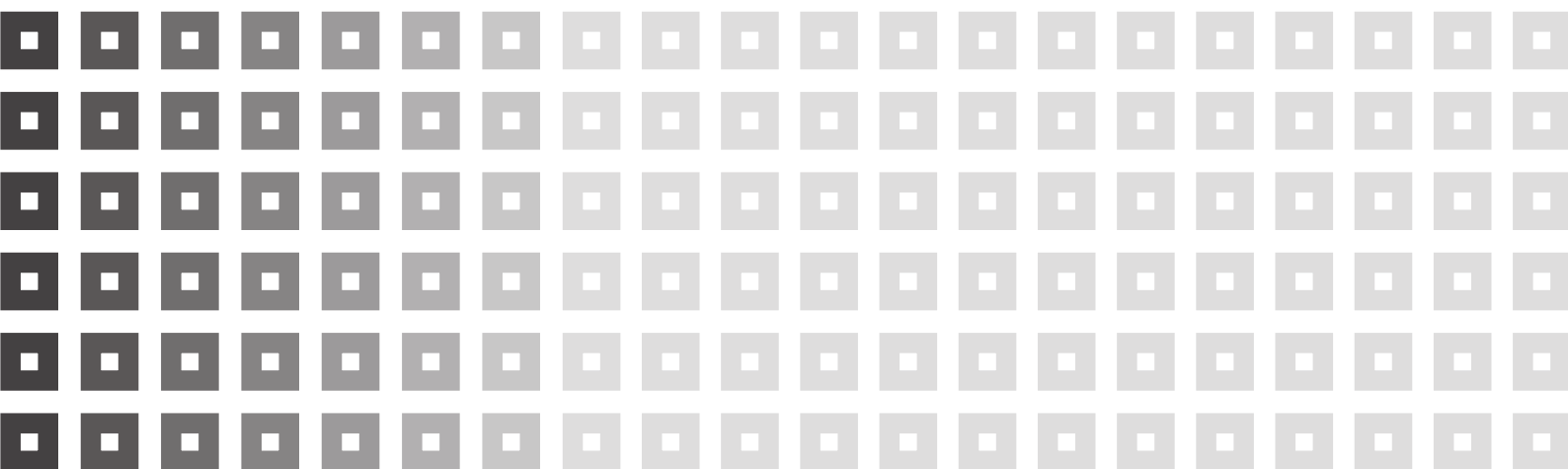






gemeente
Goeree-Overflakkee

Everdinapolder

Kwaliteitshandboek



Juni 2017



Inhoud

1.0 Inleiding	pag. 2-3
1.1 Doel	
1.2 Plangebied	
1.3 Opgave	
2.0 Situatie	pag. 4-9
2.1 Geschiedenis	
2.2 Landschapskarakteristiek	
2.3 Waterstructuur	
2.4 Infrastructuur	
2.5 Stedenbouwkundige karakteristiek	
3.0 Provinciaal beleid	pag. 10-17
3.1 Hoofdlijnen relevant provinciaal beleid	
3.2 Kwaliteitskaart	
3.3 Stads- en dorpsranden	
3.4 Contactkwaliteit	
3.5 Gebiedsprofielen	
3.6 Huidige rand van het dorp	
4.0 Stedenbouw (randvoorwaarden)	pag. 18-23
4.1 Bestaande structuren en bebouwd gebied	
4.2 Uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp	
4.3 Randvoorwaarden uitwerking dorpsrand	
5.0 Deelgebieden (1 t/m 6)	pag. 24-27
5.1 Uitwerking stedenbouwkundige randvoorwaarden per deelgebied	
6.0 Beeldkwaliteit (bebouwing)	pag. 28-43
6.1 Het tuindorp	
6.2 De Dorpsentree	
6.3 De Hoeve	
6.4 Het erf	
6.5 De Boomgaard	
6.6 De Dorpsstraat	
6.7 Beeldbepalende elementen	
6.0 Beeldkwaliteit (buitenruimte)	pag. 44-51
7.1 Inleiding	
7.2 routing langzaam verkeer	
7.2 Buitenruimte, beeldbepalende elementen	
7.3 Overgang openbaar naar privé	
7.4 Materialisering hoofdwegen en trottoirs	



Inleiding

Dit kwaliteitshandboek is een nadere uitwerking en verfijning van de landschaps- en gebiedsvisie ten behoeve van de locatieontwikkeling westelijke dorpsrand van Sommelsdijk, ook wel de Everdinapolder genoemd.

1.1 Doel

Dit kwaliteitshandboek geeft kwaliteitsdoelen voor de ruimtelijke ontwikkeling en de inrichting van het gehele plan Everdinapolder. De kwaliteitsdoelen hebben zowel betrekking op het plan als geheel als op de ontwikkeling van onderdelen daarvan. Het kwaliteitshandboek biedt een overzicht aan regels, randvoorwaarden en eisen die nodig zijn om de beoogde kwaliteitsdoelen te kunnen realiseren. Het kwaliteitshandboek is bedoeld als leidraad en dient als maatstaf om nadere uitwerkingsplannen te maken en te toetsen op de in dit kwaliteitshandboek opgenomen randvoorwaarden.

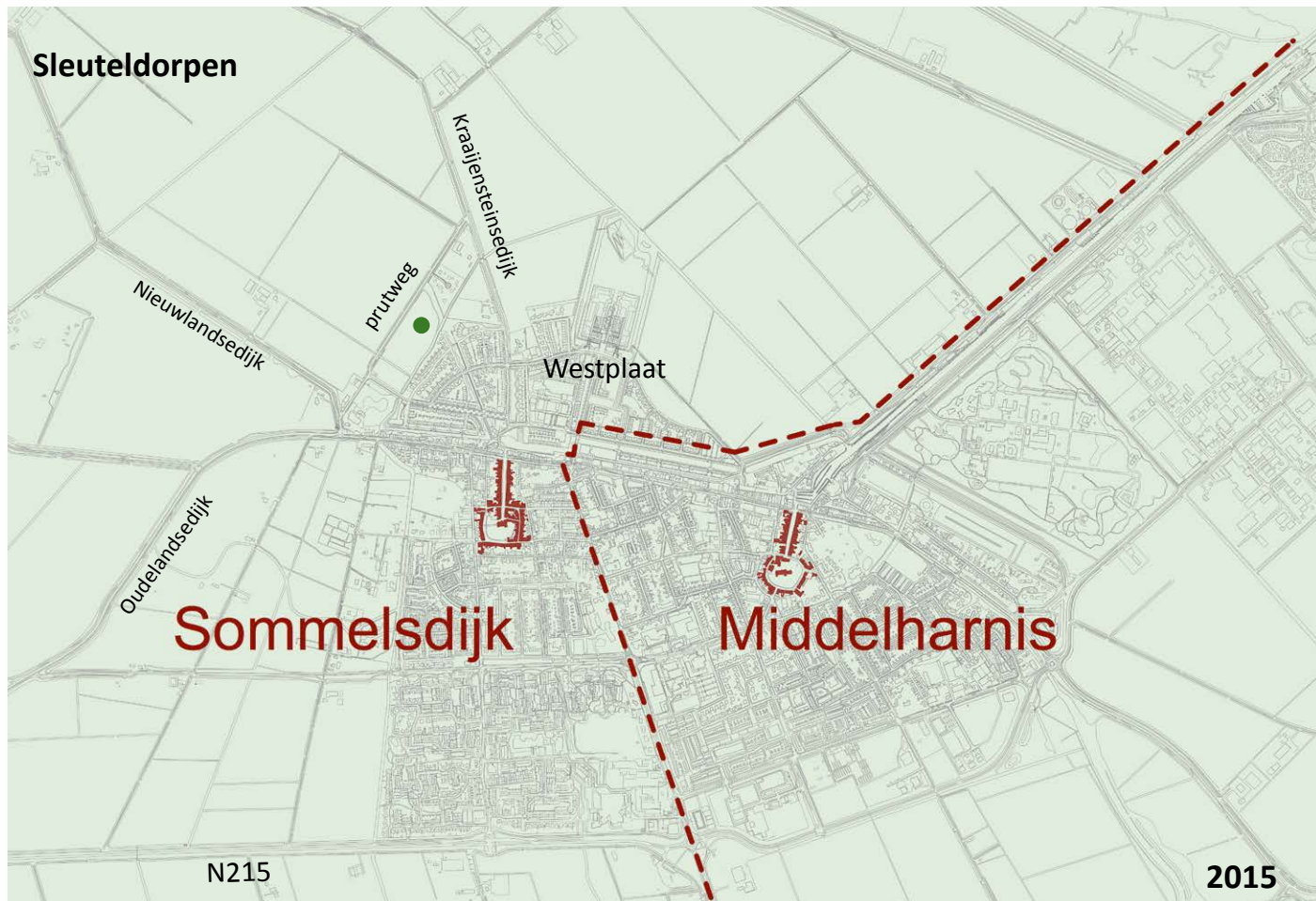
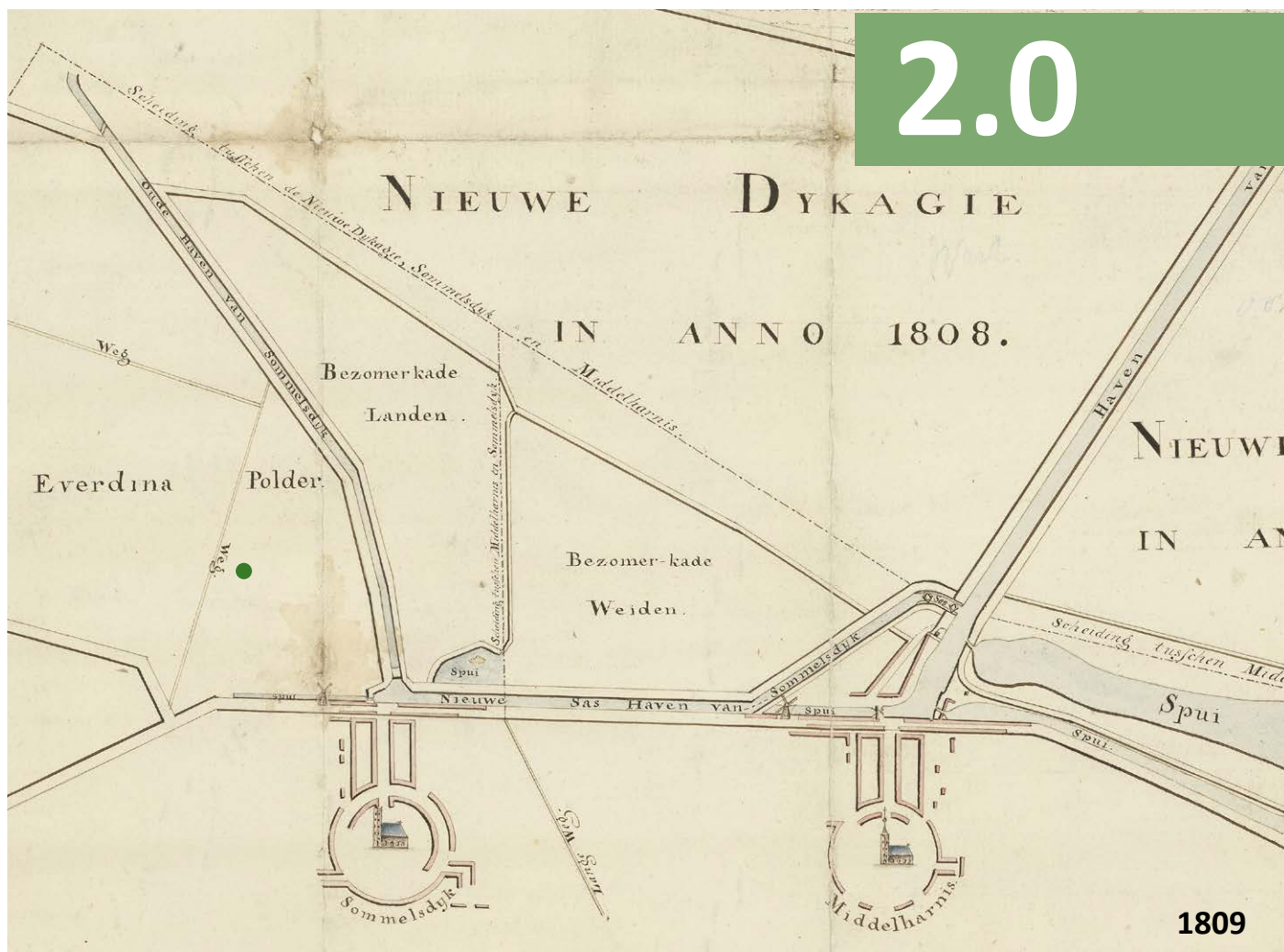
1.2 Plangebied

De planlocatie Everdinapolder is gelegen in de westelijke dorpsrand van Sommelsdijk en wordt aan de oostelijke zijde begrenst door het stedelijke gebied van Sommelsdijk. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door een nog aan te leggen watergang. De zuidzijde van het plangebied is gelegen bij de entree van Sommelsdijk en de nieuwbouwwijk Westplaat en wordt begrenst door de Joost van den Vondellaan. Aan de westzijde van het plangebied is de Prutweg gelegen, welke een duidelijke scheiding vormt tussen de dorpsrand en het open polderlandschap.

