



Het Hof van Lucard
NIEUWE-TONGE

Beeldkwaliteitsplan

September 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 2 t/m 3
Planlocatie	pag. 4 t/m 5
Stedenbouwkundige uitgangspunten	pag. 6 t/m 15
• Deelgebieden - fase 1a en 1b	pag. 16 t/m 19
• Wegprofielen	pag. 20 t/m 27
Beeldkwaliteit	
• Plandeel A - Provinciaal beleid, stads- en dorpsranden	pag. 28 t/m 31
• Plandeel A - Polderweg, kwaliteit van de dorpsrand	pag. 32 t/m 33
• Plandeel A1 - Polderweg	pag. 34 t/m 35
• Plandeel A2/B1 - Kreekweide	pag. 36 t/m 37
• Plandeel B - Breedeweegje	pag. 38 t/m 41
• Plandeel C/C1 - 1e dwarsverbinding	pag. 42 t/m 43
• Plandeel D - 2e dwarsverbinding - woningen	pag. 44 t/m 45
• Plandeel D - 2e dwarsverbinding - appartementen	pag. 46 t/m 47
• Oriëntatie voorgevel	pag. 48 t/m 449
• Openbaar gebied	
- erfgrenzen en verlichting	pag. 50 t/m 51
- straatwerk	pag. 52 t/m 53
• Algemene voorschriften	pag. 54 t/m 55

Hof van Lucard - situatie



— Wegenstructuur bestaand

....> Toekomstige wegenstructuur en
ontsluiting plangebied

□ Plangebied

□ Wijzigingsbevoegdheden binnen bestemmingsplan
Nieuwe Tonge

Inleiding

Na de bedijking van de polder Het Noordland in 1461, in opdracht van de heren van Grijsoord, is het dorp Nieuwe Tonge gesticht. Het dorp is gelegen tegen de huidige Zuid- en Molendijk, aanvankelijk de Noordlandsche dijk genaamd. De omvang van het dorp is altijd bescheiden gebleven en richtte zich voornamelijk op landbouw. Zowel in 1944 als in 1953 kwam het dorp onder water te staan. In 1953 is, als gevolg van de watersnoodramp, het dorp ingrijpend veranderd. Door dijkverhoging en de sloop van onbewoonbare woningen. Bij de herbouw en latere uitbreidingen van het dorp werd zowel in de polder Het Noordland, als aan de zijde van de Klinckerlandse polder, nieuwbouw gerealiseerd. In de periode 1940- 1980 is de huidige bebouwingscontour van het dorp tot stand gekomen. (bron; streekarchief Goeree-Overflakkee, topotijdreis.nl, nationaalarchief.nl)

De planlocatie 'Hof van Lucard' is gelegen aan de noord-oostzijde van de dorpskern in de Polder Noordland en wordt begrensd door de Molendijk (noord), de huidige dorpskern t.p.v. de Burgemeester Overdorpstraat (zuid-west) en een zone met bosbeplanting langs de Oudelandsedijk (zuid). Aan de noord-oostzijde is tot de N215 geen visuele begrenzing van het plangebied aanwezig. Het gebied is het overgangsgebied tussen het kerndorp Nieuwe Tonge en het naast de N215 gelegen bedrijventerrein 'De Tram'.

Het bestemmingplan uit 1997 voorzag al in de realisatie van woningen binnen dit overgangsgebied, als mogelijke dorpsuitbreiding. Met de actualisatie van dit bestemmingplan in maart 2016, werd dit echter aangepast. Hierdoor verviel het in 1997 geplande uitleggebied, maar bleef het mogelijk om 22 woningen (15 woningen binnen het plangebied Hof van Lucard) direct achter de Molendijk te realiseren. Het in 1997 vastgestelde uitleggebied werd daarbij omgezet in enkele wijzigingsbevoegdheden voor de toekomstige realisatie van woningen en een landgoed.

Begin 2020 is, na 10 jaar planvorming, in opdracht van de Gemeente Goeree-overflakkee een gebiedsanalyse gemaakt om, voor de wijzigingsgebieden 3 en 5, de stedenbouwkundige uitgangspunten te bepalen. Op basis hiervan is, in overleg met de gemeente Goeree-Overflakkee, door initiatiefnemer Estate Invest Middelharnis een globaal stedenbouwkundig schetsplan voor de realisatie van maximaal 150 woningen en een ontwerp bestemmingsplan Hof van Lucard opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan is een bijlage van het bestemmingsplan Hof van Lucard en beschrijft de ruimtelijke- en architectonische uitgangspunten en ambities van het plan Hof van Lucard, daarnaast zijn in dit document de toetsingscriteria voor de redelijke eisen van welstand opgenomen.

Snede uit een minuutplan van 1826
(Nationaalarchief.nl)

● Globale ligging plangebied



Foto's



Gebiedsentree 1



Gebiedsentree 2 -Verlengde van de Hertog Jan van Beierenlaan

*1

Een smalle opening zorgt voor zicht op het plangebied vanaf N215 , verder is de locatie rondom afgeschermd door opgaand groen (Bos), bebouwing op de Molendijk en aan de Burgemeester Overdorpstraat.

*2

Wijzigingsbevoegdheid voor 1 woning aan de Molendijk 

*3

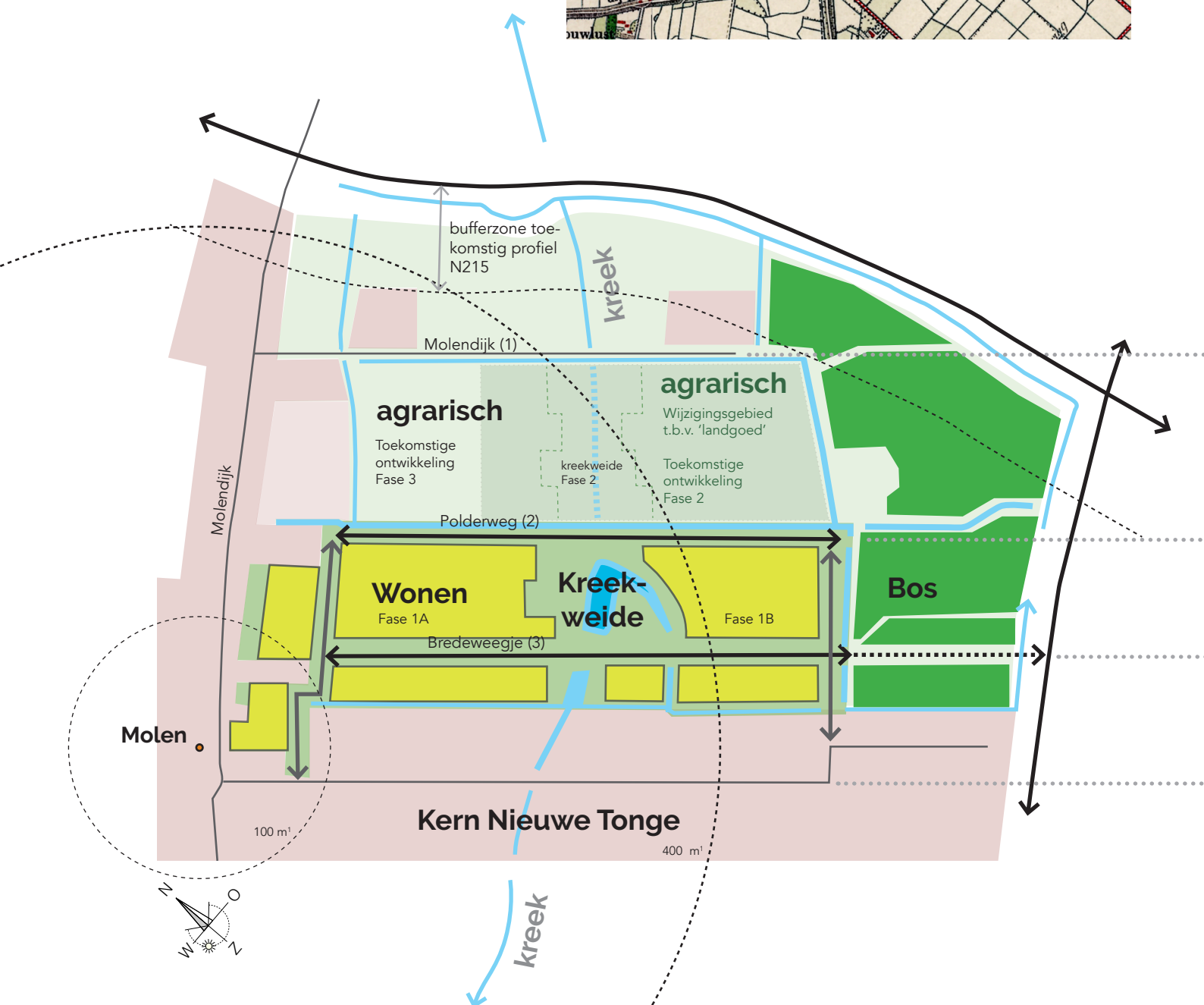
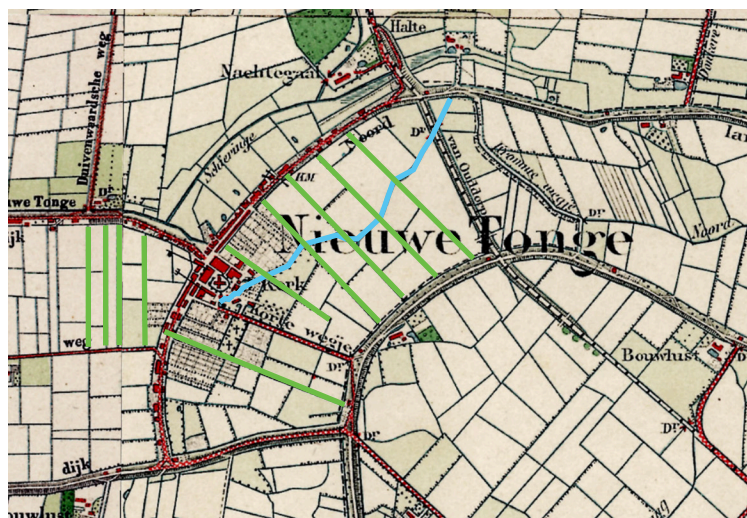
Wijzigingsbevoegdheid voor 1 landgoed 

Planlocatie

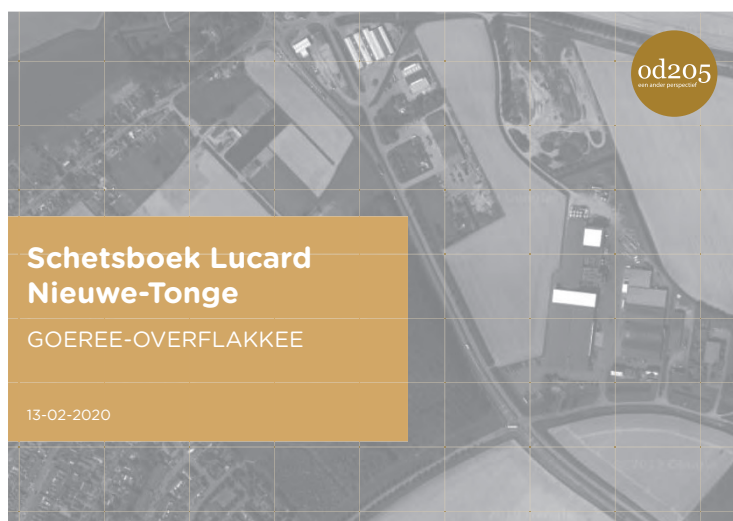


Nieuwe Tonge 1920
(Topotijdreis.nl)

De kreek, tot ca 1998 volledig in het landchap aanwezig en de lange lijnen binnen de structuur van het dorp. In de uitbreiding van het dorp is steeds een deel tussen deze lijnen met nieuwe woningbouwopgaven opgevuld.



Stedenbouwkundige uitgangspunten

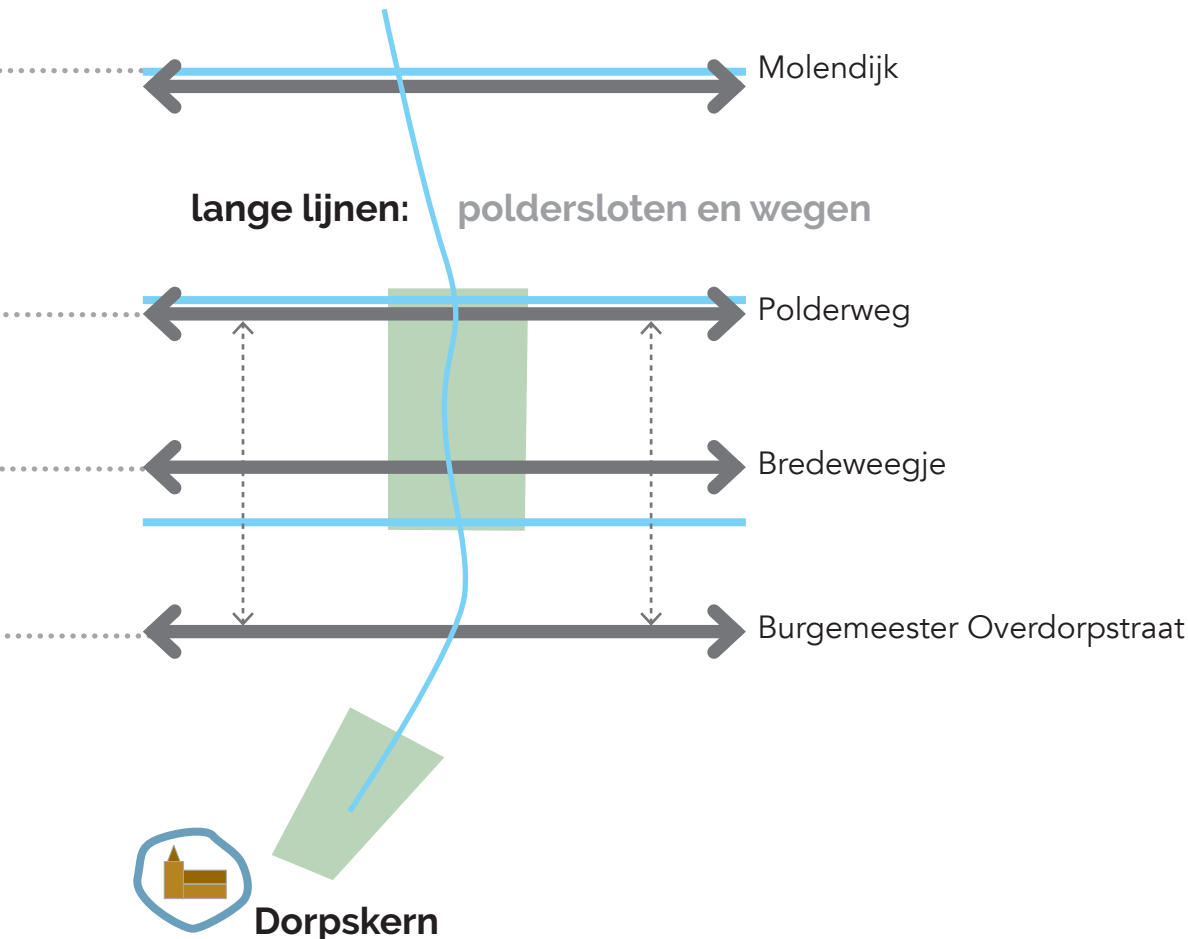


Het door stedenbouwkundig bureau OD205 opgestelde schetsboek Lucard Nieuwe Tonge is het resultaat van samenspraak, tussen de gemeente Goeree- Overflakkee en initiatiefnemer met betrekking tot het ontwikkelen van de locatie Lucard tot een nieuw woongebied, gelegen tegen de bestaande dorpskern Nieuwe Tonge,

Het schetsboek Lucard betreft een gebiedsanalyse van Nieuwe Tonge en geeft aan de initiatiefnemer specifieke uitgangspunten voor de locatie Lucard mee, om tot een stedenbouwkundige uitwerking te komen. Een belangrijk uitgangspunt binnen de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied, zijn de lange lijnen in het landschap, gelegen tussen Molendijk en

Oudelandsedijk. Deze Lange lijnen vormen, binnen de planlocatie, de (polder)wegen en of slotenstructuur. Aan elke infrastructurele lijn is, afhankelijk van de ligging ten opzichte van de kern, een kenmerkend profiel gekoppeld. Open landschap; profiel 1, rand van polder en dorp; profiel 2, dorp; profiel 3.

Haaks hierop wordt de, deels in het dorp en deels in de (resterende) polder, nog aanwezige kreekstructuur weer opgepakt, De 'kreekweide' zorgt hiermee, in het hart van het plangebied, voor een groot aanéénge-slotten groengebied. Hiermee wordt aangesloten op de gemeentelijke doelstellingen t.a.v. klimaatadaptatie en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).



