

BEELDKWALITEITSPAN SMALLE GOOYE, DIRKSLAND

Oktober 2021



Versie 06 | 08 oktober 2021

Inhoud:

1. Inleiding
2. Landschap en planlocatie
3. beleid
4. landchappelijke- en stedenbouwkundige uitgangspunten
5. Stedenbouwkundig programma
6. Beeldkwaliteit (architectuur)

1. Inleiding

In februari 2011 is het bestemmingsplan Smalle Gooye vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Dirksland.

Na de vaststelling is de projectontwikkelaar aan de slag gegaan met de aanleg van de landgoederen, zo is er circa 1,8 hectare bos aangeplant, 2 hectare water gegraven en honderden meters aan wandelpaden aangelegd.

Reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan is gestart met commerciële activiteiten rondom deze landgoederenontwikkeling, maar in de afgelopen 9 jaar is vast komen te staan dat er onvoldoende vraag is vanuit de markt voor een landgoederenontwikkeling. Dit geldt niet alleen voor de locatie Smalle Gooye, maar ook voor landgoederenontwikkelingen elders binnen de gemeente zoals de landgoederen Johannespolder en de Vlieger Tweeling te Middelharnis.

Herontwikkeling Smalle Gooye.

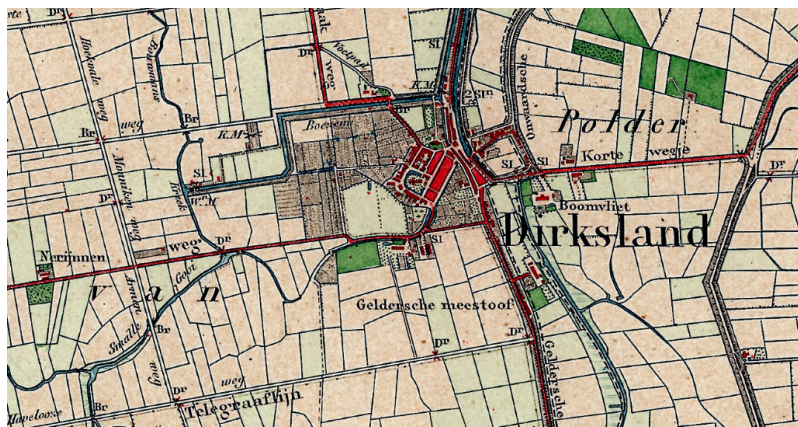
In 2017 is voor het eerst een studie verricht naar de mogelijke herontwikkeling van de Smalle Gooye tot een landelijke woongebied met ruime bouwkavels, met behoud van een openbare recreatievoorziening voor het naastgelegen woongebied De Nieuwe Gooye. In 2018 en 2019 is, tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Goeree Overflakkee, gesproken over de randvoorwaarden. In opdracht van de gemeente Goeree Overflakkee is in 2019 door Dorp, Stad & Land een stedenbouwkundige visie opgesteld, welke als leidraad is gebruikt voor het opstellen van dit document, het gewijzigde bestemmingsplan en het opstellen van het stedenbouwkundig inrichtingsplan.

Beeldkwaliteitsplan

In het eerste deel van dit document wordt een overzicht gegeven van de historie en de doelstellingen ten aanzien van de herontwikkeling. Het tweede deel gaat in op de stedenbouwkundige opzet van de herontwikkeling. Het laatste deel betreft de beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte.

2. Landschap en planlocatie





1885

Zuidrand Dirksland

In 1415 werd de polder Dirksland bedijkt. Het in de polder gelegen dorp met dezelfde naam is daarmee het oudste dorp op Overflakkee. Tot de gemeente Dirksland behoorden sinds 1966 ook de dorpen Melissant en Herkingen. Tegenwoordig maken de drie dorpen onderdeel uit van de gemeente Goeree-Overflakkee. (bron: geschiedenisvanzuidholland.nl)

Tussen 1885 en ca. 1985 kent het gebied ten zuiden van de Philipshoofjesweg in Dirksland slechts geringe vervanderingen. Alleen ter plaatste van Akkerleeven is al enige bebouwing aanwezig. Het gebied bestaat dan nog voornamelijk uit agrarische percelen. (bron: topotijdreis.nl)

Vanaf 1985 wordt aan de zuidkant, ter hoogte van de Geldersedijk en het Poldersweegje, een eerste uitbreiding van Dirksland gerealiseerd.

In 2010 ontstaan de eerste plannen voor het gebied, dat wordt begrensd door de Haveloozeweg, Armenweg, Philipshoofjesweg/Poldersweegje en de Geldersedijk, om een nieuwe grootschalige uitbreiding met 300 woningen en een zorgcomplex te ontwikkelen.

Hiervoor worden 2 bestemmingsplannen opgesteld. Zuidrand Dirksland en later de 1e herziening Zuidrand Dirksland ten behoeve van het woningbouwplan "Nieuwe Gooye" en het plangebied "Smalle Gooye" een nieuw natuur- en recreatief gebied. Beide namen, mede door de aanleg van een brede waterberging, verwijzend naar de oude kreek ten westen van Dirksland.