1.3 Opgave

De ruimtelijke opgave voor de Everdinapolder bestaat uit de realisatie van circa 35 eengezinswoningen ten behoeve van verhuur in de vrije sector alsmede een zestiental ruime bouwkavels gelegen in een dorps en landelijk woonmilieu. Daarnaast dient er een passende overgang te worden gerealiseerd van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied

2.0



Situatie

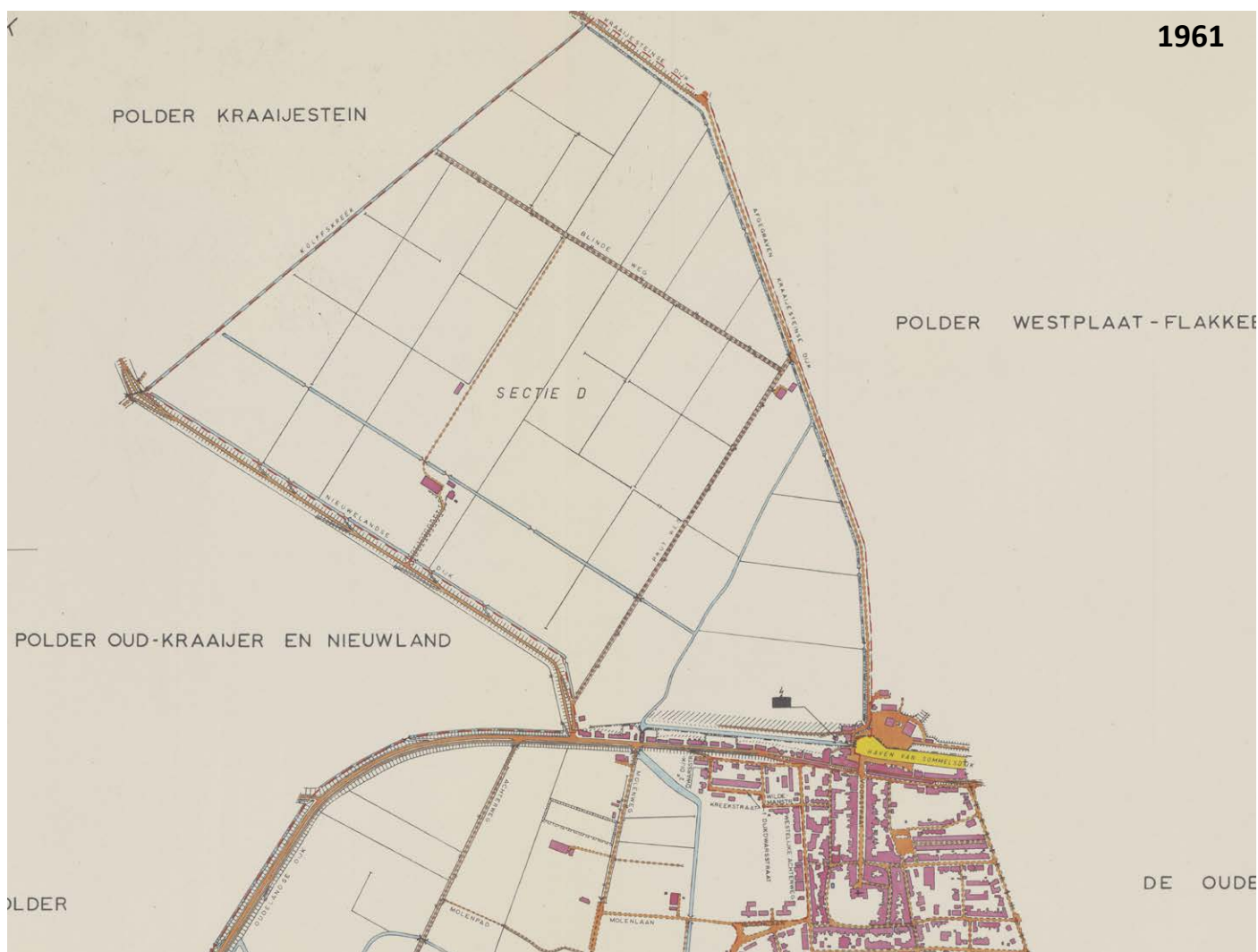
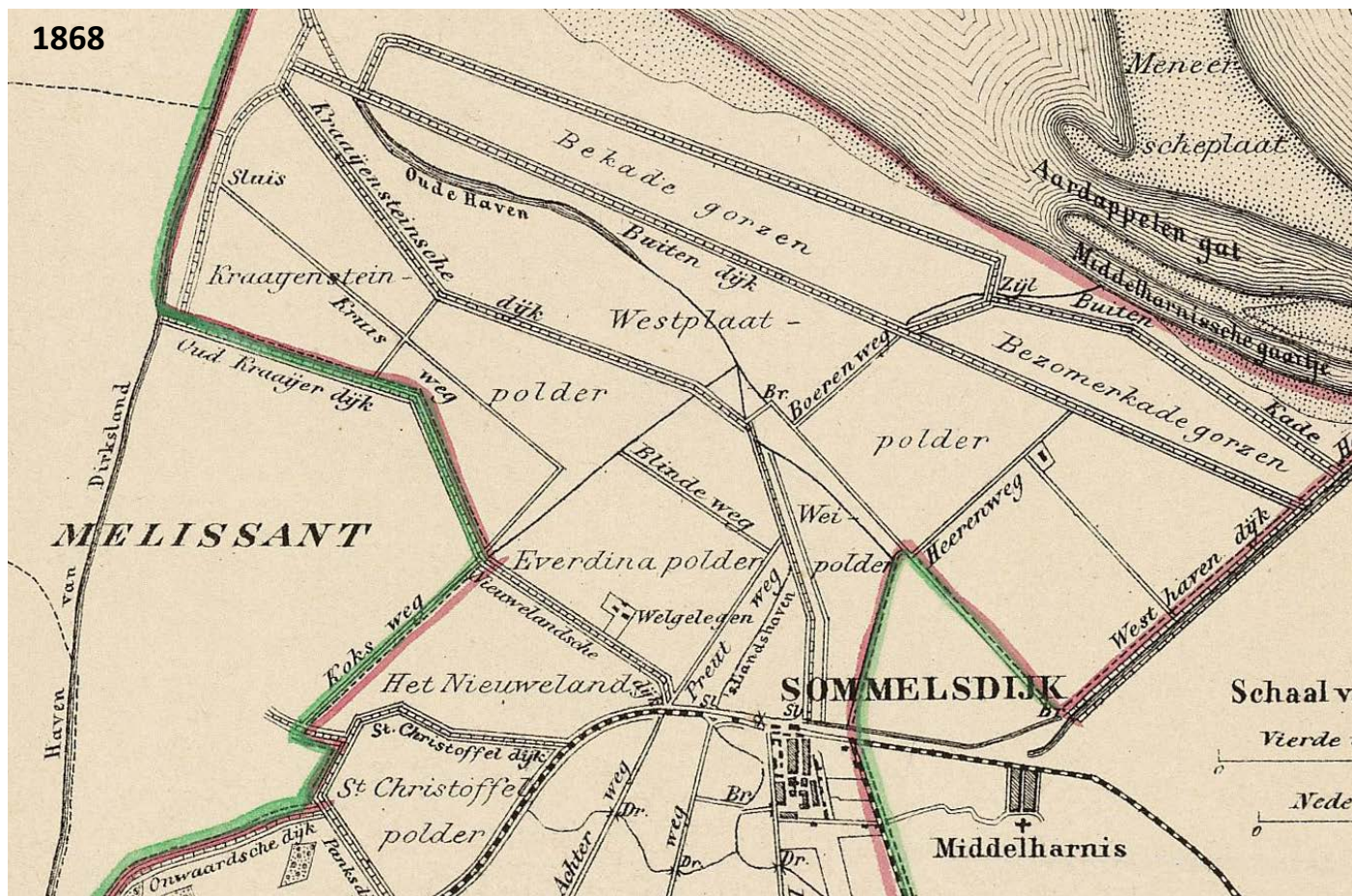
2.1 Geschiedenis

Sommelsdijk en Middelharnis zijn in de vijftiende eeuw gesticht binnen de gemeenschappelijke bedijking. Van oudsher zijn het twee afzonderlijke dorpen. De dorpen zijn voorbeelden van het ring-straat-dorp-principe (sleuteldorpen). De strikte scheiding tussen burgerlijk (de straat) en kerkelijk (de ring) werd steeds minder naarmate de dorpen groeiden.

Vanaf de zeedijk (oost-west oriëntatie) loopt in beide dorpen een Voorstraat naar de ring rond de kerk. De twee vrijwel gelijkvormige kerktorens zorgen voor een markant silhouet in het landschap. De achterstraten liggen evenwijdig aan deze Voorstraat. Deze kregen op een gegeven moment dwarsverbindingen met de kerkelijke ring. Doordat beide dorpen op betrekkelijk korte afstand van elkaar waren gelegen (circa één kilometer) raakten de uitlopers elkaar al in de 19e eeuw.

De dorpen Middelharnis en Sommelsdijk werden aanvankelijk door landbouwers en landeigenaren bewoond. Hun woningen stonden aan de Voorstraat en rond de ring. Aan de achterzijde van deze woonhuizen, bij de Achterstraten, bevond zich het agrarische gedeelte, de stallen, wagenhuizen en knechtswoningen. Vanwege de beperkte mobiliteit ontstond direct rondom het dorp een overgangsgedebied van tuinen en hoven. Vanwege de groei van de bebouwde kom verloor het gebied zijn functie en transformeerde het tot woongebied.

De groei van de bebouwde kom, met name in de periode vanaf 1960, heeft hoofdzakelijk in zuidelijke richting plaatsgevonden. Deze groei is echter gelimiteerd door de aanwezigheid van de provinciale weg N215. Behoudens de realisatie van een bescheiden bedrijventerrein heeft uitbreiding in noordelijke richting niet eerder plaatsgevonden dan in de jaren negentig van de vorige eeuw. De noordelijke uitbreiding is in de jaren negentig ingezet met het nieuwbouwplan Westplaat, welke ook voor een deel de Everdinapolder beslaat. Dit plan is inmiddels vrijwel afgerond. Vanuit historisch perspectief is de onderhavige locatieontwikkeling van de westelijke dorpsrand dan ook een logisch vervolg.