Estate Invest Middelharnis II



Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het 'stedenbouwkundige' plangebied, totaal 23,2 ha, wordt begrensd door de huidige N215 (Lange-weg), ter hoogte van Nieuwe Tonge, de Molendijk, de Oudelandsedijk en de bestaande bebouwing aan de Burgemeester Overdorpstraat (BSD 2018). Het bestemmingsplan 'Hof van Lucard', fases 1a en 1b, beslaat ca. 30% van het totale stedenbouwkundige plangebied, ca. 6,5 ha. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit:

Zone ① is de buitenrand van het plangebied en het dorp. Gemengd gebied. bestaand uit bos, (dag)recreatief gebied, (o.a. paardenweides), agrarische percelen, enkelbestemming wonen- en verkeer. Dit laatste t.b.v. voor de aanleg van het nieuwe N215 tracé.

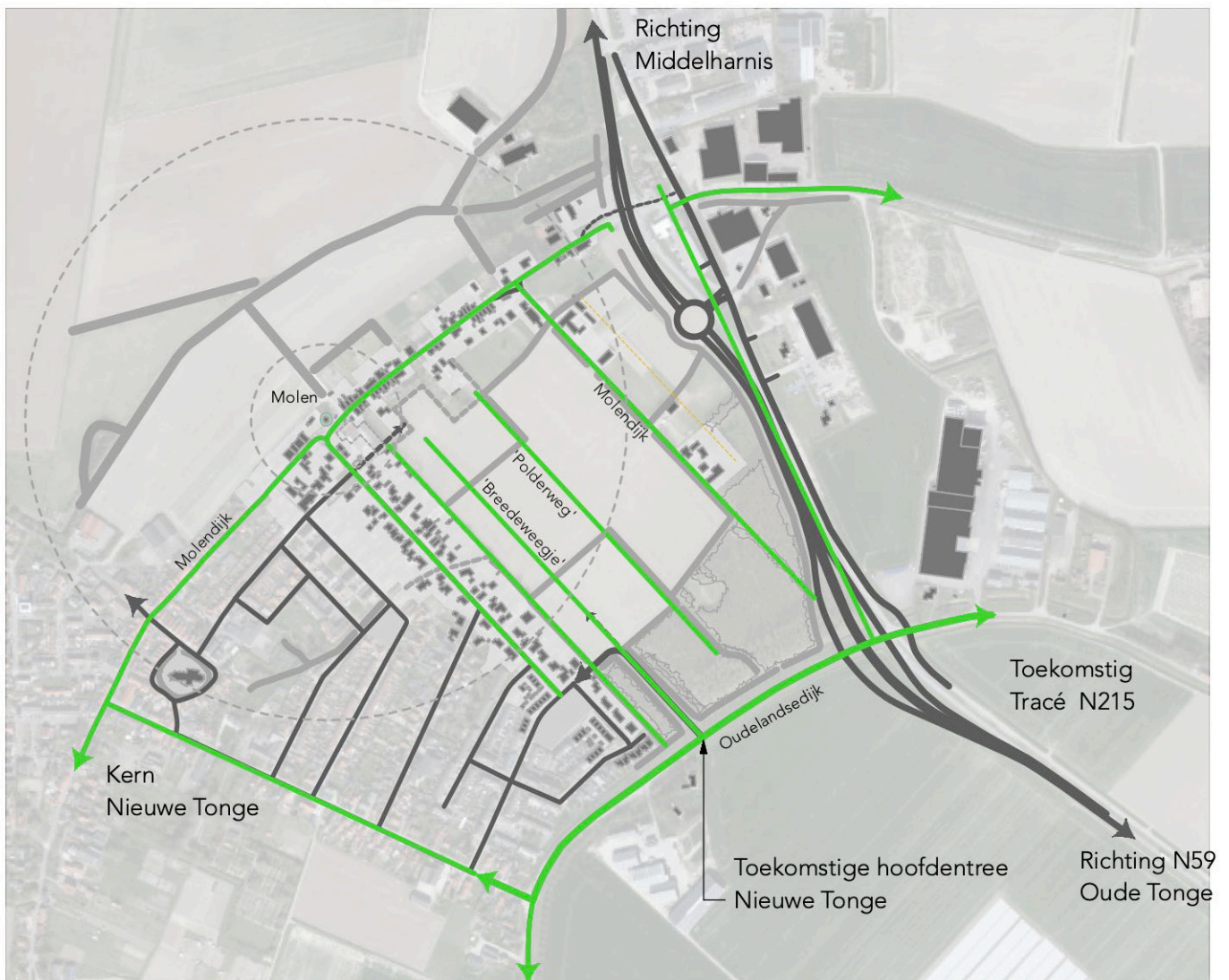


Totaal plangebied

Zone ② Enkelbestemming wonen- en agrarisch, In het bestemmingsplan Nieuwe Tonge uit 2016 is een wijzigingsbevoegdheid (5) opgenomen om hier de ontwikkeling van een landgoed mogelijk te maken.

Zone ③ Enkelbestemming wonen- en agrarisch. Sinds 1997 is dit gebied gereserveerd voor woningbouw. In het bestemmingsplan Nieuwe Tonge uit 2016 is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid (3) opgenomen.

Het bestemmingsplan Hof van Lucard en dit bij behorende beeldkwaliteitsplan richten zich met name op de uitwerking van zone III, Hof van Lucard, aangezien deze zone aansluit op de reeds in voorbereiding zijnde dorpsontsluiting aan de Oudelandsedijk en de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Zone III is echter geen op zichzelf staande ontwikkeling. Deze zone maakt deel uit van een, voor het gehele stedenbouwkundige plangebied, integraal opgezet ontwerp. Binnen dit ontwerp is op basis van bestaande structuren en omgevingselementen een stedenbouwkundig raamwerk opgezet en zijn uitgangspunten geformuleerd, waarbinnen het Hof van Lucard ontwikkeld kan worden.



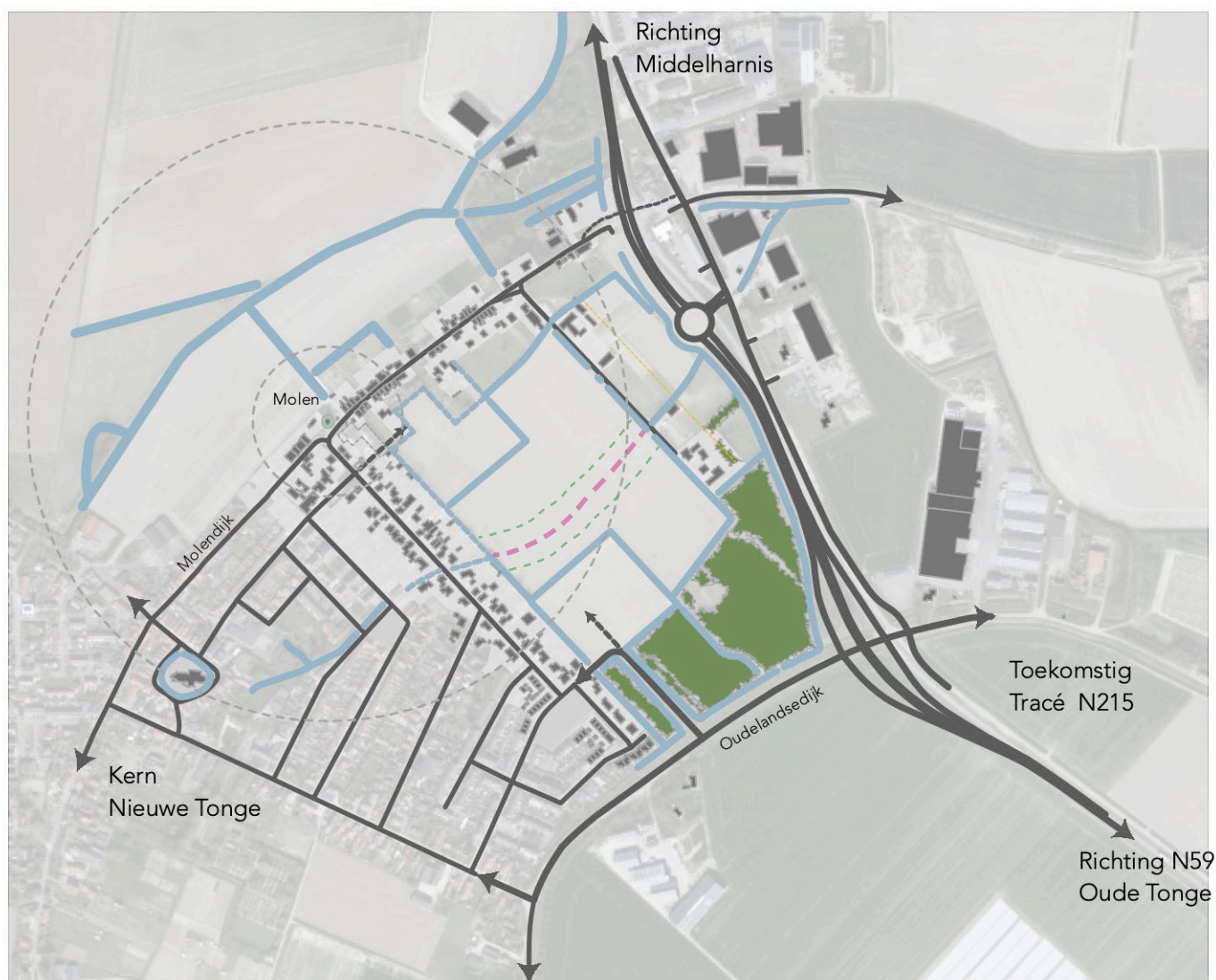
Historische- en landschappelijke structuren:

In het plangebied zijn de oorspronkelijke agrarische verkavelingspatronen deels nog aanwezig en herkenbaar. Dit verkavelingspatroon wordt gevormd door lange, parallel aan elkaar lopende lijnen tussen de Molendijk en de Oudelandsedijk. Ze bestaan uit rechte wegen, sloten en kadastrale perceelsgrenzen. (zie ook pag. 6, topografische kaart Nieuwe Tonge 1920). Enkele dwarsverbindingen verbinden deze lange lijnen met elkaar.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Ten opzichte van het oorspronkelijke verkavelingspatroon is, tussen Molendijk (insteekweg) en burgemeester Overdorpstraat, een deel van de oude kreek verdwenen. Door dit deel van de kreek opnieuw te introduceren en hier ook voldoende ruimte voor te reserveren, kan de kreek(weide) een sterke ruimtelijke drager binnen het integrale ontwerp vormen.

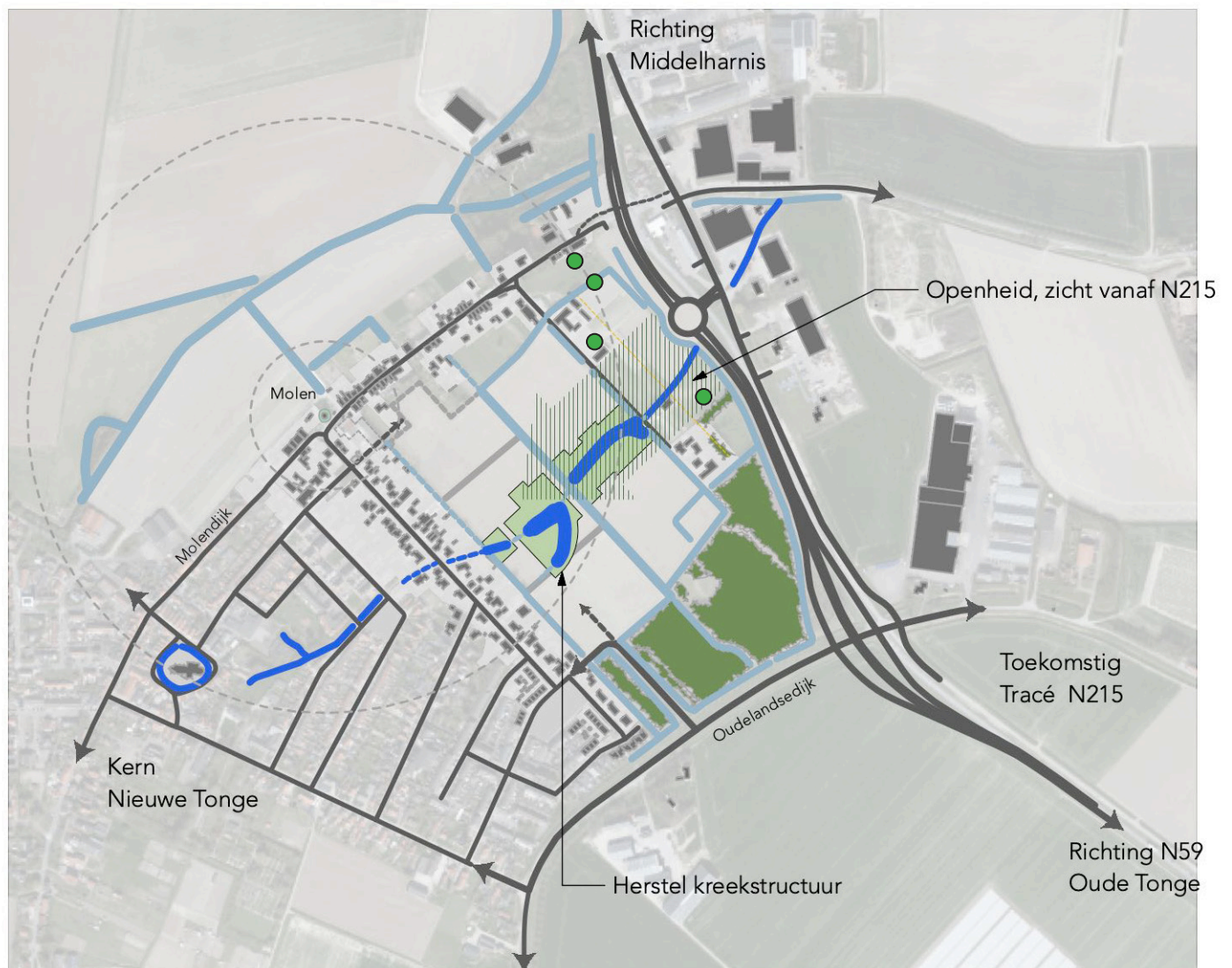
De bospercelen aan de zuid-oostzijde van het plangebied zijn rond 1999 aangelegd. Deze vormen in zone I, samen met de grote woonpercelen en tussenliggende paardenweides aan de Molendijk (insteekweg), een brede bufferrand tussen N215 en de voor woningbouw te ontwikkelen zones II en III.



