

B&S Boonstoppellocatie, Wilhelminakade 83

beeldkwaliteitsplan



33& ‘Een groene parel in
de Randstad, in de
bocht van Gouwe en
Wilhelminakade’



PROJECTDATA

Projectnaam	SP Wilhelminakade 83 te Waddinxveen
Opdrachtgever	Boonstoppel Onroerend Goed B.V.
Opgesteld door	Bosch Slabbers landschapsarchitecten Wijnand Bouw Rosanne Vlaar Daniyal Sherafat
Datum:	Oktober 2022
Projectnummer	BS19-116



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 7

2. Analyse 11

3. Samenvatting stedenbouwkundig plan15

4. Beeldkwaliteit landschap 19

5. Beeldkwaliteit architectuur49



1. Inleiding





Foto's huidige situatie Boonstoppelocatie

LIGGING

Het kavel, de oude verffabriek Boonstoppel, ligt op een beschutte plek in de hoek van de Wilhelminakade en de Gouwe. Het ligt daarbij ook aan de rand van het recreatiegebied het Weegje, een restant van de vervening. Ten zuiden van het kavel ligt de grote droogmakerij van de Zuidplaspolder. Het gebied laat zich kenmerken door een kleinschalig landschap met smalle wegen en een uitermate groen karakter. Het gebied wordt veel gebruikt door recreatief fietsverkeer, wegen zijn weinig doorlopend voor autoverkeer, maar voor fietsers lopen routes door.

OPGAVE

De eigenaren van dit kavel willen de bestaande situatie opknappen en de functie van bedrijventerrein veranderen in een woonbestemming. Ten einde van het gebied een verzorgd en passende geheel te maken, in tegenstelling tot de huidige vervallen situatie. Hiervoor is er reeds een stedenbouwkundig plan opgesteld. In het verlengde hiervan is BoschSlabbers gevraagd een Beeldkwaliteitsplan op te stellen dat optimaal het Stedenbouwkundigplan verder uitwerkt in beeldkwaliteitseisen op een gebiedseigenwijze wijze. Op een dusdanige manier dat er een uniek, en eigen gebiedje ontstaat dat een rijke aanvulling is voor Waddinxveen.



Ligging Boonstoppellocatie



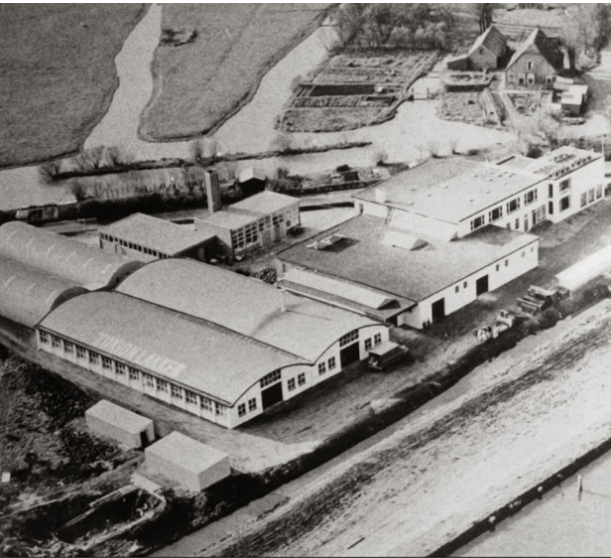
2. Analyse



KWALITEITEN



Locatie: gelegen dicht langs de Gouwe, rustige en groene omgeving



Cultuurhistorie: plek met karakter



Gelegen nabij natuurgebied 't Weegje

KNELPUNTEN



Slechte staat van het kantoorgebouw



Beperkte bereikbaarheid voor vrachtverkeer



Vervuilde grond

KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN KANSEN

Uit de analyse van het plangebied en de omgeving kunnen we concluderen dat dit een mooie, unieke plek is, met zowel potentie als uitdagingen.

Kwaliteiten

- Ligging midden in de Randstad!
- Rustige ligging aan het eind van de kade zonder doorgaand autoverkeer.
- De locatie van het kavel is uniek, gelegen dicht langs de Gouwe.
- Landelijke ligging midden in het groen van de polder en de Gouwe, maar ook het natuurgebied van het Weegje.
- De directe omgeving is rustig en groen, vooral goed bereikbaar met de fiets, en gelegen nabij het natuurgebied 't Weegje.
- Het plangebied heeft een bijzonder karakter door de industriële historie van de plek.

Knelpunten

- De ontsluiting van het kavel en de verkeerscapaciteit van de Wilhelminakade is beperkt. Vooral met de vrachtauto is het terrein niet goed bereikbaar voor een bedrijfsterrein.
- Het maaiveld van het kavel ligt achter de dijk van de Gouwe, dat maakt de Gouwe matig beleefbaar.
- Het kavel is omgeven door polderwater, diverse sloten. Dit water is slecht zichtbaar en beleefbaar vanaf het kavel. De oorzaak is deels de dichte rand met begroeiing rond het plangebied. Daarnaast is een deel van een oude watergang gedempt bij de uitbreiding van het fabrieksterrein.

- Veel gebouwen zijn in slechte staat vanwege jarenlange leegstand. Dit geldt bijvoorbeeld voor het kantoorgebouw, dat wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de Erfgoedcommissie.
- De ernstige bodemvervuiling die op de locatie aanwezig is.

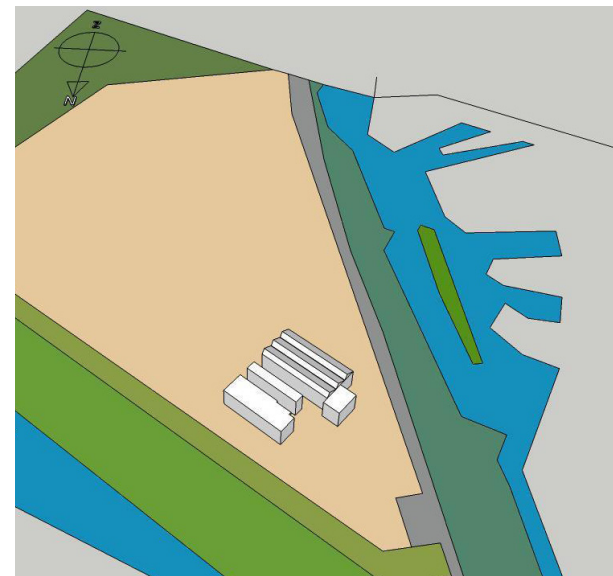
Kansen

- Door herontwikkeling van het kavel van bedrijventerrein tot woninglocatie vermindert de verkeersdruk op de Wilhelminakade aanzienlijk, ook het type verkeer neemt af van zware vrachtwagens naar personenvervoer.
- Tijdens de bouwwerkzaamheden zou de aanvoer van materiaal via het water kunnen geschieden, hetgeen de verkeersdruk op de Wilhelminakade vermindert in de uitvoeringsfase.
- Door gebouwen te maken wordt vanaf de eerste verdieping de Gouwe zichtbaar! Dus leven op (minimaal) de 1e verdieping is leven met uitzicht.
- Met de herontwikkeling van het kavel kunnen historische polderstructuren hersteld worden en de relatie met de polder versterkt worden.
- Door behoud van een waardevol cultuurhistorische gedeelte van een bedrijfshal kan karakter gegeven worden aan de nieuwe woonomgeving. Ook in organisatie en uitstraling van architectuur en landschap kan hierop ingespeeld worden.
- De bodemvervuiling kan met de herontwikkeling duurzaam gesaneerd of geïsoleerd worden.

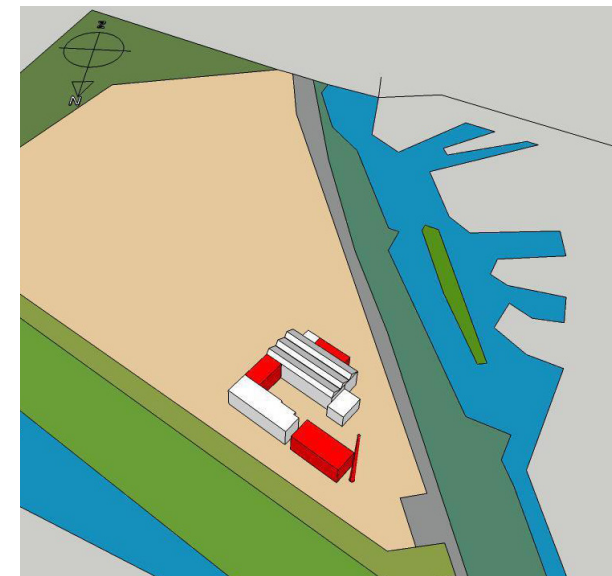
HISTORIE VAN HET LANDSCHAP EN HET KAVEL BOONSTOPPEL

Zoals reeds in het stedenbouwkundig plan beschreven is, kent de kavel van Boonstoppel en het gebied een rijke, gelaagde geschiedenis. Deze geschiedenis maakt de plek tot wat deze vandaag aan de dag is. In het beeldkwaliteitsplan willen we de historie borgen in het plan door uitgangspunten te bepalen die vormend zijn voor het plan.

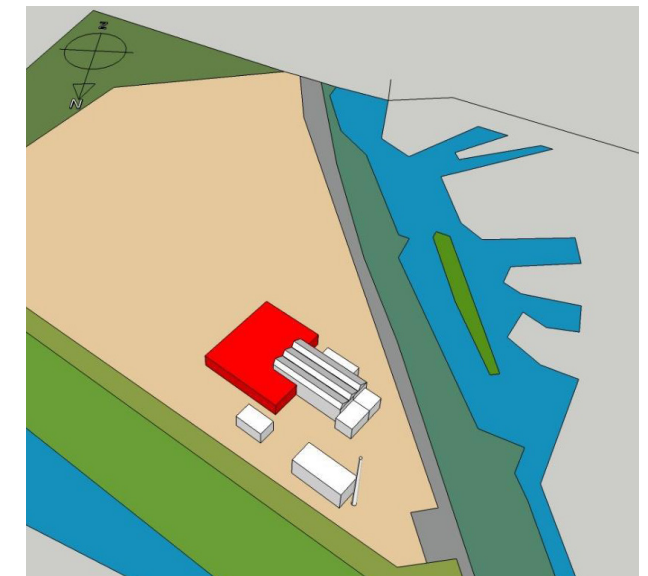
- Leesbaar en ervaarbaar maken van de historie van de plek;
- Het industriële karakter van de plek ervaarbaar maken in de vormgeving en materialisatie van het plan;
- Behoud van elementen waar mogelijk om dit karakter te onderschrijven, bv booghal en stelcon-platen;
- Inspelen qua vormgeving en materiaal op het landschap, bv slotenstructuur, type bomen, graslanden;
- Hiermee kunnen ook historische patronen in ere hersteld worden;
- Het ordenen in hiërarchie van de gebouwen, robuust gebouw als knipoog naar verleden, kleinere korrel als overgang naar landschap.



