëntatie



Gepotdekselde gevels en rood-bruin metselwerk



Ensemble van uiteenlopende bouwvolumes

4.4.3 De Buurten

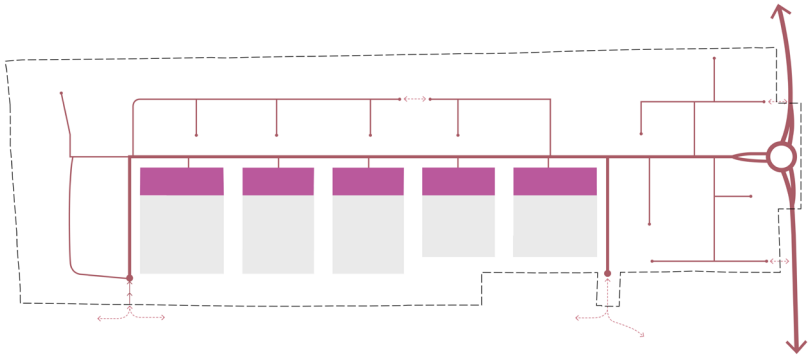
De Buurten ontvouwen zich in het hart van het plangebied als rationele en gesloten bouwblokken, met een dorps-stedelijk karakter. Ieder blok heeft in het hart een parkeerhof met voor de direct aanwonenden minimaal een eigen parkeerplaats. De overgang van het parkeerhof naar de particuliere tuinen wordt met zorg en integraal vormgegeven en is overwegend groen van karakter. De verschillende zijden van deze blokken flankeren uiteenlopende onderdelen van de groene openbare ruimte van de nieuwe wijk (De Reede, de vizieren en het park). Voor de betreffende woningen gelden achtereenvolgens verschillende beeldregiems.



▷ *Referentie Vizieren, met woningen gericht op het groen*

Woningen aan De Reede

Voor Montfoortse begrippen heeft de bebouwing aan De Reede een stedelijke uitstraling. Hier is ruimte voor rijwoningen, beneden-bovenwoningen en/of appartementen. De bebouwing vormt een goeddeels aaneengesloten wand, met nauwe doorgangen naar de parkeerhoven, markante overhoeks vormgegeven volumes op de hoeken van 'de vizieren' en aan het begin en einde een 'boekensteun' in de vorm van twee compacte appartementengebouwen. Het karakter van deze wand is statig en rijzig, terwijl de individuele woning afleesbaar blijft. De bouwhoogte is hoofdzakelijk 2-3 lagen met een kap, met op de uiteinden accenten tot 5 bouwlagen. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en de kap ligt overwegend parallel aan de straat. Bijzondere plekken worden met bijvoorbeeld een gedraaide kap of een verhoogd bouwvolume, geaccentueerd. De bebouwing staat met de voeten aan de openbare ruimte, gescheiden door een smalle private stoep.



Bepalingen:

- *aaneengesloten bebouwingswand van rijwoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen*
- *bouwhoogte is overwegend 2-3 lagen met kap, appartementen 4 lagen met kap of met een terugliggende 5de laag met plat dak of schijnkap*
- *zadelkap of schildkap, gedekt met keramische pannen, antraciet van kleur*
- *de nok ligt in de langsrichting, met incidenteel een gedraaide kap*
- *dakkapellen creëren ruimte voor wonen onder de kap*
- *hoeken worden verbijzonderd met bijvoorbeeld een gedraaide kap of een verhoogd bouwvolume*
- *de gevellijn kent tussen de verschillende woningtypen verspringingen van 30-50 cm*
- *gevels zijn opgetrokken in rood-bruin metselwerk met accenten in kleurnuances of afwijkende metselverbanden*
- *daklijsten, luifels en kozijnen zijn van hout en wit van kleur*
- *verbijzonderingen zoals een beschieting, een makelaar of driedelig venster in topgevels refereren aan de historische 'Hallehuis-boerderijen'*
- *erfafscheiding stoep: laag muurtje, hekwerk of plantenbak op tussenscheiding.*



▷ *Hoekpand verbijzonderd met een verhoogd bouwvolume*

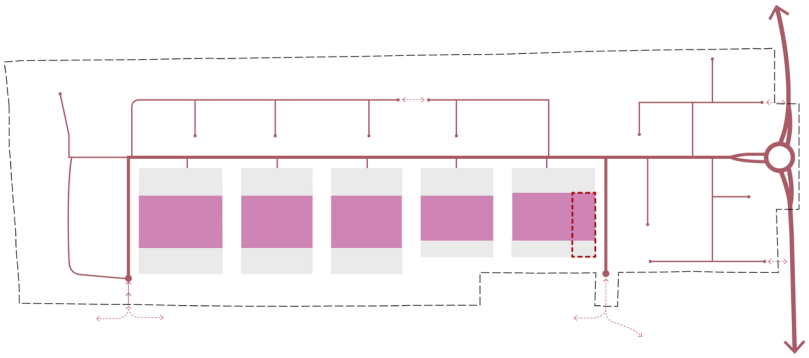


▷ *Gevels zijn opgebouwd in rood-bruin metselwerk met accenten*

Woningen aan de vizieren

Langs de vizieren is ruimte voor lange blokken met rijwoningen. De bebouwing begeleidt het zicht op het open veenweidelandschap. Dit uit zich in een horizontale belijning in de architectuur. De woningen gaan met een open architectuur nadrukkelijk een relatie met de buitenruimte aan, bijvoorbeeld door de toepassing van Franse balkons, loggia's of veranda's, een hier of daar gedraaide kap. De bouwhoogte is 1-2 lagen met een kap met de noklijn parallel aan het vizier. De ruimte voor de voorgevel biedt een beschutte plek met uitzicht op het vizier.

Daar waar flex-woningen worden geprojecteerd, gelden afwijkende bepalingen (p.72-73).



