

BEELDKWALITEITPLAN
AKKERDREVEN
NIEUW-BEIJERLAND

INHOUDSOPGAVE

- 01** inleiding
- 02** historie
- 03** genius loci
- 04** ruimtelijke essentie van het stedenbouwkundig schetsplan
- 05** beeldkwaliteit Akkerdreeven
 - bebouwing i.r.t. landschapsstructuur
 - Akkerdreeven i.r.t. gebouwde omgeving
 - openbare ruimte
 - erfafscheidingen
 - sfeer en vormgeving + welstandscriteria
 - kleur- en materiaalgebruik + welstandscriteria



01 INLEIDING

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel een samenhangende, ruimtelijke en kwalitatief hoogwaardige inrichting van het nieuwe woongebied Akkerdrevén aan de zuidzijde van Nieuw-Beijerland te regisseren. Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend bij de verdere uitwerking van het verkavelingsplan en geeft welstandcriteria voor de architectonische uitwerking van de gebouwen. Het biedt een pakket van concrete aanbevelingen, ook voor de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte, de terreinen en huiskavels. Dit beeldkwaliteitplan streeft naar het realiseren van een herkenbare identiteit van Akkerdrevén waarbij landschappelijk wonen, kwaliteit en de robuuste groen-blauwe structuren voorop staan.

Het beeldkwaliteitplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en ook als zodanig worden vastgesteld.

Procedure

Het beeldkwaliteitplan wordt gehanteerd als een sturend instrument om het ruimtelijke beeld beïnvloeden en te inspireren tot een waardevolle, zorgvuldig afgestemde woonwijk. Het moet de ontwikkelaars en architecten inspireren en een aanvulling zijn op het gemeentelijke welstandsbeleid. Als zodanig moet het voldoende houvast bieden om als toetsingskader te dienen voor concrete bouwaanvragen. Daarnaast zal het beeldkwaliteitplan ook moeten doorwerken op andere beleidsterreinen zoals de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en het gemeentelijke groenbeleid. In het bestemmingsplan worden rooilijnen, bouwhoogten en bouwdiepten voorgeschreven. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan vullen elkaar aan. Er ontstaat een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Het beeldkwaliteitplan geeft concreet richting aan de volgende onderdelen:

- openbare ruimte
- bouwkavels i.r.t. groenstructuur
- architectonische sfeer en vormgeving
- kleur- en materiaalgebruik



02 HISTORIE

De polders Nieuw-Beijerland en Nieuw-Piershil zijn bedijkt in 1581, waarbij de Spuikreek (de 'kreek') en de Dromkreek zijn afgedamd. Het dorp Nieuw-Beijerland is ruim van opzet in rationele structuur, karakteristiek voor de toenmalige ontwerpopvattingen van de Renaissance. Het organisch gevormde kreekrelict met de grienden en eeuwkanten contrasteert met de blokverkavelde, rationeel ingedeelde polder.

Naast een ruime opzet zijn een groene en landschappelijke uitstraling karakteristiek. Deze ruime opzet was in vroeger tijden reeds een niet te onderschatten kwaliteit. De geschiedschrijver J.W. Regt merkte al in 1843 op in zijn "Geschied- en aardrijkskundigen beschrijving van den Hoekschen Waard":

Het dorp Nieuw-Beijerland ligt in den noordwestelijken hoek van den Nieuw-Beijerlandsche-polder, tegen den Spuidijk (...), in het midden van aangename beplantingen en wandelwegen. Het is vrij uitgestrekt.

Het is juist deze kwaliteit die als een uitgangspunt geldt voor het plangebied Akkerdreven.



Topografische kaart 1849



"Aangename beplantingen; vrij uitgestrekt, situatie begin 1900



Luchtfoto 1973 (bron Aviodrome Lelystad)

03 GENIUS LOCI

De Engelse landschapsarchitect Joseph Spence schreef in 1751 aan zijn vriend enkele behartenswaardige aanbevelingen:

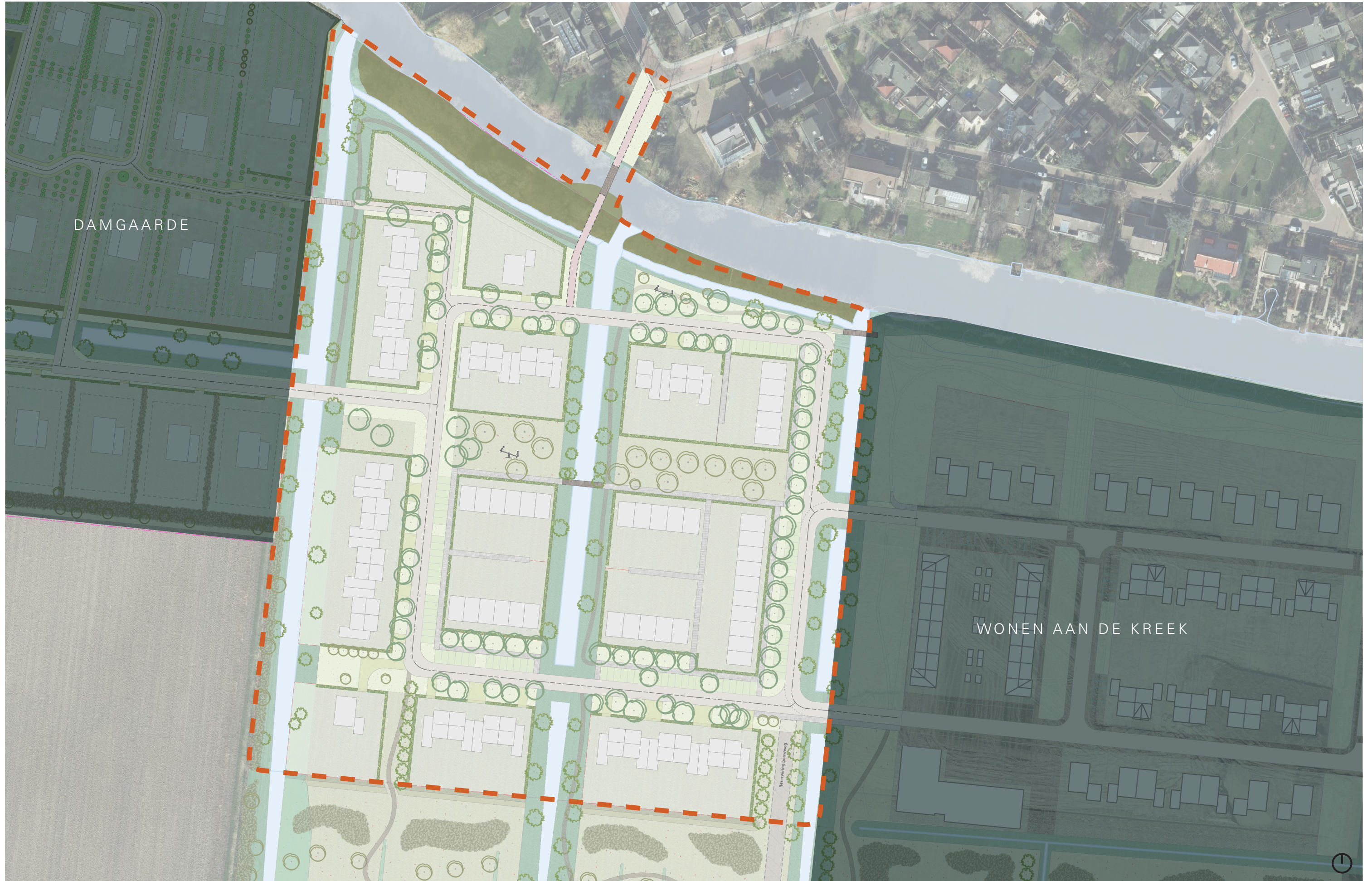
'The first and most material is to consult the Genius of the place. What is, is the great guide as to what ought to be.'

De Genius Loci, letterlijk de geest van de plek, is datgene wat de plek zijn specifieke sfeer geeft. Op De Dam wordt de Genius Loci gevormd door:

- de ligging langs de Nieuw-Beijerlandse Kreek;
- de rustige, wat afgelegen locatie langs de rand van het oude dorp.
- de beslotenheid door bestaande beplantingen
- de openheid en uitgestrektheid van het polderlandschap



04 RUIMTELIJKE ESSENTIE VAN HET STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN



04 RUIMTELIJKE ESSENTIE VAN HET STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN

De structuur van het landschap is een belangrijke drager bij de totstandkoming van het ontwerp voor Akkerdreven. Uitgangspunt was om deze structuur zo veel als mogelijk te behouden en waar nieuwe elementen geïntroduceert zijn, deze in lijn met het bestaande vorm te geven.

Bestaande windsingels langs de randen van het plangebied zijn om deze reden behouden. Vanaf de Kreek zijn drie watergangen doorgezet het landschap in. Deze volgen de verkaveling van de akkers. Daarnaast blijft de Griend behouden als belangrijk cultuurhistorisch element voor bewoners en omwonenden van Akkerdreven.

De wegenstructuur binnen Akkerdreven is zo georganiseerd dat deze zo min mogelijk de landschappelijke structuur verstoort. Daarom is gekozen ze haaks op of parallel aan de structuur te positioneren. Aan de oostkant van het plangebied sluit Akkerdreven met twee wegen en een voetgangersbrug aan op Wonen aan de Kreek. Aan de westkant van het plangebied sluit Akkerdreven met een weg en voetgangersbrug aan op Damgaarde.

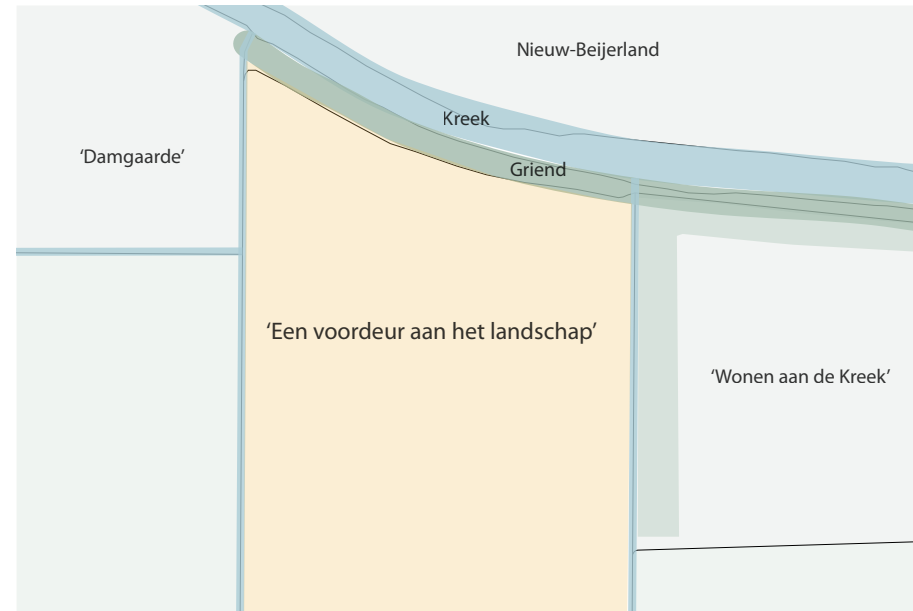
Voor alle bebouwing, en eventuele kaprichtingen, geldt dat zij haaks op of parallel staan aan de reeds bestaande landschapsstructuur. Dit om maximale aansluiting te vinden tussen gebouw en omgeving. In schaal en typologie van de bebouwing sluit Akkerdreven aan op zowel Wonen aan de Kreek als Damgaarde.

