



STRIJEN - LAND VAN ESSCHE III

stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteit



gemeente
Hoeksche Waard

ST2001-BO01-07 LVE3 BEELDKWALITEITSPLAN.pdf

09.03.2022

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Strijen sfeerbeeld	3
De locatie	4
Ruimtelijk concept	6
Landschappelijk raamwerk	8
Profielen	10
Stedenbouwkundige voorbeeldverkaveling	14
Verbeelding	16
Beeldkwaliteitsplan	19
landschappelijke randen	20
groene aders	22
parkeerhoven	24
buitenruimte	26
architectuur vrijstaand/twee-onder-een-kap	28
architectuur geschakeld	30
architectuur geschakeld/gestapeld	32
bijzondere woonvormen	34

Dit document is opgesteld op 18 juni 2021 door:

Peter van der Graaf
stedenbouwkundige
gemeente Hoeksche Waard

Robin de Bruijn
adviseur stedenbouw en landschap
gemeente Hoeksche Waard



gemeente
Hoeksche Waard

bronvermelding
lucht- en straatfoto's: Street Smart

Inleiding

Aan de zuidoostzijde van Strijen wordt aan de rand van het dorp een uitbreiding gerealiseerd: het Land van Essche 3. Het vormt de afrondende fase op het eerdere gerealiseerde Land van Essche 1 (1990) en Land van Essche 2 (1995).

Dit document toont voor Land van Essche 3 de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteit. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit in ruimtelijke opzet. Zo is er binnen de opzet nog ruimte voor aanpassingen in woonprogramma. Dit document geeft voor de verdere uitwerking de kaders en borgt de ruimtelijke opzet en kwaliteit.

Het uitgangspunt is een woonwijk waar het Hoeksche Waardse landschap centraal staat. Waar toekomstige bewoners en inwoners van Strijen kunnen genieten van het open polderlandschap. Een divers woonprogramma zorgt ervoor dat geen doelgroep wordt overgeslagen: van betaalbare starterswoningen en seniorenwoningen tot (jonge) gezinswoningen.





STRIJEN



De locatie

ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN STRIJEN

De gemeente Strijen is de oudste gemeente van de Hoeksche waard en kent een lange geschiedenis. Het dorp is destijds vernoemd naar Strien, een gelijknamige rivier.

Uit bodemonderzoek is gebleken dat Strijen tijdens de middeleeuwen al een welvarende gemeenschap was. In deze tijd is ook begonnen met de bouw van de Grote- of Sint Lambertuskerk (13e eeuw). Dit gebouw is een aantal keer herbouwd tot in de 16e eeuw het huidige kerkgebouw werd neergezet. Tijdens de St. Elizabethsloed van 1412 komt Strijen op een eiland te liggen. Door het inpolderen van de landerijen ontstaat de Hoeksche Waard.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog groeit het dorp niet hard. Vanaf de jaren '60 zijn er uitbreidingen in de polder en groeit het dorp Strijen uit tot een moderne gemeente met ca. 8755 inwoners.

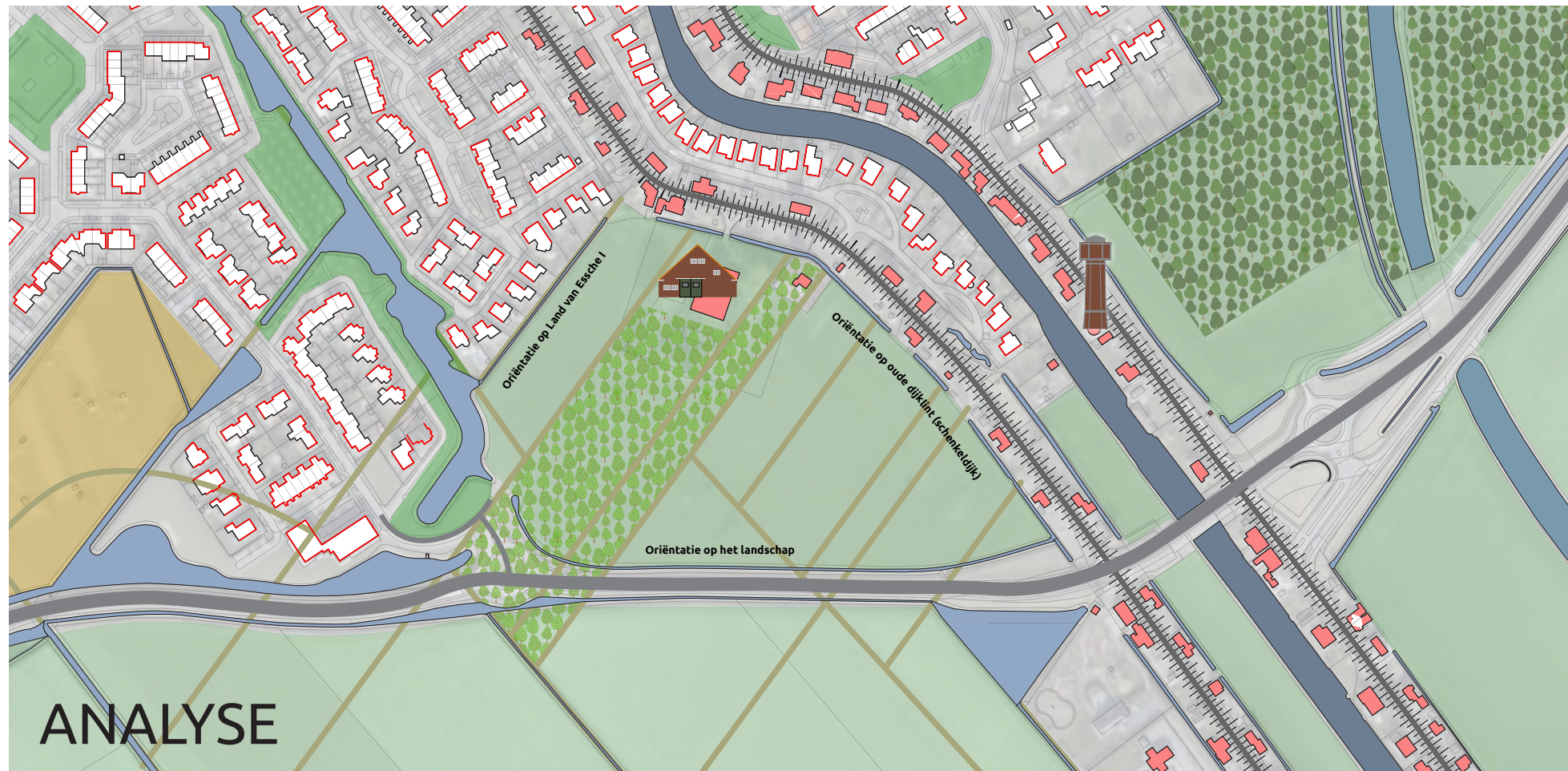
PROJECTLOCATIE

Het land van Essen 3 is een locatie gelegen aan de zuidzijde van Strijen. Het ligt ingesloten tussen de Schenkeldijk, randweg en de wijk Land van Essche 1.

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt de Schenkeldijk, een typisch Hoeksche Waards dijklint. Daarachter ligt het water van de Nieuwe haven. In het zuiden begrenst de randweg het gebied. Deze ontwikkeling is de derde uitbreiding van het Land van Essche en zal aansluiten op de eerste uitbreiding van dit plan.

Op het stuk grond ligt momenteel nog een oude boerderijschuur uit 1914. Het woonhuis wat daarnaast ligt is gebouwd rond 1954. De naam van het land van Essche is afkomstig van de oude polder.





Ruimtelijk concept

Ten grondslag aan de ruimtelijke opzet ligt een onderzoek naar de karakteristieken van projectlocatie en omgeving. Daarbij zijn de hoofdthema's landschappelijke ondergrond, netwerken en occupatie bekeken. Zodoende is tot een ruimtelijk concept gekomen die zich goed voegt in de omgeving.

