



Het Hof van Lucard

NIEUWE-TONGE

INFORMATIEAVOND
23 JANUARI 2023



gemeente
Goeree-Overflakkee



AGENDA

01 Inleiding

02 Wethouder D.A. Markwat

03 Het plan

04 De woningen

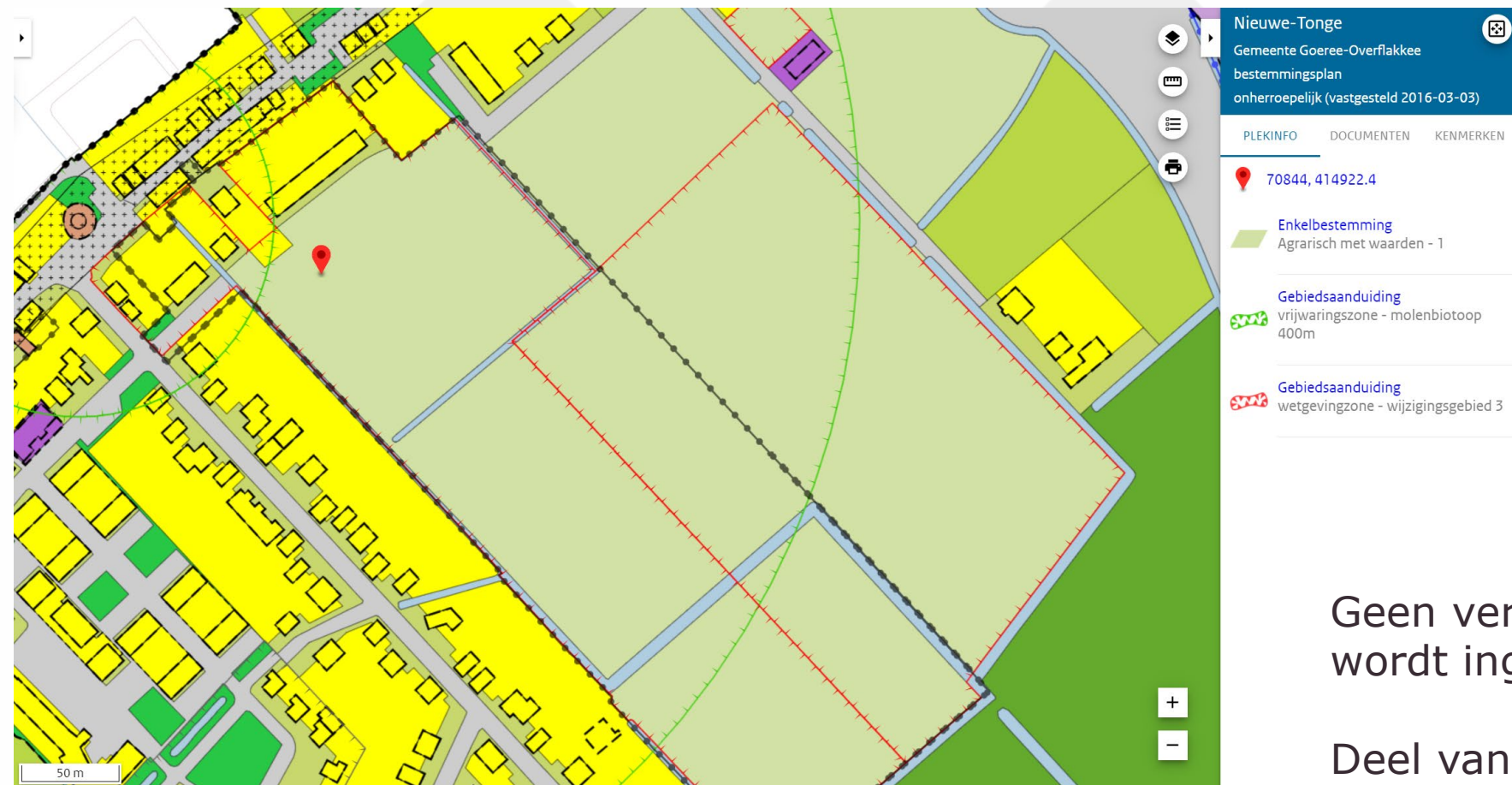
05 Het bestemmingsplan

06 Planning

07 Afsluiting en nadere informatie

01

INLEIDING



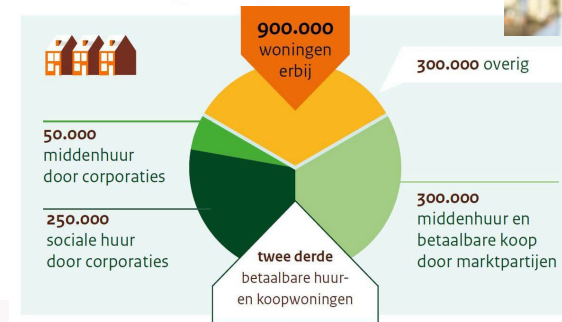
Geen verrassing dat deze locatie wordt ingevuld.

Deel van de ontwikkeling was al in bestemmingsplan Nieuwe Tonge (vanaf 2012) reeds voorzien.

Eerste initiatieven voor Lucard dateren al uit medio jaren negentig.

Gestart in 2017 met
principeverzoek.

Ruimtelijke procedure
gestart eind 2021.



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO



Proces heeft wat langer geduurd, dit o.a. in verband met taakstelling vanuit gemeente en provincie om meer sociale en betaalbare woningbouw te realiseren op Goeree-Overflakkee.

Plan is hierop aangepast met meer woningen om dit ook mogelijk te maken.

