



Havendijk Kom Noord | Oudenbosch

Beeldkwaliteitplan

november 2023

Aveco de Bondt

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: +31 88 004 82 12

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

Opdrachtgever: Gemeente Halderberge

Projectnummer: 221265

Datum: november 2023

Referentie: 221265_AdB_RAP_1001_4.0_BKP

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzingen plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
1.4 Relatie met welstandsnota	7
2. Plantoelichting	9
2.1 Gebiedsvisie	9
2.2 Bestaande sfeer en karakteristiek	9
3. Beeldkwaliteitscriteria	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Algemene criteria	17
3.3 Criteria per deelgebied	21



Havenlijk

Strijmondlaan

Schuitemaarstraat

Timberwolfstraat

Globale planbegrenzing (bron google earth)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Halderberge is voornemens om de noordrand van de kern Oudenbosch integraal te transformeren en af te ronden. Hierbij is ruimte voorzien voor onder andere waterberging, de herstructurering van de begraafplaats en op kleinere schaal woningbouwontwikkeling. Momenteel kent het gebied leegstand, is het onsamenhangend en vormt het geen representatieve entree/rand voor het dorp.

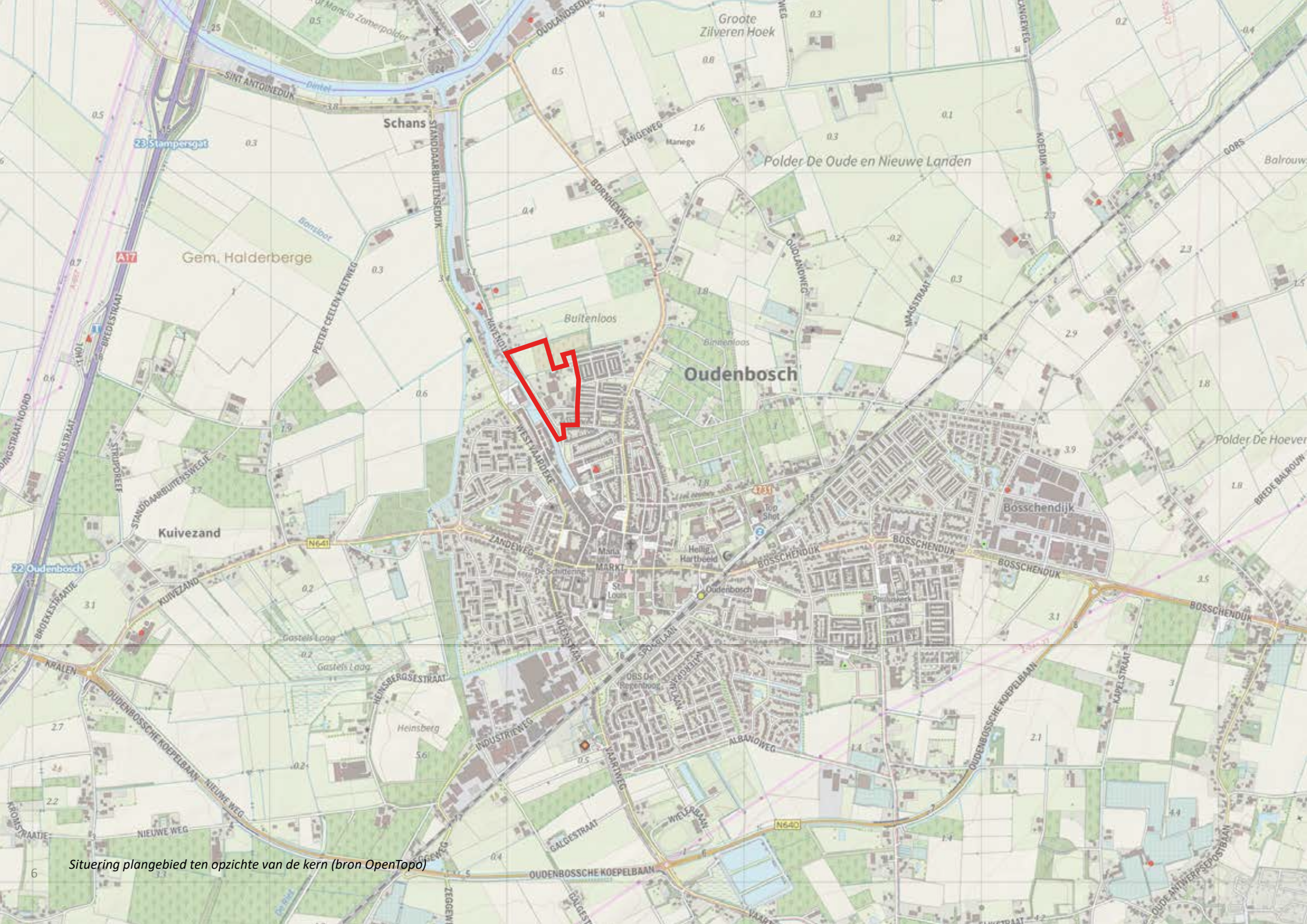
Onderhavig document is het beeldkwaliteitplan waarin eisen en spelregels zijn opgenomen voor de architectonische uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de

openbare ruimte. Basis voor onderhavig beeldkwaliteitplan is de gebiedsvisie 'Havendijk Kom Noord' (vastgesteld op 16-12-2021). De belangrijkste uitgangspunten in deze gebiedsvisie zijn:

- Maken nieuwe groene dorpsrand
- Afronding kern
- Aansluiting zoeken op bestaande woonwijk / mogelijk maken toekomstige ontwikkelingen
- Behoud zichtlijnen vanaf Havendijk
- Ruimte voor regionale waterberging



Zicht op deelgebied 5 vanaf de Havendijk (bron streetsmart)



Situering plangebied ten opzichte van de kern (bron OpenTopo)

1.2 Ligging en begrenzingen plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Oudenbosch op de overgang van dorp naar buitengebied. De begrenzingen van het plangebied worden gevormd door akkers aan de noordzijde, bestaande bebouwing aan de oost- en zuidzijde en de Havendijk, met achterliggend de jachthaven en de Mark, aan de westzijde. Er is onderscheid gemaakt tussen zes verschillende deelgebieden die als een mozaïek verspreid liggen in de dorpsrand.

1.3 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de ontwikkelingen en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een aantal criteria die onder andere gaan over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, oriëntatie, kleurstelling, materiaalgebruik, erfafscheidingen en de inrichting van de openbare ruimte.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van het woongebied faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

Naar de letter of de geest?