2005



2018/19

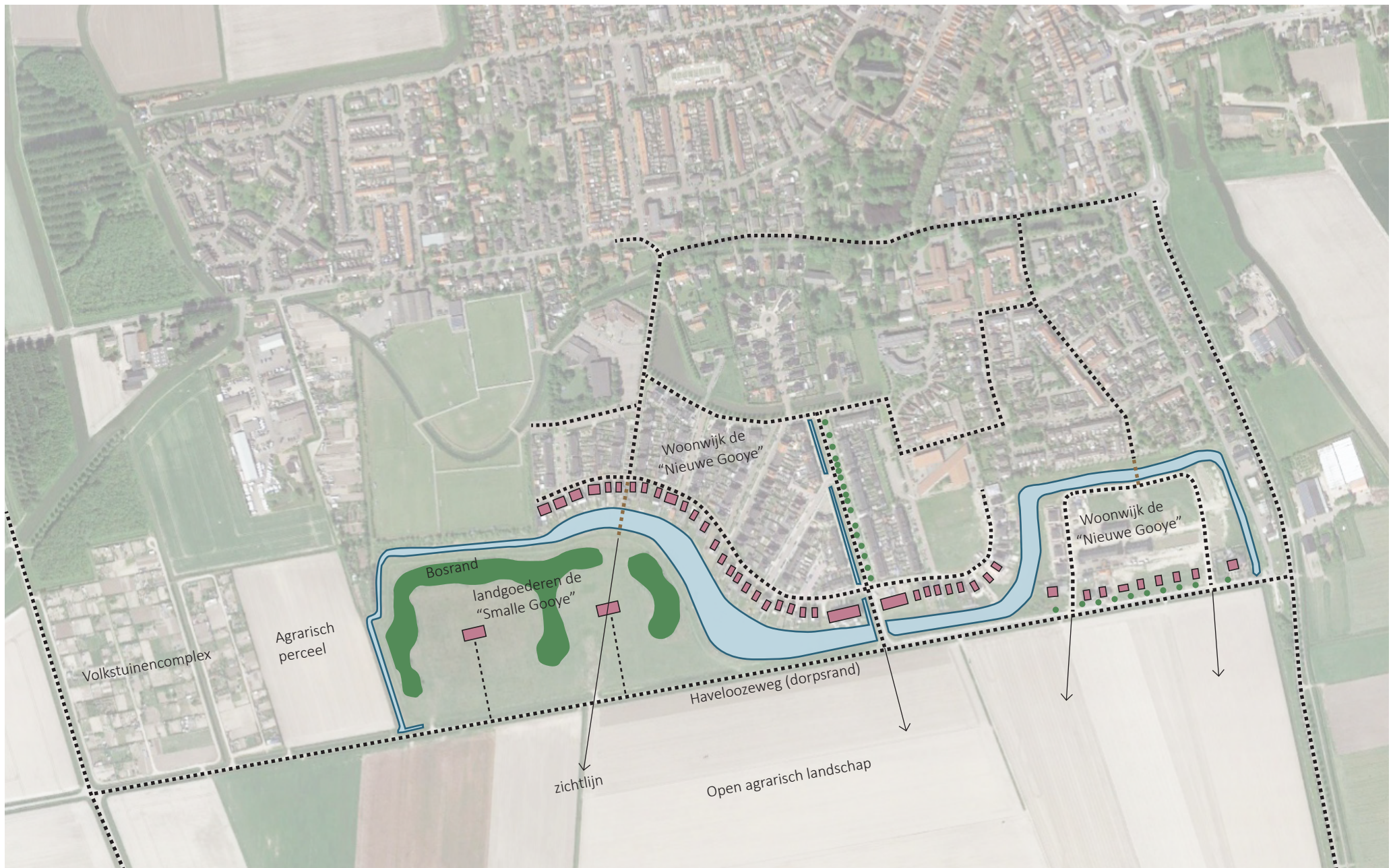
bron: Topotijdreis.nl

2. Landschap en planlocatie





3. Beleid

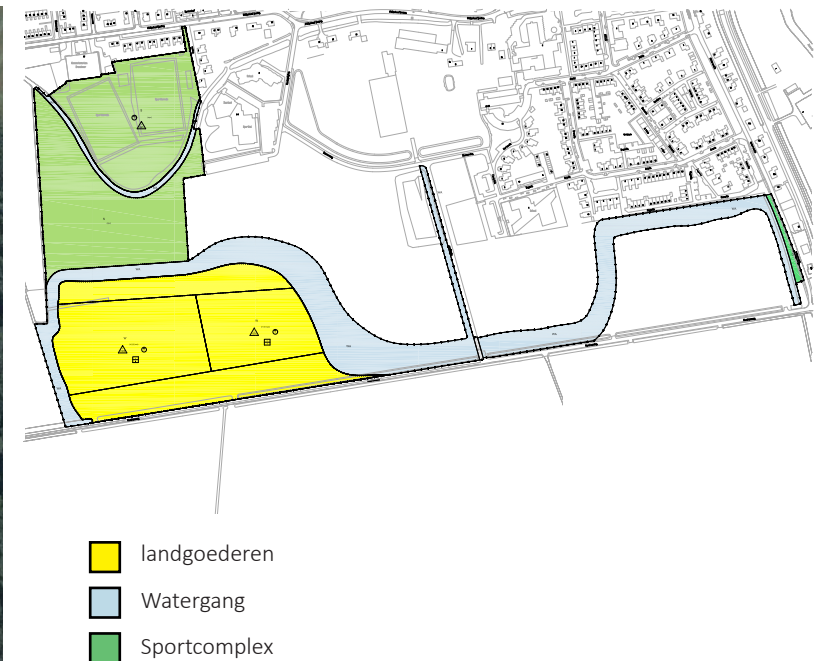
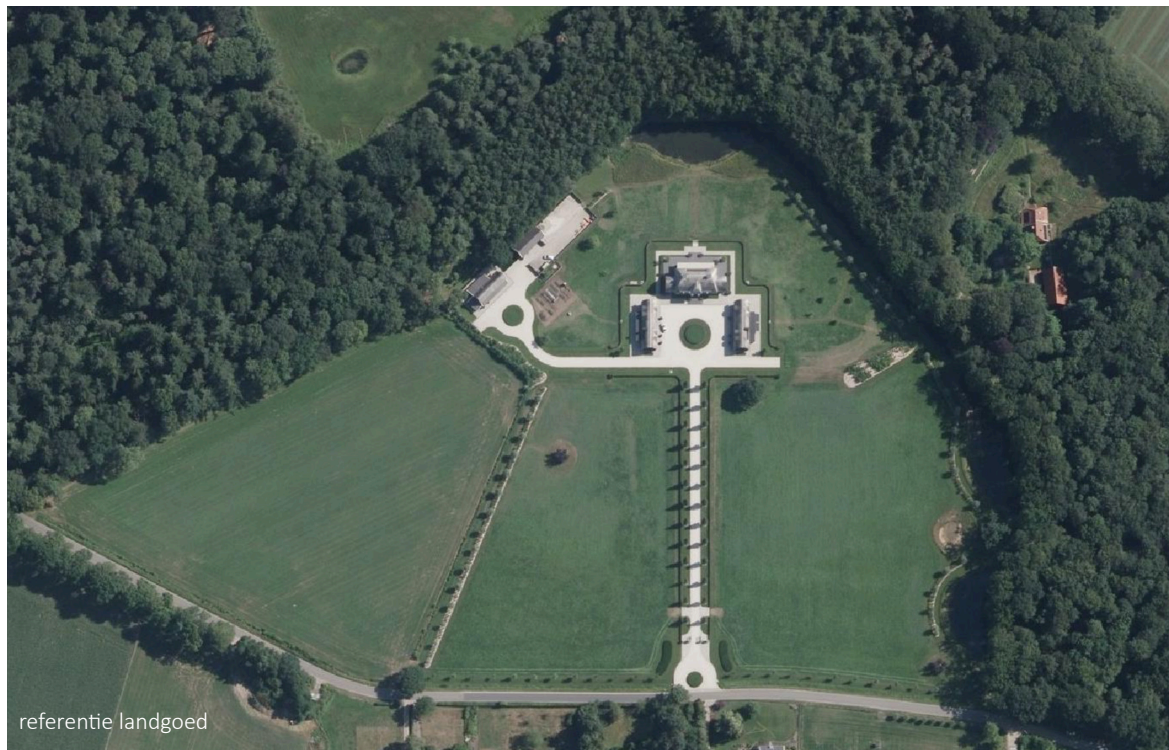


Smalle Gooye

Het plangebied “Smalle Gooye” bestaat uit 2 landgoederen met een minimale oppervlakte van 5 ha per landgoed, binnen een voor 90% met natuur en water ingericht openbaar toegankelijk gebied. Dit met nieuwe natuur ingericht gebied, onderdeel van een rood voor groen constructie, is gelegen naast de Haveloozweg aan de zuid-westzijde van de woonwijk de “Nieuwe Gooye in Dirksland. Middels een nog te realiseren brugverbinding voor langzaam verkeer zullen het woon- en natuurgebied met elkaar verbonden gaan worden.

