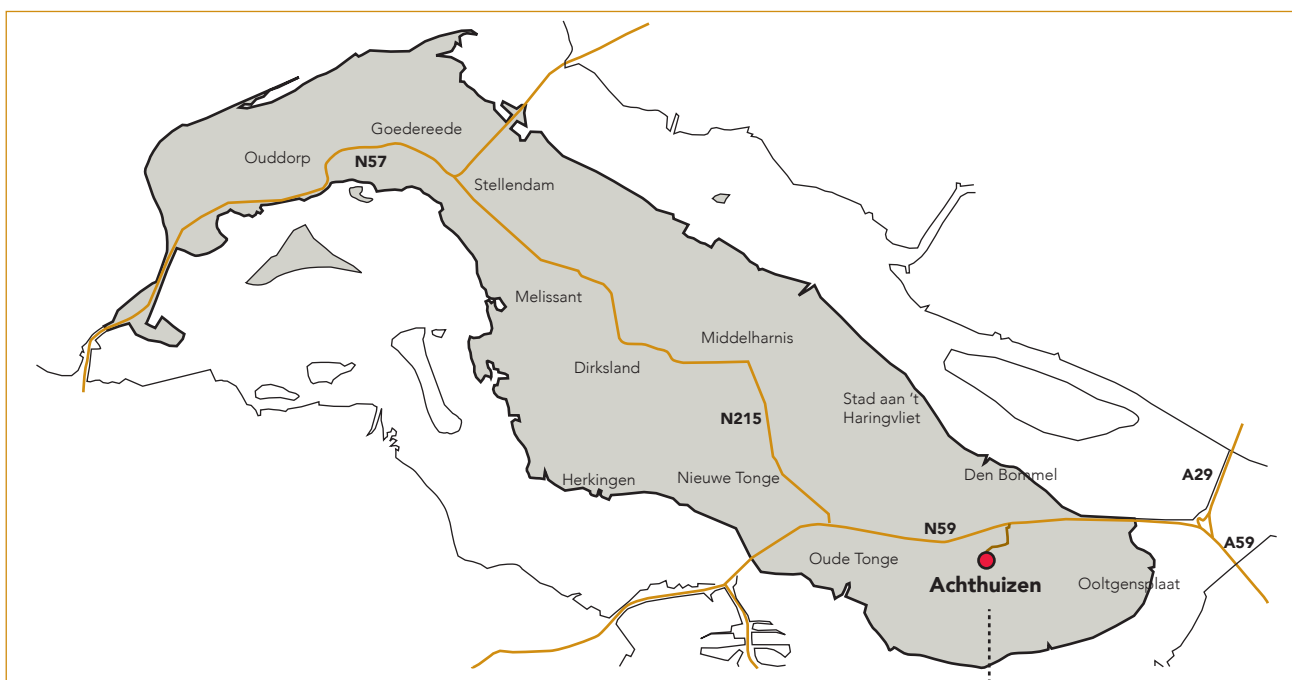


Beeldkwaliteitsparagraaf Zandweg Achthuizen fase II

1. Inleiding

Het dorp Achthuizen is ontstaan vanuit twee dijklinten. Deze dijklinten, de Bommelsedijk en de Achthuizensedijk, vormen de hoofdwegen binnen de dorpskern. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde in 2012, is het toenmalige agrarische perceel aan de Zandweg, gelegen aan de oostzijde van de dorpskern, aangewezen als wijzigingsgebied. De wijzigingsbevoegdheid ging, op dat moment, uit van de realisatie van maximaal 42 woningen. In de navolgende periode is besloten om het perceel op te delen in 2 fasen. Fase I is inmiddels gerealiseerd, na de vaststelling van het bestemmingsplan Locatie Zandweg Achthuizen in 2021. Binnen deze fase zijn, parallel aan en ontsloten vanaf de Zandweg, 5 bouwkvavels ten behoeve van vrijstaande woningen ontwikkeld en gerealiseerd. Voor het resterende deel van het wijzigingsgebied (fase II) is in overleg, tussen de gemeente Goeree-Overflakkee en de betrokken ontwikkelaar, een stedenbouwkundige inrichtingsplan opgesteld. Om beter aan te sluiten op de schaal van het gebied, is daarin het resterende woningaantal van 37 terug gebracht naar maximaal 17 woningen. Het gebied is bereikbaar via de Achthuizensedijk en de H'Oranjeweg en wordt bijna volledig ingesloten door aangrenzende woonkvavels. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied (fase II) begrenst door waterlopen.



