



# Beeldkwaliteitsplan Villapark Elfhoeven

Acht nieuwe woningen aan de Ree te Reeuwijk



10 MAART 2020

In opdracht van Exploitatiemaatschappij Elfhoeven B.V.



Oog voor buitenruimten





# Beeldkwaliteitsplan Villapark Elfhoeven

## Acht nieuwe woningen aan de Ree te Reeuwijk

*10 MAART 2020*

In opdracht van: Exploitatiemaatschappij Elfhoeven B.V.

Is voorbereid door:  
Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten b.v.  
Postbus 67  
2860 AB Bergambacht

0182 357077  
info@lagendijkTLarchitecten.nl  
lagendijktlarchitecten.nl

## Inhoud

•	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
•	<b>Inventarisatie / analyse</b>	<b>7</b>
	Luchtfoto met plangebied	8
	GBKN en kadastrale kaart met plangebied	9
	Fotobeelden bestaande situatie	10
	Analyse bestaande situatie plangebied en omgeving	11
	Landschappelijke- en stedenbouwkundige analyse	12
•	<b>Kwaliteits- en ontwerppunten</b>	<b>15</b>
	Uitgangspunten	16
	Aanbevelingen stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	17
•	<b>Beeldkwaliteitseisen percelen</b>	<b>19</b>
	Ontwerppunten	21
	Inrichtingsplan	22
	Inrichtingsplan ingezoomd op kavel	23
	Stedenbouw	24
	Architectuur	25
•	<b>Beeldkwaliteitseisen landschap en openbare ruimte</b>	<b>27</b>
	Boomstructuur	28
	Heesterbeplanting	29
	Erfafscheidingen / hagen	30
	Oevers	31
	Steigers / aanlegplaatsen	32
	Parkeren en ontsluitingswegen	33
	Verlichting	34

## Inleiding

### Aanleiding

In het bestemmingsplan Plassengebied zijn in de uiterste noordwesthoek van de Plas Elfhoeven een hotel/restaurant met bedrijfswoning en 20 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling voor het oprichten van 20 recreatiewoningen is als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden niet uitvoerbaar gebleken. In verband hiermee wordt een herontwikkeling voorgestaan die aansluit op de huidige marktvrage, te weten 8 vrijstaande woningen. Hiervoor is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin wordt aangetoond dat deze ontwikkeling landschappelijk en stedenbouwkundig goed inpasbaar is.

### Doel

Het doel is het realiseren van een verantwoorde landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van deze ontwikkeling dusdanig dat dit aansluit bij de bestaande kwaliteiten van het plassengebied. Tevens wordt de gewenste beeldkwaliteit voor het plan, mede in relatie tot het restaurant, in het voorliggende rapport vastgelegd.







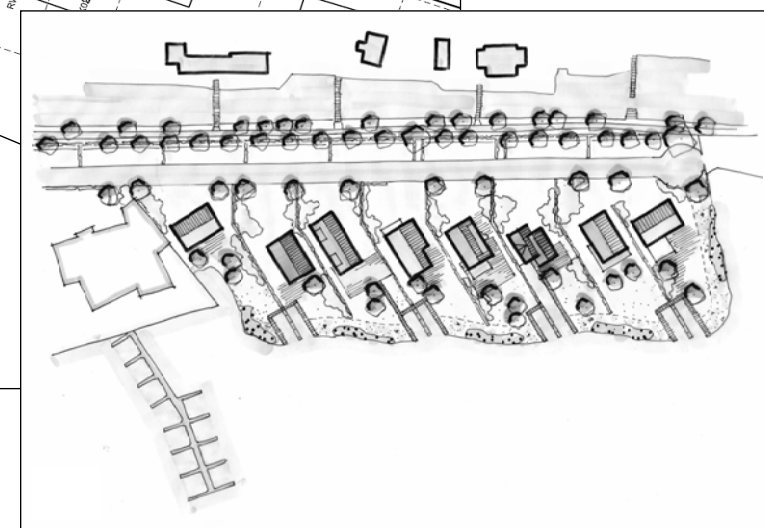


Luchtfoto met plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)





GBKN en kadastrale kaart met plangebied (Bron: Gemeente Bodegraven Reeuwijk)







1. Bestaande woning aan Notaris d'Aumerielaan



2. Voetpad richting Ree, entree plangebied



3. Einde Notaris d'Aumerielaan met vervolg als fietspad en Breevaart langs Zoutmansweg



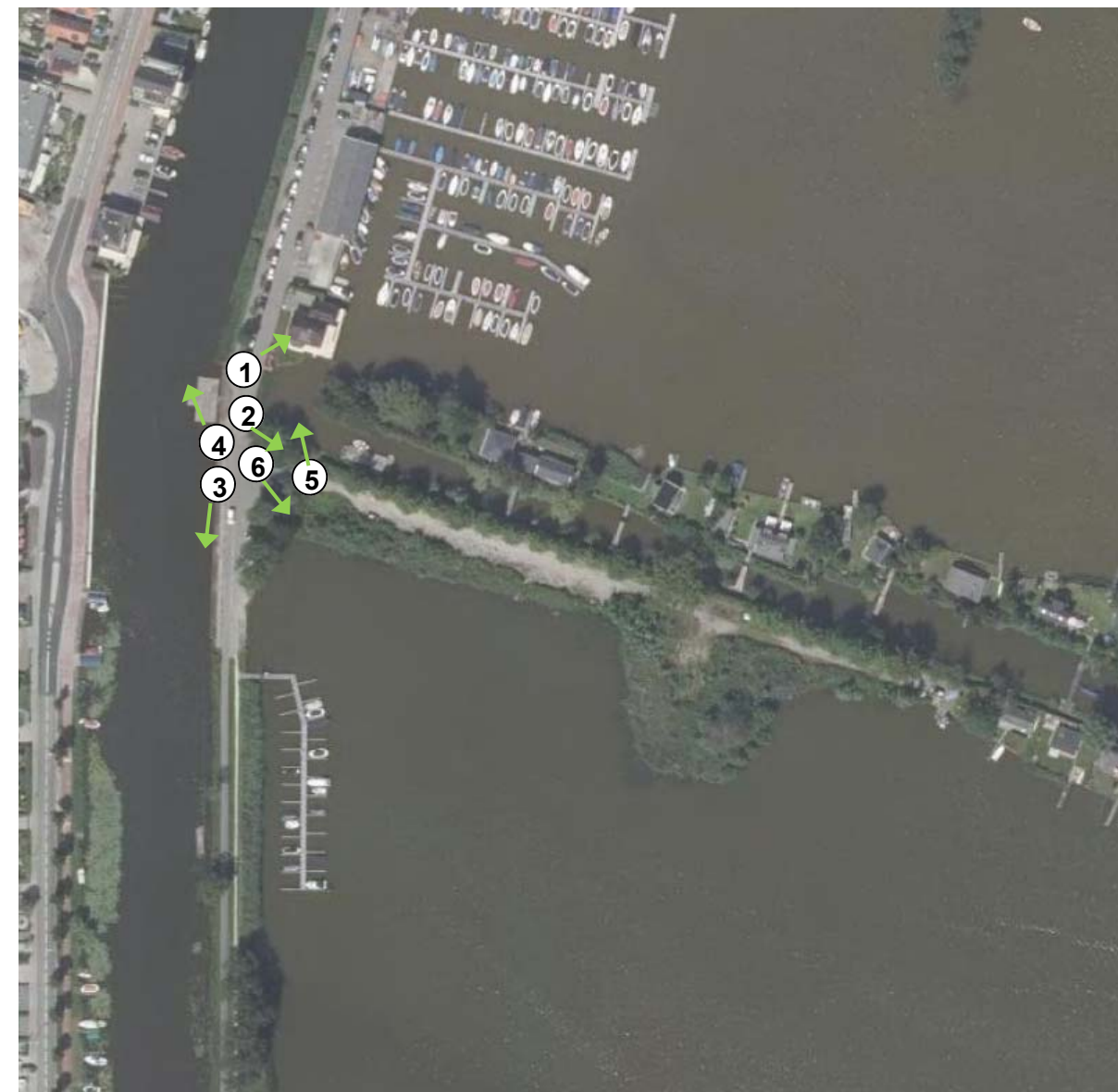
4. Ondergrondse containers langs Notaris d'Aumerielaan met op achtergrond bebouwing langs Zoutmansweg