ANALYSE

In de kaart hiernaast zijn de belangrijkste karakteristieken van de projectlocatie en directe omgeving getoond. Samengevat zijn de volgende onderwerpen ruimtelijk het belangrijkste om rekening mee te houden:

Landschap en cultuurhistorie

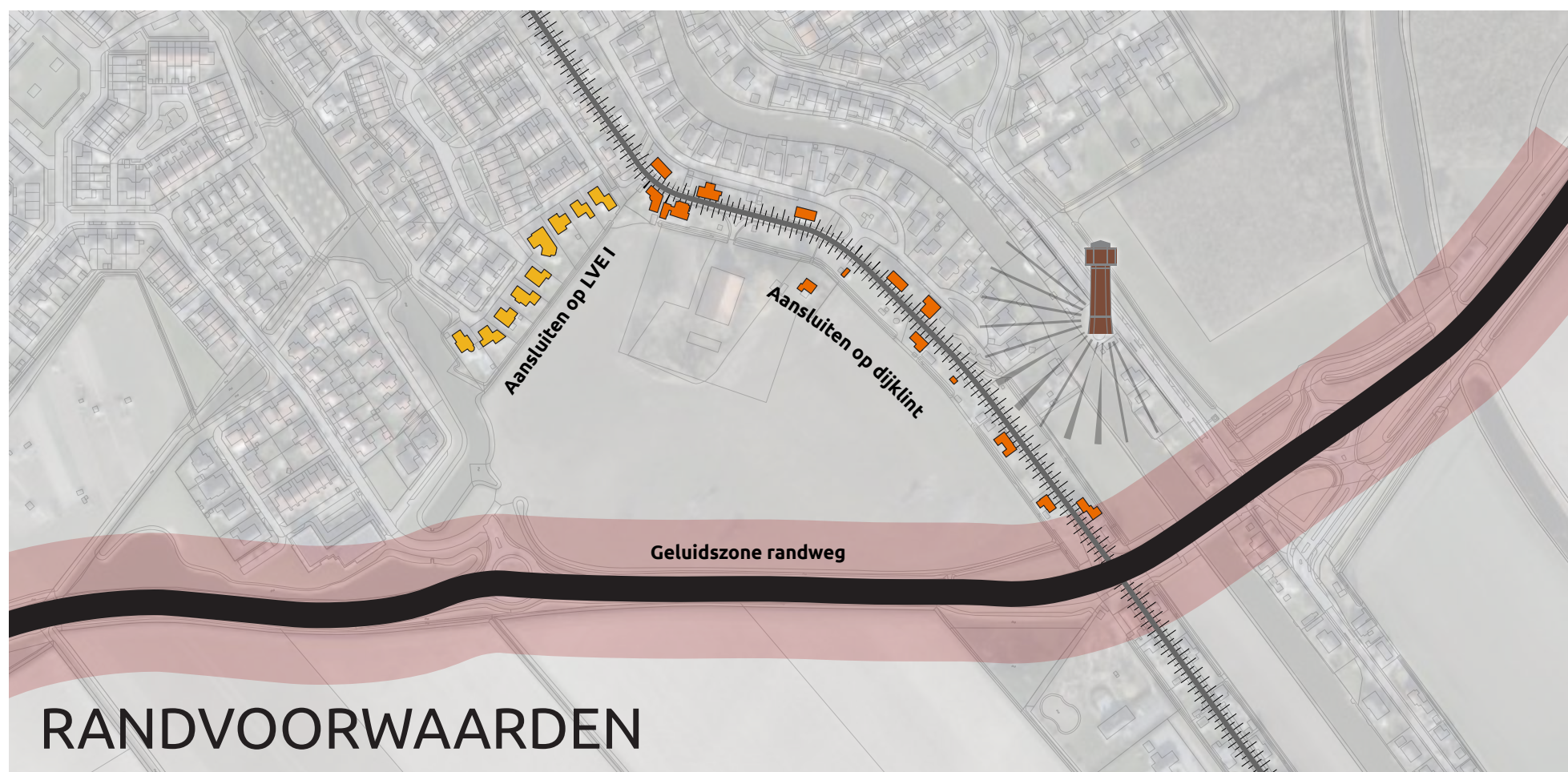
- richting van de oorspronkelijke polderstructuur
- oorspronkelijke boerderij en boomgaard
- dijklint Schenkeldijk vormt noordelijke rand
- aansluiten op groenstructuur Land van Essche 1 en 2

Netwerken

- randweg vormt zuidelijke rand
- Nieuwe Haven als bijzondere structuurdrager

Occupatie:

- dijklintbebouwing aan schenkeldijk en vrijstaande woningen Land van Essche 1 vragen om goede aansluiting in maat en schaal.