Bepalingen:

- *eenduidige langgerekte bouwvolumes met een horizontale expressie*
- *1-2 bouwlagen met zadeldak, gedekt met keramische pannen, antraciet van kleur*
- *de nok ligt in de langsrichting, met incidenteel een gedraaide kap*
- *gevels zijn opgetrokken in rood-bruin metselwerk met witte puien als accenten*
- *daklijsten, luifels en kozijnen zijn van hout en wit van kleur*
- *verbijzonderingen zoals een beschieting, een makelaar of driedelig venster in topgevels refereren aan de historische 'Hallehuis-boerderijen'*
- *overgang openbaar-privé biedt een beschutte plek met uitzicht op het vizier*
- *erfafscheiding stoep: laag muurtje, hekwerk of plantenbak op tussenscheiding*



Langgerekte bouwvolumes met een horizontale expressie

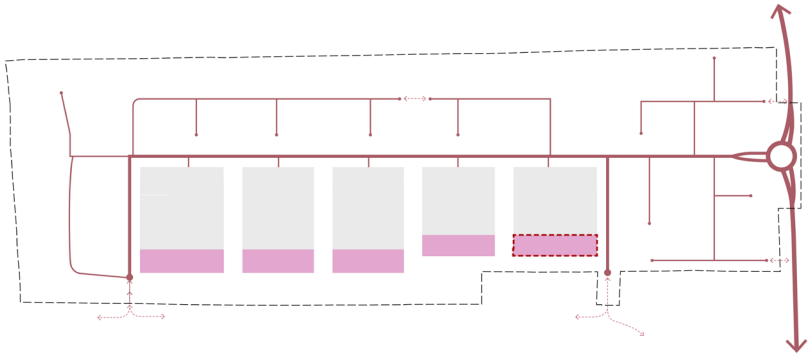


Woningen van één bouwlaag met dakopbouwen

Woningen aan het park

Langs het park is ruimte voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijen.
De woningen vormen een gemêleerde wand, waarin de individuele woning herkenbaar is. Ze zijn met de voordeur op het park gericht en worden voor auto's aan de achterzijde ontsloten, via het parkeerhof. Bijvoorbeeld door de opstelplaatsen op tenemen in een met de bergingen integraal ontworpen carport-constructie. De woningen op de hoeken van 'de vizieren' zijn overhoeks vormgegeven.
De bouwhoogte is 1-2 lagen met kap. Hier en daar brengt een gedraaide kap de orientatie op het park tot uiting.
De ruimte voor de voorgevel biedt een beschutte plek met uitzicht op het park.

Daar waar flex-woningen worden geprojecteerd gelden afwijkende bepalingen (p.72-73).



Bepalingen:

- *Gemêleerde wand met individueel herkenbare woningen*
- *1-2 bouwlagen met zadeldak, gedekt met keramische pannen, rood en antraciet van kleur*
- *de nokken liggen overwegend haaks op het park*
- *de rooilijn is variabel en laat ruimte voor een verblijfsplek met uitzicht op het park*
- *Hoekwoningen hebben twee representatieve zijden*
- *gevels zijn opgetrokken in rood-bruin metselwerk met witte puien als accenten*
- *daklijsten, luifels en kozijnen zijn van hout en wit van kleur*
- *verbijzonderingen zoals een beschieting, een makelaar of driedelig venster in topgevels refereren aan de historische 'Hallehuis-boerderijen'*
- *overgang openbaar-privé biedt een beschutte plek met uitzicht op het park*
- *erfafscheidingen zijn vormgegeven als haag*



Samengestelde kap geeft oriëntatie op het park



Korte rij met wisselende nokrichtingen

4.4.4 De Eilanden

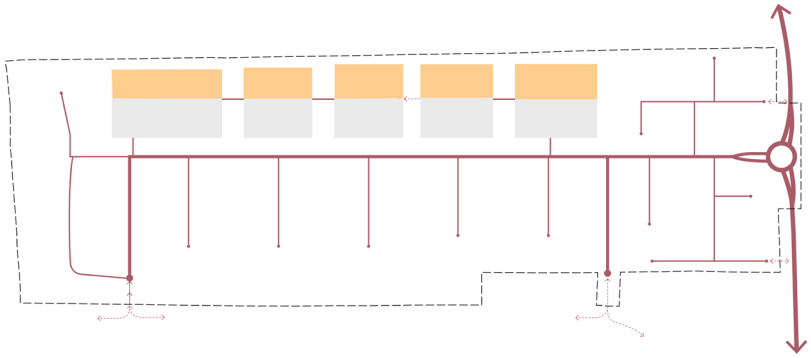
Op De Eilanden is ruimte voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, incidenteel afgewisseld met een korte rij of een carré met binnenhof. De woningen geven in hun architectonische uitwerking in alle toonaarden uiting aan het begrip ‘landelijk wonen’. De groene landschappelijke setting vraagt om open plattegronden waarmee de relatie binnen-buiten afleesbaar wordt gemaakt. In hoogte wisselende gootlijnen creëren een dakenlandschap dat zich synergetisch verhoudt tot de groene setting. De tuinen zijn rondom omgeven door robuuste hagen die privacy bieden, maar door hun beperkte hoogte uitzicht op de omgeving niet in de weg staan. De Eilanden kennen twee gezichten, aan het landschap en aan De Reede. Voor de betreffende woningen gelden achtereenvolgens verschillende beeldregiems.



▷ *Referentie De Eilanden, met ‘rondom’ groen en water*

Woningen aan het landschap

De bewoners van de woningen aan het landschap kunnen profiteren van het weidse uitzicht dat hen hier geboden wordt. Om die reden zijn de achtertuinen op de open polder gericht en is de voordeur van de woningen georiënteerd op de interne ontsluiting van De Eilanden. Gedraaide kappen en afwisseling in de oriëntatie van de nokrichting geven uiting aan het landelijk karakter van deze zone.
De bouwhoogte varieert van 1,5-2 lagen met een kap. Hier en daar gaat de gootlijn naar beneden, bijvoorbeeld door aanbouwen onder de kap te huizen.



Bepalingen:

- *vrijstaande bouwvolumes die in het architectonische beeld respect tonen aan de landelijke omgeving*
- *1,5-2 bouwlagen met zadeldak, gedekt met keramische pannen, rood en antraciet van kleur of riet*
- *de nokrichting is wisselend, met hier en daar een gedraaide kap die op het landschap is gericht*
- *de rooilijn is vrij, individuele volumes verspringen ten opzichte van elkaar*
- *hoekwoningen hebben twee representatieve zijden*
- *uitbouwen zoals erkers, serres of veranda's dragen bij aan de overgang binnen-buiten*
- *gevels zijn opgetrokken in metselwerk in lichte aardtinten met accenten in kleur nuances of beschietingen in natuurlijke tinten*
- *daklijsten, luifels en kozijnen zijn van hout en wit van kleur*
- *verbijzonderingen zoals een beschieting, een makelaar of driedelig venster in topgevels refereren aan de historische 'Hallehuis-boerderijen'*
- *erfafscheidingen zijn vormgegeven als haag*