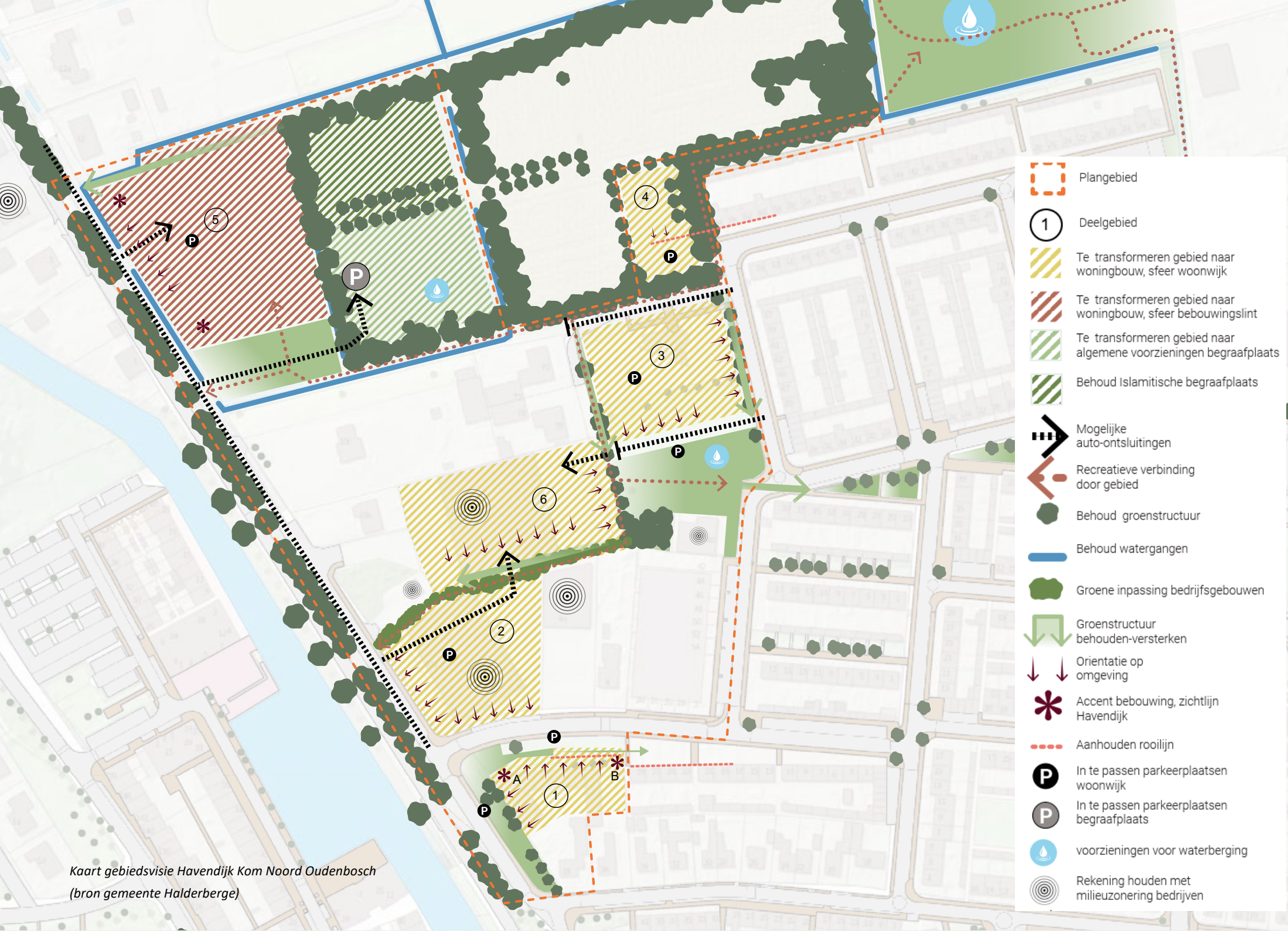
De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde criteria zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. Wanneer echter in specifieke gevallen niet aan de criteria kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, in de geest van dit beeldkwaliteitplan, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de criteria.

1.4 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een korte beschrijving van de gebiedsvisie en beschrijving van de huidige karakteristiek, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd.



Ligging plangebied en deelgebieden geprojecteerd op de luchtfoto (bron google earth)



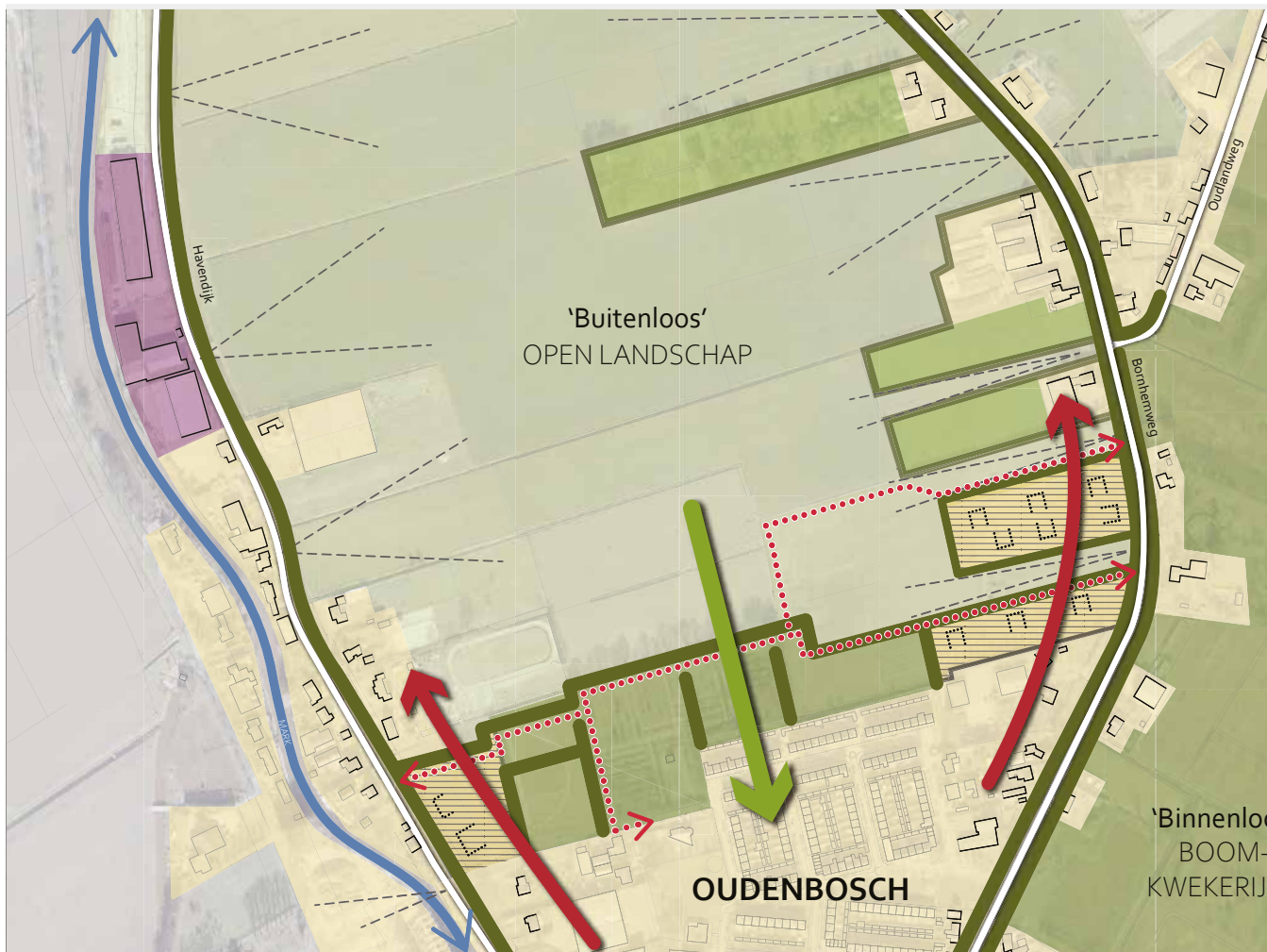
Kaart gebiedsvisie Havendijk Kom Noord Oudenbosch
(bron gemeente Halderberge)

2. Plantoelichting

2.1 Gebiedsvisie

De gebiedsvisie 'Havendijk Kom Noord' (vastgesteld d.d. 16-12-2021) voorziet in een stedelijke ontwikkeling aan de noordwestelijke rand van het dorp bij de historische linten. Hier wordt een verbinding gemaakt tussen de bestaande woonwijken en de nieuwe ontwikkelingen. In de tussenliggende gebieden wordt de verbinding tussen het landschap en het dorp versterkt.

Hier is ruimte voor diverse groene ontwikkelingen, zoals een begraafplaats, waterberging, boomgaarden en diverse recreatieve functies. Hierdoor ontstaat er een attractieve samenhangende groene dorpsrand die ruimte biedt aan publieke functies, recreatie, wonen en ruimtelijke vraagstukken zoals waterberging.