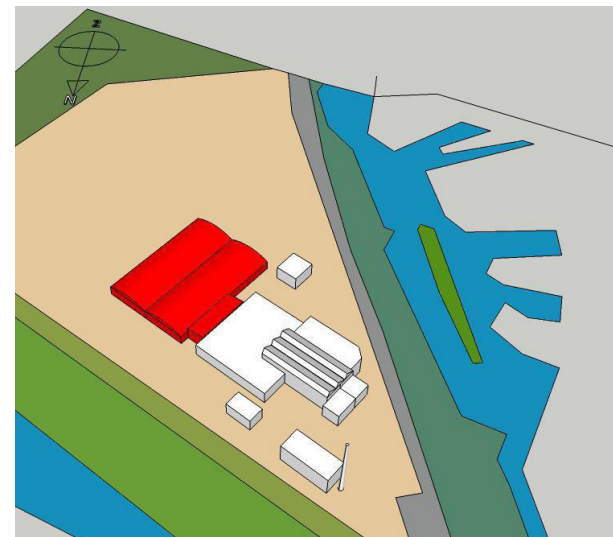
1915



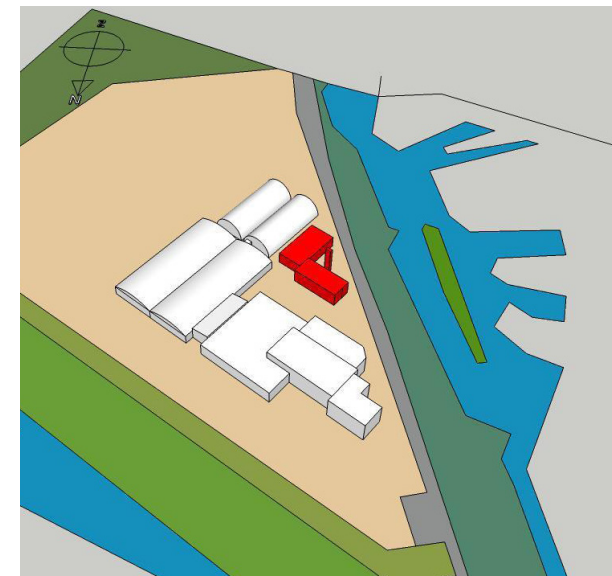
1924



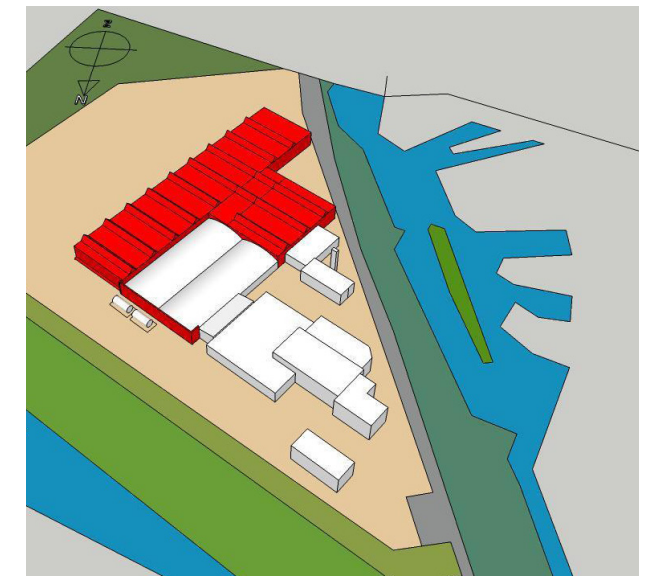
1947



1957

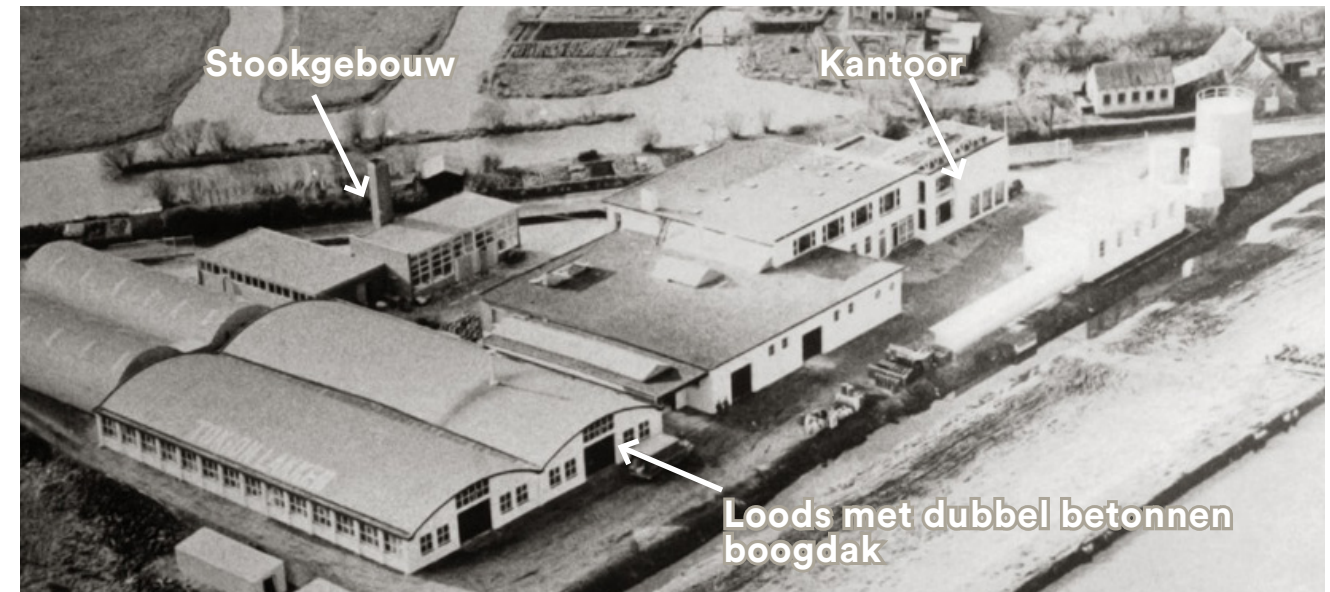


1964



1964 - 1998

(Bron: Verffabriek Boonstoppel, Waddinxveen, Boei, 2018)



Luchtfoto 1970 - Fabrieksloods met gebogen daken (de Lak- en Vernisfabriek van Wed. Boonstoppel en Zn.)



3. Samenvatting stedenbouwkundig plan



SAMENVATTING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het plan kent twee plandelen, het eerste plandeel sluit aan op het bestaande ensemble van gebouwen en neemt een gedeelte van een bestaande hal op in het nieuwe ensemble. Dit plandeel vormt het gezicht naar de Wilhelminakade en de Gouwe. Het tweede plandeel vormt de overgang naar het polderlandschap. De herstelde verkaveling vormt hier het uitgangspunt. Een lange lijn van een polderweggetje met een sloot verbindt de locatie met het aanpalende landschap. Langs deze lijn zijn woningen gepositioneerd.

Het plan krijgt één centrale entree op dezelfde locatie dan thans. Dat maakt het mogelijk om het huidige groene karakter te behouden. Bij binnenkomst treft men als eerste het de configuratie van het huidige kantoorgebouw. Het eerste gebouw is een verbeelding van het huidige gebouw. Het wordt een appartementengebouw met een sterke geleding om het zorgvuldig in te passen op de locatie. Deze geleding vormt ook een knipoog naar het bestaande gebouw. Een onderdeel van dit ensemble wordt de gebogen hal met een betonnen dak. Dit bestaande gebouw is een markant element in het plan en zal een centrale functie krijgen. In deze hal parkeren de bewoners en bezoekers van het appartementengebouw. De overige ruimte wordt benut voor een royale fietsenstalling die gemeenschappelijk gebruikt kan worden.

Het tweede plandeel kent een ander karakter, hier domineert het landschap meer. De centrale as is

een smal polderweggetje dat de woningen die in de polder staan ontsluit. Brede grasbermen, een sloot en een ontspannen plaatsing van bomen begeleiden deze as. De woningen voegen zich op een natuurlijke manier in het landschap. Hier wordt op het eigen erf geparkeerd.

Landschap en natuur

Het stedenbouwkundigplan beoogt een natuurlijk karakter. Stap één is voor ons behoud van bestaande waardevolle bomen. Deze staan vooral aan de dijk van de Gouwe (buiten het plangebied) en langs de Wilhelminakade. Door deze laatste deels te behouden ontstaat er rondom het appartementengebouw een meer besloten karakter en sluit dit goed aan op het bestaande beeld. Op het kavel wordt verder juist meer de openheid van de polder tot uiting laten gebracht.

Stap twee is dat er inheems materiaal gebruikt wordt, dus alleen beplanting van nature op deze grondslag en in dit gebied thuis hoort. Ook wordt er gewerkt met stijlmiddelen, landschapselementen die thuishoren in dit landschap, bv robuuste watergangen met natuurvriendelijke oevers, “spontaan” gegroeide bomen en boomgroepen en lange lijnen.

Rondom de entree is een soort pleintje ontworpen waar je binnenkomt, even je fiets neer kan zetten en aan kan bellen bij het appartementengebouw. Ook voor het appartementengebouw langs is een verfijning in het landschap aangebracht.

Water

Water is een drager van het plan. Door herstel van de oude watergang midden door het gebied komen logische lijnen van de polder weer tot hun recht in het gebied. Rondom het totale plot is een watergang aanwezig. Deze verbreedt op sommige plaatsen om meer water te kunnen maken en ruimte te bieden voor natuurontwikkeling icm met natuurvriendelijke oevers. Het hele plangebied krijgt natuurvriendelijke oevers. De huidige situatie kent een sterke verstening van het terrein. Met dit plan wordt een fors deel van het terrein ontsteend. Dat gekoppeld aan een vergroting van het wateroppervlakte, maakt dat we een klimaatvriendelijke plan realiseren dat meehelpt aan een robuuster watersysteem in deze polder.



4. Beeldkwaliteit landschap

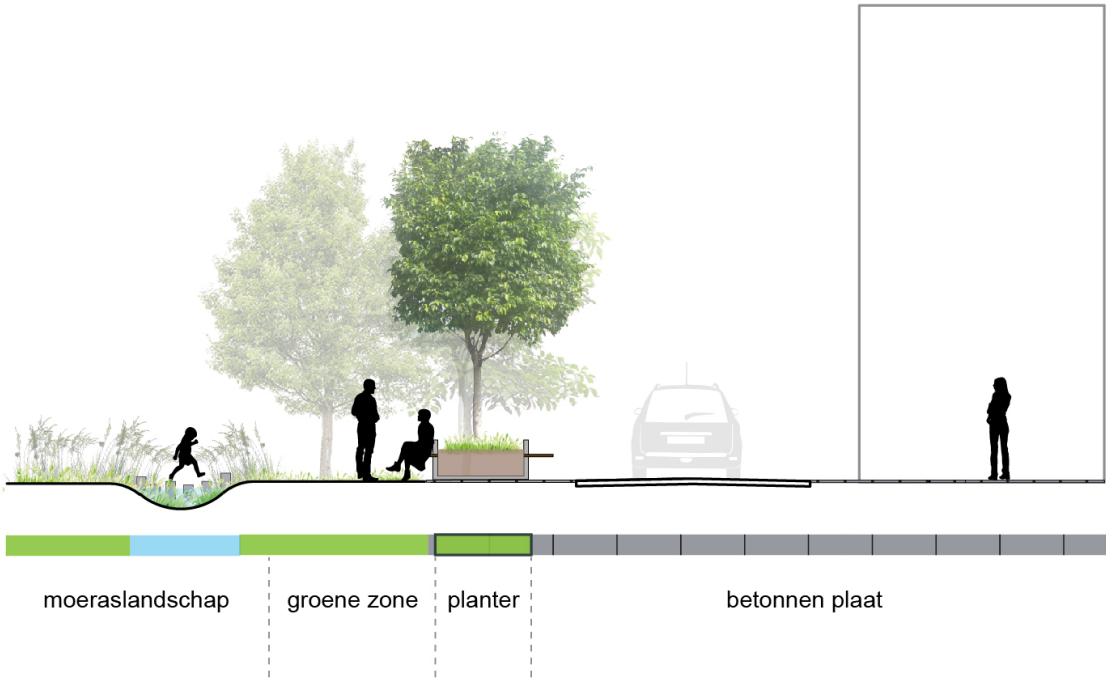


PROFIELEN



PROFIELEN

Met de volgende pagina's met profielen wordt het stedenbouwkundig plan verder geduid en uitgewerkt. In de profielen zijn de verschillende elementen goed in samenhang te beschouwen. Ook zijn de materialen op de profielen inzichtelijk gemaakt.