RANDVOORWAARDEN

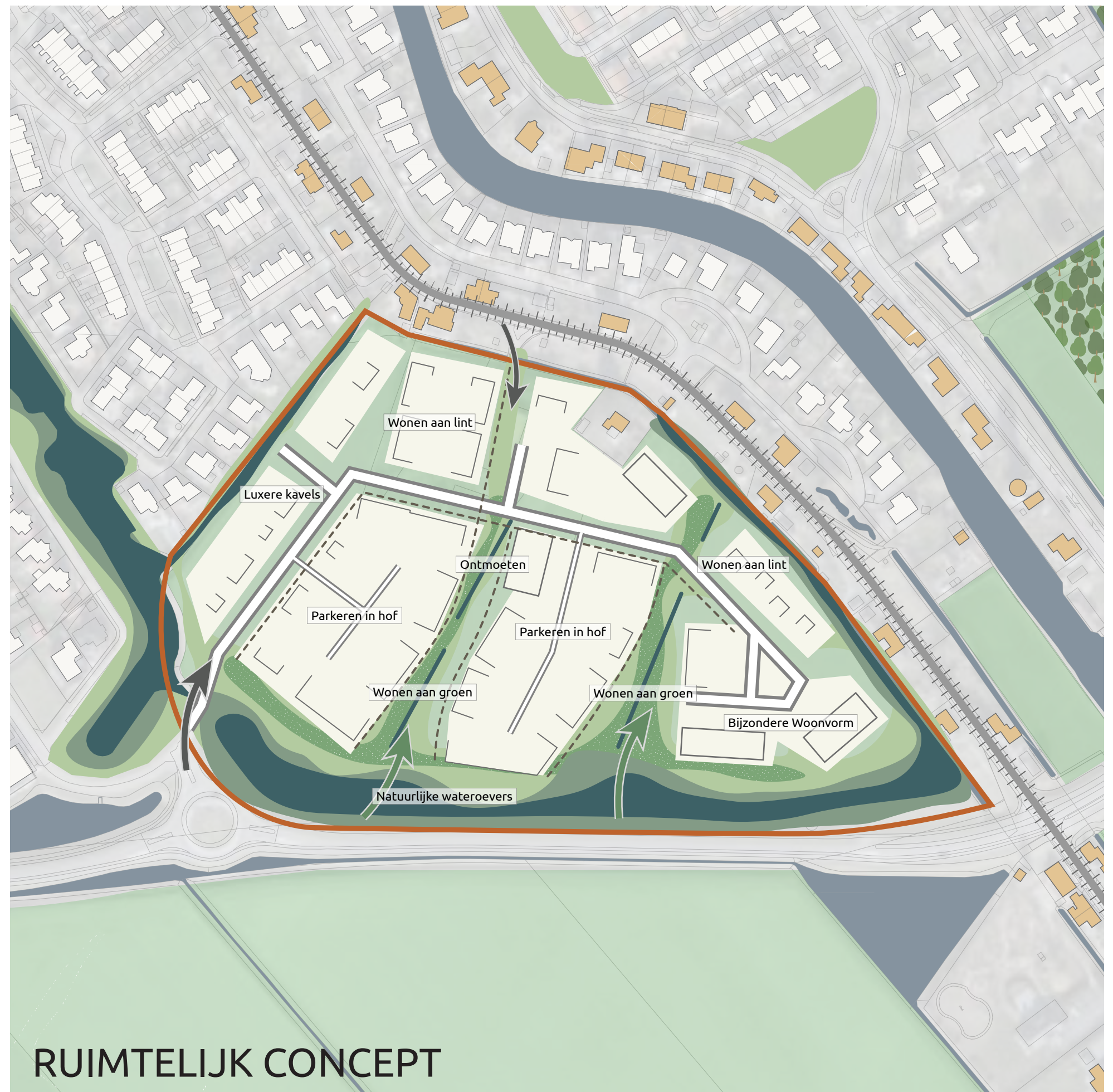
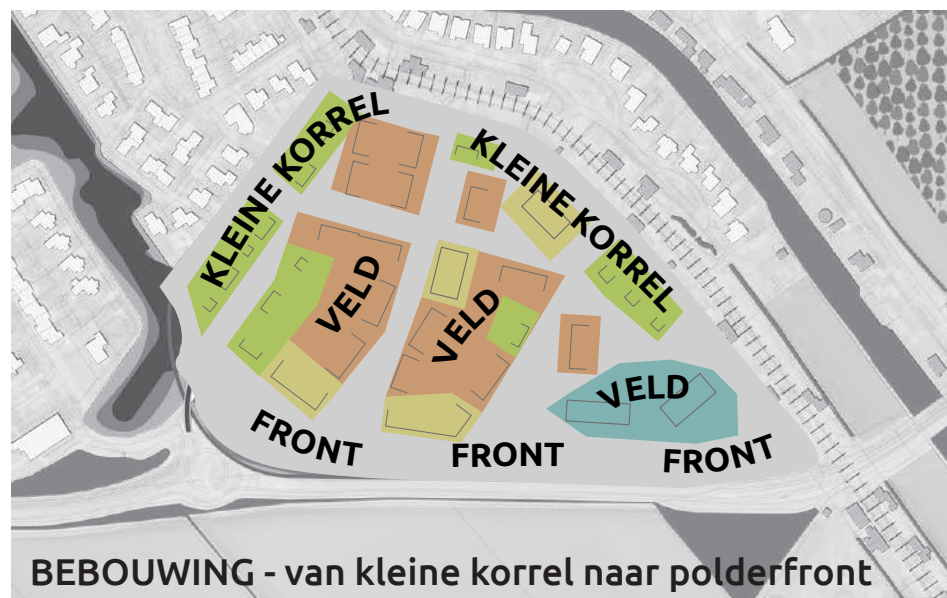
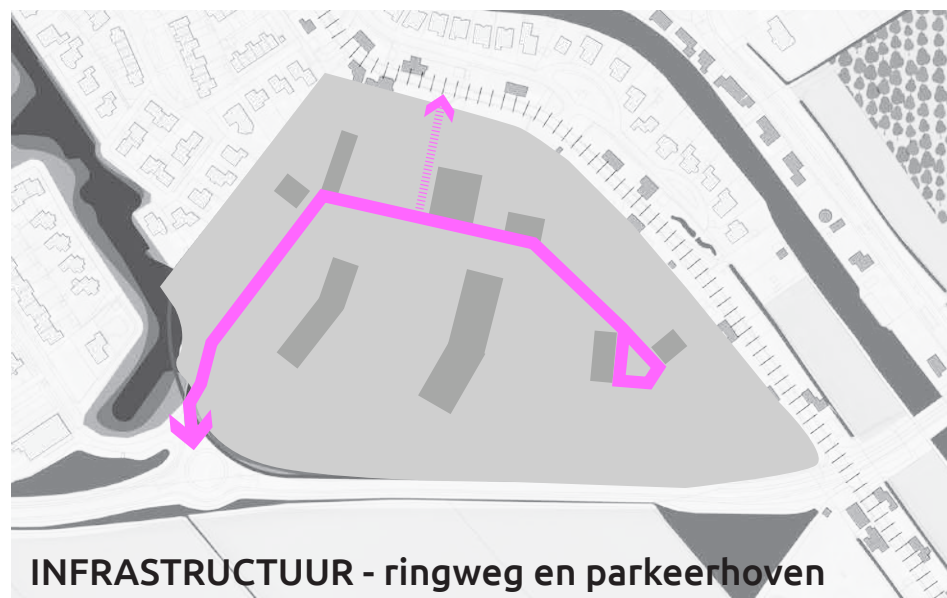
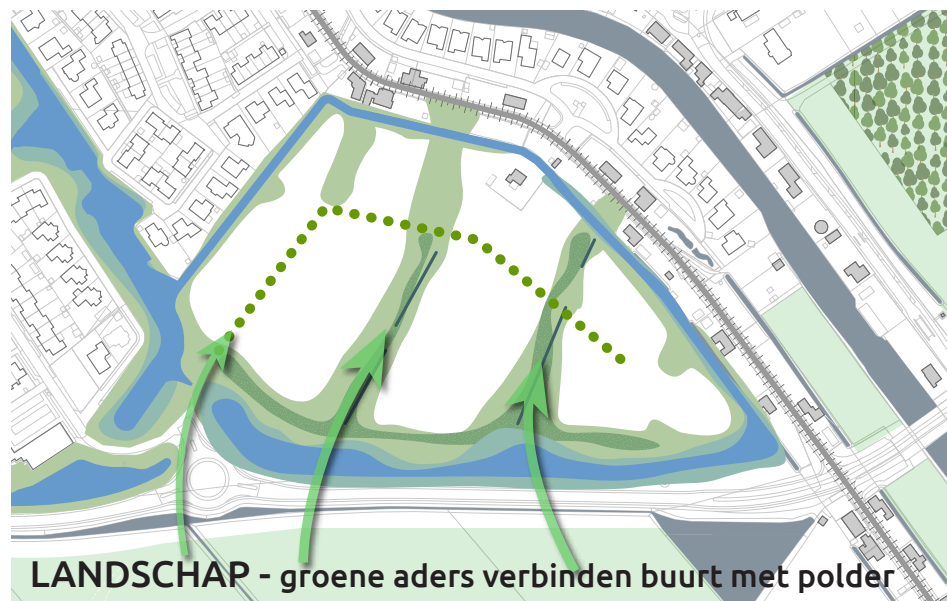
- aansluiting op Land van Essche 1
- aansluiten op dijklint (korrelgrootte, nokrichting en doorzichten)
- zicht op watertoren
- rekening houden met geluidszone N-weg

CONCEPT

De ruimtelijke opzet van Land van Essche 3 toont een vervlechting van polderlandschap en woongebied. Groene aders volgen de oorspronkelijke slotenstructuur en lopen van polder door het nieuwe woongebied tot aan de Schenkeldijk.

De ontsluiting is zo efficiënt mogelijk opgezet, zodat het oppervlakte aan verharding minimaal blijft. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het openbare straatbeeld. Hiermee kent de buurt een dorpse sfeer, waar groen het beeld domineert. Verder is er een verbinding met de dijk voor langzaam verkeer en calamiteiten.

Bebouwing sluit in maat en schaal aan op zijn omgeving: een kleine korrel aan dijklint en Land van Essche 1 en grotere bebouwing aan het open landschap. De woonvelden oriënteren zich op de groene aders.



Landschappelijk raamwerk

GROENE ADERS

De groene aders lopen van de zuidrand tot het dijklint. Hierdoor ontstaat een duidelijke vervlechting leefomgeving en landschap en oriëntatie vanuit de wijk op de Hoeksche Waardse polder. Het is en kwaliteitsvolle omgeving waar plek is voor klimaatadaptatie, ontmoeten en spelen.