Waterhuishouding en bospercelen bestand

— — — Gedempt deel kreek, 1998

Op onderstaande afbeelding is, centraal in het plangebied en op de plaats van de oorspronkelijke kreek, een nieuwe 'kreekgebied' als ruimtelijke drager ingetekend. Een nieuw kreekgebied bestaand uit een ruim en robuust groengebied dat voorziet in compenserend wateroppervlak, maar ook aantrekkelijk is voor recreatief gebruik, door het in dit gebied aan leggen van wandelroutes en (water) speelvoorzieningen. Door in zone II, gezien vanaf de N125 en langs de Molendijk (insteekweg), ook enkele grote kavels of een 'nieuw' erf op te nemen, blijft in de dorpsrand (zone I) het huidige landschappelijke karakter behouden. Hierbij zorgt de brede kreekzone voor een doorzicht in het plangebied

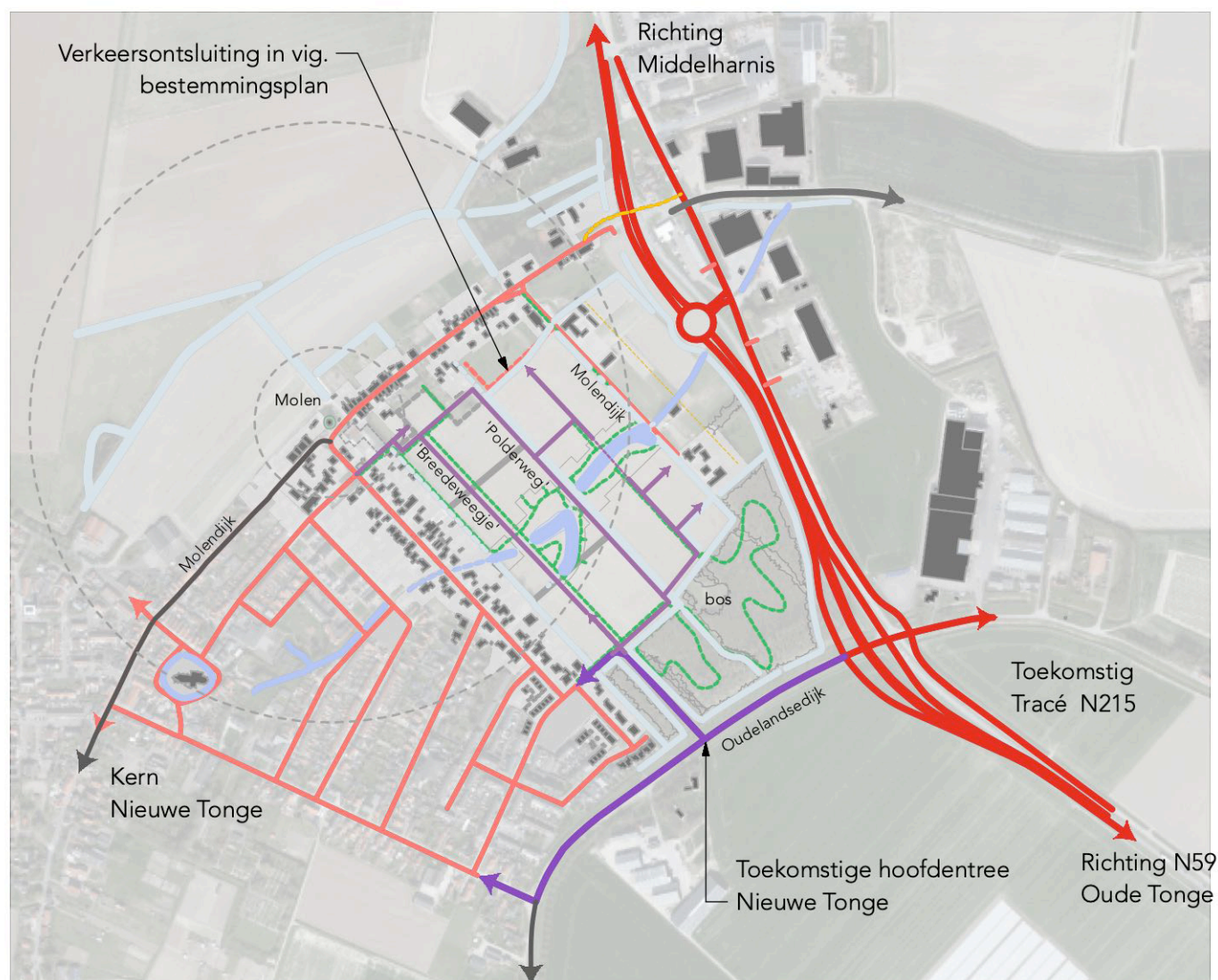


Waterhuishouding, herstel kreekstructuur en Bospercelen

- Erven en of grote kavels aan de Molendijk (insteekweg)

Stedenbouwkundige uitgangspunten

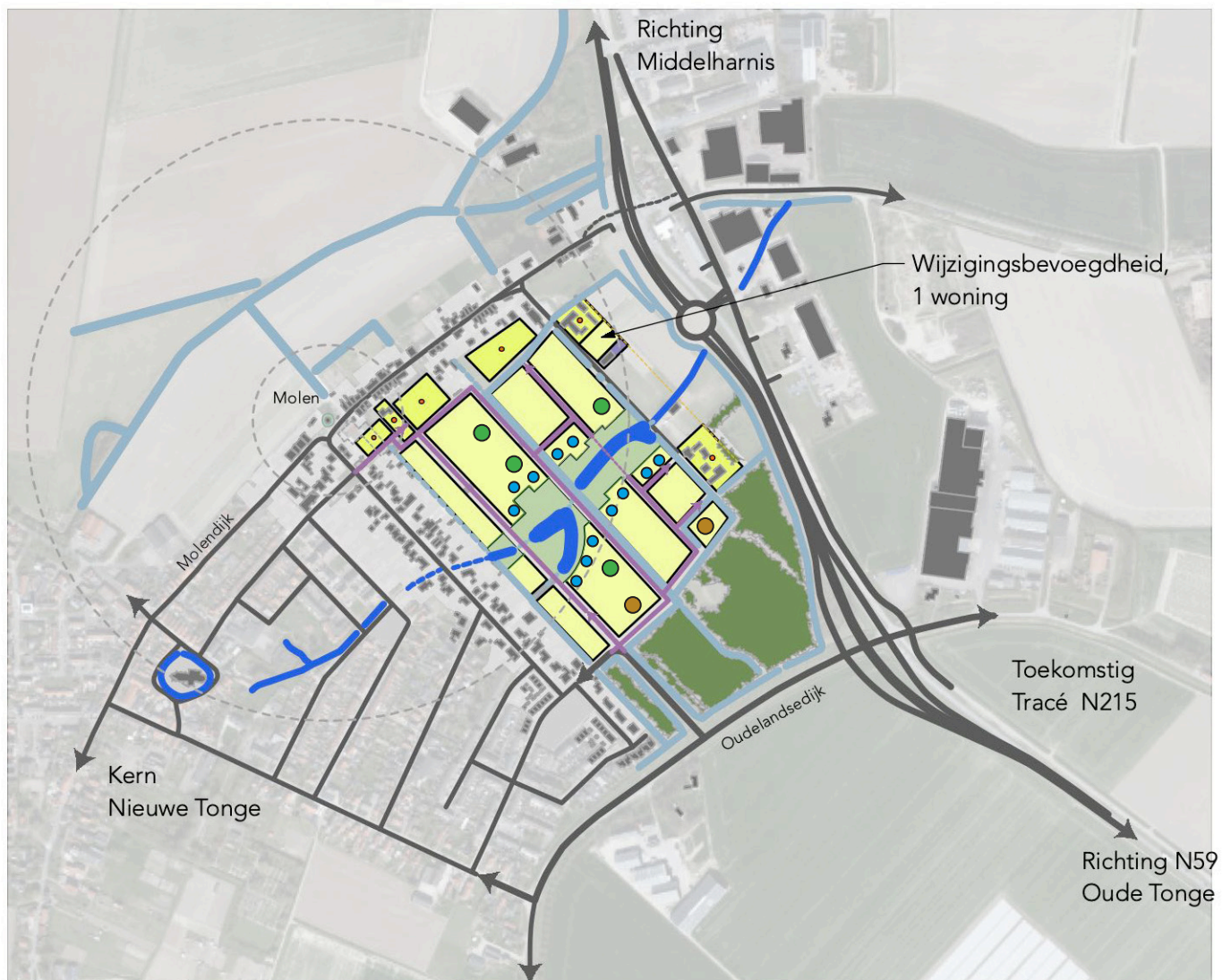
Het nieuwe tracé van de N215 volgt de bestaande infrastructuur. Doordat het nieuwe tracé echter meer ruimte vraagt, door de aanleg van separate op- en afritten ter hoogte van de Oudelandsedijk en een rotonde voor de ontsluiting van het bedrijventerrein 'De Tram', komt deze als harde grens gedeeltelijk in zone I te liggen. De nieuwe lange- en rechte wegen binnen het plangebied volgen de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. In het verlengde van de dorpsontsluiting op de Oudelandsedijk (Breedeweegje), de grens tussen zone II en III (Polderweg) en de Molendijk (insteekweg) zijn de belangrijkste lijnen/wegen. Afhankelijk van de nadere uitwerking van zone II kan er nog een extra lijn tussen Molendijk en Polderweg worden toegevoegd. Deze lijnen, sloten en wegen, krijgen door hun specifieke wegprofiel en bebouwingstypologie, een eigen identiteit en karakter. De in profiel smallere dwarsverbindingen zorgen voor de aansluiting op de bestaande dorpskern en voor verbinding tussen de zones onderling.



Infrastructuur:

- | | |
|---|--|
|  Provinciale weg N215 |  Fiets-voetgangersverbinding |
|  Ontsluitingswegen, binnen bebouwde kom |  Molendijk - Langeweg |
|  Toekomstige hoofdontsluiting Nieuwe Tonge |  (recreatieve) Routes t.b.v. langzaam verkeer |
|  Toekomstige gebiedsontsluiting Hof van Lucard. (2e Fase indicatief) |  door het plangebied. |

Binnen zone I is het mogelijk om op basis van een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 4) nog 1 woning aan de Molendijk (insteekweg) toe te voegen. Direct achter de Molendijk, binnen de zones II en III, is al in het vigerende bestemmingsplan voorzien in de bouw van ca 23 woningen. Deze voor wonen bestemde vlakken zullen worden geïntegreerd binnen de voor deze zones nieuw op te stellen inrichtings- en bestemmingsplannen. In onderstaande afbeelding zijn de indicatieve bouwvlakken weergegeven, waarbinnen nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld. Waar op de grens van zone I en zone II (Molendijk), grote kavels en erven zijn en worden gerealiseerd, om in de dorpsrand het open en landelijk karakter te behouden, worden er in de overige zones I (fase 1a en 1b) en II (fases 2 en 3) meer aangesloten op de hogere bebouwingsdichtheid van de bestaande dorpskern. Deze gebieden liggen meer besloten en niet direct zichtbaar vanuit de directe omgeving.



Stedenbouwkundige bouwvlakken

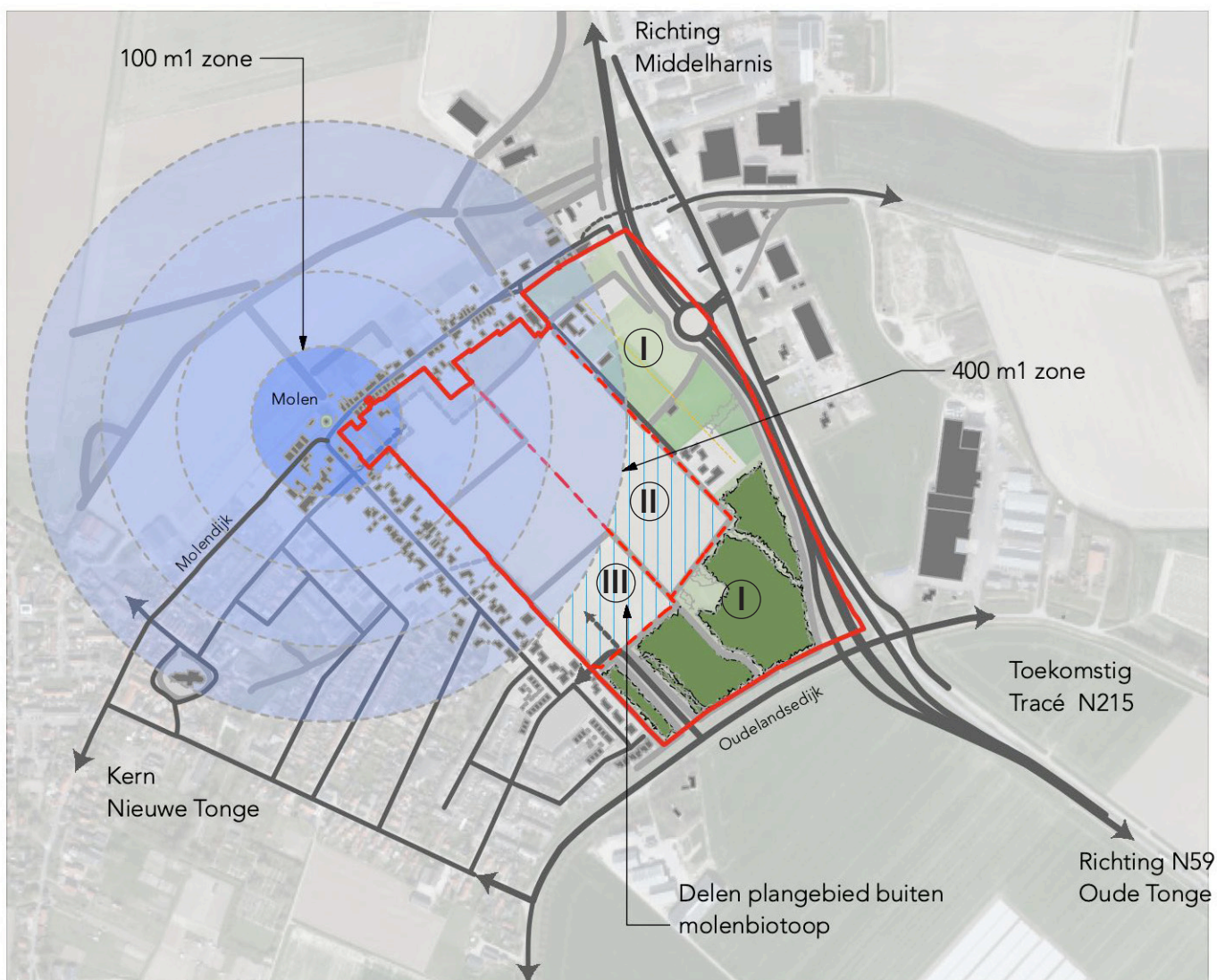
- Bouwvlakken, conform vigerend bestemmingsplan
- Nieuwe bouwvlakken
- Nieuw erf of grote kavels aan de Molendijk en Polderweg
- Vrijstaande woningen aan de randen van de kreek(weide), met aandacht voor de landschappelijke overgang van openbaar naar privé
- Bebouwing, maximaal 3 bouwlagen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op de grens van zone I en zone II zal het aan de 'Polderweg' eveneens mogelijk worden gemaakt om erven te ontwikkelen en daarmee het karakter van het stedenbouwkundige profiel polderweg te versterken

Het grootste deel van de zones II en III ligt binnen een afstand van 400 m1, gemeten vanuit het middelpunt van de molen. Binnen de gearceerde gebieden is het mogelijk om, tegen de bosrand aan, op enige afstand van bestaande woningen en buiten de molenbiotoop, hogere bebouwing en bebouwingsdichtheid te realiseren.

In de volgende hoofdstukken en paragrafen zal nader op de uitwerking en beeldkwaliteit van zone I, fases 1a en 1b worden ingegaan.



Zonering molenbiotoop, molen D' Oranjeboom

Deelgebieden - fase 1a en 1b

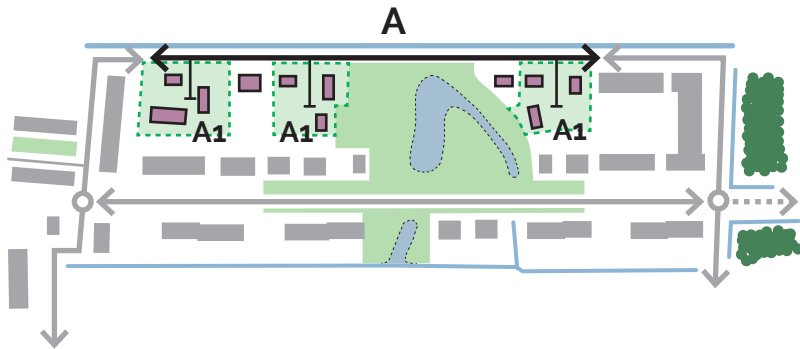


Stedenbouwkundig schets (Estate Invest) - Zone III, fases 1a en 1b



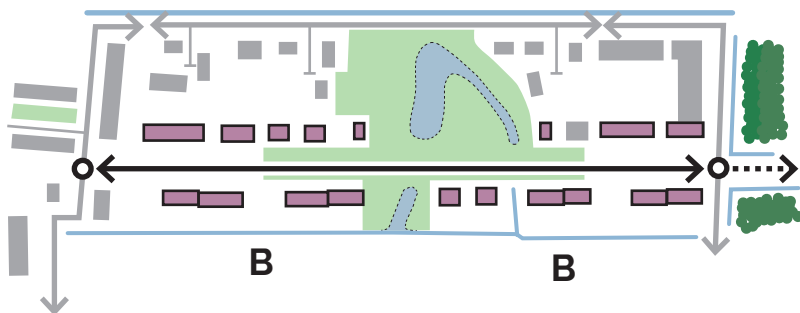
Stedenbouwkundige uitgangspunten

Hoofdprofielen



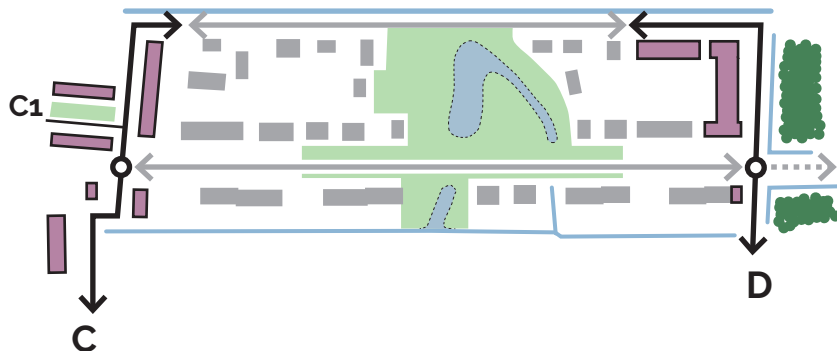
A/ A1) Polderweg (lange lijn, profiel 1)

- Karakter:
Polderlint, woonensembles aan het lint
- Bebouwingstypologie:
 - Bebouwing haaks en parallel en in 2e lijn
 - Vrijstaande en of twee-onder-één-kapwoningen.
 - Woonensembles (2e lijn bebouwing) Rijwoningen alleen binnen deze ensembles mogelijk.