Akkerdreven bestaat uit 70 kavels met een diversiteit aan woningen: rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

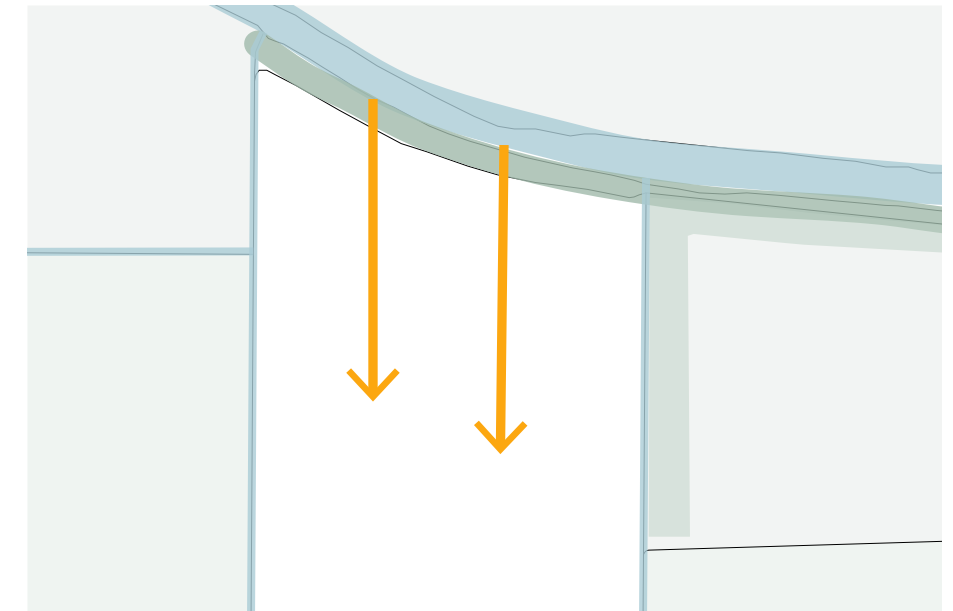


04 RUIMTELIJKE ESSENTIE VAN HET STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN

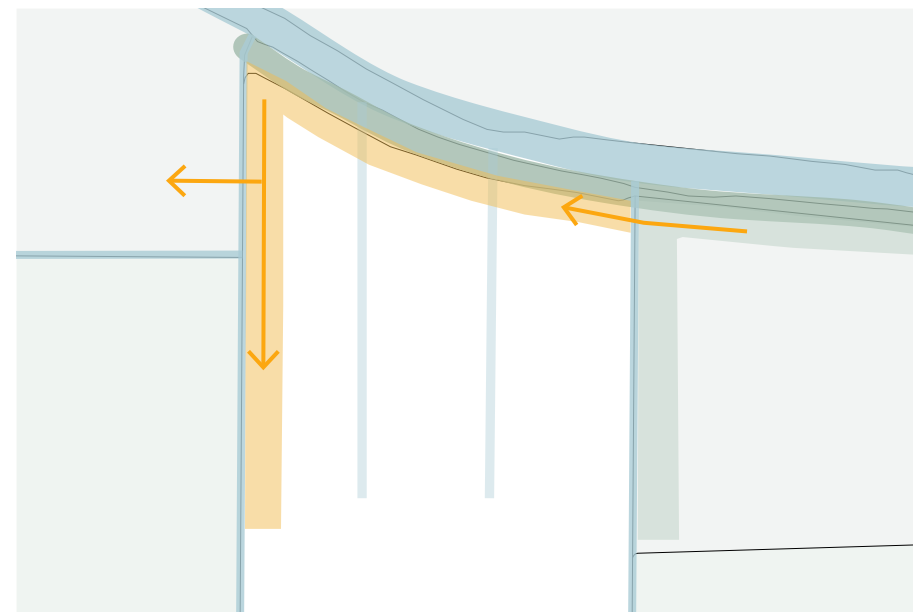
Aan de totstandkoming van het schetsplan liggen zes conceptuele schema's ten grondslag. In de schema's is de essentie van de ruimtelijke opbouw van de wijk weergegeven.