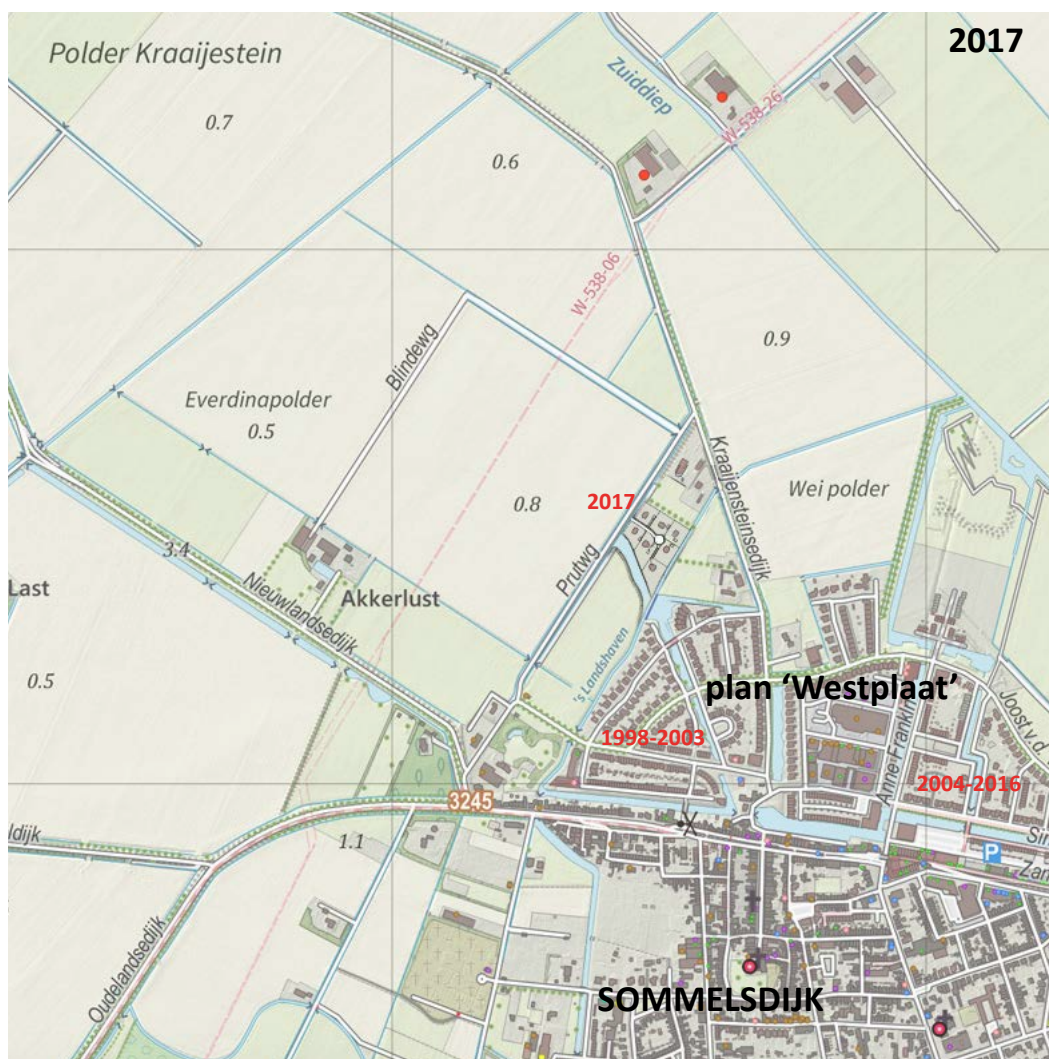


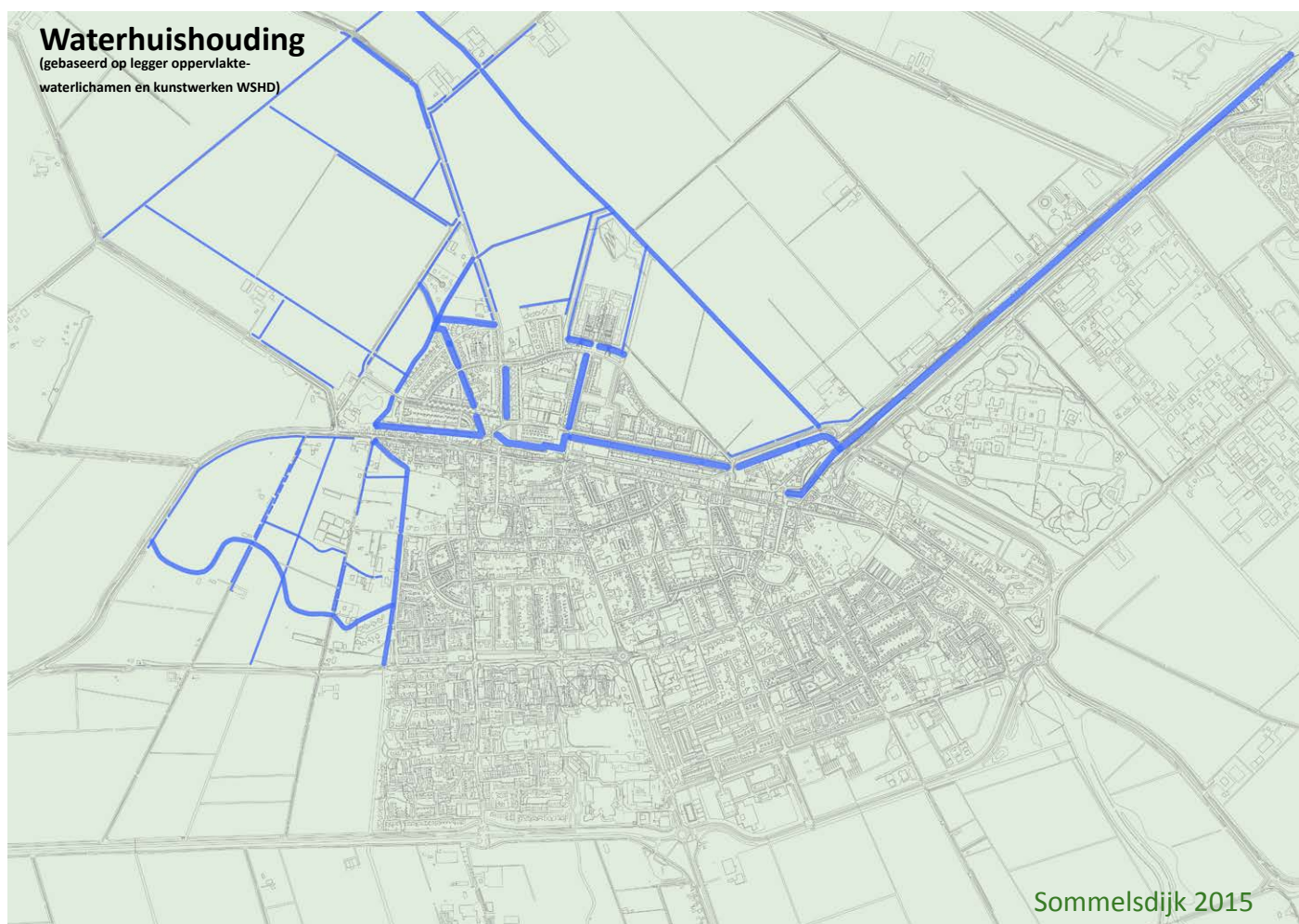
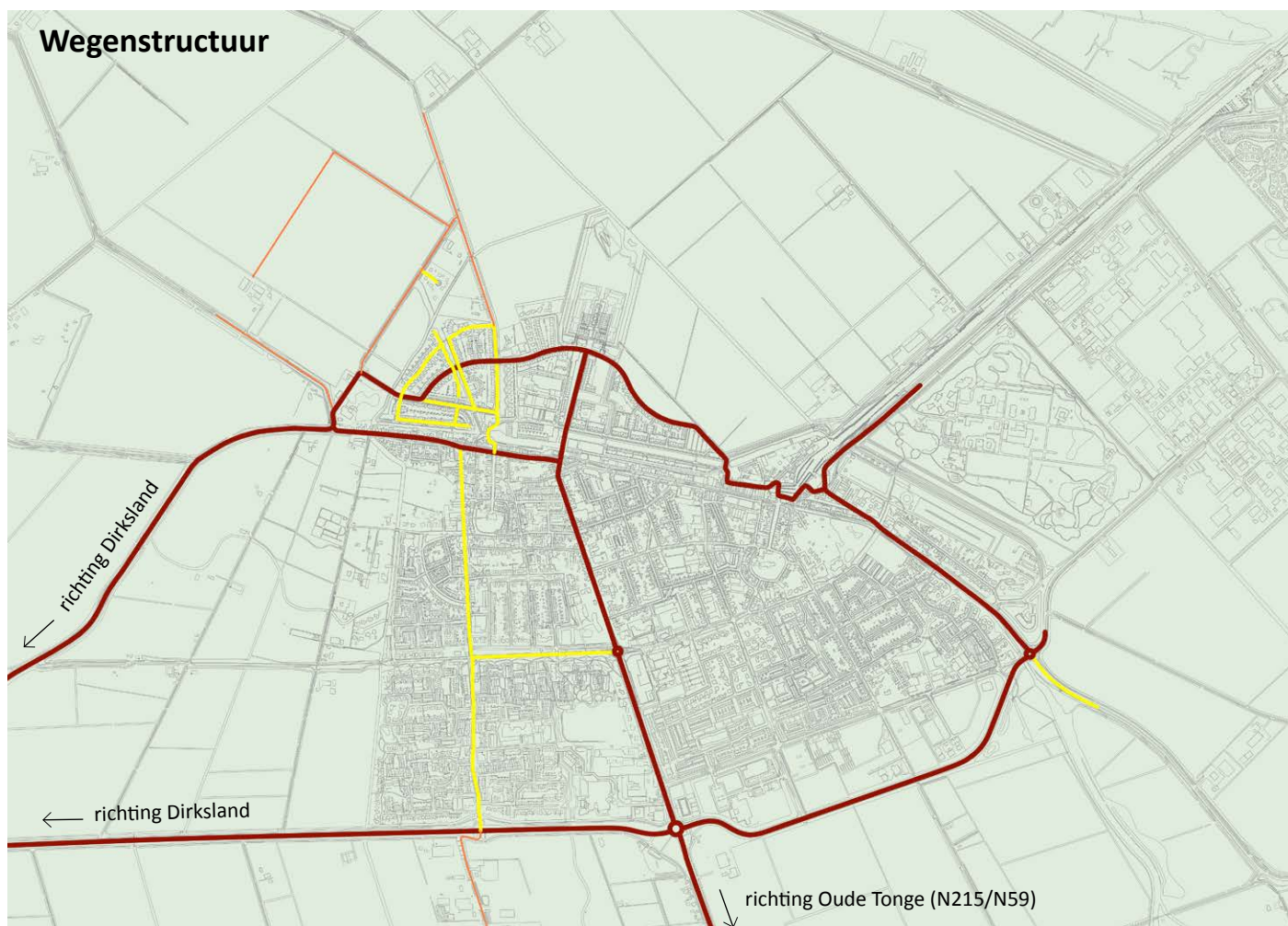
2.2 Landschapskarakteristiek

De Everdinapolder is bedijkt in 1762. De polder is vernoemd naar de echtgenote van de toenmalige ambachtsheer van Sommeldijk baron François Cornelis van Aerssen van Sommeldijk.

Ter plaatse zijn geen bijzondere karakteristieke kenmerken: Open agrarisch landschap, met afwateringssloten en agrarische percelen.

De polder Everdina is sinds de bedijking dan ook nauwelijks veranderd. Tot aan het begin van de jaren negentig (vorige eeuw) bestond het landschap ter plaatse uit een open landschap met agrarisch bouwland. Na de realisatie van het nieuwbouwplan Westplaat, die gedeeltelijk ook in de Everdinapolder is gelegen, is voor een gedeelte van de Everdinapolder deze karakteristiek gewijzigd naar een uitbreidingswijk van Sommeldijk. Bebouwing binnen de Everdinapolder wordt daarbij min of meer begrensd door de Prutweg, een sinds de inpoldering reeds aanwezige ontsluitingsweg.





Sommelsdijk 2015

2.3 Waterstructuur

De planlocatie wordt thans aan meerdere zijden omzoomd door een aantal watergangen. Aan de oostzijde is de watergang 's Landshaven gelegen en aan de westzijde is er eveneens een watergang aanwezig. Aan de noordzijde dient nog een waterpartij te worden aangelegd, welke aansluit op een reeds aanwezige waterpartij, welke een centrale as binnen de wijk vormt. Eventuele wijzigingen in de waterstructuur alsmede de aanleg van nieuwe oppervlaktewateren ten behoeve van planrealisatie in geschieden in nauwe samenspraak met het Waterschap Hollandse Delta.

2.4 Infrastructuur

Het wegennetwerk en het watersysteem in Middelharnis, Sommelsdijk alsmede ter plaatse van de planlocatie Everdinapolder zijn op de naastgelegen pagina in kaart gebracht. Hieruit is naar voren gekomen dat er kan worden aangetakt op de bestaande infrastructuur en dat deze geen belemmering vormen voor de realisatie van woningbouw aldaar.

2.5 Stedenbouwkundige karakteristiek

In de jaren negentig van de vorige eeuw is de ontwikkeling van de Westplaat ingezet. Alhoewel de ontwikkeling in de volksmond Westplaat werd genoemd werd deze echter gerealiseerd in de Everdinapolder. Ter plaatse is hoofdzakelijk woningbouw gerealiseerd voornamelijk bestaande uit grondgebonden woningen.

De bestaande stedenbouwkundige structuren zoals de Prutweg, de Oudelandse dijk en het in de Everdinapolder gelegen Spui, de voormalige Kraaijensteinsedijk (overgegaan in de Jacob Catsstraat) en 's-Landshaven zijn hierbij in tact gebleven.

De gerealiseerde bebouwing bestaat, voor zover er sprake was van projectmatige ontwikkelingen, hoofdzakelijk uit op de jaren dertig geïnspireerde architectuurstijl. De aanwezige molenbiotoop heeft bij de bebouwingshoogte een aanzienlijke rol gespeeld. De bebouwingstypologie bestaat uit een mix van vrijstaande en geschakelde woningen. De openbare ruimten wordt gekenmerkt door brede straatprofielen ten einde te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte, watergangen en veel ruimte voor groenvoorzieningen. Achter de Nicolaas Beetsstraat is een vrij abrupt einde gemaakt aan de stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing, waardoor er een harde dorpsrand is gecreëerd.