De groene aders zelf worden niet te strak aangeplant maar moet natuurlijk gevormd worden. Er is ruimte voor biodiversiteit en wadi's zorgen dat overtollig regenwater kan infiltreren. In het verlengde van de groene aders zullen losse bomen en boomgroepen geplaatst worden. Verder wordt het een heuvelachtig landschap met bloemrijke graslanden. In deze groenzone komen natuurspeelplekken te liggen waar kinderen kunnen spelen.

HOVEN

Op enkele plekken aan de rand van het plangebied komen groene hoven. Het zijn informele parkeerpleintjes met een groen karakter. Vanuit de omgeving ontstaan zo zichten langs de hoven en groene aders richting de polder.

ZUIDRAND - OVERGANG NAAR POLDER

Aan de zuidzijde van het plangebied is een landschappelijke overgangszone. Dit gebied sluit aan op de groenstructuur van Land van Essche 1 en 2, maakt de buitenrand met zicht op polder toegankelijk met een wandelpad en zorgt voor inpassing van de aanzichten. Enerzijds wordt hier het zicht op bebouwing groen ingepast met bomen en anderzijds verzachten rietoevers het zicht vanuit de wijk op de randweg.

De watergang wordt verbreed en draagt daarmee bij aan de wateropgave. Het talud bestaat uit natuurlijke oevers, ingepland met riet- en grassoorten.

OVERIGE RANDEN

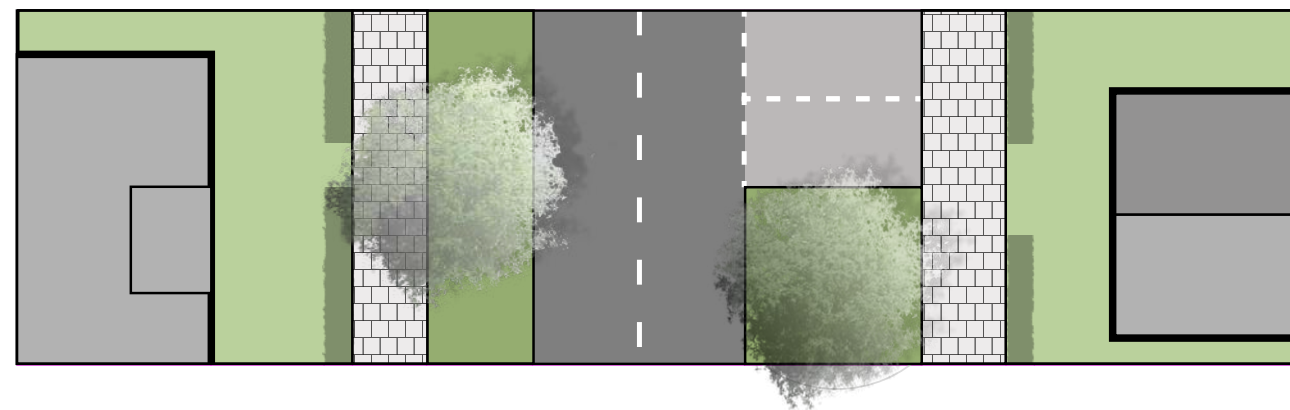
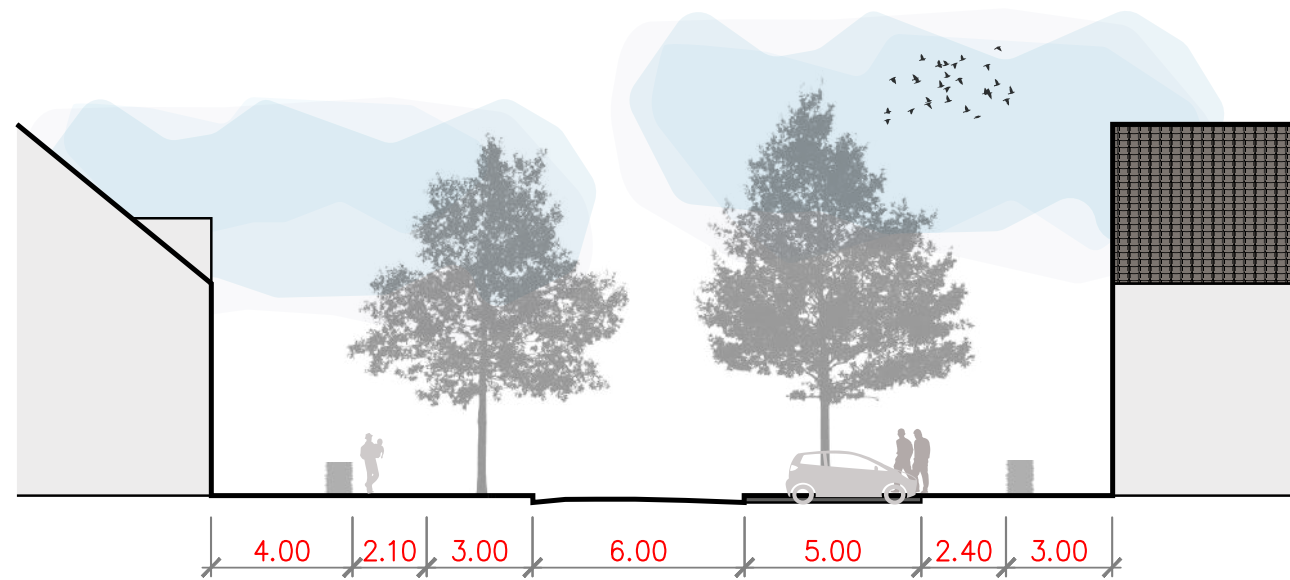
Bestaande sloten worden uitgegraven tot een breedte van 5 meter. Naast onderhoud technische redenen, zorgt de brede watergang voor aansluiting op bestaande bebouwing en het borgen van privacy.

HOOFDONTSLUITING

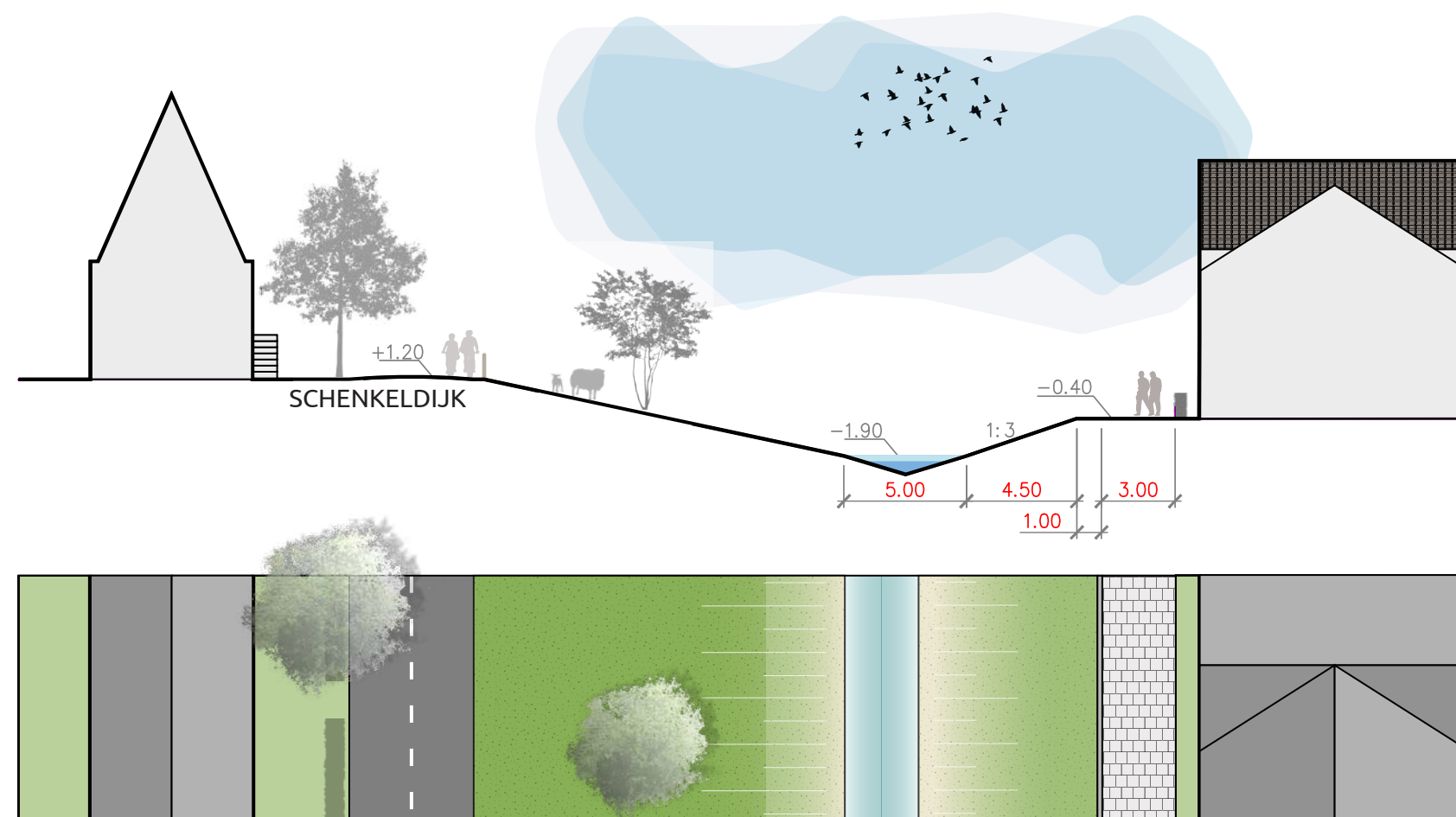
De hoofdontsluiting wordt gevormd door een bomenlaan. Het groen bepaalt hier het straatbeeld.

