



Randvoorwaarden scheppen

KLOOSTERDIJK - WESTERWEG

april 2019



1. Vrijstaande woning, brede voortuin, terug liggende rooilijn



2. Brede voortuin, terug liggende rooilijn met bijgebouw



3. Rooilijn naar voren, smalle voor terrein



4. Rooilijn naar voren, smalle voor terrein



5. Woning direct op rooilijn, geen voortuin



6. Bedrijven, lange gevels



7. Bedrijven, lange gevels

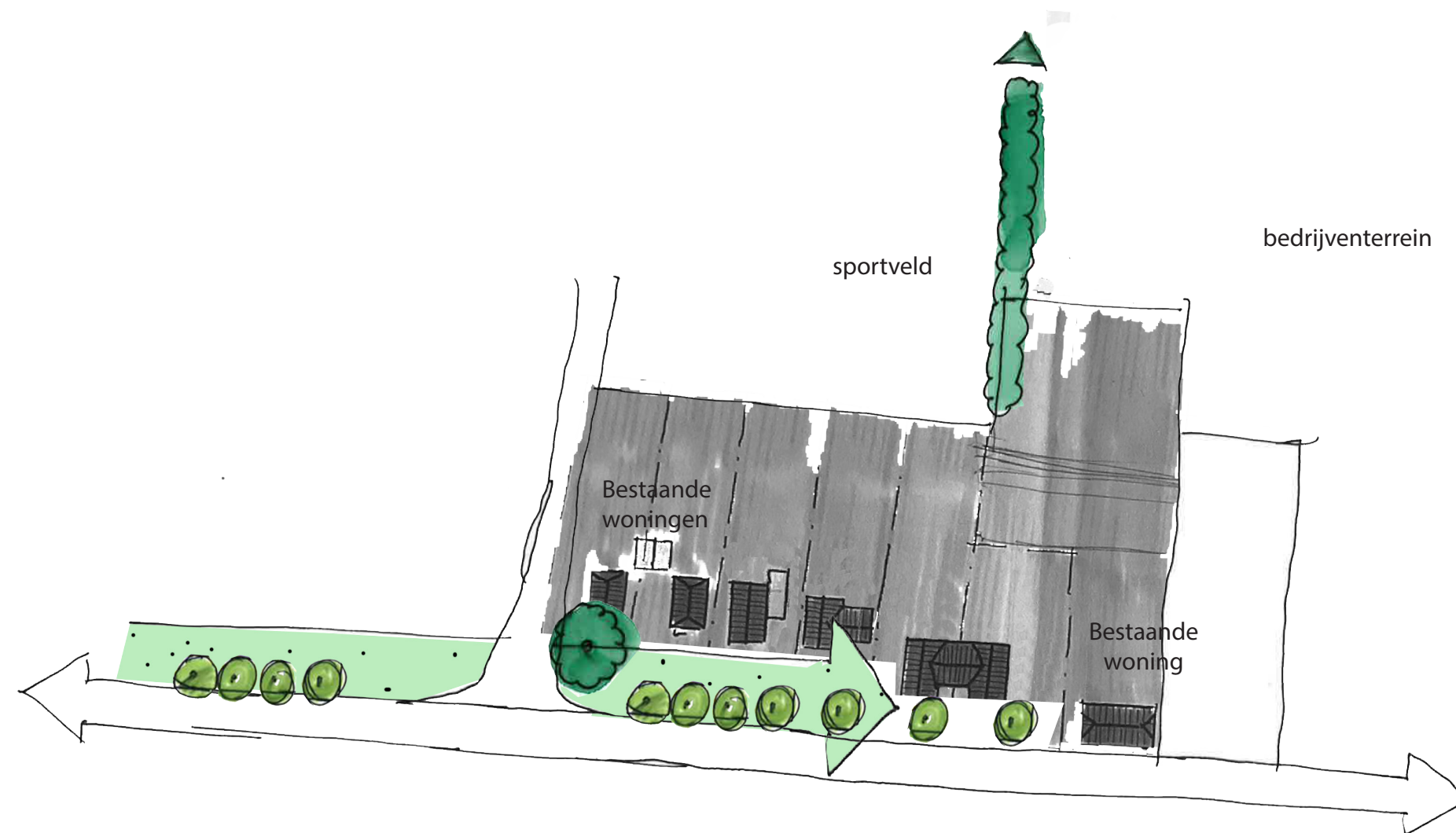


Analyse omgeving

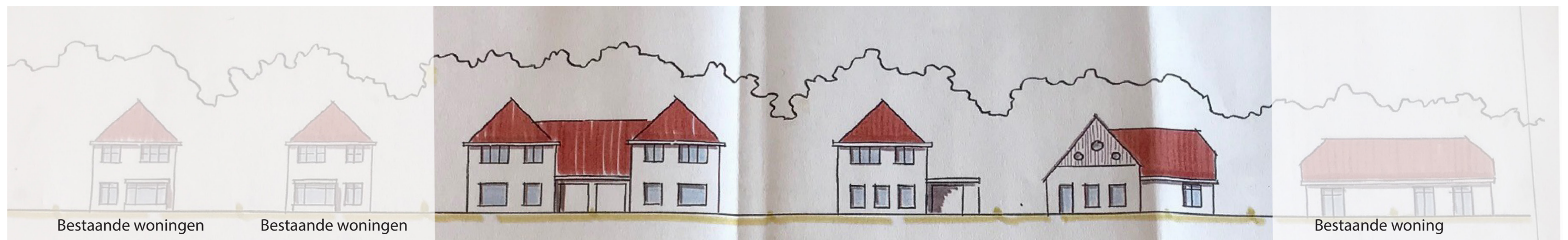
Beerzerveld-Kloosterdijk is een groepering van bebouwing in het oosten van de gemeente Ommen. In en rondom Beerzerveld-Kloosterdijk staat diverse en soms karakteristieke lintbebouwing. Op het kruispunt aan de Kloosterdijk liggen vooral bedrijven met 1 tot 2 bouwlagen.

