

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BKP DE ERVEN VAN BLESKENSGRAAF

GEMEENTE MOLENLANDEN

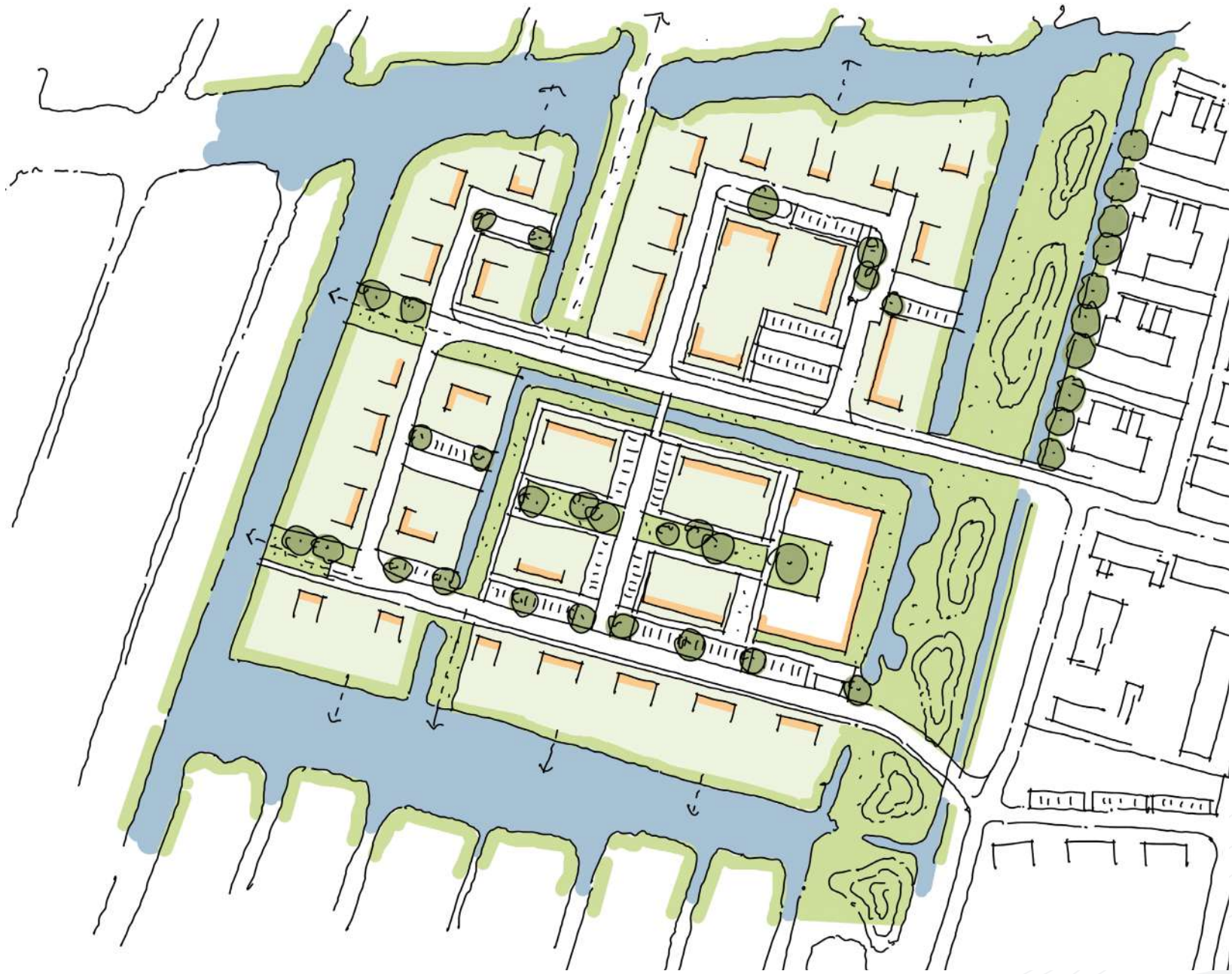
Molenlanden

RHO ADVISEURS

PLANLOCATIE



RUIMTELIJKE STRUCTUUR



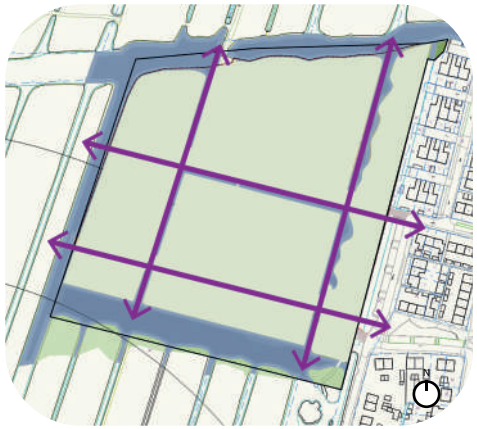
RUIMTELIJK RAAMWERK