Goeree Overflakkee

Dit beeldkwaliteitsparagraaf is onderdeel van het ontwerp wijzigingsplan 'Zandweg Achthuizen fase II' en geeft de beoogde ruimtelijke- en architectonische kwaliteit weer van de voorgenomen ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsparagraaf bestaat globaal uit 4 onderdelen, waarin de huidige situatie, de bestaande structuren binnen het landschap, het toekomstige inrichtingsplan en de architectonische uitgangspunten, met betrekking tot het plangebied, beschreven en of weergegeven worden.

2. Landschappelijke- en stedenbouwkundige structuren

Fase I,

- 5 Vrije kavels [gerealiseerd 2021]

Fase II,

- 10 Rijwoningen

- 7 Vrije kavels, vrijstaande woningen

Achthuizen, planlocatie



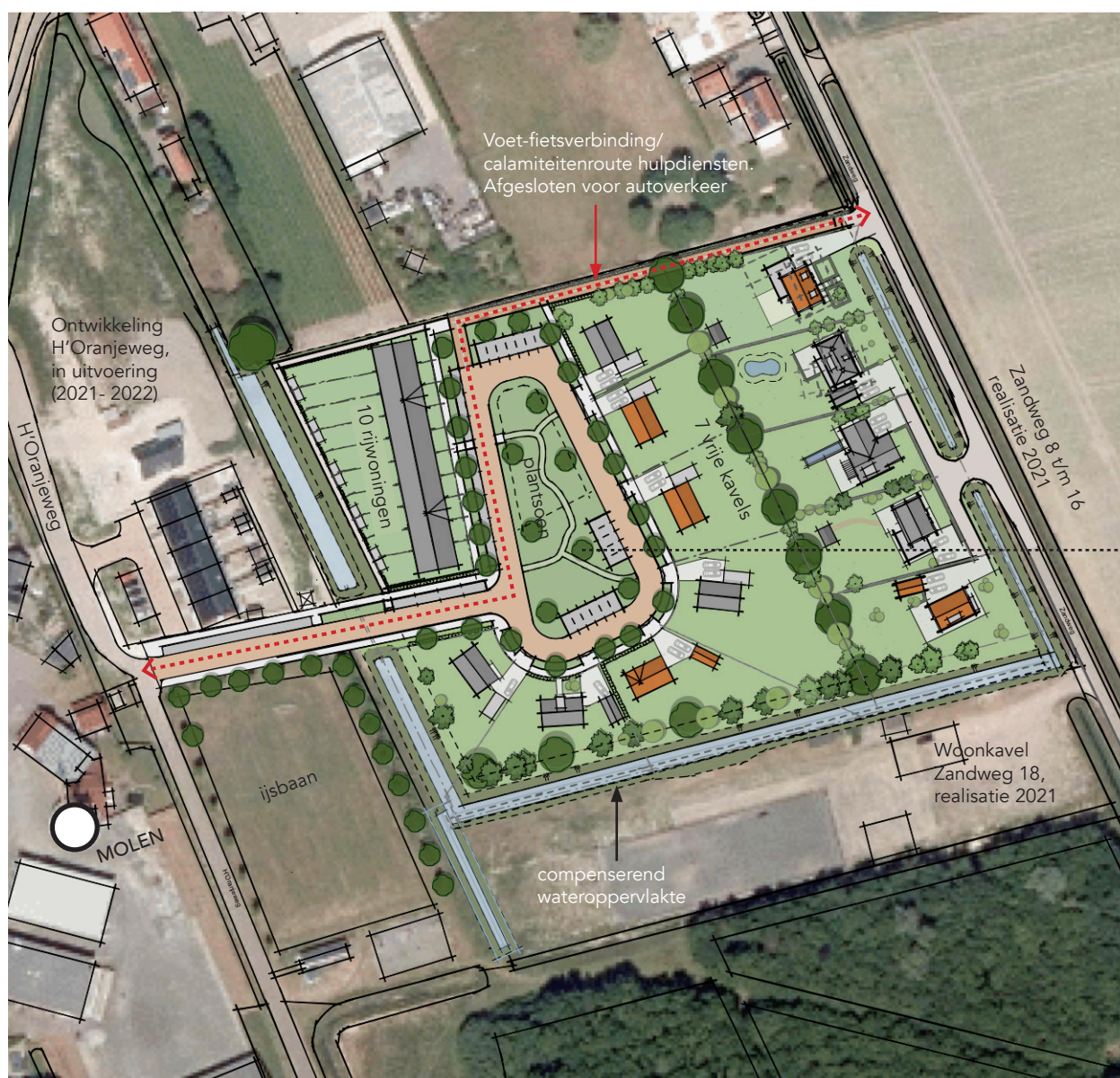
Beeldkwaliteitsparagraaf Zandweg Achthuizen fase II