Uitbouwen dragen bij aan de overgang binnen-buiten



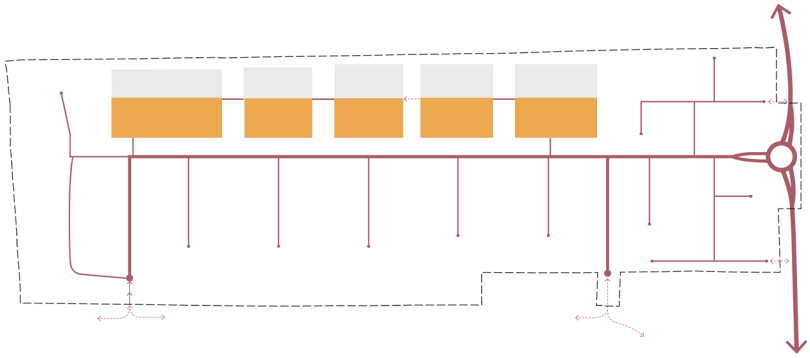
Hoekwoningen hebben twee representatieve zijden



Gevels zijn opgetrokken in metselwerk in lichte aardtinten

Woningen aan De Reede

De woningen aan De Reede ondersteunen met hun uitstraling en oriëntatie het belang van De Reede als dragerstructuur van de nieuwe wijk. De woningen krijgen hier een statig en rijzig karakter en oriënteren zich met een representatieve zijde aan De Reede. Dit uit zich onder meer in de toepassing van erkers en gedraaide kappen en de verzorgde wijze waarop deze woningen met hun voeten aan het water staan. De voordeur van de woningen is georiënteerd op de interne ontsluiting van De Eilanden.



Bepalingen:

- *vrijstaande bouwvolumes met een statig en rijzig karakter*
- *2-3 bouwlagen met zadeldak, gedekt met keramische pannen, rood en antraciet van kleur*
- *de nokrichting is wisselend, met gedraaide kappen die op De Reede zijn gericht*
- *aan De Reede staan de individuele volumes strak in één lijn, voor het overige is de rooilijn is vrij*
- *hoekwoningen hebben twee representatieve zijden*
- *uitbouwen zoals erkers, serres of veranda's dragen bij aan de overgang binnen-buiten*
- *gevels zijn opgetrokken in metselwerk in lichte aardtinten met accenten in kleur nuances of beschietingen in natuurlijke tinten*
- *daklijsten, luifels en kozijnen zijn van hout en wit van kleur*
- *verbijzonderingen zoals een beschieting, een makelaar of driedelig venster in topgevels refereren aan de historische 'Hallehuis-boerderijen'*
- *aan De Reede staan woningen met hun voeten in het water en wordt de overgang van de tuin en het water met beschoeiingen of damwanden en vlonderpartijen integraal met de woning mee ontworpen. Hoge schuttingen aan het water worden vermeden*



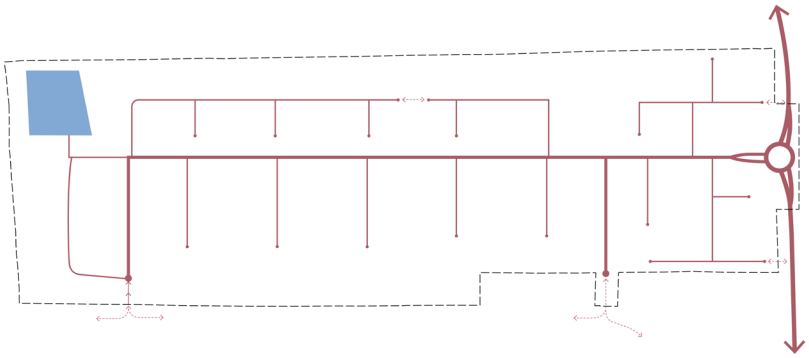
Vrijstaande bouwvolumes met een statig en rijzig karakter



Woningen staan met de voeten in het water. De erfafscheiding is integraal mee ontworpen

4.4.5 Het Baken

Het Baken markeert als een ‘landmark’ de uiterste grenzen van de nieuwe wijk op de overgang naar het veenweidelandschap. Hier is plaats voor een min of meer gesloten carré met rijwoningen, waarvan de achtertuinen op de open polder zijn gericht en de voordeur aan het binnenhof ligt. De positie als ‘landmark’ uit zich in de toepassing van in hoogte afwijkende bebouwingaccenten en gedraaide kappen die hoeken en doorgangen markeren. De bouwhoogte varieert van 1 laag met kap, tot accenten van 3-4 lagen met kap. Het binnenhof heeft een verblijfsfunctie en is representatief ingericht. De achtertuinen zijn omgeven door robuuste hagen die privacy bieden, maar door hun beperkte hoogte uitzicht op de omgeving niet in de weg staan.



Bepalingen:

- *in hoogte variabele bouwvolumes die samen een min of meer gesloten carré vormen*
- *1-2 lagen met kap, met een mogelijk accent van 3-4 lagen met kap*
- *zadelkap of schildkap, gedekt met keramische pannen, rood of antraciet van kleur*
- *de nok ligt parallel aan de hoofdoriëntatie van het volume, met incidenteel een gedraaide kap*
- *uitbouwen zoals erkers en serres op hoeken dragen bij aan de oriëntatie van het carré op de omgeving*
- *kleine verspringingen in de gevellijn van 0,5-1m zijn toegestaan*
- *gevels zijn opgetrokken in metselwerk in lichte aardtinten of gekeimd, met accenten in kleurnuances of afwijkende metselverbanden*
- *daklijsten, luifels en kozijnen zijn van hout en wit van kleur*
- *verbijzonderingen zoals een beschieting, een makelaar of driedelig venster in topgevels refereren aan de historische ‘Hallehuis-boerderijen’*
- *erfafscheidingen zijn vormgegeven als haag*



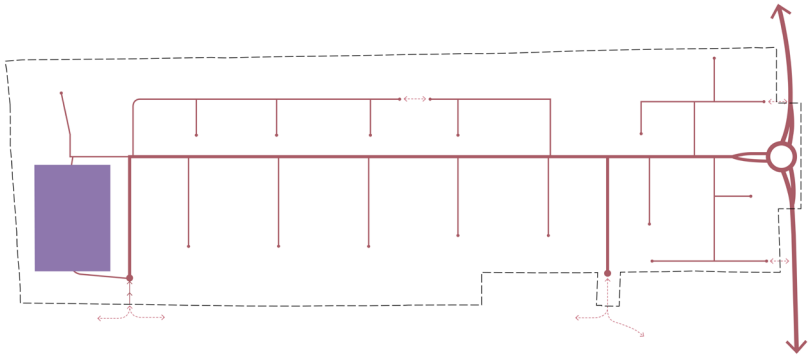
Bouwvolumes vormen een min of meer gesloten carré



Gevels zijn opgetrokken in metselwerk in lichte aardtinten of gekeimd, met accenten in kleurnuances

4.4.6 Het Buiten

- Door de ligging aan de Tiendweg heeft Het Buiten een uitzonderlijke positie ten opzichte van De Buurten. Hier is plaats voor een veelheid aan rijwoningen, waarvan de achtertuinen zich op het omringende landschap oriënteren. Om vrij uitzicht en een goede relatie met dat landschap te garanderen, hebben de hagen hier een beperkte hoogte en zijn de bergingen van de woningen aan de voorzijde geprojecteerd. De bouwhoogte is 2 lagen met een kap. Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie. Dit uit zich in de toepassing van bijvoorbeeld een erker of gedraaide kap.



