



Beeldkwaliteitsparagraaf voormalig campingterrein Oude Tonge

Beeldkwaliteitsparagraaf voormalig campingterrein Oude Tonge

0. Inhoudsopgave

1.	Inleiding	pag. 02 - 03
2.	Huidige situatie	pag. 04 - 05
3.1	Landschappelijke- en stedenbouwkundige structuren	pag. 06 - 07
3.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	pag. 08 - 09
3.3	Waterhuishouding	pag. 10 - 11
4.	Verkavelingsplan: Nieuwe situatie	pag. 12 - 13
5.1	Beeldkwaliteit directe omgeving	pag. 14 - 15
5.2	Beeldkwaliteit plangebied: 18 eengezinswoningen	pag. 16 - 17
5.3	Beeldkwaliteit plangebied: 28 eengezinswoningen-budget	pag. 18 - 19
5.4	Beeldkwaliteit plangebied: 22 woningen t.b.v. 1-2 persoonshuishoudens, starters en senioren.	pag. 20 - 21
5.5	Beeldkwaliteit plangebied: PV-panelen en erfscheidingen	pag. 22 - 23
5.6	Beeldkwaliteit plangebied: Openbare ruimte	pag. 24 - 25

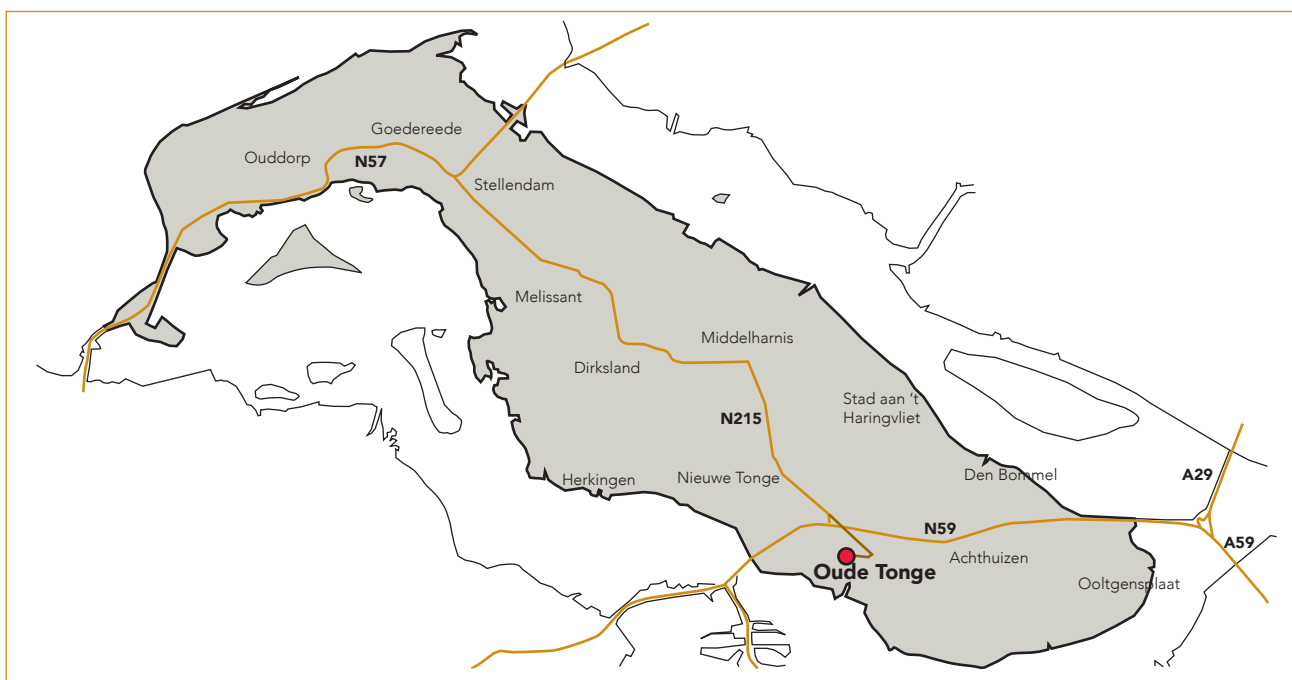
Beeldkwaliteitsparagraaf voormalig campingterrein Oude Tonge

1. Inleiding

Na ca. 40 jaar verblijfsrecreatie, is omstreeks 2014, door de toenmalige eigenaar besloten om de camping in Oude Tonge te sluiten. In 2016 hebben de laatste recreanten het terrein verlaten en na jaren van achterstallig onderhoud en vandalisme, is het terrein in 2018 volledig geëmoveerd.

Het voormalige campingterrein heeft echter tot op heden zijn recreatieve bestemming als camping behouden. Deze bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan 'Oude Tonge' (vastgesteld 13-12-2012) en betreft de enkelbestemming; Recreatie- Verblijfsrecreatie. Binnen deze bestemming bedraagt het aantal stacaravans en standplaatsen voor verblijfsrecreatie ten hoogste 40.

Sinds de realisatie van het zwembad omstreeks 1968, worden recreatieve voorzieningen voornamelijk in het zuidelijke deel van de Suijsspolder gerealiseerd. In het noordelijke deel, gelegen tussen Verbindingsdijk en Kaai, worden sinds 2004 voornamelijk plannen ontwikkeld die gericht zijn op reguliere woningbouw.

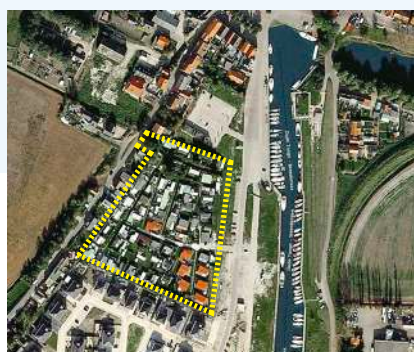
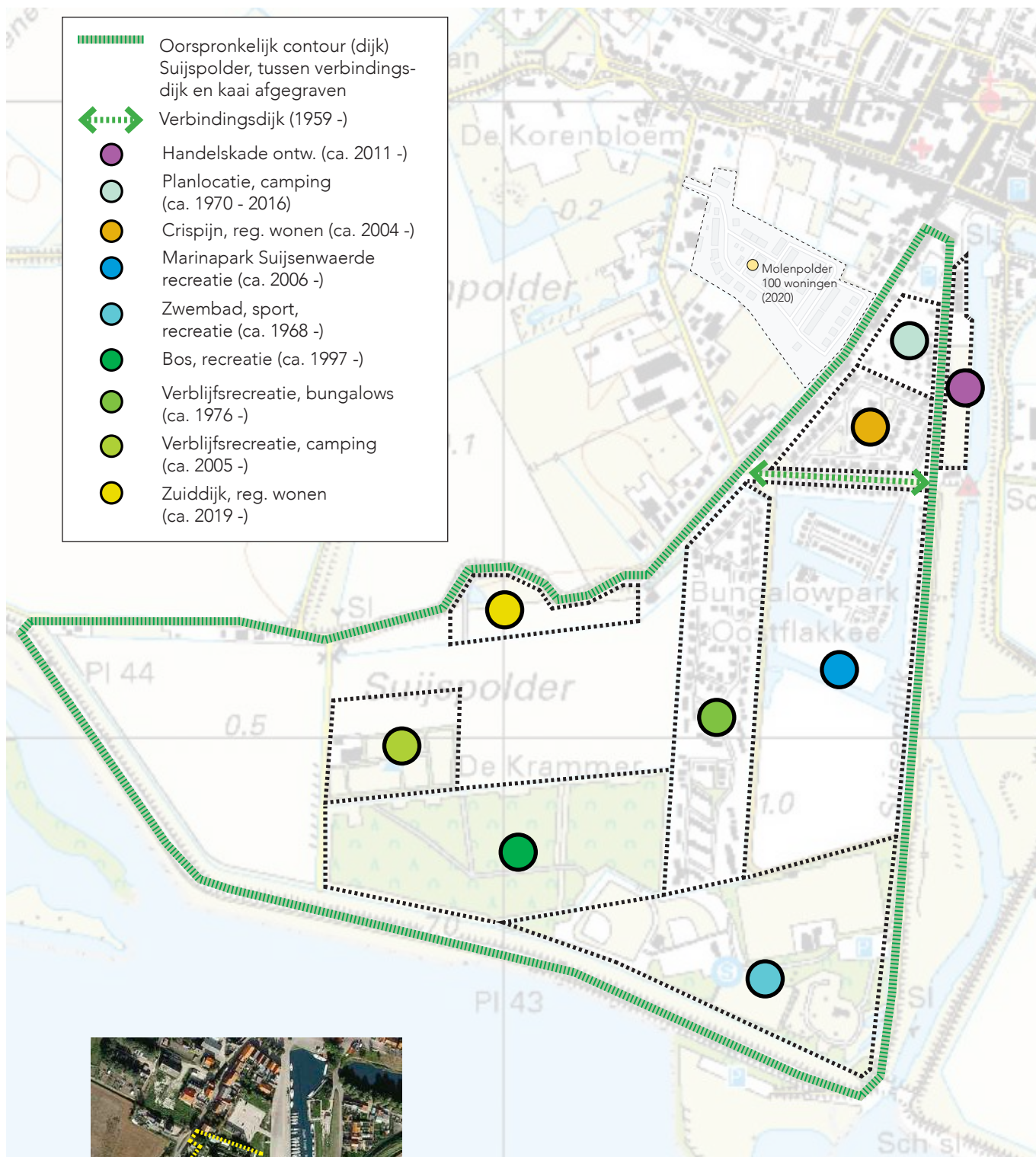