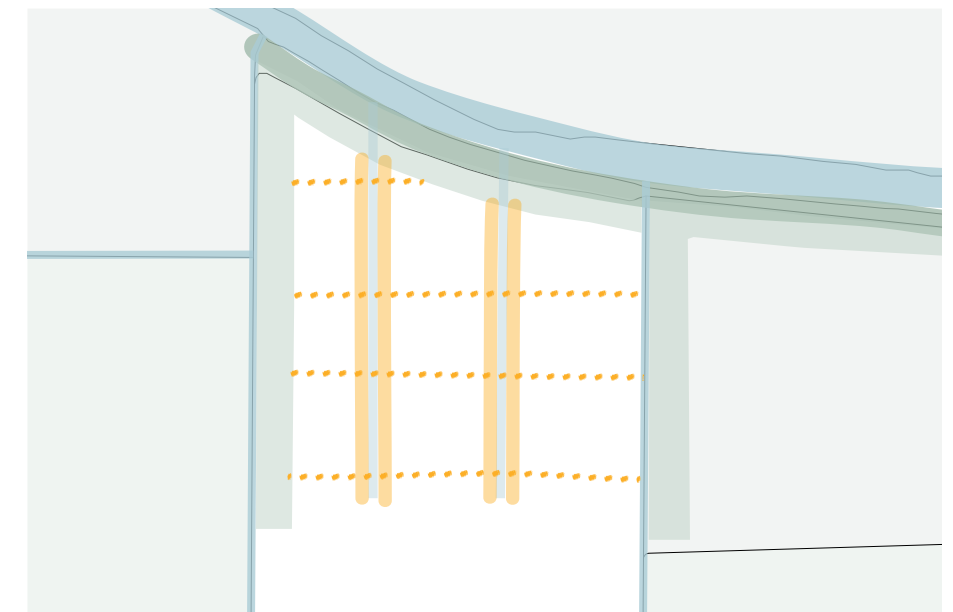
1. Context



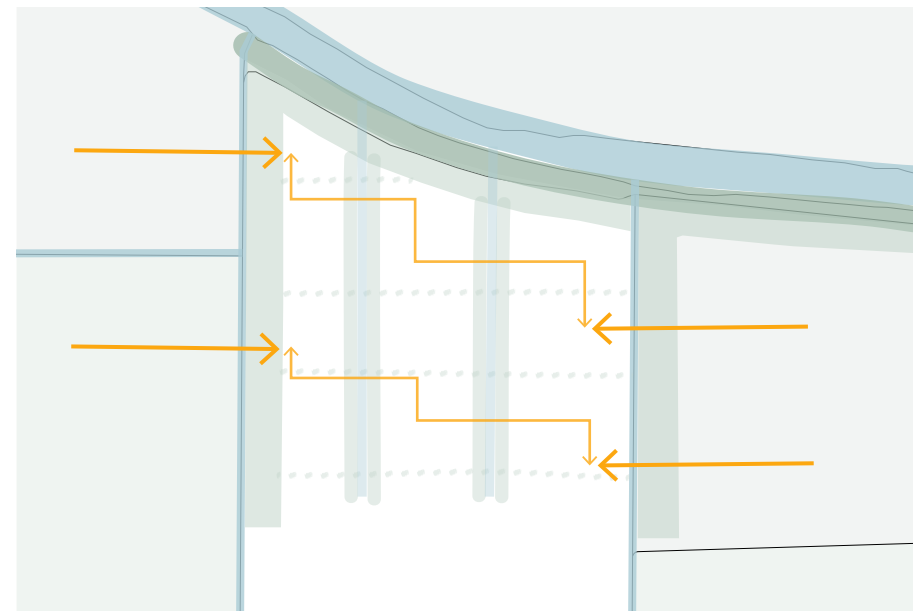
2. Water in het gebied brengen: creëren van groenblauwe singels



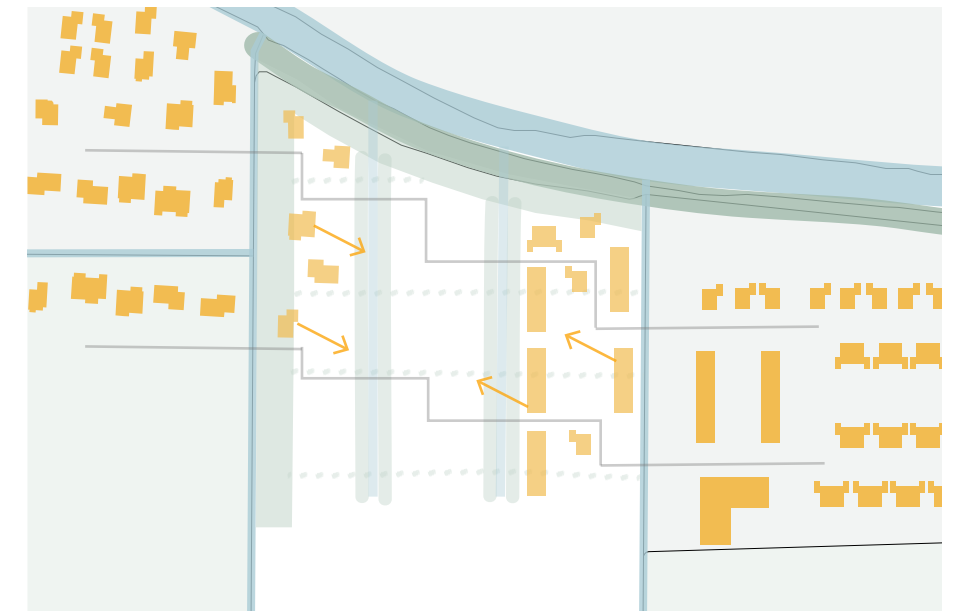
3. De griend benutten als recreatieve zone: groenzones langs randen



