

Toelichting op het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

't Doornslag te Achter-Drempht



Output Projecten B.V.

Mei 2023







Inhoudsopgave

1.	De locatie en haar begrenzing	7
2.	Stedenbouwkundige opzet	9
3.	Gebiedsdekkende (beeldkwaliteits)regels als basis voor ruimtelijke samenhang	20
4.	Beeldkwaliteit	22
4.1	Beeldkwaliteitsaspecten deelgebied entreezone en deelgebied aankomstzone	25
4.2	Beeldkwaliteitsaspecten verblijfszone	29
4.3	Beeldkwaliteitsaspecten Dorpslint Zomerweg	33
4.4	Bouwstenen beeldkwaliteit overgang woning, kavel en openbare ruimte	37



1. De locatie en haar begrenzing

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie 't Doornslag' is gelegen aan de westzijde van de kern, direct aan en achter de Zomerweg. Aan de westzijde vormt het sportpark 't Doornslag de grens van de locatie en aan de noordzijde grenst de locatie aan de Sint Willibrorduskerk. De zuidzijde van de locatie grenst aan het landelijk gebied, de gronden zijn in gebruik als akkerland.

Het terrein is thans in gebruik als parkeerplaats en afvalinzamelingspunt. De parkeerplaatsen ten behoeve van het sportpark 't Doornslag krijgen in het stedenbouwkundig plan een nieuwe plek. Het afvalinzamelingsstation krijgt een nieuwe plek aan Zomerweg op het kermisterrein.



2. Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat er een heldere entree ontstaat vanaf de Zomerweg de buurt in, en een directe relatie legt met 't Hessenhuus en de kleedkamers van HC '03. Het feit dat de route aan de noordzijde direct langs de kerk de buurt insteeft maakt dat deze afslag op een logische en herkenbare plek ligt. De route wordt begeleid door bestaand groen rondom de kerk, en loopt in een vrijwel rechte lijn naar de entree van de voetbalvereniging. Zo is ook de eindbestemming voor de bezoeker van de voetbalvereniging al direct zichtbaar zodra deze de buurt indraait.

Tussen de westelijk gelegen voetbalvelden en de woningen van de nieuwe buurt is een groter parkeerterrein gepositioneerd. Dit parkeerterrein vult letterlijk de tussenruimte tussen het voetbalveld (met bijbehorende geluidsproductie op wedstrijddagen en trainingsdagen) en de woningen. De aankomstzone vormt de schakel tussen de voetbalvereniging, het Hessehuis en de nieuwe buurt. Een (gedeeltelijk vrijliggend) voetpad vormt een veilige en comfortabele toegang naar het Hessehuis en de voetbalvereniging. Daarbij krijgt de voetbalvereniging tevens de mogelijkheid om een nieuwe voorruimte te creëren. Deze voorruimte vormt de nieuwe entree welke middels een directe route vanaf de Zomerweg zichtbaar en bereikbaar is. Het parkeerterrein grenst aan de voorruimte. De straten aan de zuid- en zuidoostzijde van de locatie zijn het domein van aanwonenden; dit zijn

de woonstraten. De profielen van deze straten zijn smaller zodat langsparkeren op de weg onmogelijk is. Het verkeer van en naar de voetbalvelden komt gaat niet via deze woonstraten. De inrichting van de openbare ruimte, met name op de aansluitingen naar de noordwestelijk en noordelijk gelegen straten, zal dit moeten benadrukken en afleesbaar moeten maken.

De woningen welke worden toegevoegd aan het dorpslint van de Zomerweg nemen een eigenstandige positie in. Deze woningen sluiten dan ook met name aan op het karakter van de rest van de Zomerweg en krijgen dus niet zozeer de sfeer of identiteit van het achtergelegen woongebied.

Stedenbouwkundige principes “t Doornslag’ op een rijtje

1. *Houtwallen en houtopstanden behouden en deze geven structuur en sfeer aan het plangebied.*

De locatie is omgeven door groene randen en ook op de locatie is het nodige groen aanwezig. Dit groen bestaande uit houtwallen en houtopstanden wordt als een belangrijke waarde gezien en is als het ‘kapitaal van de locatie’ gewaardeerd en is daardoor mede bepalend voor de stedenbouwkundige opzet en structuur van de buurt. Het groen is daarmee een belangrijke drager en ‘smaakmaker’ van de beoogde omgevings sfeer en -kwaliteit.

Water en groen hand in hand

Een goede waterhuidhouding is van belang voor een goede duurzame instandhouding van de woonbuurt. Om te voldoen aan de behoefte om water in het gebied te bergen, vasthouden en vertraagd af te voeren is het plan voorzien van een aantal groenvoorzieningen welke als wadi worden ingezet. Deels zijn deze plekken ook aangemerkt als parkeervoorziening. In dat geval wordt er gebruikt gemaakt van water doorlatende verharding.



Houtwallen en houtopstanden behouden en deze geven structuur aan het plangebied

2. *Continueren lint Zomerweg: bebouwing welke het karakter van het lint aanvult*

De locatie is bereikbaar vanaf de Zomerweg. De Zomerweg vormt een historisch bepaalde verbinding binnen Achter-Drempt en heeft een belangrijke functie als toegangsweg tot de kern. De Zomerweg laat zich als typisch bebouwingslint herkennen waaraan uiteenlopende bebouwing door de eeuwen heen het huidige waar te nemen beeld bepalen.