BESTAANDE WATERSTRUCTUUR



GROEN RAAMWERK



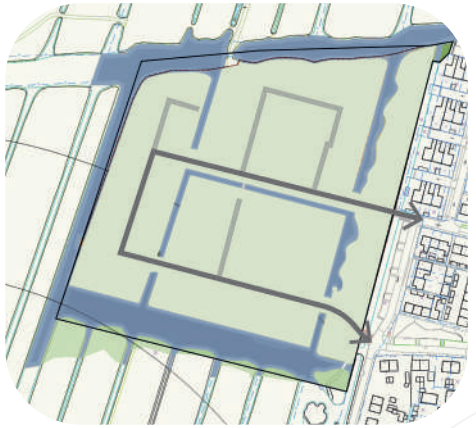
DOORZICHTEN



WATERBERGING

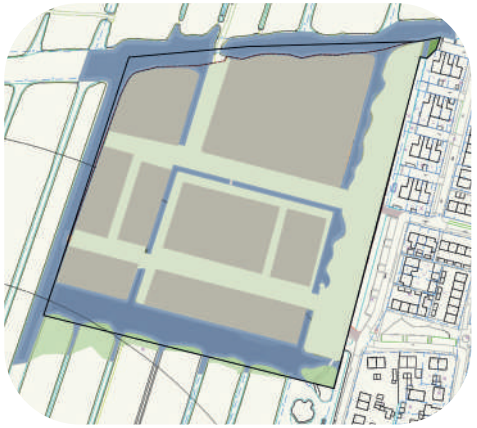


BIODIVERSITEIT



VERKEER

RUIMTELIJK RAAMWERK



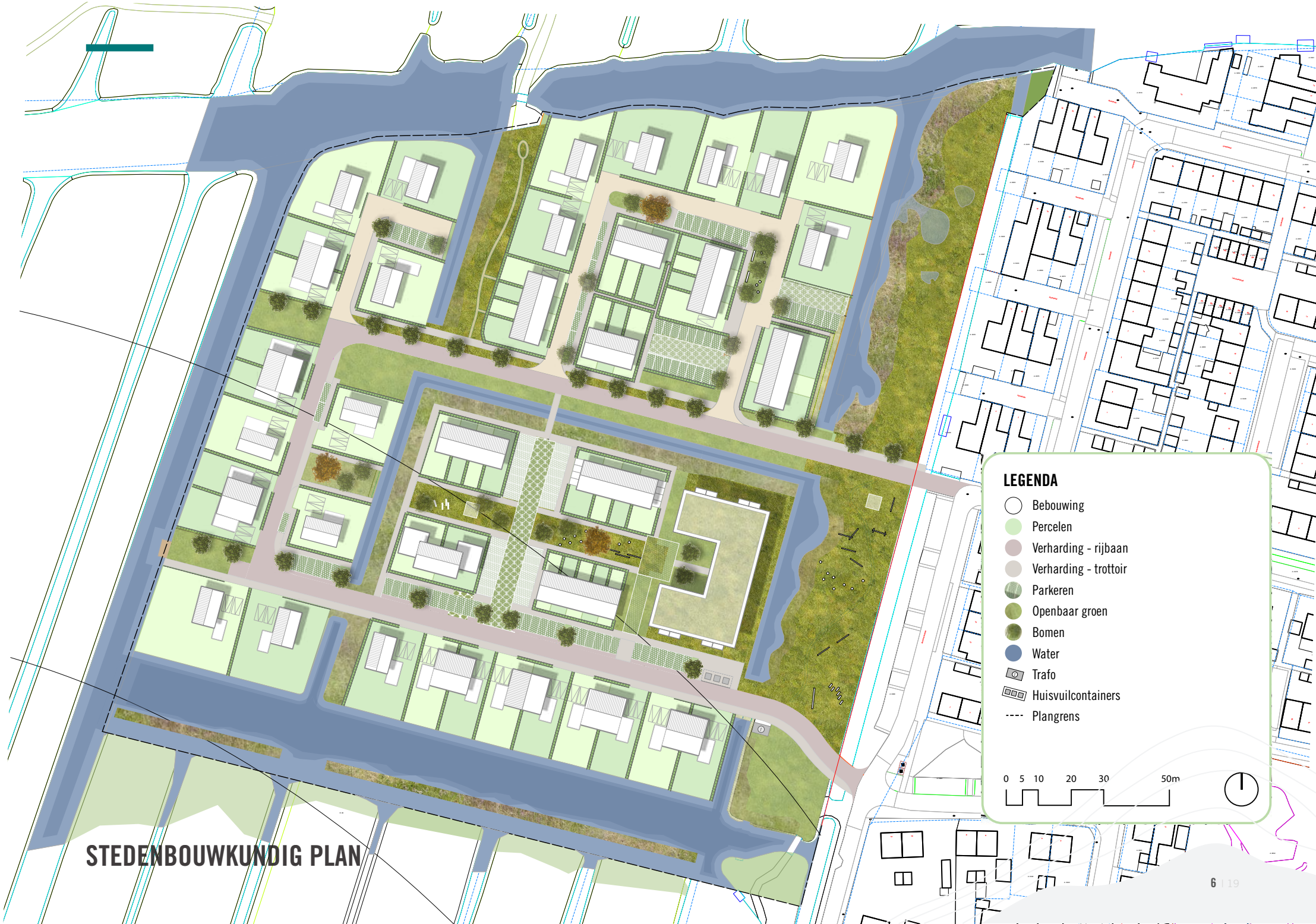
BOUWVELDEN



BOUWHOOGTEN & BEPLANTINGSHOOGTEN