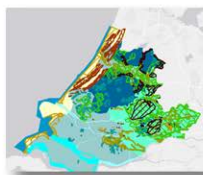
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vormt de planlocatie derhavel het afrondende deel van het stedelijk gebied, waarbij de Prutweg een duidelijke grens vormt tussen het polderlandschap, de te realiseren dorpsrand dorpsrand en het bestaand stedelijk gebied.



Visie ruimte en mobiliteit

De visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid.

Rode draad is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit



Kwaliteitskaart

Toont de kwaliteitsambities van de provincie middels richtpunten en is onderdeel van deze structuurvisie

Gebiedsprofielen

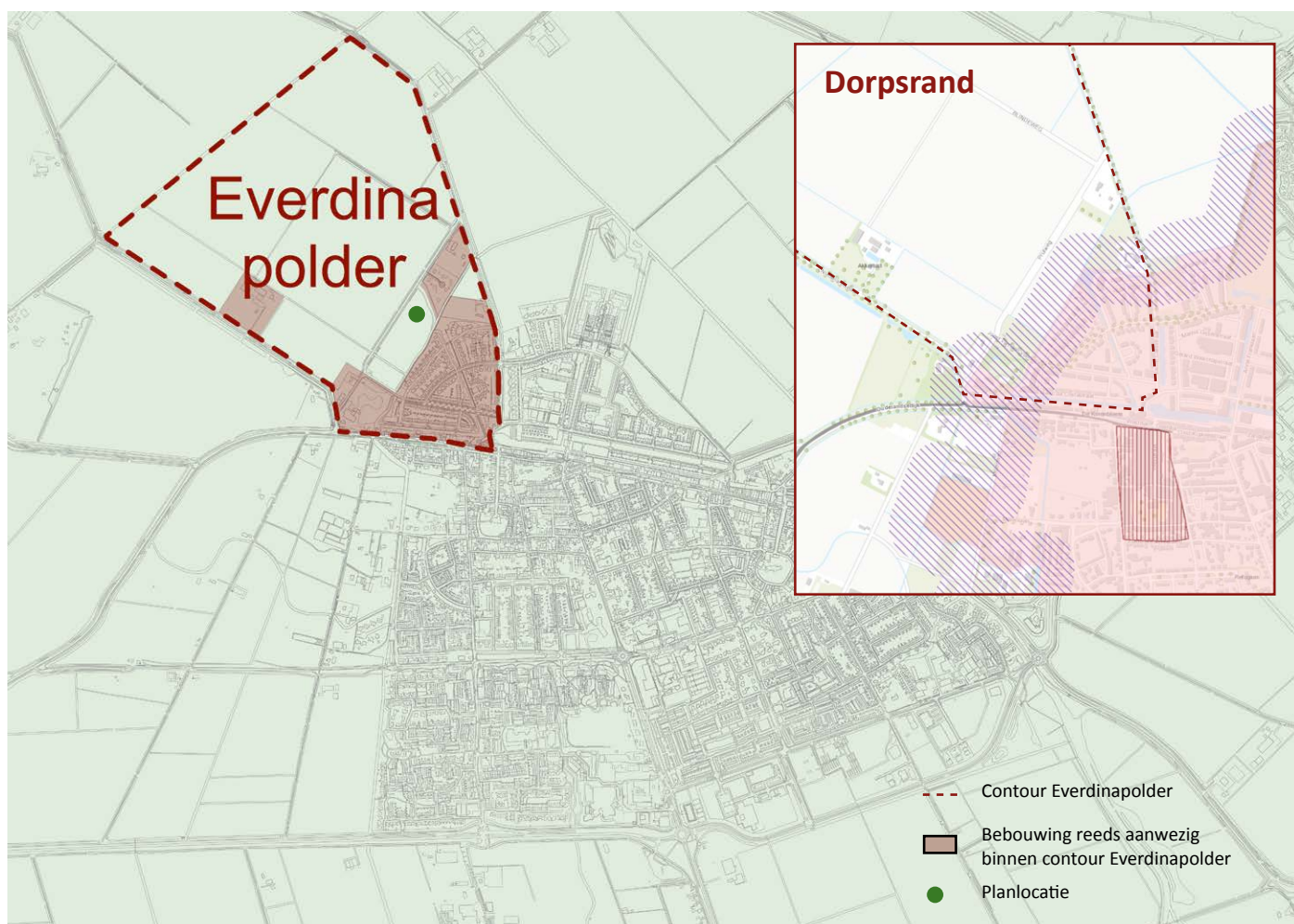
Uitwerking van de kwaliteitskaart en is een handreiking voor het gebieds-specifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij het opstellen van bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsparagraaf



Verordening ruimte



Juridisch kader van de structuurvisie, stelt o.a. regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.



Provinciaal beleid

3.1 Hoofdpijnen relevant provinciaal beleid

Het provinciale beleid omtrent ruimte is vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit welke is vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014. De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Naar zijn aard raakt ruimtelijke kwaliteit zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen als de overige rode draden. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De essentie van de rode draad ‘verbeteren van ruimtelijke kwaliteit’ is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave.

Conform de richtpunten van de kwaliteitskaart wordt gestreefd naar een passende overgangskwaliteit in de dorpsrand.



Huidige dorpsrand: harde rand oftewel front



De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van de gedeelde opvatting omtrent het kwaliteitsbeleid. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

3.2 Kwaliteitskaart

Het richtpunt van de kwaliteitskaart is dat ontwikkelingen aan de stads-of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Voorts staat hier vermeld dat de contactkwaliteit uitgangspunt is bij ontwikkelingen. Mede als gevolg van het doortrekken van de waterpartij, het verbreden van de bestaande waterpartijen ontstaat de gewenste structuren welke ervoor zorg dragen dat er ter plaatse een passende overgangskwaliteit ontstaat en waardoor er wordt voldaan aan het richtpunt van de kwaliteitskaart.

3.3 Stads-en dorpsranden

Richtpunt:

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



Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen.



3.4 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.

3.5 Gebiedsprofielen

Op 28 november 2012 hebben Gedeputeerde Staten het gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee vastgesteld, dit betreft een nadere uitwerking van de kwaliteitskaart en omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het gebiedsprofiel is een uitwerking van de legenda-eenheden van de kwaliteitskaart. Het geeft een beschrijving en ambitie voor de kenmerken en kwaliteiten van een gebied, zoals we dat nu om ons heen waarnemen.

In het gebiedsprofiel voor Goeree -Overflakkee is de planlocatie de navolgende kwaliteit toegekend:

Ambities

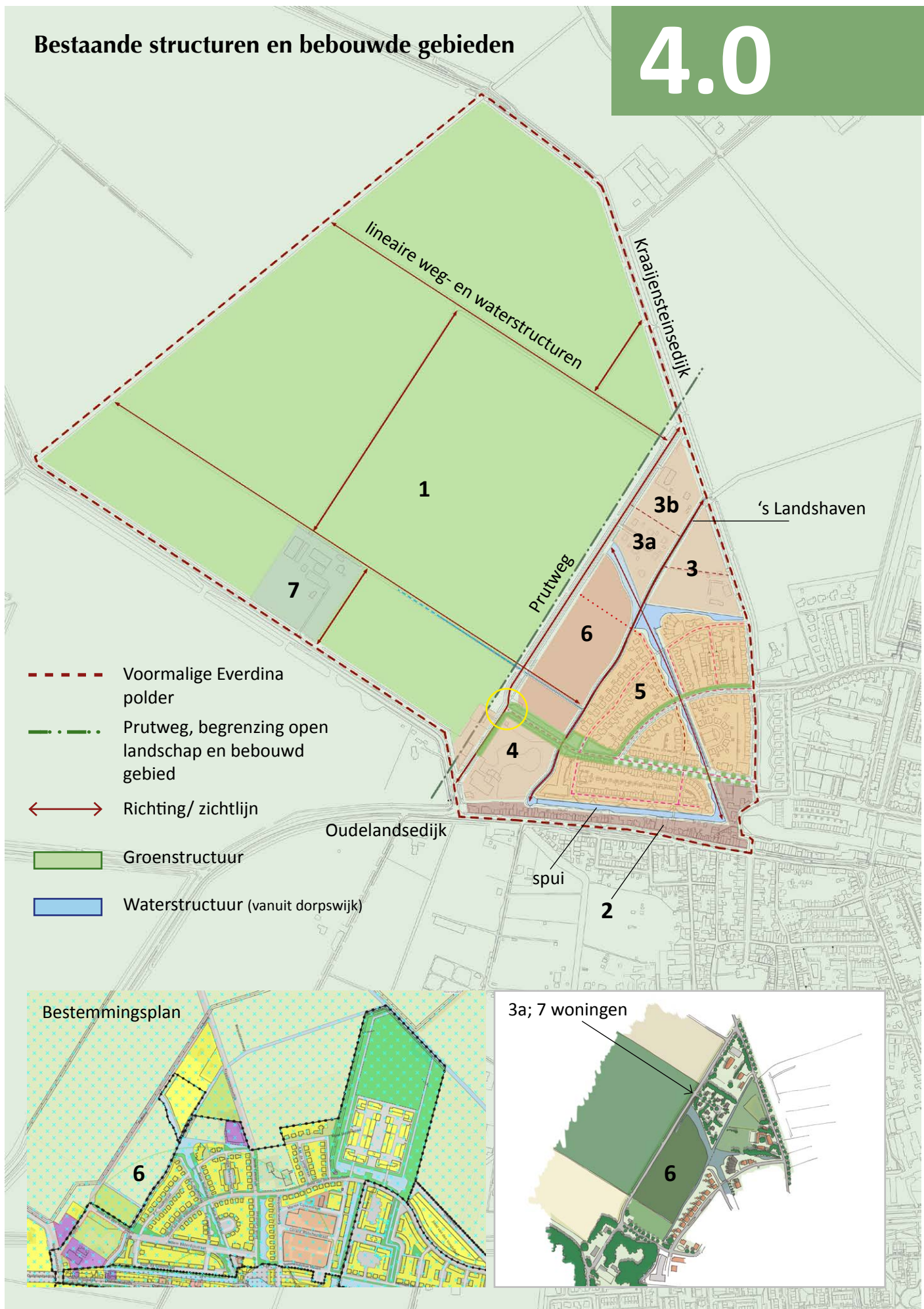
- Er wordt ingezet op het contrast tussen kleinschalige compacte dorpen en het weidse polderlandschap. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp.
- Er wordt rekening gehouden met landschappelijk waardevolle elementen zoals dijken en kreken. Deze structuren 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 dorpstraat. Deze afwisseling is belangrijk, aangezien dit bijdraagt aan het dorpse 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 inrichting van de dorpsrand, met name rond de dorpsentree, draagt bij aan de oriëntatie van bewoners en recreanten. Dit betekent bijvoorbeeld dat hogere bebouwing zorgvuldig, met inachtneming van de andere ambities en in relatie tot het dorp als geheel ingepast moet worden.
- Nieuwe ontsluitingswegen in samenhang met landschap en het dorp ontwerpen. Hierbij worden grotere infrastructurele werken vermeden, zodat het dorp niet afgesneden raakt van het aanliggend landschap.



3.6 Huidige rand van het dorp

De huidige bebouwing aan de rand van Sommelsdijk wordt gekenmerkt door een harde afronding. Bebouwing en private achtertuinen vormen de huidige grens tussen dorp en landschap, waarbij sprake is van een “achterkantsituatie” waarbij de achterzijde van de woningen zijn gericht op de dorpsrand.

Er is sprake van beperkte landschappelijke verweving tussen dorp en landschap. Dorpse en landschappelijke programma's vloeien niet altijd in elkaar over en zijn niet echt in samenhang ontworpen. Sommige openbare (langzaam verkeer) routes, vanuit de wijk, lopen niet door, waardoor er weinig verbinding is met het polderlandschap. De overgangskwaliteiten van de dorpsrand en de entree van het dorp kunnen worden verbeterd.