4. Landschapskamers worden gevormd door water en groen



5. Logistiek aansluiten op context en inzetten als ruimteverdeler



6. Korrelgrootte woonmilieu aansluiten op dorpsuitbreidingen

05 BEELDKWALITEIT AKKERDREVEN

Woonconcept landschappelijk wonen

Groene en landschappelijke woonmilieus zijn geliefd. Uit onderzoek blijkt dat een woning in 'waterrijk, parkachtig of landelijk' milieu tot 30% meer opbrengt dan een vergelijkbare woning zonder landschappelijke omgevingskwaliteit. Maar al te vaak gaat de term 'landschappelijk wonen' over een gewenst imago en niet over de kwaliteit van het uiteindelijk gerealiseerde project. Het is de doelstelling om de landschappelijke kwaliteiten van de Kreek en de polder te verenigen in een concept van landelijk wonen, waarbij de groene of landschappelijke (innerlijke) structuur voldoende krachtig is om de realisatie van woningen daadwerkelijk het gevoel van landschappelijk wonen meegeven. Wonen binnen dit landschappelijk raamwerk biedt woonmilieus met een behagelijke maat en schaal en met het landschap als constant aanwezige factor.

Kwaliteit

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel een samenhangende, ruimtelijke en kwalitatief hoogwaardige inrichting van het nieuwe woongebied aan de zuidzijde van Nieuw-Beijerland te regisseren. Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend bij de verdere uitwerking van het verkavelingsplan en geeft welstandcriteria voor de architectonische uitwerking van de gebouwen. Het biedt een pakket van concrete aanbevelingen, ook voor de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte.

Uitgangspunt is dat de bebouwing en inrichting van de huiskavels samen met de inrichting van de openbare ruimte een grote impuls zal zijn voor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van Akkerdreven. Het totaal moet een functioneel en visueel samenhangend geheel zijn. De windsingels, beplantingsstructuren en watergangen dienen als schaalverkleinende elementen. Landschapskamers worden gevormd met een behagelijke maat en schaal waarmee de menselijke maat centraal gezet wordt. Tegelijk vormen de beplantingssingels een belangrijk instrument om de landschappelijke woonkwaliteit te faciliteren. De bebouwing is passend binnen deze context en sluit aan bij de sfeer en vormgeving van naastgelegen plangebieden.

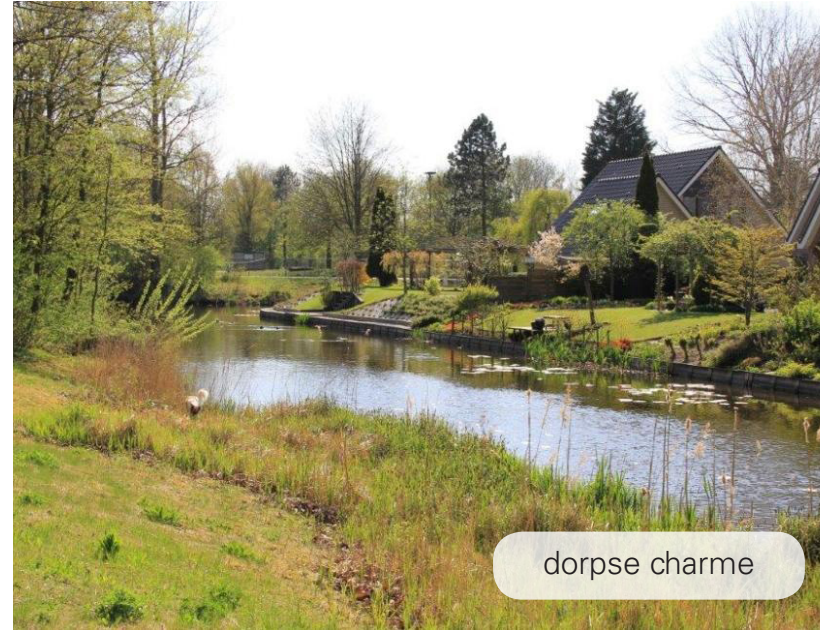


05 BEELDKWALITEIT AKKERDREVEN | BEBOUWING I.R.T. LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Er wordt gestreefd naar een samenhangende en authentieke dorpse structuur met een herkenbare identiteit van het gebied waarbinnen voldoende ruimte voor verscheidenheid op kavels wordt geboden.

De noord-zuid georiënteerde groenblauwe dreven met haaks daarop de groene verbinden vormen het landschappelijk kader en daarmee een belangrijk uitgangspunt van het ontwerp. Landschapskamers worden gevormd om naast de lange zichtlijnen die voortkomen uit de omgeving de dorpse charme en intimiteit te bewaken.

Binnen de landschapskamers bevinden zich de huiskavels met daarop herkenbare bouwblokken. Deze sluiten aan bij de dorpse schaal van het plangebied. Er zal een mix van verschillende woningtypologieën gerealiseerd worden. Hiermee wordt verhinderd dat de bebouwing van Akkerdreden een monotone uitstraling krijgt. Om de samenhang van het plangebied als geheel te waarborgen en een herkenbare identiteit te geven wordt alle bebouwing op eenzelfde wijze georiënteerd: met de hoofdvorm en eventuele kap(pen) parallel aan of haaks op de orthogonale landschapsstructuur. In het verlengde hiervan gelden er voorschriften voor de sfeer en vormgeving en materiaal- en kleurkeuze van de bebouwing.