Langs Westerweg is de morfologie vooral opgebouwd uit kleine vrijstaande woningen als hoofdvolume van vooral één bouwlaag met dak. Op het achtererf zijn hier en daar bijgebouwen te vinden. Diversiteit in gevelbeeld is sterk zichtbaar. Langs de Westerweg ten westen van het plangebied is er een duidelijke verspringing in de rooilijn. Hierdoor krijgen woningen soms een diepe en soms een ondiepe voortuin.

Ten oosten van het plangebied vanaf het sportpark tot aan de brug is het dichterbouwd met ondiepere bebouwing, twee bouwlagen en ingeklemd tussen kanaal/Westerweg en sportveld/bedrijventerrein in de achtertuin.



Plattegrond huidige verkavelings principe



Gevelaanzichten

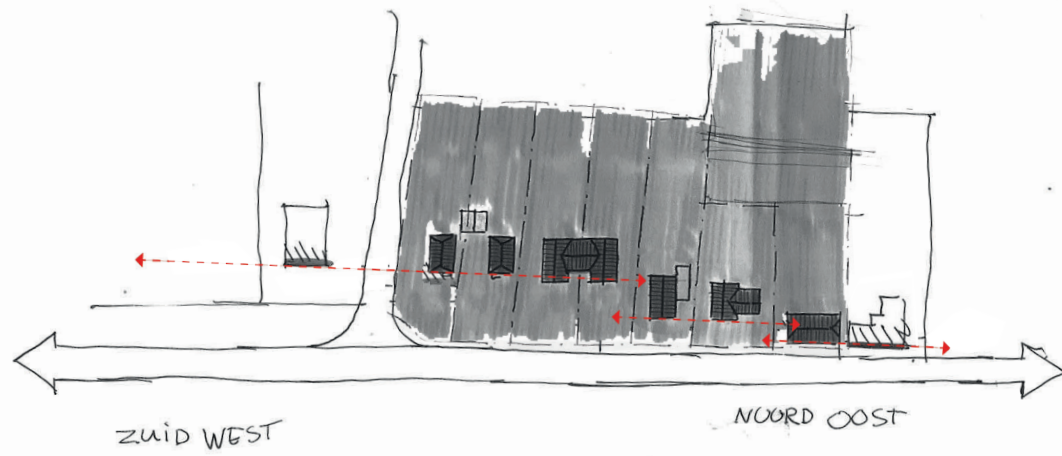
Reactie op ontwerp

Morsink Architecten heeft een ontwerp gemaakt voor het plangebied. In het ontwerp komen een beperkt aantal type woningen naar voren, namelijk vooral royale vrijstaande woningen.