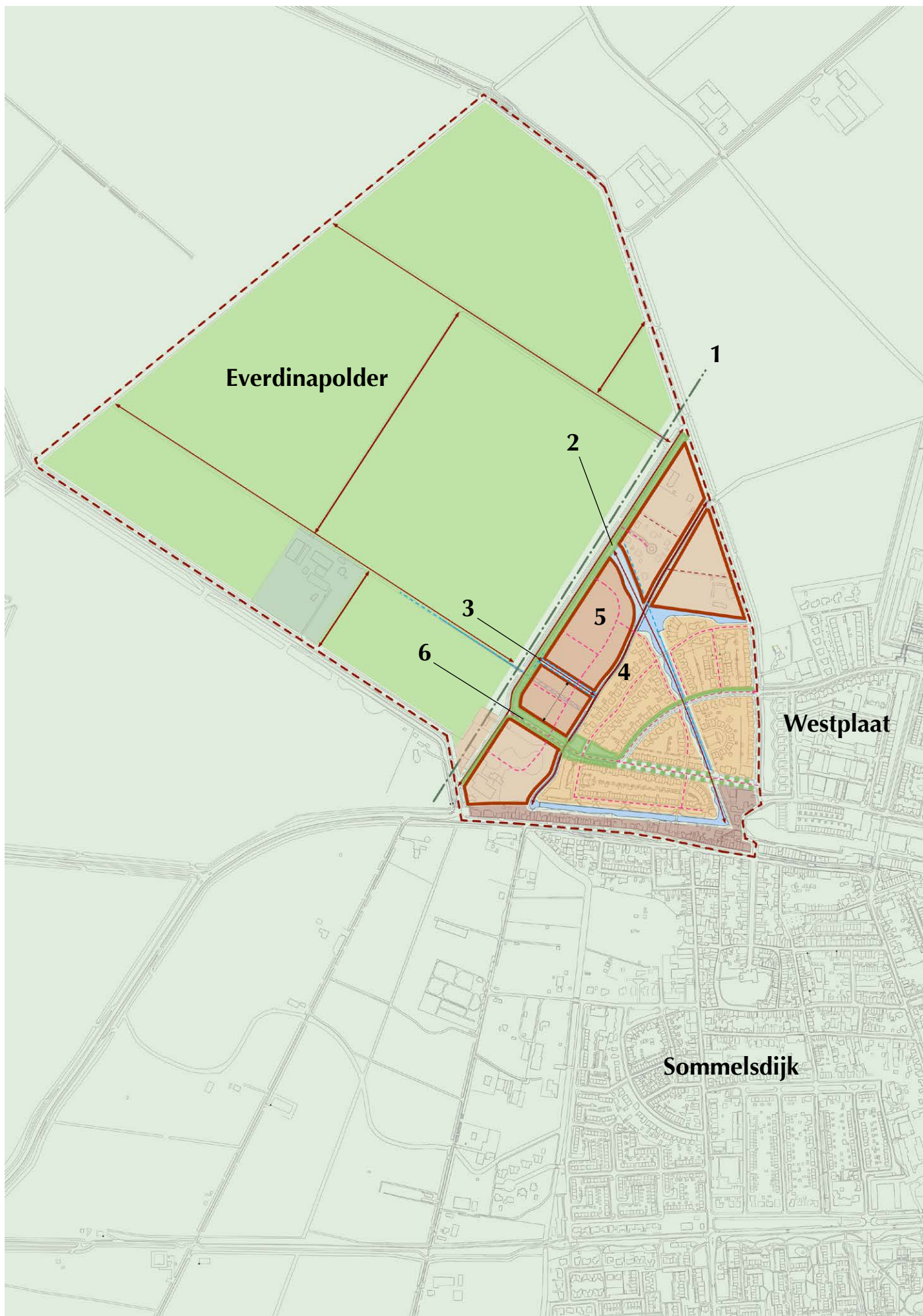
4.1 Bestaande structuren en bebouwd gebied

Gezien de vigerende bestemmingsplannen en de reeds aanwezige bebouwing binnen de voormalige Everdinapolder, vormt de Prutweg een duidelijke begrenzing tussen dorp en open landschap. De wijkontsluitingsroute; Oudelandsedijk, Prutweg, Joost van Den Vondellaan is met groenbeplanting geaccentueerd. Het kruispunt Prutweg - Joost van Den Vondellaan is daarbij een dorpsentree. Het langzaam verkeer maakt in de huidige situatie eveneens gebruik van deze wijkontsluitingsroute of de Kraaijensteinsedijk als verbindingen tussen dorp en buitengebied.

Met de realisatie van de woonwijk Westplaat is, in aansluiting op het voormalige spui en 's Landshaven, een nieuwe singel en aaneengesloten waterhuishouding gerealiseerd. Deze singel vormt een zichtlijn door de wijk richting het open polderlandschap. Vanuit de polder gezien is, er slechts één doorgaande structuur aanwezig in het plangebied, in de vorm van een watergang.

In de ontwikkeling van het plangebied Everdinapolder (6) is het wenselijk om binnen het stedenbouwkundige ontwerp bestaande water- en wegenstructuren op te nemen, zodat een verweving ontstaat tussen dorp en open landschap. Verder dient voldoende aandacht gegeven te worden aan een landschappelijke inrichting van de dorpsentree om de herkenbaarheid van de entreeroute te versterken. Om verder binnen de dorpsrand de beleving en de gebruikswaarde te verhogen en bij te dragen aan een passende overgang van dorp naar landschap is het wenselijk om ommetjes te creëren. Dit kan door een verbinding te maken tussen de in de woonwijk (5) aanwezige paden met de Prutweg, via het plangebied (6)

1. Open agrarisch gebied
2. Bestaande (historische) bebouwing Oudelandsedijk en havenkom Sommelsdijk
3. Gemengd gebied: Bedrijfslocatie (paardenfokkerij incl. weide en bedrijfswoning)
 - 3a. Plan: 7 woningen Prutweg
 - 3b. Wonen (regulier, buitengebied)
4. Gemengd gebied: Bedrijfslocatie, wonen (regulier, buitengebied), tuin, recreatie.
5. Recente dorpsuitbreiding, plan Westplaat
6. Projectlocatie plan Everdinapolder
7. Agrarisch bedrijf, wonen (regulier)

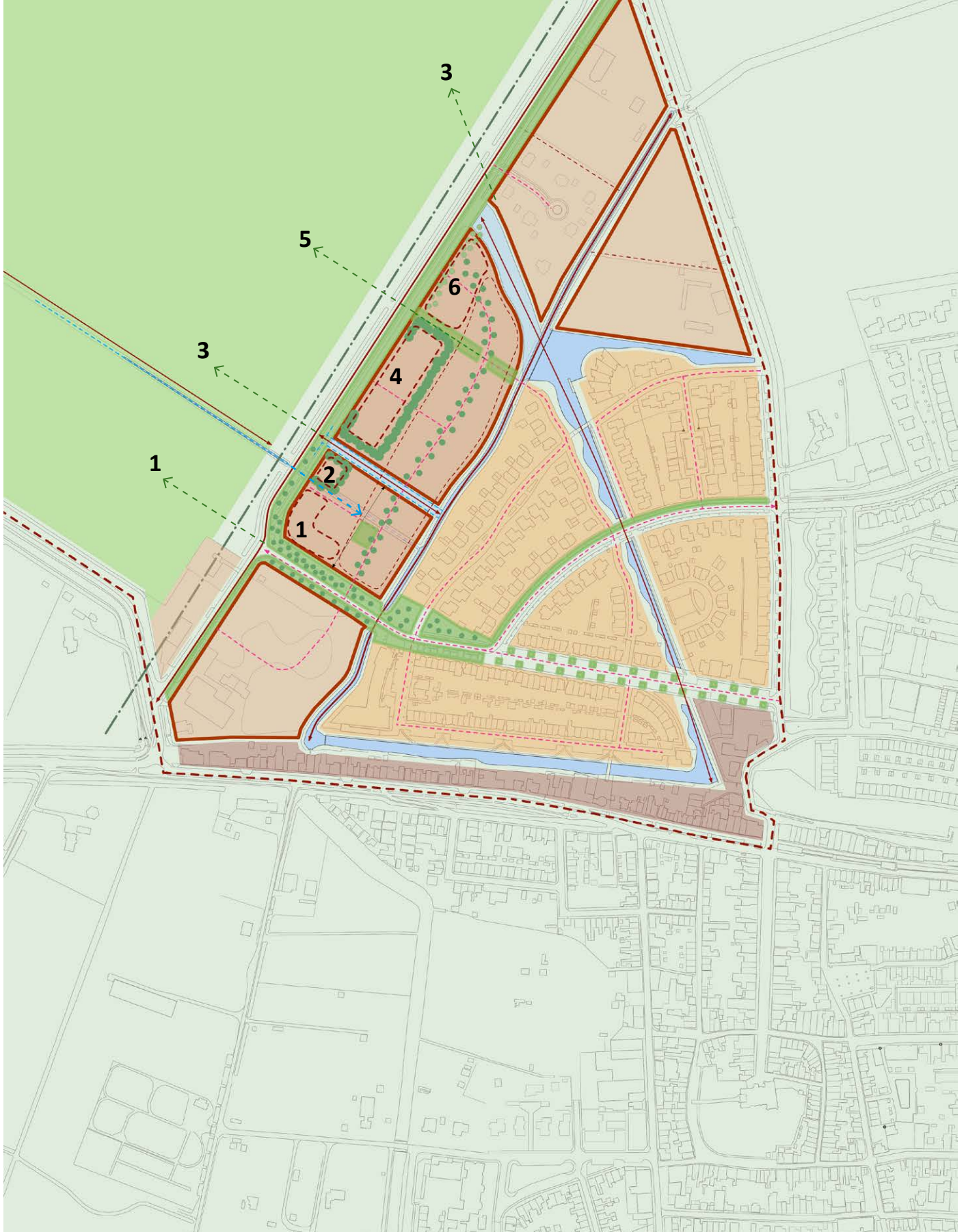


4.2 Uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de reeds aanwezige landschappelijke structuren en karakteristieken kunnen de volgende uitgangspunten worden geformuleerd. Deze uitgangspunten worden in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen.

1. De Prutweg, vormt een heldere begrenzing tussen het bebouwd gebied en het open agrarische landschap. De dorpsrand aldaar krijgt een groen karakter.
2. Afronden aanleg waterpartij aan noordzijde van het plangebied waardoor de visuele verbinding tussen het dorp en het open agrarische landschap wordt versterkt.
3. 's Landshaven verbinden met het afwateringsysteem in het open landschap (buitengebied). Hiermee kan worden bijdragen aan een 'zachte' overgang tussen dorp en landschap.
4. Door het verbreden van 's landshaven wordt de capaciteit van de waterberging en de zichtbaarheid van de waterstructuur vergroot.
5. Wegen en paden binnen het plangebied sluiten aan op het landschappelijke en dorpse karakter van de omgeving.
6. De dorpsentree en de wijkontsluitingsroute zijn in profiel voldoende ruim van opzet en worden landschappelijk ingericht, om bij de dragen aan de overgang tussen buitengebied en dorp en de herkenbaarheid van de wijkontsluitingsroute te vergroten.

**Uitstraling van de zichtbare dorpsrand;
groene massa in het polderlandschap.**



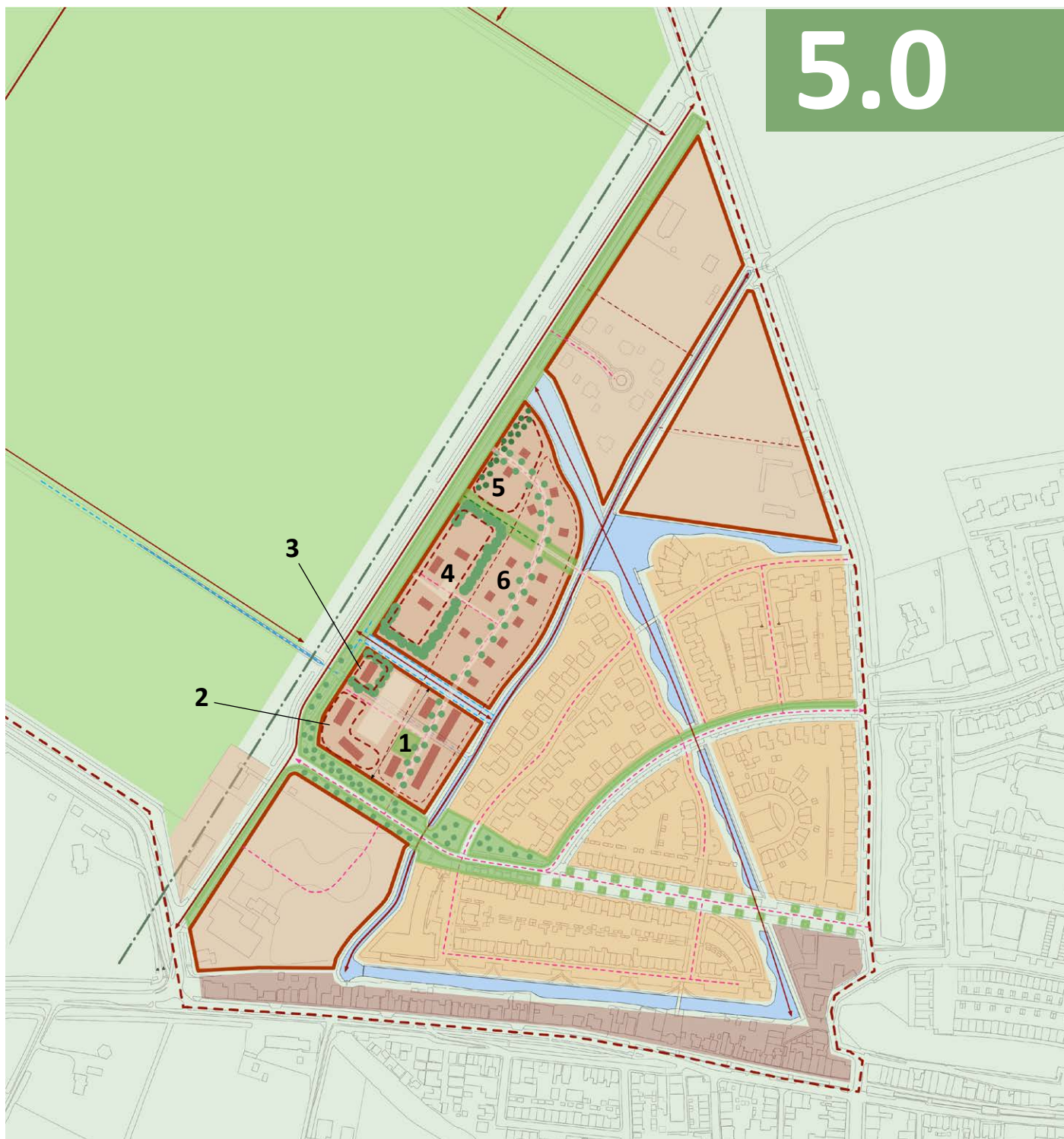
4.3 Randvoorwaarden uitwerking dorpsrand

In tegenstelling tot de huidige 'scherpe' overgang tussen dorp en landschap is het wenselijk om het plangebied te ontwikkelen als 'zachte' stads-of dorpsrand met contactkwaliteit.