02

WETHOUDER D.A. MARKWAT



Het Hof van Lucard

NIEUWE-TONGE



gemeente
Goeree-Overflakkee



HET PLAN

02





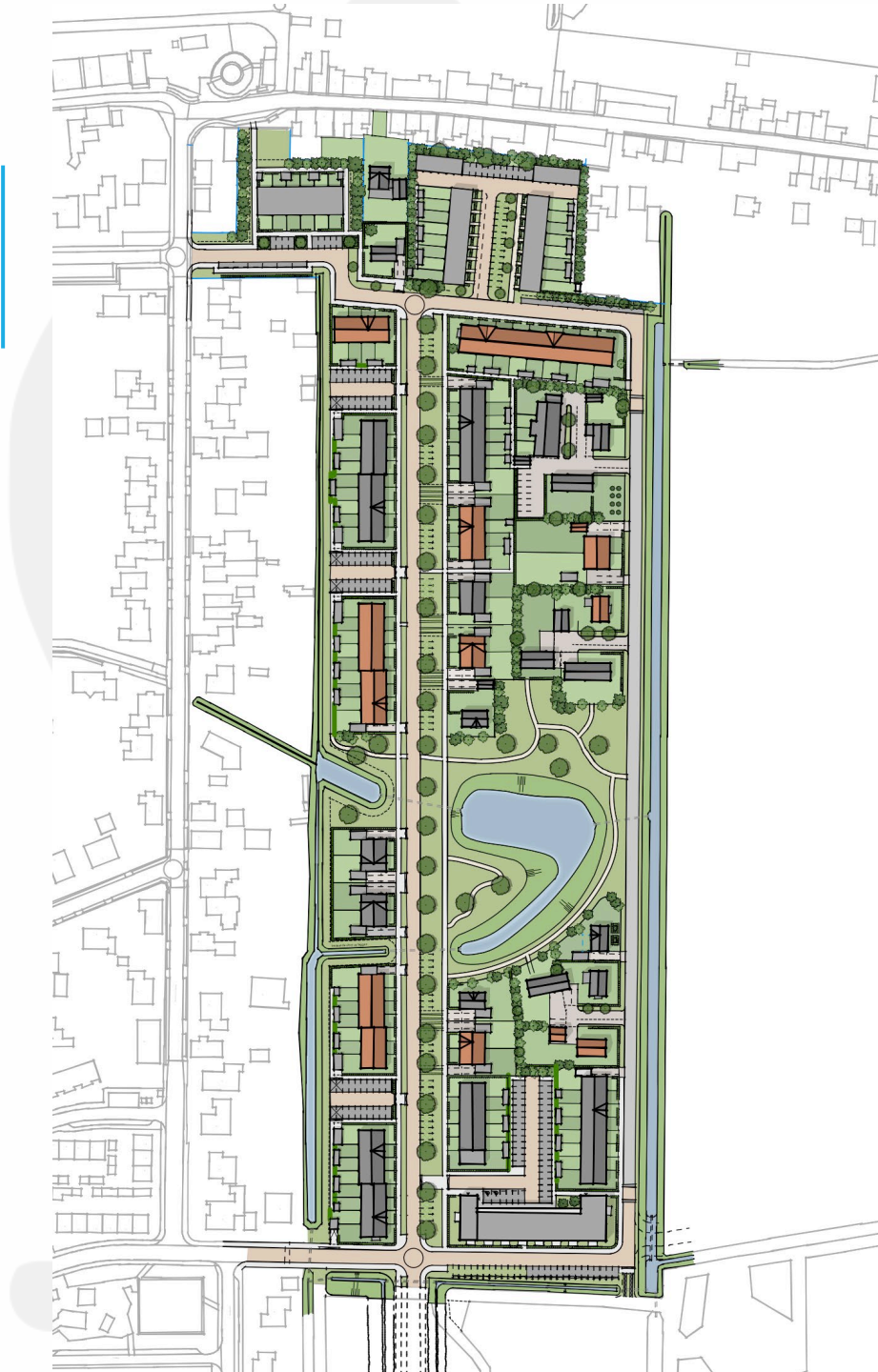
Het Hof van Lucard

NIEUWE-TONGE



03

DE WONINGEN



- Bouwkavels
- Eengezinswoningen
- Levensloopwoningen
- Beneden-/bovenwoningen
- Appartementen



Bouwkavels

- 12 percelen van circa 410 tot 680 m²
- Maximale goothoogte 6 meter
- Maximale bouwhoogte 11 meter

Prijzen vanaf € 199.000,- vrij op naam

1- 1,5 bouwlaag met kap in landelijke stijl



Tot max. 2 bouwlagen met kap.



gezamenlijk erf. Openbaar en privé lopen in elkaar over.



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

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



Moderne uitstraling



Klassieke uitstraling



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



Eengezinswoningen

- 82 eengezinswoningen
- beukmaat 4,8 en 5,4 meter
- percelen van circa 104 tot 269 m²

Prijzen vanaf € 265.000,- vrij op naam

Referentiebeelden



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

Referentiebeelden

Groen in de straat



Starterswoningen



Levensloopwoningen



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

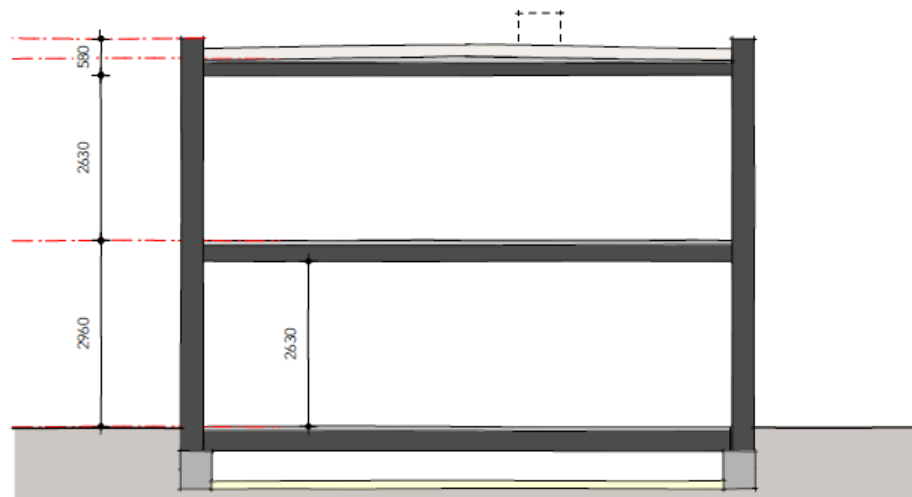


Eengezinswoningen langs de 1e dwarsstraat. De woningen zijn, afhankelijk van de afstand tot de molen, één tot twee bouwlagen met kap. Verschillende kleuren gevelmetselwerk, incidentele kopgevels, variatie in detaillering, zoals goten en kozijnindeling of een verbijzondering van de entree zorgen voor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