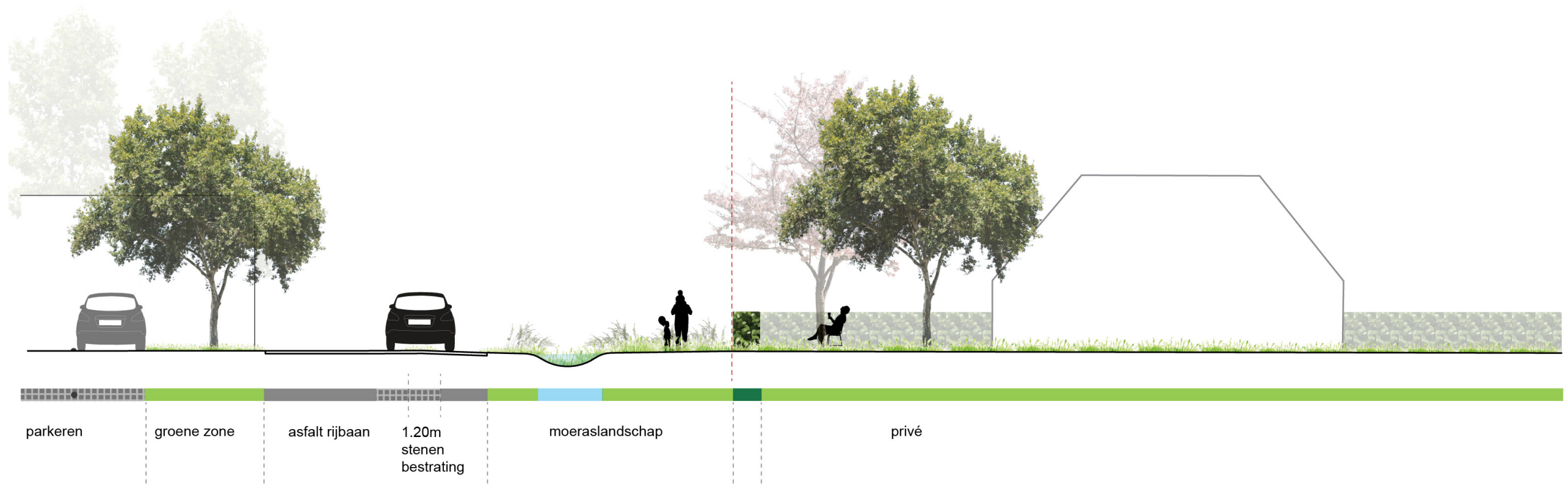
PROFIEL - 1 A



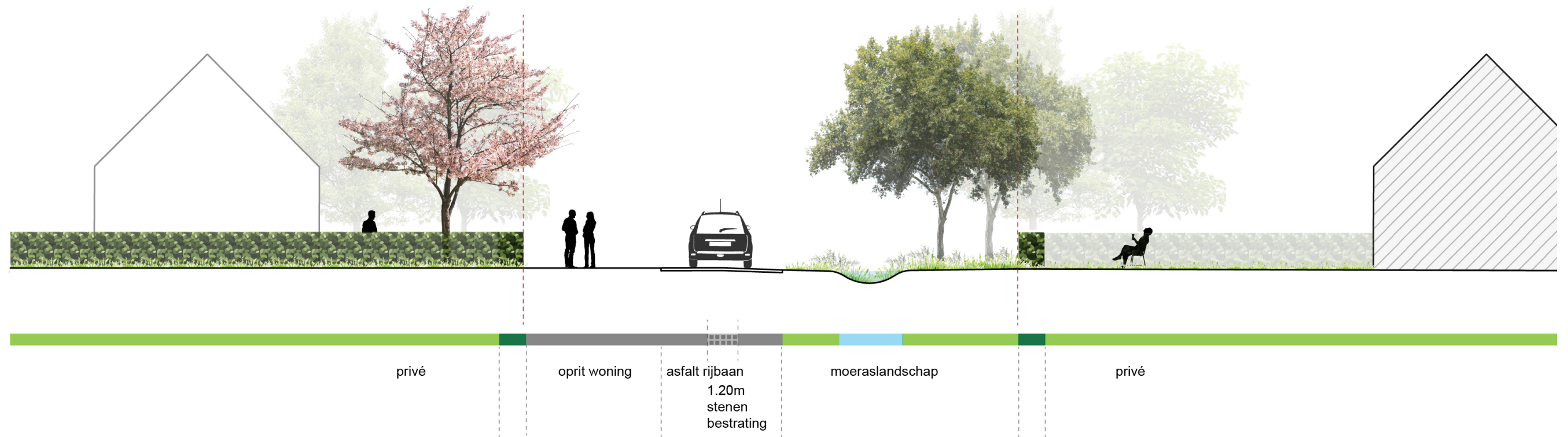
PROFIEL - 1 B

PROFIELEN





PROFIEL - 2 A

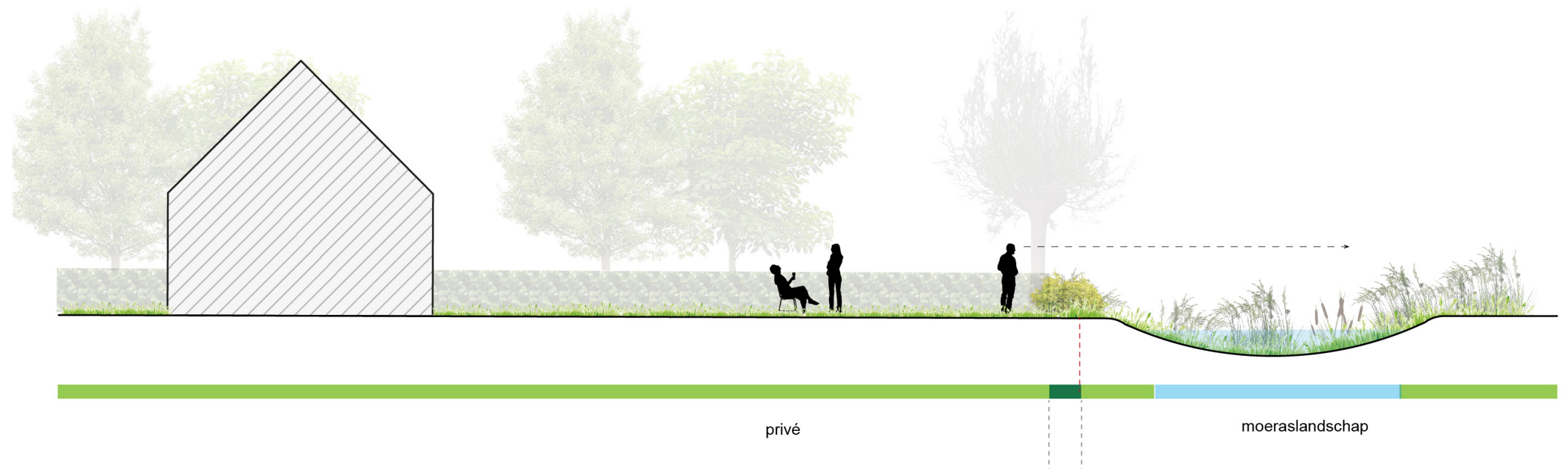


PROFIEL - 2 B

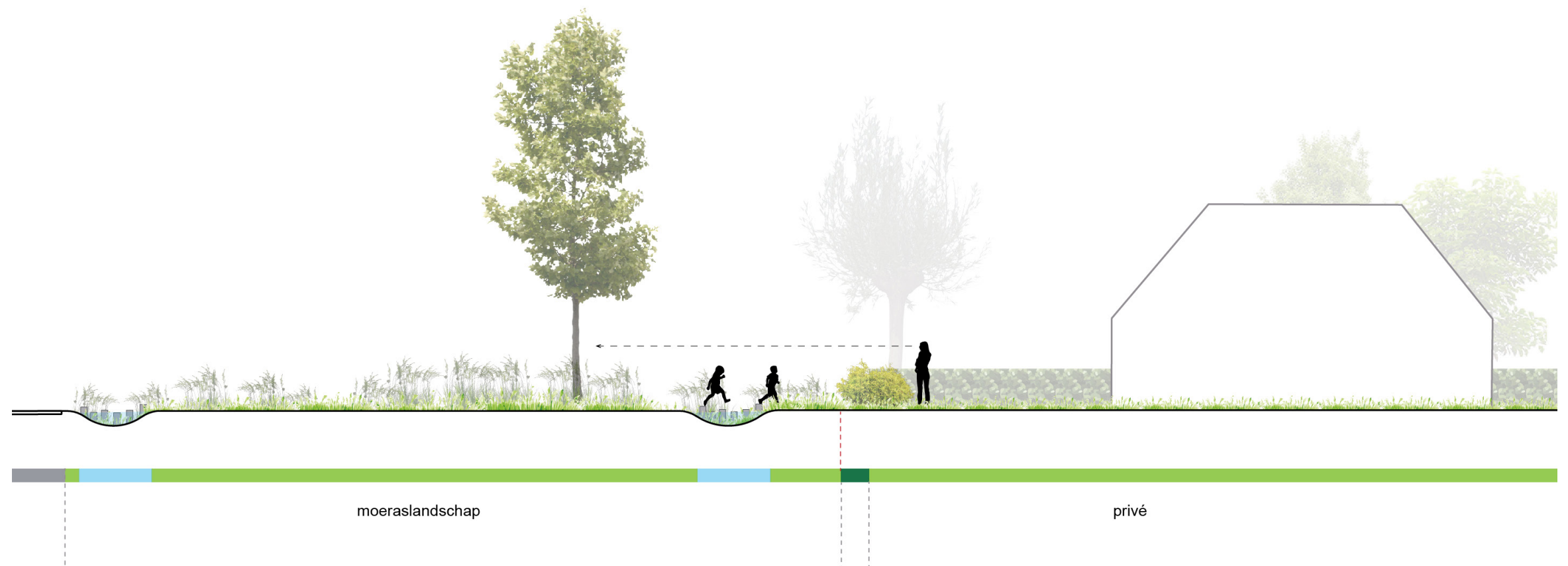
PROFIELEN



PROFIEL - 3 A



PROFIEL - 3 B



PROFIELEN





PROFIEL - 4 A

moeraslandschap



PROFIEL - 4 B

moeraslandschap

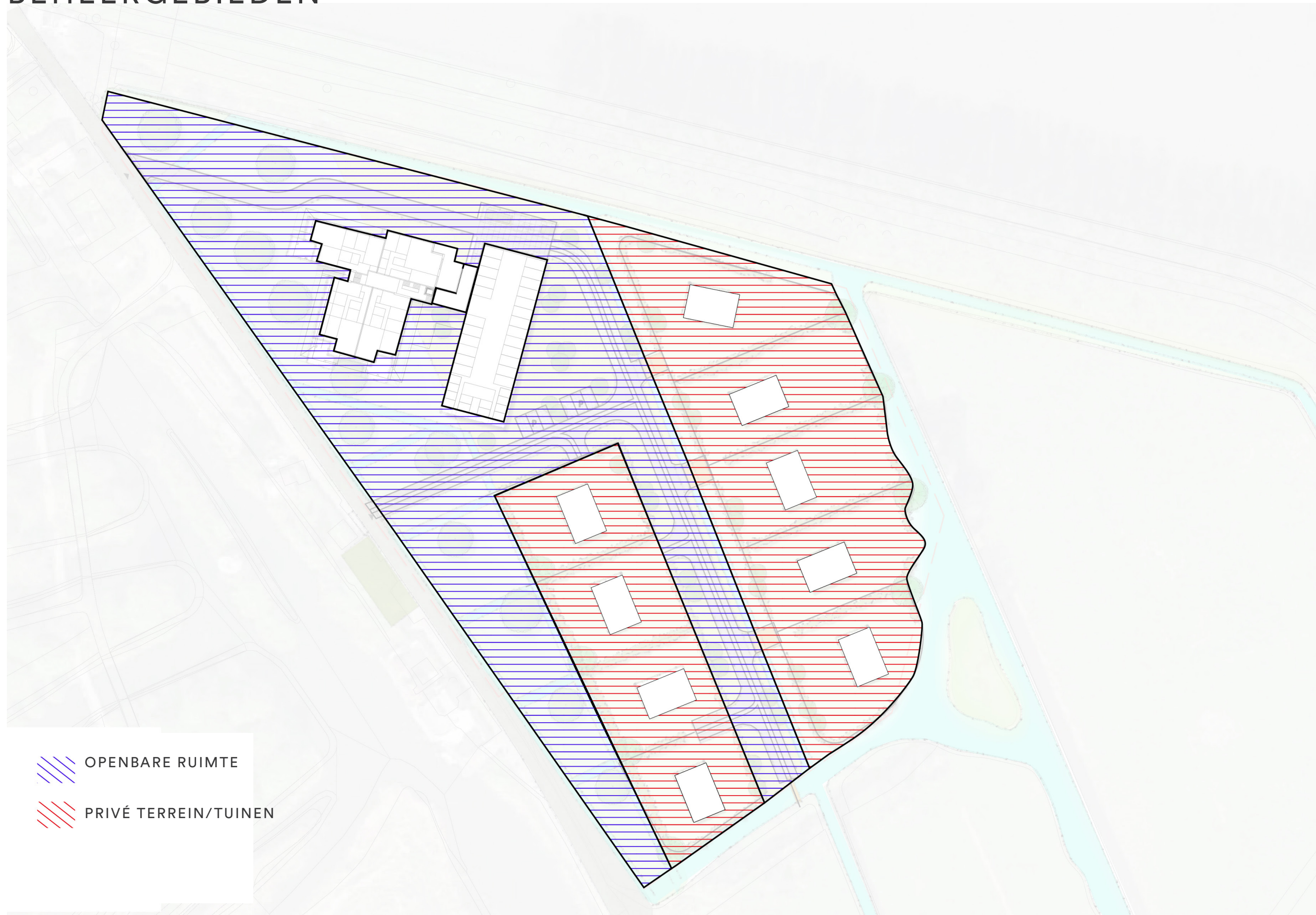
groene zone

parkeren

groene zone

parkeren

BEHEERGEBIEDEN



BEHEERGEBIEDEN

Het gebied komt deels in collectief en deels in privaat beheer. Dat betekent dat het gebied eigen terrein wordt en de gemeente hier geen onderhoud aan hoeft te verrichten. Het gebied blijft gewoon publiek toegankelijk, dus openbaar.

Het beheer is op twee manieren geregeld. Voor het gehele terrein wordt een VVE opgericht die het beheer van de wegen, het groen en het water op zich neemt.

Daarnaast zijn de kavels gesitueerd op eigen grond, dus de eigenaren van deze kavels van verantwoordelijk voor het beheer van het kavel.

De strook tussen de woningen en de Wilhelminakade wordt in beheer gegeven van de aanpalende kavels, maar hier worden richtlijnen aan gesteld door de VVE.

MATERIAAL GROEN



MATERIAAL GROEN

Het gebied is qua groen opgedeeld in diverse zones. De zone langs de Wilhelminakade wordt zo natuurlijk mogelijk ingericht met veel water en natuurlijk grasland. Dit wordt 1 keer per jaar gemaaid en kan eventueel ook beweid worden. In deze zone worden bestaande bomen behouden waar het mogelijk is en worden nieuwe bomen aangeplant. De nieuwe bomen sluiten aan op de omgeving en zullen bestaan uit essen, elzen, wilgen en berken (zachte). Natuurvriendelijke oevers met rietkragen zullen hier een belangrijk deel van het beeld bepalen.