Goeree Overflakkee

Op basis van dit ruimtelijke beleid is in 2020, door de huidige eigenaar van het perceel en initiatiefnemer, bij de gemeente Goeree-Overflakkee een principeverzoek ingediend. Verzocht is medewerking te verlenen aan het omzetten van de bestemming recreatie-verblijfsrecreatie naar wonen en het ontwikkelen van woningbouw op het terrein van de voormalige camping.

Dit beeldkwaliteitsparagraaf is onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan 'Voormalige campingterrein Oude Tonge' en geeft de beoogde ruimtelijke- en architectonische kwaliteit weer van deze 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.



Google 2005 - Planlocatie, campingterrein tot 2016

Met de aanleg van de Verbindingsdijk omstreeks 1959 is de oorspronkelijke Suijzpolder in twee delen gesplitst. Hierbij is het zuidelijke deel, op de recente (4x) bouwkaavels aan de Zuiddijk na, verder ontwikkeld op gebied van recreatie- verblijfsrecreatie, terwijl locaties in het noordelijke deel van de Suijzpolder zoals Crispijn en Handelskade verder ontwikkeld zijn tot bouwlocaties voor regulier wonen.

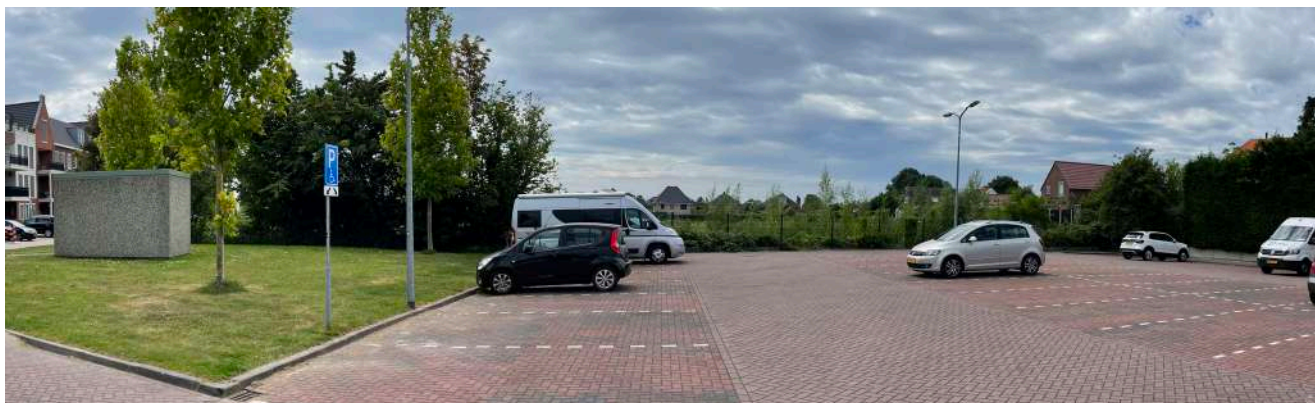
Beeldkwaliteitsparagraaf voormalig campingterrein Oude Tonge