Het Hof van Lucard

NIEUWE-TONGRE



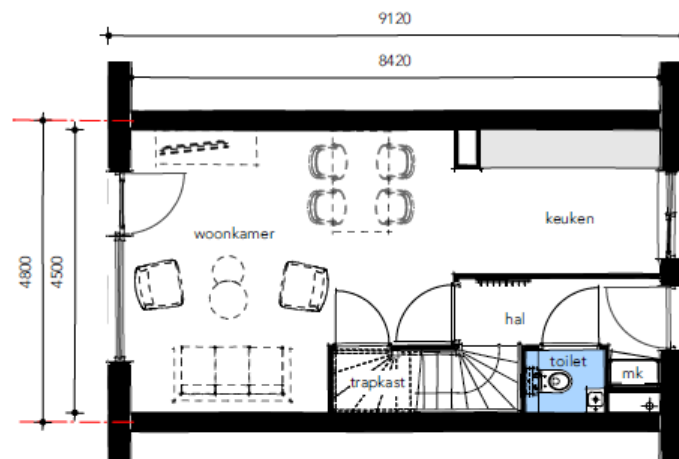
c) Doorsnede

Schaal: 1:100

Eengezinswoning I

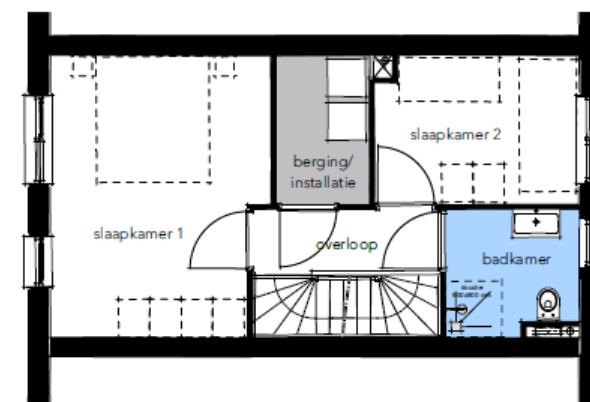
2 bouwlagen met plat dak

Beukmaat 4,8 meter



a) Begane grond

Schaal: 1:100



b) Verdieping

Schaal: 1:100



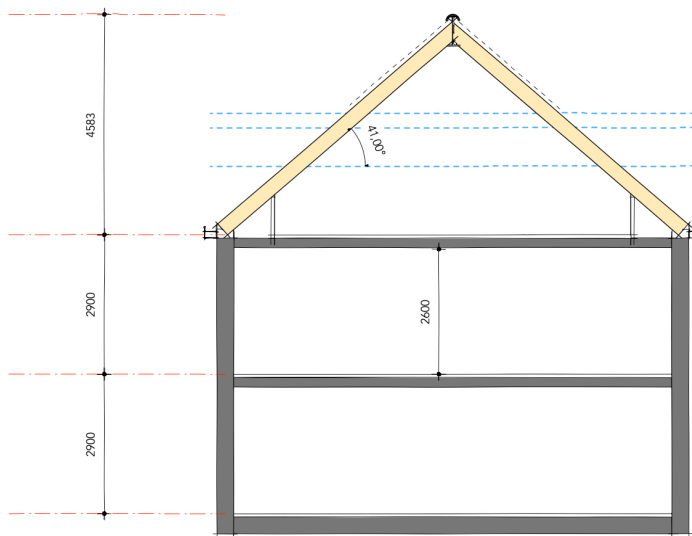
Het Hof van Lucard

NIEUWE-TONGE

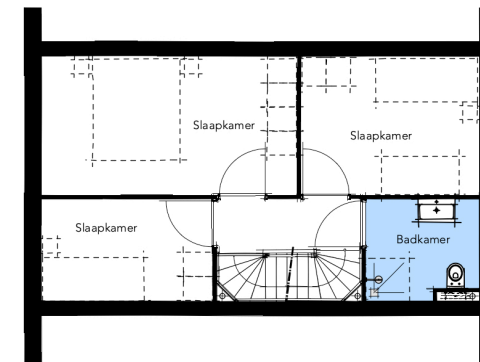
Eengezinswoning II

2 bouwlagen met kap

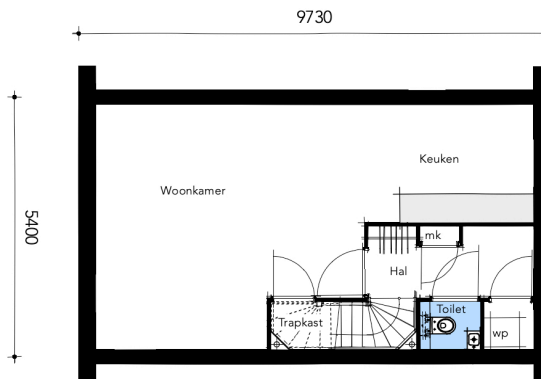
Beukmaat 5,4 meter



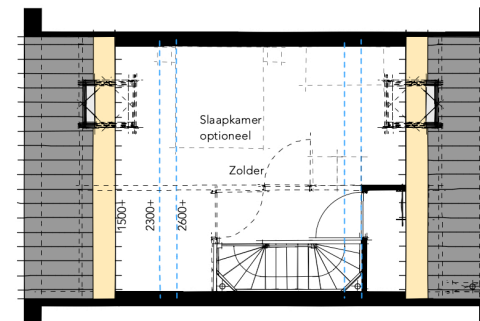
4. Doorsnede
Schaal: 1:100



2. 1e Verdieping
Schaal: 1:100



1. Begane grond
Schaal: 1:100



3. 2e Verdieping
Schaal: 1:100



Twee-onder-één-kap woningen

- 12 twee-onder-één-kap woningen
- beukmaat 6,3 meter
- percelen van circa 271 tot 312 m²