Continueren lint Zomerweg: bebouwing welke het karakter van het lint aanvult

3. *Logische aansluiting op het kruispunt Zomerweg-Strengsche Veld*

De locatie gelegen achter de Zomerweg en is als zodanig aangesloten op de kruising Zomerweg-Strengsche Veld. Daarbij wordt de huidige inrit naar het parkeerterrein omgevormd tot de entree tot de buurt.



Logische aansluiting op het kruispunt Zomerweg-Strengsche Veld



Logische aansluiting op het kruispunt Zomerweg-Strengsche Veld

4. *Ringstructuur: onderscheid tussen noordwestzijde ring en zuidoost-zijde*

De verkeerstructuur van de buurt is overzichtelijk en bestaat uit een ringstructuur. Deze ringstructuur maakt het overzichtelijk om verkeersbewegingen in het gebied te organiseren.

De wegen structuur is onderverdeeld in twee deelgebieden. Het noordelijk en noordwestelijk deel van de ringstructuur is zo ingericht dat deze voor wat betreft het parkeren van auto's gebruikt kan worden door bewoners en bezoekers van het voetbalcomplex 't Doornslag. Een trottoir (naast de weg) maakt het veilig en comfortabel wandelen door het gebied mogelijk. Aan de zuid- en zuidoostzijde van de ringstructuur zijn de parkeerplaatsen voor bezoekers van het voetbalcomplex niet voorzien, het parkeren in dit deel van de buurt is bestemd voor de bewoners van de locatie en hun bezoek.

5. Afwisselde woningtypes en afwisselende verkavelingsopzet van de woningen zorgen voor een gevarieerd, dorps beeld

De herontwikkeling van de locatie 't Doornslag' heeft als doel een gemengd en afwisselend woongebied te realiseren waar verschillende typen woningen het beeld bepalen. Er zijn circa 30 woningen voorzien. De woningtypen lopen uiteen van vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen.

Welke woningen waar komen en in welke verhouding zal op basis van de vraag bepaald worden. Het brede palet aan woningtypen welke door een diversiteit aan dakvormen, bouwhoogten en kleur- en materiaaltoepassing zorgt in combinatie met een gevarieerde verkavelingsopzet voor een afwisselende buurt met een kleinschalig en dorps karakter. Dit karakter sluit aan op het dorpse karakter van Achter-Drempht.



Afwisselde woningtypes en afwisselende verkavelingsopzet

6. Toepassen van hagen om groene sfeer van de woonomgeving te versterken

Om er voor te zorgen dat het uiteindelijk gerealiseerde omgevingsbeeld zo groen en vriendelijk mogelijk is worden de kavels op de overgang privé-openbaar en ook op de kavelgrenzen in de voortuinen voorzien van hagen. De toegepaste soort van de hagen kan uiteenlopen waarmee de afwisseling in buurt wordt bevorderd. De toepassing van een haag als zorgt voor eenheid in het beeld en maakt een robuuste overgang tussen de privé- en openbare ruimte.



Toepassen van hagen

Parkeren

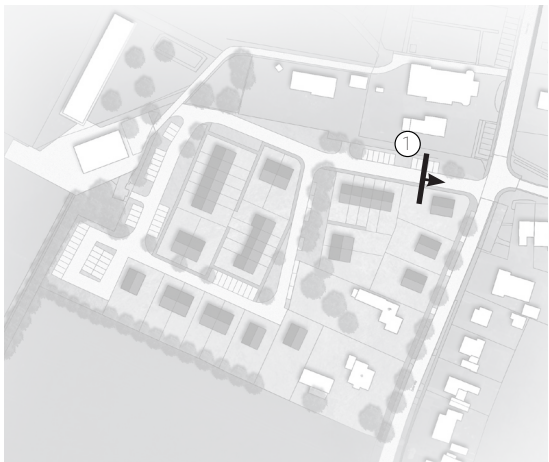
Het plan 't Doornslag zijn op basis van het beoogde woningbouwprogramma en overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormering in het stedenbouwkundig plan 60 parkeerplaatsen

opgenomen. Daarnaast wordt een reservering opgenomen voor 47 parkeerplaatsen welke als compensatie kunnen dienen voor het vervallen van de parkeervoorziening van het Willibrordusplein.