Gebiedsvisie Bornhemweg (bron Compositie 5 stedenbouw bv)

Het totale plangebied is op te delen in zes verschillende deelgebieden die als een mozaïek verspreid liggen over het plangebied. De deelgebieden hebben allen hun eigen sfeer en karakteristiek die aansluit op de omliggende omgeving. Vijf deelgebieden (1 t/m 4 en 6) zullen transformeren naar woongebieden waarbij de ontwikkelingen in het gebied passend zijn bij de bestaande woonwijk met ruimtelijk en programmatische kwaliteitsverbeteringen. Deelgebied 5 zal deels transformeren naar woningbouw die past bij de sfeer van het bebouwingslint Havendijk. Onderdeel van deelgebied 5 is de begraafplaats. De ontwikkelingen in dit gebied zijn passend in de sfeer van de huidige begraafplaats en te verdelen in een zuidelijk en noordelijk deel. In het zuidelijke deel van de begraafplaats zullen de entree, de parkeerplaatsen en het ontmoetingsgebouw worden gerealiseerd. In het noordelijke deel blijft de islamitische begraafplaats (resevering) intact.

In het plangebied worden grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen, half-vrijstaande woningen en vrijstaande woningen voorzien. De verschillende woningtypologieën worden evenredig verspreid over de woongebieden waardoor er een verschillend en afwisselend karakter ontstaat.

2.2 Bestaande sfeer en karakteristiek

Hierna volgt een beschrijving van de huidige sfeer en karakteristiek van de verschillende deelgebieden.



Havendijk met groenstructuur



Bebouwing aan de Schuitemaarstraat



Karakteristieke hoek Havendijk/Schuitemaarstraat

Deelgebied 1 Havendijk/Schuitemaarstraat (zuid)

Deelgebied 1 is gelegen op de hoek Havendijk/Schuitemaarstraat. Ten noorden van de Schuitemaarstraat is deelgebied 2 gelegen. De Havendijk vormt een historisch lint die de dorpskern met het buitengebied verbindt. Een duidelijke groenstructuur met waardevolle bomen begeleid het lint. Aan de Havendijk zijn verschillende woningtypologieën te vinden die zorgen voor een afwisselend beeld. De Schuitemaarstraat is een woonstraat met rijwoningen in twee bouwlagen met zadeldak. De bouwmassa's hebben hier een eenvoudige en heldere hoofdvorm. Het metselwerk is uitgevoerd in donker roodbruin en de dakpannen zijn uitgevoerd in de kleur antraciet. De woningen zijn grotendeels georiënteerd op de Schuitemaarstraat. Bij één bouwblok zijn

de achterkanten gelegen aan deze woonstraat. Parkeren vindt plaats in het openbaar gebied, zowel in de vorm van langs- als haaksparkeren, waarbij de langspaarkeerplaatsen zijn uitgevoerd in een open verharding. Waar de Havendijk een duidelijke groenstructuur kent, ontbreekt dit bij de Schuitemaarstraat. Uitzondering vormt de groenstrook ter hoogte van het plangebied die evenwijdig aan de Schuitemaarstraat en de Havendijk is gesitueerd. Kenmerkend voor dit deelgebied is de markante hoek Havendijk/Schuitemaarstraat die binnen de ruimtelijke structuur prominent in het zicht ligt vanaf de Havendijk. Beide straten zijn vormgegeven in eenzelfde betonstraatsteen en zijn voorzien van een trottoir (uitgevoerd in de traditionele grijze betontegel).



Deelgebied 2 Havendijk/Schuitevaarstraat (zuid)

Deelgebied 2 ligt ten noorden van deelgebied 1 en sluit eveneens aan op de Havendijk en Schuitevaarstraat. Aan de oostzijde wordt het deelgebied begrensd door 'Sportivo Healthcenter Oudenbosch' met bijbehorend parkeerterrein. Vanuit het deelgebied zijn er, over de hoger liggende Havendijk, duidelijke zichtlijnen richting de jachthaven en de recent ontwikkelde woningen aan de Turfhoofd, gelegen ten westen van de haven. De woningen aan deze zijde kennen een afwisselend beeld door een verschil in typologie, kleurgebruik en kaprichting. Een essenbomenrij vormt een duidelijke groenstructuur langs de Havendijk.



Deelgebied gezien vanaf de hoger liggende Havendijk



Zicht vanuit de Schuitevaarstraat op het deelgebied en 'Sportivo Healthcenter Oudenbosch'



Zichtlijn richting jachthaven en Turfhoofd

Deelgebied 3 Okidoki

Aan de oostzijde grenst deelgebied 3 aan de Strijmondlaan en een samenhangende woonbuurt die zich kenmerkt door rijwoningen in een stempelstructuur. De bouwmassa's hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak. Het metselwerk is uitgevoerd in donker roodbruin en de dakpannen zijn antraciet. Parkeren in de openbare ruimte is vormgegeven middels langspaarkeerplaatsen. Op een aantal kopse kanten van de bouwblokken zijn garageboxen gesitueerd.

Aan de westzijde van deelgebied 3 liggen twee vrijstaande kavels (Strijmondlaan 70 en 76) die worden ontsloten door een weg met haakspaarkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied. Het plangebied wordt aan deze zijde begrensd door een waardevolle landschappelijke groenstructuur die de overgang met de begraafplaats vormt. Ten zuiden van het deelgebied is een grote open groene ruimte aanwezig met gazon, enkele bomen en (te behouden) speelmogelijkheden. Een groenstrook met bomen en bosplantsoen aan de oost- en westzijde verbindt de groenstructuren aan de zuid- en noordzijde met elkaar. Kortom: het plangebied is landschappelijk ingekaderd door bestaand groen.



Zicht op plangebied en openbaar groen vanaf Strijmondlaan



Ontsluiting naar woningen met nummers 70 en 76 met zicht op de waardevolle groenstructuur langs de begraafplaats



Strijmondlaan met groenstrook

Deelgebied 4 Strijmondlaan 68

Deelgebied 4 functioneert momenteel als entree naar de begraafplaats. Dit relatief kleine deelgebied sluit aan de oostzijde aan op de Strijmondlaan; een stenige woonstraat met weinig openbaar groen. Parkeren vindt hier deels op het trottoir plaats door middel van langsparkeren op straat. Tussen de woningen aan de Strijmondlaan en het plangebied staan waardevolle bomen die onderdeel vormen van een groenstructuur rondom de begraafplaats. Deze groenstructuur loopt door aan de zuidzijde van het deelgebied. Ten zuiden van deze structuur sluit het gebied aan op deelgebied 3. Aan de noord- en de westzijde wordt het plangebied omsloten door de begraafplaats.



Zicht vanuit Strijmondlaan op het plangebied



Entree naar de begraafplaats



Groenstructuur en ontsluiting ten zuiden van het plangebied

Deelgebied 5 Havendijk / begraafplaats

Deelgebied 5 is onder te verdelen in een westelijk en oostelijk deel die van elkaar gescheiden worden door een waardevolle bomenstructuur. Beide delen worden omsloten door een regelmatig en langgerekt watersysteem dat onderdeel is van de natte polder Buitenloos.

Het westelijk deel, wat nu functioneert als weide, sluit direct aan op de Havendijk. Vanaf het oude groene lint heeft men duidelijk zicht op het deelgebied. De weide verbindt momenteel de groenstructuur van de Havendijk met de groenstructuur bij de begraafplaats en het achter gelegen buitengebied. Aan de zuid-

en noordzijde wordt het plangebied omsloten door vrijstaande woningen op ruime percelen.