Bepalingen:

- *eenvoudige langgerekte bouwvolumes, die zich 'nederig' in het landschap voegen*
- *2 lagen met een zadeldak, gedekt met keramische pannen, antraciet van kleur*
- *de nok ligt parallel aan de hoofdoriëntatie van het volume, met incidenteel een gedraaide kap*
- *hoekwoningen hebben twee representatieve zijden*
- *bergingen zijn aan de voorzijde geprojecteerd en zijn integraal mee ontworpen*
- *gevels zijn opgetrokken in metselwerk in lichte aardtinten met beschietingen in natuurlijke tinten of witte puien als accenten*
- *daklijsten, luifels en kozijnen zijn van hout en wit van kleur*
- *verbijzonderingen zoals een beschieting, een makelaar of driedelig venster in topgevels refereren aan de historische 'Hallehuis-boerderijen'*
- *erfafscheidingen zijn vormgegeven als haag*



- *1-2 lagen met een zadeldak, gedekt met keramische pannen, antraciet van kleur*

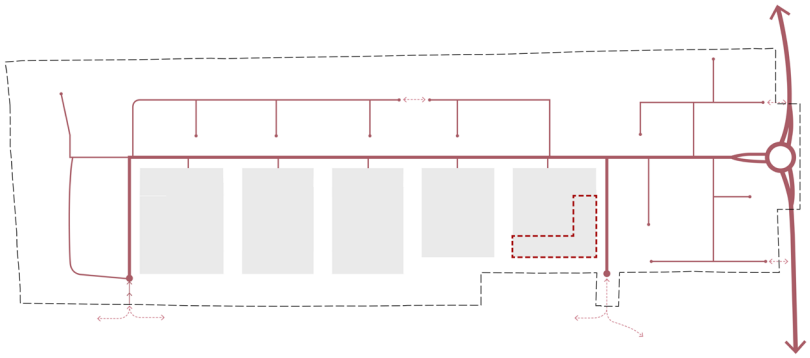


- *Bergingen zijn aan de voorzijde geprojecteerd en zijn integraal mee ontworpen*

4.4.7 Flex-woningen

Naast reguliere woningbouw is in De Bleek ook ruimte voorzien voor een tijdelijke invulling met een 40 tal modulaire flex-woningen. Hiervoor is ruimte gereserveerd in één van de bouwblokken van De Buurten. Het rationele karakter van deze bouwblokken maakt dat woningtypen uitwisselbaar zijn, zonder dat de hoofdvorm van het bouwblok wordt aangetast. Daarmee is ook een invulling met modulaire woningen voorstelbaar. In het noordelijkste bouwblok op de hoek aan 'De Reede' is een functioneel en enigszins kubistische appartementengebouw voorzien, van 3 tot 5 bouwlagen met een plat dak. Modulaire bouw sluit hierop meer vanzelfsprekend aan. Reden om de tijdelijke invulling in dit bouwblok te projecteren.

De 40 in vloeroppervlakte variërende woonunits worden ondergebracht in volumes van 2-3 bouwlagen met plat dak langs de noordelijke en oostelijk flank van het bouwblok. In de hoek waar deze volumes aan elkaar raken zijn de hoofdentree met stijgpunten en een ontmoetingsruimte geprojecteerd, met aansluitend een gemeenschappelijke tuin, met ruimte voor verblijf, sport en spel. De blokken kennen een dubbele oriëntatie, op de omgeving en tegelijkertijd op de parkeerhof in het hart van het bouwblok. Door met de oriëntatie te spelen worden conflictsituaties rond privacy zo goed als mogelijk vermeden. Dit speelt vooral op de oostflank een rol waar het bouwblok grenst aan



Bepalingen:

- *Gemêleerde wanden met onderscheidende bouwvolumes*
- *Bouwhoogte is overwegend 3 lagen met een plat dak en afgestemd op de belendende reguliere woningbouw*
- *De daken worden zoveel mogelijk als sedumdak uitgevoerd, waar mogelijk in combinatie met zonnepanelen*
- *De rooilijn bedraagt 3 m, waarbij lichte verspringingen zijn toegestaan*
- *De gevels hebben een sobere overwegend houten bekleding in natuurlijke tinten, verticaal of horizontaal toegepast en in combinatie met metselwerk dat qua kleurgebruik is afgestemd op de reguliere woningbouw*
- *Buiten de gevel bieden balkons, galerijen en/of veranda's een beschutte plek met uitzicht op de omgeving*
- *Erfafscheidingen op het maaiveld zijn vormgegeven als haag*



Nivelering van volume met behulp van onderscheidende bouwdelen

de achtertuinen van bestaande en geprojecteerde woningen langs de Bleek. Een opgaande groensingel op dit grensvlak voorziet merendeels in een oplossing voor deze specifieke opgave.

Om de schaal en maat van het complex enigszins tot ‘dorpse’ verhoudingen terug te voeren moet de lengte van de volumes worden genivelleerd. Dit kan onder meer door de volumes op te delen in van elkaar onderscheidende gebouwdelen. Bijvoorbeeld door te wisselen met de voor en achterkanten van de woningen en de zijde waarop die betreedbaar zijn en/ of door lichte verspringingen in de rooilijn of de hoogte van de gootlijn. Daarnaast kan worden gedacht aan variatie in materiaalgebruik en/of de architectonische expressie van de gevel. Bijvoorbeeld vormgegeven als een vlakke gevel met een random compositie van gevelopeningen of vormgegeven als een nadrukkelijk raster al of niet afleesbaar gemaakt met een vrij voor de gevel geplaatste (pergola)constructie, waaraan eventueel galerijen en /of balkons kunnen worden afgehangen.

Het kleurgebruik wordt in basis afgestemd op die van de reguliere woningbouw binnen het bouwblok. Voor het overige wordt daar waar de bouwvolumes grenzen aan reguliere woningbouw de bouwhoogte en de oriëntatie op de omgeving hiermee zo goed als mogelijk in overeenstemming gebracht.