Parkeren wordt hoofdzakelijk uit het zicht opgelost binnen de woonvelden of in de groen aangeklede hoven. Incidenteel kan geparkeerd worden aan de hoofdontsluitingsweg.

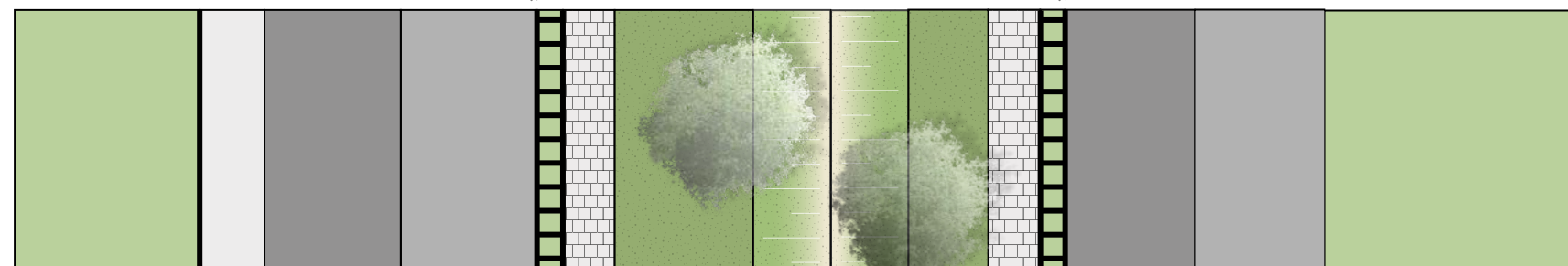
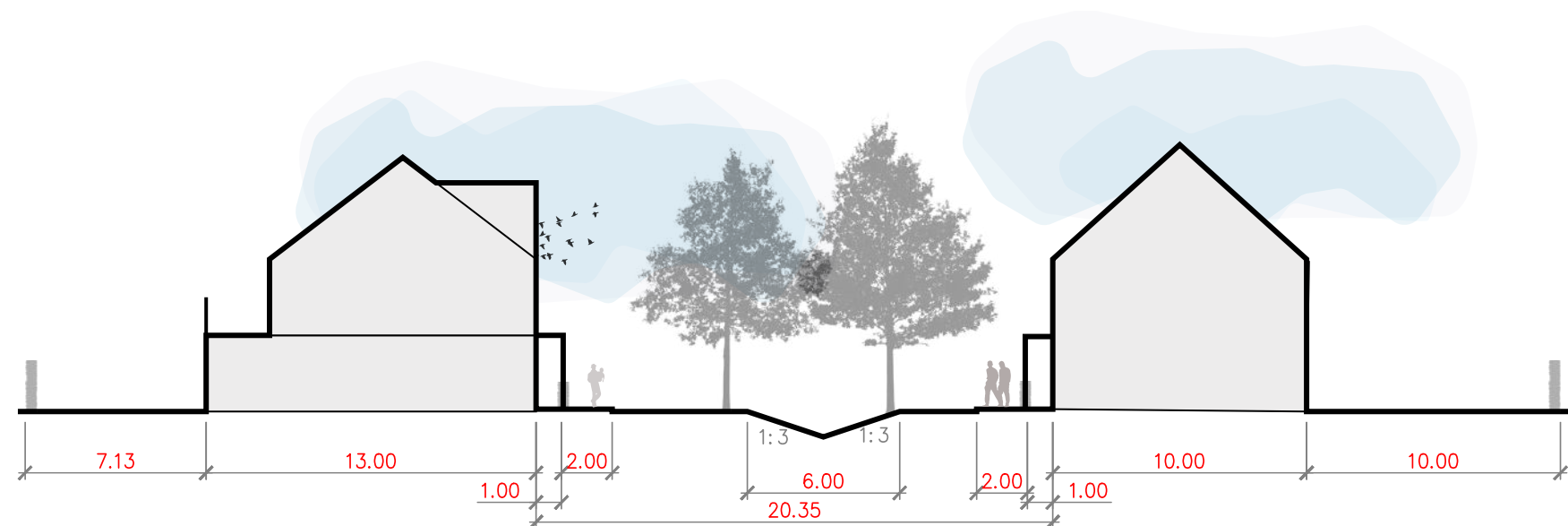
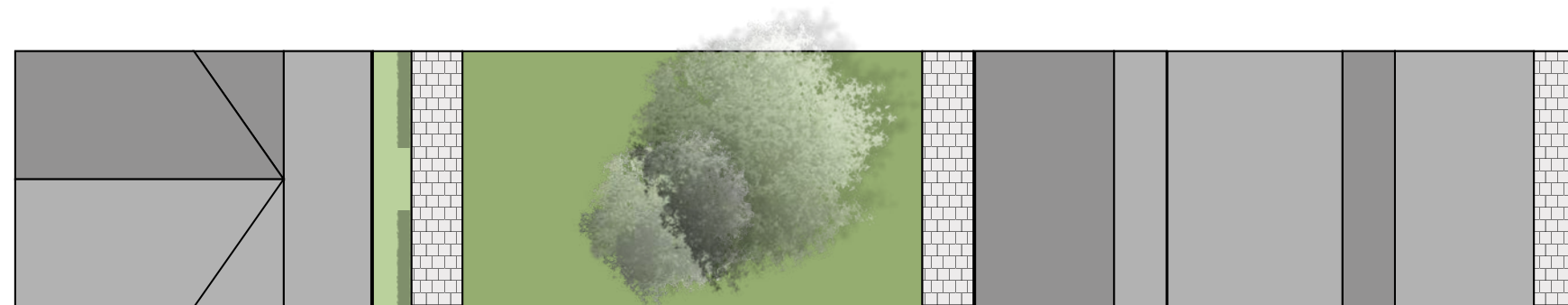
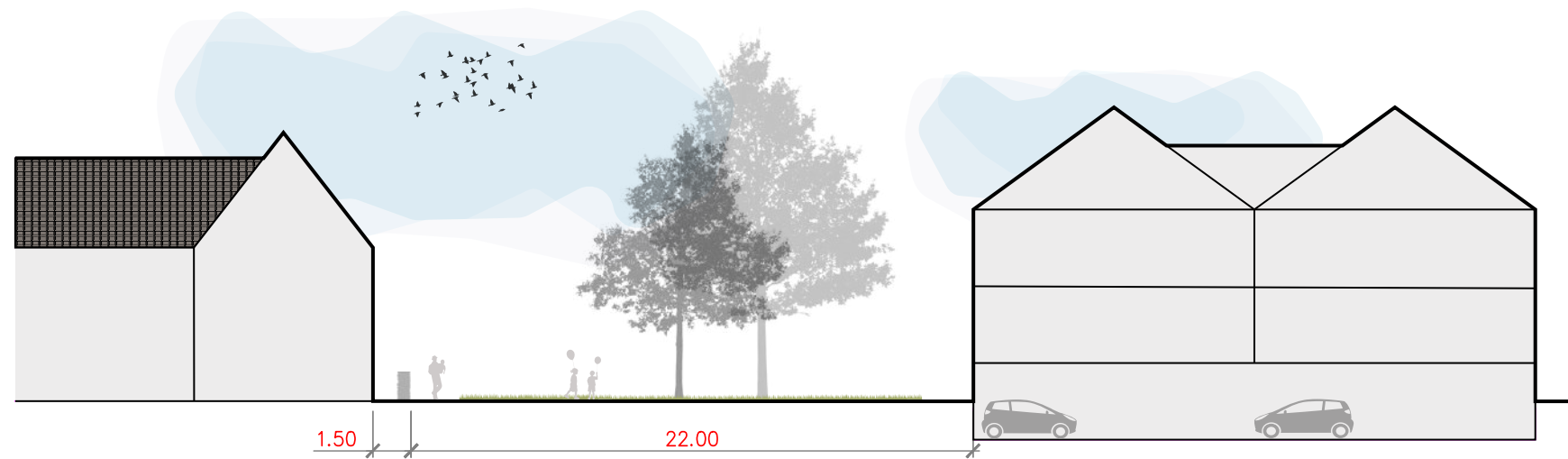