De strook waar het appartementengebouw in staat en waar het polderweggetje doorloopt wordt ingericht als een boomweide. De weide wordt regelmatig gemaaid (4x per jaar) en kan op enkele plekken vaker gemaaid worden om een picknickplekje te maken. Met deze maaifrequentie krijgen bloemen nog een kans. In deze weide worden fruitbomen geplant. Deze worden ook onderhouden door de VVE en kunnen geoogst worden door de bewoners.

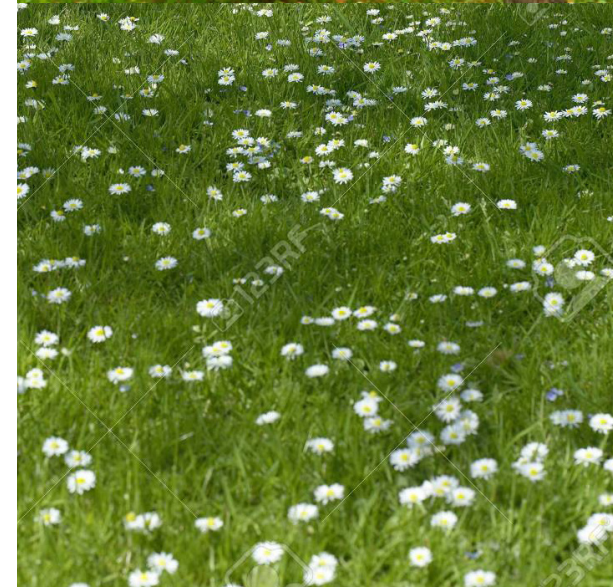
Op de kavelgrenzen op het achtererf van de vrijstaande woningen komt een knotwilg te staan. Deze bomen sluiten goed aan op het landschap.

Rondom de erven komen hagen te staan, zie ook erfscheidingen.

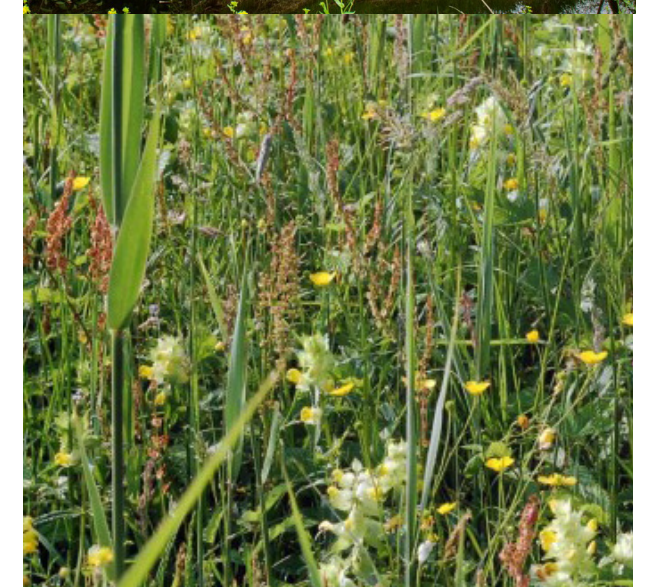
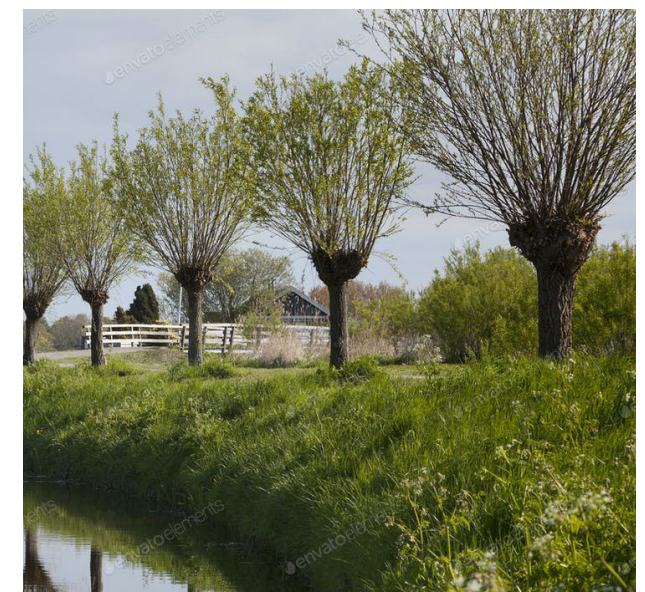
KRUIDEN RIJK GRASLAND (NATUURLIJK)

FRUITBOMEN

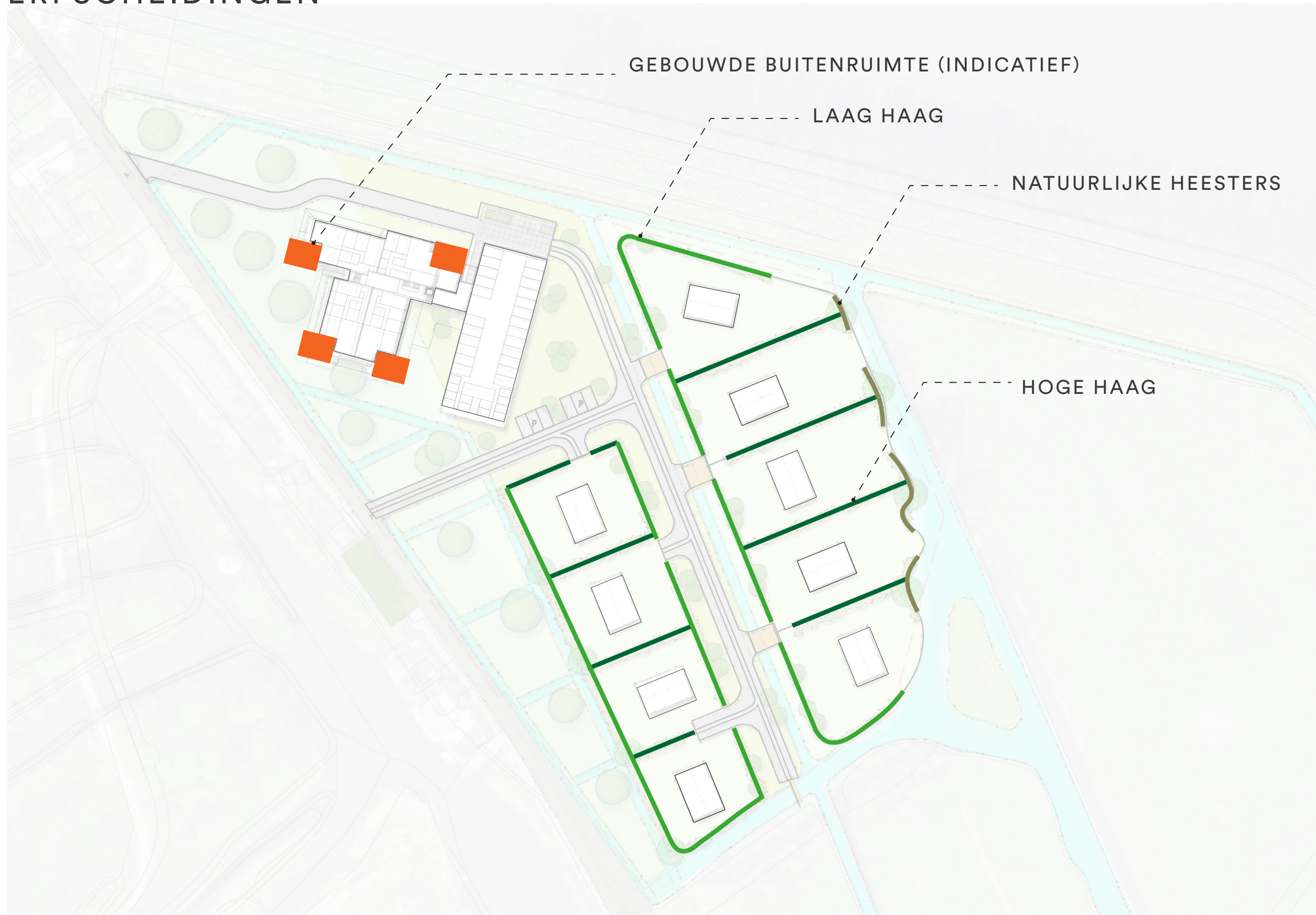
INHEEMSE BOMEN (ELS, WILG, ES, BERK)



KNOTWILGEN



ERFSCHIEDINGEN



ERFSCHIEDINGEN

Rondom het appartementengebouw is het helder. Het gebouw staat met zijn voeten in het gras. De overgangen zijn onderdeel van de architectuur, dus geen tuintjes aan de voeten van het gebouw. Buitenruimtes zijn vormgegeven als balkons, ook de buitenruimtes op de iets opgetilde begane grond.

Voor de privekavels is er gekozen voor lage hagen langs het polderweggetje om zo ook de woning zichtbaar te laten zijn. De hagen tussen de kavels in is hoger en biedt zo voldoende privacy. Op de achterzijde van de kavels lage hagen aan de zijde van de Wilhelminakade voorgesteld, om zo ook interactief tussen kade en woning te houden. Alle hagen worden gemengde hagen van beuk, haagbeuk en meidoorn. Op de achterzijde van de andere kavels zijn groepen heesters voorgesteld die zorgdragen voor een robuuste landschappelijke inpassing en een goede habitat vormen voor kleine vogels.

NATUURLIJKE HEESTERS



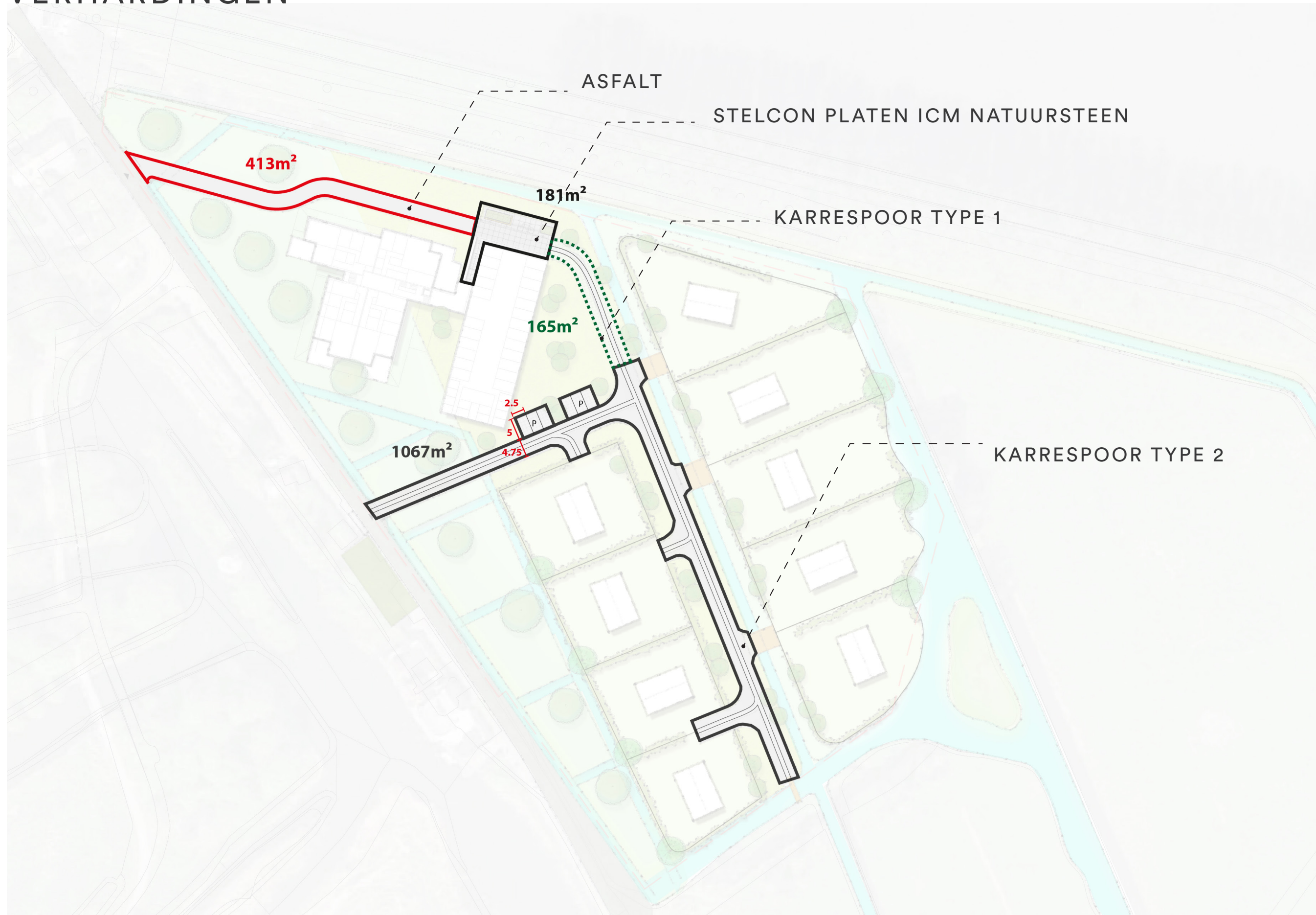
LAGE HAAG



HOGE HAAG



VERHARDINGEN



STELCON PLATEN - KARRESPOOR - ASFALT

VERHARDINGEN

De wegen en de bestratingen sluiten aan op het karakter van het gebied. In de omgeving zijn de wegen nagenoeg allemaal van asfalt, hetgeen op een venige ondergrond heel logisch is. Zo ook hier. De hoofdontsluiting is een smal asfalt weggetje dat zo het karakter van de polder krijgt.