5. Bestaande houtopstanden aan noordzijde entree planlocatie



6. Bomengroep aan zuidzijde entree plangebied







1. Ontwikkelingslocatie gezien vanaf entree



2. Voetpad de Ree, met hekwerk en haag. Blokkeert zichtlijn naar plangebied.



3. Huidige ontwikkellocatie met platanenrij (zomerbeeld). Haag blokkeert zicht op Ree.



4. Huidige ontwikkellocatie (zomerbeeld)



5. Steiger met ontsluiting op de Burgmeester Lucasselaan



6\*. Natuurvriendelijke oever met riet, een enkele boom en zicht op de projectlocatie aan de horizon

## Inventarisatie /analyse bestaande situatie plangebied en omgeving

Zoals te zien is op de foto's van de bestaande situatie, heeft het eerste aanzicht bij het begin van de Ree (de entree van het plangebied) een kale en stenige uitstraling. De Breevaart heeft een strak grastalud als oever. Waarbij er vrij uitzicht is naar het vrij stedelijke gebied (Reeuwijk-Bloemendaal) aan de overzijde. Het restaurant zal in de toekomst zorgen voor een andere aanblik. Het is hierbij van belang met de beplanting rekening te houden. De aanplant van nieuwe streekeigen beplanting en bomen is hierbij gewenst om een groene natuurlijke uitstraling te realiseren.

Het plangebied zelf heeft op dit moment weinig uitstraling en bestaat hoofdzakelijk uit een onverharde rijbaan, parallel daaraan een voetpad met hekwerk in haag en een bomenlaan. De oever heeft een min of meer natuurlijke vorm, bestaande uit gras met rietbeplanting.

Het is een restant van een voormalige bebouwde locatie wat terug te vinden is in de huidige verschijningsvorm. Dit aanzien verdient de nodige aandacht ten einde een passend aanzien te realiseren, zoals in foto is gerealiseerd.

Analysefoto 6\* geeft een gaaf stuk plas weer met een streekeigen Els en een doorkijk via een natuurvriendelijke oever. Het is wenselijk dat beeld terug te laten komen bij het te ontwikkelen gebied zodat meer van de gewenste beeldkwaliteit gaat ontstaan.





## Landschappelijke- en stedenbouwkundige inventarisatie/analyse

Als je het gebied analyseert vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt, valt op dat de woningen langs de plas van uiteenlopende stijl en grootte zijn. De positionering van de gebouwen varieert (zie fotogroep 1,2 en 3). Dit betreft rooilijnen van de woningen, de afstand t.o.v. de plas, watergang of ontsluitingsweg, kaporientatie en kapvorm. Deze eigenschap is kenmerkend voor en draagt bij aan de beeldkwaliteit van het gebied.

Het is van belang bij de nieuwe ontwikkeling met deze eigenschap rekening te houden, dusdanig dat het aansluit bij het bestaande karakter van diversiteit.



Foto 1: Grote diversiteit qua stijl en grootte van de woningen en rooilijnen. Daarnaast grote diversiteit in gevel- en dakkleuren.



Foto 2: Woningen haaks op de kavels, parallel aan erfgrenzen. Stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken:

- Veel kleine kavels
- Wonen direct aan het water
- Waterwoning of minimale tuin

Het gevolg is dat er nagenoeg geen ruimte is voor natuurvriendelijke oevers.

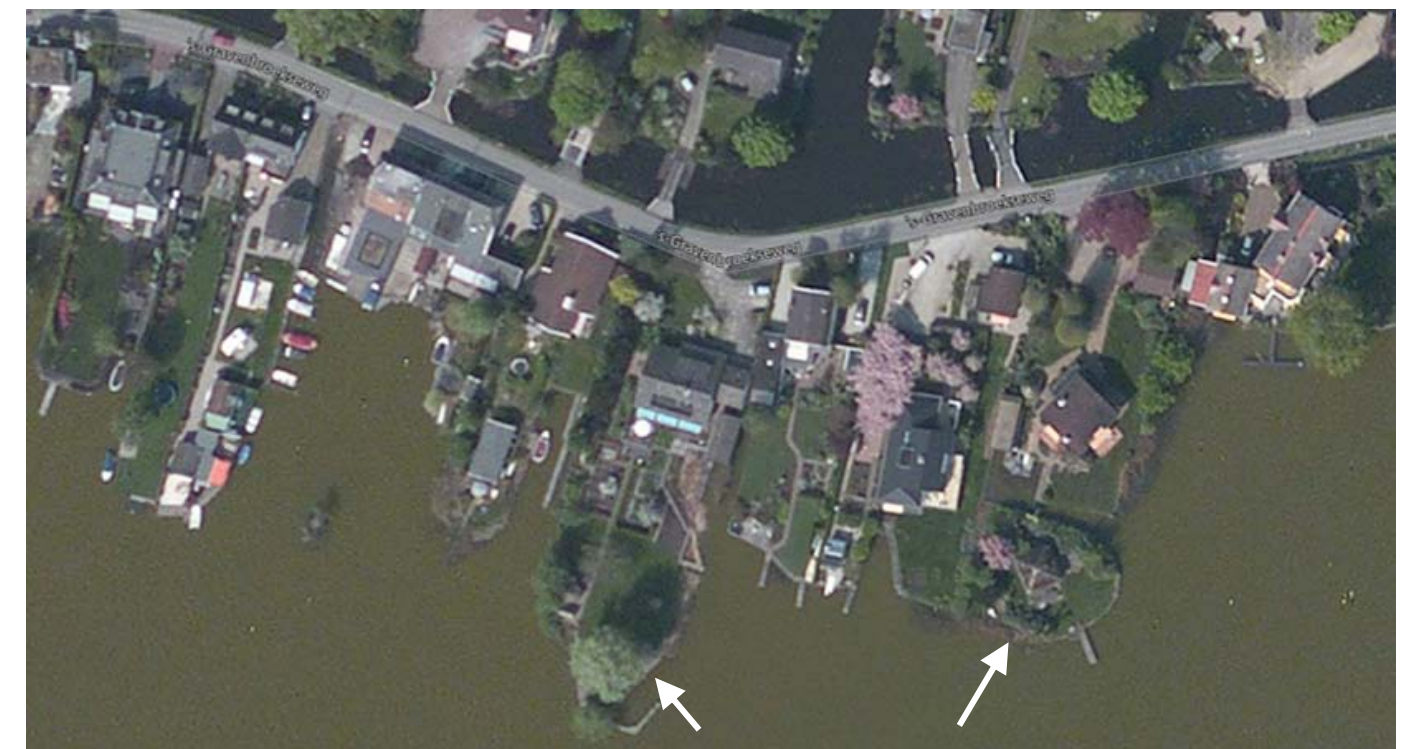


Foto 3. Groene kavelkoppen bieden meerwaarde vanuit oogpunt van beeldkwaliteit.





Veel kleine kavels met strakke oevers van beschoeiing, geen natuurvriendelijke oevers. Daarnaast zijn er veel steigers aanwezig. De woningen staan dichtbij het water. Het gevolg is een harde overgang tussen plas en kavel. Dit is een minder gewenste situatie.