Onderdeel van deelgebied 5 is de begraafplaats die aan de oostkant van het gebied is gelegen. De begraafplaats is onder te verdelen in een zuidelijk- en noordelijk deel. In het zuidelijke deel is de begraafplaats bereikbaar via een entree aan de Strijmondlaan. In het noordelijke deel is een islamitische begraafplaats gelegen. De begraafplaats wordt naast de waterlopen ook omsloten door een dichte groenstructuur met waardevolle bomen en heesters.



Zicht op het plangebied vanaf de Havendijk



Zicht op deelgebied 5 vanuit onderzijde Havendijk



Deelgebied 5 in vogelvlucht

Deelgebied 6 Havendijk 10D

Deelgebied 6 is ten noorden van deelgebied 2 gelegen en wordt aan de zuidzijde begrensd door 'Sportivo Healthcenter Oudenbosch'. Aan de oostzijde sluit het deelgebied aan op de groenstructuur van de Strijmondlaan. Deze groenstructuur vormt samen met de groenstructuur aan de Drimmelaarstraat een verbinding met het oude lint Bornhemweg en het daarachter gelegen buitengebied. Ten zuiden van deze groenstructuur ligt 'Café-cafetaria 't Schuitje' bestaande uit één bouwlaag (plat afgedekt) en uitgevoerd in grijs metselwerk. Aan de noord- en westzijde sluit het gebied aan op vrijstaande woningen op ruime percelen.



Zicht op plangebied vanuit Havendijk



Zicht vanuit Drimmelaarstraat met daarvoor gelegen 'Café-cafetaria 't Schuitje'



Groenstructuur Drimmelaarstraat



Hoekbebouwing dient architectonisch in te spelen op hoekligging

3. BEELDKAWALITEITCRITERIA

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden naast de algemene criteria ook criteria per deelgebied geformuleerd. Gezien de stedenbouwkundige samenhang tussen enkele gebieden worden de deelgebieden 2 en 6 samengevoegd en de deelgebieden 3 en 4. Naast criteria voor de bebouwing worden er tevens criteria voor de openbare ruimte geformuleerd. Aangezien de gebiedsvisie Havendijk Kom Noord, en dus niet een gedetailleerd stedenbouwkundig plan, de basis vormt, betreft het criteria op hoofdlijnen.

3.2 Algemene criteria

Sfeer en identiteit

Om een aangenaam en duurzaam woonmilieu te realiseren is zowel een ambitieus als realistisch plan noodzakelijk. Daarom wordt in dit beeldkwaliteitplan in de eerste plaats het ambitieniveau geregeld. De ambitie is het realiseren van een aantrekkelijk, gevarieerd, groen en karaktervol woongebied met een tijdloos karakter. De kernwaarden voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn:

- dorps wonen, rust, ruimte, groen en geborgenheid
- variatie in woningen en architectuur
- de structuur is afwisselend, informeel en kleinschalig met ruimte voor groen en water
- informele, ontspannen routes voor langzaam verkeer
- landschappelijk raamwerk als ruggengraat
- de gekozen opzet heeft een grote mate van flexibiliteit en is makkelijk faseerbaar



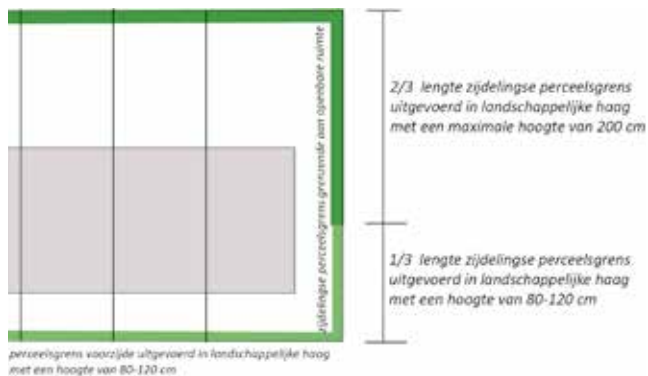
Tweezijdige oriëntatie hoekwoningen



Hoekbebouwing dient architectonisch in te spelen op de hoekligging



Landschappelijke hagen met inheemse soorten



Verdeling erfafscheiding zijdelingse perceelsgrens



Zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak

Oriëntatie en hoeken

De woningen zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte. Dit betekent dat de woningen met hun voorgevel (meest representatieve gevel) naar de straat gericht zijn. De hoofdstructuur wordt versterkt door de oriëntatie van de woningen. Op hoeken van straten hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie. Kopgevels die vol zichtbaar zijn, hebben een verzorgde gevelindeling (bijvoorbeeld door het toepassen van overhoekse elementen, kapverdraaiingen, verspringingen in het verticale en horizontale vlak, het omzetten van raampartijen en de situering van de entree).

Overgang privé/openbaar

Om de dorpse karakteristiek te benadrukken worden de overgangen privé/openbaar vormgegeven door hagen. In het kader van biodiversiteit en natuurinclusief bouwen is gekozen voor landschappelijke hagen bestaande uit inheemse soorten zoals een combinatie van liguster, esdoorn en beuk. Aan de voorzijde van het perceel bedraagt de hoogte 80-120 cm, aan de zij- en achterkant maximaal 200 cm. Voor de zijdelingse perceelsgrens grenzende aan de openbare ruimte geldt dat deze voor minimaal 1/3 deel uit een lage haag dient te bestaan. Dit lage deel dient aan de voorzijde van het perceel gerealiseerd te worden zodat dit ten goede komt aan de openheid van de hoek (zie nevenstaande afbeelding).



Zonnepanelen in regelmatig patroon en afgestemd op het dakvlak

Duurzaamheid

Het toepassen van gebakken materialen, hout (met FSC keurmerk) en keramische dakpannen komt de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam. Niet alleen bij de woningen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam te zijn.

Het toepassen van zonnepanelen en –collectoren vormt uitgangspunt maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van de buurt.

Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en –collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak ipv erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)
- Plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend

In de openbare ruimte dient per deelgebied een aantal laadpalen voor elektrische auto's gerealiseerd te worden. Het exacte aantal zal in overleg met de gemeente bepaald worden.





Natuurlijke speelaanleiding



Natuurlijke speelaanleiding

Biodiversiteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Naast het voorschrijven van landschappelijke hagen als erfafscheiding, het vormgeven van parkeerplaatsen in de openbare ruimte in een open groene verharding dan wel middels een duurzame halfverharding, zijn er ook een aantal maatregelen in het kader van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen op perceel- en gebouwniveau:

- gezien de noodzaak van beperking van wateroverlast/uitdroging en hittestress is het wenselijk dat er voor particuliere percelen een verplichting wordt opgenomen voor een waterbergings- en infiltratievoorziening (bijvoorbeeld middels een regenton en in/uitritten uitvoeren in een open verharding)
- lostaande bijgebouwen (bergingen) dienen voorzien te worden van een vegetatiedak
- de woningen dienen voorzien te worden van natuurinclusieve maatregelen (zoals nestkastjes en nestgelegenheid voor vogels en insecten). Deze maatregelen dienen bij voorkeur zichtbaar te zijn en dienen ecologisch onderbouwd te worden

Trafo's en overige

De situering van trafo's en andere vergelijkbare voorzieningen mag geen negatieve uitstraling hebben op de openbare ruimte. Bij voorkeur worden ze zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, of verwerkt en afgestemd op/in een zijdelingse perceelsgrens dan wel landschappelijk ingepast. Eventuele zijden zichtbaar vanuit de openbare ruimte dienen verzorgd vormgegeven te worden.

Spelen en ontmoeten

De ontwikkelingen dienen te voldoen aan het gemeentelijk speelbeleid. Hierin is bepaald dat in nieuw te ontwikkelen wijken en herstructureringswijken ernaar wordt gestreefd om 3% van de openbare ruimte te reserveren voor spelen. Als het voetbalveld in deelgebied 3 (deels) komt te vervallen dient dit elders gecompenseerd te worden om weer aan de 3% regel te voldoen. Daarnaast dient bij de inrichting van de speelplekken



Waterdoorlatende verharding voor parkeerplaatsen in de openbare ruimte conform gemeentelijke standaard

rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid en bespeelbaarheid voor kinderen met een beperking. Het streven is 70% toegankelijk en 50% bespeelbaar.