05 BEELDKWALITEIT AKKERDREVEN | AKKERDREVEN I.R.T. GEBOUWDE OMGEVING

Akkerdreven sluit aan op de in aanbouw zijnde wijk Wonen aan de Kreek. Behalve fysieke aansluiting is ook aansluiting op de beeldkwaliteit en uitstraling van deze wijk van belang. Kenmerkend voor Wonen aan de Kreek is de royale opzet van de wijk en de groene uitstraling, die verkregen wordt door bestaande beplantingsstructuren (bijvoorbeeld elzenbeplanting langs de Kreek) en nieuwe landschappelijke inprikkers. Akkerdreven is ruimer van opzet, waarbij de landschappelijke verbindingen forser gedimensioneerd zijn. Dankzij de landschappelijke structuren is er een hechte verbinding met het naastgelegen plan Damgaarde.

Donkere gevelsteen, de antraciet daken, de tijdloze uitsraling en de ruime en orthogonale opzet zorgen ervoor dat de bebouwing harmonieert met de landschapselementen en landschappelijke structuren. De zorgvuldig gedetailleerde accenten, veelal in witte kleurstelling, versterken de hoogwaardige kwaliteit en verzorgde uitstraling van de woningen. Hiernaast een foto-impressie van de wijk Wonen aan de Kreek.

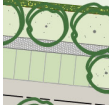
De in aanbouw zijnde windmolens onderstrepen het belang van robuuste landschappelijke beplantingen. Onderstaande foto's laten het verschil zien. Vanuit de straat Perengaard (evenals Appelgaard) vallen de molens meer op dan wanneer deze deels worden gemaskeerd door de windschermen van Damgaarde. Hoewel de molens zichtbaar blijven speelt hier 'de kunst van het afleiden' een belangrijke rol. Vooral royale beplantingsstructuren in de nabijheid van woningen duwen de windmolens imaginair naar de achtergrond ("repoussoir").



05 BEELDKWALITEIT AKKERDREVEN | OPENBARE RUIMTE

Binnen het landschappelijk raamwerk van singels, dreven, beplantingen en de karakteristieke Kreek met de griend staat kwaliteitsbeleving centraal. Groene straatprofielen, hoogwaardige materialen, verrassende doorkijkjes en zorgvuldige detaillering dragen bij aan een hoogwaardige woonomgeving: landschappelijk wonen tot in de finesses.



- | | | | |
|--|------------------------------------|---|------------------------|
|  | verbindingen over water |  | bestrating wegen |
|  | watervoorzieningen openbare ruimte |  | bestrating stoepen |
|  | groenvoorzieningen openbare ruimte |  | groene parkeerplaatsen |
|  | recreatieve voorzieningen |  | griend |



Groenvoorzieningen openbare ruimte

Bermen en plantvakken langs de openbare weg en overige groenvoorzieningen hebben een landschappelijke inrichting, bij voorkeur bestaande uit of geïnspireerd op kruidenrijke grasvegetaties en op de landschappelijke hoofdstructuren.
Vooral de landschappelijke parkgedeelten hebben een natuurlijke, informele uitstraling.

Bestrating

De bestrating in Akkerdreven ligt op één niveau. De rijbanen bestaan uit gebakken 7-duims klinkers, in bruine, genuanceerde kleurstelling. De trottoirs en de achterpaden bestaan uit betonnen 30x30-tegels in grijze kleurstelling.
De informele wandelroute door de wijk bestaat uit een 1,5 m breed pad van Ecodynamic Stabilizer.

Parkeren bezoekers

De parkeeropgave wordt deels op eigen terrein opgelost. De vrijstaande woningen zijn voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De twee-onder-een-kapwoningen hebben één parkeerplaats op eigen terrein.
Alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte hebben een informele en groene uitstraling. Ook de toegangen naar de (opritten op de) kavels hebben een informele en groene uitstraling.



Watervoorzieningen openbare ruimte

Het groenblauwe netwerk van Akkerdreeven vormt de landschappelijke hoofdstructuur. De watergangen hebben een landschappelijk karakter met luie, natuurvriendelijke oevers en plas-drasbermen. Langs de watergangen is voorzien in bomen zoals knotwilgen en elzen.

Verbindingen over het water

Een fiets-voetgangersbrug sluit aan op het recreatieve pad richting Damgaarde. Deze brug heeft een subtiële, slanke vormgeving die aansluit bij de natuurlijke en landschappelijke uitstraling van de omgeving. De brug is bij voorkeur licht getoogd of recht. Eenzelfde type vormgeving wordt gebruikt voor de overige fiets-voetgangersbruggen in het plangebied.

Daarnaast vormen bevaarbare duikers de verbinding over de groenblauwe structuur voor wegverkeer. Deze kunnen worden uitgevoerd als eenvoudige, orthogonale betonnen duikers, bij voorkeur in donkere kleurstelling.

Recreatieve voorzieningen

Nabij de griend en in de landschappelijke parkstrook in de wijk worden speelvoorzieningen gerealiseerd. Deze hebben een natuurlijke uitstraling, kleurstelling en materiaal. De speelplaatsen zijn aangelegd in het gras / gazon.