Rondom het appartementsgebouw willen we het industriële karakter versterken door hier stelconplaten toe te passen in afwisseling van stroken van natuursteen.

De weggetjes in de polder krijgen vorm als een karrespoor in twee type. Type 1 is echt een spoor door het gras, om daarmee het niet doorgaande karakter te onderstrepen. Type 2 is ook een karrespoor maar krijgt een meer comfortabele inrichting van asfalt en open verharding. Nergens worden trottoirbanden toegepast, de verharding watert altijd af in de bermen.

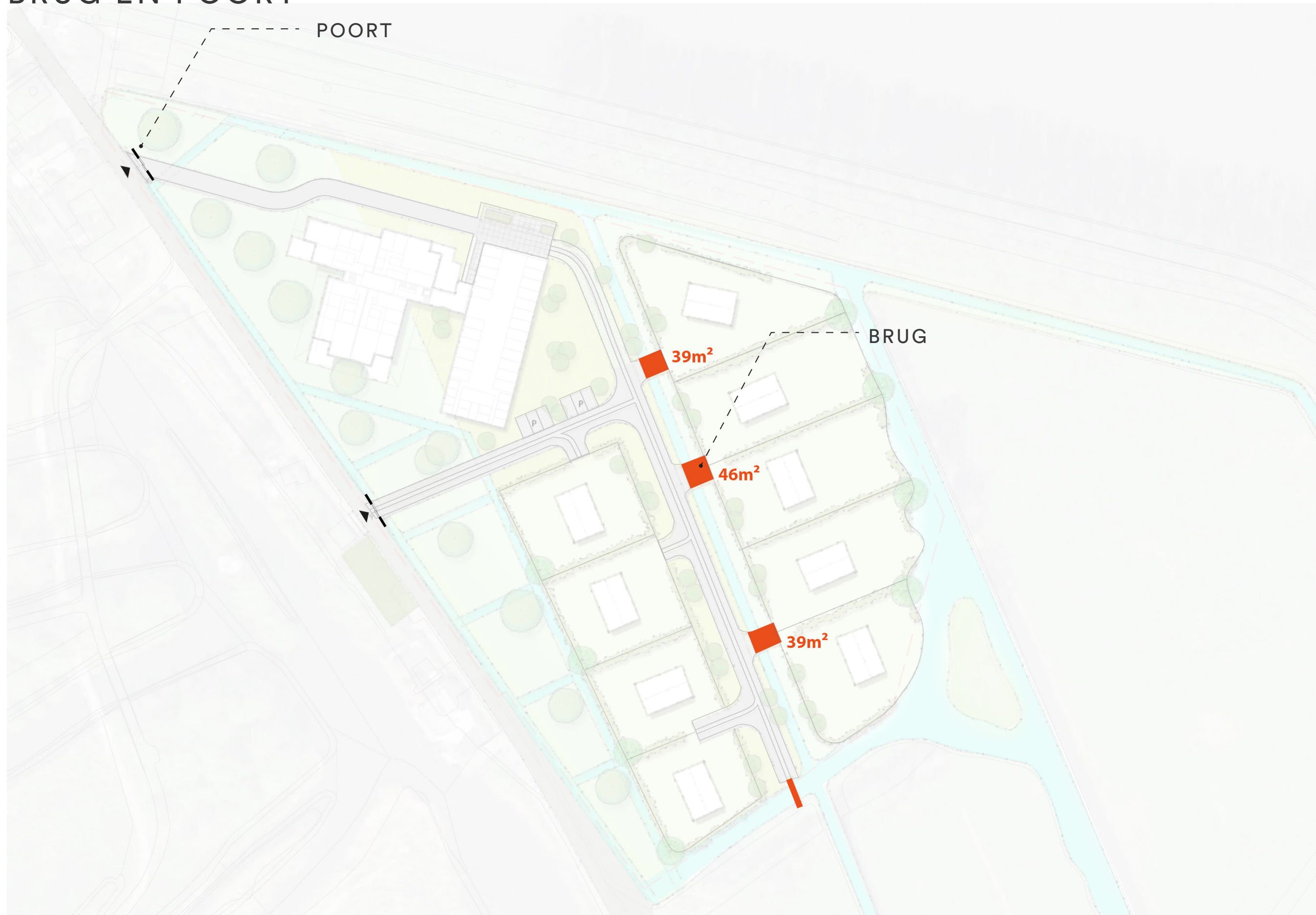
Circulariteit

Het fabrieksterrein is in een vervallen staat, maar er zijn nog voldoende waardevolle materialen aanwezig die hergebruikt kunnen worden. Zo willen we de aanwezige stelconplaten zoveel mogelijk hergebruiken als verharding, vooral bij de entree en rond het appartementengebouw. Ook wordt onderzocht of een deel van de bestaande hal met boogdak hergebruikt kan worden als parkeerruimte. Hierdoor blijft het industriële karakter van de plek beter behouden en kan er droog en uit het zicht geparkeerd worden.

Daarnaast kan de fundering van het bestaande plot mogelijk hergebruikt worden voor het appartementengebouw.



BRUG EN POORT



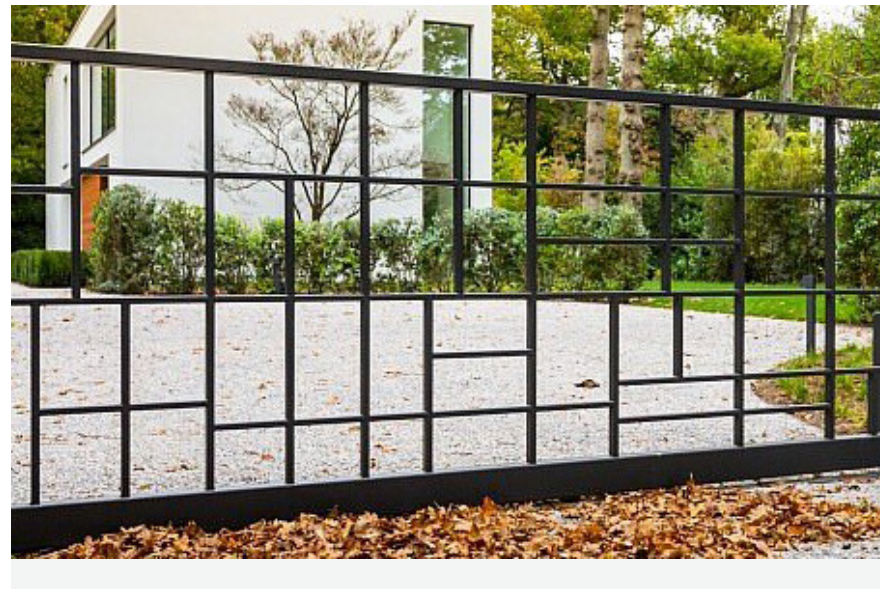
POORT



POORT EN BRUGGEN

Het terrein is een bijzondere plek in Waddinxveen. Dat wordt genadrukt door het terrein een eigen entree met een poort te geven. Dit markeert het terrein op een bijzondere manier. Deze poort zal in samenhang met de architectuur van het appartementsgebouw verder uitgewerkt worden.

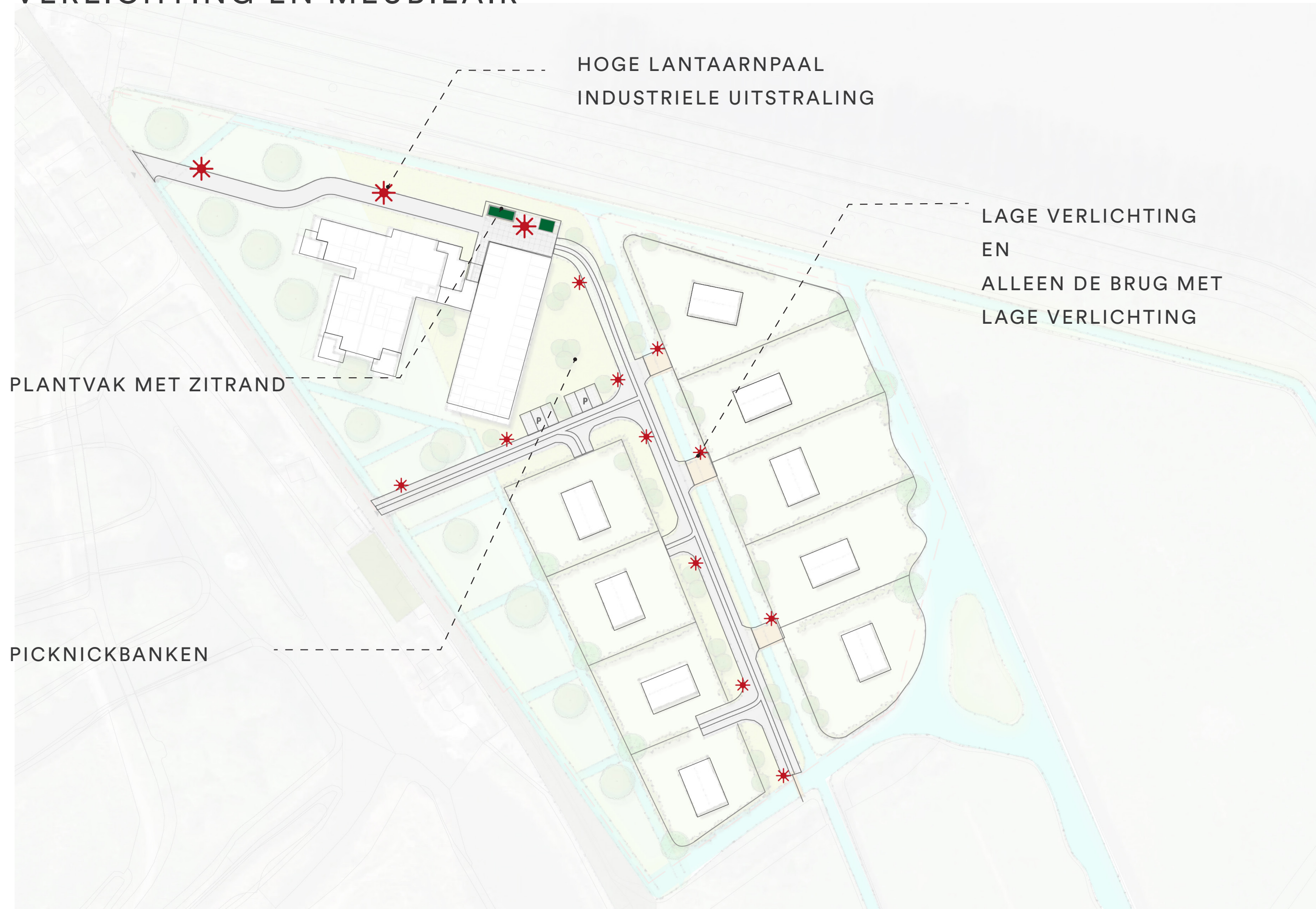
De woningen aan het polderweggetje gelegen aan de noordkant van de weg liggen aan de overzijde van de sloot. Hier wordt een brug voorgesteld om het karakter van de sloot zo doorgaand mogelijk te houden. Een brug met een polder karakter is hier het gewenste beeld. Dat mag een eenvoudige 'plank' over de sloot zijn, maar dat mag ook een moderne uiting zijn van de klassieke houten brug. Ook kan deze vorm krijgen in een eenvoudige, slanke betonnen brug.



BRUG



VERLICHTING EN MEUBILAIR



MEUBILAIR



VERLICHTING EN MEUBILAIR

De verlichting volgt de hoofdingeling van het gebied. Bij de hoofdentree, nabij het appartementengebouw, staan hogere verlichtingsmasten. Deze hebben een industrieel uiterlijk en onderstrepen het industriële karakter van de plek. De verlichting richting het polderweggetje daarentegen is juist laag en schijnt vooral het pad en het groen aan. En is daarmee meer ingetogen aanwezig in het landschap.

Bij de entree van het appartementengebouw is een tweetal elementen opgenomen waar beplanting gecombineerd wordt met zitten. Hier kan je even met de burens bijpraten of even wachten op bezoek. In de wei aan de polderzijde worden enkele picknickbanken toegevoegd om spontane ontmoetingen te stimuleren.