Om te kunnen voldoen aan de richtpunten en ambities van de provinciale kwaliteitskaart ten einde een heldere en landschappelijke afronding van het dorp te kunnen realiseren, is het van belang dat er voldoende afwisseling en diversiteit in de overwegend groene dorpsrand ontstaat. Diversiteit aan bebouwing, hoog- en laag groen, open- en geslotenheid of dieptewerking, dragen bij aan een passende overgang tussen dorp en open landschap. Om hier invulling aan te geven zijn in het stedenbouwkundig voorontwerp, in de te ontwikkelen dorpsrand, de volgende thema's opgenomen:

1. De dorpsentree.
Een brede groenstrook met 'dorpse'bebouwing als herkenbare overgang van dorp naar landschap.
2. Een hoeve.
Bebouwing en architectuurstijlen zijn passend binnen het agrarische landschap en de dorpsrand.
3. De watergang.
Het watersysteem benutten als Visuele verbinding tussen dorp en landschap en opening in het dorpssilhouet.
4. Het erf.
Geclusterde bebouwing rondom een gemeenschappelijk erf, omkaderd door groen, grote tuinen. Hiermee wordt diepte werking binnen de dorpsrand gecreëerd. Door bebouwing te clusteren en terugliggend te positioneren (t.o.v. de Prutweg terugliggende rooilijn) wordt voorkomen dat bebouwing een 'scherpe overgang vormt.
5. Groene corridor. Door een brede groenzone van 10 tot 15 m¹ breed op te nemen in het ontwerp, wordt bijgedragen aan de variatie in open- en geslotenheid binnen de dorpsrand
6. De boomgaard. Een zone met fruitbomen parallel aan de Prutweg zorgt voor coulissenwerking.

5.0



Schetsimpressie op basis van uitgangspunten



5.1 Uitwerking stedenbouwkundige randvoorwaarden per deelgebied.

Binnen het plangebied zijn, op basis van de hiervoor omschreven richtlijnen, ambities, alsmede de in het stedenbouwkundig ontwerp op te nemen structurerende elementen, zoals watergangen, groenzone's en ontsluitingswegen een aantal deelgebieden te definiëren. 1 t/m 6. De gewenste variatie en diversiteit in de dorpsrand, maar ook de overgang van het open landschap naar het dorp hebben invloed op de positionering van de bebouwing, het gewenste woningbouwprogramma, de bebouwingsdichtheid en toe te passen architectuurstijl binnen deze deelgebieden. Het onderstaande geeft een korte omschrijving van deze gebieden. De beeldkwaliteit zal in de volgende paragrafen nader worden toegelicht en verbeeld.

De deelgebieden 1 t/m 3 zijn het dichtst bij de dorpsentree en bestaande dorpsuitbreiding Westplaat-Everdinapolder gesitueerd. De bebouwingsdichtheid binnen deze deelgebieden is, om de wijkontsluitingsroute goed te kunnen begeleiden en aan te sluiten op de dichtheid van de reeds aanwezige dorpsbebouwing hoger. Gezien deze hogere bebouwingsdichtheid is het mogelijk hier huurwoningen in de vrije sector te realiseren.

1. Het tuindorp

Een autonome woonstraat die zich kenmerkt door 'dorpse' architectuur. Dit deelgebied wordt aan drie zijden omsloten door:

- De wijkontsluitingsweg. Bebouwing en weg worden gescheiden door een brede groenzone.
- Watergangen. Deze zorgen ervoor dat het tuindorp op een gepaste afstand van de meest recente dorpsuitbreiding en deelgebied 6 is gesitueerd en een eigen architectonisch karakter kan krijgen.

Een ruime groenvoorziening (speelplaats) onderbreekt aan één zijde de straatwand, zodat dit deelgebied in samenhang met het straatprofiel en de brede groenzone die de wijkontsluitingsroute begeleidt, een zeer groen karakter krijgt. Aan de parkeerhoefte wordt hier deels voorzien door, aan één zijde van de straat, haaks te parkeren. Daarnaast is een parkeerhof aanwezig tussen de deelgebieden 1 t/m 3.

2. De dorpsentree

Begeleid de overgang van wijkonsluiting naar het landelijke gebied. De bebouwing en de weg worden gescheiden door een brede parkachtige groenzone. De bebouwing bestaat uit kleine clusters, afwisselend in maat, schaal, detaillering en materiaalgebruik. Kleinschalig en landelijk van karakter. De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm is groot, de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zeer zorgvuldig. De voorgevel is gericht op de weg. De voortuinen geven het straatbeeld een groen karakter met hier en daar een doorzicht. Parkeren wordt voorzien in het er achter gelegen parkeerhof, zodat langs de dorpsentree in het straatbeeld geen geparkeerde auto's aanwezig zijn.

Stedenbouwkundig ontwerp
april 2017



3. De hoeve

Aaneengeschakelde woningen onder een dak gericht op het landelijk gebied. De landschappelijke inrichting rondom en de architectonische verschijning zijn geënt op agrarische bebouwing zoals in deze veel voorkomend is op Goeree-Overflakkee.

De deelgebieden 4 t/m 6 kennen een lage bebouwingsdichtheid. Worden gekenmerkt door individuele of geclusterde bebouwing met een wisselende voorgevelrooilijn. Door met de breedte en diepteverhouding van de kavels te variëren, ontstaan grote landschappelijk ingerichte tuinen. Samen met de zorgvuldige groene overgang van openbaar naar privé wordt bijgedragen aan een geleidelijke overgang van dorp naar buitengebied en met name in de deelgebieden 4/5 en 6a dicht op de Prutweg, de lage bebouwingsdichtheid en het landelijke beeld benadrukt.

4. Het erf

Geclusterde bebouwing op grote percelen, omkaderd door een groensingel. De ruime aan te leggen landschappelijk tuinen dragen mede door de zorgvuldig aangebrachte groene erfscheidingen en beplanting sterk bij aan de beleving en het agrarische karakter van de dorpsrand. Het bebouwingscluster, geënt op het traditionele boerenerf, kent een sterke architectonische samenhang, maar kan voor wat betreft de architectonische verschijningsvorm zowel modern als traditioneel vorm gegeven worden. Het erf heeft één gemeenschappelijke ontsluiting voor autoverkeer aan de zijde van de Prutweg. Parkeren geschiedt op eigen terrein of op het gemeenschappelijke plein.

5. De Boomgaard

Een strook met fruitbomen begeleid over een lengte van ca. 100 m¹ de Prutweg en zorgt voor een gefilterde kijk op de twee woningen, welke op zeer grote kavels gesitueerde zijn. Deze coulissenwerking zorgt ervoor dat de bebouwing niet nadrukkelijk aanwezig is in de dorpsrand, maar de groene uitstraling het beeld bepaald. De architectuurstijl kan zowel modern als traditioneel zijn, maar sluit in materialisering verschijningsvorm aan bij het agrarische karakter.

6. De Dorpsweg

Bestaat uit een doorgaande dorpsstraat. Het profiel is overwegend groen ingericht met een visueel smalle rijbaan, waarbij de brede bermen, de weg en het trottoir op hetzelfde niveau liggen. De groene bermen lopen aan één zijde van weg over in de voortuinen. In de overige parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein. De individuele woningen, zijn op de straat gericht en vertonen samenhang in kleurgebruik- en materialisering, maar kunnen in hun architectonische verschijningsvorm variëren. De architectuurstijl is modern of traditioneel in aansluiting op het landelijke- en groene karakter van de dorpsrand.

6.0



Inleiding

Ten einde de beoogde kwaliteitsdoeleinden te waarborgen dient er een verankering plaats te vinden. Dit wordt bewerkstelligd door het vastleggen van beeldkwaliteitsvereisten/beeldkwaliteitscriteria en referentiebeelden voor de te realiseren bebouwing per deelgebied.

Deze beeldkwaliteitsvereisten/beeldkwaliteitscriteria vormen tevens het toetsingskader waaraan de welstandscommissie bouwinitiatieven toetst op redelijke eisen van welstand.



Deelgebied 1



6.1 Algemeen

Zoals reeds in paragraaf 5.1 staat vermeld wordt het tuindorp gekenmerkt door een “dorpse” architectuurstijl. Deze stijl wordt hier toegepast ten einde aansluiting te verkrijgen op de bestaande bebouwing in de aangrenzende woonwijk Westplaat. Daarnaast wordt in afwijking van de ander deelgebieden in de Everinapolder een hogere woningdichtheid toegepast ten einde eveneens aan te sluiten op de bestaande bebouwing van de Westplaat.

Het deelgebied heeft een ruim straatprofiel en een goede oriëntatie op de zon, een ruime groenvoorziening en of een groot plein.



Het tuindorp

Situering en typologie	Rooilijn • Hoofdmassa in de rooilijn. incidenteel is een accent mogelijk
	Typologie • Aaneengebouwd • Boven- benedenwoning • Stijl passend bij de bouwperiode 1920 - '40. Moderne interpretaties van deze stijlperiode zijn mogelijk.
	Orientatie • Gericht op openbare ruimte • Aandacht voor voor- en zijtuinen aangrenzend aan de openbare ruimte
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte • Maximaal 2 lagen met een kap
	Kapvorm en richting • Hoofdzakelijk zadeldaken met incidenteel een kopgevel • Aan- en of bijgebouwen en erkers kunnen met een platdakconstructie worden uitgevoerd
Gevelaanzichten	Gevelopbouw en geleding • Een pandsgewijze opbouw en of invulling van de bouwblokken komt niet voor. Een individuele geleding en of indeling van de gevel is alleen mogelijk als accent. • Herkenbare elementen zorgen voor een homogene uitstraling • Geleding overwegend horizontaal. Indien in het beeld gekozen wordt voor een individueel accent, dan is een verticale geleding aldaar mogelijk
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik • De gevels worden voornamelijk uitgevoerd in metselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in een natuurlijke rood- bruintinten • Houten- en of zinken geveldelen, alsmede stucwerk en of keimwerk is eveneens mogelijk • De kappen dienen afgedekt te worden met (keramische) dakpannen in de kleur natuur-rood of blauw gesmoord • Accenten in zink (of materiaal met de uitstraling van zink) zijn mogelijk
	Detaillering • De detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl

Deelgebied 2



6.2 Algemeen

De dorpsentree vormt de overgang van bebouwing naar het landelijk gebied en begeleid tevens de wijkontsluitingsweg. Hierbij wordt de dorpsentree gesitueerd in en groene woonomgeving.

De bebouwing binnen dit deelgebied bestaat uit relatief kleine woonclusters van drie tot vier woningen welke niet in een vaste slagorde worden gepositioneerd.



De dorpsentree

Situering en typologie	Rooilijn • Rooilijn kan variëren
	Typologie • Aaneengebouwd • Klassieke, tijdloze stijl waarbij moderne elementen/ accenten toegepast kunnen worden
	Orientatie • Gericht op openbare weg. Prutweg of Joost van Den Vondellaan • Aandacht voor voor- en zijtuinen aangrenzend aan de openbare ruimte
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte • Maximaal 2 lagen met een kap
	Kapvorm en richting • Hoofdzakelijk zadeldaken met incidenteel een kopgevel • Aan- en of bijgebouwen en erkers kunnen met een platdakconstructie worden uitgevoerd
Gevelaanzichten	Gevelopbouw en geleding • Zowel repeterende als Individuele gevelindelingen mogelijk. • Geleding overwegend horizontaal. Indien in het beeld gekozen wordt voor een individueel accent, dan is een verticale geleding aldaar mogelijk
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik • De gevels worden voornamelijk uitgevoerd in metselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in een rood- bruintint. Wit keimwerk / stucwerk is toegestaan • Houten- en of zinken geveldelen zijn eveneens mogelijk • De kappen dienen afgedekt te worden met (keramische) dakpannen in de kleur natuur-rood of blauw gesmoord • Accenten in zink (of materiaal met de uitstraling van zink) zijn mogelijk
	Detaillering • De detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl.