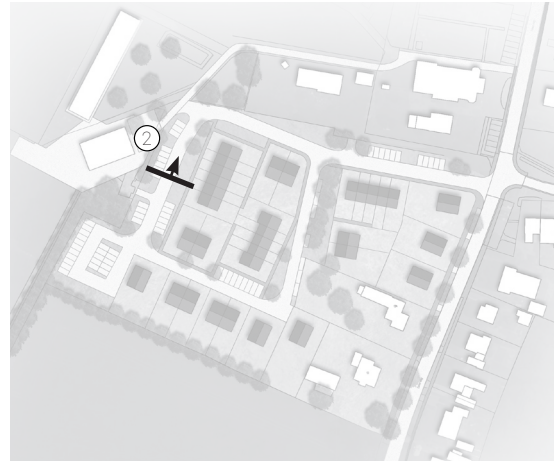


Profielen



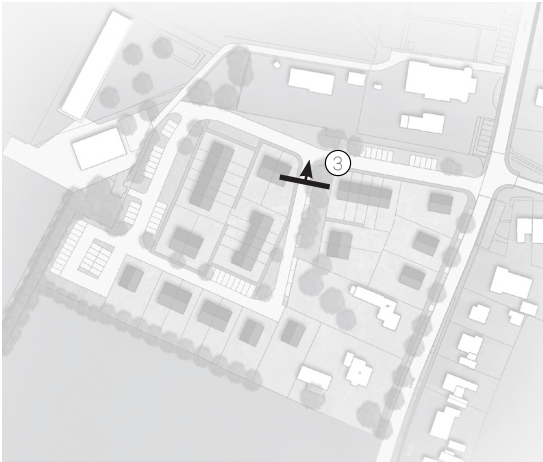
Profiel 1



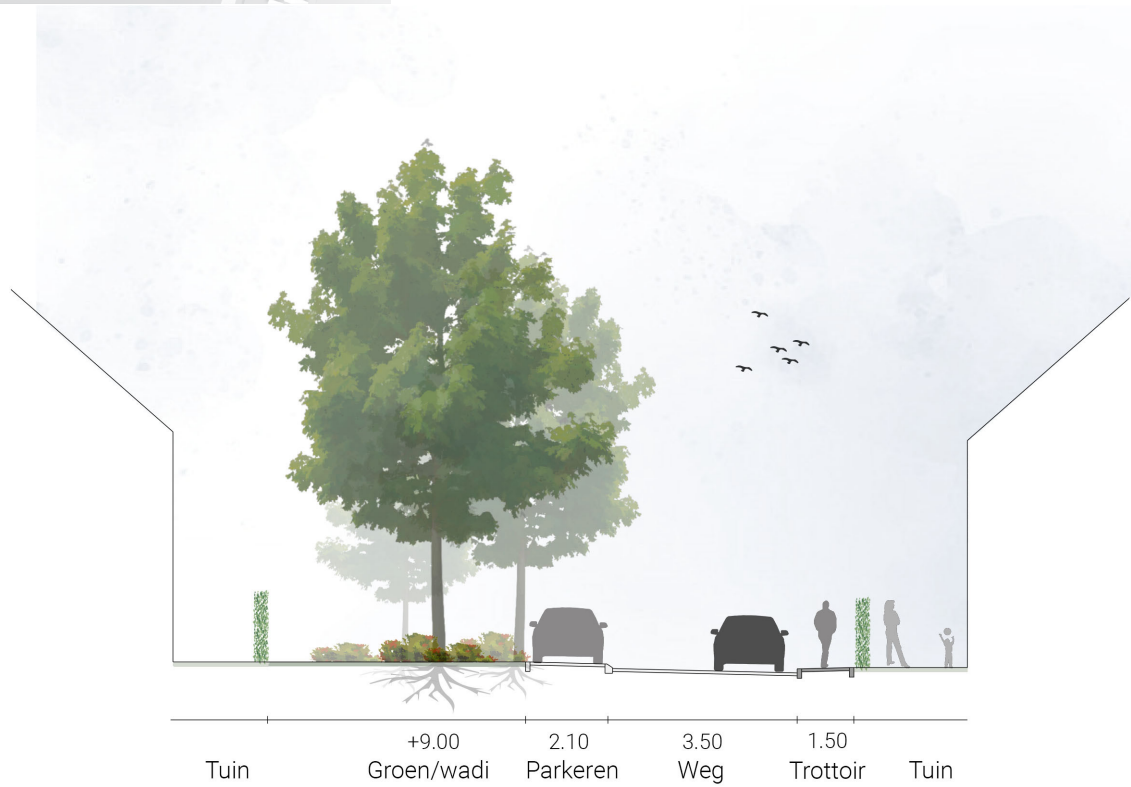


Profiel 2





Profiel 3





3. Gebiedsdekkende (beeldkwaliteits)regels als basis voor ruimtelijke samenhang

Om ook daadwerkelijk een groen en afwisselend dorps woonmilieu te realiseren worden de volgende bouwstenen als gebiedsdekkende (beeldkwaliteits)regels ingezet. Daarbij is een belangrijk doel dat we de samenhang op de schaal van de buurt voelbaar is. Zodanig dat het als buurtje zal gaan functioneren en middels een bijbehorende uitstraling te herkennen is.

Om dit te bereiken zijn de volgende regels van toepassing:

1. Kleine, dorpse bebouwingskorrel

Om aan te sluiten op de geambieerde dorpse uitstraling zijn de verschillende woningtypologieën afwisselend geplaatst, hierdoor ontstaat een sterke menging en kleinschaligheid. Daar waar rijwoningen worden toegepast zijn deze bouwblokken bij voorkeur zo kort mogelijk gemaakt zodat aangesloten wordt op de fijnmazige bebouwingskorrel van Achter-Drempt. Om dit fijnmazige beeld ook bij langere woonblokken met rijwoningen te bewerkstelligen (4 of meer woningen) wordt deze lengte gebroken door een gevelaccent.