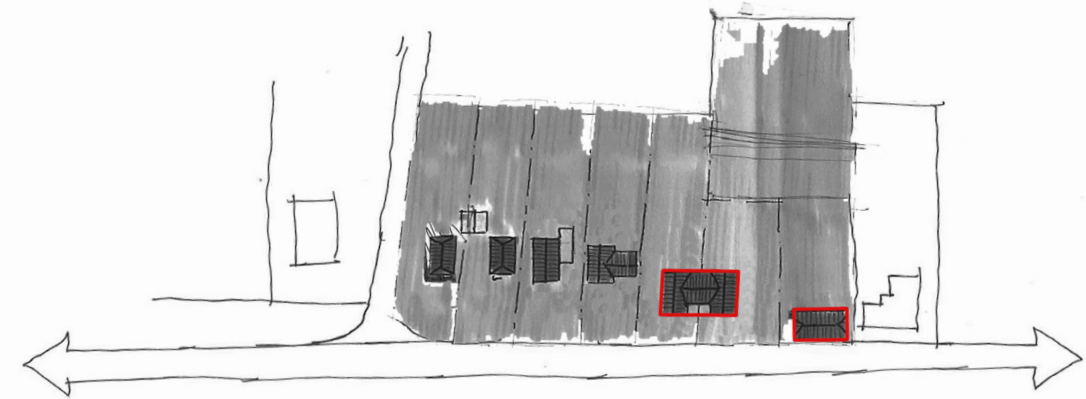
In de schets is er weinig diversiteit in gevelbeeld te zien. De gevels zijn duidelijk familie van elkaar. In de analyse is te zien dat er een breed pallet is aan dakrichtingen, gevelmaterialen en dakbedekkingen. In het ontwerp zou hier meer nagekeken moeten worden om het aan te laten sluiten bij de omgeving.

Op de plattegrond is te zien dat de huidige rooilijn verspringt. Het aanhechten van de twee verschillende rooilijnen biedt kans om de lintstructuur te versterken. De verspringen van de rooilijn is ook kenmerkend voor het gebied zowel langs Kloosterdijk en Westerweg. Helaas laat het huidige ontwerp een vijf-trapse verspringing in rooilijn zien. Dit zorgt voor verrommeling en leidt af van de heldere lintstructuur.