VERLICHTING



BIODIVERSITEIT



BIODIVERSITEIT

Het plan kent een sterke impuls voor versterking van de biodiversiteit. Door het toevoegen van gebiedseigen landschapstypen met gebiedseigen materiaal wordt de biodiversiteit versterkt. Ook de vergroting van de oeverlengte en de natuurvriendelijke inrichting van de oevers versterken de natuurwaarde enorm.

De open landschappen van weidegronden met diverse maairegimes biedt aan diverse vogelsoorten een prima foerageergebied. Ook biedt deze diversiteit plek aan verschillende soorten beplanting. De oevers liggen voor het grootste deel goed op de zon en geven met een flauw talud een goede basis van een gradiëntrijke ontwikkeling.

De vele hagen en heesters bieden voeding, schuilplaats en nestelplaats voor diverse kleine vogelsoorten. De weides en watergangen vormen vervolgens de foerageergebieden.

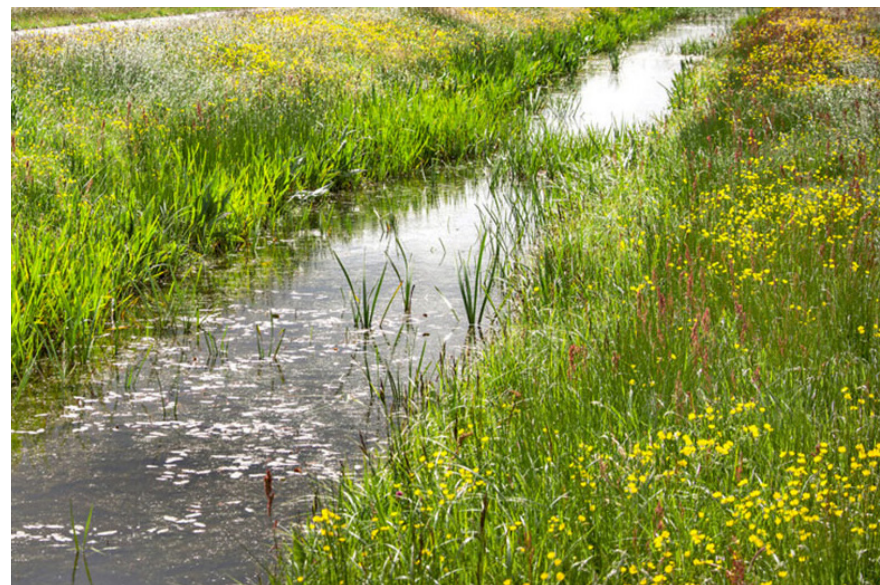
Door het gebied kleinschalig en divers in te richten biedt het ook goede kansen voor kleinere diersoorten zoals kleine zoogdieren, amfibieën en insecten.

Naast de kwaliteiten op de collectieve gronden bieden ook de grote kavels kansen voor natuurvriendelijke inrichting. Hierover moet het gesprek met de toekomstige bewoners gevoerd gaan worden.