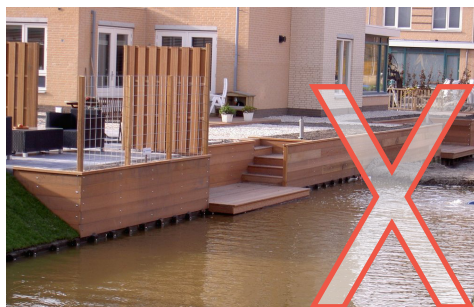
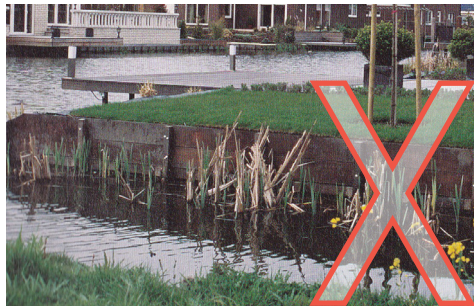
De griend is niet toegankelijk. Hoewel deze plek aantrekkelijk is voor natuurlijk spelen is dit gelet op de ecologische en landschappelijke kwaliteiten niet wenselijk.



Tuinen langs de groenblauwe structuur

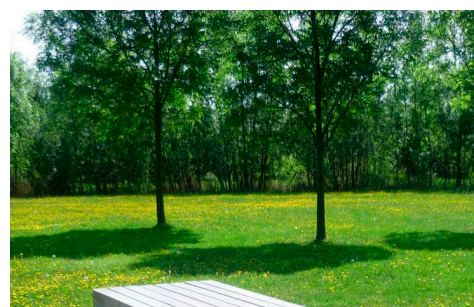
Op enkele plaatsen grenzen particuliere tuinen aan het groenblauwe netwerk van Akkerdreven. Omdat ook hier een groene uitstraling van belang is voor de landschappelijke beleving van de groenblauwe structuren gelden ten aanzien van de inrichting van de tuinen enkele restricties, die vastgelegd zijn in welstandscriteria.

Om ongewenste verharding van de oever te voorkomen, is de maat van de vlonders gelimiteerd tot een maximale breedte van 3 m¹. Het peil van de vlonder bedraagt maximaal 50 cm boven het water (-1,25 m NAP). Ook langs de achtertuinen zijn de watergangen voorzien van een plasdraszone van ca 1 m breed, waarin oevervegetatie zich kan ontwikkelen. Het ontworpen oeverprofiel (talud 1:3 - 1:5) blijft gehandhaafd.



Straatmeubilair

Rafelranden als overgang naar het landschap zijn een belangrijk element ten aanzien van de landschappelijke inpassing. De groene vingers die vanuit de landschapszone de wijk insteken hebben een natuurlijke uitstraling. Dit geldt niet alleen ten aanzien van de kruidenrijke vegetatie en de beplanting, maar ook verharding en straatmeubilair. Evenals de speelvoorzieningen hebben de banken een natuurlijke en landschappelijke uitstraling. Dit kan bestaan uit hout, staal of een combinatie hiervan. Massief ogende, plompe banken, felle kleuren en geforceerde vormgeving detoneren in de landschappelijke setting.



Recreatieve voorzieningen

Vanuit Landschapszone Zuidrand lopen wandelpaden de wijk in. Deze voeren langs de watergangen en door de landschappelijke ingerichte groene wiggen. Evenals de vegetatie heeft de verharding een natuurlijk een landschappelijke uitstraling. Wel dient het gebruikscomfort gewaarborgd te blijven, zoals ook in Wonen aan de Kreek is gebeurd. Felle verhardingskleuren, betonnen kantopsluitingen en rulle schelpenpaden dienen vermeden te worden. De paden hebben een losse en natuurlijke uitstraling.

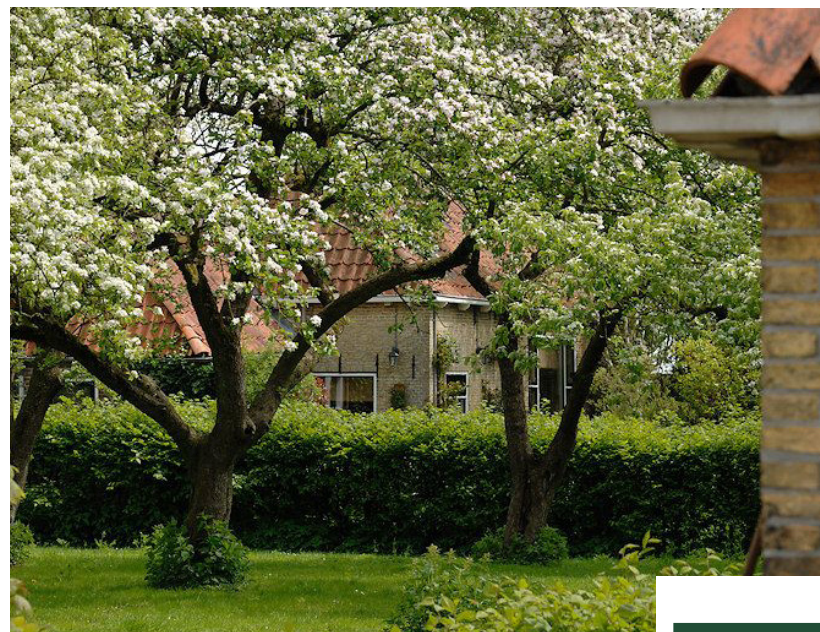


05 BEELDKWALITEIT AKKERDREVEN | ERFAFSCHEIDINGEN

Het concept van landschappelijk wonen behelst het creëren van een woongebied in een openbare, landschappelijke groenstructuur. De invulling van de private gedeelten of woongebieden drukt een sterke stempel op de landschappelijke kwaliteit van het geheel.