▻ *Balkons worden afgehangen in voor de gevel geplaatste pergolaconstructie*



▻ *Random compositie van gevelopeningen*





5 OPENBARE RUIMTE

5.1 Sfeertekening van de openbare ruimte

De openbare ruimte is het palet voor de nieuwe woonwijk. De fysieke drager van alle componenten die samen het beeld van De Bleek bepalen. De inrichting hiervan is de pijler waarop de beoogde identiteit van De Bleek als een toekomstbestendige thuishaven, met ruimte voor sociale interactie, het zwaarste leunt.

De vormgeving van de openbare ruimte regisseert de beleving van de bewoners en bezoekers, faciliteert ontmoeting en maakt dat het verblijf als veilig en comfortabel wordt ervaren. Het karakter van de openbare ruimte is daarom zo groen mogelijk en kan worden getypeerd als een moderne tuinwijk, met een grote biodiversiteit aan dier- en plantensoorten, waarvan de bewoners letterlijk de vruchten plukken.

Om dit karakter te ondersteunen is de inrichting van de openbare ruimte eenvoudig van opzet en informeel vormgegeven. Daarbij bepalen thema's als herkenning, intimiteit, een kleine schaal en maat en een heldere scheiding tussen het mijn en dijn de belevingskwaliteit. Daarnaast wordt het beoogde karakter tastbaar gemaakt, doordat alle elementen van de inrichting hiervan een afspiegeling zijn. Dit brengt rust en samenhang.



▷ *Rust en samenhang in de openbare ruimte*



▷ *Informele opzet openbare ruimte*



▷ *Groen karakter openbare ruimte*



▷ *Groen karakter erfafscheidingen*



▷ *Verlichtingsarmatuur*



▷ *Bruggen hebben een traditionele uitstraling*



▷ *Objecten zijn met groen ingepast*

5.2 Profiel hoofdontsluiting

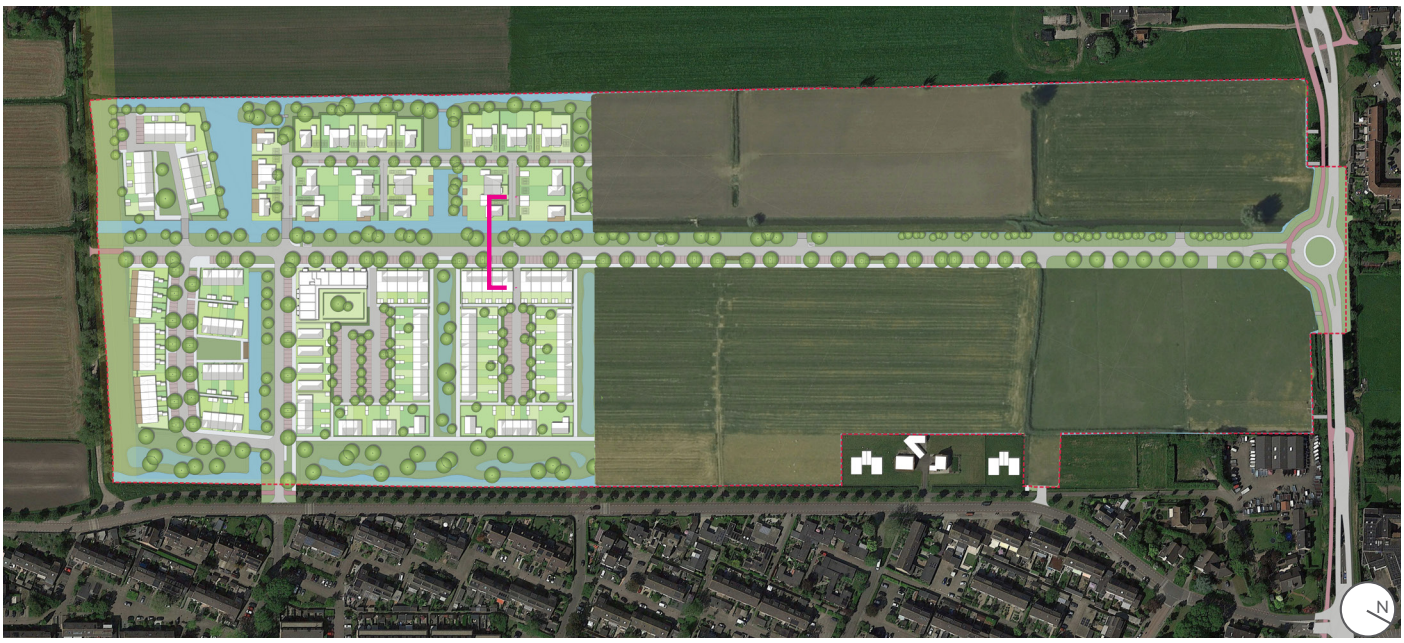
Om te komen tot een eenduidige inrichting van de openbare ruimte is voor de inrichting van de hoofontsluiting een profielindeling bedacht die als basis kan dienen voor de inrichting van de overige straten in de wijk.

Het profiel bestaat uit een rijbaan met een breedte van 5,5 m met aan één zijde haakse parkeervakken met een diepte van 5,0 m en daarachter een trottoir met een breedte van 2,70 m.

Tussen de parkeerplaatsen liggen in een regelmatig ritme plantvakken, ingevuld met blokhagen met in het midden een stevige boom.

Aan de andere zijde van de rijbaan grenst een circa 8,5 m breed grastalud, met een natuurlijke oever die leidt naar een watersingel met een breedte van minimaal 8,0 m. Het talud wordt onregelmatig beplant met een keur van uiteenlopende struiken en bomen. Dit geeft een weelderig beeld en bevordert de biodiversiteit.

Afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie kan dit profiel worden aangepast en gemuteerd, bijvoorbeeld met tweezijdig haaksparkeren, of langsparkeren en/of een loopstrook.




+1.40m NAP
+0.10m NAP
VP 0,50m NAP
K&L
6.60
1.00
1:2
2.00
1.00
1:2
1.60
2.80
ta 1:2
1.60
ta 1:5
1.00
ta 1:5
7.50
b
0.30
rb
6.00
P
5.00
tr
2.40
2.00
9.10

5.3 Elementen / Staalkaart

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

Verharding

Alle wegen en paden hebben binnen het plangebied een duidelijk doel. Daarmee wordt onnodige verharding voorkomen en wordt tegemoetgekomen aan het principe ‘groen, tenzij’.