B) Bredeweegje (lange lijn, profiel 2)

- Karakter :
 - Woonstraat (Groen profiel)
- Bebouwingstypologie:
 - Twee-onder-éénkapwoningen, rij- en halfvrijstaande woningen (Garages geschakeld).



A2/B1) Kreekweide

- Aanéengesloten groengebied.
- Hieraan gelegen woningen zijn georiënteerd op het groengebied.

C) 1e dwarsverbinding

Secundaire verbindinglijn en gebiedsentree, profiel(en) 3, 4

- Karakter :
 - Woonstraat, verbindingsweg
- Bebouwingstypologie:
 - Bebouwing parallel
 - Rijwoningen, starters- en levensloopwoningen

C1) Dreef

- Karakter :
 - dreef, profiel 5
- Bebouwingstypologie:
 - Bebouwing parallel
 - Rijwoningen, starters

D) 2e dwarsverbinding en overgang naar Polderweg. Secundaire verbindinglijn en gebiedsentree, profiel(en) 6,7 en 8

- Karakter :
 - Woonstraat, verbindingsweg
- Bebouwingstypologie:
 - Bebouwing (Rij) haaks
 - Eengezinswoningen (Rij)
 - Appartementen

Deelgebieden

Nieuwe Tonge kent door de tijd heen enkele periodes waarin er grootschalige veranderingen hebben plaatsgevonden of uitbreidingen zijn gerealiseerd. Hoe verschillend in architectuurstijl en of stedenbouwkundige opzet ook, gezamenlijk hebben ze de identiteit en verschijningsvorm van het dorp Nieuwe Tonge bepaald.



Nieuwe Tonge (bron: Google) Individuele woningen in de oude kern, (dijk)linten en aan de randen van het dorp. Eenduidige materialisering en gelijkvormigheid in de planmatige dorpsuitbreidingen. Diversiteit in straatprofielen en inrichting openbare ruimte.

De wijze waarop het plangebied Hof van Lucard aansluit op de huidige dorpsstructuur, er rekening gehouden wordt met de aanwezige molenbiotoop, hoe de centraal in het plan gelegen kreekweide wordt gerealiseerd en landschappelijk vormgegeven, maar ook welke wegprofielen er worden toegekend aan de lange (zicht)lijnen en dwarsverbindingen, al deze stedenbouwkundige uitgangspunten bepalen de identiteit van het Hof van Lucard als geheel of zijn van invloed op specifieke delen binnen het plangebied.

De Polderweg, Het Bredeweegje, de kreekweide, alsmede de twee dwarsverbindingen zijn delen binnen het plangebied die onder invloed van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en specifieke ligging, afzonderlijke kenmerken krijgen en als separaat deel worden benoemd. Deze plandelen kunnen, binnen de herkenbare rurale uitstraling van het hof Lucard, op basis van het aanwezige straatprofiel en bebouwingstypologie een min of meer eigen identiteit krijgen.

Zo zal er op de gemeenschappelijke kenmerken, zoals hoofdmassa en gevelopeningen, gevarieerd worden met bijvoorbeeld de bebouwings- en of goothoogte, de kaprichting, de kozijn- en gootdetailering, variatie in het metselwerk, maar ook architectonische accenten worden aangebracht.

Algemene uitgangspunten

Het hof van Lucard krijgt een dorpse uitstraling, waarbij de hoofdmassa uit eenvoudige en herkenbare vormen bestaat. De woningen hebben een duidelijke dakkap. Voornamelijk in de lengterichting, om de lengte van de lange lijnen te benadrukken, met een incidentele dwarskap. De woningen zijn individueel herkenbaar door het kleur- en of materiaalgebruik. Het straatprofiel breed of smal bepaald de afstand van voorgevel tot het trottoir. De woningen hebben een voortuin die in diepte varieert (min. 3 m¹ en max. 6 m¹)

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Deel (A) Polderweg en (A1) woonensembles (2e lijn)

De polderweg is een weg met een landelijke karakter aan de rand van het plangebied. De rijloper is een smalle asfaltweg met aan de ene zijde een brede waterloop en agrarische percelen. Aan de andere zijde van de rijloper vormt een smalle grasberm de overgang naar grote bouwkvavels en een drietal woonensembles of hoven. De bebouwing, voornamelijk d.m.v. particulier opdrachtgeverschap, is landelijk van karakter en bescheiden in volume. De bebouwing aan de Polderweg is anderhalf tot maximaal twee bouwlagen met kap afhankelijk van de molenbiotoop en situering binnen het plangebied. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, zodat de openbare of semi-openbare ruimten zo groen en gemeenschappelijk mogelijk ingericht kunnen worden. De voortuinen langs de Polderweg zijn minimaal 5 tot 6 m¹ diep en dragen bij aan het groene beeld van deze gebiedsrand.

Deel B) Bredeweegje

Is de hoofdstraat binnen het plangebied. Het Bredeweegje ligt in het verlengde van de toekomstige dorpsontsluiting op de Oudelandsedijk, zodat de uitbreiding van Nieuwe Tonge " Hof van Lucard" rechtstreeks ontsloten kan worden en het verkeer vanuit de uitbreidingswijk niet door het huidige dorp hoeft. Het profiel van deze statige straat is van voorgevel tot voorgevel zeer ruim en groen van karakter. Aan één zijde wordt het Bredeweegje begeleid door een groene looper (grasberm), die halverwege overgaat in een groot aaneengesloten groengebied. De kreekweide. Aan dorpszijde bestaat de bebouwing uit aaneengebouwde woningen, met uitzondering van de woningen tegenover de kreekweide. Tussen de bouwblokken zijn open ruimtes aanwezig bestemd voor parkeerhoven en uitlopers van de kreekweide. Rondom de kreekweide zijn kleinere en lossere bouwkorrels gesitueerd. Met twee- aaneengebouwde woningen en of vrijstaande woningen. Aan de zijde van de groene looper worden de bouwkorrels naar de kreekweide toe steeds kleiner. Van aaneengebouwde woningen tot vrijstaand aan de kreekweide. De bebouwing aan het Bredeweegje heeft een hogere dichtheid en is projectmatig van opzet met een dorps karakter.

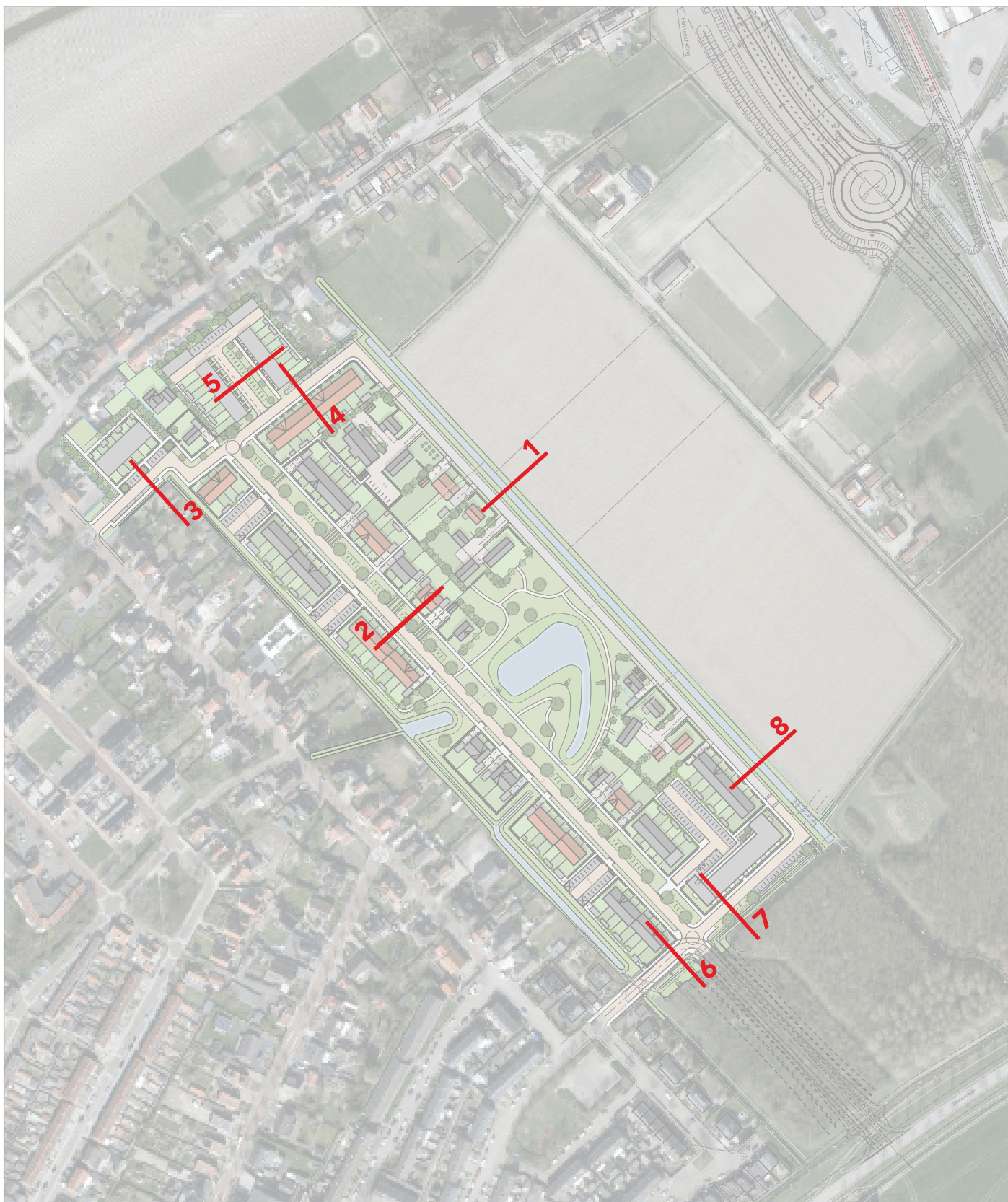
Deel (C) 1e Dwarsverbinding en (C1) het Dreefje

De 1e Dwarsverbinding of dwarsstraat, verbindt de lange lijnen van de Polderweg en het Bredeweegje met het dorp ter plaatste van de Burgemeester Overdorpstraat en de Molendijk. Het profiel is als verbindingsweg smaller. De straat grenst deels aan bestaande kvavels en deels, als ontsluitingsweg, aan de nieuwe woningen in het hof van Lucard. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld over de lengte van de straat. De invloed van de molenbiotoop bepaald daarnaast in sterke mate de bebouwingshoogte. Vanwege de variatie in het straatprofiel en de aanwezige molenbiotoop is er voor gekozen hier ook in bebouwingstypologieën te variëren en binnen dit deel van het plangebied ruimte te geven aan diversiteit, zoals starterslevensloopbestendige- en eengezinswoningen. De architectuurstijl van deze bebouwing is ingetogen, maar sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving van de Molendijk.

Deel D) 2e Dwarsverbinding

De 2e Dwarsverbinding of dwarsstraat ligt in het verlengde van de Hertog Jan van Beierenlaan. Op deze straat sluit, naast de Polderweg en het Bredeweegje, de nieuwe dorpsontsluiting aan. Het profiel is een voortzetting van het huidige straatprofiel in de Hertog Jan van Beierenlaan. Het karakter wordt aan de ene zijde bepaald door de reeds aanwezige bospercelen en waterlopen. Aan de andere zijde door de beëindiging van de bebouwingsblokken die gericht zijn op de Polderweg en het Bredeweegje. Het is hier dan ook van belang om deze bouwblokken op een juiste wijze af te ronden, middels voldoende aandacht voor de uitwerking van de kopgevels, maar ook door de zorgvuldige uitvoering van de aanwezige perceelgrenzen. Tegenover de 'groene wand', gevormd door het bosperceel, staat een 3-laags appartementengebouw. De huurappartementen zorgen hier, buiten de molenbiotoop, voor een hogere bebouwingsdichtheid. De kop van het gebouw markeert de nieuwe dorps- en gebiedsentree komend vanaf de Oudelandsedijk.

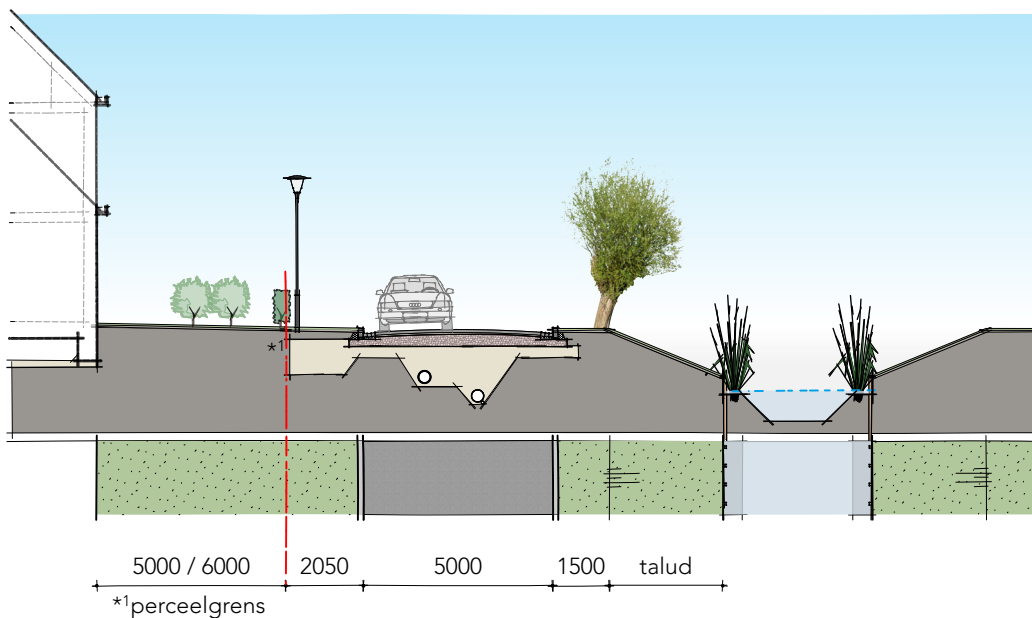
Wegprofielen



Wegprofielen t/m 7



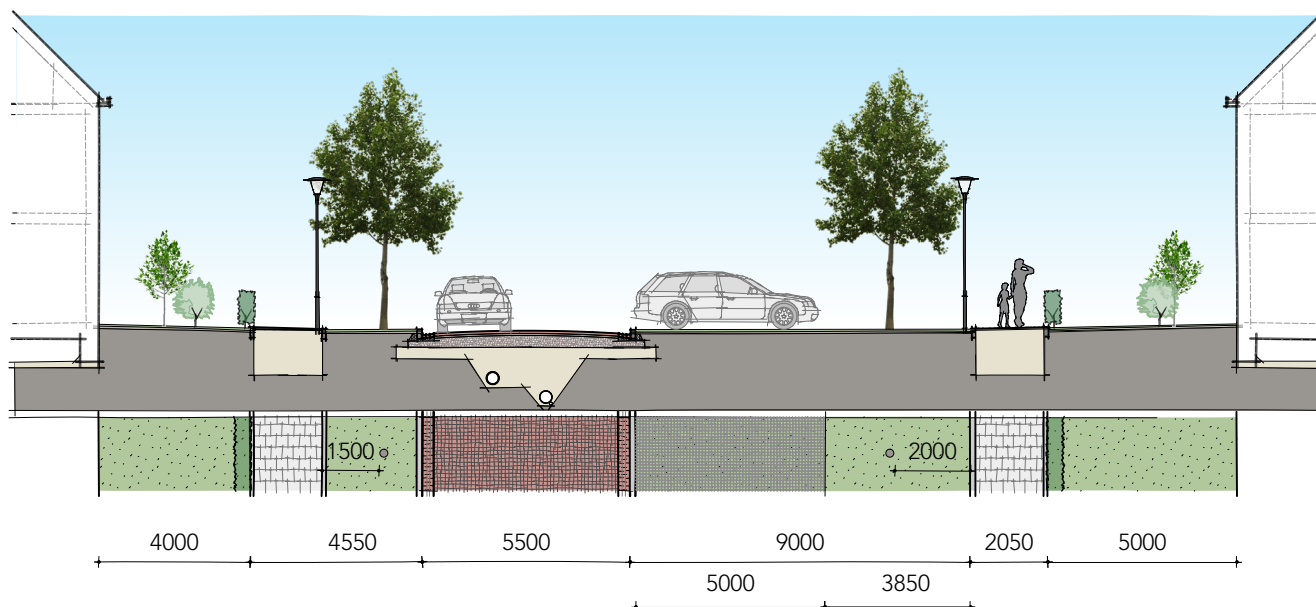
Stedenbouwkundige uitgangspunten



Polderweg - Profiel 1

De **Polderweg**, vormt samen met de naastgelegen (brede) sloot, een strakke grenslijn tussen het plangebied en de naastgelegen agrarische percelen. De weg wordt aan beide zijden begeleid door groene bermen, waarbij een separaat voetpad ontbreekt. De weg is in breedte iets smaller dan de overige woonstraten, waarmee het landelijke karakter wordt versterkt en wordt door alle verkeersstromen gemeenschappelijk gebruikt. De materialisering van de rijbaan is asfalt, eventueel voorzien van een strooilaag van grind.