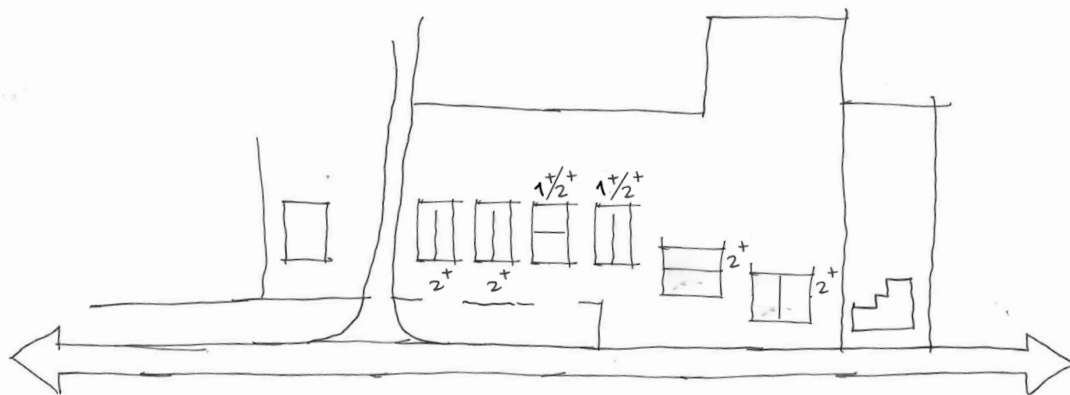




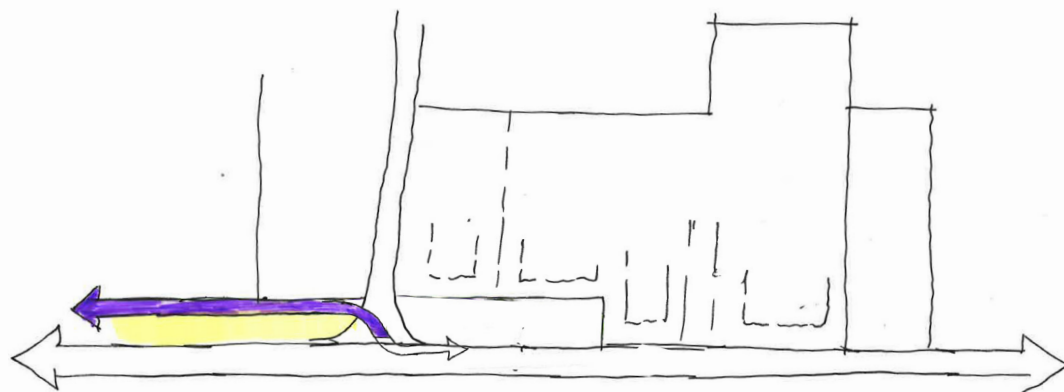
Voorgevelrooilijn



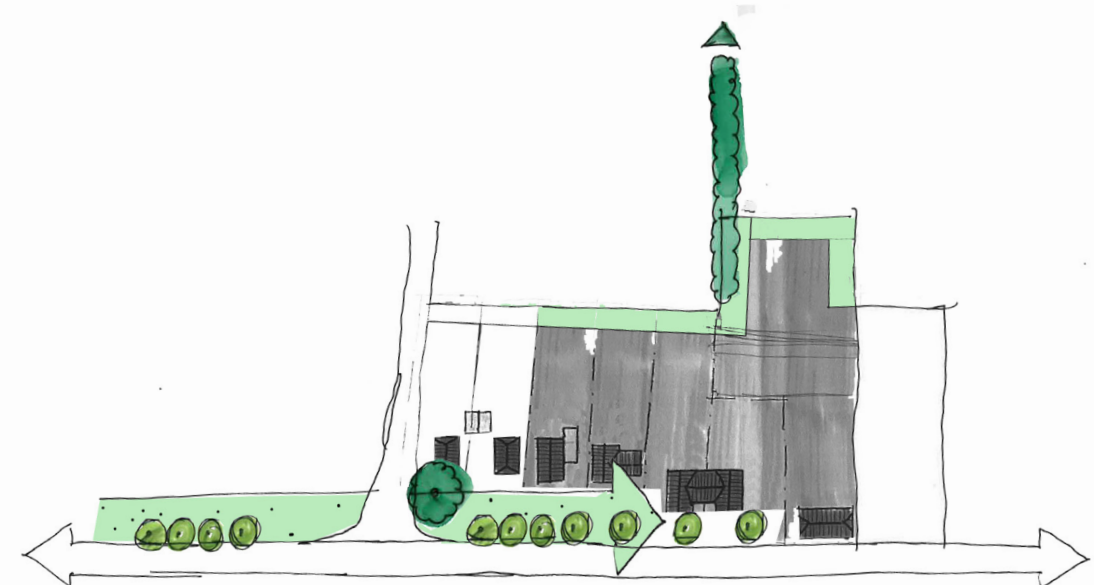
Hiërarchie in volume



Bouwhoogte en kaprichtingen



Openbare ruimte



Groen

Randvoorwaarden

Voorgevelrooilijn

De voorgevel rooilijn verspringt getrapt van zuidwest naar noordoost. Het is een geleidelijke verspringing tussen het buitengebied met een ruime en diepe voortuin naar een ondiepe voortuin meer in de kern van het “dorpje”.

Grote volumes aan de straat

Aan de Westerweg staan de grotere volumes met de voorkant gericht op de straat. Dit kunnen ook twee-onder-een kappers zijn.

Bouwhoogte en kaprichtingen

De bebouwing aan de Westerweg is maximaal 2 lagen met een kap. Variatie in bouwlagen en kaprichtingen kan diversiteit in lintstructuur geven. Bijvoorbeeld door toepassing van 1 bouwlaag met kap of twee bouwlagen met kap. De bebouwing heeft diverse kaprichtingen maar geeft wel een rustig beeld.