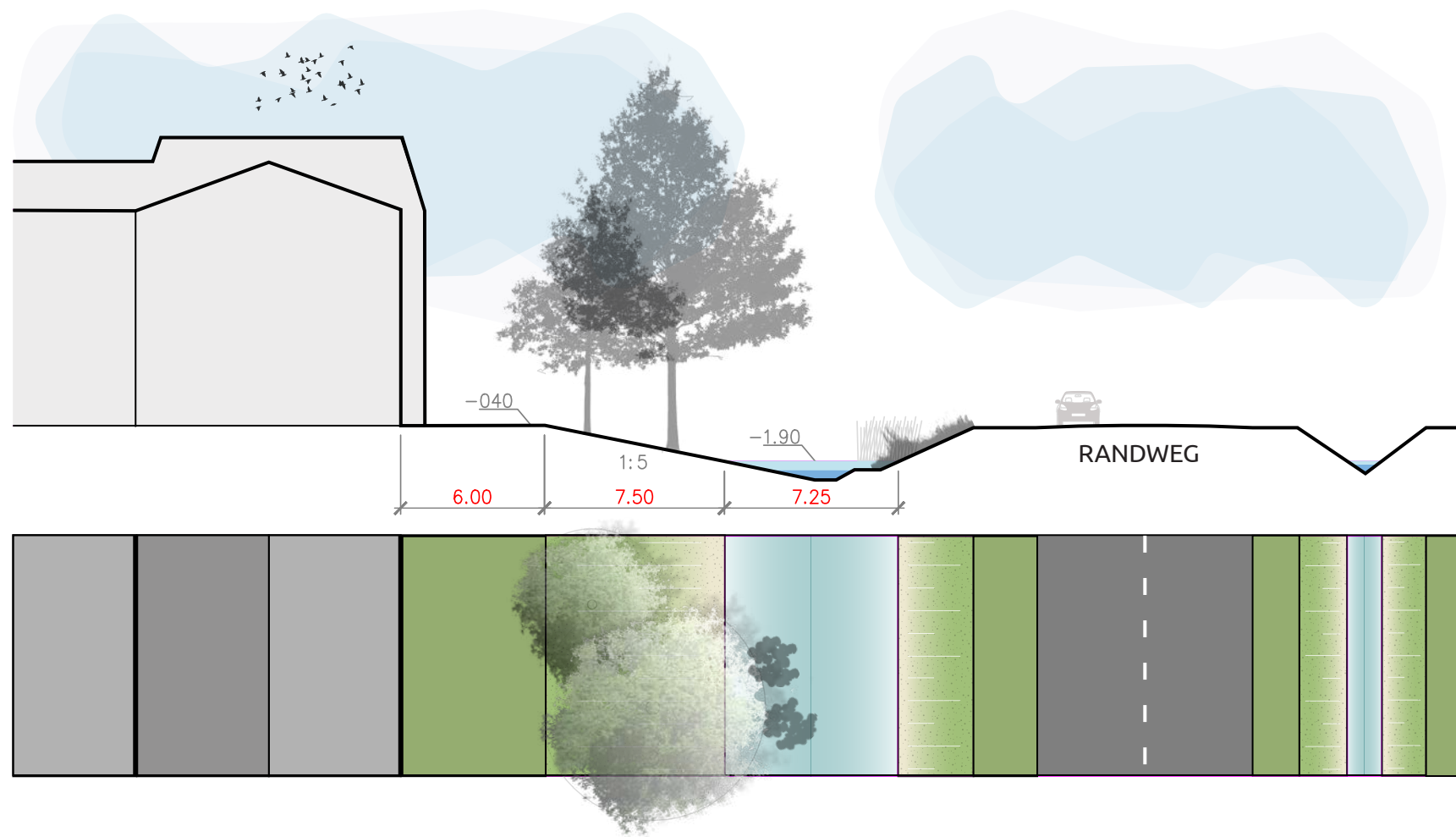
PROFIEL HOOFDONTSLUITING



PROFIEL AANSLUITING SCHENKELDIJK



PROFIEL GROENE ADERS



PROFIEL RANDWEG

Stedenbouwkundige voorbeeldverkaveling

FLEXIBILITEIT

Bij de ontwikkeling van de uitbreidingswijk is rekening gehouden met enige mate van flexibiliteit in de woningdifferentiatie, zodat de daadwerkelijke te bouwen woningen afgestemd kunnen worden op feitelijke marktsituatie of wensen van de deelnemende partijen en/of de woonconsumenten. Op deze pagina en in het hoofdstuk 'beeldkwaliteit bebouwing' wordt verder uitgewerkt waar de stedenbouwkundige opzet aan moet voldoen en welke type woningen passend zijn binnen het bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan (pagina 15) laat een voorbeeldverkaveling zien, die een mogelijk passend totaalbeeld geeft. De verkaveling gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma bestaande uit:

- vrijstaande woningen
- twee-onder-een-kap woningen
- rijwoningen
- appartementen
- seniorenwoningen
- rug-aan-rug woningen
- beneden-boven woningen

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

- dorps karakter
- diverse woontypologieën
- woningen oriënteren zich op hofjes, groen en het landschap
- kleine korrel aan de rand in aansluiting op Schenkeldijk en LvE 1
- uitzondering hierop is 1 groter bouwvolume, die zich schikt binnen de karakteristieken van dijklintbebouwing (zie *¹ pagina 15)
- een woonveld bestaat uit een diversiteit aan typologieën, wat zorgt voor dorpse sfeer
- gestapelde bebouwing is aan zuidelijke rand geplaatst
- uitzondering hierop is 1 groter bouwvolume op een kruising van groene ader en hoofdontsluitingsweg (zie *² pagina 15)

PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

- dorpse dichtheid: maximaal 155 woningen
- verdeling programma:
 - 30% goedkoop
 - 40% middelduur
 - 30% duur
- maximaal 30% gestapeld











BEELDKWALITEITSPLAN



Beeldkwaliteit landschappelijke randen

Toetsingscriteria

RAND SCHENKELDIJK & LAND VAN ESSCHE 1 [A] (OVERGANG PRIVÉ TUIN/SLOOT)

- De bestaande sloten worden verbreed tot 5.00 meter (insteek water) en vormen een doorlopende waterstructuur.
- Talud heeft een minimale helling van 1:3.
- De oevers worden natuurlijk ingericht met inheemse oeverbeplanting (voorbeplante maten of inzaaien met een mengsel *G3 Natte tot vochtige gronden*).
- Bij tuinen aansluitend op het water is het bij de overgang van tuin naar sloot niet toegestaan om een hoge damwand of beschoeiing te plaatsen.
- Per woning mag een (eventueel verlaagd) vlonderterras aan het water worden gemaakt. Dit terras mag maximaal 40% van de breedte van de kavel langs het water bedragen.