## Vervolg landschappelijke- en stedenbouwkundige analyse

Vanuit oogpunt van beeldkwaliteit is het wenselijk de oevers zoveel mogelijk een natuurvriendelijke uitstraling mee te geven om een beeld van verrommeling tegen te gaan. Daarnaast is er de mogelijkheid per kavel een boot aan te kunnen meren. Waarbij er twee gecombineerd kunnen worden per twee kavels om de impact zo onopvallend mogelijk te maken. Het aanbrengen van beplante vooroevers met inheemse soorten en enkele vrijstaande streekeigen soorten draagt bij aan de gewenste groene uitstraling van de plasrand.



Het is van belang dat van een afstand de oever een groene uitstraling heeft. Voorbeelden van deze uitstraling komen veelvuldig voor, echter zijn er ook voorbeelden waar deze ontbreekt. Dit laatste dient te worden voorkomen.







## Uitgangspunten

Op basis van de landschappelijke- en stedenbouwkundige analyse worden de volgende uitgangspunten als basis gehanteerd voor de verdere uitwerking van het plangebied.

### *Stedenbouw nieuwe woningen*

Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat de woningen op andere plaatsen langs de plas van uiteenlopende stijl en grootte zijn. Ook de positionering van de gebouwen varieert aanzienlijk. Dit betreft de rooilijn t.o.v. plas, watergang of ontsluitingsweg. Om de nieuwe ontwikkeling aan te laten sluiten is het van belang deze karakteristiek te adopteren. Dit vormt een uitgangspunt voor de verkaveling en woningpositionering van het plangebied. De acht nieuwe woningen krijgen ieder een individueel perceel met eigen parkeerplaatsen, tuin en steiger langs de oever (de inhoudsmaat is maximaal 575m<sup>3</sup>, inclusief aangebouwde bijbehorende bebouwing). Daarnaast is er, met in achtname van de maximale inhoudsmaat van de woning, nog een vrijstaand bouwwerk van 50m<sup>2</sup> mogelijk. De parkeercapaciteit is groter dan voor een vergelijkbare ontwikkeling gebruikelijk is. Het is van belang de impact hiervan te reduceren. Dit wordt in het volgende hoofdstuk 'beeldkwaliteitseisen' nader toegelicht.

Andere aspecten van de ontwikkeling zijn de verankering van de ontwikkeling in de ruimere omgeving en de interactie daarmee. Voorbeelden hiervan zijn de groepering van woningen, verspringing in rooilijnen, oriëntatie van woningen, zichtlijnen vanaf het voetpad en vanaf de Burgemeester Lucasselaan, van en naar het plangebied.

Omdat langs het voetpad van de Ree een dichte, hoge bestaande haag staat zijn er geen doorzichten richting het plangebied. De toegangsweg vormt onderdeel van een mandelig gebied wat onderdeel vormt van een eigen terrein. Iedere nieuwe woning krijgt een eigen bouwvlak waarbinnen de woning geïntegreerd kan worden. De bouwvlakken zijn ruimer gekozen om bij de uitwerking van de bouwplannen voldoende flexibiliteit te houden voor wat betreft situering en oriëntatie.

Het restaurant, geen onderdeel van deze ontwikkeling, zal in hiërarchie af steken tegenover de kleinere korrel van de woningen. De verbindende factor hiertussen zal onder het kopje landschap nader worden toegelicht.

### *Landschap*

Het plangebied, nu een braakliggend terrein, doet afbreuk aan de kwaliteit van het plassengebied. De ontwikkeling biedt de kans daar verandering in aan te brengen. Uit de inventarisatie/analyse van het gebied komt naar voren dat het landschap bestaat uit een aantal bouwstenen. Naast de bovengenoemde stedenbouwkundige aspecten vallen onder het onderdeel landschap de volgende bouwstenen te destilleren; beplanting in de vorm van bomen, heesters en hagen en daarnaast vormen de oevers en verhardingskeuze een belangrijk onderdeel.

Wat betreft de oevers is het wenselijk beplante vooroevers met inheemse soorten toe te passen met enkele vrijstaande streekeigen bomen. Dit draagt bij aan de gewenste groene uitstraling van de plasrand die karakteristiek is voor het plassengebied. Per woning kan een boot worden afgemeerd. Aanlegplekken worden d.m.v. insteekhaventjes per twee woningen gecombineerd, zodat deze onderdeel worden van de oever en geen versnipperd beeld geven.

De boombeplanting vormt eveneens een belangrijk onderdeel. Bomen vormen een verbindend element tussen de bebouwde massa en bieden de mogelijkheid het restaurant met de grotere korrel als solitair tot z'n recht te laten komen. Dit door de woningen in een groene setting van streekeigen bomen in te bedden. Hiermee wordt tevens de reeds aanwezige gebiedsvreemde Platanenlaan weg gefilterd (foto 3 en 4 blz. 11).

De eerder genoemde parkeereis heeft in potentie een behoorlijke negatieve uitstraling op het gebied. Dit kan worden terug gedrongen door de wijze van groepering van de parkeerplaatsen en na te gaan waar vandaan de parkeerplaatsen kunnen waargenomen. Dit kan worden bereikt door parkeren haaks op de ontsluitingsweg te positioneren, dit te onderbreken door hagen en te parkeren in parkeerkoffers die buiten de zichtlijn liggen. Daarnaast is er voor gekozen bij de individuele woningen deze lijn voort te zetten en verdere variatie in het plan te realiseren middels parkeerkoffers van drie parkeerplaatsen ingebed in beplanting.

Verder zullen in een latere paragraaf concrete oplossingen uiteengezet worden. De kavelscheidingen vormen eveneens een belangrijke beeldbepalende factor. Langs het voetpad, Ree, staat reeds een beukenhaag waarbinnen een stalen hek is opgenomen. Vanuit oogpunt van eenheid is het wenselijk met dit type haag door te gaan en toe te passen als kavelscheiding.

Verharding vormt eveneens een belangrijke beeldbepalende factor. De wegen in het gebied bestaan grotendeels uit een asfaltverharding voor de buurtwegen. Het ligt voor de hand uit oogpunt van eenheid de hoofdontsluitingsweg daar ook in uit te voeren. Hiermee wordt ook een verankering in de rest van het gebied gerealiseerd. De plekken met een verbijzondering zoals parkeerplaatsen en gemeenschappelijke entrees kunnen in een elementenverharding worden uitgevoerd, bij voorkeur met gebakken klinkers.

### *Relatie met restaurant*

Aan de westzijde van het plangebied, aan de Burgemeester Lucasselaan, is het plan om een restaurant te realiseren. Er wordt qua ruimte en beeldkwaliteit rekening gehouden met dit plan, met name in de beplantingsstructuur en verhardingskeuze waar mogelijk. De exacte invulling rond het restaurant dient in overeenstemming met de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt te worden. Dit valt buiten de ontwikkeling van de acht nieuwe woningen.

## Aanbevelingen stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Op basis van de stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten zijn de volgende aanbevelingen geformuleerd.

Uit de landschappelijke- en stedenbouwkundige analyse blijkt dat de bestaande woningen langs de plas van uiteenlopende stijl en grootte zijn. Ook de positionering van de gebouwen varieert aanzienlijk. Dit betreft de rooilijn t.o.v. plas, watergang of ontsluitingsweg. Deze eigenschap draagt bij aan de karakteristiek en beeldkwaliteit van het gebied. Het is van belang dat er bij de nieuwe ontwikkeling met deze eigenschap rekening wordt gehouden.

De relatie tussen land en plas is karakteristiek voor het gebied. Vanuit oogpunt van beeldkwaliteit is het wenselijk de oevers zoveel mogelijk een natuurvriendelijke uitstraling mee te geven. Daarnaast is er de behoefte met een boot te kunnen aanmeren, echter dit dient terughoudend te geschieden. De overgang van water naar land is een belangrijke beeldbepalende strook dit verdient daarom extra aandacht.