Per landgoed bestaat de mogelijkheid een huiskavel te realiseren ter grootte van 10% van het totale landgoed. De bebouwingmogelijkheden op deze huiskavels omvatten 1 hoofdgebouw en 2 bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1000 m².

Met de realisatie van de Nieuwe Gooye is in 2011-2012 is gestart, alsmede met de aanleg van de watergang, de natuurvriendelijke oevers en de aanplant van bosbeplanting binnen het plangebied de Smalle Gooye. Op dit moment (2020) nadert de Nieuwe Gooye zijn voltooiing, maar is de vraag naar grote landgoederen er in deze periode echter niet geweest. Hierdoor is door initiatiefnemer Estate Invest de gemeente Goeree-Overflakkee verzocht om deze locatie op een andere wijze in te mogen richten.



4. Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten



Smalle Gooye

Het gebied Smalle Gooye vormt in de huidige situatie een groen overgangsgebied tussen dorp en buitengebied. Aan de oost- west- en noordzijde wordt het begrensd door een, in breedte variërende watergang en aan de zuidzijde door de Haveloozeweg. Deze weg functioneert tussen de Geldersedijk en Honingeter als ontsluitingsweg voor het woongebied de Nieuwe Gooye, vanaf de Honingeter is de Haveloozeweg een smalle landweg. Deze smalle landweg is vanaf het volkstuintencomplex afgesloten voor auto- en landbouwverkeer en wordt hoofdzakelijk, binnen het recreatieve netwerk, gebruikt door fiets- en voetgangers.

Het gebied de Smalle Gooye is openbaar toegankelijk. Tussen de, in 2012 aangeplante, bomen/ bosplantsoen en de natuurvriendelijke oeversrand ligt een halfverhard wandelpad dat aansluit op de Haveloozeweg. Vanuit de Nieuwe Gooye is, in het verlengde van de Wilgenlaan, een ruimte gereserveerd voor de aanleg van een fiets- en voetgangersverbinding met de Smalle Gooye. Een fysieke (brug)verbinding is in de huidige situatie nog niet gerealiseerd.

Met de her- ontwikkeling van de Smalle Gooye is het de bedoeling om:

- Een groene dorpsrand te creëren en te behouden, door versterking van het aanwezige groen. Een groot deel van het groenkader, zowel bestaand als nieuw, blijft openbaar gebied, zodat instandhouding gewaarborgd is.
- Een fysieke aansluiting te realiseren tussen de Smalle en de Nieuwe Gooye om het recreatieve netwerk voor voetgangers en fietsers binnen dit dorpsgebied te vergroten.
- Om naast de reeds aanwezige kleine speelveldjes een ruime speelvoorziening ter realiseren, direct grenzend aan het woongebied de Nieuwe Gooye
- Om de twee grote landgoederen met bijbehorende bouwvolume op te delen in twaalf wooneenheden op ruime woonkavels, waarbij de bebouwing ondergeschikt zal zijn aan het groene raamwerk.
- Om de ontsluiting van de woonkavels binnenplans aan te leggen, rondom een collectief parkachtig binnengebied en daarbij slechts éénmaal aan te laten sluiten op de Haveloozeweg

4. Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten



Stedenbouwkundige hoofdopzet

De twee landgoederen zullen in de nieuwe planopzet worden omgevormd tot twaalf ruime bouwkvavels voor vrijstaande woningen binnen een groen raamwerk, een speelvoorziening en een openbaar toegankelijk wandelgebied.

Ontsluiting

Vanaf het kruispunt Haveloozeweg- Honingeter zal, tot de entree van het plangebied, het huidige wegprofiel van de Haveloozeweg zodanig aangepast en verbreed worden, dat deze als gebiedsontsluiting kan functioneren, maar zijn identiteit als polderweg niet verliest.

De ontsluiting van het woongebied op de Haveloozeweg ligt op een zichtlijn, in het verlengde van de Wilgenlaan. Deze zichtlijn koppelt voorts de binnenplanse infrastructuur, de wandelpaden, het collectieve groene middengebied (de Brink) de ruime speelvoorziening en de beide woongebieden middels een brug.

De woonkvavels

De woonkvavels worden omkaderd door een dichte bosrand, bestaand uit bomen en bosplantsoen. Deze bosrand zal deels bestaan uit bos- bosplantsoen dat in 2012 is aangelegd en deels door een nieuw aan te planten bosrand aan de zijde van de Haveloozeweg. Zowel de nieuwe als de bestaande bosranden worden deels aangemerkt als openbaar groen. Op de zijdelingse perceelsgrenzen, grenzend aan openbaar gebied komt een eveneens een bosrand dat deels als openbaar wordt aangemerkt. Op de overige erfgrrenzen worden door de ontwikkelaar en of kaveleigenaar een groene erfscheiding aangeplant.

Oeverzone

Rondom het landgoed ligt water, aan de noord- en oostzijde is dit breed water, dat afstand scheidt tussen beide woongebieden. Hier ligt een oeverzone langs, bestaande uit een flauw natuurvriendelijk talud en een horizontaal deel met wandelpaden. Dit laatste deel is bedoeld voor het onderhoud van het water en de oevers. Aan de zuidzijde ligt een poldersloot. De oeverzones bestaan uit gras en oeverbepanting met hier en daar wat bomen.



Polderweg met bomen/ bosplantsoen aan één zijde en het open landschap aan de andere zijde.