2. Huidige situatie



1 Zicht vanaf Handelsterrein richting het plangebied. ter hoogte van de huidige in- en uitrit.





2 Zicht vanaf het parkeerterrein richting het plangebied. Noordzijde plangebied.



3 Toegang plangebied vanaf de Zuiddijk



4 Achtergevels van de woningen aan Crispijn



5 Bebouwing aan Handelskade

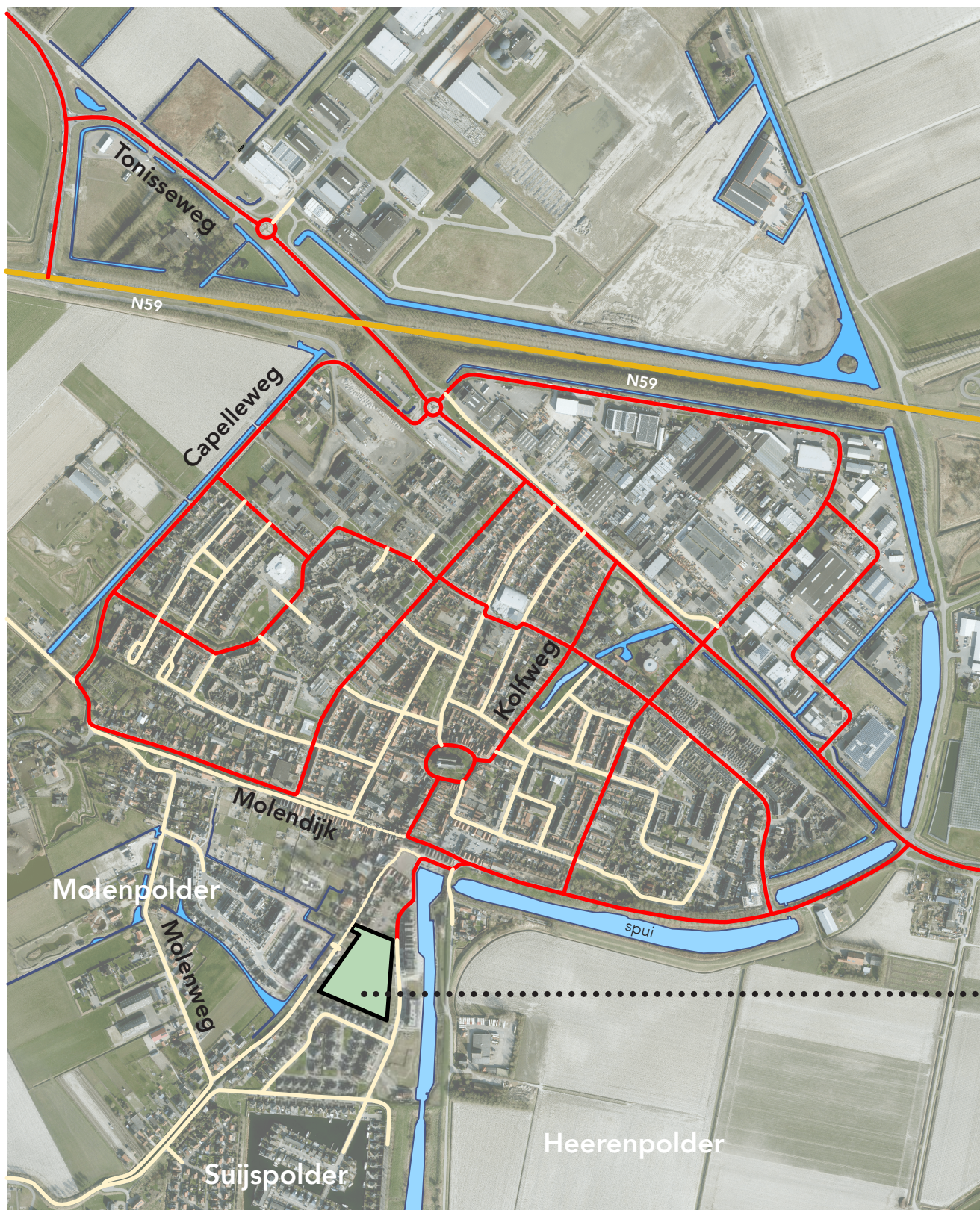


6 Handelsterrein t.h.v. Crispijn



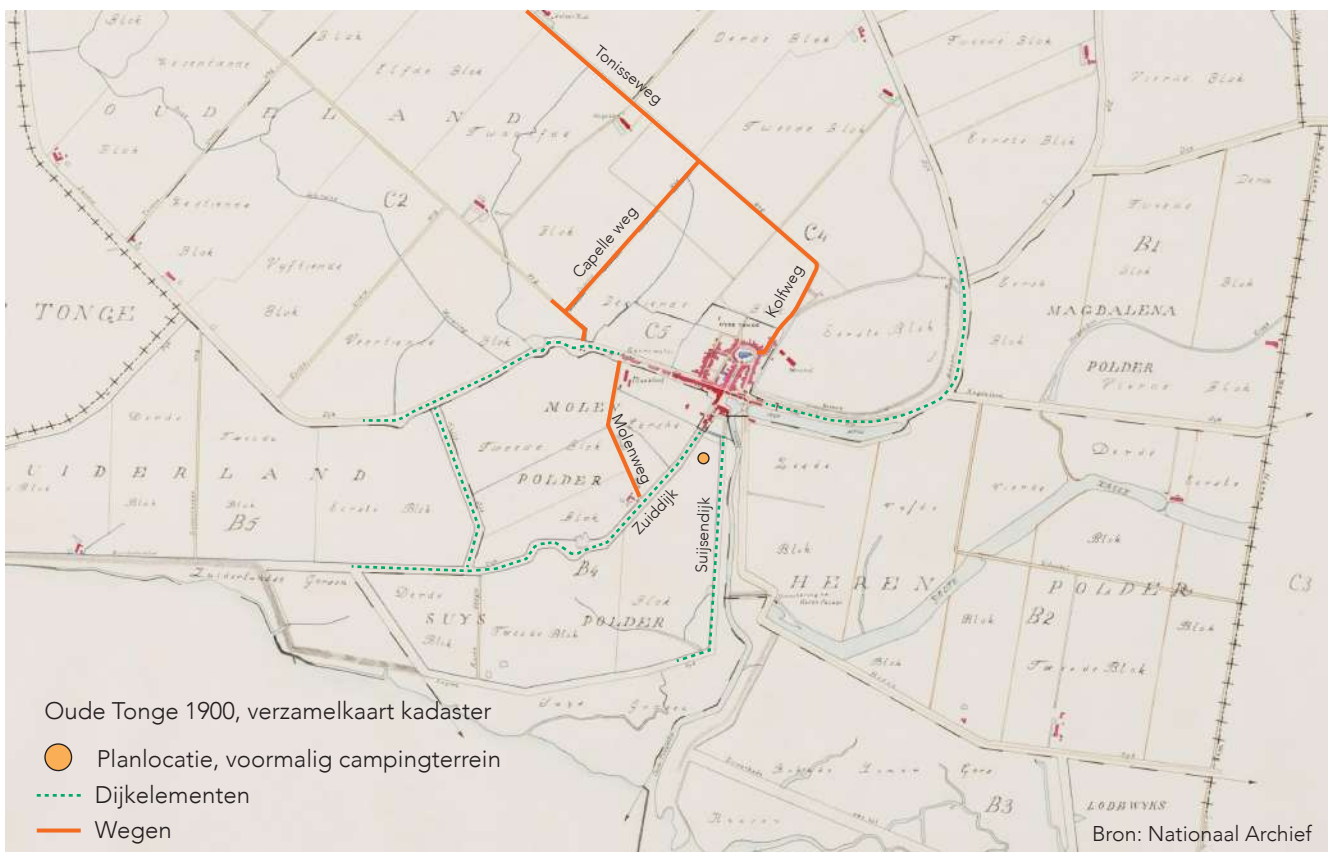
7 Handelsterrein t.h.v. de huidige parkeervoorziening

3.1 Landschappelijke- en stedenbouwkundige structuren



- Provinciale weg; N59
- Hoofdontsluiting; dorpsniveau
- Ontsluitingsweg; wijkniveau

Plangebied



De polderdijken die grenzen aan het plangebied, zoals weergegeven op de bovenstaande verzamelkaart van 1900, als de Zuiddijk en de Suijsdijk, zijn nog steeds herkenbaar in het landschap aanwezig. Evenals diverse wegen, zoals de Tonissegeweg, Capelleweg, Molenweg en de Kolfweg.

In de zuidrand van Oude Tonge is de Zuiddijk nog geheel aanwezig. Wel is deze dijk halverwege voor doorgaand autoverkeer afgesloten. De Suijsdijk is van Kaai tot de verbindingdijk in ca. 1968 afgegraven, maar is op hetzelfde dijktracé een nieuwe weg aangelegd (Handelsterrein). Deze ontsluit het plangebied en de ontwikkeling Handelskade.

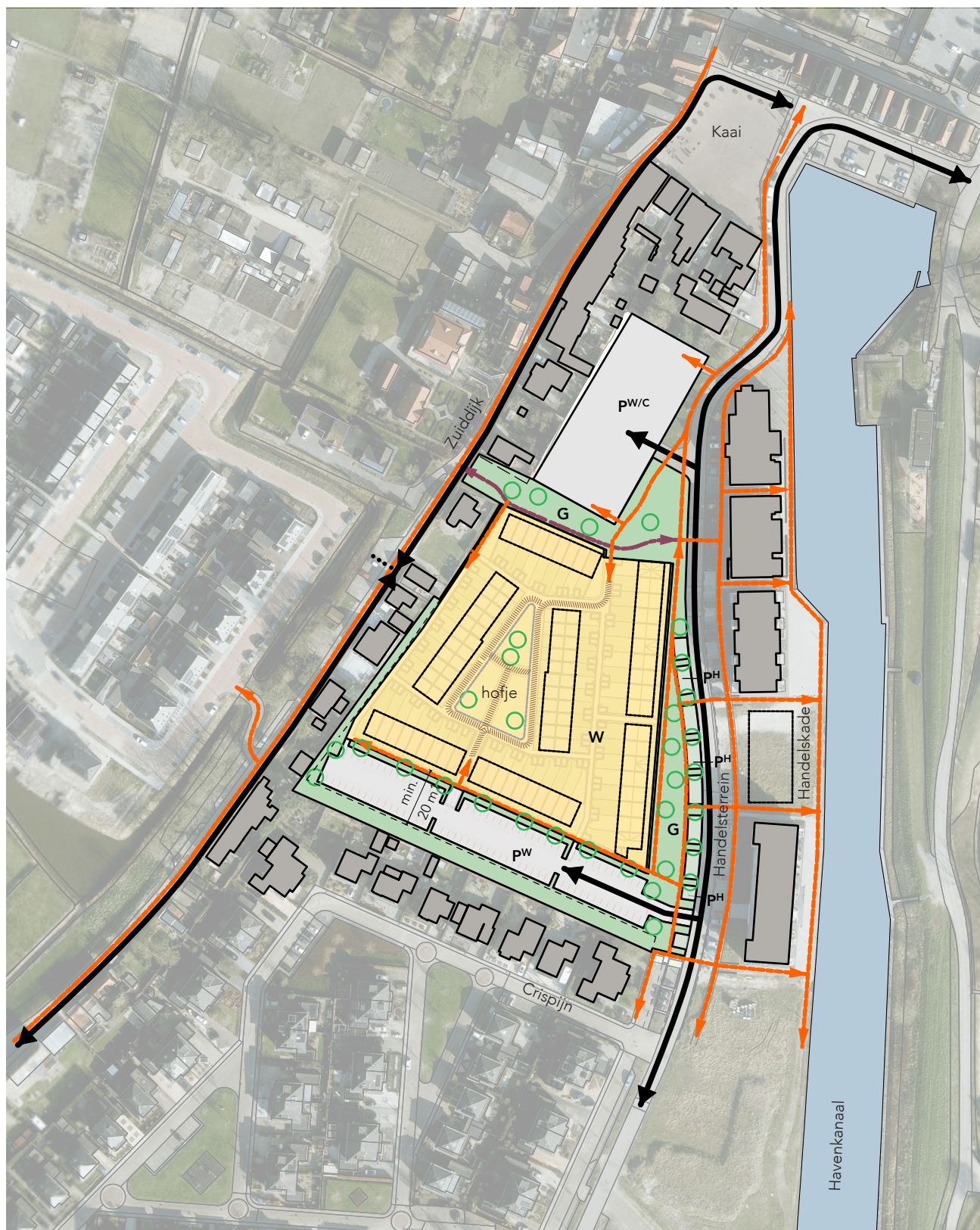


Zuidrand Oude Tonge

Waar de kern van Oude Tonge zich voornamelijk binnen de contouren van de polder 'Oudeland van Oude Tonge' heeft ontwikkeld, met de Capelleweg als grens, is met name de zuidrand van de kern Oude Tonge, ten zuiden van de Molendijk, met behoud van bestaande landschappelijke en historische structuren, de laatste jaren in ontwikkeling.