Hoewel het restaurant geen onderdeel is van deze ontwikkeling, is het van belang dat het plan samenhang vertoont. Ondanks het feit dat een restaurant een andere massa en functie heeft dan de woningen, dient er te worden gestreefd naar enige samenhang met ruimte voor contrast. Dit heeft betrekking op de korrelgrootte, verschijningsvorm en inrichting van het buitengebied.

Nabijgelegen buurtwegen en aangrenzende woningen worden gekenmerkt door een grote diversiteit in het type woningen en de positionering daarvan. Dit vormt een belangrijk ontwerpuitgangspunt voor het stedenbouwkundig verkavelingsplan. Aan bod komen woningtypologie, oriëntatie, bouwhoogte, gevels, kaprichting daken en de mogelijkheid voor een zwembad op de kavel.

### *Beeldkwaliteitseisen percelen*

- Ontwerpuitgangspunten;
- Inrichtingsplan;
- Inrichtingsplan ingezoomd op kavel;
- Stedenbouw
- Architectuur

### *Beeldkwaliteitseisen openbare ruimte*

- Boomstructuur
- Heesterbeplanting
- Erfafscheidingen/hagen
- Oevers
- Steigers / aanlegplaatsen
- Parkeren en ontsluitingswegen
- Verlichting

Bovengenoemde onderwerpen worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