2. Kaprichting en oriëntatie hoekwoningen

Er wordt gekozen voor de eenvoud van zadeldaken om het gebied een sterke samenhang te geven. Als verbijzondering is een samengestelde kap (dwars) mogelijk, en bij de vrijstaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied is als verbijzondering een enkele keer een plat dak mogelijk.

Op belangrijke zichthoeken in het plan wordt een bijzondere hoekoplossing voorgesteld waarbij de

hoekwoning een samengestelde (dwars)kap krijgt. Hoekwoningen op de hoek van twee openbare ruimtes krijgen een tweezijdige oriëntatie waarbij de woning als het ware twee voorgevels krijgt.

3. Uitstraling en materialisering: bebouwing

Om de samenhang op buurtniveau te bewerkstelligen -en om dissonanten te voorkomen-, en om de buurt aan te laten sluiten op de omgeving wordt een terughoudend kleurenpalet voorgesteld en kiezen we ervoor om qua materialisering aan te sluiten op de reeds aanwezige materialisering aan de doorgaande linten van Achter-Drempt.

Ingezet wordt op een consequente toepassing van baksteen als hoofdgevelmateriaal. Ook hout en stucwerk mogen gebruikt worden als hoofdgevelmateriaal in alle deelgebieden behalve de Zomerweg. Binnen dit hoofdgevelmateriaal zijn verbijzonderingen aangebracht in de vorm van gevelaccenten. Deze gevelaccenten mogen in een afwijkend materiaal (en kleur, maar wel binnen het pallet) uitgevoerd worden, maar zijn wel altijd ondergeschikt aan het hoofdgevelmateriaal.

Het kleurenpallet sluit aan op de omgeving, zowel op de gebouwde omgeving zoals de kern, maar ook op de meeste andere (lint)bebouwing aan de Zomerweg. Het terughoudende kleurenpallet is bovendien zo gekozen dat signaalkleuren voorkomen worden en daarmee het omliggende landelijke gebied om een ongewenste manier domineren.

4. Erfafscheidingen

Kenmerkend voor het plan zijn de bestaande houtwallen en grote bomen in de omgeving. Het plan is zo opgezet dat de wegen en paden zoveel mogelijk parallel lopen aan dit groen waardoor dit groen beeldbepalend zal worden in de buurt. Om dit nagestreefde groene karakter verder te versterken worden alle erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte groene erfafscheidingen. Een lage haag rondom de voortuinen en zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte wordt overal toegepast. Bij zijtuinen en achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte kan dit ook in vorm van hoge groeischermen. De erfafscheidingen van de woningen gecultiveerde hagen of groeischermen en vormen de overgang tussen privé en openbaar. Dit gecultiveerde (groene) beeld contrasteert fraai met het wild groeiende beeld van de houtwallen.

Een aparte categorie vormen de erfafscheidingen die samenvallen met een bestaande houtwal.

De erfafscheiding bestaat in deze situatie enkel uit de houtwal. De houtwal blijft gehandhaafd.

Daar waar de achtertuinen niet grenzen aan de openbare ruimte is de keuze vrij. Deze erfafscheidingen hebben immers geen invloed op de beeldkwaliteit gezien vanaf de openbare ruimte.

5. Uitstraling en materiaalkeuze: openbare ruimte

De ambitie om een groene, dorpse, gevarieerde, maar samenhangende buurt te realiseren willen we ook bewerkstelligen door ook voor de openbare ruimte eenheid in materialisering aan te brengen. Voor de daadwerkelijke materiaalkeuze wordt vanzelfsprekend aangesloten op de wensen en eisen die de gemeente aan de inrichting van de openbare ruimte.

Nadere uitwerking van de openbare ruimte zal volgen in een inrichtingsplan openbare ruimte. Toch zijn er wel een aantal aspecten met betrekking tot de materialisering te benoemen. Zo zijn alle straten verblijfsgebied. Klinkerverharding is daarbij passend. Dit in contrast tot de geasfalteerde Zomerweg. Alle wegen worden in dezelfde materialisering en kleur uitgevoerd. Dit zorgt voor de gewenste ruimtelijke samenhang. Op kruisingen worden drempels of plateaus toegepast. Daar waar trottoirs worden aangelegd zijn deze in dezelfde materialisering als de overige trottoirs in Achter-Drempt.

4. Beeldkwaliteit

Deze beeldkwaliteitsvisie heeft als doel de beeldkwaliteit te borgen in het plan, naar de waarden die we in de nieuwe buurt willen creëren. Tevens is er aansluiting gezocht op de welstandsnota.

Primair zijn er regels en richtlijnen opgesteld voor de woningen en de private percelen.

De beeldkwaliteit in dit plan vormt een aanvulling op de welstandsnota. Waar de nota ophoudt gaat deze visie verder en wordt deze meer concreet.

In de welstandsnota is Achter-Drempt (inclusief het plangebied) getypeerd als 'nieuwe stads- en dorpsgebieden'. In dit type gebied zie je naast de historisch gegroeide bebouwing 'langs oude wegen' dat er vanaf 1950 bij haast alle kernen planmatige uitbreidingen gemaakt zijn. Ook in Achter-Drempt is dit zichtbaar, waarbij de Zomerweg als 'oude weg' kan worden aangemerkt.