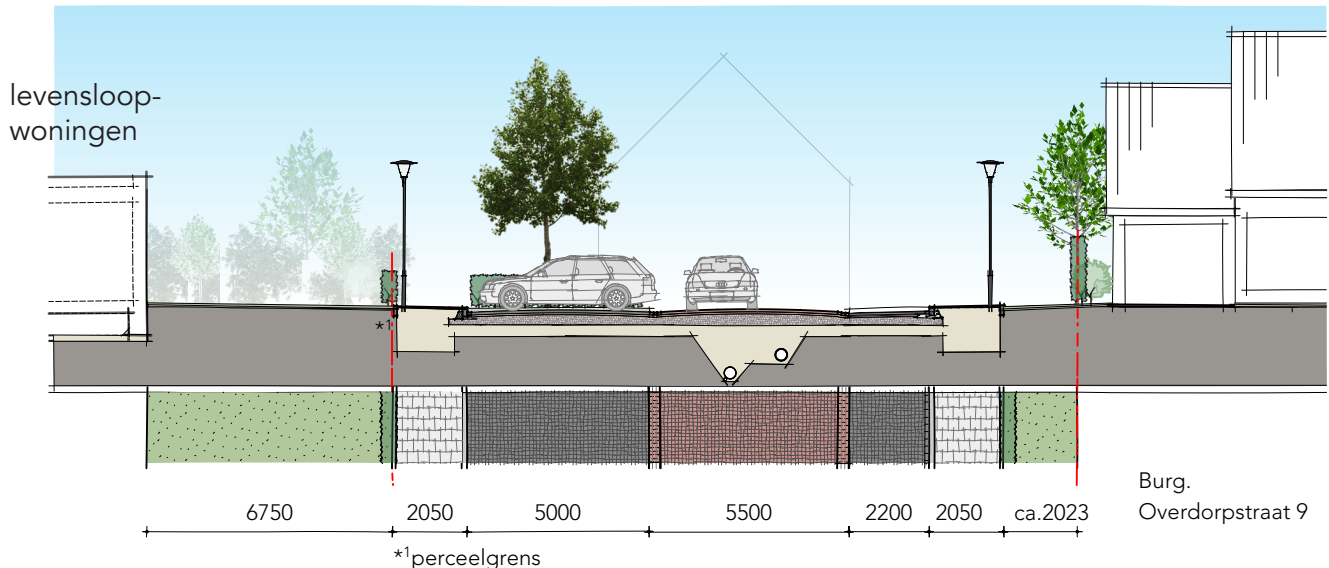


Bredeweegje - Profiel 2

Het **Bredeweegje**, vormt de hoofdstraat van het plangebied en heeft een zeer ruim straatprofiel. De Bredeweegje loopt van de 1e Dwarsstraat tot de toekomstige hoofdontsluiting van Nieuwe Tonge, welke door het aanpassen van de N215 aan de Zuid-oostzijde van het dorp zal komen te liggen. Daarnaast doorsnijdt deze weg het centrale groengebied de kreekweide. Net als bij de overige woonstraten wordt de weg begeleid door groene bermen. De breedte van de berm aan de noord-oostzijde is een extra brede groenzone van 9 m¹ breed, waardoor er voldoende oppervlakte is om regenwater te infiltreren. In deze berm is maximaal 1/3 van de lengte beschikbaar om naast de opritten, t.b.v. parkeren op eigen terrein, voldoende parkeerplaatsen te creëren. T.p.v. de kreekweide maakt deze berm visueel onderdeel uit van het aaneengesloten groengebied in het centrum van het plangebied. De parkeerplaatsen worden, op het bandenspoor na, uitgevoerd in doorgroeitegels, om het groene beeld zo min mogelijk te onderbreken. De materialisering van de rijbaan bestaat uit (beton) klinkers. Het overige deel van het parkeren vindt plaats in de haaks op het bredeweegje geplaatste parkeerkoffers.



Stedenbouwkundige uitgangspunten

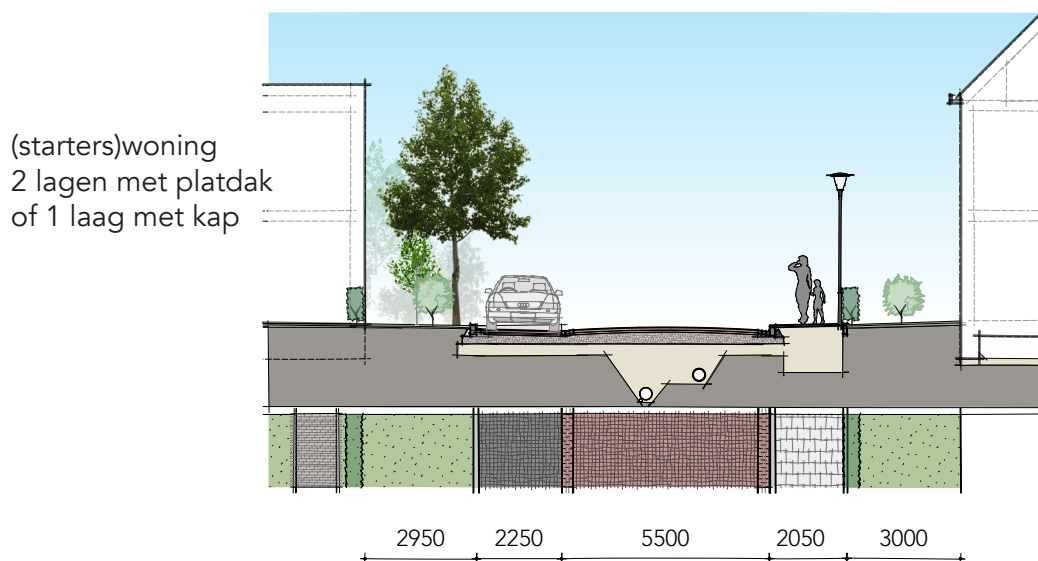


1e Dwarsverbinding - Profiel 3

De **1e dwarsverbinding** loopt van de Burgemeester Overdorpstraat naar de Polderweg. Bij de entree van het Hof van Lucard bestaat het profiel van de straat uit een rijloper (betonklinkers) met aan weerszijden parkeervoorzieningen, alsmede trottoir. Haaks parkeren, met tussenliggende groenvakken, ter plaatste van de levensloopwoningen aan de zijde van de Molendijk en langsparkeren aan de zijde van Burgemeester Overdorpstraat 9.

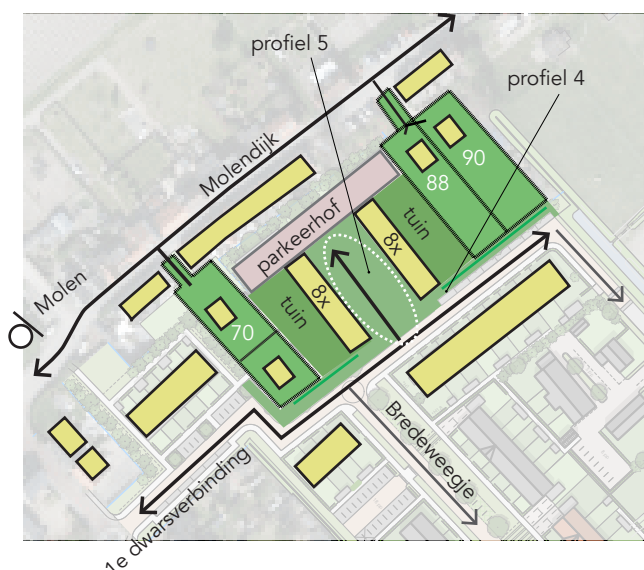


Parkeren tussen het groen.

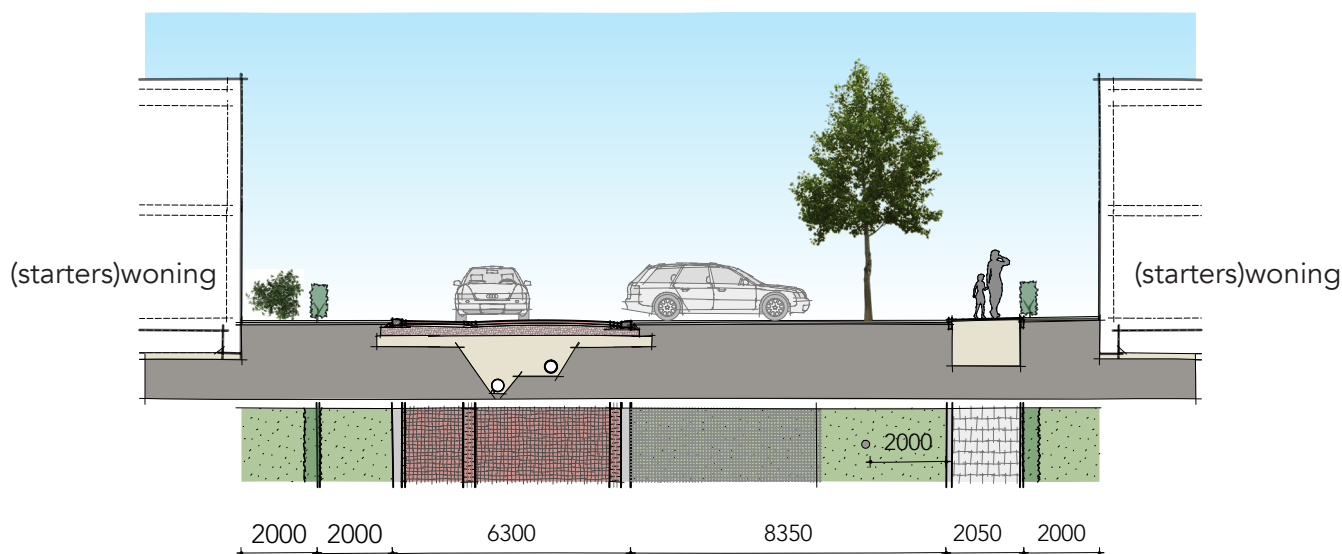


1e Dwarsverbinding - Profiel 4

De 1e dwarsstraat heeft geen eenduidig profiel over de volledige lengte van de straat. Het profiel bij de entree van het plangebied, tot de kruising met het Bredeweegje, is breder dan in het 2e deel van deze straat, dat van het Bredeweegje tot de Polderweg loopt. Hier wordt de ene zijde van de straatwand gevormd door een groenstrook die de voor- zij- en achtertuinten begeleid, ruimte biedt om incidenteel (langs) te parkeren of zorgt voor het groen in passen van de reeds aanwezige erfafscheidingen middels beplanting. De aan deze zijde aanwezige bebouwing is beperkt tot slechts twee kopgevels (starterswoningen). Aan de andere zijde van de straat wordt de straatwand gevormd door rijwoningen met voortuinen met direct aangrenzend het trottoir en de rijloper.



Stedenbouwkundige uitgangspunten



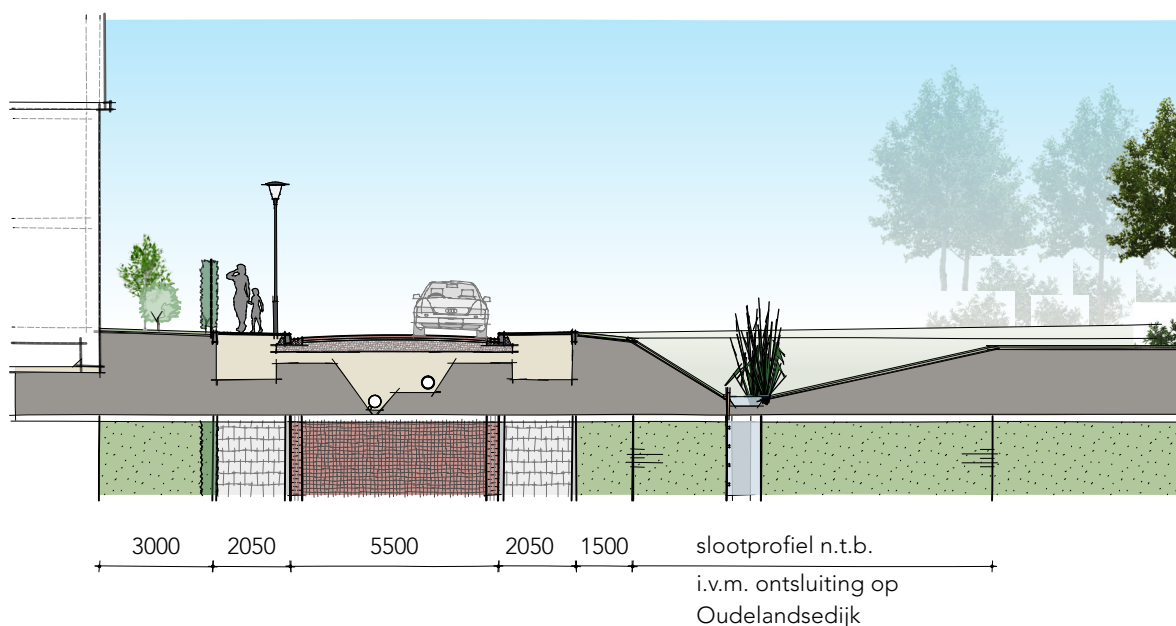
Het dreefje - Profiel 5

Molendijk 70, 88 en 90 betreft enkele woningen die in de 2e lijn, aan de zijde van het plangebied, achter de molendijk liggen. Deze diepe woonkavels komen ver het plangebied 'hof van Lucard' in. In de ruimte tussen deze woonkavels, de lintbebouwing aan de Molendijk en 1e dwarsverbinding, zullen 16 (starters)woningen worden ontwikkeld.

Om zoveel mogelijk parkeervoorzieningen uit het straatbeeld van de 1e dwarsverbinding te halen wordt parallel aan de Molendijk een parkeerhof gerealiseerd. Het dreefje tussen de (starters)woningen dat haaks op de 1e dwarsstraat uitkomt, heeft een groene uitstraling en onsluit naast het parkeerhof ook de 16 woningen. Door de voortuinen van deze (starters)woningen 2 m¹ diep te maken en de rijloper smal, ontstaat ruimte voor brede grasstroken waarin bomen worden geplant, maar kan ook deels (hafverhard) geparkeerd kan worden.

Groen ingericht tussen-
ruimte bij de starterswo-
ningen. Visueel smalle
rijloper en brede grasber-
men.





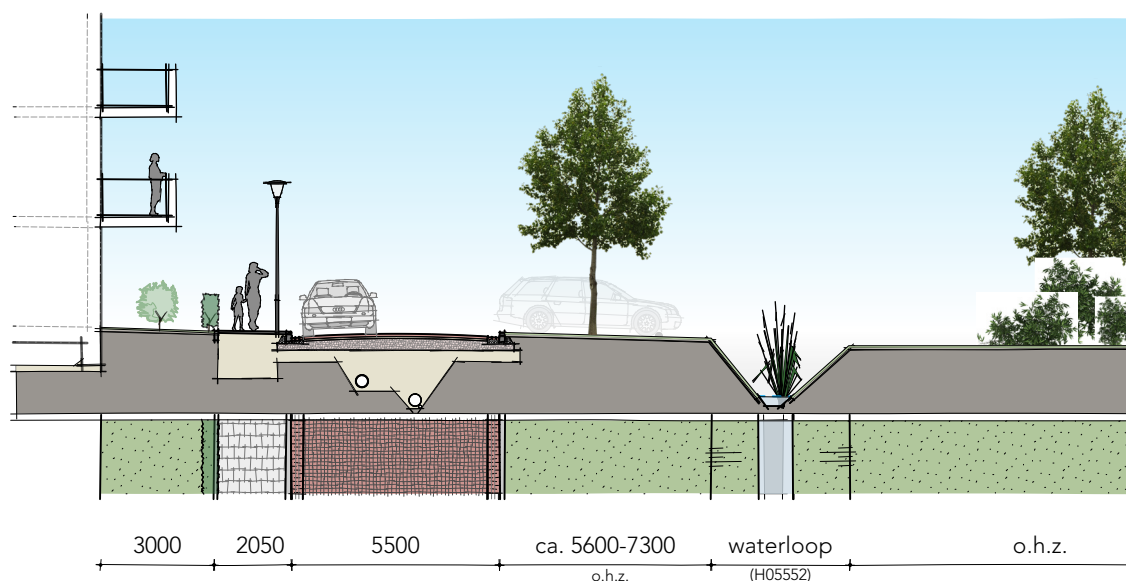
2e Dwarsverbinding (A) - Profiel 6

De **2e dwarsverbinding** bestaat uit drie delen en loopt van de Hertog Jan van Beierenlaan tot de Bredeweegje (deel 1), van Bredeweegje tot de Polderweg (deel 2) en van Polderweg naar de naastgelegen bospercelen (deel 3).