De rijweg als onderdeel van de hoofdontsluiting krijgt een hoogwaardige en duurzame uitstraling, door toepassing van gebakken klinkers. Een gebakken klinker is niet alleen fraaier dan een betonstraatsteen, maar is ook milieuvriendelijker. De productie veroorzaakt minder uitstoot van CO2 en de stenen kennen een lange levensduur, zijn kleurvast en worden mooi oud. Mede daardoor worden gebakken klinkers tot circa 90% hergebruikt.

Het gedeelte van de openbare ruimte dat is bestemd voor gemotoriseerd verkeer beslaat veruit het grootste deel van het verhard oppervlak in de wijk, waardoor het een bepalende factor wordt voor de samenhang in de wijk. Niet door alle aandacht op te eisen met een uitgesproken kleurstelling of bijzondere patronen, maar door terughoudend en ingetogen een eenduidig fundament te bieden voor een aangenaam verblijf en een helder gebruik van de openbare ruimte.

Om hieraan recht te doen wordt slechts één formaat klinker toegepast; het dikformaat. Daarmee wordt



▻ *keiformaat*



▻ *dikformaat*



▻ *waalformaat*

een zekere rust gecreëerd. Differentiatie wordt verkregen met de toepassing van verschillende bestratingspatronen en waar nodig een nuance in het kleurgebruik. Daarmee wordt richting gegeven aan de functionele indeling van de openbare ruimte naar verkeerssoort en gebruik. Keperverband voor rijden, elleboogverband voor parkeren met rollagen om de vakindeling te duiden en halfsteensverband voor lopen.

De trottoirs worden uitgevoerd in standaard betontegels van 0,30x 0,30 met een toplaag van basaltsplit in halfsteensverband. De overige looppaden krijgen juist een parkachtige uitstraling door toepassing van halfverharding in een greize tint. Vrijliggende fietspaden worden uitgevoerd in rood asfalt.

Opsluitbanden

Om het regenwater zoveel mogelijk op natuurlijke wijze te laten afvloeien wordt verharding zoveel mogelijk opgesloten met verlaagde banden zonder enig zicht. Daar waar de geleiding van het gemotoriseerd verkeer nadere eisen stelt, worden reguliere trottoirbanden toegepast.

Op overgangen á niveau zijn grijze betonbanden toegestaan, waar opsluitbanden of trottoirbanden een hoogteverschil markeren en de banden in het zicht zijn, worden betonbanden met een basaltsplit toplaag afgewerkt.
Molgoten en rollagen worden uitgevoerd in gebakken klinkers in het formaat overeenkomstig aan het belendende bestratingsvlak.

Verkeersdrempels en/of -plateaus

Het hele plangebied betreft een 30km zone. Conform de bijhorende richtlijnen worden er om de 80 m snelheidsremmende voorzieningen aangebracht. Richtingsverdraaiingen (knikken) en versmallingen in de weg worden hierbij meegerekend. De drempels in de rijweg bestrijken niet de hele wegbreedte zodat fietsers er comfortabel langs kunnen rijden. Om geen afbreuk te doen aan het algehele beeld worden de drempels ingetogen gemarkeerd met witte markeringsklinkers, mee gestraat in het heersende bestratingspatroon.



▷ *Verkeersdrempels*

Meubilair

Uitgangspunt bij de keuze van het meubilair in het openbaar gebied is de kwaliteit. De verschillende elementen zijn per definitie duurzaam, gebruiksvriendelijk, vandalismebestendig en weinig onderhoud vergend. Daarnaast is van belang dat er enige vormverwantschap is tussen de verschillende producten met het oogpunt een 'familie' samen te stellen die qua vormgeving en uitstraling de beoogde sfeer en identiteit ondersteunt. Hiervan uitgaande moet het meubilair een informele en ingetogen uitstraling hebben, klassiek en eigentijds. De kleur voor alle elementen is stand blauw (RAL 5011). De kleur is neutraal en past goed in zowel de bebouwde als groene omgeving.

Ter inspiratie wordt de volgende 'familie' van elementen voorgesteld:

Bank/stoel: Model Camino; leverancier Velopa;
Afvalbak: Model Capitole; leverancier Bammens;
Afzetpaal: Model Mark ø 60; leverancier Velopa;
Fietsbeugel: Model Erdi met anti-duikelstang: leverancier Velopa;

(De definitieve keuze zal worden afgestemd op de bepalingen uit de gemeentelijke LIOR)

Verlichting

Ook de verlichting maakt onderdeel uit van de 'familie'. Het streven is een uniform beeld te bereiken door de keuze voor één soort armatuur. In alle delen van de wijk: de woonstraten, -erven en -paden worden paaltoparmaturen toegepast met een lichtpunthoogte van 4,00 m. Qua kleurstelling sluiten de verlichtingselementen aan bij de kleur van de overige inrichtingselementen. Passend bij de familie wordt het armatuur Osiris van Philips voorgeschreven.Dit armatuur is geschikt voor LED-verlichting, heeft een eigentijdse vormgeving en is ook als gevelarmatuur toepasbaar.
(De definitieve keuze zal worden afgestemd op de bepalingen uit de gemeentelijke LIOR)



▷ *Verlichtingsarmatuur*



▷ *Kleur RAL 5011*



▷ *Stoel*



▷ *Fietsbeugel*



▷ *Afvalbak*

Beplanting

De beplanting ondersteunt het karakter en de sfeer van de nieuwe wijk. Gelet op de landelijke onderlegger van de locatie worden bij voorkeur streekeigen soorten toegepast. Met de toepassing van verschillende soorten kan het straatbeeld worden verlevendigd en kunnen herkenbare en onderscheidende ruimtes worden gecreëerd.

Bomen worden zoveel mogelijk in het groen geplant. Bij uitzondering staan ze in de verharding onder de voorwaarde dat daarbij afdoende ondergrondse voorzieningen worden aangebracht om de groeiomstandigheden te bevorderen.

De soortkeuze wordt bepaald in samenhang met de ruimtelijke structuur het karakter van de bebouwde omgeving, de functionaliteit, beheersbaarheid en groeiomstandigheden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met grootte, vorm en blad of bloemkleur als tools om de structuur van de wijk te benadrukken en de oriëntatie te bevorderen.

(De definitieve keuze zal worden bepaald in een nog nader op te stellen beplantingsplan voor de openbare ruimte).

Speeltoestellen

Voor kinderen biedt het openbaar groen in De Bleek verschillende speelmogelijkheden die zijn verspreid over de wijk. Omdat iedere leeftijdsgroep haar eigen speelwensen en haar eigen plek nodig heeft om te spelen, wordt hier onderscheidt gemaakt in voorzieningen voor kinderen van 0-8 jaar en 8-12 jaar. Naar verwachting zullen de kinderen van 0-8 jaar voornamelijk spelen op de plekken dichtbij huis. Voor de leeftijdsgroep 8-12 jaar worden in het park aan de bleek en aan de uiteinden van de vizieren plekken gecreëerd die speciaal voor hen zijn ingericht om te spelen.