SPELEN EN ONTMOETEN



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

WONINGAANTALLEN EN -TYPEN

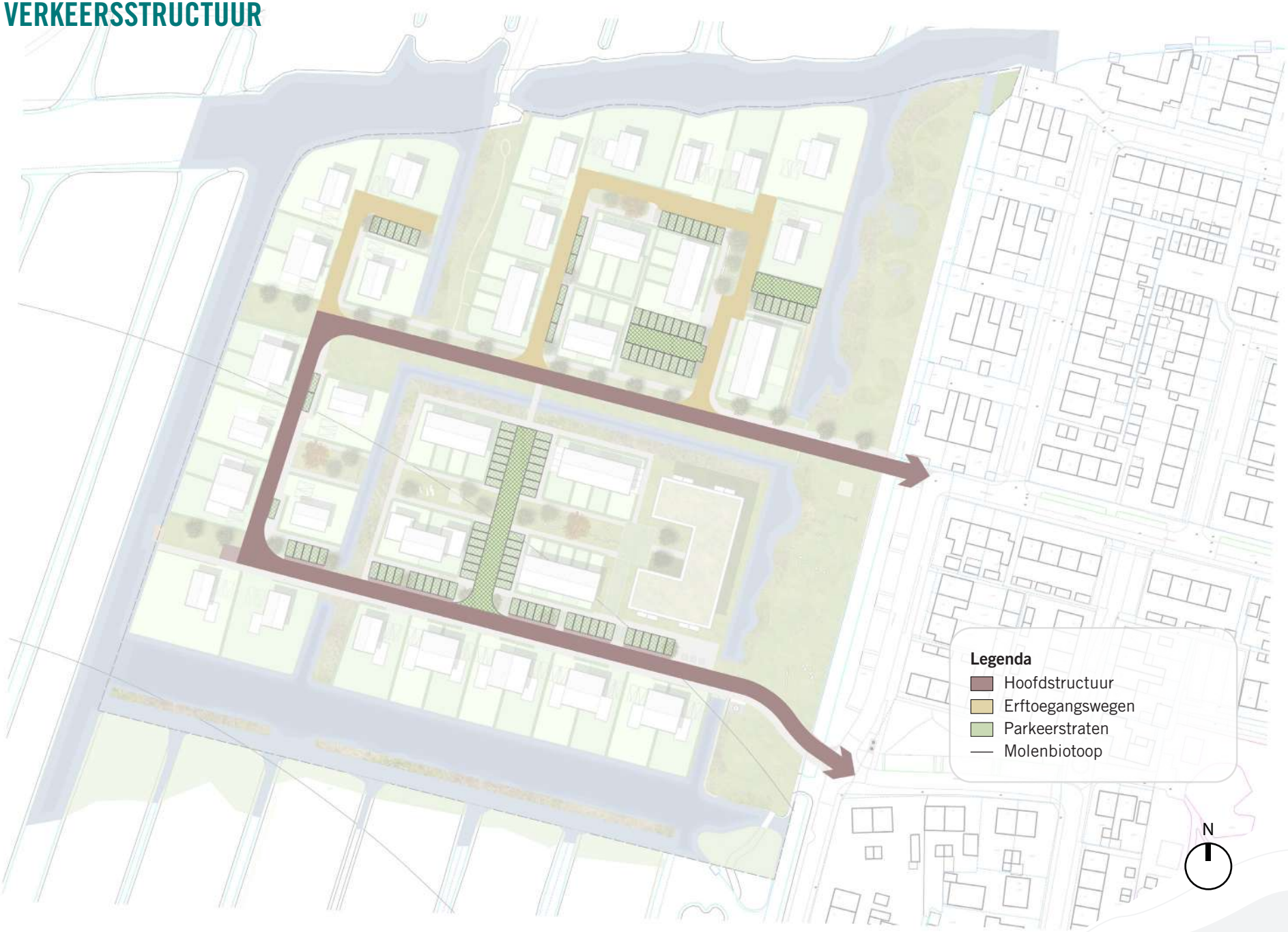


Woningdifferentiatie

	#	%
Sociaal	29	31
Middelduur	32	34,5
Duur	32	34,5
Totaal	93	100

Woningtypen	Woonvelden								Totaal
	1	2	3	4	5a	5b	6	7	
Rijwoningen - sociale huur					5				5
Appartementen - sociale huur						24			24
Bebo - betaalbare koop		6			8				14
Rijwoningen - middeldure koop		14			4				18
Twee-onder-één kapwoningen - dure koop	2		4		2		8		16
Vrijstaande woningen - dure koop	3	7	1	2			2	1	16
									93