De brink met ontsluiting van de woonkvavels (klinkerbestrating)



Ruimte voor spelen.
Speelveld minimaal 30 m¹ x 40 m¹



5. Stedenbouwkundig programma



Inrichtingsplan

Stedenbouwkundig programma

1. Groen raamwerk (bos en bosplantsoen)
2. Speelvoorziening
3. Parkzone - collectief binnengebied.
4. Wegen, paden
5. Parkeren
6. Brugverbinding
7. Water
8. Percelen
9. bouwvlakken
10. bebouwing

	Bestaande beplanting		Natuurvriendelijke oever (bestaand)		Wandelpad; betontegels of asfalt
	Bestaande beplanting binnen bouwvlak		Percelen / perceelgrens incl. bouwvlak		Rijbaan; Klinkers
	Nieuwe beplanting		Parkeerplaatsen in openbare ruimte; min. 2 per kavel, grasbetonsteen		Rijbaan; Asphalt
	Nieuwe solitaire beplanting		Inrit; A, max. 3,5 m ¹ en B, max. 2 m ¹		Bebouwing (indicatief)
	Nieuwe erfbeplanting; solitair, bosplantsoen of haag		Parkeerplaatsen perceel; min. 3 per kavel		Bebouwing
	Water		Wandelpad; halfverharding (Gralux)		

5. Stedenbouwkundig programma



Inrichtingsplan - Groen

1. Het groene raamwerk (bos en bosplantsoen)

In 2012 zijn rondom de twee landgoedkavels bomen en bosplantsoen ingeplant. De bestaande bosrand is tussen 20 en 30 meter breed. Deze beplanting zal worden aangevuld met nieuw bosplantsoen, zodat rondom het plangebied een bosrand ontstaat van ca. 15 m¹ breed. Rekening houdende met het reeds bestaande bosplantsoen zal bij de inplant een mix worden gemaakt waarbij keuze wordt gemaakt uit inheemse beplanting, waaronder onder andere gegroepede- en solitaire bomen:

Gegroepede bomen

Quercus robur	Zomereik
Quercus petraea	Wintereik
Tilia vulgaris	Hollandse linde
Acer platanoides	Noorse esdoorn
Fagus sylvatica	Beuk
Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn
Alnus glutinosa	Zwarte els
Fraxinus excelsior	Gewone els



Bestaande beplanting



Bestaande beplanting binnen bouwvlak



Nieuwe beplanting



Nieuwe solitaire beplanting



Nieuwe erfbeplanting; solitair, bosplantsoen of haag



Water

Solitaire bomen

Quercus robur	Zomereik
Quercus petraea	Wintereik
Tilia vulgaris	Hollandse linde
Acer platanoides	Noorse esdoorn
Fagus sylvatica	Beuk
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Zomerlinde

Voor de struiklaag (onderbegroeiing) kan aan een mengsel van eenstijlige meidoorn, tweestijlige meidoorn, wilde kardinaalmuts, hondsroos, hazelaar, vogelkers, sleedoorn, wegedoorn worden gedacht.

Zowel de nieuwe als de bestaande bosranden worden over een breedte van 10 meter aangemerkt als openbaar groen. Op de zijdelingse perceelsgrenzen, grenzend aan openbaar gebied komt een bosrand van circa 8 meter, waarvan 5 meter als openbaar wordt aangemerkt. Op de overige erfgronden worden door de ontwikkelaar hagen geplant met gebiedseigen soorten (zoals meidoorn, haagbeuk, gewone liguster). Een deel van het reeds aangeplante bosplantsoen bevindt zich binnen de bouwvlakken. Door dat er reeds een groensingel met een breedte van 10- 20 m¹ gewaarborgd wordt, mag het deel dat zich binnen het bouwvlak bevindt worden verwijderd. Het overige bos en de hagen op de privégronden moet zoveel mogelijk gehandhaafd worden (koopcontract/ kettingbeding!). Het onderhoud hiervan ligt bij de verschillende eigenaren van de kavels. Mogelijk is dit in een gezamenlijk onderhoudscontract onder te brengen bij een hovenier.

5. Stedenbouwkundig programma



Inrichtingsplan - Groen

2. Speelvoorziening

Binnen de gehele bestemming groen zijn speelvoorzieningen toegestaan. Langs het noord-zuid verbindingspad, in het verlengde van de Wilgenlaan, is echter een ruime locatie beschikbaar voor de aanleg van een speelvoorziening. Deze locatie is direct vanuit De Nieuwe Gooye bereikbaar. De Speelvoorziening bestaat uit een speelveld van ca. 1.200 m² (circa 40 x 30 meter).



5. Stedenbouwkundig programma



Inrichtingsplan - wegen en paden

3. Parkzone - collectief binnengebied

4. Wegen en paden

Rondom het landgoed ligt een wandelplad over de oeverzone. Aan de zuidzijde is dit een verhard betonpad. Dit pad dient tevens als voetpad langs de Haveloozweg. Aan de noordzijde wordt een halfverhard pad aangelegd. De paden worden op een breedte van 2 meter aangelegd. Het halfverharde pad zal in de loop van de tijd smaller worden, tot de breedte van het regelmatig belopen deel. De routes rondom het plangebied zijn onderling verbonden door dwarspaden, die tevens een doorzicht bieden naar het buitengebied. De belangrijkste dwarsverbinding verbindt de Nieuwe Gooye, de Speelvoorziening, het binnengebied van de Smalle Gooye met de Haveloozweg, de rand van het buitengebied. Het woongebied wordt vanaf de Haveloozweg ontsloten door een 5 meter brede weg zonder trottoirs. Het binnengebied heeft een parkachtige uitstraling: het ligt een beetje hol en is in het voorjaar bezaaid met kleine bollen (stinzebeplanting). In het binnengebied staan diverse bomen welke het parkachtige benadrukken. De weg is onderdeel van het groen en ligt daarom los van de erfgrenzen (circa 3 meter). Gezien het kleine aantal verkeersbewegingen is er voor gekozen geen trottoirs aan te leggen om zo het parkkarakter te versterken. Er ontstaat zo een meer intiem, cultureel binnengebied tegenover de natuurlijke open buitenrand als overgang naar het water en de polder. De weg bestaat uit klinkers, die passen bij het natuurlijke karakter van het woongebied en de nieuw te bouwen woningen. Inrichtingselementen, zoals openbare verlichting, zitbanken, speelvoorzieningen zullen nader bepaald worden conform de vigerende LIOR.

-  Wandelpad; halfverharding (Gralux)
-  Wandelpad; betontegels of asfalt
-  Rijbaan; Klinkers
-  Rijbaan; Asfalt