Prijzen vanaf € 385.000,- vrij op naam

Deel A2/B1 - Kreekweide

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

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

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

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

Criteria

Inrichting openbare ruimte

- Stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan zijn leidend.
- Aansluitend op de richtlijnen en eisen in de LIOR versie 2021-2e uitgave, 25-05-2021
- Keur waterschap Hollandse Delta 2014 + Nota beleidsregels voor het watersysteem 2014

Bebouwing

- Zie criteria deelgebieden Bredeweegje en Polderweg;

Algemeen

- Langs de randen van de kreekweide zijn diverse architectuurstijlen mogelijk.
- Toepassen natuurlijke materialen
- Open zichtrelatie met de kreekweide



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



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

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

Naast omgevingsinvloeden zoals de molenbuitoep en de kreekweide, worden de bouwblokken met aaneengebouwde woningen individueel ontworpen.

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



breed en groen straatprofiel



Twee-kappers aan de kreekweide



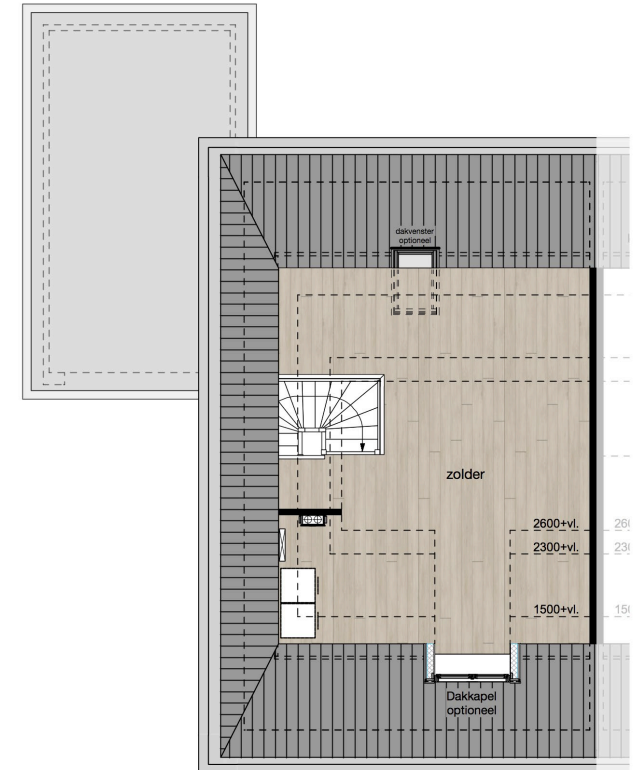
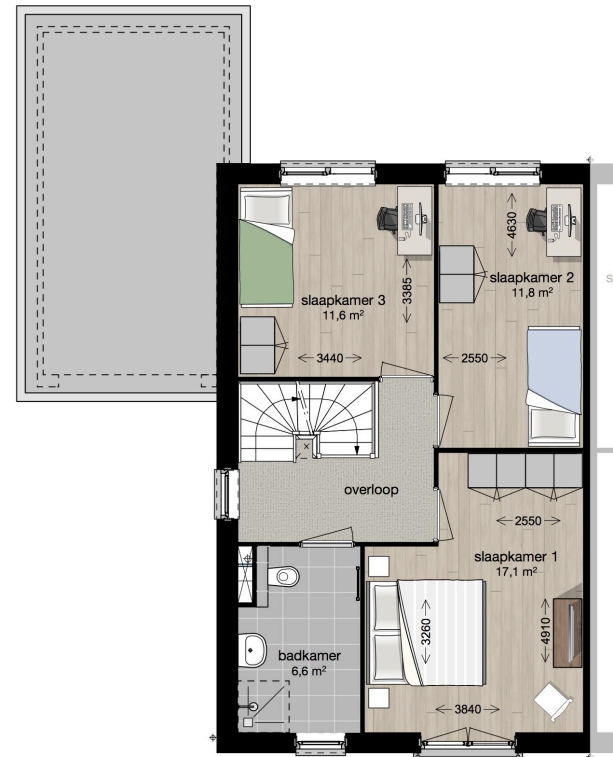


Het Hof van Lucard

NIEUWE-TONGE

Twee-onder-één-kap woningen

Beukmaat 6,3 meter





Levensloopwoningen

- 18 levensloopwoningen
- beukmaat 5,7 en 6,9 meter
- percelen van circa 118 tot 298 m²