VERKEERSSTRUCTUUR



GROENSTRUCTUUR & BEPLANTINGSPLAN

DE ERVEN VAN BLESKENSGRAAF

GROENSTRUCTUUR



OEVERS

Natuurvriendelijke oever



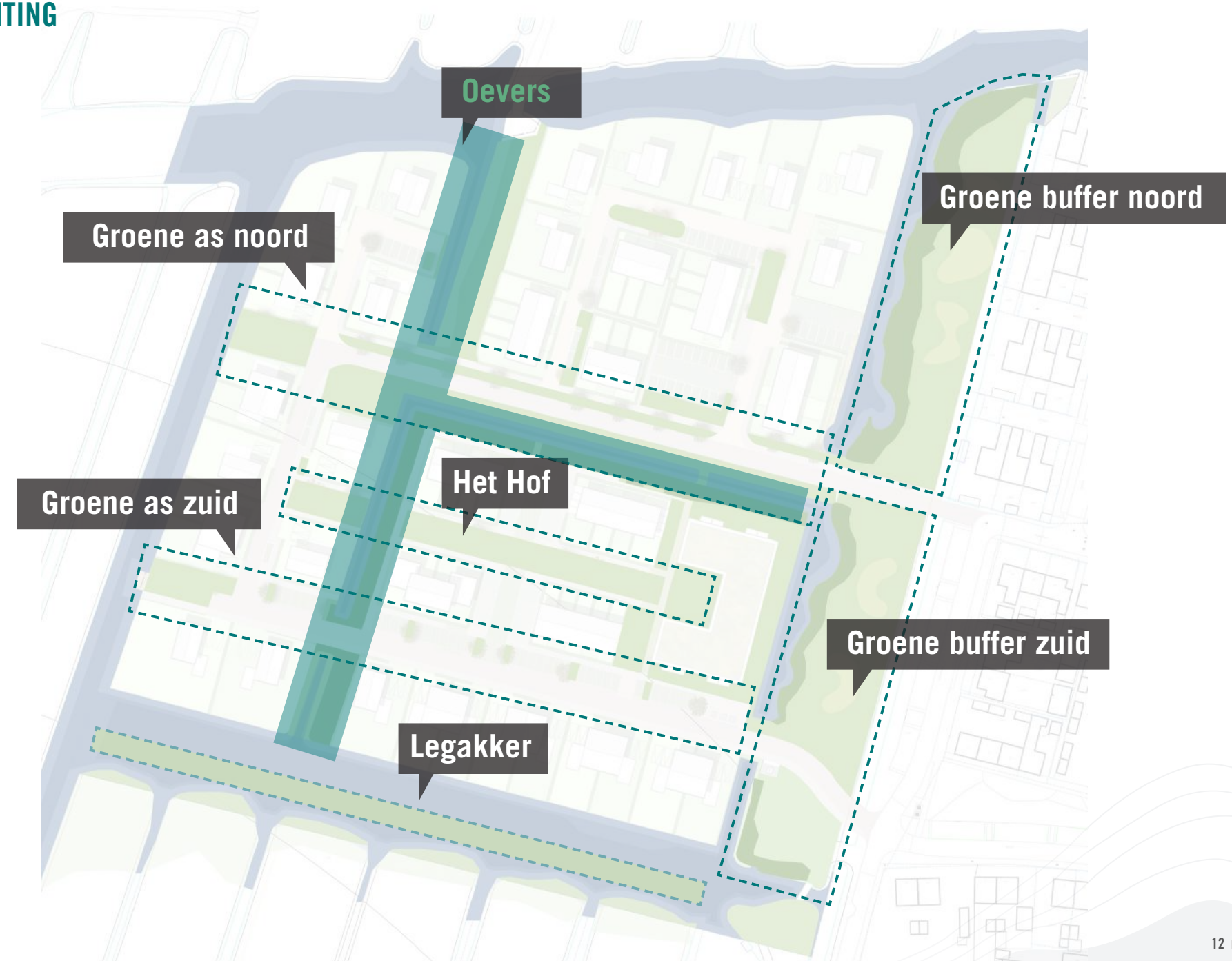
- Natuurvriendelijke oever van minimaal 1:5
- Ecologisch beheer
- Soorten laten groeien zoals Grote kattenstaart, gewone wederik, zwanenbloem, gewone valeriaan en gele lis
- Natuurvriendelijke oever aan minimaal 1 zijde van de watergang

Beschoeiing

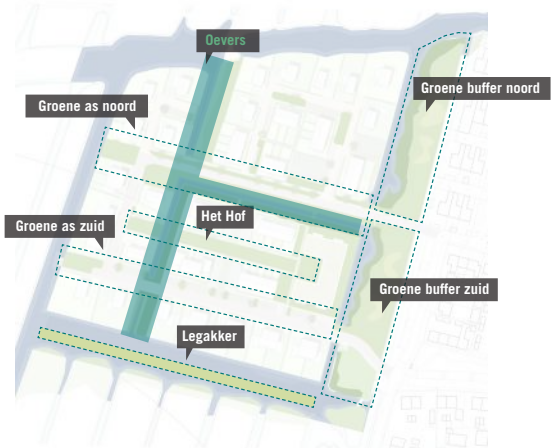


- Verlaagde tuinen/vlonder
- Geen steigers of vlonder in watergangen
- Geen hoge beplanting of bomen aan waterkant
- Geen schuttingen of hekwerken aan waterkant

BEPLANTING


Oevers
Groene buffer noord
Groene as noord
Het Hof
Groene as zuid
Groene buffer zuid
Legakker

BEPLANTINGSPLAN
DE ERVEN VAN BLESKENSGRAAF



GROENE AS ZUID

Maximale hoogte
In verband met de molenbiotoop bedraagt de maximale hoogte van de beplanting 8 meter.