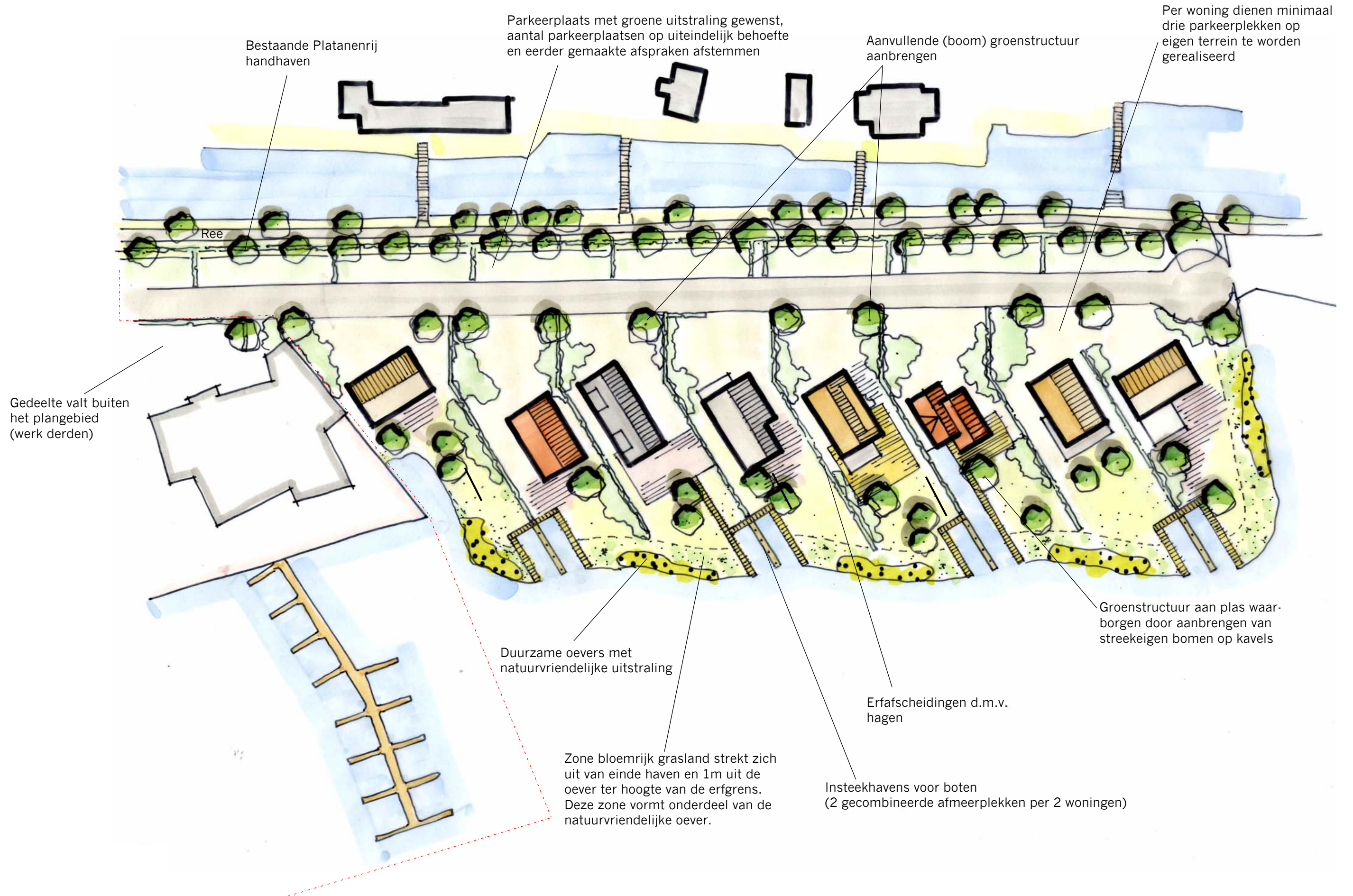








# Ontwerputgangspunten





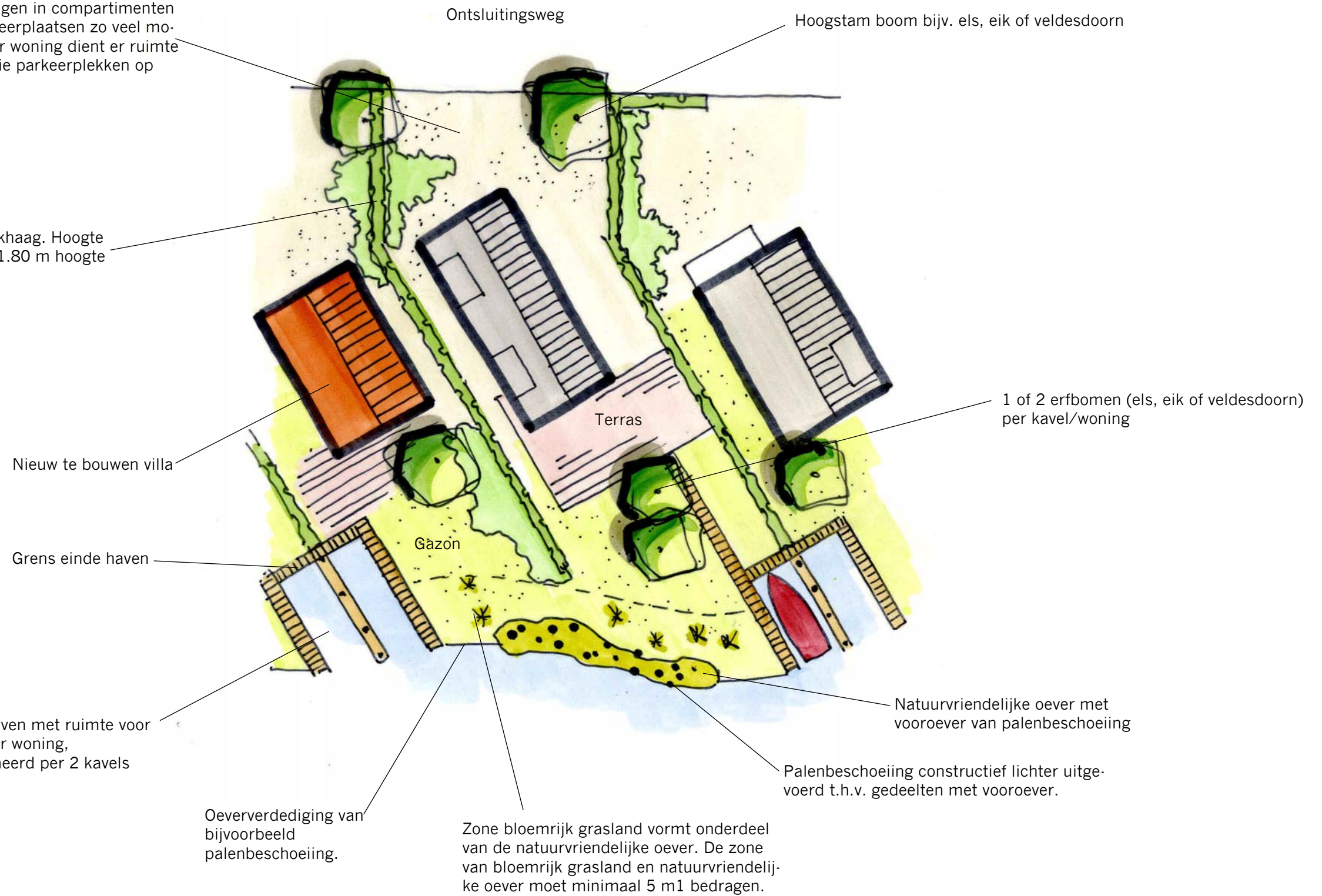




## Inrichtingsplan ingezoomd op kavel

Parkeervakken bij woningen in compartimenten om het zicht op de parkeerplaatsen zo veel mogelijk weg te filteren. Per woning dient er ruimte te zijn voor minimaal drie parkeerplekken op eigen terrein.

Erfscheiding d.m.v. beukhaag. Hoogte ca. 1.0m, t.h.v. woning 1.80 m hoogte mogelijk.



## Stedenbouw/Verkaveling

In de omgeving van het plangebied is een grote verscheidenheid aan woningen terug te vinden. Hierbij is een grote diversiteit in schaal en architectuur terug te vinden. Het is wenselijk deze diversiteit in het plangebied terug te laten komen zodat het karakter van de woningsamenstelling aansluit bij de omgeving. Het groen (waaronder de boomstructuur, hagen en beplanting) en de toepassing van natuurlijke materialen vormt de verbindende factor tussen de diversiteit in bouwstijlen en architectuur. Hiermee ontstaat er eenheid binnen het plangebied.

### WONINGTYPOLOGIE

Vrijstaande woningen. Voorkomen moet worden dat er sprake is van een achterkant, het woningontwerp dient rondom kwaliteit uit te stralen. De villa's / bungalows dienen ieder voor zich bij te dragen aan de hoogwaardige uitstraling van het plan Elfhoeven. De villa's / bungalows hebben ieder hun eigen karakter maar stralen voornamelijk een hoge kwaliteit uit. Uiteenlopende bouwstijlen overeenkomstig de woningen in de omgeving is mogelijk.

### ORIËNTATIE

Representatieve voorgevel, georiënteerd op het gezamenlijke entreegebied. De strak gevormde percelen voor de villa's worden ontsloten door een gemeenschappelijke ontsluitingsweg. De woningen op de kavels liggen dusdanig op het perceel dat deze een hoofd oriëntatie op de plas hebben.

### BOUWHOOGTE

1 woonlaag met een kap, maximale goothoogte is drie en een halve meter en maximale nokhoogte is acht meter.

### KAPRICHTING

Kaprichting is haaks of gedraaid op de verkavelingsrichting. Verder heeft een dak een eenvoudige zadeldak kapvorm. Ook kan als incident één of enkele platte kappen worden toegepast.





## Architectuur

Nabijgelegen buurtwegen en aangrenzende woningen worden gekenmerkt door een grote diversiteit in woningen en de positionering daarvan qua rooilijnen en oriëntatie. Het is wenselijk hier aansluiting bij te vinden, echter door een beperkt materiaal en kleur pallet eenheid in het plan te vormen. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige uitstraling met zowel moderne als gebiedseigen materialen en vormgeving. Hierbij worden de woningen in een consequente stijl vast architectuur ontworpen die per kavel kan verschillen.

Dit beeldkwaliteitsplan is in nauw overleg met de dorpsbouwmeester en stedenbouwkundige van de gemeente tot stand gekomen.

### GEVELS

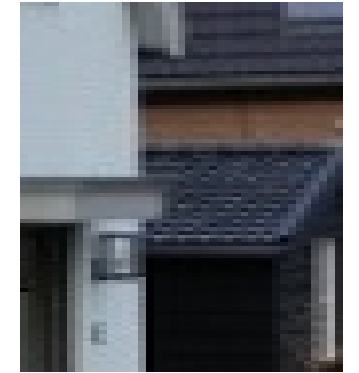
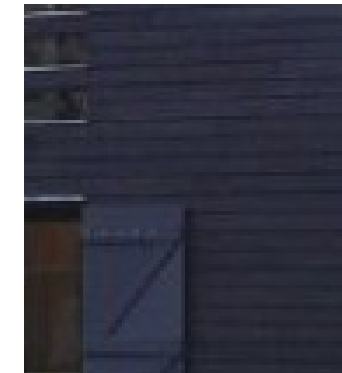
Gevels worden opgetrokken uit hoogwaardige en gebiedseigen materialen, zoals baksteen of in combinatie met natuurlijke duurzame materialen zoals houtwerk, glas, niet uitloogbaar zink en natuursteen. De gevels worden gerealiseerd binnen een terughoudend kleurenpalet van roodbruin, bruin, donkergrijs of antraciet/zwart. Daarnaast is het van belang dat grote puien niet worden uitgesloten i.v.m. optimaal uitzicht op de plas.

### DAKEN

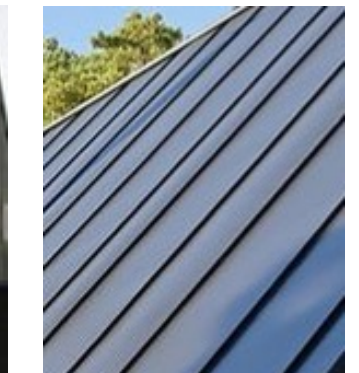
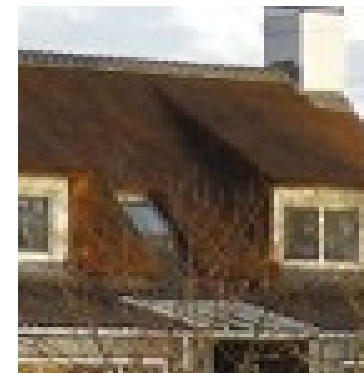
De kap van het dak bestaat uit riet, keramische dakpannen in een terughoudende kleur; roodbruin of antraciet, of duurzame dakbeplating bijvoorbeeld zinklook of leien in een donkere antraciet tint.

### ZWEMBAD

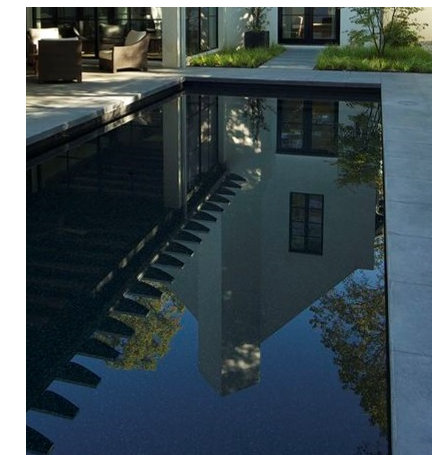
Per woning is het mogelijk één zwembad van maximaal 40m<sup>2</sup> te creëren. De wanden en bodem van het zwembad worden bij voorkeur uitgevoerd in een donkere antraciet kleur.



GEVELS



DAKEN



ZWEMBAD



## Architectuur (vervolg)

Op de afbeeldingen zijn sfeerbeelden weergegeven van de beoogde beeldkwaliteit. De beoogde kleuren zijn aangegeven op de vorige pagina.