De meest recent gerealiseerde ontwikkeling betreft de bouw van 100 woningen in het plan Molendijk. Op het voormalige campingterrein (planlocatie, open terrein sinds 2018), het volkstuinencomplex achter de Molendijk en enkele achtertuinen met agrarische bestemming aan de Molenweg na, is dit deel van Oude Tonge volledig bebouwd gebied.

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden



	Autoverkeer (Één in- en uitrit t.b.v. nieuw woongebied)		Groene inpassing		Gecclusterd parkeren. PH = T.b.v. Handelskade PW/C = T.b.v. wonen/centrum PW = T.b.v. nieuw woongebied
	Langzaamverkeersverbinding(en)		Wandelverbinding (door autovrij woongebied)		
	Wandelverbinding van Zuidelijk naar Handelsterrein		Woongebied		

Plantekening. Opgesteld door initiatiefnemer waarin de gemeentelijke uitgangspunten en voorwaarden verwerkt zijn.

Randvoorwaarden:

- **Maximaal 1 aansluiting op Handelsterrein**

De in- en uitrit van de voormalige camping wordt verplaatst naar de zuidzijde van het plangebied, zodat deze geïntegreerd kan worden in de herinrichting van Handelsterrein. Deze nieuw aan te leggen in- en uitrit ontsluit de centrale parkeervoorziening en is vanuit het plangebied de enige aansluiting voor autoverkeer op Handelsterrein. Van hieruit wordt ook het autovrije binnengebied bij calamiteiten ontsloten (hulpdiensten)

- **Geclusterd parkeren**

Naast de aan te leggen parkeervoorziening langs Handelsterrein, ten behoeve van de tegenover het plangebied gelegen woningbouwontwikkeling Handelskade (appartementen), wordt de bestaande voorziening met enkele parkeerplaatsen uitgebreid en een nieuwe parkeervoorziening aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd. Deze nieuwe parkeervoorziening (Pw) wordt groen ingepast.

- **Wandelverbinding van Zuidelijk naar kade**

Via een groen ingerichte zone wordt, middels een wandelpad, de Zuidelijk met Handelsterrein en Handelskade verbonden. (Wandelnetwerk)

- **Kleinschalig wonen**

Het voor wonen bestemd gebied (W) zal kleinschalig en autovrij worden ingericht. Het woonprogramma zal bestaan uit grondgebonden levensloop- starters en eengezinswoningen. De woningen die centraal in het woongebied worden gerealiseerd zijn georiënteerd op en gelegen aan een ruime gemeenschappelijke binnentuin. Door het woongebied zal een wandelverbinding worden gerealiseerd die de beide parkeervoorzieningen en het hofje met elkaar verbindt.

- **Openbare inrichting - groenplan**

Het openbaar gebied wordt ingericht op basis van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Goeree- Overflakkee. Voor zowel de binnentuin als de overige groenzones aan de buitenranden van het plangebied en rondom de parkeervoorziening (Pw), zal in overleg met de Gemeente Goeree- Overflakkee een klimaatadaptief groenplan opgesteld te worden.



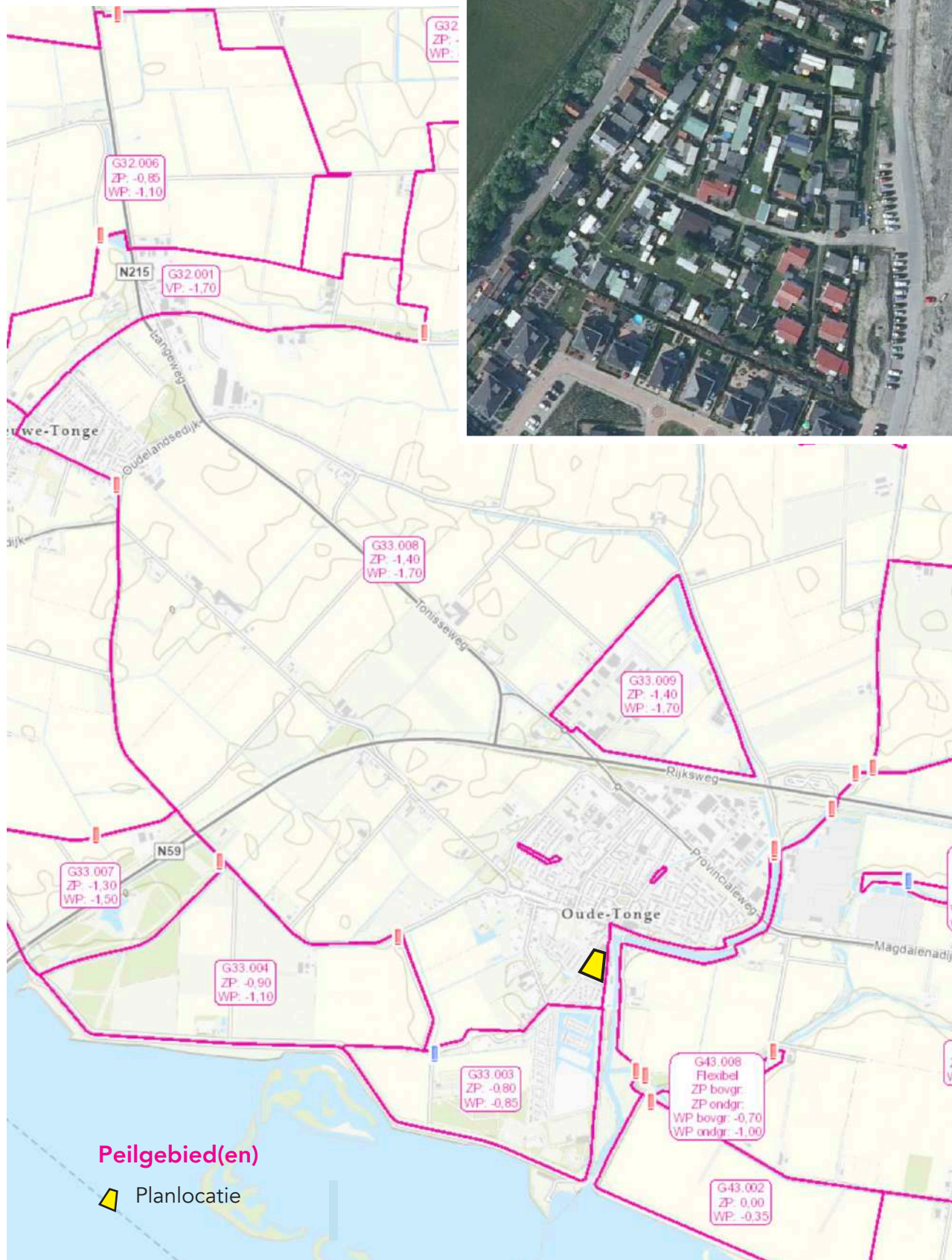
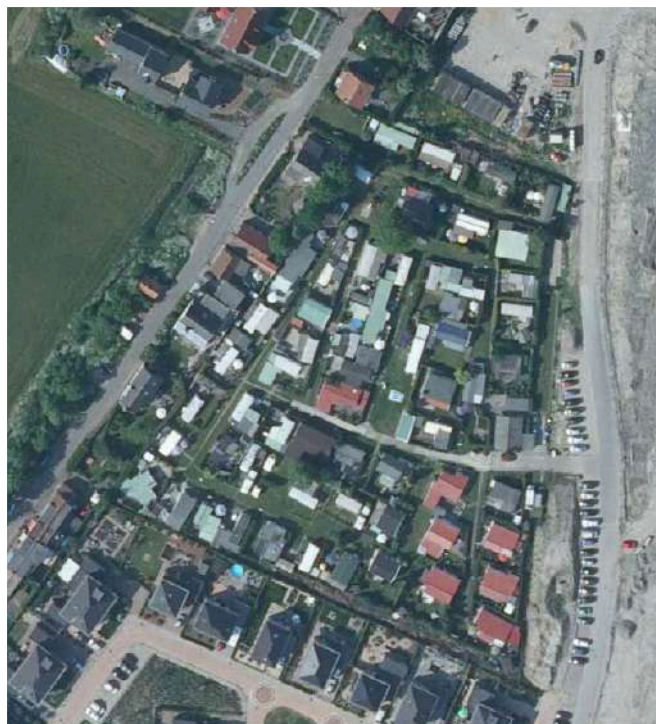
Mix van bloeiende en groenblijvende vaste planten en bomen