In de basis worden speelplekken met natuurlijke materialen ingericht, zoals bij een natuurspeeltuin. Elementen zoals zwerfkeien, zandondergronden, wilgentunnels, water of boomstammen kunnen worden gebruikt bij de inrichting van de speelplek. De natuurlijke elementen zorgen voor vrij spel en stimuleren verbeelding en ontdekking. Ook de reguliere toestellen, zoals een glijbaan en schommel woden bij voorkeur uitgevoerd in een natuurlijke uitstraling.



▻ *Speelvoorziening 0 - 8 jaar*



▻ *Speelvoorziening 8 - 12 jaar*

5.4 Nutsvoorzieningen

Nutsgebouwen moeten zorgvuldig in de verkaveling worden ingepast. Bijvoorbeeld aan of in een woning of bijgebouw of als onderdeel van een erfafscheiding of tuinmuur.

Als dit niet mogelijk is dan moet bebouwing van deze aard zodanig in de verkaveling worden ingepast dat ze zo min mogelijk opvalt. Te denken valt aan plaatsing in een parkeerhof of in het groen. Daarbij moet de materialisatie en kleurstelling worden afgestemd op de aangrenzende bebouwing.

Kleine nutsvoorzieningen zoals verdeelkasten moeten in een gedekte kleurstelling, geïntegreerd in de erfafscheiding worden meegenomen.





▷ *Nutsvoorzieningen zijn groen ingepast of aangekleed*





▷ *Parkeerplaatsen tussen het groen*

5.5 Bruggen

Om de continuïteit van het water en daarmee de beleving van De Reede te optimaliseren worden alle oeververbindingen naar De Eilanden als brug uitgevoerd. Overige oeververbindingen kunnen als duiker of brugduiker worden uitgevoerd.
De bruggen en brugduikers hebben passend bij het dorps landelijke karakter een functionele en robuuste uitstraling. Voor het dek van de autobruggen kan worden gedacht aan prefab constructies van beton, waar bovenop zo mogelijk als plaveisel een elementenverharding wordt aangegebracht die aansluit bij de verharding in de aanpalende woonstraten. Voor de voet- en fietsbruggen aan composiet, staal of hout. De leuningen en relingen worden bij voorkeur uitgevoerd in staal.
De oeververbindingen hebben een minimale doorvaarhoogte van 1.00 m en een minimale breedte van 3.00 m. De landhoofden en/of frontmuren moeten in een passende stijl worden vormgegeven, in aansluiting op de nabij gelegen woningbouw.





▻ *Bruggen naar woningen op de eilanden*





▻ *Fiets- en voetgangersbrug*

5.6 Erfafscheidingen

Hoogwaardige erfafscheidingen dragen bij aan een helder onderscheid tussen het mijn en dijn. Passend bij het dorps-landelijke karakter van De Bleek krijgen de erfafscheidingen zoveel mogelijk vorm als haag. Losgroeiend of geschoren en naar gelang de positie in verschillende hoogten.

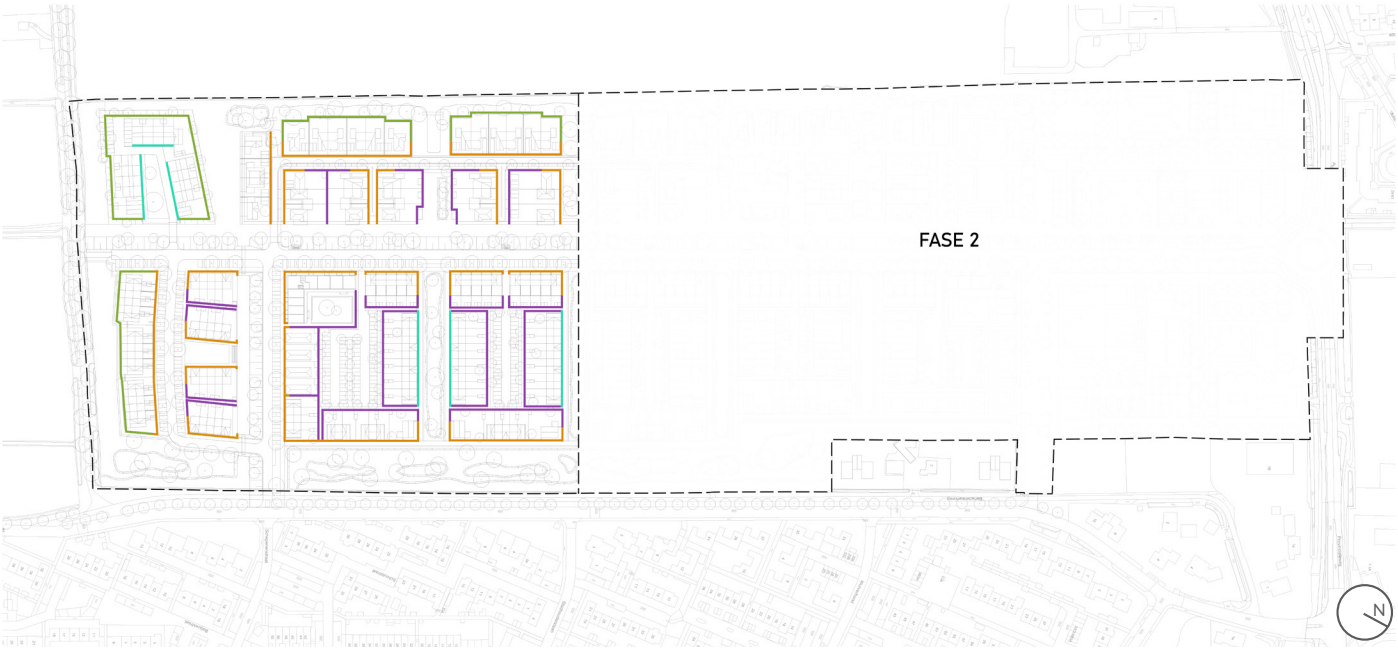
Op de voorerfgrens zijn de erfafscheidingen zo veel mogelijk groen en maximaal 1,2 m hoog. Langs de vizieren in De Buurten wordt de erfafscheiding vormgegeven als een Delftse stoep, zo mogelijk met een laagmuurtje, hekwerk of plantenbak op de tussenscheiding.