Prijzen vanaf € 285.000,- vrij op naam

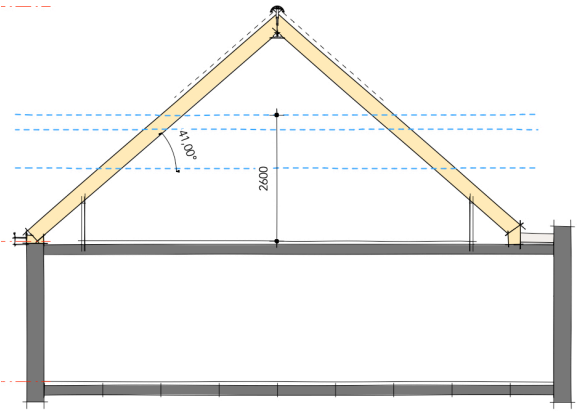


Het Hof van Lucard

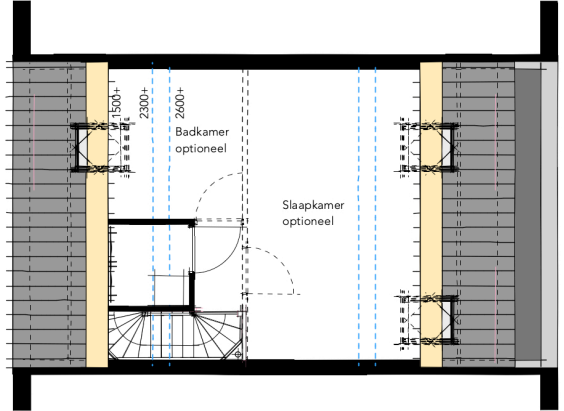
NIEUWE-TONGE

Levensloopwoning

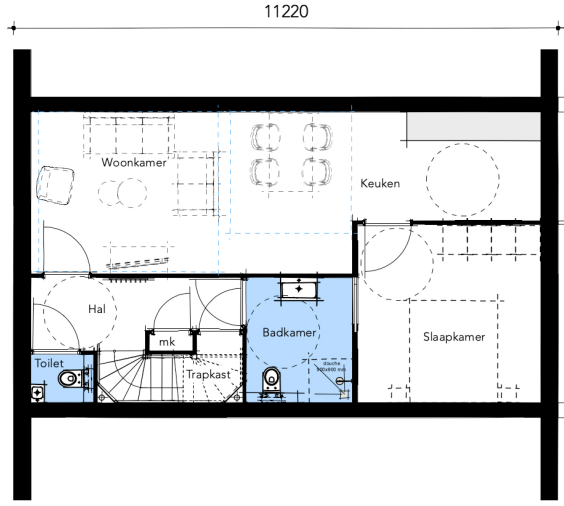
Beukmaat 6,9 meter



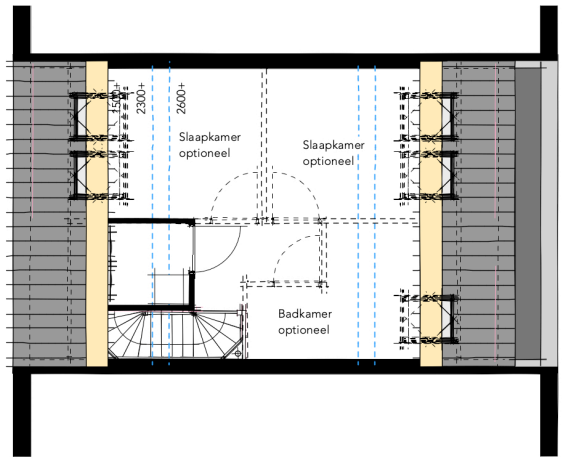
4. Doorsnede
Schaal: 1:100



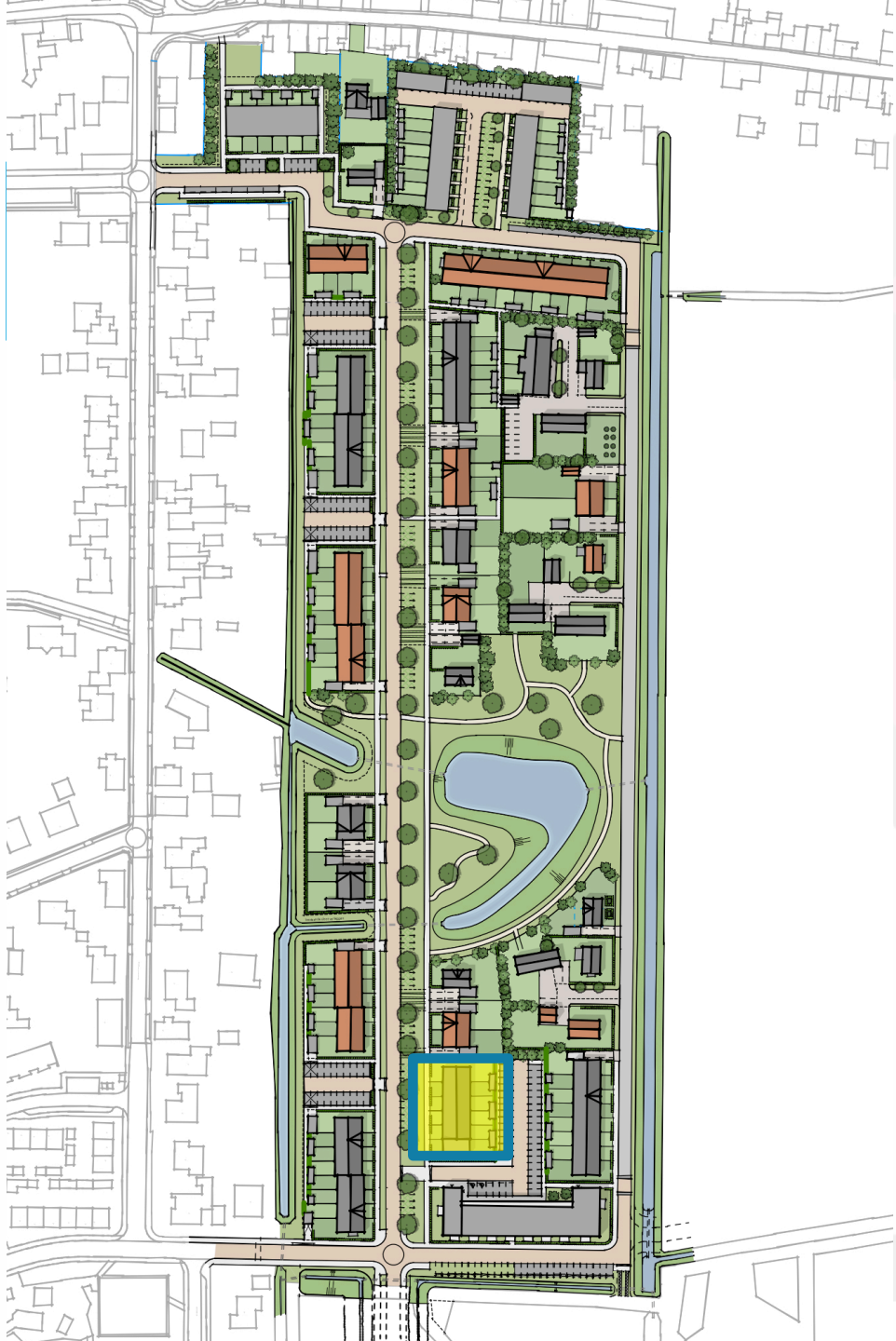
3. Variant verdieping
Schaal: 1:100



1. Begane grond
Schaal: 1:100



2. Verdieping
Schaal: 1:100



Beneden-/bovenwoningen

- 12 woningen

**Verhuur via Oost West Wonen of
via Estate**