Beeldkwaliteitsparagraaf voormalig campingterrein Oude Tonge

3.3 Waterhuishouding

Ten tijde van de camping was ca. 60% van het terreinoppervlak verhard.

Bron: Kaarten.Zeeland.nl (Atlas van Zeeland).

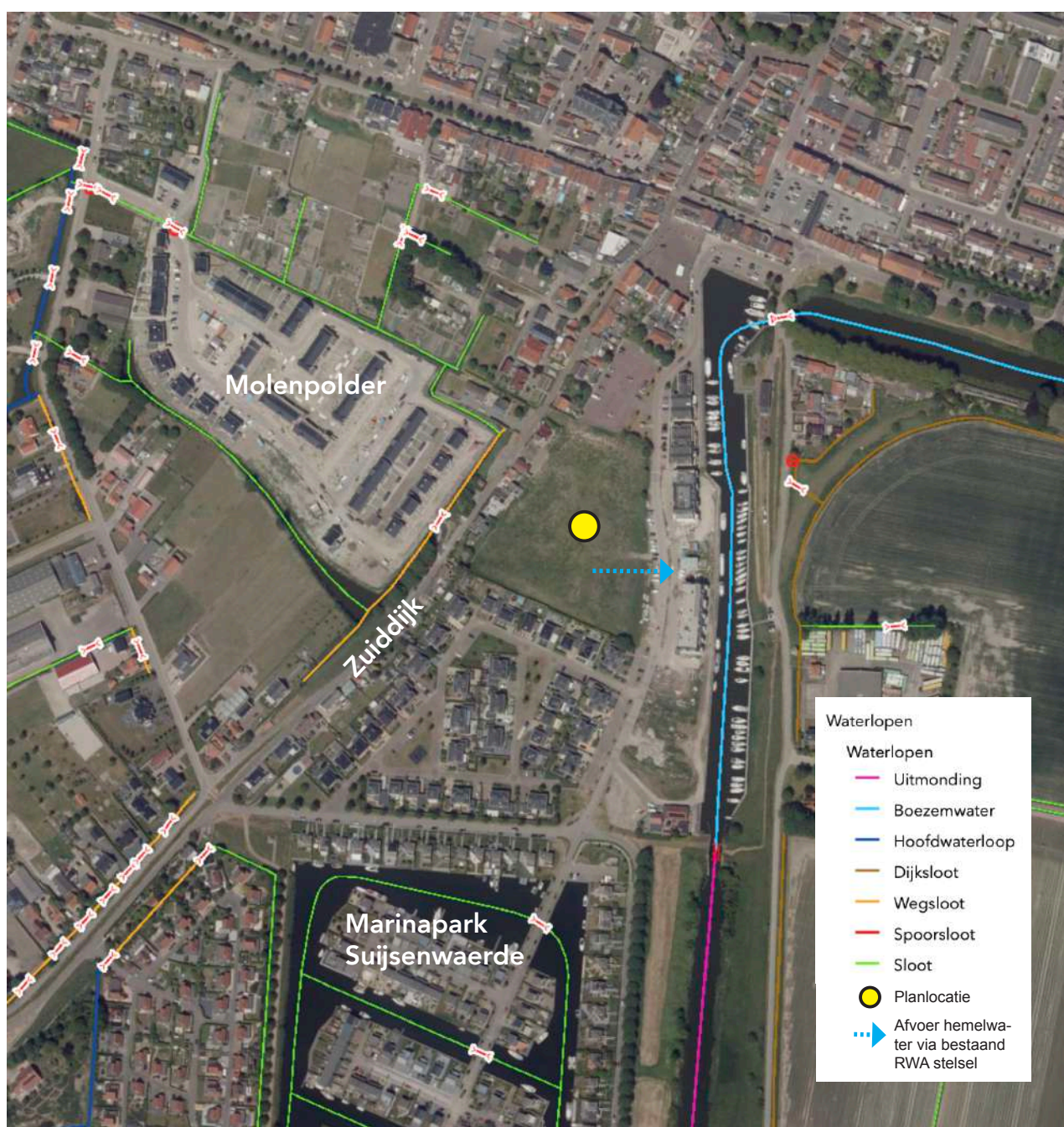


Bron: Watersysteem, Waterschap Hollandse Delta

Waterhuishouding - compenserend oppervlaktewater

Met het bouwen van nieuwe woningen, de aanleg van voetpaden en een parkeerterrein, neemt binnen het plangebied het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijk situatie in zeer geringe mate (ca. 105 m²) toe en kan hemelwater minder makkelijk infiltreren in de bodem.

In overleg met waterschap Hollandse Delta en de gemeente Goeree-Overflakkee, zal hemelwater afkomstig van de nieuw te bouwen woningen, versneld afgevoerd worden via het reeds in het gebied aanwezige rioolsysteem voor regenwaterafvoer (RWA).



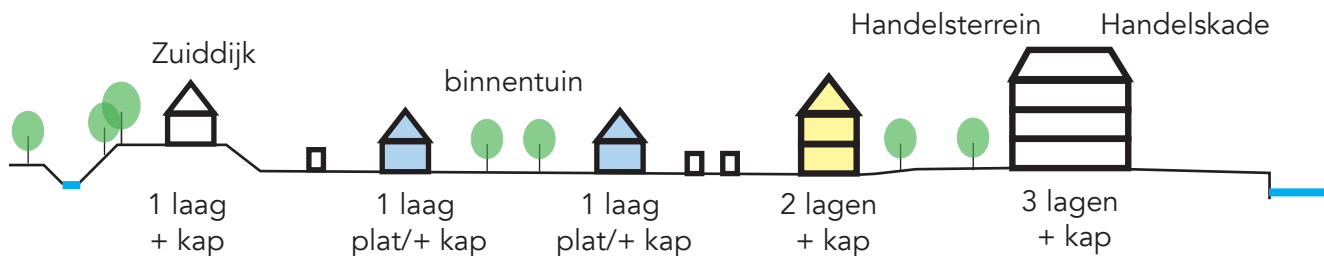
Bron: Watersysteem, Waterschap Hollandse Delta

Beeldkwaliteitsparagraaf voormalig campingterrein Oude Tonge

4. Verkavelingsplan, nieuwe situatie

Het onderstaande stedenbouwkundige verkavelingsplan is een nadere uitwerking van de onder 3.2 genoemde uitgangspunten en bestaat uit :

Dwarsprofiel gebied



Stedenbouwkundig verkavelingsplan

Bron: Estate invest

Onderdelen verkavelingsplan

Groen ingerichte binnentuin (1150 m²).

Inrichting in samenspraak met omwonenden en gemeente Goeree-Overflakkee



referentiebeelden

Calamiteitendoorgang + wandel-verbinding tussen openbare parkeervoorzieningen **A** en **B**

Groene corridor, verbinding tussen Zuidijk en Handelsterrein/kade



Bron: volumestudie Estate invest

Centraal parkeerterrein (90 parkeerplaatsen)
Groenzone ca 5 m¹ en geluidsscherm, tussen de achtertuinen Crispijn en parkeervoorziening.
Groen/tuin 3 tot 7 m¹ breed tussen achtertuinen Zuidijk en plangebied.