Beplanting
- Krentenboompje

Beheer
- Cyclisch beheer / jaarlijks bijsnoeien maaid en afgevoerd
- De natuurvriendelijke oever wordt 2 keer paar jaar gemaaid en maaisel wordt afgevoerd







GROENE AS NOORD

Beplanting
- Spaanse aak (Acer campestre)
- Natuurvriendelijke oever aan de noordzijde ivm zonlicht (zuidelijk talud steiler)

Beheer
- Cyclisch beheer / jaarlijks bijsnoeien
- natuurvriendelijke oever wordt 1 keer per jaar gemaaid en afgevoerd. Bij elke maaibeurt wordt 50% van de vegeatie behouden.







OEVERS

NATUURVRIENDELIJKE OEVER

Beplanting
- Drasoever
- Kruidenrijk grasland

Beheer
- Drasoever wordt 1 keer per jaar gemaaid en afgevoerd. Bij elke maaibeurt wordt 50% van de vegeatie behouden.
- Kruidenrijk grasland wordt twee keer per jaar gemaaid en afgevoerd

BESCHOEIING

- Verlaagde tuinen/vlonder
- Geen steigers of vlonder in watergangen
- Geen hoge beplanting of bomen aan waterkant
- Geen schuttingen of hekwerken aan waterkant

LEGAKKER

Maximale hoogte
In verband met de molenbiotoop bedraagt de maximale hoogte van de beplanting 8 meter.

Beplanting
- Knotwilgen en knotessen (Fraxinus ornus Pluimes is minder gevoelig voor essentaksterfte)
- Vochtig hooiland

Beheer
- De wilgen worden iedere 3 tot 5 jaar afgezet.
- Het vochtige hooiland wordt jaarlijks gemaaid.
- Het maaisel wordt na het maaien afgevoerd.







GROENE BUFFER NOORD

Maximale hoogte
In verband met de molenbiotoop bedraagt de maximale hoogte van de beplanting 9 meter.

Ingericht voor
- Natuurontwikkeling
- Waterberging
- Fauna door plaatsen insectenhotels en fauna uittreden

Beplanting
Bomen: Knotwilgen, knotessen (Fraxinus ornus Pluimes is minder gevoelig voor essentaksterfte)

Struikgewas:
Wilde liguster
Veldesdoorn
Meidoorn
Hazelaar

Kruidenrijk grasland

Natuurvriendelijke oever met Grote kattenstaart, gewone wederik, zwanenbloem, gewone valeriaan en gele lis

Poelen met een ruigterand, vergroot het leefgebied van amfibieën en libellen.

Beheer
- De wilgen en essen worden iedere 5 jaar afgezet.
- Struikgewas wordt ieder 3 jaar meegenomen met cyclisch beheer
- Kruidenrijk grasland wordt twee keer per jaar gemaaid







GROENE BUFFER ZUID

Maximale hoogte
In verband met de molenbiotoop bedraagt de maximale hoogte van de beplanting 9 meter.

Ingericht voor
- Natuurlijk spelen
- Wandelpad jaarrond toegankelijk

Beplanting
Bomen: Knotwilgen, knotessen (Fraxinus ornus Pluimes is minder gevoelig voor essentaksterfte), ratelpopulier

Struikgewas:
Wilde liguster
Veldesdoorn
Meidoorn
Hazelaar

Kruidenrijk grasland

Natuurvriendelijke oever met Grote kattenstaart, gewone wederik, zwanenbloem, gewone valeriaan en gele lis

Beheer
- De wilgen en essen en populier worden iedere 3 jaar afgezet.
- Struikgewas wordt ieder 3 jaar meegenomen met cyclisch beheer
- Kruidenrijk grasland wordt twee keer per jaar gemaaid en afgevoerd
- De natuurvriendelijke oever wordt 2 keer paar jaar gemaaid en maaisel wordt afgevoerd.







HET HOF

In het centraal gelegen hof vormt de collectieve buitenruimte het verlengde van de tuin waar ontmoeten en groen samenkomt.