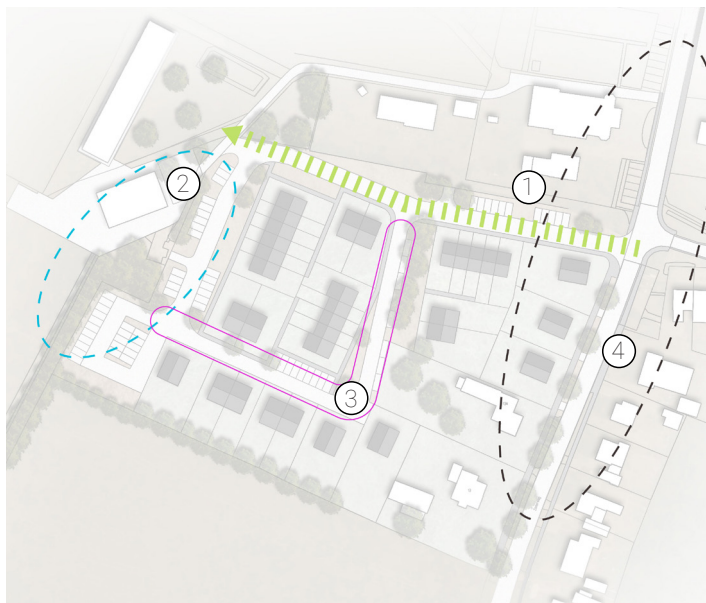
De welstandsnota benoemt een aantal kenmerken voor het gebiedstype 'nieuwe stads en dorpsgebieden'. Het gaat om planmatige buurten, vaak met een 'tuindorp-profiel'. De bebouwing is vaak traditioneel en landelijk. Woningen bestaan uit één of twee bouwlagen. Voor het materiaalgebruik geldt dat het gaat om rustige gedekte tinten en natuurlijke materialen zoals baksteen, pannen en hout.

Daar waar relevant is, wordt aangesloten op de ritmiek en de schaal van de bestaande panden in de omgeving. Voor dit plangebied geldt dit laatste voor de nieuwbouw aan de Zomerweg. Het bestaande lint van vrijstaande woningen wordt daar doorgezet. Voor het overige deel van het plangebied geldt dat alle woningen gericht worden op de nieuwe openbare ruimte. Dit deel van de wijk krijgt een eigen karakteristiek die past bij het huidige tijdsbeeld en tegelijkertijd aansluit op het landelijk-dorpse karakter van Achter-Drempt.

Beeldkwaliteit per deelgebied

Het plan beoogt te komen tot een woonbuurt met schaal en samenhang die aansluiting vindt bij de karakteristiek van Achter-Drempt. Ook beogen we voldoende diversiteit en afwisseling binnen de buurt zelf te realiseren. Om dit te bereiken zijn er vier deelgebieden te onderscheiden, elk met een andere sfeer die de boventoon voert. Per deelgebied is voorzien in een set beeldkwaliteitsregels.

Tussen de verschillende deelgebieden onderling is een verschil wenselijk opdat er bescheiden verschillen in sfeer ontstaan. Door de eenvoudige opzet van het plan en de keuze voor de regels ontstaat er enerzijds samenhang en is anderzijds het verschil tussen de deelgebieden verrijkend voor het geheel.



Zones beeldkwaliteit

1. De entreezone: het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat er een heldere entree is vanaf de Zomerweg de buurt in. Hierdoor is er een directe aantakking op 't Hessenhuus en de gebouwen van het sportcomplex van HC '03. Het feit dat de route direct naast de kerk de buurt insteekt maakt dat deze afslag op een logische en herkenbare plek ligt. De aantakking wordt begeleid door bestaand groen, dat bij de kerk behoort en loopt vervolgens in een vrijwel rechte lijn naar de entree van de voetbalvereniging. Zo wordt ook de eindbestemming voor de bezoeker van de voetbalvereniging al direct zichtbaar zodra deze de buurt binnenkomt.

2. De aankomstzone bij de velden: tussen de westelijk gelegen voetbalvelden en de woningen van de nieuwe buurt, is een groter parkeerterrein gepositioneerd. Dit parkeerterrein vult letterlijk de tussenruimte tussen het voetbalveld en de woningen. De aankomstzone vormt de schakel tussen de voetbalvereniging, het Hessehuis en de nieuwe buurt. Een (gedeeltelijk vrij liggend) voetpad vormt een veilige en comfortabele toegang naar het Hessehuis en het voetbalveldencomplex.

3. De verblijfszone: deze straten zijn het domein van aanwonenden, het zijn de woonstraten waar verblijf dominant is boven verplaatsen. De rijlopers van de straten zijn smaller zodat langsparkeren op de weg onmogelijk is. De straten hebben een informeel karakter waarbij de auto, de fiets en de voetganger de ruimte samen delen. Het verkeer van en naar de voetbalvelden komt en gaat via de 'entreezone'.