Gedifferentieerd woonprogramma ééngezinshuizen en woningen t.b.v. 1-2 persoonshuishoudens.
Bouwblokken bestaan uit rijwoningen met een duidelijke beëindiging.

Bestaande in- en uitrit campingterrein verplaatst.

Parkeervoorziening t.b.v. appartementen Handelskade.

Beeldkwaliteitsparagraaf voormalig campingterrein Oude Tonge

5.1 Beeldkwaliteit directe omgeving



Bebouwing Zuidoijk



Handelskade 31 t/m 53



Handelskade 55 t/m 103



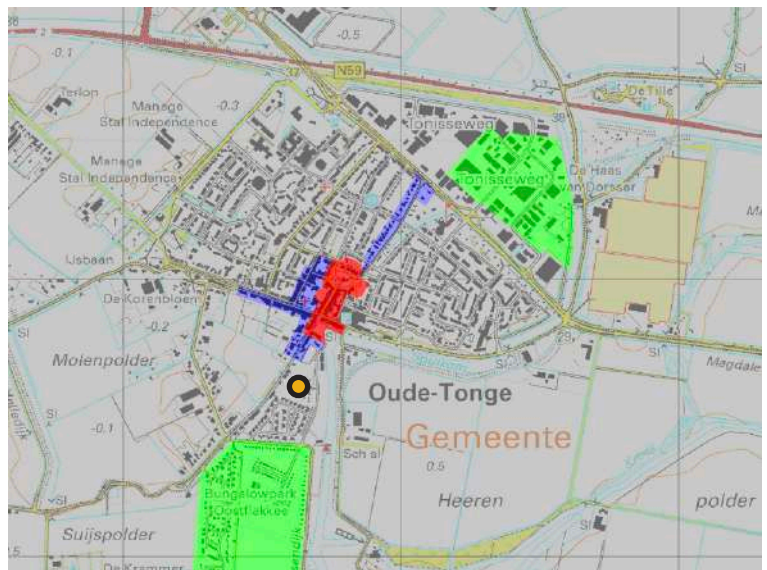
Handelskade 11 t/m 29

Bebouwing Handelskade



Bebouwing Crispijn

Binnen de polder ' Het oude Land van Oude Tonge, tegen de Oudelandse Dijk, is het oorspronkelijk dorp Oude Tonge ontstaan. Met een Kerkring en een voorstraat richting het havenkanaal wordt de historische dorpsstructuur gekenmerkt als sleuteldorp. De in welstandsniveau 1 en 2 gelegen Voorstraat, Nieuwstraat, een deel van de Oudelandse Dijk (huidige Molendijk) en de Kaai/Zuiddijk, behoren tot de oudste delen van het dorp. Pas rond 1940 wordt aan de noordkant van het dorp een eerste uitbreiding gerealiseerd, richting Kolfweg/Tonnisseweg (huidige Prinsessenbuurt).



Vlekkenplan Goeree-Overflakkee (Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016)

● Planlocatie
 ■ = Niveau 1 ■ = Niveau 2 ■ = Niveau 3 ■ = Welstandsvrij

Tijdens de watersnoodramp van 1953 behoorde het dorp tot de zwaarst getroffen gebieden. Woningen in Oude Tonge, op een deel van het oude centrum na, dateren dan ook van na 1953.

Met het verdwijnen van de tramlijn en de aanleg van de Provinciale weg, in het verlengde van de Tonnisseweg, is het dorp vanaf ca.1970 gestaag gegroeid. De na 1970 gerealiseerde dorpsuitbreidingen of buurten vertonen ieder een eigen identiteit of tijdsbeeld en zijn daarmee, evenals de planlocatie, opgenomen in welstandsniveau 3. De recreatiegebieden en bedrijfsterreinen ten zuiden en noorden van het dorp vallen binnen het welstandsvrije beleid.

Zuiddijk

Het plangebied wordt aan de westkant begrenst door de Zuiddijk. De bebouwing hier wordt gekenmerkt door kleine karakteristieke dijkhuizen (bescheiden volume) en schuurtjes, Op dijkniveau één bouwlaag met kap en aan de zijde van het plangebied maximaal twee bouwlagen met kap. De architectuurstijl is eenvoudig en individueel van karakter.

Handelskade - Handelsterrein

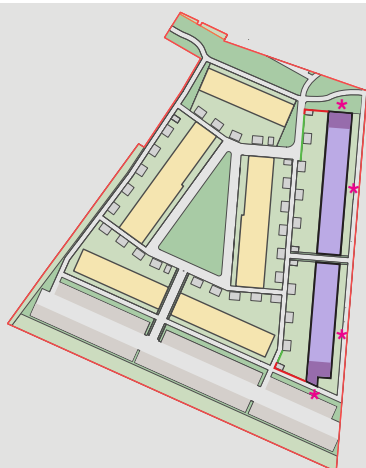
Aan de oostzijde van het plangebied zijn aan de Handelskade/ Handelsterrein sinds 2011 een viertal appartementsgebouwen gerealiseerd. Twee tot drie bouwlagen hoog met afgeknot dak of dakkap, waarin de 4e bouwlaag is opgenomen. De bouwblokken Handelskade 1 t/m 53 hebben een pandsgewijze opbouw aan zowel de zijde Handelskade als aan Handelsterrein (zijde plangebied). Handelskade 55 t/m 103 heeft een pandsgewijze opbouw (verticale geleding) aan de zijde van het havenkanaal en een galerijontsluiting (sterk horizontale geleding) met robuuste beëindigingen van het bouwblok aan de zijde van Handelsterrein. Vanaf het plangebied gezien een stevige bouwmassa. Het straatprofiel en daarmee de afstand tot het plangebied is ter plaatste van dit appartementengebouw echter ruimtelijk gezien op zijn breedst. De architectuurstijl is traditioneel, klassiek.

Crispijn/ Handelsterrein

Projectmatige twee-aaneengebouwde en of vrijstaande woningen. De hoofdmassa bestaat uit twee bouwlagen met schilddak. De woningen hebben een horizontale geleding. Aan- en uitbouwen als erkers en lage/brede dakkapellen dragen bij aan de kenmerkende stijl die is geïnspireerd op de jaren '30 architectuur.

Eenvoudig en dorps, individueel en of pandsgewijs zijn thema's die binnen de architectonische uitwerking van de in het plangebied te realiseren woningen kunnen worden toegepast en waarmee aansluiting kan worden gezocht op de reeds bebouwde omgeving.

5.2 Beeldkwaliteit plangebied



Eengezinswoningen

 Mee te ontwerpen erfscheidingen, grenzend aan het openbaar gebied.

 Groene erfscheiding

 Accentwoningen

* Belangrijkste (voor- en zij)gevels

 Belangrijkste (achter)gevels

• **Situering op de kavel, rooilijn**

- Bij een rij woningen staat de naar het openbare gebied gekeerde gevelwand in de gevelrooilijn.
- In deze gevelwand aanwezige kopgevels, staan in- of maximaal 0,6 m¹ voor de gevelrooilijn.
- De afstand van de gevelrooilijn tot de voorste perceelgrens is 3,0 m¹.

• **Typologie**

- Aaneengebouwde woningen.
- Projectmatig, traditionele uitstraling

• **Hoofdvorm en bouwmassa**

- Twee bouwlagen met kap.
- De kaprichting van het bouwblok is parallel aan de openbare weg of trottoir. Incidenteel kan een tussen- of hoekwoning worden voorzien van een dwarskap, als accentwoningen t.p.v. de doorgang naar het woonhof of in relatie tot het tegenover gelegen appartementengebouw.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied, in relatie tot het hoofdgebouw mee ontwerpen. (zie pagina 22-23)
- Gelijke dakhellingen, kopwoningen max. 55°.

• **Gevelkarakteristiek**

- De naar de openbare ruimte gekeerde gevels, worden als de belangrijkste gevels aangemerkt. Dit dient tot uitdrukking te komen in de architectonische uitstraling van deze gevels in relatie tot de omgeving.