In het plangebied is geen traditionele speelvoorziening of speeltuin voorzien. In overeenstemming met het duurzame en groene karakter van het plan wordt het spelen vormgegeven met diverse natuurlijke speelaanleidingen, zoals rotsblokken, stapstammen en klimbomen. Indien er een valdempende ondergrond nodig is zal gebruik gemaakt worden van rubber doorgroeimatten, zodat deze geheel opgaan in de groene omgeving.

Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het beleidsdocument “Algemene voorwaarden en Ontwerpnormen voor de civiel- en cultuurtechnische voorbereiding en uitvoering van projecten” van de gemeente Halderberge (7e druk

vastgesteld op 06-03-2020).

Er dienen voldoende laadpalen voor elektrische auto's opgenomen te worden in de openbare ruimte.

Inrichtingsplannen voor de openbare ruimte dienen te allen tijde ter beoordeling voorgelegd te worden aan de gemeente.

Materialisering

De langs- en haaksparkeerplaatsen in het openbaar gebied worden aangelegd in een waterdoorlatende verharding conform de gemeentelijke standaard.

De vrijliggende voet- en fietspaden worden aangelegd in een duurzame halfverharding conform de gemeentelijke standaard. Deze halfverharding wordt ook toegepast bij de retentievijver Bornhemweg.

Verlichting

De openbare verlichting gaat mee met het groene karakter van de wijk. De armaturen moeten energiezuinig zijn en voorzien van LED-verlichting. Hierbij dient ten aanzien van armaturen aangesloten te worden bij de bestaande/nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving (zoals de ontwikkelingen Bornhemweg en begraafplaats) zodat er sprake is van samenhang en eenduidigheid.

Privacy

Openbare wandelpaden dienen op een dusdanige wijze landschappelijk ingepast te worden dat de privacy (voorkomen inkijk tuinen) van de bestaande woningen gewaarborgd is.



Waterdoorlatende verharding voor parkeren begraafplaats conform gemeentelijke standaard



Halfverharding voor vrijliggende langzaamverkeerroutes (voetganger en fietser) afstemmen op standaard gemeente ter hoogte van retentievijver Bornhemweg

3.3 Criteria per deelgebied

Deelgebied 1 Havendijk/Schuitevaarstraat (zuid)



Locatie deelgebied 1

Sfeer en karakteristiek

De woningen dienen de bestaande ontsluitingsstructuur op een representatieve manier te begeleiden. Aan de zijde van de Havendijk en de hoek met de Schuitevaarstraat wordt de openbare groenstrook behouden. Hoeken van bebouwing die stedenbouwkundig gezien van belang zijn worden voorzien van een verbijzondering (met name hoek Havendijk/Schuitevaarstraat).



Eigentijds dorpse architectuurstijl met een eenvoudige en heldere hoofdvorm, verbijzondering hoeken en een uitvoering in donker roodbruin metselwerk met antracieten kap

Woningtypologie (conform gebiedsvisie, maximum aantal wordt geregeld in bestemmingsplan)

- (Circa) 11 grondgebonden woningen
- Typologie: rijwoningen en/of twee-onder-één kapwoningen

Plaatsing, situering en oriëntatie

- De woningen zijn georiënteerd op de Havendijk en de Schuitevaarstraat waarbij de hooforiëntatie op de Havendijk is. Aan de Havendijk mogen dus alleen voorzijden van woningen zichtbaar zijn
- De bebouwing aan de Schuitevaarstraat staat licht verspringend ten opzichte van de aangrenzende bestaande rooilijn
- De rooilijn van de bouwmassa aan de Havendijk bevindt zich in dezelfde lijn als de zijdelingse perceelsgrens van Timberwolfstraat 38
- Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan
- Aangebouwde bijgebouwen in de vorm van garages mogen niet op de hoek Havendijk / Schuitevaarstraat gelegen zijn
- Bij twee-onder-één kapwoningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd te worden (bij voorkeur twee opstelplaatsen naast elkaar)



Architectonische verbijzondering hoek Havendijk/Schuitevaarstraat en oostelijke hoek grenzende aan de Schuitevaarstraat



Verbijzonderen hoek Havendijk/Schuitevaarstraat

Massaopbouw

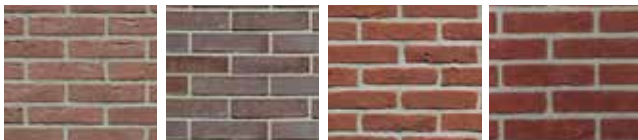
- Alle woningen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met kap
- De bouwmassa's hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm en worden voorzien van een zadeldak die eventueel gecombineerd wordt met een dwarskap
- Een bouwmassa met rijwoningen dient geleed te worden zodat de dorpse karakteristiek versterkt wordt (bijvoorbeeld door een kapverbijzondering)
- Maximaal 6 rijwoningen per bouwmassa zodat de korrelmaat aansluit bij de dorpse karakteristiek

Gevelkarakteristiek

- De architectuurstijl is 'eigentijds dorps'
- De woningen/bouwblokken dienen één samenhangend ensemble te vormen
- De woning op de hoek van de Havendijk en Schuitevaarstraat dient architectonisch verbijzonderd te worden (bijvoorbeeld door middel van een kapverbijzondering, een accent in bouwhoogte, een toevoeging in de vorm van een erker of een combinatie van deze). Dit geldt tevens voor de zichtbare oostelijke hoek die de overgang vormt met de aangrenzende bestaande bebouwing

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Basismateriaal voor de gevel is metselwerk
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in donker roodbruin (aansluitend op bestaande bebouwing) met eventueel ondergeschikte accenten in hout, leem en natuursteen
- De kap dient uitgevoerd te worden met een keramisch pannendak of middels leien, in de kleur antraciet



Donker roodbruin metselwerk vormt het uitgangspunt

- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik
- Tussen de woningen mogen lichte kleurnuances worden toegepast om de diversiteit en het dorpse karakter te versterken.

Overgang privé / openbaar

- Bouwmassa's aan de Havendijk hebben een heldere en duidelijke overgang van privé naar openbaar waarbij de volumes rechtstreeks grenzen aan de openbare groenstrook danwel voorzien worden van een voortuin met een landschappelijke haag met een hoogte van maximaal 120 centimeter als erfafscheiding
- De zijdelingse perceelsgrens, aansluitend op de openbare ruimte, wordt vormgegeven door een landschappelijke haag met een hoogte van maximaal 120 cm voor minimaal 1/3 van de perceelslengte. Het overige deel mag een hoogte van maximaal 200 cm hebben
- De voorzijde (indien er sprake is van een voortuin) wordt vormgegeven door een landschappelijke haag met een maximale hoogte van 120 cm

Openbare ruimte

- Haaks- en langsparkeren aan de zijde van de Schuitevaarstraat vindt plaats op straatniveau (aansluitend bij bestaande parkeerplaatsen). Langsparkeren aan de zijde van de Havendijk vindt plaats op trottoirniveau (als onderdeel trottoir)
- Parkeerplaatsen worden vormgegeven in een waterdoorlatende verharding conform de gemeentelijke standaard
- Waardevolle bestaande bomen worden ingepast
- De openbare groenzone wordt ingericht met gras en enkele bomen (aandacht voor biodiversiteit)
- Het kleur- en materiaalgebruik van het trottoir en de rijweg sluit aan bij de bestaande materialisering van de huidige profielen
- Eventueel ruimte voor waterberging in de openbare groenstrook