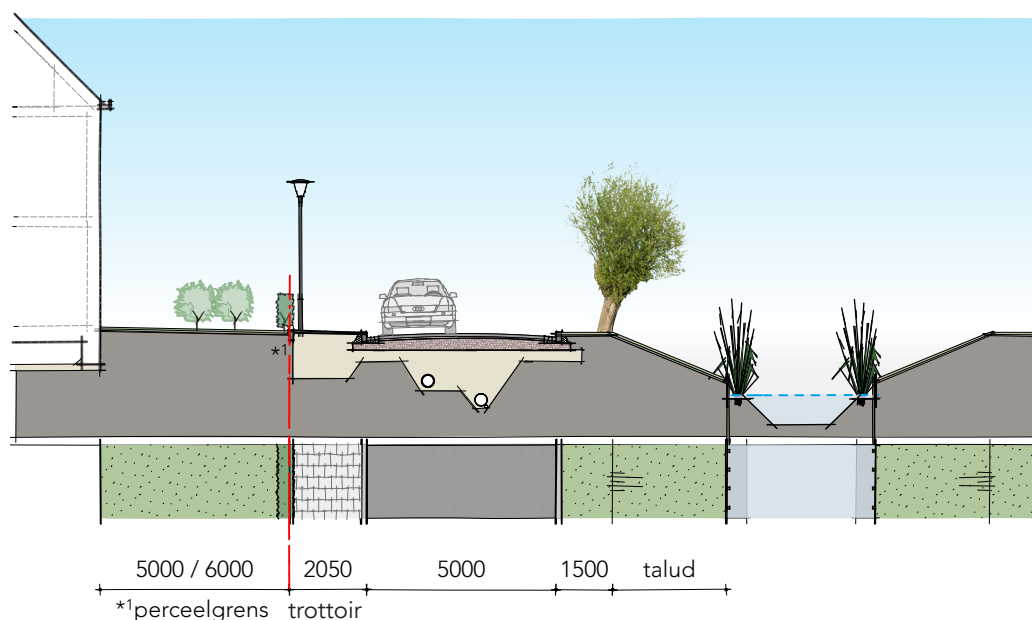
- Deel A, Is tot de kruising met de Bredeweegje een voortzetting van het huidige profiel van de Hertog Jan van Beierenlaan. Het profiel van de aanwezige waterloop wordt aangepast en aangesloten op de wegsloot die behoort tot de toekomstige dorpsontsluiting op de Oudelandsedijk.
- Deel B, Is een smal wegprofiel bestaande uit een rijloper (betonklinkers) met aan 1 zijde een trottoir. Aan de andere zijde bevindt zich een waterloop inclusief onderhoudszone en een parkeervoorziening.
- Deel C, Hier is het profiel nagenoeg gelijk aan het die van de polderweg (profiel C), een rijloper (asfalt of klinkerbestrating) met aan slootzijde een groene berm en aan tuinzijde een trottoir.



Stedenbouwkundige uitgangspunten



2e Dwarsverbinding (B) - Profiel 7



2e Dwarsverbinding (C) - Profiel 8

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Deel A- Provinciaal beleid, stads- en dorpsranden

Stads- en dorpsranden (bron: Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland, laag van de stedelijke occupatie)

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

De kwaliteit in de overlap ('contact')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes. De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

Richtpunt

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee

Kaart: Kwaliteit van de dorpsrand



Ambities uit het provinciale gebiedsprofiel

- Er wordt ingezet op het contrast tussen kleinschalige compacte dorpen en het weidse polderlandschap. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp.
- Er wordt rekening gehouden met landschappelijk waardevolle elementen zoals dijken en kreken. Deze structuren lopen in het dorpsgebied door.
- De dorpen liggen als groene massa's in het open polderlandschap. Dit betekent dat de dorpsrand groen wordt ingericht. Dit kan zowel door private tuinen, als door openbaar groen of een beplante dorpsstraat. Deze afwisseling is belangrijk, want dit draagt bij aan het dorps karakter.
- De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de dorpsrand verbeteren door fysieke en visuele relaties te handhaven dan wel te versterken. Daarnaast is het belangrijk dat de dorpsrand gebruikswaarde en betekenis heeft voor de bewoners. Hierbij kan gedacht worden aan een kinderboerderij, een dorpsbosje, maar ook aan waterberging.

De nieuwe dorpsrand

In dit beeldkwaliteitsplan is een integrale visie opgenomen voor de inrichting van het gebied tussen de huidige dorpsrand aan de Burgemeester Overdorpstraat en het nieuwe tracé van de N215. Hierbij zijn verschillende zones voorzien met afzonderlijke bouwfasen.

Iedere fase kent een eigen, passende afronding en kan hiermee als zelfstandige ontwikkeling, met een passende overgangskwaliteit, voldoen aan het provinciale beleid. Voor wat betreft de afronding van de eerste fase is de Polderweg de passende afronding van de dorpsrand, dit geheel in lijn met de relevante richtpunten van het provinciale gebiedsprofiel. Één en ander zoals nader omschreven op de volgende pagina's.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

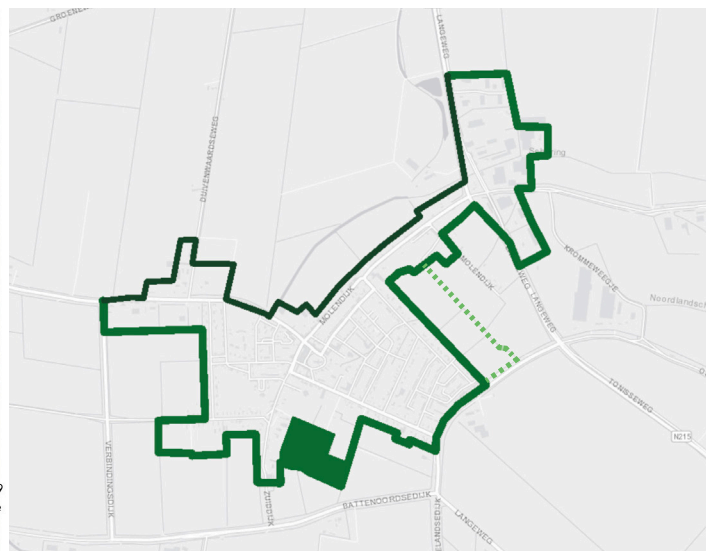
Deel A- Polderweg, kwaliteit van de dorpsrand



De achtererfgebieden van de woonpercelen aan de Burgemeester Overdorpstraat vormen de huidige dorpsrand van Nieuwe Tonge.



Stedenbouwkundige zonering conform het stedenbouwkundig ontwerp



Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee, Provincie Zuid-Holland. Kaart: Kwaliteit van de dorpsrand

..... Verschuiving van de dorpsrand na realisatie van het plan Hof van Lucard. Zone III, bouwphase 1a en 1b.

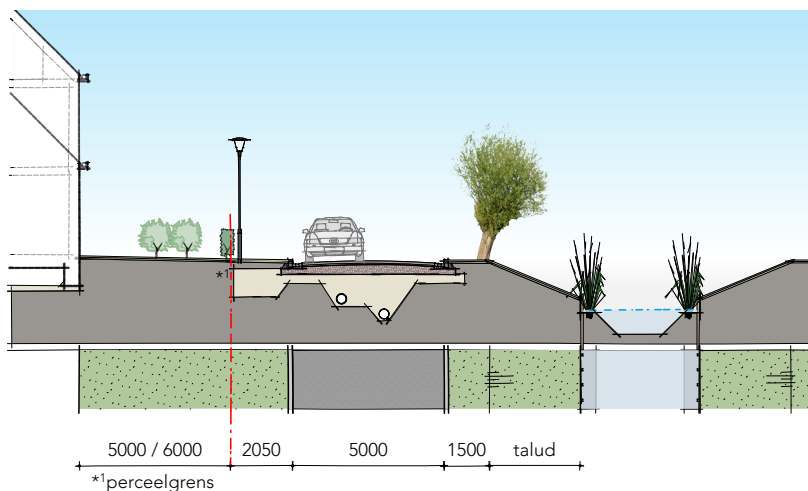
Verschuiving van de dorpsrand

Zoals door de provincie Zuid-Holland in het gebiedsprofiel wordt aangegeven, ligt de overgang van dorp naar landschap niet vast. Door ontwikkelingen kan de dorpsrand opschuiven. Ook met de ontwikkeling van het hof van Lucard (zone III) schuift de dorpsrand op. Met iedere nieuwe ontwikkeling en verschuiving van de dorpsrand dient daarbij opnieuw gekeken te worden naar de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap.

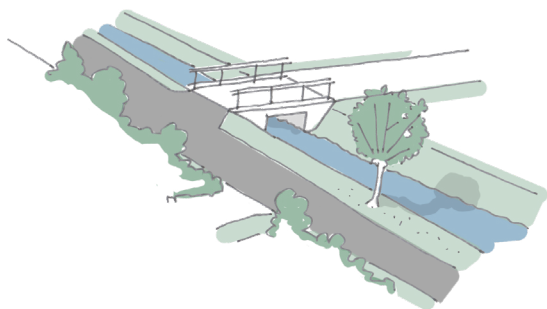
Overgangskwaliteit

De stedenbouwkundige opzet in het hof van Lucard is geënt op het oorspronkelijke landschappelijke verkavelingspatroon. In de nieuwe situatie zal de 'Polderweg' een scherpe rand vormen tussen bebouwing en landschap. Hierbij zal de bebouwing en het agrarische landschap, in tegenstelling tot de huidige dorpsrand, met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd.

Grote kavels met groen ingerichte voortuinen, een brede landschappelijke kreekweide en groen omkaderde woonensembles in de dorpsrand zorgen voor een afwisselend beeld en versterken daarmee het dorpse karakter. De kreekweide, tevens waterberging, zorgt ervoor dat de dorpsrand toegankelijk is, verbindt deze met de achterliggende woongebied en geeft een doorzicht van en naar het aangrenzende landschap.



Het smalle en landschappelijke profiel van de Polderweg draagt bij aan de beleving en het karakter van de dorprand. Door de lagere bebouwingsdichtheid en de daarmee samenhangende lage verkeersintensiteit (bestemmingsverkeer) is het mogelijk dat voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer, zoals gebruikelijk in en gebiedseigen voor het buitengebied, gebruik maken van dezelfde ruimte. In- en uitritten zorgen voor incidentele passeerstroken.



Om de Polderweg als heldere lijn tussen dorp en landschap te ervaren, wordt deze niet onderbroken. De dwarsverbindingen van het dorp naar de dorpsrand, ter onsluiting van de diverse deelgebieden, bevinden zich aan de uiteinden van deze lijn. Verbindingen tussen dorp en landschap, alsmede toekomstige aansluitingen op de polderweg, wanneer de fases 2 en 3 binnen zone II tot ontwikkeling komen, zijn ondergeschikt. In- en uitritten van woonpercelen en ontsluitingswegen worden d.m.v. smalle dammen en duikers aangesloten op de Polderweg, maar vormen geen gelijkwaardige kruisingen.

Referentiebeelden



Beeldkwaliteit

Deel A- Polderweg

De bebouwing langs de buitenrand van fase 1, met profiel polderweg, bestaat afwisselend uit vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen met kap. De architectuur is dorps- en landelijk, maar kan zowel in een moderne als klassieke stijl worden vormgegeven. De bebouwingshoogte is 1,5 tot maximaal 2 bouwlagen met kap, afhankelijk van de ligging van de kavel ten opzichte van de molen.

In het zuid-oostelijke deel van het plangebied hof van Lucard worden enkele rijwoningen gerealiseerd. Deze woningen maken onderdeel uit van deel D. Deze rijwoningen zorgen stedenbouwkundig en architectonisch voor een geleidelijke overgang tussen de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen in deel A - Polderweg naar een grotere bouwmassa, het appartementengebouw, in deel D - 2e dwarsverbinding, tegenover de bospercelen.

Om het landelijke karakter van deel A- profiel 1 - Polderweg, verder te versterken zit in de situering van de voorgevelrooilijn enige speling, door het opnemen van een minimale en maximale afstand. Om te zorgen voor voldoende groene voortuinen in deze gebiedsrand is er een minimale voorgevelrooilijn en tuindiepte in het bestemmingsplan vastgelegd.



Groene voortuinen in de gebiedsrand

Criteria

• Rooilijn

- Voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw binnen de aangegeven zone. Zie bepaling bestemmingsplan.

• Typologie

- Vrijstaand.
- twee-aaneengebouwd.
- Aaneengebouwd (alleen in 2e lijn en in de overgang naar deel D- 2e dwarsverbinding)

• Bouwmassa

- 1,5 tot max. 2 bouwlagen + kap
- Zadeldak, schilddak
- Bouwblok evenwijdig aan of haaks op het straatprofiel.

• Gevelopbouw en geleding

- Woningen individueel ontworpen met uitzondering van de erven (ensemble, zie deel A1).

• Materiaalkeuze

- Gevels; voornamelijk metselwerk, hout (o.g. uitstraling), keimwerk, metaal.
- Daken; keramische dakpan. metaal, hout.
- Gevelopeningen hout, kunststof (HVL), Aluminium.
- Goten; zink (o.g), hout, kunststof.
- Dakkapel; hout, zink (o.g)

• Kleurgebruik

- Gevels; natuurlijke tinten
- Daken; Natuurrood of blauw gesmoord.
- Kozijnen; wit
- Draaiende delen; Afgestemd op ontwerp

• Detaillering

- In lijn met de gekozen architectuurstijl.
- Klassiek of modern

Referentiebeelden



gezamenlijk erf. Openbaar en privé lopen in elkaar over.



Ten behoeve van privacy kunnen delen worden afgeschermd. Max. 1,20 m¹ hoog.

Hoge, groene erfafscheidingen alleen aan de buitenranden van het ensemble. Binnen het ensemble, bij voorkeur geen onderlinge perceelafscheidings.



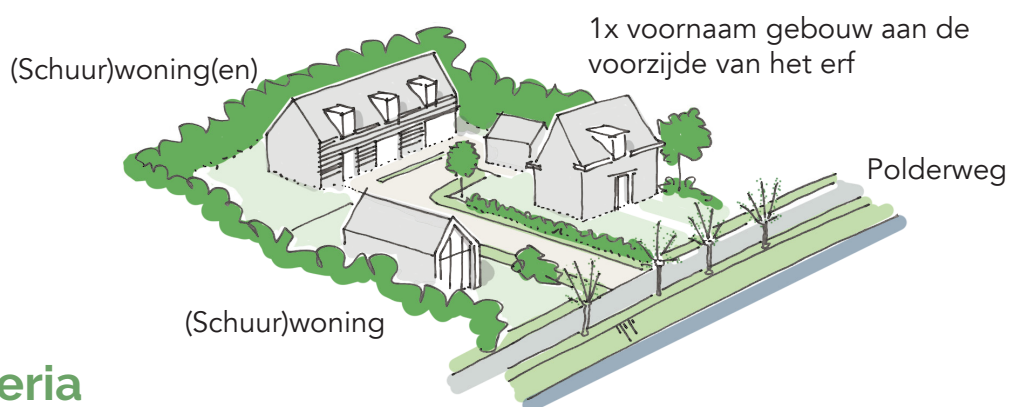
Binnen het ensemble; samenhang in kleur- en materiaalgebruik en of detaillering.



Deel A1- Polderweg

Naast enkele vrijstaande en twee- aaneengebouwde woningen, die direct grenzen aan het profiel (1) polderweg, worden er ook woningen binnen een 3-tal woonensembles gerealiseerd. Binnen deze ensembles is de realisatie van bebouwing in de 2^e lijn mogelijk. Bebouwing in de 2^e lijn mag, in afwijking tot de bebouwing direct grenzend aan de 'polderweg', uit aaneengebouwde woningen bestaan. Hierbij dient het ontwerp van deze 2e lijns bebouwing, indien er sprake is van aaneengebouwde woningen, één geheel te vormen.

De woonensembles zijn 'modern' of 'klassiek' in uitstraling en detaillering. Binnen de woonensembles is op stedenbouwkundige vlak een duidelijke hiërarchie aanwezig. Zo is er sprake van een herkenbaar onderscheid in hoofdgebouw (1x) en bijgebouw(en). Op architectonische vlak mogen hoofd- en bijgebouwen individueel ontworpen worden, mits er op gebied van kleur- en materiaalgebruik en of detaillering, per ensemble, zorg gedragen wordt voor een herkenbaar en samenhangend geheel.