5. Stedenbouwkundig programma





Profiel 1



Profiel 2

Profielen: DS&L en TLU landschapsarchitecten

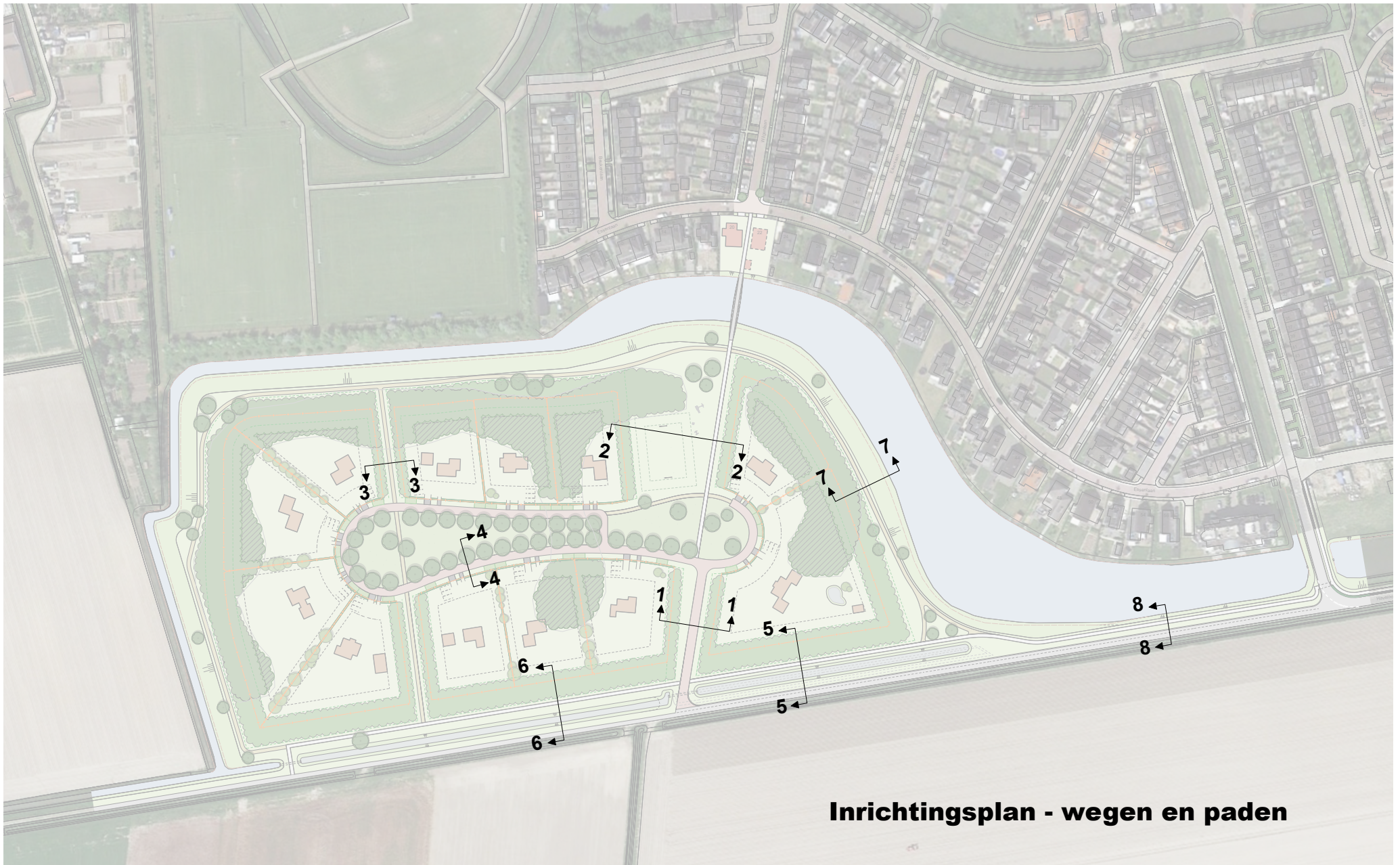
Profiel 1

Entree vanaf de Haveloozeweg:
Deze weg ligt op de zichtlijn tussen het noordelijk gelegen woongebied en de polder. Deze zichtlijn moet dus open blijven. Daarom is er voor gekozen naast de weg aan beide zijden een grasberm van minimaal 3 meter te leggen. In de richting van het middengebied verbreedt de grasberm tot circa 10 meter aan de westzijde. De weg zelf is 5 meter breed. Tussen de bermen en de erfgransen komt bosplantsoen te staan met bomen.

Profiel 2

Dit profiel laat de open speelruimte zien die langs één van de dwarsverbindingen ligt. Ook hier liggen grasbermen en bosplantsoen tussen de weg en de erfgransen. Het speelveld is circa 30 tot 40 meter breed en heeft een totaal oppervlakte van ca. 1.500 m².

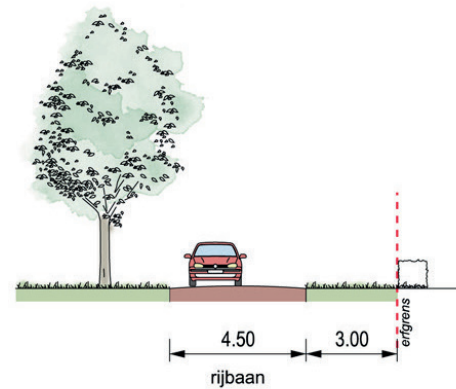
5. Stedenbouwkundig programma



Inrichtingsplan - wegen en paden



Profiel 4

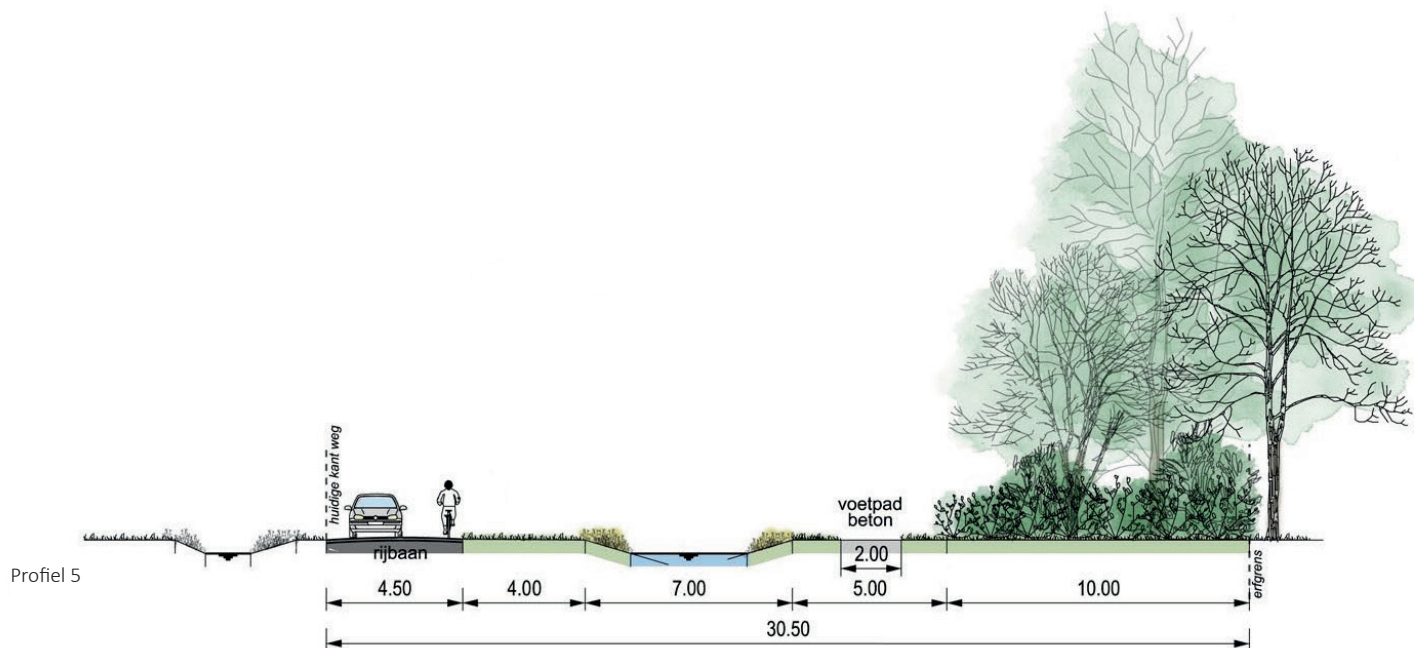


Profiel 3

Het groene middengebied wordt aan beide zijden met het water verbonden door een voetpad, ook hier weer met grasbermen en bosplantsoen.