KRUIDENRIJK NATUURLIJKE GRASLAND



SLOOT_ OEVERBEPLANTING



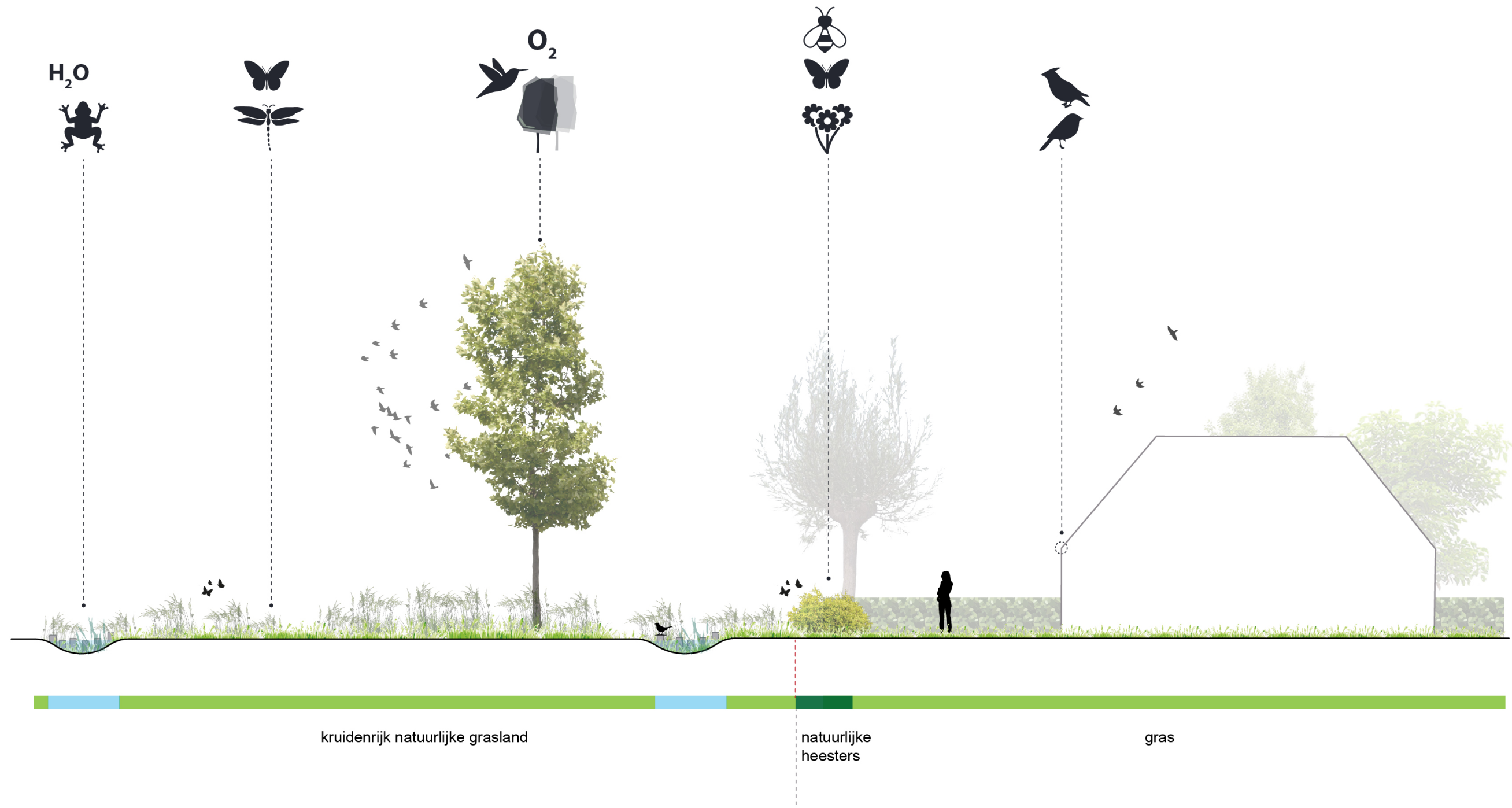
GRAS



WEIDE / BOOMGAARD



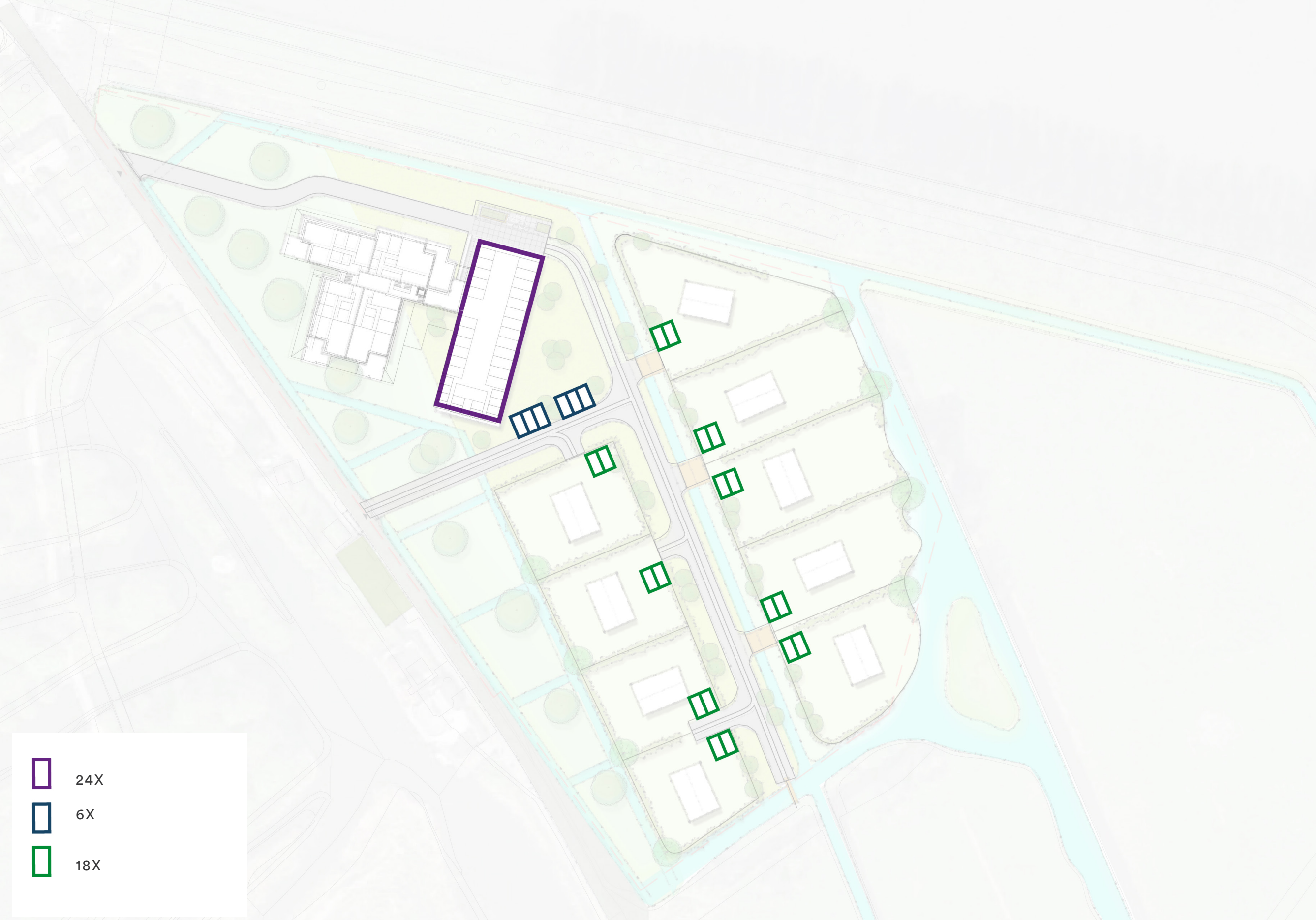
BIODIVERSITEIT



BIODIVERSITEIT



PARKEREN



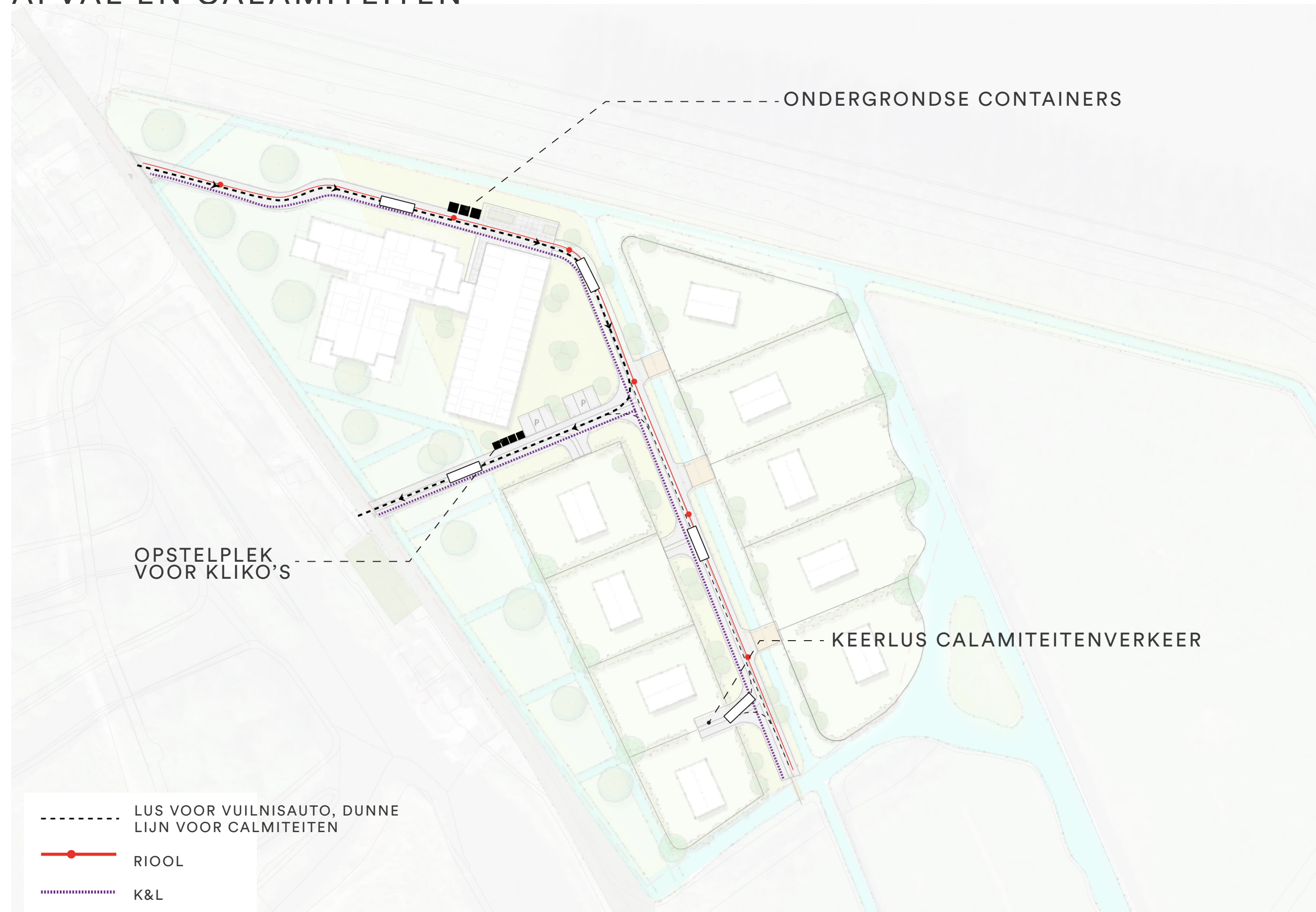
GROENE PARKEERPLAATS - GRASSTEEN

PARKEREN

Het plan heeft het parkeren integraal en landschap-
pelijk opgelost. Alles is er opgericht om de auto niet
dominant in het beeld te laten verschijnen. Zo zijn
de meeste auto's voor het appartementengebouw
gepositioneerd in de te behouden booghal. Verder
zijn er in de weide achter de hal een 6 tal plekken
opgenomen voor bezoekers. Verder zijn er minimaal
2 parkeerplaatsen per kavel voorzien. Alle parkeer-
plaatsen buiten worden ingericht met grasbetonste-
nen. Hiermee wordt het groene karakter van de plek
versterkt en de infiltratie van regenwater vergroot.



AFVAL EN CALAMITEITEN



AFVAL, CALAMITEITEN EN KABELS EN LEIDINGEN

Het plan biedt met een lusje de mogelijkheid om over het terrein heen te rijden voor groter verkeer, dus ook voor afvalophaaldiensten en hulp- en nooddiensten. De afvalverzameling voor het appartementengebouw vindt plaats door een ondergrondse container voor het gebouw. Het afval van de vrijstaande woningen wordt in kliko's aan de weg gezet nabij de 6 parkeerplaatsen. Hier is een speciale voorziening gemaakt om de containers te verzamelen.

Verder is het terrein met de lus en de insteek van het polderweggetje optimaal bereikbaar bij calamiteiten.

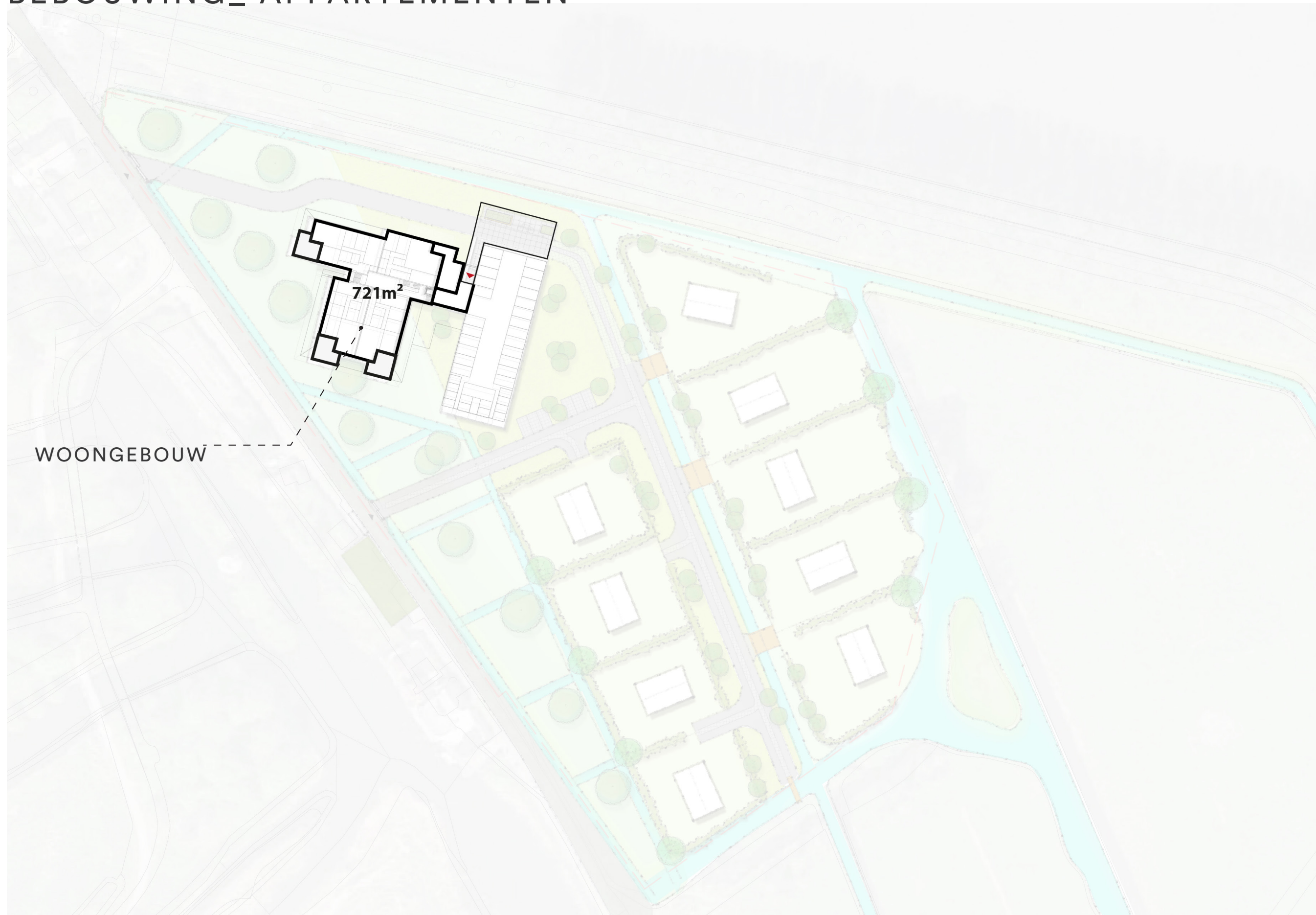
De kabels en leidingen zijn in de bermen van de wegen gepositioneerd aan de binnenzijde van de lus, dus aan de zijde van het appartementsgebouw en ook aan die zijde van het polderweggetje. Het riool ligt onder de rijbaan.



5. Beeldkwaliteit architectuur



BEBOUWING_ APPARTEMENTEN



ARCHITECTUUR - APPARTEMENTEN

Architectuur appartementsgebouw

Het appartementengebouw is samen met de bestaande hal, één ensemble dat ook fysiek aan elkaar gekoppeld is. Met een corridor is het mogelijk om vanuit de bestaande hal naar je woning in het appartementengebouw te lopen. Het appartementengebouw wordt 3 lagen hoog. Het gebouw staat met zijn gezicht naar de Wilhelminakade en verbeeldt zo het bestaande kantoorgebouw. In totaal kunnen hier circa 12 appartementen gerealiseerd.

Het gebouw krijgt in materiaal een duidelijke verwijzing naar het verleden, het industriële karakter. Daarmee wordt het een baksteenarchitectuur. Het gebouw is relatief eenvouding qua opbouw en wordt duidelijk als eenheid vormgegeven. Het gebouw krijgt geen expliciet dak, dus een platdak.

De gevel van het gebouw kent verspringingen waardoor de massa enigszins geleed wordt.

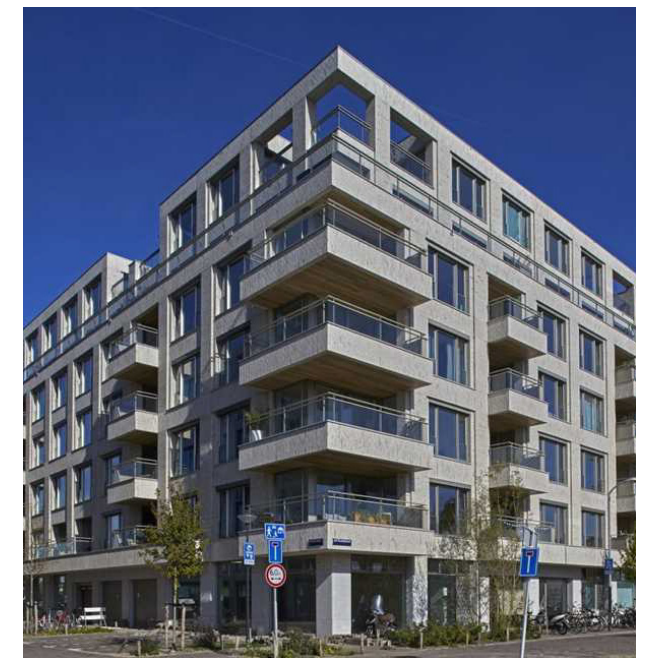
De buitenruimtes/ balkons worden nadrukkelijk onderdeel van het totale gebouw, dus los aangekoppelde balkons zijn niet toegestaan. Idem voor private tuinen. Het is goed denkbaar dat het gebouw een sterk kader/ raster krijgt dat de verschillende onderdelen en bouwlagen in één vormgeving vangt.

De detaillering van het gebouw is trefzeker en sober. Ornamentiek in klassieke vorm is hier niet op zijn plek. Het gebouw is met zijn begane grond iets verheven boven het maaiveld. Dit is een referentie naar het oorspronkelijke gebouw dat ook hoger in het landschap staat. Tevens geeft dit de bewoner meer gevoel van privacy en veiligheid.

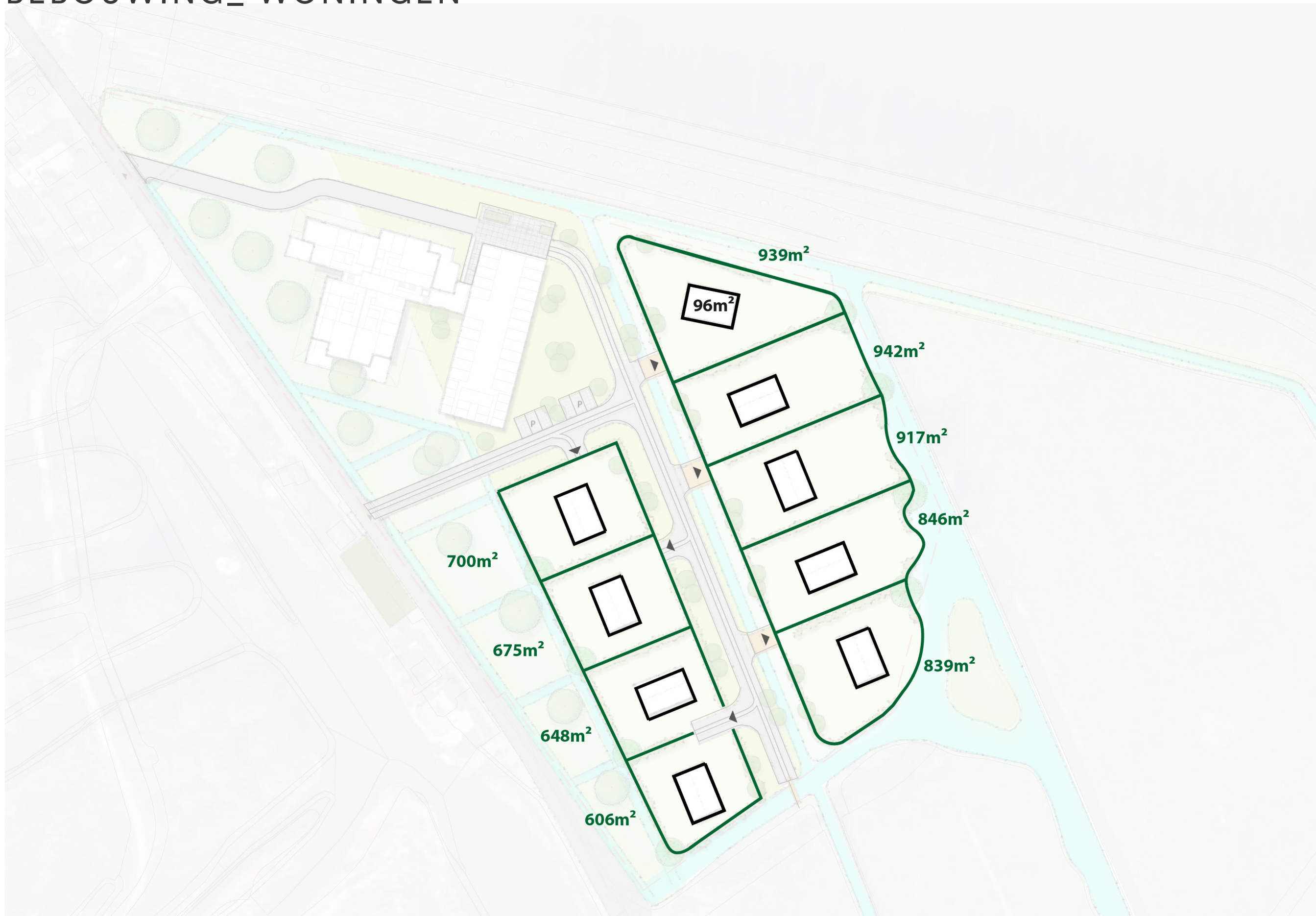
Het plat dak kan gebruikt worden voor zonnepanelen icm een groen dak.