### DETAILLERING

- Voordeuren/ entree: mee ontworpen entreepartij (deur, geveldetails, luifel, stoep, etc.);
- Kozijnen: verschillende duurzame materialen zijn toepasbaar, zorgvuldige detaillering aansluitend bij de architectuur;
- Goot: duurzame materialen toepassen, bij voorkeur zink (niet uitloogbaar);
- Dakdoorvoeren en schoorstenen: dakdoorvoeren combineren aan alle zijden dienen de dakdoorvoeren en schoorstenen mee ontworpen te zijn;
- Dakkapel/ dakopbouw; toevoegingen aan en op het dakvlak dienen mee ontworpen te worden in de stijl van de woning;











Plataan (bestaande aanwezige bomen)



Els



Veldesdoorn



Es



## Boomstructuur

De huidige platanen langs de ontsluitingsweg vormen als een laan een belangrijke bijdrage aan de structuurdragende functie aan de groenstructuur. Deze platanen blijven behouden. Van belang is dat de bestaande bomen bij verdere planvorming goed in beeld worden gebracht en dat er rekening wordt gehouden met zowel de bovengrondse als ondergrondse inrichting rond deze bomen. Gezien het gebiedsvreemde karakter van de plataan is het wenselijk een bomenrij in de zichtlijn vanaf de Zoutmansweg een landelijker karakter te geven. Dit kan door de toepassing van een gebiedseigen boom als Els, Veldesdoorn of Es. Zie hiervoor de afbeeldingen hiernaast weergegeven.

Daarnaast is het wenselijk de groenmassa aan de noordkant van de entree te handhaven of te herzien. Bij de bomen in de plantvakken rondom het restaurant is het wenselijk dat dit soorten zijn die in het gebied voorkomen met eventueel accenten afgestemd op de vormgeving van het restaurant. Dit restaurantgebied valt echter buiten de ontwikkeling van dit plangebied. Naast boombeplanting die bewoners wellicht voor ogen hebben is het van belang vanuit oogpunt van eenheid en landschappelijke inpassing 1 a 2 bomen per kavel op te nemen met bovengenoemde soorten (excl. plataan).



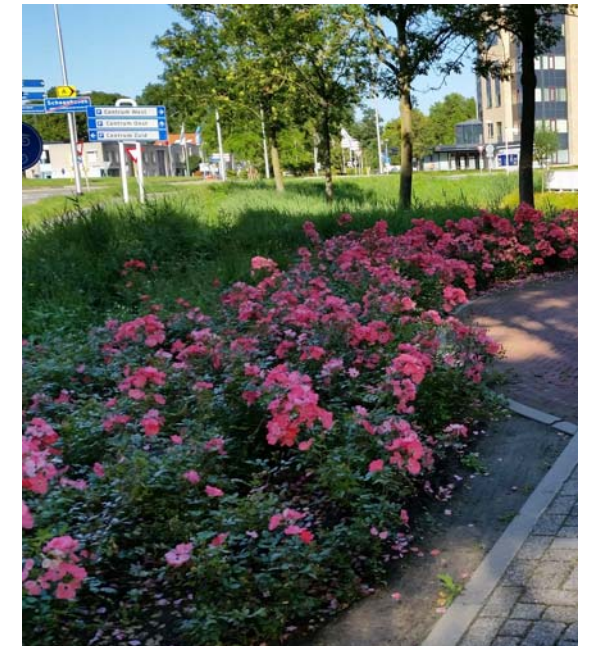


## Heesterbeplanting

De heesterbeplanting heeft naast de functie van groene aankleding ook een ecologische functie. De ecologische meerwaarde ontstaat als dit aansluit bij de omgeving en aantrekkingskracht heeft voor vogels, bijen en vlinders. Naast de ecologische meerwaarde is ook de sierwaarde belangrijk. Ieder jaargetijde kleur (in de vorm van bloem, blad of stam) verbeterd de beeldkwaliteit en zorgt voor een aangename sfeer.

Er valt te denken aan soorten als *Rosa rugosa*, *Viburnum* en solitairen als *Buddleja* en *Amelanchier*.

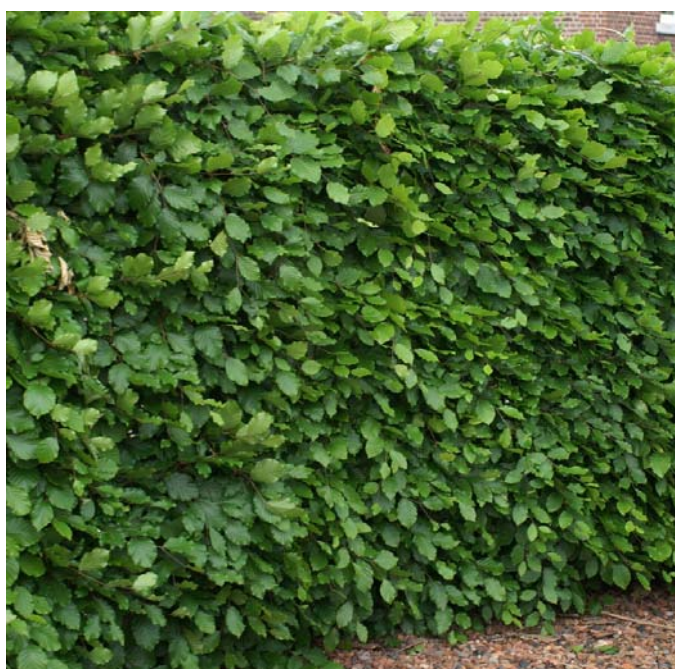
Voor toepassing op de percelen valt verder te denken aan soorten als meidoorn, vlier, hazelaar, krentenboompje en sneeuwbes. Zie referentiebeelden voor impressie.







Beukhaag (Fagus sylvatica) winterbeeld-groene uitstraling



Beukhaag (Fagus sylvatica) zomerbeeld-groene uitstraling



Beukhaag (Fagus sylvatica) herfstbeeld

## Erfafscheidingen / hagen

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan voetpad de Ree. Tussen het plangebied en de Ree staat een hekwerk dat behouden blijft. Gedeeltelijk is er op dit moment een beukhaag langs het hekwerk aanwezig. Deze haag wordt aangevuld met nieuwe planten aan weerszijde zodat een gesloten haag ontstaat en het hekwerk aan het zicht wordt onttrokken.

De woonkavels worden tevens door beukhagen gescheiden. Deze hagen zijn over de gehele kavel-lengte ca. 1.0m hoog om optimaal uitzicht op de plas te hebben. T.b.v. de privacy is er ter hoogte van de woningen de mogelijkheid de haag door te laten groeien tot maximaal 1.80m hoogte. Aandachtspunt is dat de groeiomstandigheden worden afgestemd op de behoefte van de beuk.





## Oevers

De oevers worden opgetrokken uit duurzame Europese houtsoorten zoals paalhout van naaldhout of eiken aangevuld met manden die als golfbreker fungeren. Deze kunnen naar wens worden afgewerkt met een gezaagde plank van bijv. eiken of acacia. Op verschillende plaatsen per kavel wordt dit afgewisseld met een vooroever waarbinnen oevervegetatie de kans krijgt zich te ontwikkelen. Op voorhand worden hierin streekeigen soorten als lisdodde, kattenstaart en gele lis aangebracht. Een samenstelling van deze soorten geeft de oever zowel in zomer als winterseizoen een natuurlijk aanzicht. De vooroever heeft ook een golfbrekende werking waarbij de palenbeschoeiing niet of in een lichtere vorm kan worden aangebracht.