Maximale hoogte
In verband met de molenbiotoop bedraagt de maximale hoogte van de beplanting 8 meter.

Beplanting
- Fruitbomen en enkele walnoot (buiten molenbiotoop)
- Vaste planten aan de randen tbv biodiversiteit (denk aan zonnehoed, duizendblad, salvia etc)

Beheer
- De fruitbomen worden hebben cyclisch beheer nodig tbv nieuwe scheuten. Onderhoud gaat 4 jaar na aanplant in.
- De walnoot valt onder cyclisch beheer
- Vaste planten vallen onder cyclisch beheer

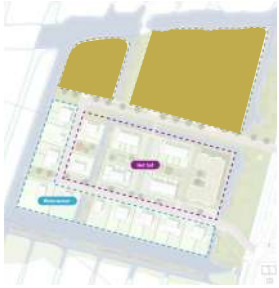
BEELDKWALITEIT

DE ERVEN VAN BLESKENSGRAAF

WOONSFEREN



DE ERVEN



ALGEMEEN I AMBITIE

De erven krijgt een eigentijdse, landelijke uitstraling die voortbouwt op de **agrarische karakteristiek** van de omgeving.





SITUERING EN ORIËNTATIE

- Gebouwen worden zorgvuldig rondom een gezamenlijke erf- of verblijfsruimte geplaatst.
- De bebouwing krijgt een informele situering, waarbij kleine verspringingen in de rooilijn mogelijk zijn.
- De **overgang tussen privé, collectief en openbaar wordt zorgvuldig vormgegeven:** delfse stoep, geveltuin.





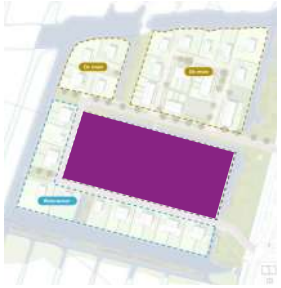
HOOFDVORM

- De bebouwing bestaat uit **eenvoudige, herkenbare hoofdvolumes** die refereren aan agrarische schuren en bijgebouwen.
- **Lage goothoogte** voor de uitstraling van agrarische typologie (max 4m hoog).
- Als kapvorm wordt in hoofdzaak een eenvoudig zadeldak toegepast.





HET HOF



ALGEMEEN I AMBITIE

In de 'hof'-sfeer staan verschillende woningtypen direct aan een collectieve, groene ruimte.
Natuurlijke materialen, met voornamelijk hout als belangrijk gevelmateriaal.





SITUERING EN ORIËNTATIE

- De woningen zijn met de voorgevel en entrees gericht op het **collectieve hof.**
- Vlonders, Delftse stoepen en groene erfzones kunnen worden toegepast om de overgang tussen woning en hof te verzachten.
- Parkeren en bergingen worden zorgvuldig ingepast aan de randen van het hof.





HOOFDVORM

Eenvoudige en herkenbare hoofdvormen vormen de basis.

- Noordelijk deel in 2 lagen met kap, zuidelijk deel in 1 laag met kap, appartementengebouw in 3 lagen.
- **Pergola's en andere overkappingen** kunnen worden ingezet om verschillende gebouwen en woningtypen visueel met elkaar te verbinden en bergingen onderdeel te laten zijn van het ensemble.
- Groendaken kunnen worden toegepast als onderdeel van de groene en ecologische uitstraling.

WATERWONEN



ALGEMEEN | AMBITIE

De woningen aan het water krijgen een eigentijdse, landelijke uitstraling die aansluit bij de ligging aan het landschap. **Een open en transparante architectuur** versterkt de relatie tussen binnen en buiten.

SITUERING EN ORIËNTATIE

- De oriëntatie en positionering van de woningen ondersteunen de richting van het landschap.
- Gevels aan de waterzijde zijn **open en transparant** en dragen bij aan de relatie tussen binnen en buiten.