- De gevelopeningen binnen het bouwblok zijn veelal repeterend.

- De blokken samenhangend uitwerken. Binnen het blok kunnen verbijzonderde woningen worden opgenomen die de relatie leggen met de bebouwing aan Handelsterrein. Dit komt tot met name tot uitdrukking door te variëren in de kleur en detaillering van het gevelmetselwerk, eventueel door de toepassing van woningspecifieke elementen als luifels, deur- en raamkaders.

• **Materiaalkeuze**

- Gevels, voornamelijk metselwerk/ incidentele ondergeschikte vlakvulling(en) in een afwijkende materialisering.
- Dak, keramische dakpan.
- Kozijnen, hout/ kunststof op hout lijkend.
- Dakgoten, hout/ aluminium.
- Hemelwaterafvoer, aluminium/ zink(look).

• **Kleurgebruik**

- Gevels, roodpaars/ beige/ bruin, (genuanceerd), wit gekeimd.
- Dak, blauwgrijs/ natuurrood.
- Kozijnen, wit.
- Draaiende delen, variabel.
- Dakgoten (Type bakgoot), wit/ naturel (zink)

• **Detaillering**

- De beeldbepalende details verhouden zich goed tot de detaillering van de tegenoverstaande appartementengebouwen.
- Zonwering t.p.v gevels gericht op het openbaar gebied geïntegreerd in het ontwerp.

Referentiebeelden

De eengezinswoningen worden op blokniveau als een samenhangend geheel ontworpen. Op woningniveau is echter voldoende ruimte aanwezig voor verbijzonderingen. Hierbij valt te denken aan subtiele gevelaccenten (b.v. raam- en deurenkaders) en of kleurvariaties in het metselwerk.

Accentwoningen markeren herkenbaar de tussendoorgang naar de, in het woonhof gelegen, één-tot-tweepersoons woningen of leggen, aan de zijde van Handelsterrein, een relatie met de tegenover gelegen bebouwing. De tussendoorgang naar het woonhof kan uit zowel symmetrisch als a-symmetrisch vormgegeven bouwmassa's bestaan, dan wel middels architectonisch accenten worden gemarkeerd.



bron: www.ymere.nl/projecten/nobelhorst/

Komend vanaf Kaai of Verbindingsdijk, vormen de beide hoekwoningen aan het begin en einde van de rij woningen langs Handelsterrein, herkenbare zichtpunten en een duidelijk accent in de gevelwand.

Bron: www.funda.nl, Schoolstraat Berlicum



Bron: Gouwse Tuinen

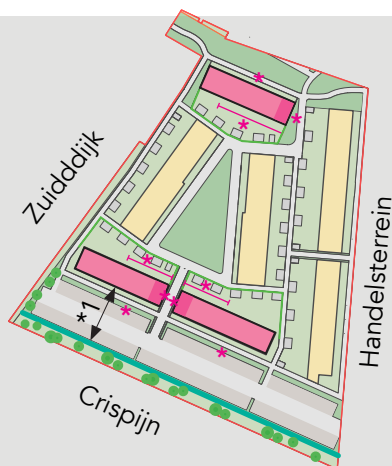


Bron: www.schippers-bna.nl/project/de-toekomst/



Een groen straatprofiel begeleid de woonblokken aan Handelsterrein en de corridor naar de Zuid-dijk.

5.3 Beeldkwaliteit plangebied



Eengezinswoningen- budget

 Groenzone + geluidsscherm tussen achtererfgrenzen woonpercelen Crispijn

*1 Afstand voorgevel tot geluidsscherm ca. 23 m¹

 Groen en of mee ontworpen erfscheidingen, grenzend aan het openbaar gebied.

 Accentwoningen

* Belangrijkste (voor- en zij)gevels

 Belangrijkste (achter)gevels

• **Situering op de kavel, rooilijn**

- Bij een rij woningen staat de naar het openbare gebied gekeerde gevelwand in de gevelrooilijn.
- In deze gevelwand aanwezige kopgevels, staan in- of maximaal 0,4 m¹ voor de gevelrooilijn.
- De afstand van de gevelrooilijn tot de voorste perceelgrens is 2,0 m¹.

• **Typologie**

- Aaneengebouwde woningen.
- Projectmatig, ingetogen uitstraling

• **Hoofdvorm en bouwmassa**

- Twee bouwlagen met kap.
- De kaprichting van het bouwblok is parallel aan de openbare weg of trottoir. Incidenteel kan een tussen- of hoekwoning voorzien worden van een dwarskap, als ook de accentwoning(en) t.p.v. de doorgang naar het woonhof.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied, zie pagina 22-23.
- Gelijke dakhelling, kopwoningen max. 55°.

• **Gevelkarakteristiek**

- De naar de openbare ruimte gekeerde gevels, worden als de belangrijkste gevels aangemerkt. Dit dient tot uitdrukking te komen in de architectonische uitstraling van deze gevels in relatie tot de omgeving.

- De gevelopeningen binnen het bouwblok zijn veelal repeterend.
- De woningblokken worden samenhangend uitgewerkt. Verbijzondering kan bijvoorbeeld door variatie en detaillering van het gevelmetselwerk of door de toepassing van woningspecifieke elementen als luifels, deur- en raamkaders.

• **Materiaalkeuze**

- Gevels, voornamelijk metselwerk/ incidentele ondergeschikte vlakvulling(en) in een afwijkende materialisering.
- Dak, keramische dakpan.
- Kozijnen, hout/ kunststof op hout lijkend.
- Dakgoten (Type bakgoot), hout/ aluminium.
- Hemelwaterafvoer, aluminium/ zink(look).

• **Kleurgebruik**

- Gevels, roodpaars/ beige/ bruin, (genuanceerd), wit gekeimd.
- Dak, blauwgrijs/ natuurrood.
- Kozijnen, wit.
- Draaiende delen, variabel.
- Dakgoten, wit/ naturel (zink)

• **Detaillering**

- De beide bouwblokken hebben een uniforme en eenvoudige detaillering.
- (Kleine) variaties in gevelmetselwerk.
- Zonwering t.p.v. gevels gericht op het openbaar gebied geïntegreerd in het ontwerp.

De tegenover de starterswoningen gelegen woningen (achterzijde Crispijn)



Om voor voldoende privacy te zorgen zal er aan de bestaande achtertuinen (Crispijn 28 t/m 38 en Handelskade 30), grenzend aan de nieuwe parkeervoorziening, een extra groenzone van 5 m¹ worden toegevoegd en een geluidscherm in combinatie met klimbeplanting en of haag worden geplaatst aan de zijde van de parkeervoorziening. De nieuwe woningen worden gesitueerd op een minimale afstand van 28 m¹, gemeten vanuit de huidige perceelgrenzen (achterzijde kavels Crispijn).

Referentiebeeld(en)



De bovenstaande afbeelding geeft, los van de te realiseren beukmaat, de gewenste uniforme uitstraling van het woningblok weer.

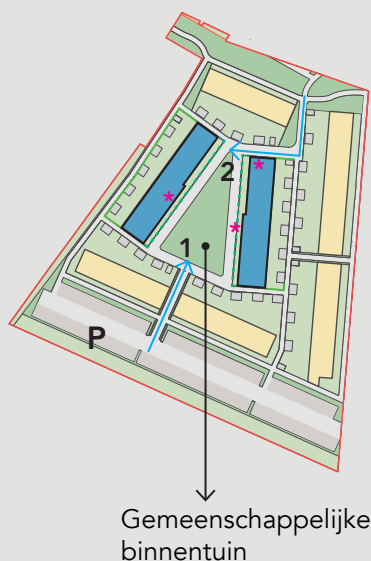


Smalle beukmaat, 3,90 m¹

Binnen de uniforme bouwblokken met eengezinswoningen budget, beukmaat 3,90 m¹, is de architectuurstijl en detaillering eenvoudig, maar met zorg vormgegeven. Hierdoor kunnen deze woningen binnen een lager prijssegment worden gerealiseerd. Individuele herkenbaarheid is mogelijk door variatie in het gevelmetselwerk en door de toepassing van woningspecifieke elementen als luifels, deur- en raamkaders.