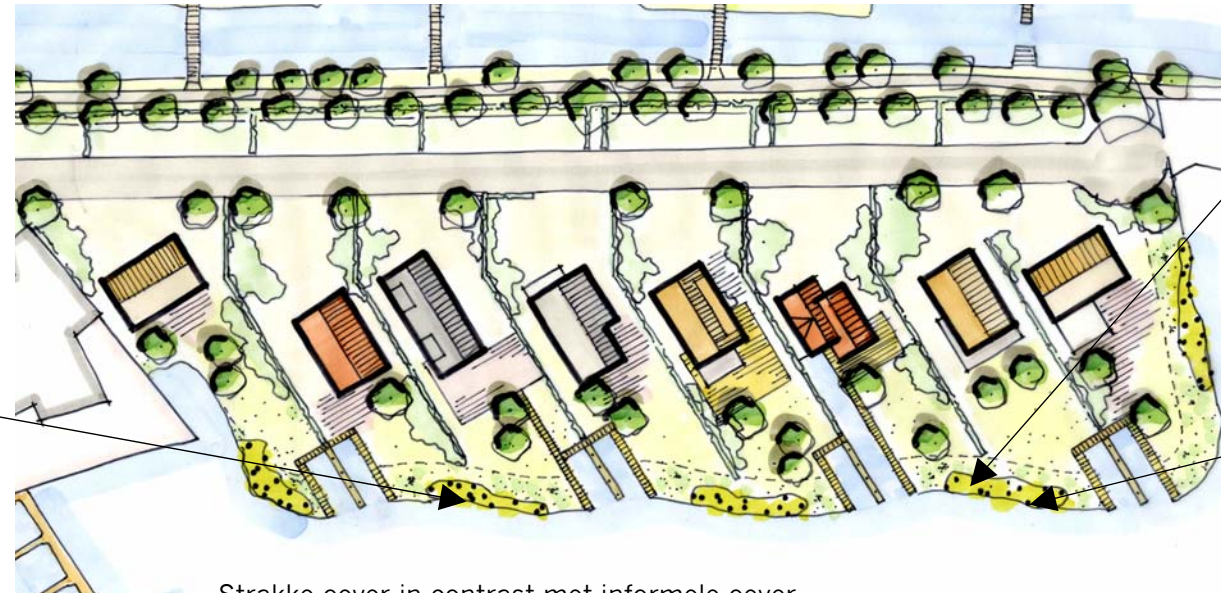
Zomerbeeld natuurvriendelijke oever met kattenstaart, rietsigaar en gele lis



Winterbeeld natuurvriendelijke oever



Palenbeschoeiing



Strakke oever in contrast met informele oever



Vooroever (winterbeeld)



Winterbeeld natuurvriendelijke oever



Natuurlijke uitstraling van verder weg en dichtbij, kenmerkend voor de Elfhoeveplas. Het is van belang het ontwikkelgebied te laten aansluiten bij dit sfeerbeeld.



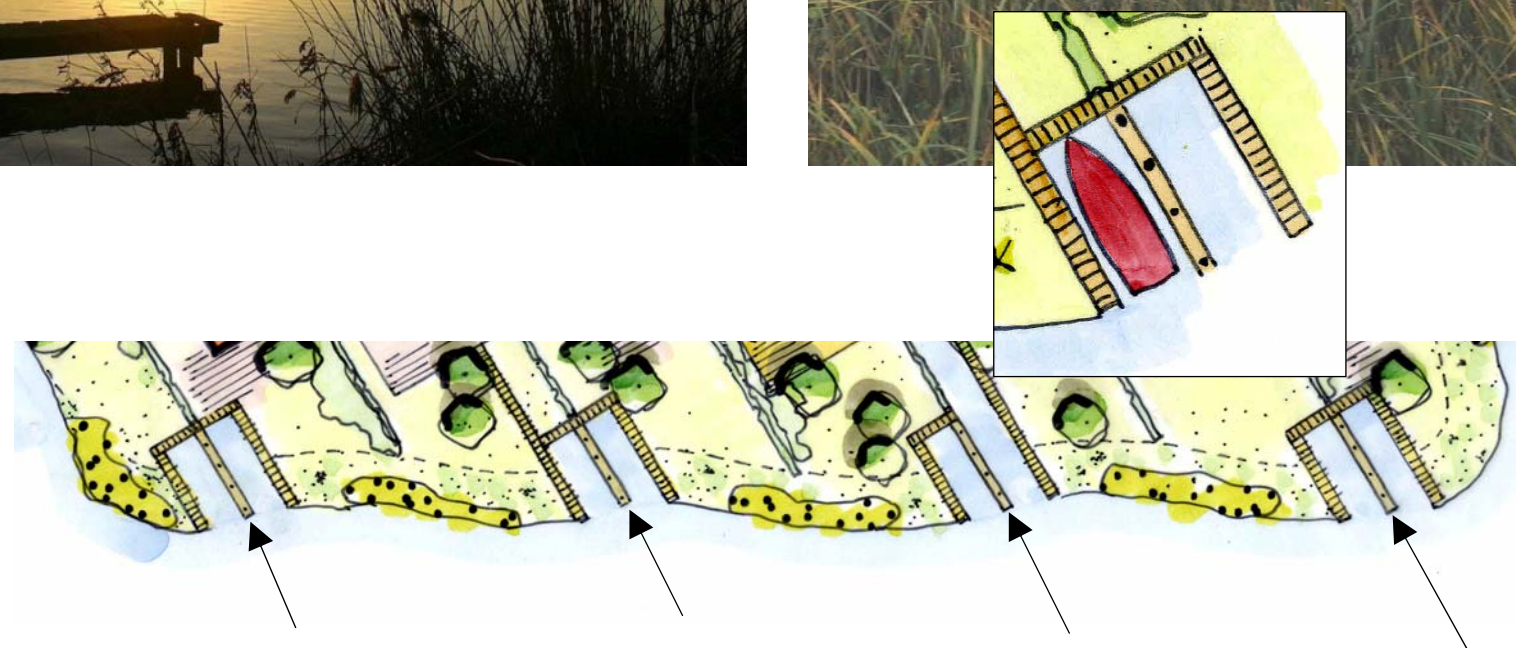




## Steigers / aanlegplaatsen

Per nieuw te bouwen woning is ruimte voor één aanlegplaats voor een boot. Deze aanlegplaatsen kunnen per twee woningen worden gebundeld waardoor in totaal vier 'bootparkeercoffers' ontstaan. Hierdoor liggen de boten in de luwte en vormen onderdeel van het tuinperceel zonder dat dit afbreuk doet aan de natuurlijke uitstraling van de plas. Aan weerszijde van de aanlegplaatsen worden natuurvriendelijke vooroevers gerealiseerd zodat de boten enigszins aan het zicht worden onttrokken.

Steigers zijn eenvoudig vormgegeven. Uit hout opgetrokken en niet hoger dan 1 m. De totale oppervlakte van de steiger beslaat niet meer dan 15 m<sup>2</sup> per woning. Steigers worden aan weerszijde in de parkeercoffer gerealiseerd en dienen per insteekhaventje aan beide zijden gelijk van uiterlijk te zijn. Een houten tussensteiger van ca 0,5m breed vormt de scheiding binnen het insteekhaventje.





## Parkeren en ontsluitingswegen

Parkeren (gemeenschappelijk) langs de ontsluitingsweg en naast het restaurant wordt gedaan op grasbetontegels. Om het uitstappen te vergemakkelijken is er een uitstapstrook van max. 0.6 m breedte tussen de parkeervlakken denkbaar. Deze toepassing geeft de ontsluitingsweg en het aanzicht van het restaurant een groen karakter en biedt tevens een water passerende oplossing.