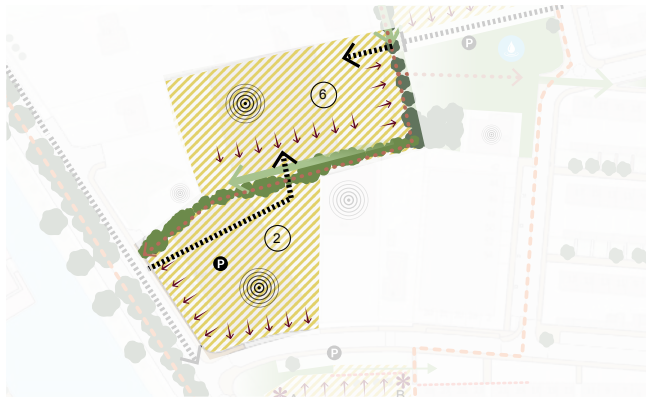


Geleding van een bouwmassa met rijwoningen middels kapverbijzondering om de dorpse karakteristiek te versterken



Afwisselend dorps straatbeeld door geleding in de bouwmassa, samenhang door materiaal- en kleurgebruik

Deelgebied 2 Havendijk/Schuitevaarstraat (noord) en deelgebied 6 Havendijk 10 D



Locatie deelgebied 2 en 6

Sfeer en karakteristiek

De deelgebieden 2 en 6 grenzen aan elkaar. Door de deelgebieden te voorzien van een groene verbinding, en deze te koppelen aan de bestaande oostelijke groengebieden, ontstaat er een groene verbinding tussen de Bornhemweg en Havendijk. De woningen dienen de bestaande ontsluitingsstructuur (Havendijk en Schuitevaarstraat) op een representatieve manier te begeleiden waarbij er qua criteria aansluiting gezocht wordt bij deelgebied 1. Uitzondering vormen de woningen aan de Havendijk die zicht hebben op de jachthaven. Een verbijzondering in de architectuur om vanuit de woning de jachthaven beleefbaar te maken is voorstelbaar (rekening houdende met het hoogteverschil van de Havendijk).

De bebouwing achter de bebouwing aan de Havendijk en Schuitevaarstraat kent een grotere mate van vrijheid passend binnen de dorps karakteristiek. Binnen de deelgebieden dient een vrijliggende langzaamverkeersverbinding opgenomen te worden als onderdeel van een recreatieve route die de Bornhemweg met de Havendijk verbindt.

Woningtypologie (conform gebiedsvisie, maximum aantal wordt geregeld in bestemmingsplan)

- Deelgebied 2 (circa) 10 grondgebonden woningen
- Deelgebied 6 (circa) 9 grondgebonden woningen
- Het woningbouwprogramma bestaat uit rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en/of vrijstaande woningen

Plaatsing, situering en oriëntatie

- De woningen zijn georiënteerd op de Havendijk, Schuitevaarstraat, de oostelijke groenzone en een eventuele nieuwe ontsluiting en begeleiden deze op representatieve wijze
- De woningen staan in een licht verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar
- Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan
- Aangebouwde bijgebouwen in de vorm van garages mogen niet op een hoek gesitueerd zijn
- Bij vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd te worden (bij voorkeur twee opstelplaatsen naast elkaar)



Diversiteit vergroot de dorps karakteristiek (verschil in gevelindeling, kleur en massaopbouw)

Massaopbouw

- Alle woningen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met kap. Levensloopbestendige woningen dienen uitgevoerd te worden met een dakopbouw die voorzien is van een (gedeeltelijke) kap
- De bouwmassa's aan de Havendijk en Schuitevaarstraat hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm en worden voorzien van een zadeldak die eventueel gecombineerd wordt met een dwarskap. De overige woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm waarbij de kapvorm vrij is
- Diversiteit en afwisseling in bouwmassa's vergroten de dorps karakteristiek
- Hoekbebouwing dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur dan wel een ondiepe uitbouw annex serre of een kapverdraaiing

Gevelkarakteristiek

- De architectuurstijl is 'eigentijds dorps'
- De woningen aan de Havendijk en Schuitevaarstraat hebben een samenhang in architectuurstijl en sluiten aan op de criteria uit deelgebied 1. Voor de overige woningen geldt

een grotere mate van vrijheid. Afwisseling in kapvorm en kleur- en materiaalgebruik vormt hier een versterking van de dorpse setting

- De woningen aan de zijde van de Havendijk (met zicht op de jachthaven) mogen architectonisch verbijzonderd worden. Terrassen, loggia's etc. mogen op de verdiepingen toegepast worden om van hieruit zicht op de jachthaven te hebben. Een en ander moet wel passen binnen de dorpse karakterstiek
- Bij de woningen aan de Havendijk dient een geleiding aangebracht te worden middels verbijzonderingen/accenten in het gevelvlak om de schaal en ontsluiting aan te geven

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Basismateriaal voor de gevel is metselwerk. Beperkte onderdelen in de gevel mogen uitgewerkt worden met natuurlijke ondersteunde materialen zoals hout, leem en natuursteen
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rood/bruine aardetinten of wit. Tevens behoren stucwerk (al dan niet gecombineerd met metselwerk) in wit en gekeimd metselwerk in wit tot de mogelijkheden. Dit geldt echter niet voor de woningen aan de Havendijk en Schuitemaarstraat. Deze dienen, in aansluiting op de woningen in deelgebied 1, uitgevoerd te worden in donker roodbruin metselwerk en een kap in de kleur antraciet
- De kap dient uitgevoerd te worden met een keramisch pannendak of middels leien in de kleur antraciet
- Tussen de woningen mogen lichte kleurnuances worden toegepast om de diversiteit en het dorpse karakter te versterken
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik

Overgang privé / openbaar

- De erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte worden vormgegeven door landschappelijke hagen vormgegeven door inheemse soorten (bijvoorbeeld een

combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk)

- De zijdelingse perceelsgrens, aansluitend op de openbare ruimte, wordt vormgegeven door een landschappelijke haag met een hoogte van maximaal 120 cm voor minimaal 1/3 van de perceelslengte. Het overige deel mag een hoogte van maximaal 200 cm hebben
- De voorzijde wordt vormgegeven door een landschappelijke haag met een hoogte van maximaal 120 centimeter

Openbare ruimte

- Creëren van een groene ruimte die de Havendijk verbindt met het groen ten zuiden van deelgebied 3
- Aanleggen van een vrijliggende langzaamverkeersverbinding als onderdeel van een recreatieve route tussen Havendijk en Bornhemweg. De langzaamverkeersverbinding dient middels een halfverharding vormgegeven te worden
- Openbaar parkeren aan de zijde van de Havendijk wordt op een eenduidige manier opgelost als bij deelgebied 1 (op trottoir) zodat er sprake is van een eenduidig en samenhangend profiel

- Een eventuele nieuwe ontsluiting dient qua materiaal- en kleurgebruik afgestemd te worden op de bestaande aangrenzende ontsluitingsstructuur
- Parkeerplaatsen worden in een waterdoorlatende verharding uitgevoerd conform de gemeentelijke standaard

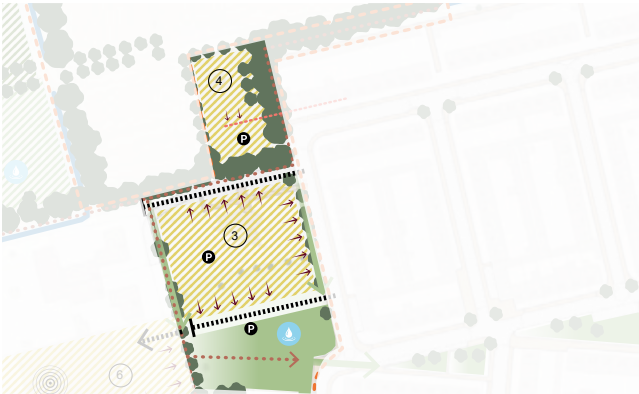


Vrijheid in kapvorm en massaopbouw voor woningen die achter de woningen Havendijk en Schuitemaarstraat zijn geprojecteerd, woningen staan in licht verspringende rooilijn



Voor bebouwing aan de Havendijk en Schuitemaarstraat wordt het kleur- en materiaalgebruik afgestemd op deelgebied 1, nuances in kleurgebruik mogelijk

Deelgebied 3 Okidoki en deelgebied 4 Strijmondlaan 68



Locatie deelgebied 3 en 4

Sfeer en karakteristiek

Deelgebieden 3 en 4 sluiten aan op de woonbuurt aan de Strijmondlaan bestaande uit rijwoningen in een samenhangende stempelstructuur. Echter, gezien de stedenbouwkundige en landschappelijke setting, kunnen beide deelgebieden een eigen doch samenhangende sfeer en karakteristiek krijgen.

Binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur vormt het gebied een eigen samenhangende eenheid die omkaderd wordt door bestaande landschappelijke elementen. In de architectuur wordt deze landschappelijke setting zichtbaar gemaakt door het toepassen van overwegend hout, eventueel gecombineerd met metselwerk, in het gevelbeeld. Een grotere diversiteit qua kapvorm, massaopbouw en kleurgebruik is hier voorstelbaar.

De groene ruimte aan de zuidzijde biedt ruimte voor spelen, waterberging en een vrijliggende langzaamverkeersverbinding als onderdeel van een recreatieve route die de Bornhemweg verbindt met de Havendijk.



Woningen uitgevoerd in hout, eventueel gecombineerd met metselwerk, spelen in op landschappelijke setting (bron HOYT)



Verspringingen in de rooilijn en diversiteit in zowel kleurgebruik als massaopbouw versterken de dorps karakteristiek (bron KDV architecten)

Woningtypologie (maximum aantal wordt geregeld in bestemmingsplan)

- Deelgebied 3: maximaal 12 grondgebonden woningen
- Deelgebied 4: maximaal 2 grondgebonden woningen of maximaal 3 tiny houses
- Het woningbouwprogramma voor deelgebied 3 bestaat uit rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen, levensloopbestendige woningen en patiowoningen. Deelgebied 4 biedt ruimte aan vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen of tiny houses

Onderstaande criteria zijn van toepassing op alle te realiseren woningen met uitzondering van tiny houses. De typologie tiny house heeft eigen criteria (zie pagina 29).

Plaatsing, situering en oriëntatie

- De woningen zijn georiënteerd op de noordelijke ontsluitingsweg (tevens ontsluiting bestaande woningen Strijmondlaan 70 en 76) en de zuidelijk gelegen groene ruimte. De Strijmondlaan wordt eveneens begeleid door woningen danwel door verbijzonderde hoekwoningen
- Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan
- Aangebouwde bijgebouwen in de vorm van garages mogen niet op een hoek gesitueerd zijn
- Bij vrijstaande, twee-onder-één kapwoningen, levensloopbestendige en patiowoningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd te worden (bij voorkeur twee opstelplaatsen naast elkaar)
- De bouwmassa's staan in een licht verspringende rooilijn om het informele dorpse karakter te versterken



Diversiteit middels afwisseling typologie, bouwmassa's en kleurgebruik vergroot dorpse karakteristiek (bron vanbokhorstarchitecten.nl)

Massaopbouw

- De woningen bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap. Levensloopbestendige woningen dienen uitgevoerd te worden met een dakopbouw die voorzien is van een (gedeeltelijke) kap
- De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm waarbij de kapvorm vrij is
- Diversiteit en afwisseling in bouwmassa's en kapvorm vergroten de dorpse karakteristiek
- Hoekbebouwing dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur dan wel een ondiepe uitbouw annex serre of een kapverdraaiing
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm
- Bij een bouwmassa die uit 6 of meer rijwoningen bestaat dient er binnen de bouwmassa een sprong in de rooilijn toegepast te worden en/of een verbijzondering in de kap (zoals een kapverdraaiing) zodat de korrelmaat aansluit bij de dorpse karakteristiek

Gevelkarakteristiek

- De architectuurstijl is 'eigentijds dorpse'
- Gevelindelingen tussen de woningen mogen variëren om de dorpse karakteristiek te versterken
- Duurzaamheidsaspecten zijn zichtbaar in de uitwerking van de bouwmassa's (bijvoorbeeld in architectuur en materiaalgebruik)

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Basismateriaal voor de gevel is hout, eventueel gecombineerd met metselwerk of andere duurzame materialen. Woningen geheel opgetrokken uit hout zijn eveneens toegestaan
- Onderdelen in de gevel mogen uitgewerkt worden met natuurlijk ondersteunende materialen zoals leem en natuursteen
- Metselwerk wordt uitgevoerd in aardetinten van geel/beige tot oranje/rood en bruin/mangaan. Tevens behoren stucwerk (al dan niet gecombineerd met metselwerk) in een wit dan wel grijs tint en gekeimd metselwerk in wit en grijs tinten tot de mogelijkheden

- Tussen de woningen mogen kleurnuances worden toegepast om de diversiteit te vergroten
- De kap dient uitgevoerd te worden in de kleur antraciet (keramische pannen, leipannen of leien). Andere donkere kleuren zijn ook toegestaan indien de kleur van de zonnepanelen daarop is afgestemd
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik



Levensloopbestendige woningen worden uitgevoerd met een dakopbouw die voorzien is van een (gedeeltelijke) kap

Overgang privé / openbaar

- De erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte worden vormgegeven door landschappelijk hagen bestaande uit inheemse soorten (bijvoorbeeld een combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk)
- De zijdelingse perceelsgrens, aansluitend op de openbare ruimte, wordt vormgegeven door een landschappelijke haag met een hoogte van maximaal 120 cm voor minimaal 1/3 van de perceelslengte. Het overige deel mag een hoogte van maximaal 200 cm hebben
- De voorzijde wordt vormgegeven door een landschappelijke haag met een hoogte van maximaal 120 centimeter

Openbare ruimte

- Behouden en inpassen groenstructuur westzijde (overgang naar de beide vrijstaande woningen (nummers 70 en 76))
- Versterken groenstructuur Strijmondlaan middels toevoegen bomen
- Behouden ontsluiting woningen met nummers 70 en 76
- Ruimte voor spelen, waterberging en een langzaamverkeersverbinding in de groen ruimte die aansluit op die in de deelgebieden 2 en 6
- De wegen dienen qua kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de nieuwe ontsluiting in de deelgebieden 2 en 6 en de bestaande aangrenzende wegen
- Eventuele speelelementen in de openbare ruimte hebben een natuurlijke uitstraling
- Parkeerplaatsen bevinden zich op straatniveau en worden uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding conform de gemeentelijke standaard



Hout gecombineerd met metselwerk (bron vanbokhorstarchitecten.nl)



Diversiteit in afwisseling bouwmassa's en kleurgebruik vergroot dorpse karakteristiek

Tiny houses (deelgebied 4)

In deelgebied 4 is, naast het realiseren van vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen, het ook mogelijk om maximaal 3 tiny houses te realiseren. Voor het realiseren van tiny houses gelden echter wel andere criteria dan voor de overige toegestane reguliere woningtypes.