Profiel 4

De ontsluitingslus is 4,50 meter breed, een informele weg die de kavels ontsluit.



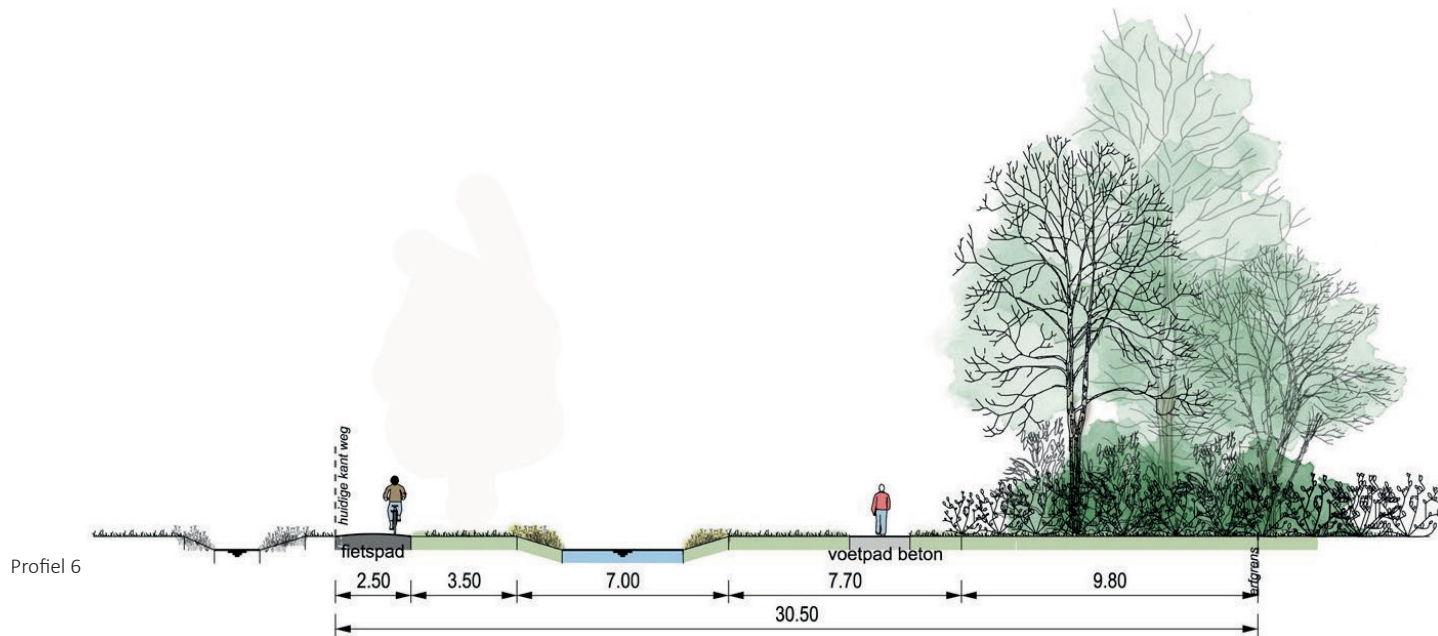
Profiel 5

Dit profielen is genomen over de Haveloozweg met sloot en oeverzone/boszone. De Haveloozweg is hier verbreed i.v.m. het autoverkeer.

5. Stedenbouwkundig programma



Inrichtingsplan - wegen en paden



Profiel 6

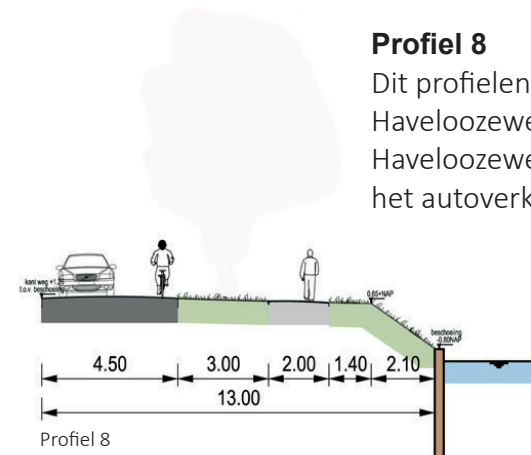
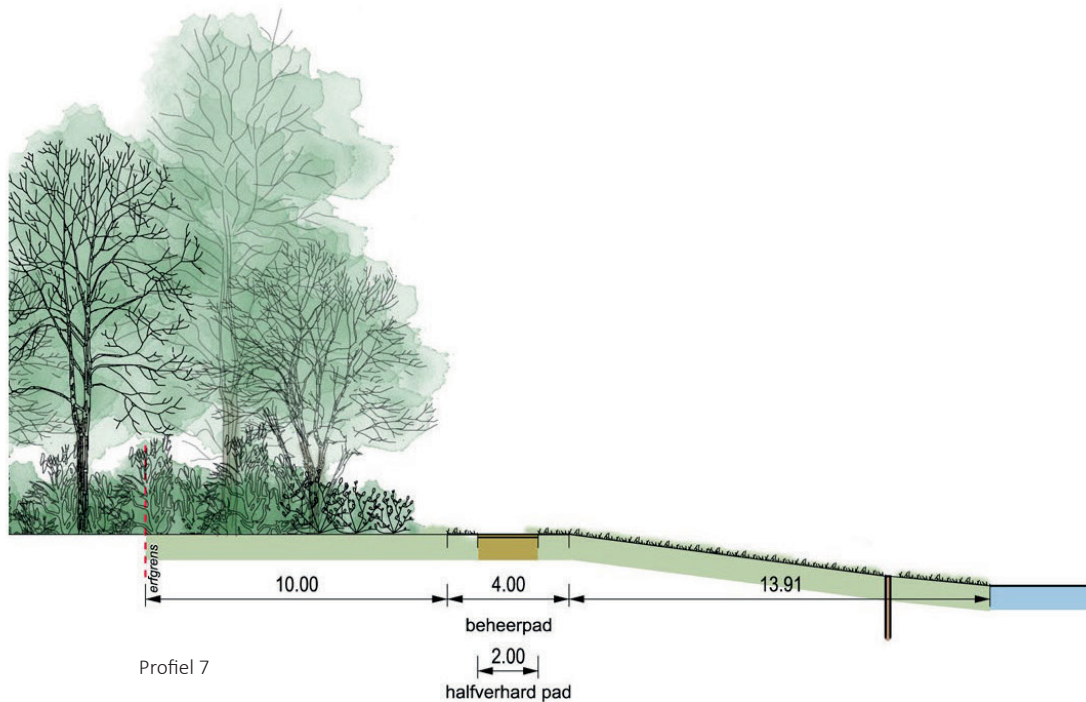
Dit profiel is genomen over de Haveloozweg met sloot en oeverzone/boszone. Er is rekening gehouden met de mogelijke toekomstige verbreding van de Haveloozweg.