3. Verkavelingsplan, nieuwe situatie

Enkele uitgangspunten voor de ontwikkeling van 'Zandweg' fase II zijn reeds binnen het wijzigingsplan 'Locatie Zandweg Achthuizen' in 2021 vastgelegd.

- De ontsluiting van fase II op de H'Oranjeweg,
- de aanleg van een fiets- voetgangersverbinding, tevens calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten, tussen H'Oranjeweg en Zandweg,
- de aanleg van compenserend wateroppervlak rondom het plangebied.

Verder zijn in het inrichtingsplan maximaal 17 nieuw te bouwen woningen opgenomen, gesitueerd rondom een open binnengebied. 7 kavels ten behoeve van vrijstaande woningen aan de oost- en zuidkant, in aansluiting op fase I en 10 aaneengebouwde woningen aan de westkant van het plangebied, in aansluiting op de rijwoningen aan de H'Oranjeweg.



Stedenbouwkundig inrichtingsplan 'Zandweg' Achthuizen, fases I en II

Rij- en vrijstaande woningen rondom een groenplantsoen

In het, centraal in het plan gelegen, openbare binnengebied is ruimte gereserveerd voor:

- een rondgaande ontsluiting voor autoverkeer,
- voldoende parkeervoorzieningen,
- groenvoorzieningen, waaronder bermen met bomen en een plantsoen.