Criteria

- **Rooilijn**
 - Het hoofdgebouw binnen de aangegeven zone. Zie bepaling bestemmingsplan.
- **Typologie**
 - Vrijstaand.
 - twee-aaneengebouwd.
 - Aaneengebouwd (alleen in 2e lijn)
- **Bouwmassa**
 - 1,5 tot max. 2 bouwlagen + kap.
 - Zadeldak, schilddak
 - Bouwblok direct aan de polderweg evenwijdig aan of haaks op het straatprofiel.
- **Gevelopbouw en geleding**
 - Woningen individueel ontworpen, onderlinge afstemming op gebied van kleur- en materiaalgebruik en of detaillering binnen de woonensemble(s).
- **Materiaalkeuze**
 - Gevels; voornamelijk metselwerk, hout (o.g. uitstraling), keimwerk, metaal.
 - Daken; keramische dakpan. metaal, hout of riet.
 - Gevelopeningen hout, kunststof (HVL), aluminium,
 - Goten; zink (o.g.), hout, kunststof.
 - Dakkapel; hout, zink (o.g)
- **Kleurgebruik**
 - Gevels; natuurlijke tinten
 - Daken; Natuurrood of blauw gesmoord.
 - Kozijnen; wit.
 - Draaiende delen; Afgestemd op ontwerp.
- **Detaillering**
 - In lijn met de gekozen architectuurstijl.
 - Klassiek of modern

Referentiebeelden



De kreekweide is een robuust groengebied dat binnen het plan voldoende ruimte geeft voor spelen en wandelen, maar ook functioneel als waterberging dient. Paden worden verhard met asfalt (toegankelijkheid) of halfverhard (gralux) uitgevoerd. De overgangen tussen privé en openbaar lopen zoveel mogelijk in elkaar over, zodat de totale kreekweide visueel groter ervaren wordt. De privétuinen kunnen worden beplant, waarbij het behoud van een open zichtrelatie tussen bebouwing en kreekweide het uitgangspunt is. Afhankelijk van de situering van de woning; Aan de kreekweide, binnen een woonensemble, de Polderweg of het Bredeweegje is er voor kavels rondom de kreekweide, geen vastomlijnde architectuurstijl voorgeschreven. Wel dient er, in relatie tot de kreekweide, gekozen te worden voor de toepassing van natuurlijke materialen.

Beeldkwaliteit

Deel A2/B1 - Kreekweide

Het centraal in het plangebied gelegen kreekweide, is een ca. 0,9 Ha groot gebied en bestemd voor groen, water, recreatie- en speelvoorzieningen. De aanleg van de kreekweide op deze plek is een verwijzing naar de kreek, zoals deze tot ca. 1998 door de polder Het Noordland naar het centrum van Nieuwe Tonge gelopen heeft.

Langs de randen van de kreekweide wordt bebouwing gesitueerd. De beeldkwaliteitscriteria voor deze bebouwing, zijn omschreven bij de Deelgebieden Bredeweegje of Polderweg.

Wanneer (privé)tuinen behorende tot deze bebouwing, grenzen aan de kreekweide, dient er voor een goede landschappelijke inpassing en overgang van openbaar naar (privé)tuin gezorgd te worden. De grenzen tussen (privé)tuin en openbaar zijn groen ingericht en sluiten aan op het robuuste en natuurlijke karakter van de kreekweide. De zichtrelatie tussen bebouwing en kreekweide is onderdeel van het ontwerp van de betreffende woning.

Het landschapsplan voor de kreekweide, waarin de beplanting, de paden, de speelvoorzieningen, de waterhuishouding en eventuele kunstwerken, worden opgenomen, zal nader worden uitgewerkt binnen de richtlijnen van de vigerende LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) en de keur van het waterschap Hollandse Delta. Voor de toe te passen beplanting worden gebiedseigen bomen en planten toegepast. Het stedenbouwkundig ontwerp en het inrichtingsplan behorende tot dit beeldkwaliteitsplan (zie pag. 8) zijn voor het op te stellen landschapsplan kreekweide leidend. Belanghebbenden zullen ter zijner tijd worden benaderd om te participeren.

Criteria

- **Inrichting openbare ruimte**
 - Stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan zijn leidend.
 - Aansluitend op de richtlijnen en eisen in de LIOR versie 2021-2e uitgave, 25-05-2021
 - Keur waterschap Hollandse Delta 2014 + Nota beleidsregels voor het watersysteem 2014
- **Bebouwing**
 - Zie criteria deelgebieden Bredeweegje en Polderweg;
- **Algemeen**
 - Langs de randen van de kreekweide zijn diverse architectuurstijlen mogelijk.
 - Toepassen natuurlijke materialen
 - Open zichtrelatie met de kreekweide



Voorbeeld: Wonen aan de kreekweide. Overgang tussen privé en openbaar kan bijvoorbeeld gemarkeerd worden d.m.v. een (hard)stenen rand. De tuininrichting loopt over in het openbaar gebied. Geen erfscheidingen. Buitenruimtes gericht op de kreekweide.



Referentie kreeklandschap in de polder. Potterweg Middelharnis. Steile oevers, riet en grassen.

In het ontwerp van de kreekweide deels natuurvriendelijke oevers toepassen ter vergroting van de biodiversiteit.

Referentiebeelden

Naast omgevingsinvloeden zoals de molenbio-top en de kreekweide, worden de bouwblokken met aaneengebouwde woningen individueel ontworpen.

In het ontwerp van de verschillende bouwblokken wordt gevarieerd in bouwstijl, detaillering en kleur- en materiaalgebruik, zodat over het gehele Bredeweegje een afwisselend straatbeeld ontstaat.



breed en groen straatprofiel



Tweekappers aan de kreekweide



Deel B- Bredeweegje

Het Bredeweegje, is, zoals eerder aangegeven de hoofdontsluitingsweg binnen het plangebied en ligt in het verlengde van de nieuw te realiseren dorpsontsluiting, wanneer door herinrichting de huidige aansluiting van de N215 op de Molendijk komt te vervallen.

Aan beide zijden van het Bredeweegje zal bebouwing worden gerealiseerd. Aan de zuid-oostzijde van het plangebied zijn dit uitsluitend aaneengebouwde- en half vrijstaande woningen. Om hier geen lange- en aaneengesloten straatwand te realiseren, worden tussen de bouwblokken voldoende tussenruimtes gecreëerd. Deze tussenruimtes bestaan uit groenzones en parkeercoffers.

Aan de andere zijde, de Noord-oostkant van het Bredeweegje, bestaat de bebouwing overwegend uit korte bouwblokken met twee- of drie aaneengebouwde woningen. Hierbij zal zoveel mogelijk geparkeerd worden op eigen terrein, om de brede voorliggende groenstrook visueel zo min mogelijk te onderbreken. De straatwand wordt hier in twee delen geknipt door het centraal gelegen groengebied 'de kreekweide'.

De bebouwinghoogte aan de Bredeweegje is maximaal 2 bouwlagen met kap. De overkoepelende architectuurstijl is traditioneel, maar het toepassen van modern vormgegeven accenten en of detaillering is daarbij mogelijk.

Criteria

• Rooilijn

- Hoofdgebouw in de rooilijn.
- Bij de aaneengebouwde woningen is het toegestaan om een deel van het bouwblok achter de voorgevel-rooilijn terug te laten springen.

• Typologie

- Vrijstaand.
- twee-aaneengebouwd.
- Aaneengebouwd.

• Bouwmassa

- 1-2 bouwlagen + kap. Afhankelijk van molenbiotoop.
- Zadeldak, schilddak
- Bouwblok evenwijdig aan het straatprofiel. incidenteel een kopgevel.

• Gevelopbouw en geleding

- Zowel een verticale- als een horizontale geleding is mogelijk.
- De gevels worden per bouwblok of in delen van bouwblokken in samenhang ontworpen.

• Materiaalkeuze

- Gevels; voornamelijk metselwerk, hout (o.g. uitstraling), keimwerk.
- Daken; keramische dakpan.
- Gevelopeningen hout, kunststof (HVL).
- Goten; zink (o.g), hout, kunststof.
- Dakkapel; hout, zink (o.g)

• Kleurgebruik

- Gevels; natuurlijke tinten variërend van rood tot bruin, genuanceerd.
- Daken; Natuurrood of blauw gesmoord.
- Kozijnen; wit
- Draaiende delen; afgestemd op ontwerp

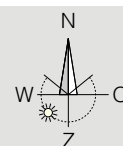
• Detaillering

- In lijn met de gekozen architectuurstijl.
- Klassiek of modern

Referentiebeelden



Bouwblokken langs het Bredeweegje



Deel B- Bredeweegje

Het plan Hof van Lucard is opgedeeld in een zestal deelgebieden. Deze deelgebieden krijgen, door invloeden vanuit de omgeving en de voorgeschreven programatische en architectonische uitgangspunten, een eigen identiteit. Woningen aan de Kreekweide, de polderweg of binnen de woonensembles zijn hierdoor onderling verschillend en zorgen daarmee voor de binnen het hof van Lucard gewenste diversiteit.

Het deelgebied Bredeweegje is van de 1e tot de 2e dwarsverbinding een ca 390 m¹ lange straat met een eenduidig profiel. De bebouwing langs het Bredeweegje bestaat uit enkele tweeaaneengebouwde- en vrijstaande woningen, maar ook uit een aantal langere blokken met aaneengebouwde woningen.

Waar de woningen aan de parkweide en aan de Polderweg voornamelijk particulier opdrachtgeverschap betreft, zullen de woningen aan de Bredeweegje projectmatig worden ontwikkeld en uitgewerkt. Om ook hier te zorgen voor de gewenste diversiteit en te voorkomen dat de beeld van de bebouwing langs de Bredeweegje te eenzijdig wordt, zullen de aaneengebouwde woningen, op blokniveau, binnen een eigen thema worden uitgewerkt. Onder specifieke criteria staan enkele voorbeelden van thema's die gekozen kunnen worden, maar ook eigen thema's zijn denkbaar mits er tussen de blokken onderling voldoende diversiteit ontstaat.

Aanvullende criteria

• Aaneengebouwde woningen



Aaneengebouwde woningen, projectmatig, binnen een op blokniveau gekozen thema uitgewerkt en ontworpen woningen

• Thema's

- Natuurlijk en duurzaam
- Eigentijds
- Traditioneel
- Jaren '30
- Jaren '20 (tuindorp)
- Landelijk klassiek

• Overige bebouwing



Vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen, projectmatig of particulier opdrachtgeverschap, gericht op en in relatie tot de parkweide te ontwerpen woningen.



Twee-aaneengebouwde woningen, projectmatig, vrije keuze architectuurstijl.



Gestapelde woningen, Projectmatig, In relatie tot de bosrand te ontwerpen eigentijds wooncomplex.

Referentiebeelden

Groen in de straat



Starterswoningen



Levensloopwoningen



Starters- en levensloopwoningen aan de zijde van de Molendijk. De woningen worden, afhankelijk van de afstand tot de molen, één tot twee bouwlagen met een licht hellend of platdak uitgevoerd of 1 bouwlaag met kap. Verschillende kleuren en detaillering in het gevelmetselwerk of een verbijzondering van de entree zorgen voor een individueel karakter van de woningen

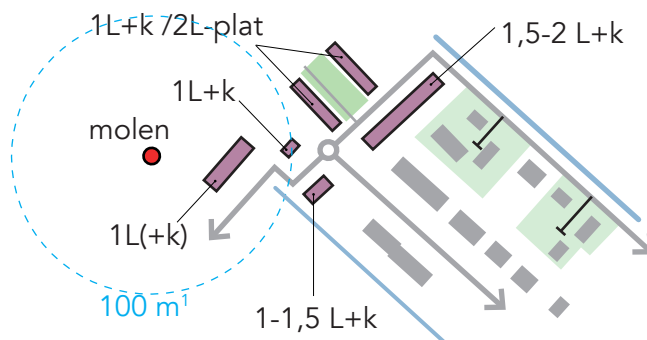


Eengezinswoningen langs de 1e dwarsstraat. De woningen zijn, afhankelijk van de afstand tot de molen, één tot twee bouwlagen met kap. Verschillende kleuren gevelmetselwerk, incidentele kopgevels, variatie in detaillering, zoals goten en kozijnindeling of een verbijzondering van de entree zorgen voor een individueel karakter van de woningen en dragen bij aan het 'dorpse' karakter.

Deelgebied C en C1- 1e Dwarsverbinding

De 1^e dwarsstraat ligt direct achter de Molendijk in de nabijheid van de historische korenmolen d'Oranjeboom. De bouwhoogte langs de 1^e dwarsstraat wordt vanwege de aanwezige molenbiotoop, beperkt tot maximaal 1 tot 1,5 bouwlaag, afgedekt met een kap of, afhankelijk van de afstand tot de molen, met een afgeknotte kap of volledige platdak constructie. In de sector noordnoordoost - zuidzuidoost ondervindt de molen reeds hinder van de bestaande dorpsbebouwing en enkele bomen. Zonder afbreuk te doen aan de vrije windvang en zicht van de molen is het mogelijk om rijwoningen te realiseren, aan de zuid-oostzijde van de 1^e dwarsstraat en op een minimale afstand van ca. 140 m tot de molen, met een bouwhoogte van 1,5 tot 2 lagen met kap.

De parallel aan de 1^e dwarsstraat gelegen bebouwing is gericht op bijzondere woonvormen. senioren- of levensloopwoningen en ééngezinswoningen o.a. ten behoeve van starters op de woningmarkt. De gevelindeling is veelal repeterend en gelijkvormig, Incidenteel zorgt een kop- woning of gevel voor een accent in de straatwand.

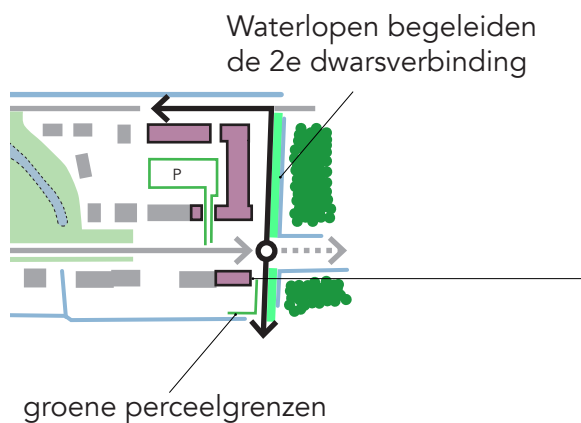


Dakkapellen voor het vergroten van de kapverdieping kunnen zowel in het dakvlak geplaatst worden (op een afstand van 0,5 m van de gootlijn), door de gootlijn zakken of starten vanaf de gootlijn. Deze laatste twee mogelijkheden dienen te worden benaderd als doorgetrokken gevel, hogere gootlijn.

Criteria

- **Rooilijn**
 - Hoofdgebouw in de rooilijn.
- **Typologie**
 - Aaneengebouwd.
- **Bouwmassa**
 - Afhankelijk van afstand tot de Molen. 1 - 2 bouwlagen + kap.
 - zadeldak, afgeknotte kap, plat dak.
 - Bouwblok evenwijdig aan het straatprofiel.
- **Gevelopbouw en geleding**
 - Bouwblokken hebben een horizontaal karakter, verticale accenten of elementen incidenteel of repeterend mogelijk.
 - Gevelopeningen repeterend, gelijkmatig ritme.
- **Materiaalkeuze**
 - Gevels; voornamelijk metselwerk.
 - Daken; keramische dakpan.
 - Gevelopeningen hout, kunststof (HVL).
 - Goten; zink (o.g), hout, kunststof.
 - Dakkapel; hout, zink (o.g).
- **Kleurgebruik**
 - Gevels; Rood- en bruintinten, geïnuanceerd.
 - Daken; Natuurrood of blauw gesmoord.
 - Kozijnen; wit
 - Draaiende delen; afgestemd op ontwerp
- **Detailering**
 - In lijn met de gekozen architectuurstijl.
 - (Kleur)accenten in het metselwerk

Referentiebeelden



Erkers en of zij-ramen in de kopgevels zorgen voor een goede zichtrelatie met de omgeving.

Deel D- 2e Dwarsverbinding - woningen

De 2^e dwarsverbinding is een verbindingsstraat in het verlengde van de Hertog Jan van Beierenlaan, overgaand in de Polderweg. De rijwoningen zijn met de voorgevel gericht op de Bredeweegje of Polderweg, de zijgevel op de 2e dwarsverbinding. Hierdoor komt bij deze woningen de nadruk te liggen op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de wijze waarop de overgang tussen openbaar en privé (erfscheidingen) wordt ingericht. De erfscheidingen zijn, grenzend aan de openbare ruimte, groen ingericht. Een combinatie van een hekwerk met beplanting ter plaatse van de erfscheiding is mogelijk. Ter afscherming van de privé (achter)tuin is deze maximaal 1,80 m¹ hoog en ter plaatse van de zij- en of voorgevel heeft deze een hoogte van maximaal 1 m¹.

De woningen en het appartementengebouw liggen buiten de 400 m¹ zone van de Molenvliet. De toegestane bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met hellend dak aan de Polderweg en max. 2-3 bouwlagen met hellend- of plat dak aan de Bredeweegje.

De gevelindeling en detaillering van de woningen zijn rustig en eenvoudig. De materialisering en het kleurgebruik sluiten aan op de natuurlijke omgeving. De slootkanten, bos- en agrarische percelen die deze woningen omringen.