Deelgebied 3



6.3 Algemeen

De hoeve is geënt op de agrarische bebouwing zoals deze veel voorkomt op Goeree-Overflakkee, dit ten einde een uitstraling te creëren welke passend is bij de lintbebouwing in het buitengebied.

De hoeve heeft de verschijningsvorm van een boerderij met (aangebouwde) schuur en binnen deze verschijningsvorm worden er een beperkt aantal aaneengebouwde eengezinswoningen gerealiseerd.



De hoeve

Situering en typologie	Rooilijn Rooilijn kan variëren, waarbij het 'schuurdeel' wisselt t.o.v. het 'boerderijdeel'
	Typologie - Aaneengebouwd - Stijl passend bij de typologie van de boerderij
	Orientatie - Evenwijdig aan de Prutweg - Aandacht voor voor- en zijtuinen aangrenzend aan de openbare ruimte
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte Maximaal 2 lagen met een kap
	Kapvorm en richting Het 'schuurdeel' voorzien van een zadeldak, eventueel met wolfseind. De kapvorm en richting van het 'boerderijdeel' zijn vrij te bepalen. Aan- en of bijgebouwen kunnen met een platdakconstructie worden uitgevoerd
Gevelaanzichten	Gevelopbouw en geleding - Zowel repeterende als individuele gevelindelingen mogelijk - Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik - De gevels worden uitgevoerd in (donker)hout of metselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in een rood- bruintint. Wit keimwerk / stucwerk is toegestaan - Zinken geveldelen zijn eveneens mogelijk - De kappen dienen afgedekt te worden met (keramische) dakpannen in de kleur natuur-rood of blauw gesmoord - Accenten in zink (of materiaal met de uitstraling van zink) zijn mogelijk
	Detaillering - De detaillering sluit aan op de stijl van boerderij en is overwegend klassiek - Een eigentijdse detaillering is mogelijk, mits dit de typologie en herkenbaarheid van de boerderij niet aantast

Deelgebied 4

6.4 Algemeen

Evenals de hoeve is het erf een afgeleide van agrarische bebouwing welke veel voorkomend is binnen de polders op Goeree-Overflakkee. Het erf bestaat uit geclusterde bebouwing rondom een gezamenlijk plein en of oprijlaan en wordt omzoomd door een groensingel. Hierdoor is het erf een groene kamer in het agrarische buitengebied. Door deze bebouwingstypologie toe te passen ontstaat er een herkenbare overgang van de dorpse bebouwing naar het polderlandschap. Een dergelijk bebouwingscluster is vaak in de loop der tijd ontstaan waardoor er verschillende architectuurstijlen door elkaar heen gebruikt kunnen worden. Tevens kan de bebouwing in grootte variëren.



Het erf

Situering en typologie	Rooilijn De rooilijn kan variëren
	Typologie - Vrijstaande bebouwing - In samenhang met de omringende groenstructuur vormen de verschillende wooneenheden het erf - De stijl kan zowel modern als landelijk, klassiek zijn
	Orientatie Geen vaste oriëntatie
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte - Maximaal 1,5 laag met kap - De bouwmassa kan bestaan uit meerdere volumes
	Kapvorm en richting - Overwegend zadeldaken, incidenteel is een afwijkende kapvorm mogelijk - De kaprichting is vrij te bepalen - Aan- en of bijgebouwen en erkers kunnen met een platdakconstructie worden uitgevoerd
Gevelaan-zichten	Gevelopbouw en geleding Geleding overwegend horizontaal. Indien in het beeld gekozen wordt voor een individueel accent, dan is een verticale geleding aldaar mogelijk
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik - De gevels worden uitgevoerd in (donker)hout of metselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in een rood- bruintint. Wit keimwerk / stucwerk is toegestaan - Zinken geveldelen zijn eveneens mogelijk - De kappen dienen afgedekt te worden met (keramische) dakpannen in de kleur natuur-rood of blauw gesmoord, leien en (kunst)riet - Accenten in zink (of materiaal met de uitstraling van zink) zijn mogelijk
	Detaillering - Op agrarische schuren/ bijgebouwen geïnspireerde verschijningsvormen worden gekenmerkt door relatief eenvoudige detaillering, waarbij moderne accenten mogelijk zijn - De detaillering van de hoofdgebouwen kan zowel klassiek als modern zijn en wordt consistent toegepast - De detaillering van de gebouwen binnen het erf is op elkaar afgestemd



Deelgebied 5



6.5 Algemeen

Als sluitstuk van het aan de Prutweg te realiseren agrarische bebouwingslint wordt de boomgaard gesitueerd. De twee aldaar te realiseren woning worden gepositioneerd op zeer riante percelen waardoor de openheid gewaarborgd blijft. Zowel moderne als traditionele architectuurstijlen zijn hierbij mogelijk.



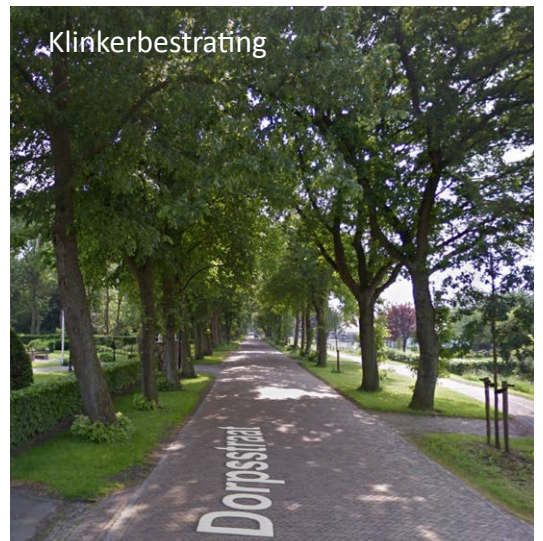
De boomgaard

Situering en typologie	Rooilijn • Geen vaste rooilijn
	Typologie • Vrijstaande bebouwing • Het landschappelijke karakter van de boomgaard (tuin, perceel) staat voorop, waardoor de bebouwing (deels) aan het zicht wordt onttrokken. • De bebouwing heeft een landelijk karakter. Zowel een moderne als traditionele architectuurstijl is hierbij mogelijk.
	Orientatie • Vrij te bepalen
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte • Maximaal 1,5 laag met kap
	Kapvorm en richting • Kapvorm vrij te bepalen. Zowel zadeldaken als platte daken zijn mogelijk • De kaprichting is vrij te bepalen • Aan- en of bijgebouwen en erkers kunnen met een platdakconstructie worden uitgevoerd
Gevelaanzichten	Gevelopbouw en geleding • De geleding is overwegend horizontaal
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik • De gevels worden uitgevoerd in (donker)hout of metselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in een rood- bruintint. Keimwerk / stucwerk is toegestaan • De kappen dienen afgedekt te worden met (keramische) dakpannen in de kleur natuur-rood of blauw gesmoord en (kunst)riet • Accenten in zink (of materiaal met de uitstraling van zink) zijn mogelijk
	Detaillering • De detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl

Deelgebied 6



Klinkerbestrating



6.6 Algemeen

De bebouwing aan de dorpsstraat kan zowel een modern als traditionele verschijningsvorm hebben, mits de woningen onderling samenhang in kleurgebruik en materialisering hebben. De woningen zijn op dorpsstraat gericht en zijn passend bij het landelijke en groene karakter van de dorpsrand.



De dorpsstraat

Situering en typologie	Rooilijn De voorgevel van het hoofdgebouw staat in de rooilijn. Incidenteel is een accent mogelijk.
	Typologie - Vrijstaande bebouwing - De architectuurstijl is passend bij het dorpse karakter
	Orientatie Gericht op de openbare ruimte
Hoofdvormen	bouwmassa en hoogte - maximaal 2 bouwlagen met een kap - Garages, erkers, aan- en- uitbouwen en geaccentueerde entrees dragen in het totaalbeeld van de woning bij aan de voor de stijl kenmerkende en gewenste diversiteit
	Kapvorm en richting - Diversiteit aan kaprichtingen en kapvormen. - Alleen aan- of bijgebouwen en erkers kunnen met een plat dak constructie worden uitgevoerd.
Gevelaan-zichten	Gevelopbouw en geleding Zowel horizontale als verticale gevelopbouw en geleding is mogelijk.
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik - Het materiaal en het terughoudende kleurgebruik van de gevels, aan- en uitbouwen en daken, harmonieert met elkaar en de omgeving. - Traditioneel gemetseld in een natuurlijke rood- bruintint, wit stucwerk of wit gekeimd. Ook gevels ,gedeeltelijk, voorzien van houten geveldelen komen voor. De kapvormen worden traditioneel gedekt met (keramische) dakpannen in de kleur natuurrood of blauw gesmoord , leien of (kunst)riet.
	Detaillering De detaillering moet de architectonische kwaliteit van de woning evenaren en passend zijn bij de gekozen stijl

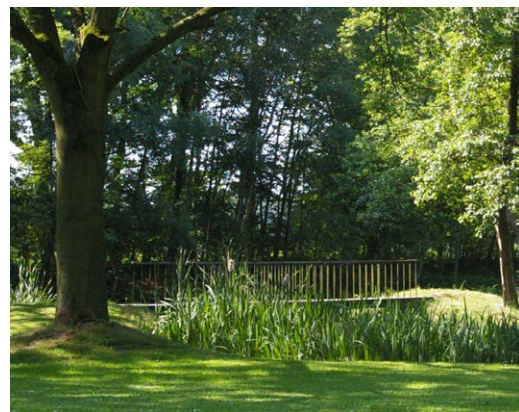
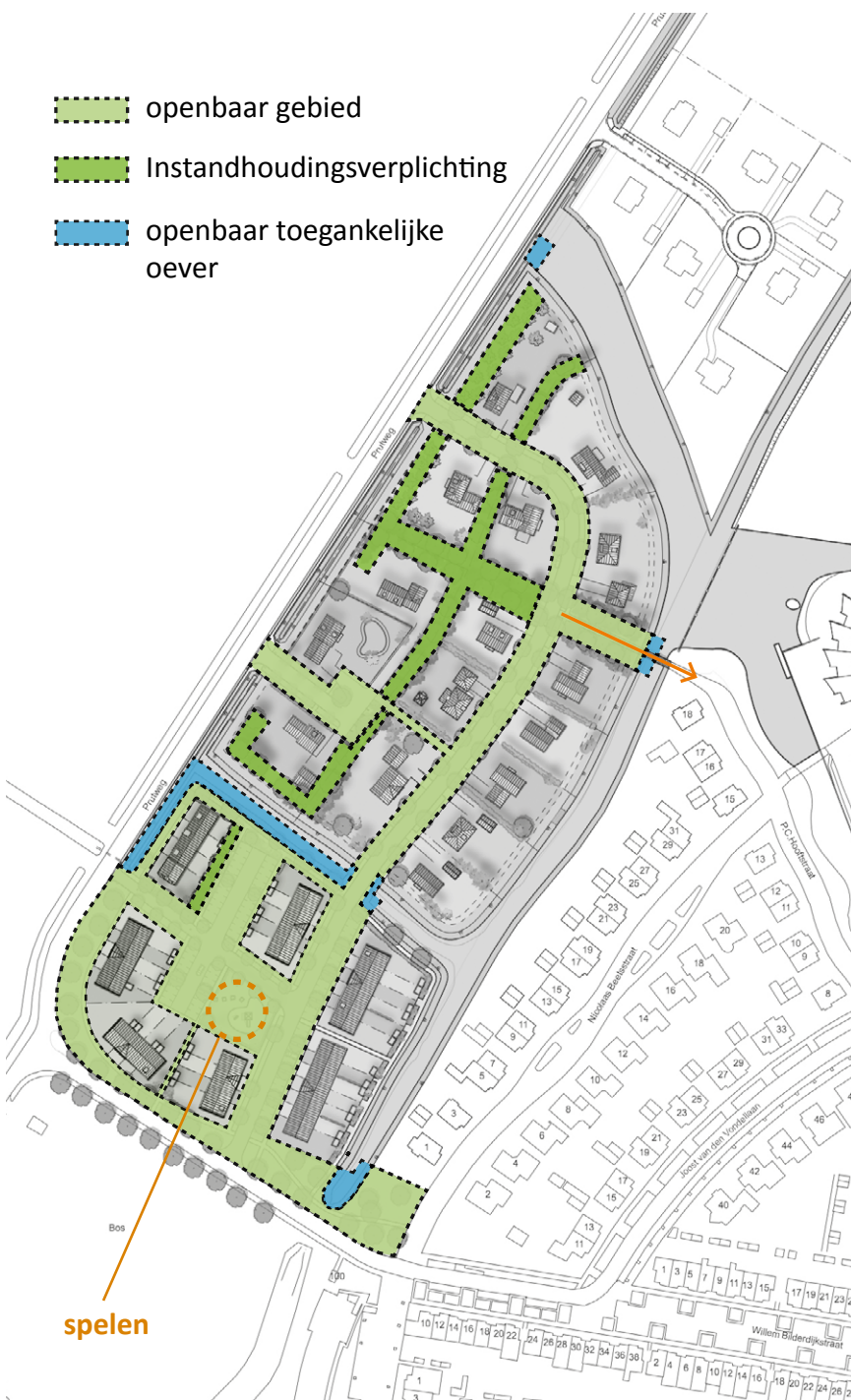