ZUIDRAND [B]

- Aan de zuidzijde moet de bestaande watergang uitgebreid worden in een variërende breedtemaat en voldoende oppervlakte hebben om te voldoen aan de wateropgave (10% van verhard oppervlak plangebied).
- De minimale breedte maat van de watergang is 5.00 meter (insteek water) en vormt een doorlopende waterstructuur.
- Talud oever zuidzijde heeft een minimale helling van 1:5
- Talud oever noordzijde heeft een minimale helling van 1:3
- De oevers worden aan de zuidzijde van de waterpartij natuurlijk ingericht met inheemse oeverbeplanting (voorbeplante maten of inzaaien met een mengsel *G3 Natte tot vochtige gronden*).
- Aan de noordzijde van de waterpartij komen in hoogte en soort verschillende bomen.
- Alle bomen dienen te worden uitgevoerd conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2018. In overleg met de gemeente worden boomsoorten bepaald.





Beeldkwaliteit groene aders

Toetsingscriteria

GROENE ADERS

- Het plan bestaat uit 2 groene aders, die een minimale breedte hebben van 22 meter en varieert naar breder.
- Tussen de twee aders worden verschillende sferen nagestreefd, zodat ze een eigen identiteit krijgen.
- De groene aders bestaan uit grasvlaktes afgewisseld met beplanting en bomen. In overleg met de gemeente worden boom- en beplantingssoorten bepaald.
- Voorgesteld wordt om het maaiveld met lichte verhogingen vorm te geven.
- In de uitwerking van de groene aders worden biodiversiteit (denk aan beplantingssoorten, insectenhotel etc.) en klimaatadaptatie meegenomen.
- Er worden verschillende plekken aangewezen voor speelaanleiding, die onderdeel zijn van de groene omgeving en natuurlijk worden ingepast.

OVERGANG PRIVÉ NAAR OPENBAAR

- De overgang privé naar openbaar wordt met zorg vormgegeven, kent een landschappelijk karakter of is onderdeel van de architectuur.
- Woningen aan de groene aders hebben aan de voorzijde een veranda die direct aan het groen is gesitueerd.
- Op de erfgronden worden hagen toegepast, aan de voorzijde maximaal 1,0 meter tot 2,0 meter aan de zij- en achterkanten van de kavels. Deze worden onderhouden door de bewoners.

DUURZAAMHEID & KLIMAATADAPTATIE

- In de verschillende buitenruimtes komen wadi's te liggen die het water bij hevige regenbuien kunnen opvangen en laten infiltreren in de ondergrond.
- Zonnepanelen maken deel uit van het architectonische ontwerp.
- Kleur van het dak is antraciet wat aansluit op de kleur van de zonnepanelen. Als er oranje/rode daken worden toegepast wordt er getracht dat de zonnepanelen meekleuren met het dak.
- Energie/warmte units worden bij voorkeur in pandig geplaatst
- De benodigde voorzieningen aan de gevel en op het kavel ten behoeve van de waterafvoer naar het openbare gebied worden ontworpen en aan de gemeente voorgelegd.
- Er moet in de wijk een gescheiden rioolsysteem komen.





Beeldkwaliteit parkeerhoven

Toetsingscriteria

PARKEERHOVEN

- Parkeren wordt opgelost binnen de woonvelden of in de hoven.
- Zie parkeerbeleid voor normering.
- Voor bezoekersparkeren en voor de woningen aan de rand met de schenkeldijk en Land van Essche I komen parkeervoorzieningen op kleinschalige parkeerpleintjes.
- Parkeerkoffers worden groen ingepast zodat geparkeerde auto's nagenoeg niet zichtbaar zijn.
- Parkeren op eigen terrein: voor elke vrijstaande woning en twee-onder-een-kapwoning is het uitgangspunt twee opstelplaatsen per kavel.
- Het openbare gebied in de woonhoven wordt informeel ingericht als 'shared space'.
- Er mag gekozen worden om de parkeerplaatsen overdekt te maken, zolang de overkapping mee doet in het verhaal van de architectuur.
- De parkeerplaatsen worden ingericht met waterdoorlatende tegels waar ook groen doorheen kan groeien.

OVERGANG PRIVÉ NAAR OPENBAAR

- De overgang privé naar openbaar wordt met zorg vormgegeven, kent een landschappelijk karakter of is onderdeel van de architectuur.
- Aan de achterzijde van de woningen aan het parkeerhof komt een doorlopende pergola die een eenheid vormt met de bergingen.
- De kleur van bergingen en pergola's is donker en terughoudend.
- Op de erfgrenzen worden hagen toegepast, aan de voorzijde maximaal 1,0 meter tot 2,0 meter aan de zij- en achterkanten van de kavels. Deze worden onderhouden door de bewoners.

GROEN

- Tussen de parkeervakken komt een variatie aan beplanting en bomen te staan. Uitgangspunt is dat maximaal 6 haaksparkerplaatsen aangesloten wordt afgewisseld voor een groenvak.
- In overleg met de gemeente worden boom- en beplantingssoorten bepaald.

Parkeerhoven



Parkeren in woonvelden





Beeldkwaliteit buitenruimte

Toetsingscriteria

De gemeente Hoeksche Waard heeft een handboek openbare ruimte waarin de standaard materialisatie en meubilair wordt getoond. Ook moeten bomen voldoen aan het handboek bomen 2018. Maatwerk in de uitwerking van de openbare ruimte is mogelijk, wanneer dit in samenspraak gaat met de gemeente.

Voor het Land van Essche 3 gelden de volgende uitgangspunten:

MATERIALISATIE

- Er wordt ingezet op een eenduidige inrichting
- De toe te passen materialen zijn: asfalt, betonelementen, gebakken klinkers en betonstraatstenen.
- Wandelpaden in de groene aders worden uitgevoerd in half-verharding zoals grind, mijnsteen of schelpen.
- Parkeerplaatsen worden ingericht met waterdoorlatende tegels waar ook groen doorheen kan groeien.
- Speelvoorzieningen worden mee ontworpen in de buitenruimte en krijgen vorm als "natuurspelen"

GROEN EN BOMEN

- Aandacht voor biodiversiteit: maak een gevarieerde beplantingskeuze die aan verschillende diersoorten een habitat biedt. Denk aan insecten zoals bijen, een keur aan vlinders, amfibieën en vissen.
- De hoofdinfrastructuur wordt herkenbaar ingericht en wordt gevolgd door een eigen keuze aan boom- en beplantingssoorten.
- Er moet een variantie komen aan boomkleuren in de wijk. Denk aan fraaie bloei in het voorjaar en/of bijzondere bladkleur in het najaar.