De installaties zijn niet zichtbaar opgenomen op of in het volume.

De waterafvoeren zijn in het gevelvlak ontworpen, dus geen losse regenpijpen langs de gevel.



BEBOUWING_ WONINGEN



ARCHITECTUUR - WONINGEN

Architectuur vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen krijgen een uitstraling die past bij het gebied. Dit wordt gedaan door landelijke architectuur met kappen en niet te grote goothoogtes (één laag met kap) toe te passen. Ook de ontspannen ordening, geen vaste rooilijnen en draaiende kaprichtingen, geeft het een landelijke uitstraling. De materialisatie van de gebouwen voegt zich ook naar het landschap, met natuurlijke materialen zoals hout en riet worden toegepast. Ook baksteen en beton zijn toegestaan, maar dan in combinatie met hout en/of riet.

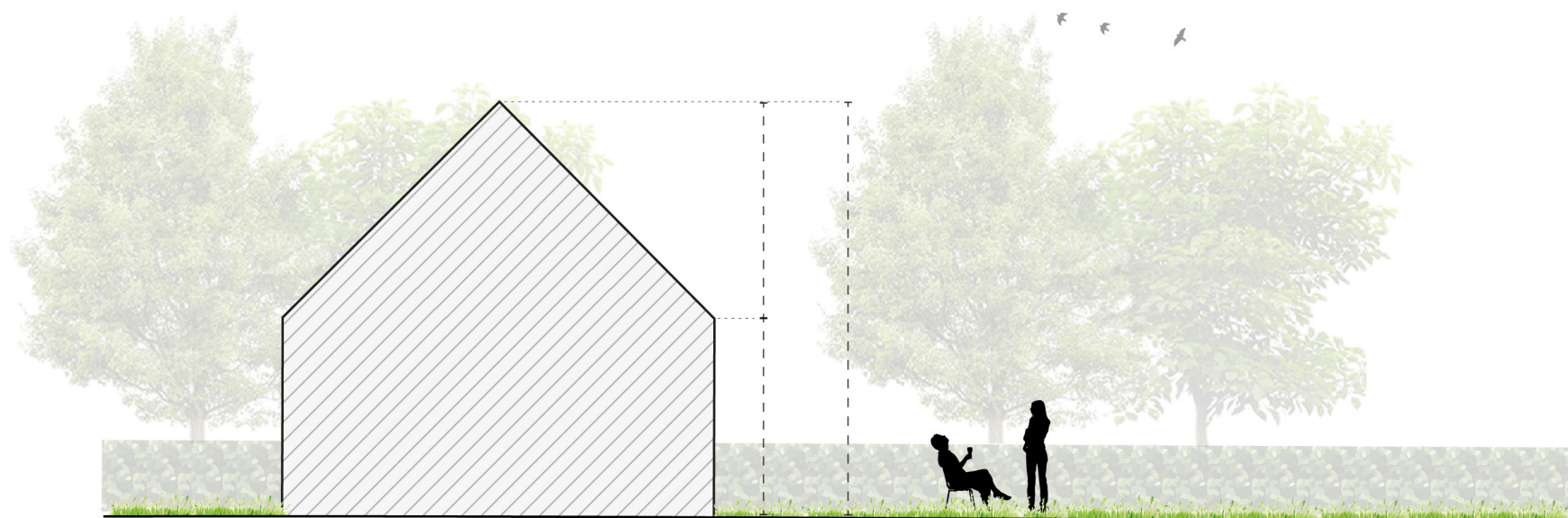
Dakkapelen, erkers en uitbouwen zijn toegestaan, maar worden altijd in samenhang en ondergeschikt aan het hoofdvolume vormgegeven.

De bijgebouwen zijn ontworpen in familie met het hoofdgebouw. Dus deze komen overeen in vorm en uitstraling (materiaal). Ook staan de bijgebouwen altijd royaal achter de rooilijn



ORIENTATIE / GOOT EN KAPHOOGTE





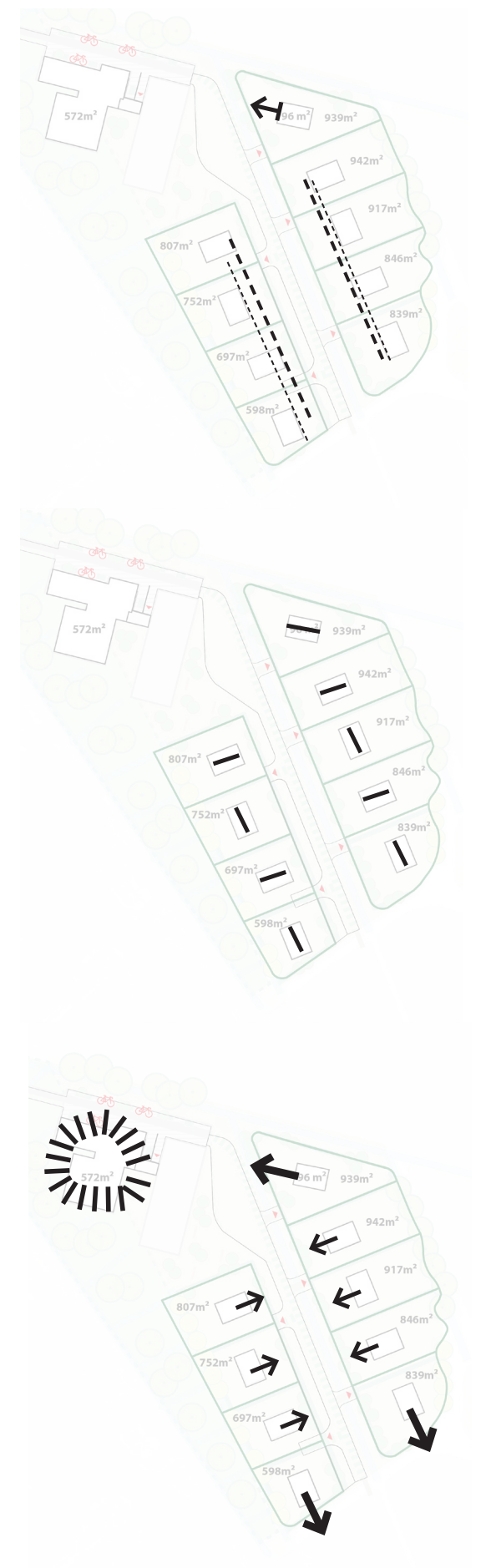
Architectuur vrijstaande woningen

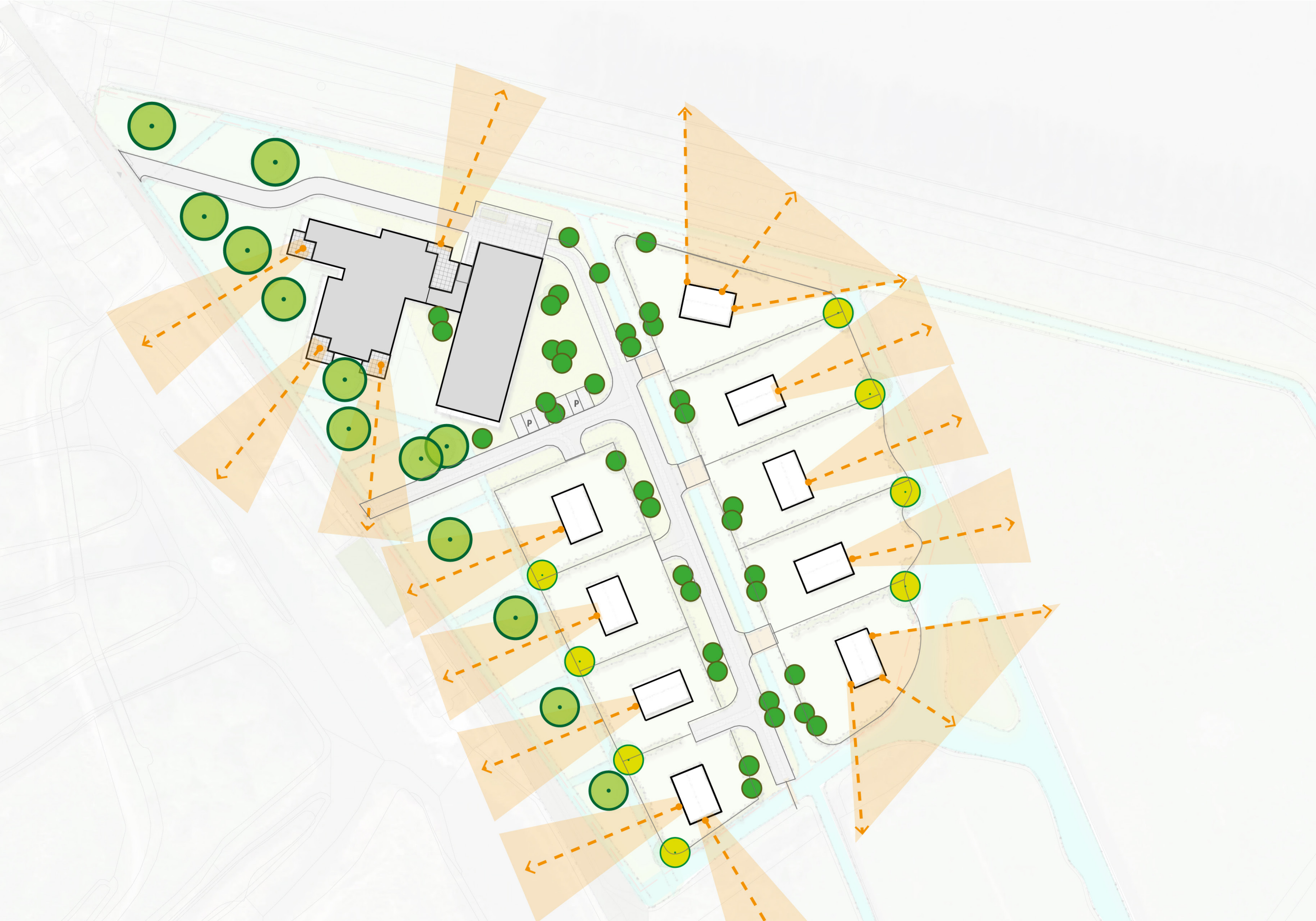
In de tekening hiernaast zijn de rooilijnen, de kaprichtingen en de oriëntatie van de woningen weergegeven.

De rooilijnen zijn enigszins wisselend gepositioneerd om een speels aanblik te krijgen langs het polderweggetje. Het maatverschil tussen de twee rooilijnen is 2 meter.

De kaprichtingen verdraaien om ook zo het ontspannen en landelijke karakter te versterken. De kappen zijn dominant in het beeld, het grootste ivm de gevels. Door de draaiing van de kappen wordt er ook gereageerd op de stedenbouwkundig context, bv een hoekverdraaiing.

De oriëntatie van de woningen zorgt voor een alzijdig beeld. De woningen oriënteren zich op de plek van binnenkomen of het weidse landschap. Hiermee krijgt het totaal ensemble een alzijdig oriëntatie.





Uitzicht van de woningen

In deze kaart wordt per woning een perspectief geschetst van het uitzicht dat de woning heeft. Dit geeft enerzijds aan hoe de voorgestelde beeldkwaliteit zorgdraagt voor een samenhangend en coherent beeld. Dat uiteraard naast de toekomstige bewoners het algemene belang dient, met voldoende bomen om te zorgen voor een mooi groen beeld.

Anderzijds geeft het ook aan dat deze belangen zeker niet tegenstrijdig zijn. Het mag een voorrecht heten om op zo'n mooie plek met dit uitzicht te kunnen wonen.

**Bosch
Slabbers**



Den Haag

1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
denhaag@bsla.nl

Middelburg

Oude Vlissingeweg 1
4336 AA Middelburg
T 0118 592288
middelburg@bsla.nl

Maarn

Landgoed Plattenberg – Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0118 592288