- Beeldbepalende gevel(s)
- * Extra optie beeldbepalend

6.7 Beeldbepalende elementen

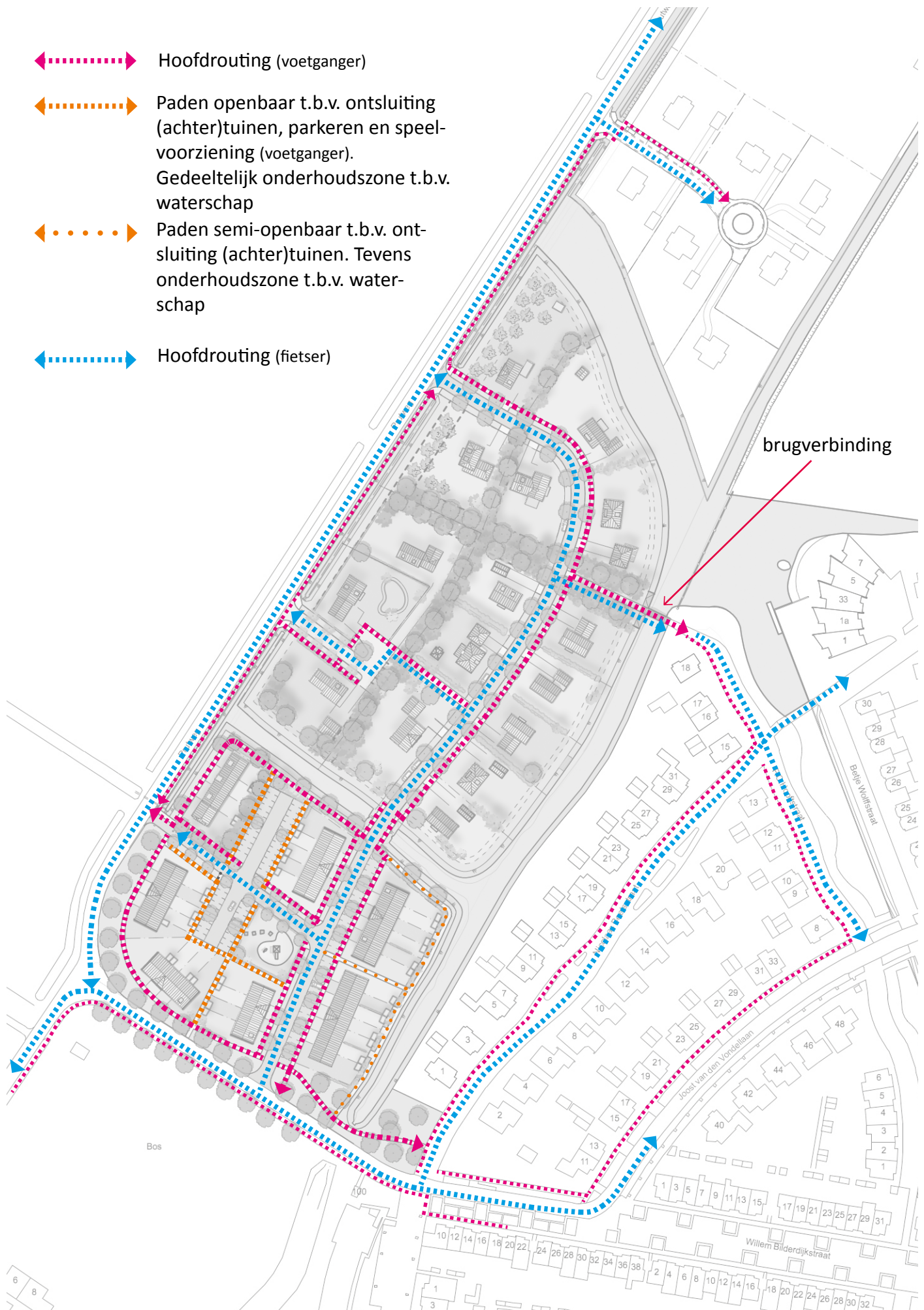
Het is van belang in het ontwerp van de woningen en voor de ruimtelijke kwaliteit van een woongebied, voldoende aandacht te hebben voor de gevelaanzichten gericht op de openbare ruimte. Als beëindiging van een blok of rij woningen moeten zij een kwalitatief hoogwaardige uitstraling hebben. Omdat hoekwoningen doorgaans van meerdere kanten zichtbaar zijn, dienen de voor- en zijgevel in architectonisch opzicht evenveel aandacht te krijgen. Ook vervullen hoeklocaties een rol in de sociale controle op de openbare ruimte. Alle hoekgevels aan de openbare ruimte dienen vanuit de vertrekken voldoende zicht te bieden op de openbare ruimte. Met een ster zijn de opties aangeduid waar extra ruimte wordt geboden voor een verbijzondering van de architectuur. Verder zijn de gevels aangegeven die beeldbepalend zijn. Min of meer wordt dat per bouwstijl al bepaald, dit echter ter verduidelijking waar extra aandacht is gewenst.

7.0



7.1 Inleiding

Ten einde de beoogde kwaliteitsdoeleinden te waarborgen dient er een verankering plaats te vinden. Dit wordt bewerkstelligd door het vastleggen van de in dit hoofdstuk opgenomen beeldkwaliteitsvereisten/beeldkwaliteitscriteria en referentiebeelden voor de buitenruimte.



7.2 routing langzaam verkeer

Binnen het plan Everdinapolder worden diverse openbare wandel- en fietsroutes opgenomen. Deze primaire en secundaire routes worden op centrale punten verbonden met de bestaande woonwijk en de Prutweg, o.a. door een brugverbinding over 's Landshaven. Zo worden ommetjes gecreëerd, hetgeen binnen de dorpsrand bijdraagt aan voor een hogere belevings- en gebruikswaarde voor bewoners.

Referentiebeelden inrichtingselementen





7.3 Buitenruimte, beeldbepalende elementen

Openbaar speelterrein

Het openbare speelterrein is een centrale ontmoetingsplek binnen het plan. De groene inrichting van het ruim bemeten speelterrein draagt bij aan het groene karakter van de dit deelgebied en maskeert de aldaar gelegen parkeervoorziening. De aan te brengen speelvoorziening zijn eenvoudig van aard en hebben een robuust karakter.

Groensingels t.p.v. de hoeve en het erf

Deze groensingels worden op privéterrein aangelegd en hebben een breedte welke varieert van 5 tot 10 meter. Daar deze op privéterrein worden aangelegd zal er een instandhoudingsverplichting gelden voor de groensingels. Hierdoor dragen de groensingels bij aan het groene raamwerk van het plangebied Everdinapolder als geheel.

Beplanting dorpsstraat

De lommerijke dorpsstraat wordt gekenmerkt relatief smal wegprofiel met een eenzijdig trottoir en aan beide zijden een groenstrook van circa 2 tot 2,5 meter. De groenstrook zal bomenrijk zijn en tevens worden voorzien van gras.

Hout- of boswal

Een bredere strook begroeid met streekeigen bomen, struiken en ondergroei. Deze wigvormige groenstructuur maakt een belangrijk deel uit van het beplantingsplan en zorgt binnen de dorpsrand voor een groene overgang tussen het erf en de boomgaard. Daar waar de hout- of boswal wordt aangelegd op privéterrein geldt een instandhoudingsverplichting.

Erfscheidingsen

Zie volgend paragraaf.

Openbare oevers

Ter plaatse van de watergangen bij het Tuindorp wordt langs de oever voorzien in een openbaar en of semi-openbaar toegankelijke voetpaden. Deze voetpaden dragen bij aan de zichtbaarheid en toegankelijkheid van de waterstructuur.

Zone met fruitbomen

Ter plaatse van het deelgebied de boomgaard wordt parallel aan de Prutweg een dubbele rij fruitbomen (laagstam) aangebracht op privéterrein alwaar een instandhoudingsverplichting voor geldt

Kunstwerken

De fietsbrug vormt een verbinding tussen de bestaande woonwijk en de Everdinapolder en is enkel toegankelijk voor langzaamverkeer (voetgangers en fietsers). De brug heeft een eenvoudige, doch doelmatige uitstraling en kan zowel in hout, beton, composiet als in metaal worden uitgevoerd.

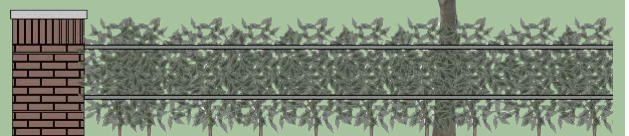
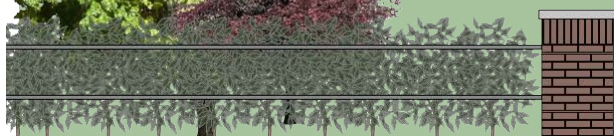
Een duikerdam vormt de verbinding tussen het plandeel met de hogere bebouwingsdichtheid en het plandeel met het lagere bebouwingsdichtheid. Hiermee wordt tevens een passende overgang tussen de verschillende wegprofielen gecreeerd.



Haag + hekwerk



Overwegend groene erfafscheidingen



7.4 Overgang openbaar naar privé

Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijke ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit en de beleving en moeten passen bij het karakter van de omgeving.

Erfafscheidingen in het tuindorp en de dorpsentree

Erfafscheidingen t.p.v. de beeldbepalende gevels, die grenzen aan de openbaar weg, worden in hoofdzaak gevormd door hagen welke een maximale hoogte hebben van één meter.

De erfafscheidingen tussen de woningen onderling zijn maximaal twee meter hoog en worden gevormd door hagen, schuttingen, tuinmuren of een combinatie hiervan.

Erfafscheidingen bij de overige deelgebieden

De erfafscheidingen welke grenzen aan de openbare weg, bestaan uit:

- Natuurlijke afscheidingen (haag), maximaal 1 m1 hoog of
- Lage tuinmuren en of hekwerken in combinatie met streekeigen beplanting. De tuinmuren en of hekwerken kunnen in materialisering variëren en zijn maximaal 1 m1 hoog. De streekeigen sierbeplanting en bomen kunnen sterk in hoogte variëren en omlijsten de woning.

Opritten en toegangspaden die leiden tot de woningen worden bij voorkeur geaccentueerd door middel van poortzuilen.

De erfafscheidingen tussen de woonpercelen onderling worden, voorzover deze niet reeds zijn opgenomen in het gehele planontwerp, gevormd door groene erfafscheidingen.

◄.....► De dorpsstraat, hoofdroute (autoverkeer)

◄..... Het erf

||||| Parkeren

◻ ◻ Accentueren van de oprit van
'het erf' en fietsroute t.p.v.
'de hoeve'



7.5 Materialisering hoofdwegen en trottoirs

Door de aanwezigheid van brede groenstroken tussen de rijbaan en de trottoirs is er voldoende scheiding tussen de diverse verkeersstromen. Het is dan ook niet noodzakelijk om trottoirs verhoogd aan te leggen. De trottoirs liggen, met uitzondering van het deelgebied Tuindorp, op hetzelfde niveau als de rijbaan. Hiermee wordt met het straatprofiel het dorpse karakter versterkt. De materialisering van de trottoirs bestaat uit beton- of gebakken klinkers en/of beton-tegels in een grijze kleur

De hoofdwegen worden bestraat met klinkers (gebakken of beton) met een bruin- tot rood-paarse kleur. Uitzondering daarop vormt het erf dat wordt bestraat met beton- of gebakken klinkers in een bruingrijze en of beige kleur.



Bruin- tot rood- paarse straatklinkers



licht bruingrijs/beige straatklinkers



Poortpalen accentueren de oprit van het erf en de Hoeve