Accentwoningen markeren herkenbaar de tussendoorgang naar de, in het woonhof gelegen, één-tot-tweepersoons woningen. De doorgang kan zowel door symmetrisch als a-symmetrisch vormgegeven bouwmassa's, dan wel middels architectonisch accenten worden gemarkeerd.

5.4 Beeldkwaliteit plangebied



■ Woningen t.b.v. één- tot twee persoons-huishoudens, starters en senioren.

— Mee te ontwerpen erfscheidingen, grenzend aan het openbaar gebied.

- - - - - Erfscheidingen en hagen, grenzend aan het openbaar gebied max. 1 m¹ hoog.

— Groen en of mee ontworpen erfscheidingen, grenzend aan het openbaar gebied.

* Belangrijkste gevels

• Situering op de kavel, rooilijn

- Bij een rij woningen staat de naar het openbare gebied gekeerde gevelwand in de gevelrooilijn.
- Afstand van de gevelrooilijn tot de voorste perceelgrens is min. 2,0 m¹

• Typologie

- Aaneengebouwde woningen.
- Projectmatig, dorps karakter

• Hoofdvorm en bouwmassa

- 1 bouwlaag met kap
- Kaprichting parallel aan de weg/trottoir, incidenteel een kopgevel of accent.

• Gevelkarakteristiek

- De naar de openbare ruimte gekeerde gevels, worden als de belangrijkste gevels aangemerkt. Dit dient tot uitdrukking te komen in de architectonische uitstraling van deze gevels in relatie tot de omgeving (binnentuin/woonhof).
- Geleding overwegend horizontaal
- Repeterend ritme van gevelopeningen
- Sterke mate van samenhang in architectuur, kleur en materiaalgebruik.

• Materiaalkeuze

- Gevels, voornamelijk metselwerk/ incidentele ondergeschikte vlakvulling(en) in een afwijkende materialisering.
- Dak, keramische dakpan.

- Kozijnen, hout/ kunststof op hout lijkend.
- Dakgoten (Type bakgoot), hout/ aluminium.
- Hemelwaterafvoer, aluminium/ zink(look

• Kleurgebruik

- Gevels, genuanceerd metselwerk; roodpaars, beige of bruin.
- Dak, blauwgrijs (in geval van keramische pannen).
- Kozijnen, wit/ antraciet.
- Draaiende delen, variabel
- Dakgoten, wit of naturel (zink)

• Detaillering

- De detaillering is in lijn met de gekozen architectuurstijl.
- Subtiële variaties in het metselwerk.
- Zonwering t.p.v gevels gericht op de binnentuin geïntegreerd in het ontwerp.

Referentiebeelden

In het hart van het plangebied ligt een beschut en autovrij woonhof. De openingen 1 en 2, tussen de omringende bouwblokken, zorgen er voor dat het woonhof aan de zuid- en noordzijde van het plangebied voor voetgangers en fietsers en hulpdiensten bereikbaar is. De woningen aan het hof, 2 blokken van 11 woningen met een smalle beukmaat van ca. 4,5 m¹, zijn bestemd voor één tot twee persoons huishoudens, starters en senioren.

De woningen aan het woonhof zijn met de voorgevel gericht op een gezamenlijke binnentuin. Zonwende voorzieningen aan de zijde van het openbaar gebied worden in het gevelontwerp geïntegreerd.



Bron: knarrenhof-project in zwolle



Bron: eilandtholen.nl/nieuws/nieuwbouw-wonen/smerdiek-west/

In de binnentuin behoren de eerste 2 m¹ aan de voorzijde van de woning tot het privéperceel. Dit privédeel kan persoonlijk worden ingericht of meegenomen in de totale inrichting van de openbare binnentuin. Erfafscheidingen en of hagen t.p.v. de binnentuin zijn maximaal 1 m¹ hoog. Voor het gemeenschappelijke deel van de binnentuin zal, in overleg met de gemeente Goeree-Overflakkee, door initiatiefnemer een inrichtingsplan worden opgesteld.



Bron: knarrenhof-project in zwolle

5.5 Beeldkwaliteit plangebied



Referentiebeelden



PV- panelen.

De op de daken geplaatste PV-panelen zijn; vlak- of lijnvormig (dakvoet of nok) aangebracht of bedekken het gehele dakvlak. Dakvensters zijn geïntegreerd in deze vlakken.



Erfafscheidingen



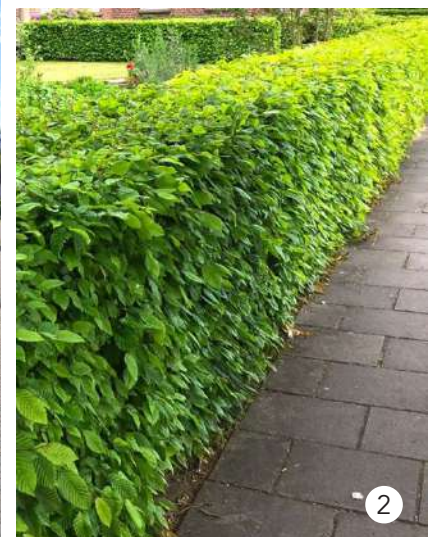
Natuurlijke voorzieningen, ten tijde van de aanplant, die tijdelijk voor privacy zorgen en de groei van beplanting niet belemmeren zijn toegestaan



Hekwerk begroeid met hедера.

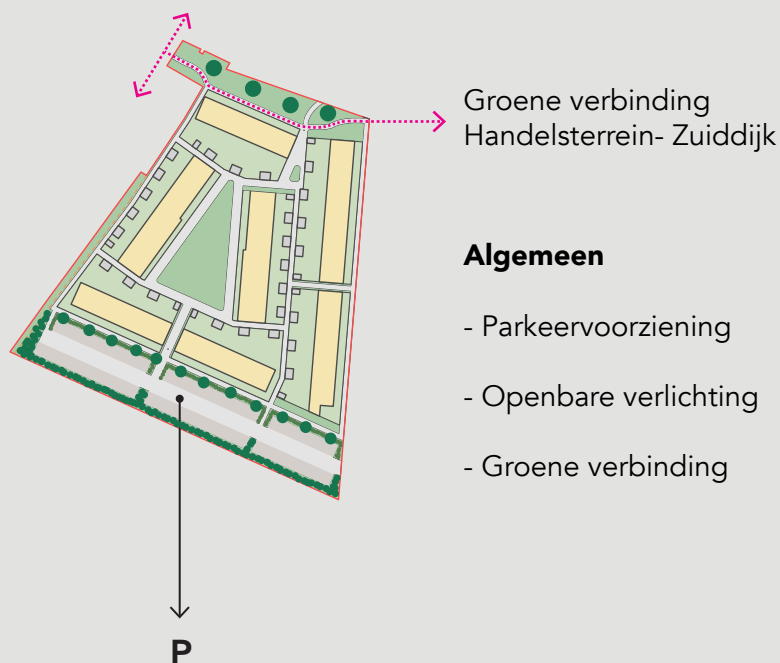


Metselwerk + beplanting (eindsituatie)



Beuken- en of taxushaag

5.6 Beeldkwaliteit plangebied



- **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
 - Openbare verlichting : mast en armatuur in de kleur zwart.
Openbare verlichting conform Beeldkwaliteitsnotitie openbare verlichting en materialen standaard 2019
- **Groen**
 - Aanplant van hagen, vasteplanten (Bloemrijk), bomen en gras, conform het nader in overleg met de gemeente Goeree- Overflakkee uit te werken beplantingsplan.
- **Wegen, paden en trottoirs**
 - Straatwerk: klinkerbestrating, beton
 - Trottoirs: betontegels
 - paden klinkerbestrating, beton/ gebakken
 - Kleuren: rijloper, overeenkomstig Handelsterrein en Crispijn,
parkeervakken, grijs of zwart,
paden: grijs of rood
Trottoirs: grijs

Referentiebeelden

De centrale parkeervoorziening aan de zuidzijde van het plangebied, in drie delen opgedeeld, wordt rondom omzoomd door hagen, groenplantsoen en opgaande beplanting.



Aan de noordzijde van het plangebied zorgt een groene corridor voor een wandelverbinding tussen Handelsterrein en de Zuiddijk. Het wandelpad ontsluit tevens de voorzijde van de hier gesitueerde rijwoningen.