Op plaatsen waar zijkanten van kavels aan de openbare ruimte grenzen is het uit hoofde van de privacy van de bewoners van belang een solide erfafscheiding aan te brengen in de vorm van een manshoge haag, aan de tuinzijde voorzien van een privacy-scherm. Als alternatief kunnen hier groenschermen worden overwogen. Voorwaarde daarbij is dat deze schermen worden geïntegreerd in een in samenhang met de woning en bijgebouwen ontworpen dragerstructuur, zoals een pergola of colonnade.

Op plaatsen waar achterkanten van kavels grenzen aan de openbare ruimte (bijvoorbeeld aan een parkeerhof) is het van belang de erfafscheidingen in samenhang met de bijgebouwen als een ensemble vorm te geven. Het streven is om ook op deze plekken de belevingskwaliteit te optimaliseren, bijvoorbeeld door de erfafscheidingen zoveel mogelijk met groen te laten begroeien.

LEGENDA

- erfafscheiding met delftse stoep
- erfafscheiding circa. 1,0m hoog t.o.v. tuin niveau
- erfafscheiding max. 1,5m hoog t.o.v. tuin niveau
- erfafscheiding min. 1,8m hoog t.o.v. tuin niveau



Voorbeelden van erfafscheidingen



▷ *Erfafscheiding voorkant*



▷ *Erfafscheiding zijkant*



▷ *Erfafscheiding achtertuinen aan polderrand*



▷ *Delftse stoep*

5.7 Oeverafwerking

Het water in De Bleek is de belangrijkste component van het groen-blauwe raamwerk en daarmee een voorname identiteitsdrager voor de nieuwe buurt. De vormgeving en afwerking van de oevers is daarbij bepalend voor de belevingskwaliteit. Reden om hieraan de nodige zorg en aandacht te besteden. Zeker op plaatsen waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte.

Om sturing te geven aan het beoogde beeld wordt onderscheid gemaakt tussen natuurlijke oevers, oevers met een lage beschoeiing tot 30 cm boven het waterpeil en oevers met een hoge beschoeiing tot maaiveldniveau. Het zicht op de beschoeiing wordt zoveel mogelijk weggenomen door waterplanten en oevervegetatie die in de plasbermen gedijen.

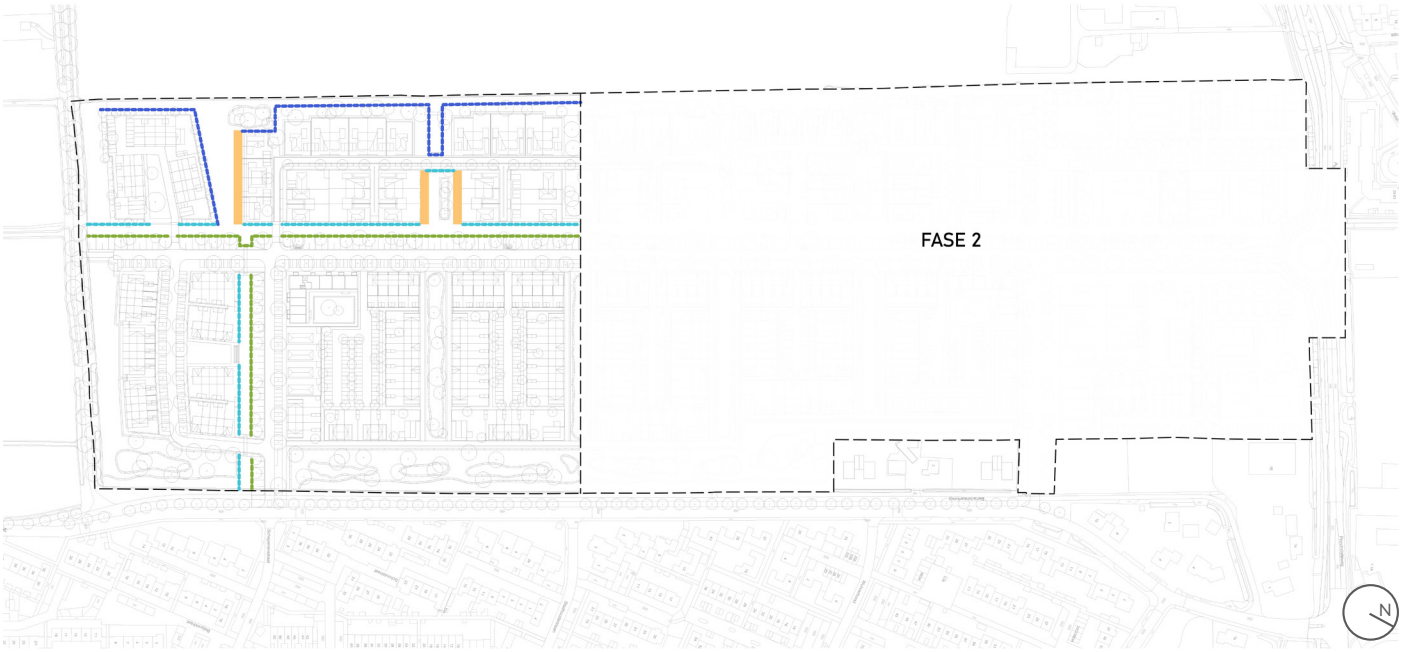
Voor de oeverafwerking van achtertuinen die aan open water grenzen gelden de volgende aanvullende criteria:

- De oevers worden gekeerd met een beschoeiing tot 30 cm boven het waterpeil.
- Achter de beschoeiing sluit het niveau van de tuin bij voorkeur over een breedte van minimaal 2.00 m aan op de bovenkant van de beschoeiing.
- De overgang naar het reguliere tuinpeil kan met een talud of een grondkerende constructie worden overbrugd.
- De lage tuin kan als vlonder/steiger worden ingericht of vormgegeven.
- Vlonders en steigers mogen niet over de beschoeiing uitsteken.

Daar waar oevers van (achter-)tuinen prominent in het zicht liggen, bijvoorbeeld Langs De Reede of Bij Het Buiten, wordt de oeverafwerking bij voorkeur bouwkundig opgelost geïntegreerd met het ontwerp voor de woning en met een hoogte tot maaiveldniveau.

LEGENDA

- natuurlijke oever
- lage beschoeiing
- onderwater beschoeiing
- lage tuin aan water



Voorbeelden van oeverafwerkingen



▷ *Lage beschoeiing als oeverafwerking*



▷ *Natuurlijke oever als oeverafwerking*



▷ *Lage tuinen aan het water als oeverafwerking*



▷ *Hoge beschoeiing gecamoufleerd met beplanting*