Groene erfscheidingen begeleiden de straat

Verschillende (rustige) kleuren gevelmetselwerk, incidentele kopgevels in de straatwand, variatie in detaillering, zoals goten en kozijnindeling of een verbijzondering van de entree zorgen voor een individueel karakter van de woningen en dragen bij aan het 'dorpse' karakter.

Criteria

• Rooilijn

- Hoofdgebouw in de rooilijn.

• Typologie

- Aaneengebouwd.

• Bouwmassa

- 2 bouwlagen + kap.
- Zadeldak
- Bouwblok evenwijdig aan het straatprofiel.

• Gevelopbouw en geleding

- Bouwblokken hebben een horizontaal karakter, verticale accenten incidenteel of repeterend mogelijk.
- Gevelopeningen repeterend, gelijkmatig ritme.

• Materiaalkeuze

- Gevels; voornamelijk metselwerk.
- Daken; keramische dakpan.
- Gevelopeningen hout, kunststof (HVL).
- Goten; zink, hout, kunststof.
- Dakkapel; hout, zink

• Kleurgebruik

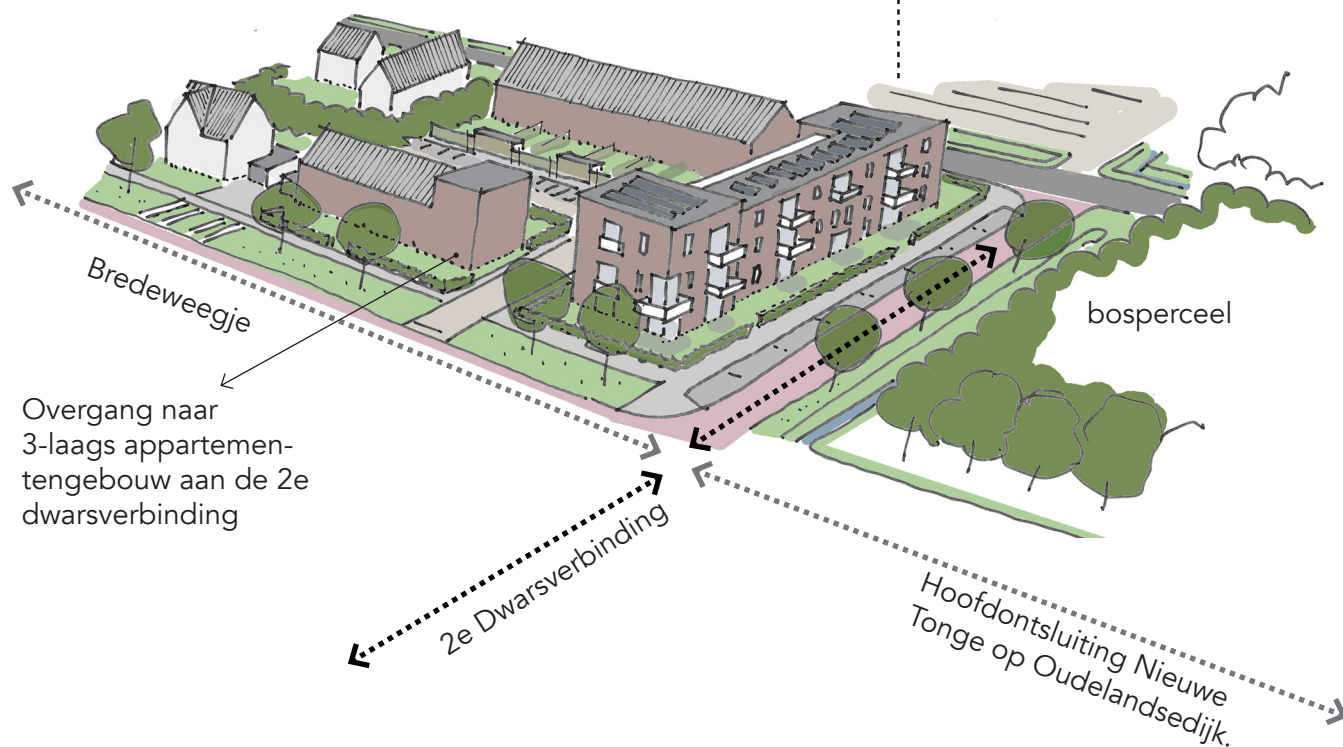
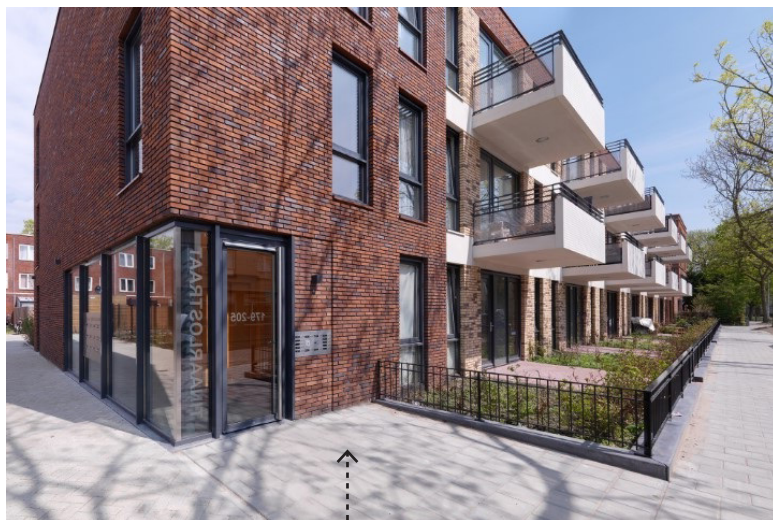
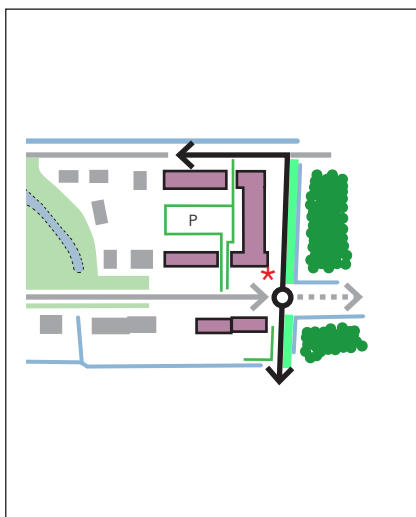
- Gevels; Rood- en bruintinten.
- Daken; Natuurrood of blauw gesmoord.
- Kozijnen; wit
- Draaiende delen; Afgestemd op ontwerp

• Detaillering

- In lijn met de gekozen architectuurstijl.
- (Kleur)accenten in het metselwerk

Referentiebeelden

Appartementen, maximaal 3 bouwlagen, tegenover de bosrand, begeleiden de 2e dwarsstraat. Hoekaccent t.p.v. dorpsentree via Oudelandsedijk. Referentie: Roel Bosch architecten



Deel D- 2e Dwarsverbinding - appartementen

Gelegen buiten de 400 m¹ zone van de molenbiotoop en tegenover het bosperceel, dat het dorp afschermt van de N215 (Langeweg) en Oudelandsedijk, is in het inrichtingsplan een appartementengebouw met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen met plat dak opgenomen.

De toegang(en) tot de appartementen binnen dit gebouw, alsmede de hoofdentree van de bovenliggende appartementen (galerijontsluiting), worden gesitueerd aan de zijde van het door woningen en appartementengebouw omsloten parkeerhof. Dit hof wordt ontsloten vanaf het Breedeweegje. De woon- en buitenruimtes (balkons) van de appartementen worden aan de zuidkant van het gebouw gesitueerd en zijn gericht op het openbaar gebied. De kop van het appartementengebouw, op de hoek van de 2e dwarsverbinding en Breedeweegje accentueert, komend vanaf de Oudelandsedijk, de dorpsentree en de entree van het plangebied.

De gevelindeling en detaillering van het appartementengebouw zijn, in aansluiting op de woningen, rustig, eenvoudig en repeterend. De materialisering en het kleurgebruik sluiten aan op de natuurlijke omgeving. De slootkanten en de bospercelen aan de overzijde van het appartementengebouw.

Gebouwinstallaties, worden waar mogelijk uit het zicht geplaatst of geïntegreerd in het ontwerp.

Criteria

- **Rooilijn**
 - Hoofdgebouw in de rooilijn.
- **Typologie**
 - Appartementengebouw
- **Bouwmassa**
 - 3 bouwlagen
 - Plat dak
 - Bouwblok evenwijdig aan het straatprofiel.
- **Gevelopbouw en geleding**
 - Gevelopeningen en buitenruimtes (balkons) repeterend, gelijkmatig ritme.
 - Verbijzondering (kop)gevel t.p.v. kruising Bredeweegje met 2e dwarsverbinding.
- **Materiaalkeuze**
 - Gevels; voornamelijk metselwerk.
 - Daken; bitumen/EPDM
 - Gevelopeningen hout, kunststof (HVL).
 - Dakrandafwerking zink, aluminium, beton.
 - Balkons; beton, staal
- **Kleurgebruik**
 - Gevels; Rood- en bruintinten.
 - Daken; Grijs/zwart
 - Kozijnen; wit of antraciet
 - Draaiende delen; Afgestemd op ontwerp
- **Detaillering**
 - In lijn met de gekozen architectuurstijl.
 - (Kleur)accenten in het metselwerk

Oriëntatie



• Voorgevel



Voorgevel - oriëntatie

De voorgevel van het hoofdgebouw is de gevel die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt. In architectonische en stedenbouwkundige zin is dit daardoor niet altijd de gevel waarin de voordeur van de woning.

Of de woning onderdeel is van een woonblok, het een vrijstaande-of hoekwoning betreft of dat de woning een bijzondere zichtrelatie met de openbare ruimte heeft, bepaald mede welke gevel als voorgevel aangemerkt kan worden. Een woning kan bijvoorbeeld door zijn terugliggende positie meer gericht zijn op het gemeenschappelijke erf dan op de Polderweg, waaraan het is gelegen. Hierdoor kan de op het erf gerichte gevel ook als voorgevel aangemerkt worden.

Op de hiernaast weergegeven situatieschets is, middels een stip, de als voorgevel aan te merken gevel aangeduid.

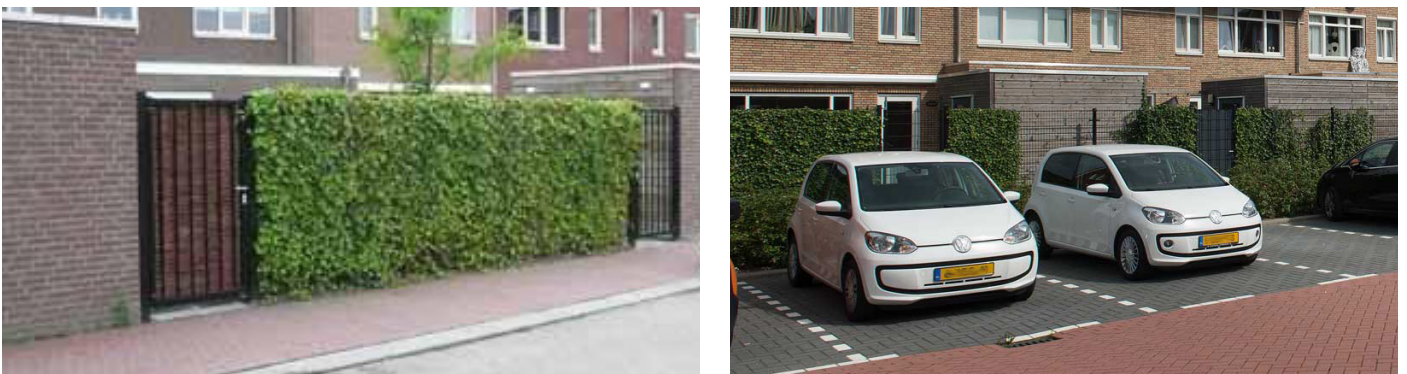
Referentiebeelden

Erfscheidingsen ter plaatse van zij- en achtertuinten die grenzen aan het openbaar gebied, bestaan uit een combinatie van gaashekwerken en beplanting of alleen beplanting. Bijvoorbeeld een Hederasoort, Portugese Laurier of beukenhaag en niet hoger dan 1,8 m¹.



Erfscheidingsen ter plaatse van de voortuin, die grenzen aan de openbare ruimte, zoals tuilmuren en hekwerken zijn niet hoger dan 1 m¹. Afwijkende hoogtes zijn alleen mogelijk indien sprake is van een combinatie van tuinmuur (tot een hoogte van 1 m¹) en beplanting.

Erfscheidingsen ter plaatse van parkeerhoven (openbaar gebied), bestaan uit een combinatie van gaashekwerken en beplanting of alleen beplanting. Bijvoorbeeld een Hederasoort, Portugese Laurier of beukenhaag en niet hoger dan 1,8 m¹. Buitenbergingen grenzend aan de parkeerhoven zijn uniform in uitstraling (kleur- en materiaalgebruik) en dienen in de oorspronkelijke kleurstelling gehandhaafd te worden.



Openbaar gebied - erfgrenzen & verlichting

Criteria

- **Erfgrenzen**

- Erfgrenzen hebben een groene uitstraling.

- **Kleurgebruik**

- natuurlijke kleuren
- Gaashekwerken zwart of groen
- Gemetselde erfscheidingen in overeenstemming met het kleurgebruik van de woning of woonblok
- Openbare verlichting : mast en armatuur in de kleur zwart.
Openbare verlichting conform Beeldkwaliteitsnotitie openbare verlichting en materialen standaard 2019



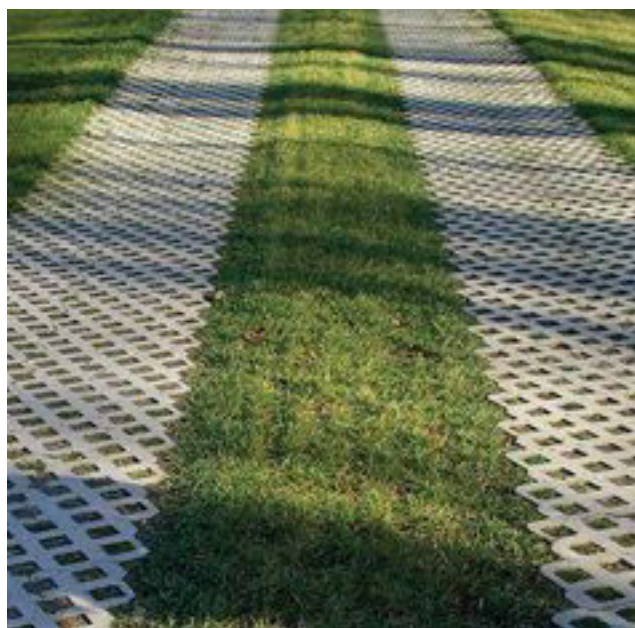
Lightronics - Prunus A

Referentiebeelden



In- en uitritten die de brede groenzone langs de Bredeweegje doorsnijden dienen het groene karakter zo min mogelijk te verstoren.

referentie: karrespoor



De rijloper van de Polderweg wordt uitgevoerd in asfalt. De overige straten worden bestraat met betonklinkers.



Openbaar gebied - straatwerk

Criteria

- **Bermen**
 - Gras
- **Wegen**
 - Straatwerk: betonklinkers
Kleuren: rijloper, bruin of rood/bruin genuanceerd.
Parkeervakken, grijs of zwart
 - Opritten in groenbermen (karrespoor)
Doorgroeitegels (o.g) of betonklinkers in gelijke kleur als de rijloper.

Referentiebeelden



Ongeordend of niet in een aaneengesloten vlak geplaatste PV- Panelen, danwel in verschillende legrichtingen geplaatst, zijn niet toegestaan.



Algemene voorschriften

Steeds meer hernieuwbare energie dient vandaag de dag op eigen terrein opgewekt te worden. In veel gevallen worden voor het opwekken van energie PV panelen toegepast. In aansluiting op de algemene richtlijnen voor het, al dan niet vergunningsvrij, plaatsen van PV panelen op daken is de onderstaande bepaling in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Het ongeordend plaatsen van PV- panelen verstoort het architectonische ontwerp en leid tot een rommelig beeld. Duurzaamheids maatregelen welke onderdeel uitmaken van de esthetische kwaliteit van de gebouwde omgeving dienen in het ontwerp van de woning dan ook meegenomen te worden of vooraf te worden bepaald.

Criteria

• Positionering hellend dak

- Het vlak van zonnepanelen moeten in één aansluitende rechthoekige vorm worden gelegd waarbij voor alle panelen dezelfde legrichting moet worden gehanteerd. Het maken van uitsparingen in het vlak van PV-panelen t.b.v. schoorstenen en of dakdoorvoeren zo veel mogelijk voorkomen.
- Dakvensters worden in het vlak van zonnepanelen geïntegreerd

• Kleurgebruik

- Om een uniform beeld te creëren is binnen Hof van Lucard, All-black PV-panelen toe passen.



Het dakvenster maakt onderdeel uit van het vlak.