Beeldkwaliteitsparagraaf Zandweg Achthuizen fase II

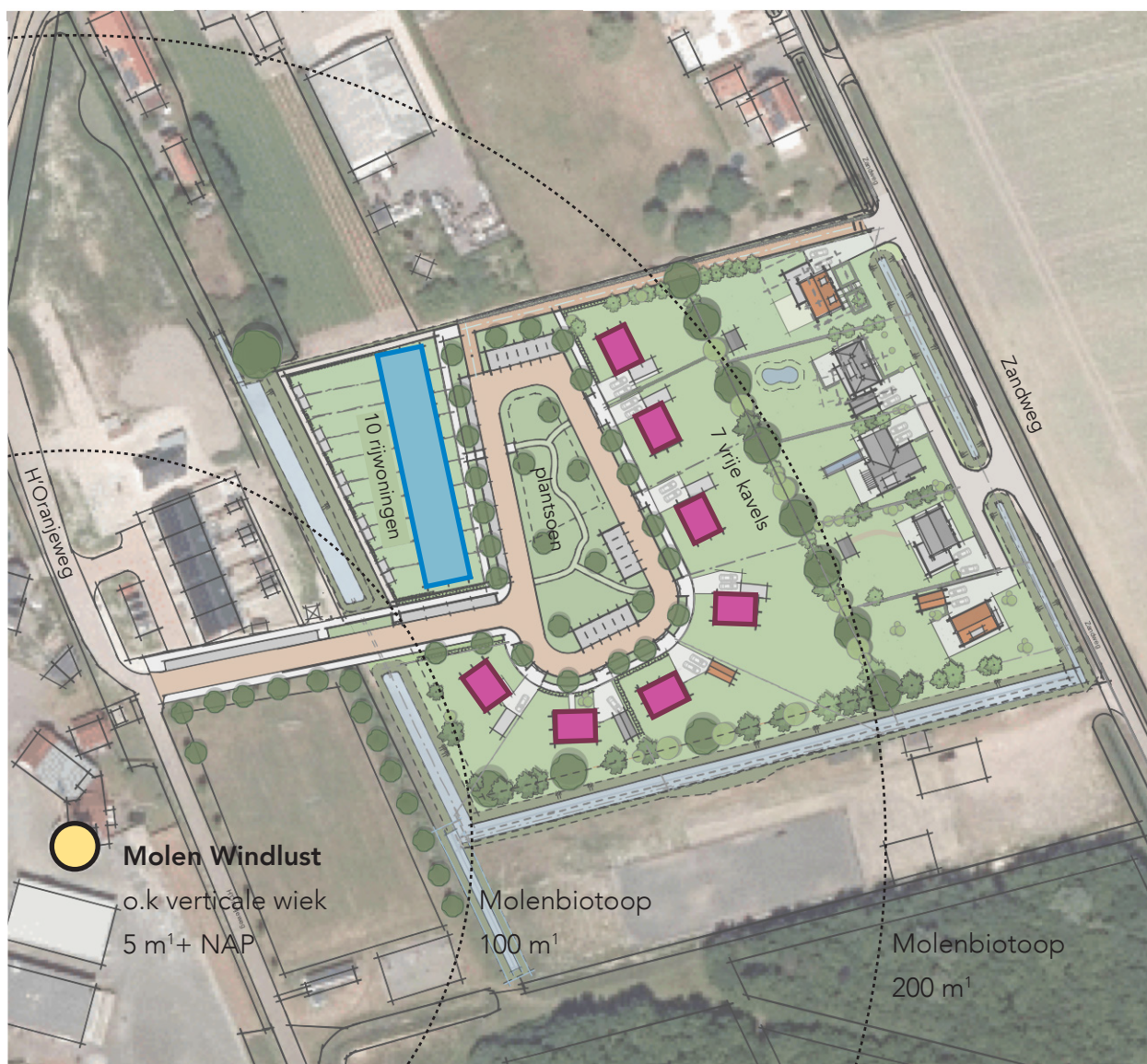
4. Beeldkwaliteit

Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van de molen Windlust. De te realiseren woningen liggen binnen de 100-200 m¹ zone van de molenbiotoop. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte, afhankelijk van de afstand tot de molen, varieert van 1 bouwlaag met kap tot 2 bouwlagen met kap.

 Rijwoningen

 Molen + Molenbiotoop

 Vrijstaande woningen



Stedenbouwkundig inrichtingsplan 'Zandweg' Achthuizen, fases I en II



Rij- en vrijstaande woningen aan de H'Oranjeweg



Vrijstaande woningen aan de Zandweg

Referentiebeelden en beeldkwaliteit rijwoningen.



- Betreft aanéengebouwde woningen in de rooilijn.
- De gevels hebben een horizontale geleding, verticale gevelaccenten zijn echter mogelijk.
- Gevelopeningen zijn gelijkvormig, repeterend in een gelijkmatig ritme.
- De maximale bouwhoogte is als gevolg van de aanwezige molenbiotoop beperkt tot 1 laag met kap, twee lagen met een platdak constructie of een combinatie daarvan.
- De kaprichting is parallel aan de straat, incidenteel een dwarskap.
- De toegepaste materialen zijn:
 - metselwerk (rood- en bruintinten), gekeimd (wit)
 - keramische dakpannen (natuurrood of blauw gesmoord) en/of PV panelen (all Black)
 - houten geveldelen
 - Dakkapellen; Hout en zink.
 - Kozijnen (wit) en draaiende delen (wit of kleuraccent); hout of kunststof.
 - Goten; hout, aluminium of zink (wit, grijs)
- Het kleurgebruik is in algemene zin rustig.
- De detaillering is eenvoudig, passend bij de stijl van de woning.

Referentiebeelden en beeldkwaliteit vrijstaande woningen



- Betreft vrijstaande woningen met een individueel karakter, in een landelijke architectuurstijl. Moderne elementen zijn mogelijk, mits passend bij de gekozen stijl.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelgrens is minimaal 5 m¹.
- De maximale bouwhoogte is als gevolg van de aanwezige molenbiotoop, 1 tot 2 bouwlagen met kap.
- De kaprichting is, afhankelijk van het ontwerp en de positionering op de kavel, een langs- of dwarskap.
- Gevelopeningen en geleding afgestemd op de toegepaste architectuurstijl.
- De toegepaste materialen zijn:
 - Overeenkomstig de rijwoningen.
- Het kleurgebruik is in algemene zin rustig.
- De detaillering is passend bij de stijl van de woning.