Om deze reden is het zo belangrijk dat de overgang van de landschappelijke structuur naar de woongebieden op een zorgvuldige wijze wordt ingevuld. Langs de openbare ruimte (zowel voor- als zij- en achterzijden) wordt het beeld bepaald door groene tuinen met hagen van maximaal 1.00 m hoog aan de voorzijde en 2.00 m aan de overige zijden. Langs achterpaden, waar achtertuinen op elkaar aansluiten, is voorzien in antracietkleurige schuttingen en met klimop begroeide gaaspanelen.

Achterkanten die grenzen aan het landschap of aan een landschappelijke structuur behoeven extra aandacht ten aanzien van de vormgeving van de erfafscheidingen. Enerzijds is het vanzelfsprekend dat privacy gewaarborgd moet zijn. Anderzijds zal een wand van schuttingen een te harde overgang zijn naar het landschap en hierin detoneren. Het streven is de realisatie van groene erfafscheiding of het aanbrengen van maskerende beplanting.



05 BEELDKWALITEIT AKKERDREVEN | SFEER EN VORMGEVING | WELSTANDCRITERIA

- De bebouwing is passend bij de sfeer van landschappelijk wonen
- In de architectuur worden evenwicht, rust, weinig opsmuk en harmonieuze verhoudingen nagestreefd
- Architectonische elementen (vorm, massa, detail) zijn eigentijds en passend in een dorpse setting: landschappelijk-moderne vormgeving met verfijnde en ingetogen detaillering. Gebouwen met een imponerende, pompeuze uitstraling zijn niet passend
- Alle bebouwing (en kaprichtingen) staat haaks op of parallel aan de reeds bestaande, orthogonale landschapsstructuur
- De uitstraling en de schaal van de gebouwen staan in de juiste verhouding tot de maat van de woonkavels en van het plangebied Akkerdreden als entiteit
- Woningen op hoekkavels beschikken over een gelijkwaardige, dubbele oriëntatie: een 'zijkant' of een blinde gevel grenzend aan openbaar gebied is niet toegestaan
- Op hoeken worden subtiele accenten toegevoegd zoals een nokverdraaiing, dakkapellen, erkers, ramen en/of deurpartij
- Hoofdgebouwen worden in een duidelijke voorgevelrooilijn gebouwd. Kleine verspringingen (van maximaal 1 m) binnen een bouwblok zijn toegestaan
- Ieder bouwblok wordt als samenhangend geheel ontworpen
- Dakkapellen en andere verbijzonderingen in de hoofdmassa dienen in samenhang en balans met de hoofdmassa ontworpen te zijn
- Bijgebouwen, zoals garages en bergingen, zijn in schaal en massa ondergeschikt aan- en moeten altijd passen bij het hoofdgebouw. Hiermee wordt de functionele, visuele en esthetische samenhang van de bebouwing tot uitdrukking gebracht
- Alle woningen beschikken over een kap. Samengestelde kappen zijn toegestaan, mits een heldere (hierarchische) hoofdmassa wordt gemaakt en aangekapte daken die geen onderdeel uitmaken van de hoofdmassa ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume door lagere nok.
- Vrijstaande en geschakelde woningen worden afgedekt met een kap met een hellingshoek van minimaal 45°. Twee-onder-één-kapwoningen mogen over een kap met een hellingshoek van minimaal 35° beschikken
- De inrichting van de tuin is passend bij de sfeer van de bebouwing
- Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied dienen mee-ontworpen te worden met de woningen volgens de richtlijnen in hoofdstuk 05 Beeldkwaliteit Akkerdreden | erfafscheidingen.

Op deze en de volgende pagina zijn referentiebeelden bijgevoegd om te tonen hoe bovenstaande punten op verschillende wijze tot uitdrukking kunnen worden gebracht.





WELSTANDCRITERIA

- De gebouwen op een kavel vormen een ensemble van materiaal, kleur en textuur. Hoofd- en bijgebouwen zijn op deze wijze in harmonie met elkaar
- Materialen worden in principe in hun 'natuurlijke verschijningsvorm' toegepast
- Materialen zijn duurzaam en hoogwaardig van kwaliteit, die mooi verouderen, en mogen geen goedkope uitstraling hebben
- Kleuren zijn ingetogen. Natuurlijke tinten en aardse kleuren sluiten aan bij het karakter van de omgeving. Grote contrasten en felle of fletse kleuren die afsteken tegen de omgeving zijn niet toegestaan

Gevels

- Gevels van hoofd- en bijgebouwen kunnen bestaan uit metselwerk, natuursteen, zink, beton, glas, staal en/of hout (geen pleisterwerk of kunststoffen)
- Metselwerk: er kunnen verschillende typen en formaten baksteen worden toegepast, in kleur ingetogen, variërend tussen rood, bruin, aarde- en zandtinten. De kleur van de voeg is hieraan complementair en niet contrasterend
- Hout: natuurlijk, vergrijsd, antraciet, zwart
- Gevels worden verrijkt met subtiele verbijzonderingen

Daken

- De daken zijn voorzien van gebakken pannen (grijs- antraciet, zwart), leien, zink, riet (geen kunstriet), sedum of grind.

Monsters van daken, gevels en voegen worden ter goedkeuring aan de welstandscommissie voorgelegd om de samenhang in de wijk te bewaken.

Hieronder is een aantal referentiebeelden bijgevoegd om de beoogde sfeer van het materiaal- en kleurgebruik te tonen.



De inhoud van dit beeldkwaliteitplan is opgesteld in een samenwerking tussen **Ars Virens** en **RoosRos Architecten**.

BEELDKWALITEITPLAN **AKKERDREVEN** NIEUW-BEIJERLAND