Profiel 7

Dit profiel laat de oeverzone/boszone aan de noordzijde zien. Hier ligt een flauwe, natuurlijke oever en over het horizontale deel ligt een halfverhard pad.

Profiel 8

Dit profiel is genomen over de Haveloozweg met waterzone. De Haveloozweg is hier verbreed i.v.m. het autoverkeer.



5. Stedenbouwkundig programma



Inrichtingsplan - Parkeren

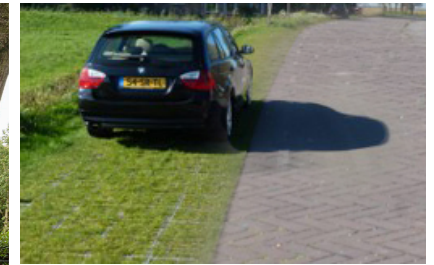
5. Parkeren en erfgrans

Op elk perceel worden minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. De maximale breedte voor de oprit voor de auto is 3,50 meter. Separaat mag nog een doorgang op de erfgrans worden gemaakt van maximaal 2 meter breed.

De erfgrans aan het binnengebied en tussen twee kavels bestaat uit een haag met minimale hoogte 1,20 m of een combinatie van een hekwerk met haag erachter. Aan het binnengebied liggen in de 3 meter strook tussen de kavel en de wegverharding per woning 2 bezoekersparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn "groen" ingericht. Ze bestaan uit gras met daaronder een versteviging van honingraatvormig beton of kunststof.



Bermversteviging t.b.v. parkeren in openbare ruimte



Poort/ hekwerk tussen hagen als erf scheiding



Inrit; A, max. 3,5 m¹ en B, max. 2 m¹



Parkeerplaatsen in openbare ruimte; min. 2 per kavel, grasbetonsteen



Parkeerplaatsen perceel; min. 3 per kavel

5. Stedenbouwkundig programma



Inrichtingsplan - water/ brugverbinding

6. Brugverbinding

De verbinding tussen de Essenlaan, in het verlengde van de Wilgenlaan en de Smalle Gooye is een duurzame en onderhoudsarme brugverbinding van staal of composiet materiaal. Gezien de benodigde overspanning zal een tussensteunpunt (van beton) noodzakelijk zijn. De doorvaarthoogte van de brug is minimaal 1,2 m¹. Het kleurgebruik is rustig en passend bij het natuurlijke karakter van de Smalle Gooye.



7. Water

Rondom de Smalle Gooye ligt water, aan de noord- en oostzijde is dit breed water, dat afstand scheidt tussen beide woongebieden. Het wateroppervlak, inclusief de natuurvriendelijke oevers tussen de Nieuwe- en de Smalle Gooye blijft zoals het nu is. Hiermee wordt voorzien in voldoende waterberging en is het optimaal ingericht voor recreatief gebruik. De Oeverzones bestaan uit ca 10 m¹ talud en een ca 5 m¹ brede onderhoudszone. Aan de zuidzijde van het woongebied liggen enkele wegsloten. De taluds hiervan zijn steiler, maar ook wordt voldoende ruimte voor onderhoud en de aanleg van wandelpaden gereserveerd. De oeverzones bestaan uit gras en oeverbeplanting met hier en daar wat bomen.



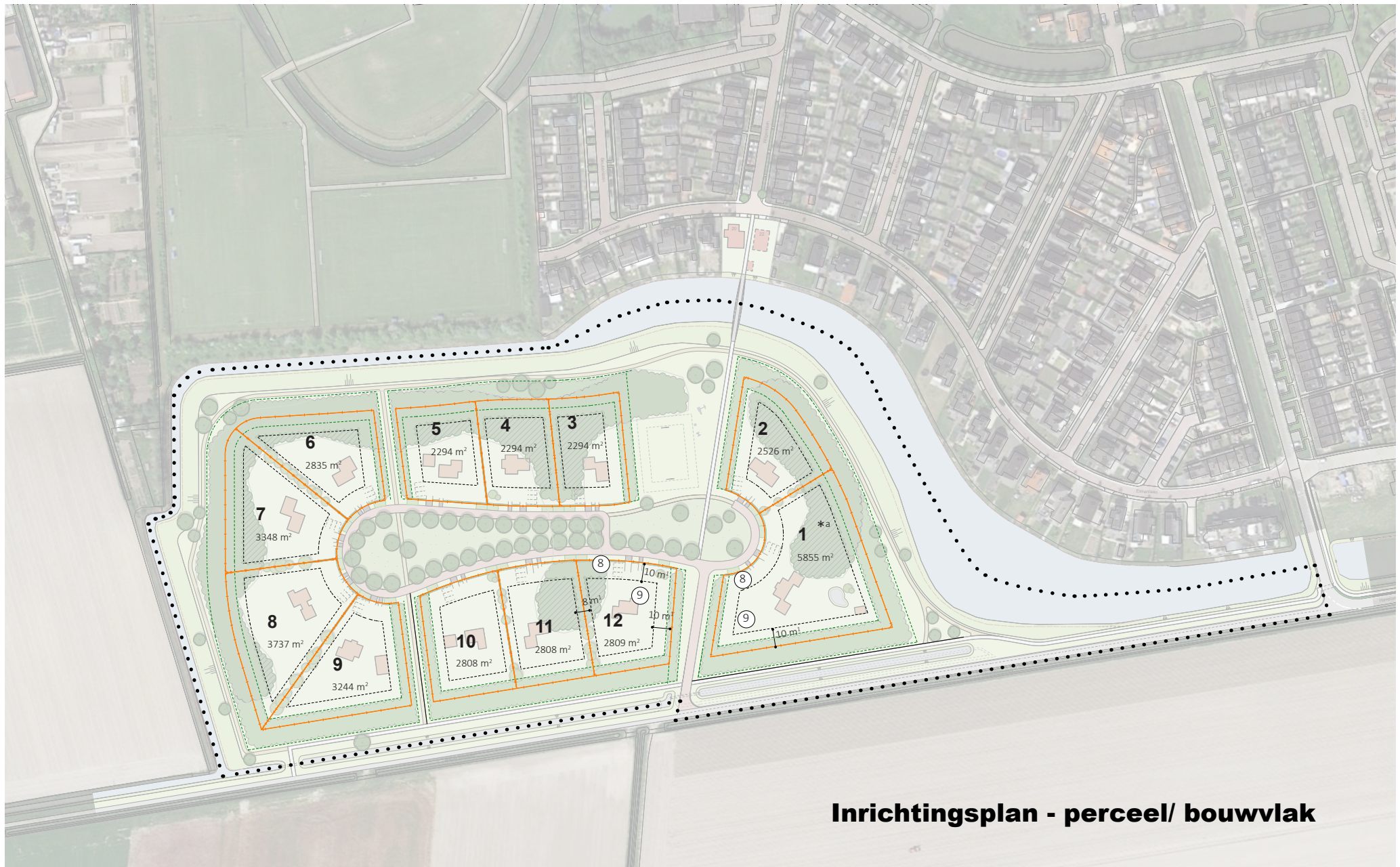
*a)