4. Dorpslint Zomerweg: dit deelgebied omvat drie woningen. Het doel is dat de nieuwbouw van de woningen en inrichting van de openbare ruimte zo veel als mogelijk aansluit op het karakter van de rest van de Zomerweg. Er wordt hier dus (heel nadrukkelijk) geen eigen sfeer of identiteit nagestreefd.



4.1 Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing entreezone en deelgebied aankomstzone

De entree tot de buurt vanaf de Zomerweg is gelegen direct naast de kerk en de twee volwassen bomen aan beide zijden van deze straat. De bestaande kruising welk reeds als verkeersplateau is uitgevoerd, zal worden uitgebreid om zo als volwaardige ingang tot de buurt te kunnen gaan functioneren.

De entreezone, tevens verbinding in de richting van de sportvelden, welke langs de noordrand van de buurt is gelegen wordt aan de noordzijde geflankeerd door enkele volwassen bomen en een haag. Hoewel deze geen onderdeel uitmaken van de locatie maar van het naastgelegen kavel, zijn deze groenelementen zeer karakteristiek en sfeerbepalend. Daar waar de entreezone overgaat naar de aankomstzone zal de nieuwe entree tot het sportveldencomplex en het Hessehuus ontstaan. Ook hier bepaald de aanwezigheid van een grote boomgroep de sfeer.

Het parkeerterrein krijgt een zo groen mogelijke uitstraling. De reeds aanwezige houtwal langs de voetbalvelden is daarbij van groot belang. Daarnaast is het voornemen de parkeervakken op een aantal plekken te onderbreken, zodat er ruimte is voor groene ruimte en de aanplant van een solitaire boom of boomgroep.

In de deelgebieden entreezone en aankomstzone ligt het trottoir los van de rijloper zodat het sportveldencomplex veilig bereikbaar is voor voetgangers.

De woningen die hier aan de zuidzijde van de verbinding staan en deze als het ware begeleiden staan door de voortuinen op enige afstand van de straat. Om het beoogde groene straatbeeld ook daadwerkelijk te realiseren zijn de voortuinen van de woningen van een lage haag voorzien.

Voor de uitstraling van de woningen geldt dat deze zoveel als mogelijk moet aansluiten op de dorpse bebouwingskorrel en kleinschaligheid van Achter-Drempet. In de bouwstenen voor beeldkwaliteit is beschreven hoe dit kan worden bereikt.

Gebouwtypologie

De woningen zijn als vrijstaand, twee-onder-een-kap en/of in korte rijtjes geplaatst. Ook het toepassen van beneden-bovenwoningen is mogelijk zolang deze in beeld overeenkomen in verschijningsvorm van de grondgebonden woning in twee lagen met een kap. Door de typen gemengd te plaatsen zal een kleinschalig en afwisselend beeld ontstaan.

Hoofdvolume en bouwlagen

De bouwvolumes hebben een duidelijk herkenbaar hoofdvolume, de opzet is traditioneel waarbij de woningen voorzien zijn van een kap. De woningen zijn in één of twee bouwlagen met kap uitgevoerd.

Kapvormen

De woningen zijn voorzien van een zadeldak, schilddak, tentdak of mansardedak. Het toepassen van een wolfseind is toegestaan. Het toepassen van een lessenaarsdak of plat dak is niet toegestaan. Afwisseling in kapvormen is een eis om tot het gewenste afwisseling van het straatbeeld te komen.

Kaprichting

De kap kan als dwarskap en langskap worden toegepast. Ook een samengestelde kap is mogelijk.

Nok- en goothoogte, gootverhouding

De minimale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale goothoogte 6 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter.

De gewenste afwisseling vraagt om mogelijkheden tot variatie in goothoogte per woning. Zowel een symmetrische als a-symmetrische plaatsing van de goot per bouwvolume is mogelijk. Ook wisseling van goothoogten per gevelzijde is toegestaan.

Kleur- en materiaalgebruik

Kleurenpalet voor de bakstenen en de dakpannen, sluit aan op het reeds aanwezige sfeer en uitstraling van Achter-Drempt. Voor de dakpannen geldt dat deze keramisch zijn en een zekere kleurnuance hebben.







4.2 Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing verblijfszone

Deze zone staat in tegenstelling tot de aankomstzone en entreezone niet in het teken van verplaatsen maar in het teken van verblijven. Daarom is gekozen om alle verplaatsingen en ontmoetingen te laten plaatsvinden in één ruimte en dus het trottoir achterwege te laten.

De verblijfszone is dan ook een ruimte ten behoeve van de direct aanwonenden. Ook hier geldt dat een zo groen mogelijk straatbeeld wordt nagestreefd. Dit kan ontstaan door de bestaande noord-zuid gerichte houtwal te handhaven en bij de openbare ruimte te betrekken. Daarbij worden ook in dit deelgebied alle woningen voorzien van voortuinen welke op de overgang van de kavel voorzien zijn van een haag.

De beeldkwaliteitseisen voor de te realiseren woningen zijn omwille van het aanbieden van voldoende afwisseling iets losser en laten een meer moderne invulling toe dan die voor de entreezone en aankomstzone. In deze zone is het toepassen van platte daken(of: het achterwege laten van een kap) dan ook voorstelbaar. Het niet voorschrijven van een kap draagt bij aan het verkrijgen van de beoogde afwisseling en daardoor gevarieerder straatbeeld. In de entreezone en aankomstzone zijn de beeldkwaliteitseisen meer traditioneel om zo nog meer aan te sluiten op de dorpse karakteristiek van Achter-Drempet.