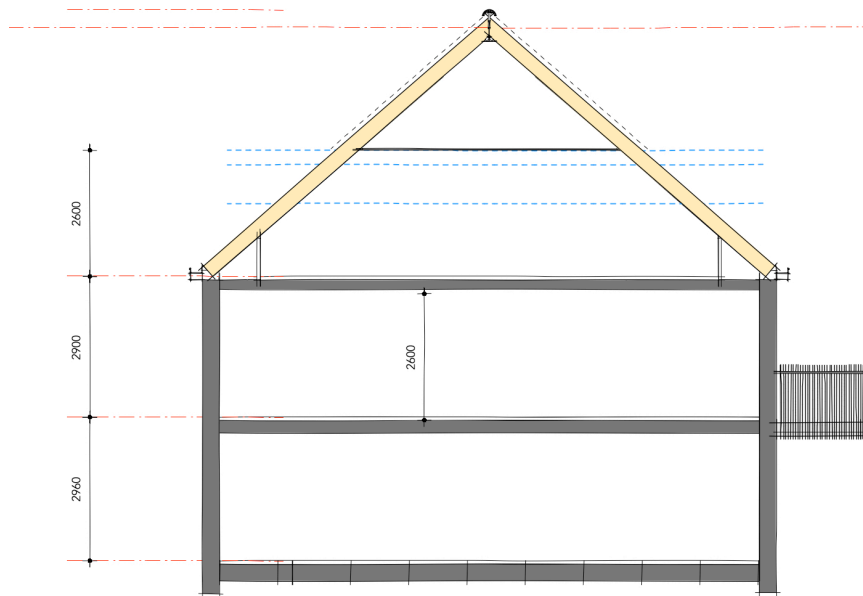


Het Hof van Lucard

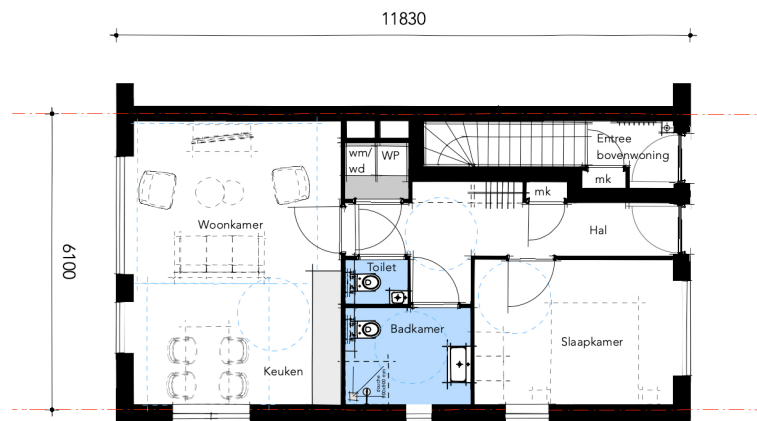
NIEUWE-TONGE

Beneden-/bovenwoning

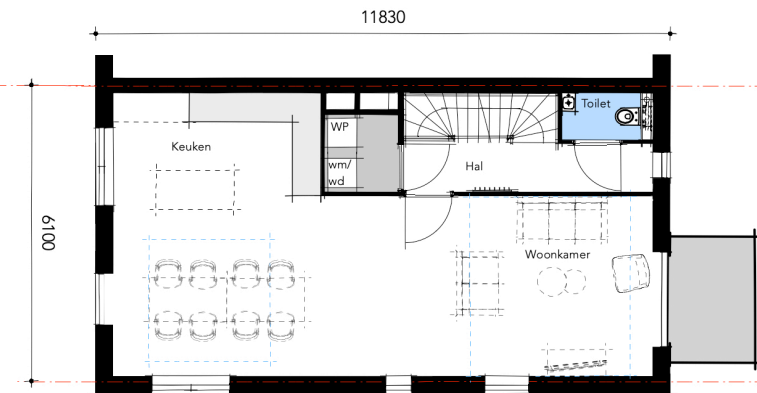
Beukmaat 6,1 meter



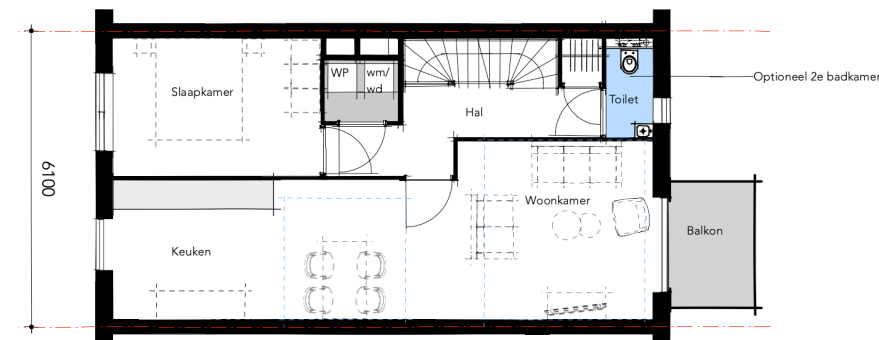
4. Doorsnede
Schaal: 1:100



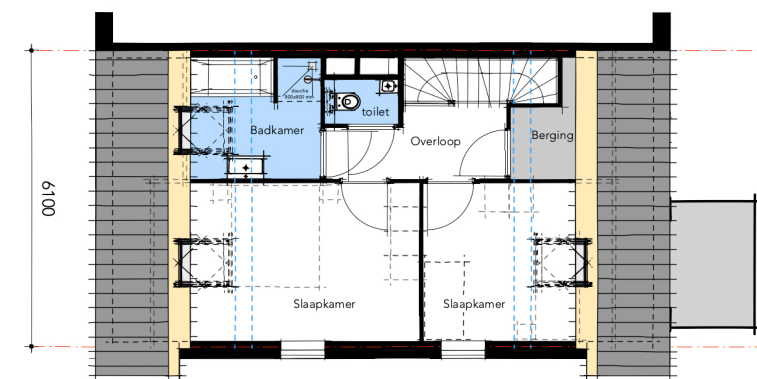
1. Benedenwoning (bg)
Schaal: 1:100



2. Bovenwoning (bg)
Schaal: 1:100



2.1 Variant
Schaal: 1:100



3. Bovenwoning (2e verd.)
Schaal: 1:100



Appartementen

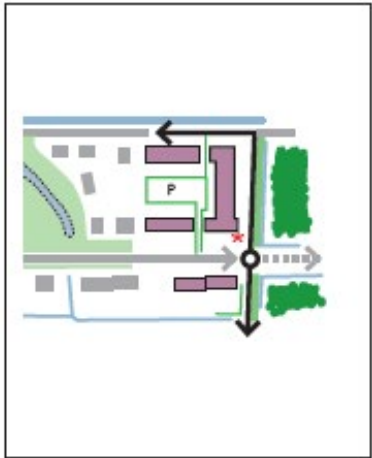