Voor de gedeeltelijke verbreding van de Haveloozeweg en de aanleg van een voetpad, voor de onsluiting van het woongebied, zal het bestaande talud worden aangepast.



Referentiebeelden van een (composiet) brugverbinding in een parkachtige omgeving

5. Stedenbouwkundig programma



Inrichtingsplan - perceel/ bouwvlak

8. Percelen

1. Van het gehele plangebied, inclusief de helft van het aangrenzende wateroppervlak, is ca. 40% uitgeefbaar, Verdeeld over twaalf uitgeefbare kavels varieert de kavelgrootte van ca. 2300 m² tot 5850 m².

9. Bouwvlak

1. Het bouwvlak ligt op een afstand van 10 m¹ uit de kavelgrens, indien deze grenst aan openbaar gebied. De afstand van het bouwvlak tot de onderlinge kavelgrenzen is minimaal 4 m¹. In de zone tussen bouwvlak en kavelgrens is geen bebouwing toegestaan. Hierdoor wordt voldoende afstand gecreëerd tot het openbaar gebied, zodat deze visueel groter beleefd wordt, dan deze in werkelijkheid is. Een deel van het reeds aangeplante bosplantsoen bevindt zich binnen de bouwvlakken. Doordat er reeds een groensingel met een breedte van 10-20 m¹ gewaarborgd wordt, mag het deel dat zich binnen het bouwvlak bevindt worden verwijderd. Zie *a



40% uitgeefbaar
60% openbaar



Percelen / perceelgrens incl. bouwvlak



Bestaande beplanting binnen bouwvlak

5. Stedenbouwkundig programma



Inrichtingsplan - bebouwing (indicatief)

10. bebouwing

1. Daar het oorspronkelijke plan uit ging van twee landhuiskavels, gericht op het open landschap en tegen een groen decor, is met de transformatie naar bouwkavels gekozen voor een meer introvert karakter. Door te voorzien in een sterk raamwerk van opgaand groen is het mogelijk om de architectuur van de bebouwing op de twaal landhuiskavels meer individueel vorm te geven, waarbij een verscheidenheid aan stijlen mogelijk is. Ondanks dat verschillende stijlvormen mogelijk zijn, zal een bouwplan worden beoordeeld op de volgende aspecten:

- situering
- massa en vorm
- maat en schaal
- gevelkarakteristiek
- detaillering
- materiaalkeuze, kleurstelling en textuur



Bebouwing (indicatief)



Bebouwing (bestaand)

6. Beeldkwaliteit



Inrichtingsplan - bebouwing (indicatief)

1. De plaatsing en oriëntatie bebouwing.

- Een heldere rooilijn is niet gedefinieerd. De Bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, waarbij de plaatsing en de oriëntatie van de bebouwing binnen het bouwvlak vrij is.

2. Massa en vorm

- De hoofdvorm is maximaal 2 lagen met kap of maximaal 2 lagen bij een platdakconstructie. Er dient een duidelijk onderscheid te bestaan tussen het hoofdgebouw en aan- uit- en bijgebouwen. Aan- uit en bijgebouwen mogen voor de voorgevel gebouwd worden. Het maximaal bebouwd oppervlak varieert per kavel en is afhankelijk van de grootte van de kavel. T.a.v de massa en de vorm gelden de volgende uitgangspunten:
- De oppervlakte aan hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 15% van het bouwvlak.
- De goothoogte voor woonhuizen met kap is maximaal 7 m¹.
- De bouwhoogte voor woonhuizen met kap bedraagt maximaal 13 m¹.
- De bouwhoogte voor woonhuizen met plat dak bedraagt maximaal 7 m¹.
- De bouwhoogte voor woonhuizen met een afgeknotte kap bedraagt maximaal 13 m¹.
- De hellingshoek van de kap ligt tussen de 25° en de 60°.
- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale goothoogte van 4 m¹ en kunnen voorzien worden van een kap. De maximale hellingshoek van de kap is 60°.



6. Beeldkwaliteit



3. Maat en schaal

- De woning dient (na volgroeïing van het groene raamwerk) tussen het groen te staan. Het bouwvolume is ondergeschikt aan het groene raamwerk. Differentiatie in de bouwmassa is daarom, zeker bij grotere bouwvolumes, gewenst. Hiermee wordt voorkomen dat men een te groot bouwvolume ervaart en wordt beter aangesloten op de schaal van de omgeving.

4. Gevelkarakteristiek

- De autonome woningen zijn slechts met één gevelzijde gericht op het openbare binnengebied. De andere gevels worden door de groensingels afgeschermd van het openbaar gebied. De geleiding van de naar het openbaar gebied gerichte gevel kan zowel horizontaal als verticaal, of een combinatie van beide zijn en de gevelindeling is open en er is voldoende relatie met het openbaar gebied en de ruime voortuin.

5. Detaillering

- De detaillering sluit aan op de gekozen bouwstijl, modern of klassiek en wordt consistent toegepast.

6. Materiaal, textuur, kleurgebruik bebouwing

- De te gebruiken bouwmaterialen en producten zoals gevelstenen, keramische dakpannen, riet, houten geveldelen, maar ook compositie, kunststof en aluminium materialen kunnen toegepast worden mits deze een 'natuurlijke' uitstraling te hebben en goed aan te sluiten op de directe omgeving en toegepaste bouwstijl. Een ingetogen materiaal- en kleurgebruik verdient de voorkeur. Het toepassen van sterk contrasterende materialen en heldere kleuren dient te worden voorkomen.