Openbare ruimte

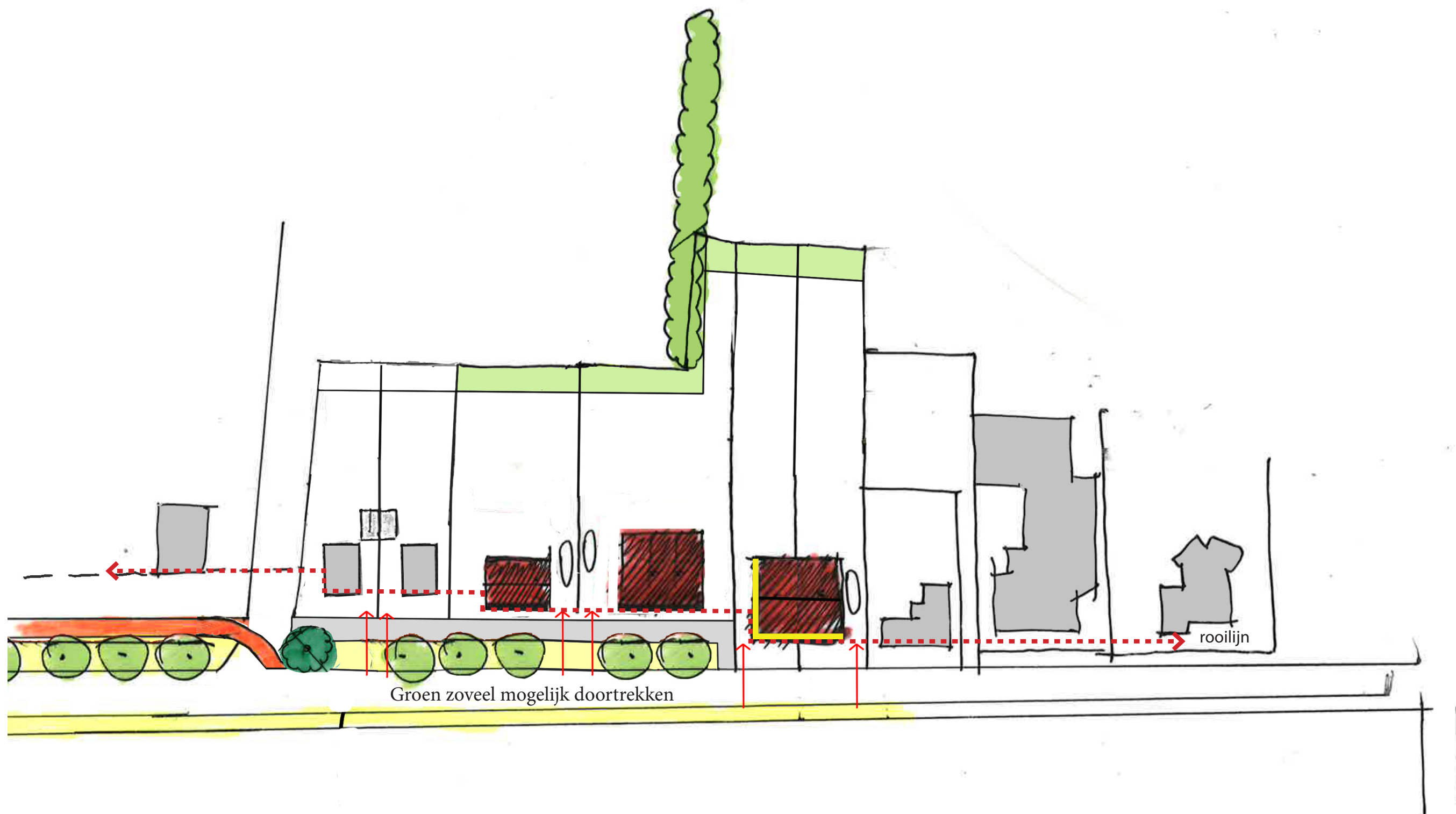
Behoud van fietspad en aansluiten op rijbaan ter hoogte van zijstraat

Groen

Bestaande boom en bomenlaan zoveel mogelijk behouden. Het plan dient in te spelen op bestaand groen. Nieuw groen langs de weg zoveel mogelijk door laten trekken daar waar voldoende ruimte is.

Er komt dus een groenstroom tussen de 2 bestaande woningen aan de westzijde van het plangebied en wordt doorgetrokken in oostelijke richting.