- 23 appartementen
- Woonoppervlakte circa 70 m²

Huur of koop

**Verhuur via Oost West Wonen of
via Estate**

Referentiebeelden

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



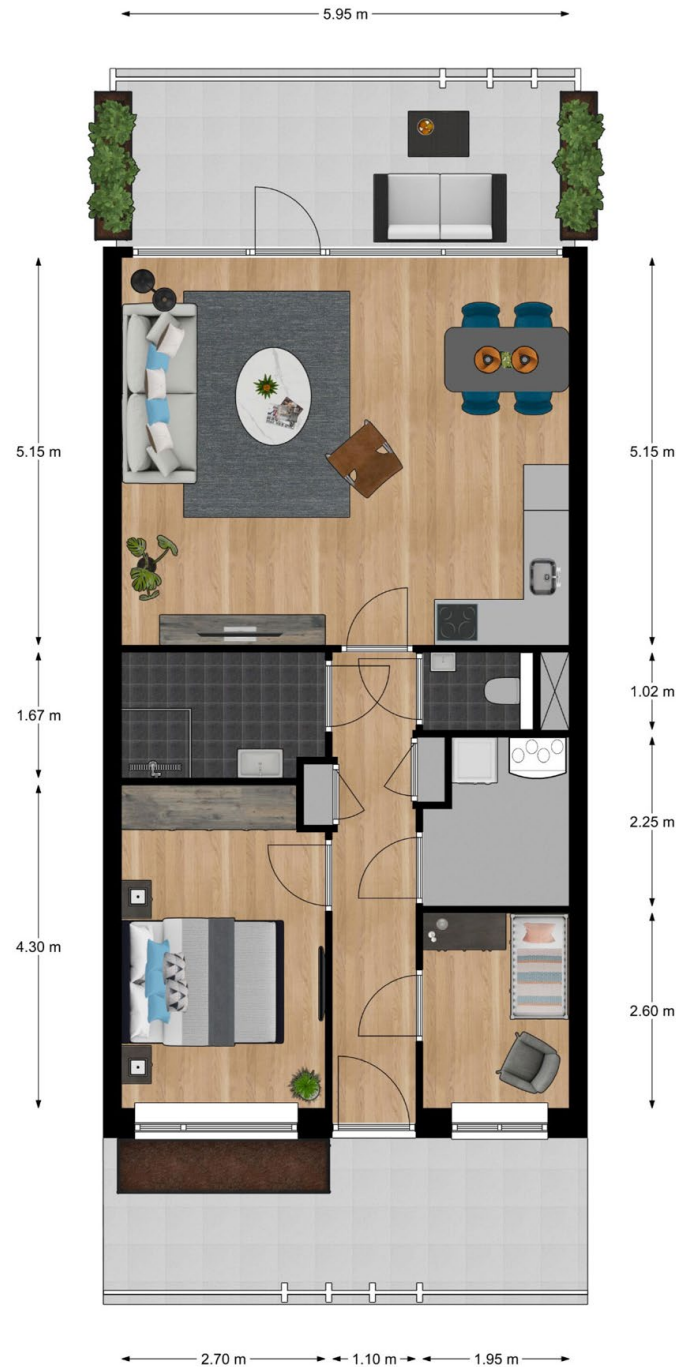


Het Hof van Lucard

NIEUWE-TONGE

Appartementen

Oppervlaktes circa 70 m²





- Er dient nog een keuze te worden gemaakt welke woningen en/of appartementen te koop worden aangeboden en welke te huur worden aangeboden.
- Verhuur zal verlopen via Oost West Wonen en/of Estate Invest.