Gebouwtypologie

De woningen zijn als vrijstaand, twee-onder-een-kap en/of in korte rijtjes geplaatst. Ook het toepassen van beneden-bovenwoningen en bungalow/patiowoningen is mogelijk. Het maken van variatie en afwisseling is in dit deel van het plan daarmee nog meer mogelijk.

Hoofdvolume en bouwlagen

De bouwvolumes hebben een duidelijk herkenbaar hoofdvolume, de opzet is traditioneel waarbij de woningen voorzien zijn van een kap of meer modern waarbij de woningen plat afgedekt mogen zijn. De woningen zijn in één of twee bouwlagen met kap uitgevoerd of één of twee lagen en plat afgedekt.

Kapvormen

De woningen zijn voorzien van een zadeldak, schilddak, tentdak of mansardedak. Het toepassen van een wolfseind is toegestaan. Het toepassen van een plat dak is tevens toegestaan. Het toepassen van de verschillende kapvormen is een eis om tot het gewenste afwisseling van het straatbeeld te komen.

Kaprichting

De kap kan als dwarskap en langskap worden toegepast. Ook een samengestelde kap is mogelijk.

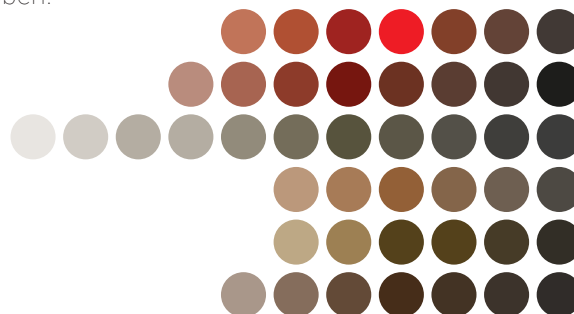
Nok- en goothoogte, gootverhouding

De minimale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale goothoogte 6 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter.

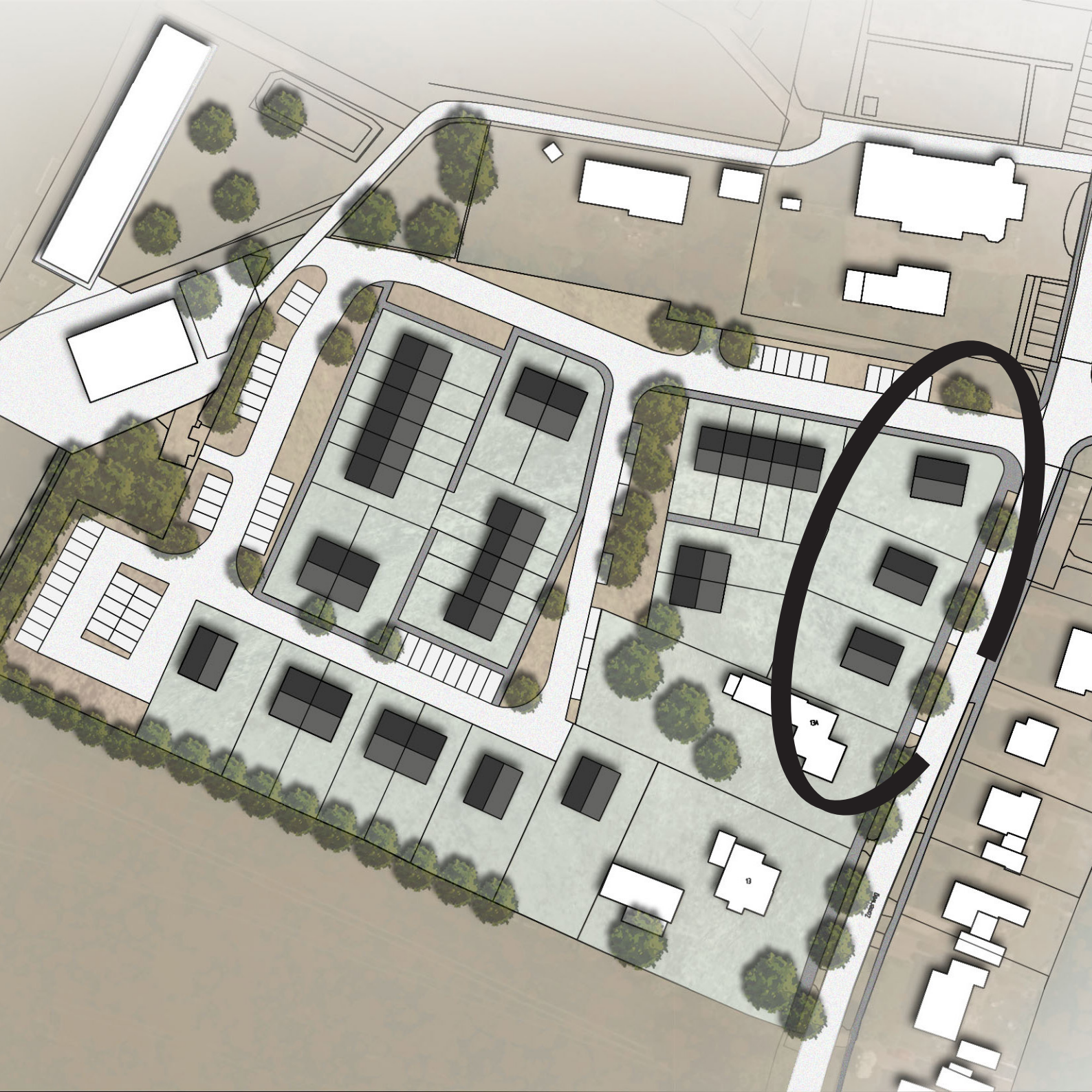
De gewenste afwisseling vraagt om mogelijkheden tot variatie in goothoogte per woning. Zowel een symmetrische als a-symmetrische plaatsing van de goot per bouwvolume is mogelijk. Ook wisseling van goothoogten per gevelzijde is toegestaan.