ERFAFSCHIEDINGEN

- Voor alle erfscheidingen grenzend aan het openbaar gebied wordt een groene sfeer nagestreefd. Dit geldt zowel voor de afscheidingen aan de voor-, zij- en achterkanten van de woningen.
- De erfscheidingen worden vormgegeven met groenblijvende hagen die aan de voorzijde een hoogte hebben van 1.00 meter en 2.00 meter aan de achterzijde.
- Eventuele groene hagen worden door de toekomstige bewoners zelf onderhouden.

materialisatie



boomsoorten & beplanting



erfafscheiding





Beeldkwaliteit architectuur vrijstaand/twee-onder-een-kap

STEDENBOUWKUNDIG

- Twee-onder-kap-woningen en vrijstaande woningen, worden gemengd toegepast in een hof of rij.
- Woningen hebben een kap
- De nokrichting van woningen langs de Schenkeldijk, staat haaks op het dijklint.
- De verschillende woningen hebben een eenduidige architectuur. Er wordt gevarieerd met kapvormen, goot- en nokhoogte.
- Kopgevels op prominente plekken worden als voorgevel ontworpen met gevelopeningen en/of verbijzonderingen.
- Erfgrenzen aan het openbaar gebied bestaan uit opgaande beplanting, aan de voorzijde maximaal 1,0 m tot 2,0 m aan de zij- en achterkanten van de kavels.
- Per kavel zijn er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, die achter de voorgevel zijn gesitueerd.

ARCHITECTUUR

- Dorpse stijl toegepast met eenvoudige vormen; subtiële, eenvoudig ogende detaillering. Met een eigentijdse architectuur.
- Architectuur wordt rustig gehouden met zelfs uitstraling bij voorkeur ontworpen door 1 architect.
- Kleuren zijn natuurlijk en streekeigen. Wit stuc werk is niet toegestaan.
- Materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke materialen met een landelijke en eigentijdse uitstraling. Hoofdvlakken kunnen daarom uit zowel gebakken steen (pallet van bruine, rode en grijze tinten) bestaan of hout.
- Er wordt gebruik gemaakt van ongeglazuurde matte pannen (pallet van blauwe, zwarte en rode tinten).
- Nokhoogte is maximaal 11,0 meter en de goothoogte is maximaal 6,0 meter
- Architectonische elementen zijn eigentijds en passend in een dorpse omgeving: landschappelijk-moderne vormgeving met verfijnde, ingetogen en ambachtelijke detaillering. Gebouwen met een imponerende, pompeuze uitstraling zijn niet passend.
- Dakkappen worden in samenhang met architectuur hoofdgebouw ontworpen en contrasteren niet in kleur en vorm met de rest van de bouw.
- Dakkappen aan de voorzijde hebben een kleinere maat/afmeting dan op het achtervlak.





Beeldkwaliteit architectuur geschakeld

STEDENBOUWKUNDIG

- Wanneer een bouwblok uit meer dan 6 geschakelde woningen bestaat, is er een verspringing van de rooilijn binnen het blok.
- Woningen aan de groene aders hebben aan de voorzijde een veranda die direct aan het groen is gesitueerd.
- Erfgrenzen aan het openbaar gebied bestaan uit opgaande beplanting, aan de voorzijde maximaal 1,0 m tot 2,0 m aan de zij- en achterkanten van de kavels. Deze worden onderhouden door de bewoners.
- Kopgevels op prominente plekken worden als voorgevel ontworpen met gevelopeningen en/of verbijzonderingen.
- De verschillende woningen hebben een eenduidige architectuur. Er wordt gevarieerd met kapvormen, goot- en nokhoogte.

ARCHITECTUUR

- Dorpse stijl toegepast met eenvoudige vormen; subtiële, eenvoudig ogende detaillering. Met een eigentijdse architectuur
- Architectuur wordt rustig gehouden met zelfs uitstraling bij voorkeur ontworpen door 1 architect.
- Kleuren zijn natuurlijk en streekeigen. Wit stuc werk is niet toegestaan.
- Materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke materialen met een landelijke en eigentijdse uitstraling. Hoofdvlakken kunnen daarom uit zowel gebakken steen (pallet van bruine, rode en grijze tinten) bestaan of hout.
- Er wordt gebruik gemaakt van ongeglazuurde matte pannen (pallet van blauwe, zwarte en rode tinten).
- Ontwerp verdeling zonnepanelen.
- Nokhoogte is maximaal 11,0 meter en de goothoogte is maximaal 6,0
- Architectonische elementen zijn eigentijds en passend in een dorpse omgeving: landschappelijk-moderne vormgeving met verfijnde, ingetogen en ambachtelijke detaillering. Gebouwen met een imponerende, pompeuze uitstraling zijn niet passend.
- Dakkappen worden in samenhang met architectuur hoofdgebouw ontworpen en contrasteren niet in kleur en vorm met de rest van de bouw.
- Dakkappen aan de voorzijde hebben een kleinere maat/afmeting dan op het achtervlak.





Beeldkwaliteit architectuur geschakeld/gestapeld

STEDENBOUWKUNDIG

- In het plangebied is ruimte voor grotere bouwvolumes. Hiervan kennen de bouwwerken gesitueerd langs de Schenkeldijk een maximale goothoogte van 6,0 meter en nokhoogte van 12,0 meter. Nokrichting is haaks op het dijklint, incidenteel mag hier van afgeweken worden.
- Bouwwerken aan het open landschap of centraal in het plan bestaan uit maximaal 4 bouwlagen, eventueel op een half verdiepte parkeerkelder.
- Bebouwing heeft een dak, dit mag speels en eigentijds vormgegeven worden.
- Bebouwing gaat een zichtbare relatie aan met het groen.
- De verschillende woningen hebben een eenduidige architectuur. Er wordt gevarieerd met kapvormen, goot- en nokhoogte.
- Parkeren wordt opgelost binnen de woonvelden in de parkeerhoven of door middel van dubbel grondgebruik.

ARCHITECTUUR

- Dorpse stijl toegepast met eenvoudige vormen; subtiële, eenvoudig ogende detaillering. Met een eigentijdse architectuur
- Materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke materialen met een landelijke en eigentijdse uitstraling. Hoofdvlakken kunnen daarom uit zowel gebakken steen (pallet van bruine, rode en grijze tinten) bestaan of hout.
- Er wordt gebruik gemaakt van ongeglazuurde matte pannen (pallet van blauwe, zwarte en rode tinten).
- Architectonische elementen zijn eigentijds en passend in een dorps omgeving: landschappelijk-moderne vormgeving met verfijnde, ingetogen en ambachtelijke detaillering. Gebouwen met een imponerende, pompeuze uitstraling zijn niet passend.
- Balkons zijn helemaal of half inpandig.





Beeldkwaliteit bijzondere woonvormen

STEDENBOUWKUNDIG

- In het plangebied is ruimte voor een bijzondere woonvorm, bijvoorbeeld een knarrenhof of betaalbare woonvorm voor starters/jongeren.
- Woningen zijn gesitueerd op een gemeenschappelijke buitenruimte/tuin.
- De woningen moeten zowel voor ouderen als voor jongeren geschikt zijn om in te wonen.
- Erfgrenzen aan het openbaar gebied bestaan uit opgaande beplanting, aan de voorzijde maximaal 1,0 m tot 2,0 m aan de zij- en achterkanten van de kavels. Deze worden onderhouden door de bewoners.
- De woningen hebben een eenduidige architectuur. kapvormen, nokhoogte en goothoogte zijn hetzelfde.

ARCHITECTUUR

- Dorpse stijl toegepast met eenvoudige vormen; subtiële, eenvoudig ogende detaillering. Met een eigentijdse architectuur
- Materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke materialen met een landelijke en eigentijdse uitstraling. Hoofdvlakken kunnen daarom uit zowel gebakken steen (pallet van bruine, rode en grijze tinten) bestaan of hout.
- Er wordt gebruik gemaakt van ongeglazuurde matte pannen (pallet van blauwe, zwarte en rode tinten).
- Architectonische elementen zijn eigentijds en passend in een dorpse omgeving: landschappelijk-moderne vormgeving met verfijnde, ingetogen en ambachtelijke detaillering. Gebouwen met een imponerende, pompeuze uitstraling zijn niet passend.