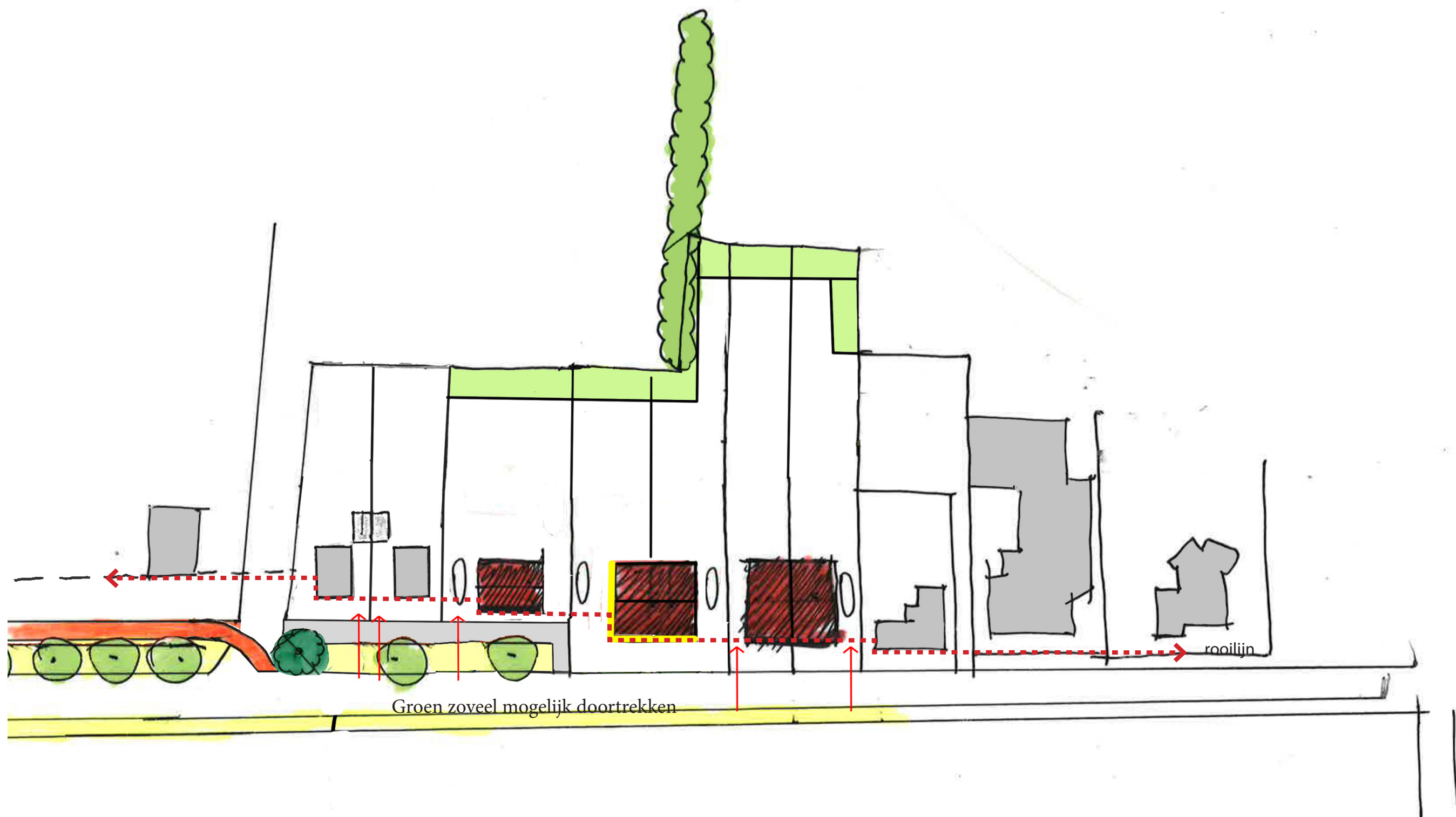
Aan de achterzijde van de percelen komt een groenzone als buffer en afscheiding naar bedrijventerrein en voetbalveld. De breedte is tussen de 5 en 10 meter. Deels is dit al ingevuld met een afwateringssloot.



Model 1

In dit model wordt uitgegaan van royale vrijstaande woningen, tweekap-pers en rijwoningen met ieder gebouw een eigen identiteit. Ze zijn wel familie van elkaar. De verspringing in de rooilijn is meer in oostelijkelijke richting. Het gebouw waar de verspringing komt heeft ook een representatieve zijgevel.

Groen langs de weg wordt nog zoveel mogelijk doorgetrokken in het plan gebied om het woon-karakter te versterken.



Model 2

In dit model is de verspringing van de rooilijn meer in westelijke richting en staan de twee meeste oostelijke nieuwe woningen in gelijke rooilijn. Het gebouw waar de verspringing komt heeft ook een representatieve zijgevel.

De bebouwing kan ook wat grotere volumes zijn van twee-onder-één-kap-pers en een kleinere vrijstaande woning. De kaprichting kan verschillend zijn. Ze zijn wel familie van elkaar.

Groen langs de weg wordt nog zoveel mogelijk doorgetrokken in het plan gebied om het woon-karakter te versterken. In dit model wordt het groen iets minder ver doorgetrokken.