04

BESTEMMINGSPLAN

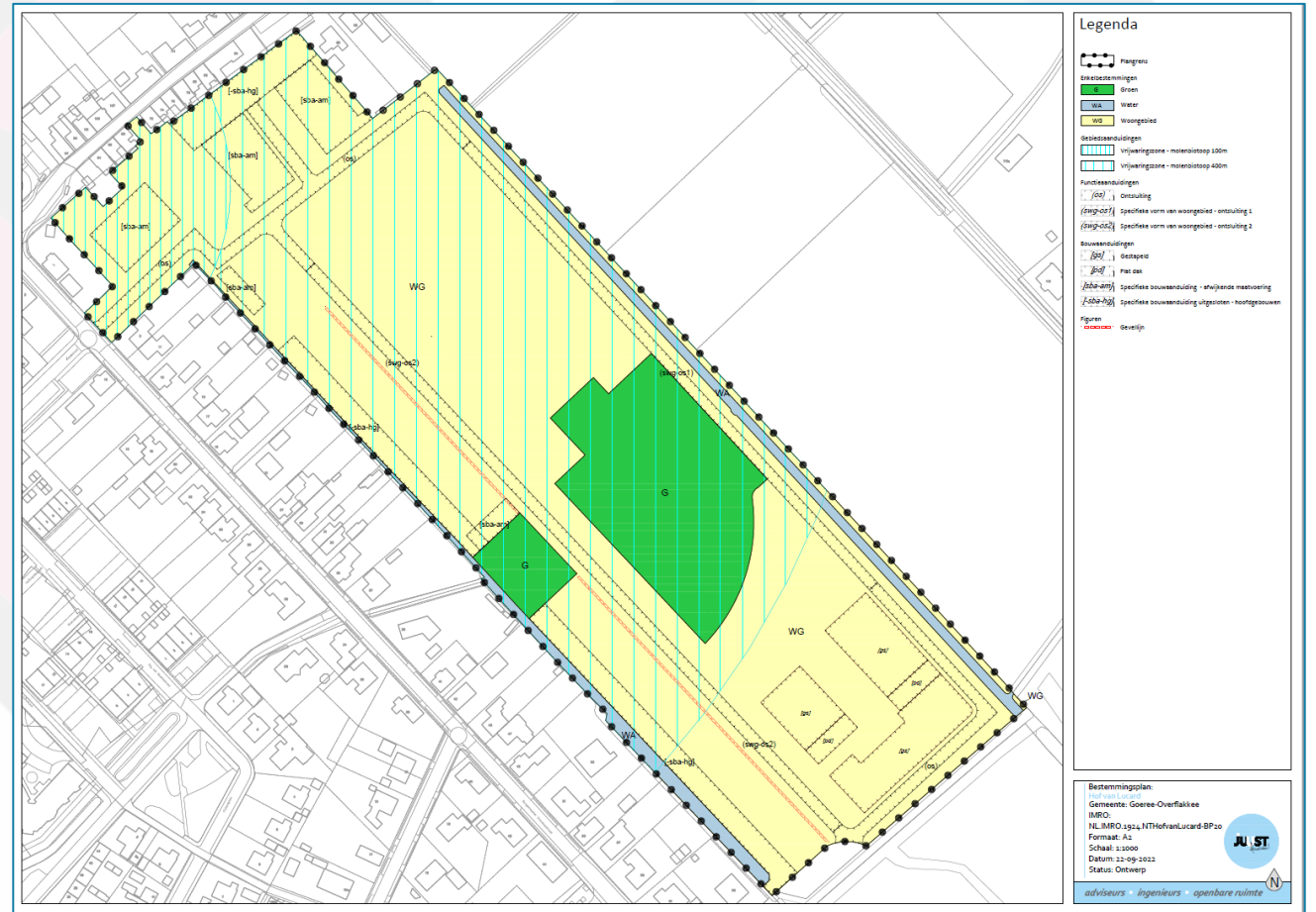


Hof van Lucard

Bestemmingsplan

Ontwerp

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hof van Lucard met identificatienummer NLIMRO.1924.NTHofvanLucard-8P20 van de gemeente Goeree-Overflakkee

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwd

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen.

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder dak.

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

1.11 bed&breakfast

het bieden van recreatief nachtverblijf, kortdurend, in de vorm van logies al dan niet met ontbijt, binnen een oorspronkelijk voor een andere functie gebouwd (deel van een) hoofdgebouw, aan- of uitbouw of bijgebouw.

1.12 bedrijfsmatige activiteiten (in of bij een woning)

het bedrijfsmatig verlenen van diensten – geen detailhandelsbedrijf zijnde – en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (voor wat betreft milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is, dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals een kapper, bloemschikker en meubelmaker.

- Bestemmingsplan ligt momenteel nog ter inzage tot en met 24 januari
- Mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijze in te dienen
- Bestemmingsplan met eventuele nota zienswijzen wordt opgesteld en na goedkeuring van het college B&W naar gemeenteraad voor de “vaststelling”

05

PLANNING

TIJDLIJN - PLANNING

2023

K1

K2

K3

K4

2024

K1



Vaststelling bestemmingsplan

Gemeenteraad stelt bestemmingsplan vast en vastgesteld plan gaat ter inzage voor 6 weken.

Bouwrijp maken terrein

Start aanleg van riolering en bouwwegen.

Start bouw overige woningen

Bestemmingsplan onherroepelijk

Start bouw vrijstaande woningen

Bouw van vrijstaande woningen op bouw kavels kan van start.



Het Hof van Lucard

NIEUWE-TONGE

- Start van commerciële activiteiten zodra bestemmingsplan onherroepelijk is. Huidige inschatting is voor de zomer 2023.
- Genoemde prijzen zijn indicatief en uiteraard afhankelijk van de ontwikkeling van de bouwkosten.
- Wij verzoeken u allen het interesseformulier in te vullen zodat wij u in een later stadium zo goed mogelijk kunnen informeren.
- Bij de toewijzing van de woningen willen wij voorrang geven aan lokale bevolking.

06

AFSLUITING



Het Hof van Lucard

NIEUWE-TONGE

Hartelijk dank voor uw aanwezigheid.

Voor al uw vragen en opmerkingen omtrent het bestemmingsplan, de woningen en/of kavels zijn er medewerkers van Estate en de gemeente aanwezig.

Daarnaast willen wij iedereen vragen om het interesseformulier in te vullen zodat wij u in een later stadium zo goed mogelijk kunnen informeren.

Dingeman van Es



gemeente
Goeree-Overflakkee