Kleur- en materiaalgebruik

Kleuren pallet voor de bakstenen en de dakpannen, sluit aan op het reeds aanwezige sfeer en uitstraling van Achter-Drempt. Voor de dakpannen geldt dat deze keramisch zijn en een zekere kleurnuance hebben.







4.3 Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing Dorpslint Zomerweg

De zone langs de Zomerweg maakt vooral onderdeel uit van het dorpslint dat in karakter bestaat uit vele verschillende woningen en gebouwen zoals deze door geschieden is ontstaan en verdicht. In feite voegt dit plan een klein stukje Zomerweg toe daar waar de huidige parkeerplaats een gat of ruimte liet. Dat maakt dat de nieuw te bouwen woningen zullen aansluiten bij en op deze karakteristiek. Een middel voortkomend uit de bestaande karakteristiek is het verplicht toepassen van een 'traditionele' kap. Alle woningen zijn op ruime afstand van de weg geplaatst waardoor deze ook de ruimte geven die ook elders in de Zomerweg aanwezig is.

De woning welke direct gelegen is bij de toegang tot de buurt neemt vanwege haar ligging en dubbele oriëntatie een belangrijke positie in. De woning bepaald in belangrijke mate de uitstraling en sfeer van de entree tot de buurt. Daarom geldt voor deze woning dat er aan twee zijden overtuigend sprake moet zijn van gevels met een representatieve uitstraling.

Gebouwtypologie

De woningen zijn als vrijstaand en mogelijk incidenteel twee-onder-een-kap.

Door deze typen gemengd toe te passen kan een kleinschalig en afwisselend beeld ontstaan.

Hoofdvolume en bouwlagen

De bouwvolumes hebben een duidelijk herkenbaar hoofdvolume, de opzet is traditioneel waarbij de woningen voorzien zijn van een kap. De woningen zijn in één of twee bouwlagen met kap uitgevoerd.

Kapvormen

De woningen zijn voorzien van een zadeldak, schilddak of mansardedak. Het toepassen van een wolfseind is toegestaan. Het toepassen van een tentdak, lessenaarsdak of plat dak is niet toegestaan. Afwisseling in kapvormen is eis om tot het gewenste afwisseling van het straatbeeld te komen.

Kaprichting

De kap kan als dwarskap en langskap worden toegepast. Ook een samengestelde kap is mogelijk.

Nok- en goothoogte, gootverhouding

De minimale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale goothoogte 6 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter. De goothoogte is aan beide zijden van de woning gelijk waardoor een symmetrisch kapvorm ontstaat.

Kleur- en materiaalgebruik

Kleuren pallet voor de bakstenen en de dakpannen, sluit aan op het reeds aanwezige sfeer en uitstraling het dorpslint van Achter-Drempt. Voor de dakpannen geldt dat deze keramisch zijn en een zekere kleurnuance hebben.







4.4 Bouwstenen beeldkwaliteit overgang woning, kavel en openbare ruimte

Relatie tussen voorgevel en rooilijn

De woningen in de entree- en aankomstzone staan aan de straat waarbij de rooilijn van de woningen parallel loopt met de erfgrans van de voorzijde van de kavel. Alle woningen zijn voorzien van een voortuin waardoor een 'groen' straatbeeld wordt versterkt. De minimale voortuindiepte is 2 meter en de maximale voortuindiepte is 6 meter. Aan het dorpslint geldt dat de minimale voortuindiepte 4 meter is en de maximale voortuindiepte 6 meter is.

Erfafscheiding voorzijde

Alle woningen krijgen een lage haag aan de voorzijde van de kavel. Aan de langszijde van de kavel grenzend aan de openbare ruimte wordt deze lage haag tot halverwege de diepte van de woning voortgezet. Dit om de straathoeken goed in het zicht te kunnen blijven houden.

Erfafscheiding aan de langszijde en achterzijde grenzend aan openbare ruimte

De erfafscheiding aan de langszijde, voor zover gelegen achter het deel dat tot de voortuin wordt gerekend. Erfafscheidingen aan de achterzijde grenzend aan de openbare ruimte zijn voorzien van een hoge haag of van een zogenaamd groeischerm (begroeid hekwerk).