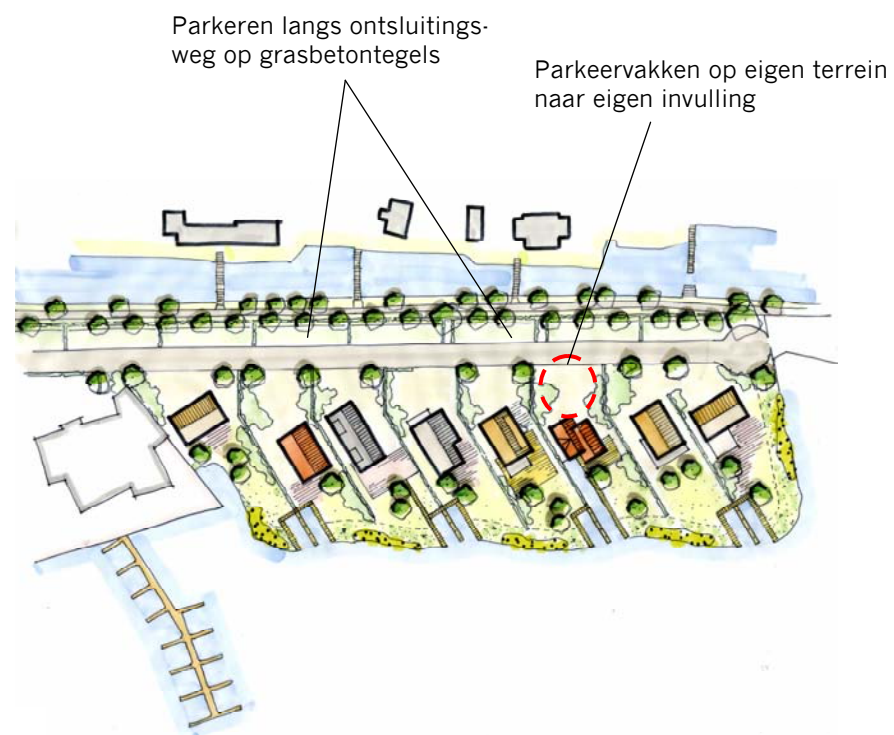
Parkeervakken op eigen terrein (bij de verkoopkavels) worden uitgevoerd in dezelfde halfopen betontegelstructuur echter opgevuld met een granulaat.

Op deze manier ontstaat er een eenheid in de functieaanduiding met halfopen betontegels voor parkeerdoeleinden waarbij de gemeenschappelijke parkeerplekken zich onderscheiden door de groenere extensievere uitstraling.

De parkeervakscheiding is een doorlopende tegelverharding van ca. 20x40 of 20x20cm, kleur: antraciet i.p.v. natuurlijke beton kleur.

De twee entree-parkeerhofjes worden uitgevoerd in een gebakken klinker in de kleur roodbruin of antraciet.

De ontsluitingsweg voor de woningen en het parkeerterrein wordt in asfalt uitgevoerd. Dit sluit aan bij de omliggende wegen van het plangebied. De bestaande rijbaan naast het restaurant (Burgemeester Lucasselaan) is in de huidige situatie in asfalt uitgevoerd, dit blijft behouden.



Grasbetontegels begroeit met gras



Grasbetontegels opgevuld met een granulaat



Grasbetontegels (alternatief) begroeit met gras



Smalle asfaltweg



Smalle asfaltweg met of zonder split laag



## Verlichting

De gemeenschappelijke ontsluitingsweg en het terrein rondom het restaurant wordt door middel van een aantal lichtmasten verlicht. Doel is een sobere maar doelmatige verlichting te creëren waardoor weinig lichtvervuiling optreedt. Er is gekozen voor een tijdloos masttype in een donkere kleur, bijvoorbeeld zwart of donkergrijs waardoor deze opgaan in de beplanting maar wel een hoogwaardige uitstraling geven aan het entreegebied.

Aanvullend kan worden gekozen voor een laag boldertype als oriëntatieverlichting. Voorkeur heeft te kiezen voor een armatuur voorzien van lamellen waardoor geen rechtsreeks zicht op de lichtbron mogelijk is en er een diffuus lichtbeeld wordt gecreëerd.

### LICHTMAST MET ARMATUUR (parkeerstrook noordoostzijde plangebied)

Type: Oslo 564

Masttype: cilindrisch verjongd top 76mm

Hoogte boven maaiveld ca. 4m

Kleur: RAL 7011 (grijs) of RAL 9005 (zwart)

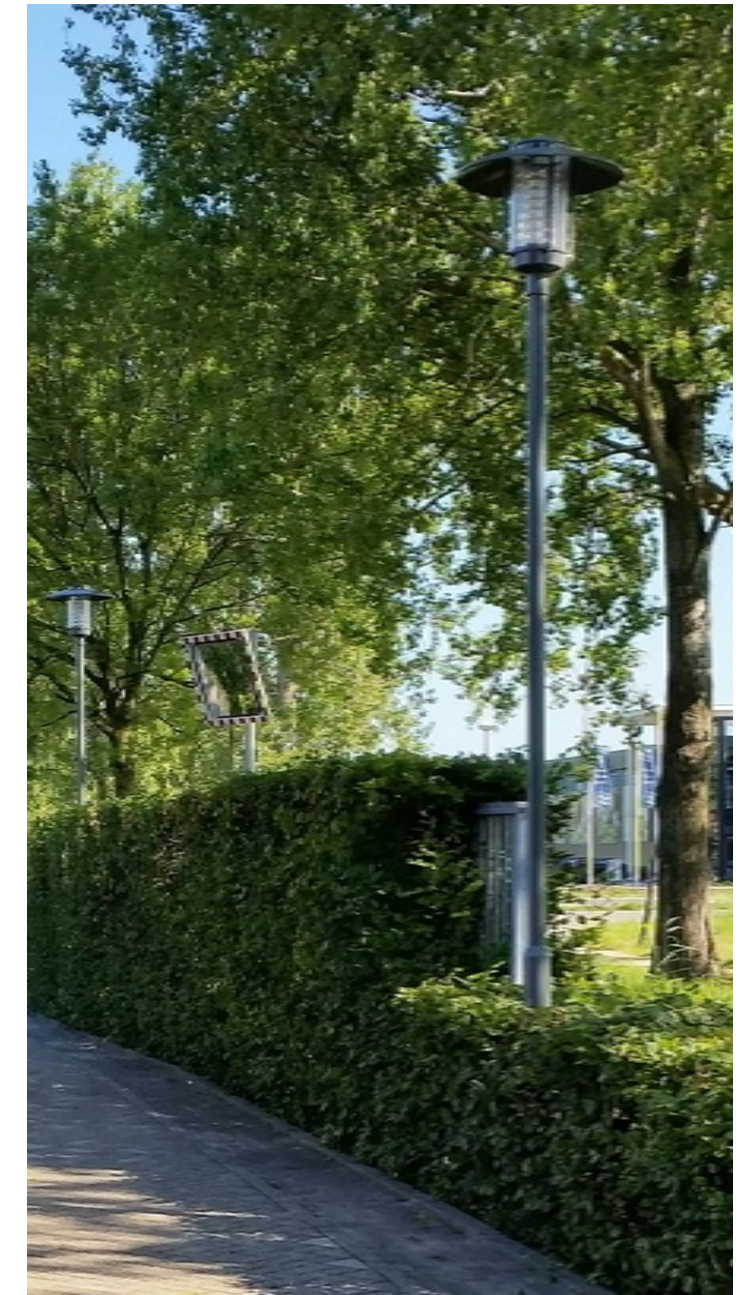
### ORIENTATIE VERLICHTINGSELEMENT / BOLDERTYPE

(parkeerhavens en entree bij woningen)

Type: Hamburg 562

Lichtbron: 1x26 W

Kleur: RAL 7011 (grijs) of RAL 9005 (zwart)









© Legendijk tuin- en landschapsarchitecten bv  
Postbus 67 | 2860 AB Bergambacht | T (0182) 357077 | F (0182) 357027  
E [info@legendijktlarchitecten.nl](mailto:info@legendijktlarchitecten.nl)

---