- Maximaal aantal te realiseren tiny houses bedraagt 3
- Geen wielen (dus geen camper of stacaravan)
- Footprint bedraagt maximaal 50 m²
- Woningen worden uitgevoerd met kap met een maximale bouwhoogte van 6,0 meter
- Hoofdoriëntatie van de woningen op het gezamenlijke erf
- Verspringingen in de rooilijn zijn toegestaan
- Representatieve uitstraling met terughoudend kleurgebruik
- Duurzaam materiaalgebruik en natuurlijke uitstraling: zo veel mogelijk gebruik maken van natuurlijke en hergebruikte materialen
- Afstand bouwmassa toe perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2 meter
- Terras is direct gekoppeld aan de woning en heeft een omvang van maximaal 12 m²
- Verharding zoveel mogelijk beperken. Waterdoorlatende halfverharding heeft de voorkeur
- Per tiny house mag één ondergeschikt bijgebouw gerealiseerd worden met een maximale oppervlakte van 6 m²
- Natuurinclusieve erfafscheidingen (inheemse levende beplanting)



Collage voorbeelduitwerkingen tiny house

Deelgebied 5 Havendijk/begraafplaats



Locatie deelgebied 5

Sfeer en karakteristiek

Het gebied is gelegen in zowel het bebouwingslint Havendijk als op de overgang naar het buitengebied. Binnen de ruimtelijke context vormt het een redelijk autonoom gebied dat in tegenstelling tot de overige deelgebieden niet aansluit op een bestaande woonbuurt. Het gebied kan dan ook vormgegeven worden met een eigen samenhangende sfeer en karakteristiek. Om recht te doen aan de situering van dit deelgebied, gelegen op de overgang met het buitengebied en als onderdeel van een bebouwingslint, krijgt het de uitstraling van een eigentijds boeren erf met eigentijdse schuurwoningen.

Daarnaast wordt de (nieuwe) ontsluiting van de begraafplaats binnen dit deelgebied gesitueerd evenals de bijbehorende benodigde parkeerplaatsen en een nieuw dienstgebouw voor de begraafplaats. Al deze elementen liggen in een groene setting en zijn afgestemd op de bestaande groen- en waterstructuur die behouden blijft. In het groene gebied is ruimte gereserveerd voor een islamitische begraafplaats (noordzijde) en ruimte voor waterberging en een ontmoetingsgebouw (zuidzijde).

Een langzaamverkeersverbinding verzorgt de verbinding tussen de Havendijk en deelgebied 3.

Het nieuwe dienstgebouw voor de begraafplaats krijgt een vrije vorm als solitair element in de groene ruimte en heeft net als de woningen een natuurlijke en duurzame uitstraling.

Woningtypologie (maximum aantal wordt geregeld in bestemmingsplan)

- Maximaal 12 grondgebonden woningen
- Het woningbouwprogramma bestaat uit rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en/of vrijstaande woningen

Plaatsing, situering en oriëntatie

- De woningen zijn georiënteerd op de Havendijk, het erf en bijbehorende toegangsweg
- Op het erf staan de woningen altijd met de voor- of zijgevel direct aan het gezamenlijke erf. Een deel van het erf kan privé zijn maar dient qua sfeer en inrichting integraal onderdeel uit te maken van het ontwerp voor de erfinrichting
- De bebouwing op het erf vormt één samenhangend ensemble waarbij de vorm, grootte en ordening van gebouwen in verhouding is tot het landschap
- Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan



De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling



De woningen hebben een natuurlijke en duurzame uitstraling



Eenvoudige en heldere hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond en een zadeldak. Riet en een vegetatiedak zijn ook toegestaan

- Voor vrijstaande woningen geldt dat twee auto-opstelplaatsen naast elkaar op eigen terrein gesitueerd dienen te worden. Voor twee-onder-één kapwoningen geldt eveneens dat op eigen terrein 2 auto-opstelplaatsen gesitueerd dienen te worden (naast of achter elkaar). Voor rijwoningen geldt dat de hoekkavels een auto-opstelplaats op eigen terrein hebben. De overige benodigde parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gesitueerd en landschappelijk ingepast
- De bouwmassa's staan in een (licht)verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar om het informele karakter van een erf te versterken
- Het gezamenlijk erf wordt gebruikt om te keren en te parkeren
- Het dienstgebouw staat als solitair in de ruimte en heeft een vrije situering

Massaopbouw

- De woningen en het dienstgebouw voor de begraafplaats bestaan uit één bouwlaag met kap dan wel hellend vlak
- De woningen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm met een rechthoekig grondvlak
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen
- Om het eigentijdse erf vorm te geven worden de bijgebouwen in de vorm van garages losgeplaatst op de kavel dan wel maken ze onderdeel uit van het hoofdgebouw
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm
- Het dienstgebouw voor de begraafplaats vormt een verbijzondering en mag een vrije vorm hebben (zowel qua footprint als qua kapvorm)



Twee-onder-één kapwoningen vormgegeven als schuurwoning met parkeren onder de kap (bron: pauwert.nl)



Twee-onder-één kapwoningen vormgegeven als schuurwoning met parkeren onder de kap (bron: buwews.nl)

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- De woningen hebben een natuurlijke duurzame uitstraling waarbij de gevels overwegend uit hout, en/of metaal en glas bestaan. De houten gevels mogen eventueel gecombineerd worden met metselwerk
- Het dienstgebouw heeft net als de woningen een duurzame uitstraling waarbij de gevels uit hout, glas, vezelcementplaat en gebroken betonsteen bestaan
- De detaillering van de schuurwoningen en dienstgebouw dient sober te zijn
- De dakbedekking bestaat uit een pannendak (keramisch), leien, metaal, riet of een vegetatiedak. Een pannendak/leien wordt uitgevoerd in de kleur antraciet
- Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren)
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik



Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm



Losstaande bijgebouwen en hoofdgebouw vormen één architectonisch ensemble (bron: hoogstederarchitecten.nl)



Metalen schuurwoningen zijn ook mogelijk (bron: hansestaal.nl)



Eenvoudige en herkenbare hoofdvorm

Overgang privé / openbaar

- De erfafscheidingen bij de woningen die georiënteerd zijn op de Havendijk, grenzende aan de openbare ruimte, worden vormgegeven door landschappelijke hagen vormgegeven door inheemse soorten (bijvoorbeeld een combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk)
- De zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen aansluitend op de openbare ruimte en (entree) begraafplaats, worden vormgegeven door een landschappelijke haag met een hoogte van maximaal 200 cm
- De voorzijde van de erfafscheidingen aan de Havendijk wordt vormgegeven door een landschappelijke haag met een hoogte van maximaal 120 centimeter
- De woningen op het erf hebben geen erfafscheiding aan de voorzijde en grenzen met hun voorgevel direct aan het erf

Openbare ruimte

- De bestrating in het erf en de toegangsweg wordt vormgegeven door een gebakken klinker of een ander product met een vergelijkbare uitstraling
- De bestaande groen- en waterstructuur wordt behouden
- De erfbebouwing grenst met achterzijden aan de begraafplaats en het openbaar gebied en dient landschappelijk ingepast te worden. Een inrichtings- en beplantingsplan van deze landschappelijke inpassing dient ter beoordeling voorgelegd te worden aan de gemeente
- De entree naar de begraafplaats wordt begeleid door een bomenstructuur die is afgestemd op de bestaande bomenstructuur
- Parkeerplaatsen ten behoeve van de begraafplaats worden in een waterdoorlatende verharding vormgegeven conform de gemeentelijke standaard
- Er is sprake van een samenhangende padenstructuur die erf, begraafplaats en deelgebied 3 met elkaar verbindt. De padenstructuur wordt vormgegeven door een halfverharding conform de gemeentelijke standaard
- Bij de inrichting van het groen is ruimte voor waterberging
- Bezoekersparkeren woningen dient binnen het erf opgelost te worden en integraal onderdeel te vormen van het nog op te stellen inrichtingsplan



Ontmoetingsruimte heeft een vrije vorm en heeft een duurzame en natuurlijke uitstraling (bron woneninoosterwold.nl)