HOOFDVORM

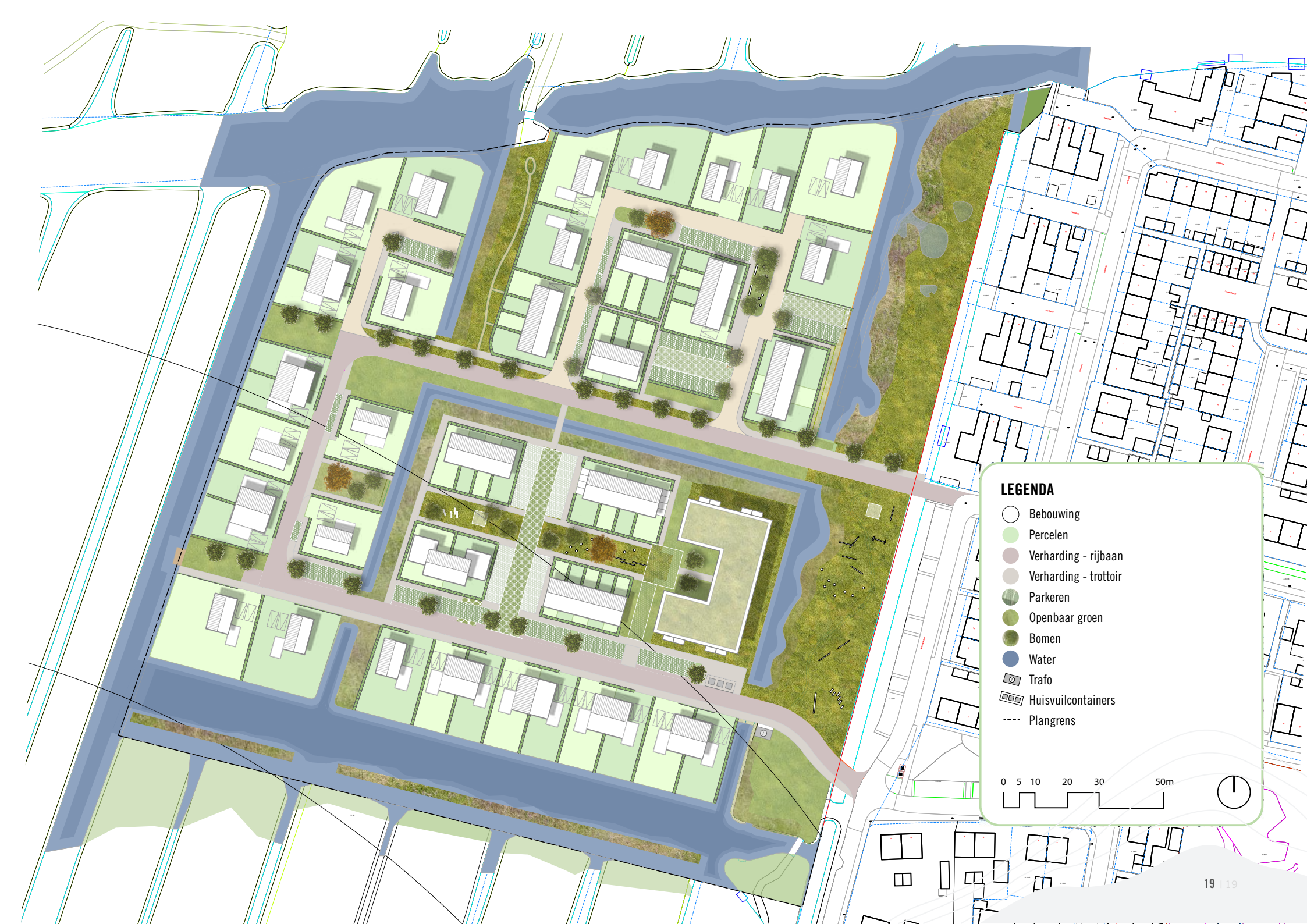
- De goot- en bouwhoogte houden rekening met de aanwezige molenbiotoop; **1 laag met kap.**
- Variatie in kapvorm en -richting is mogelijk, mits de samenhang en landschappelijke oriëntatie behouden blijven.










LEGENDA
Bebouwing
Percelen
Verharding - rijbaan
Verharding - trottoir
Parkeren
Openbaar groen
Bomen
Water
Trafo
Huisvuilcontainers
Plangrens
0 5 10 20 30 50m