



Luchtfoto met in omcirkeld de locatie

Op de locatie van het Vleesbedrijf P. van Essen zullen nieuwe woningen worden ontwikkeld. De aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt waardoor er vanaf de Holstweg een ontsluiting naar het achterterrein ontstaat. Op het terrein zullen twee, twee onder éénkappers, een rij van vijf starterswoningen, een rij van vier gewone rijwoningen en een rij van drie levensloopbestendige woningen worden ontwikkeld.

De toegang tot het woonhof is ruim en wordt gemarkeerd met een twee onder één kap woning. Daardoor is deze goed herkenbaar vanaf de Holststraat en wordt de sfeer van een woonstraat versterkt. Via de entree kom je uit op een centraal woonhof waaromheen de woningen staan gegroepeerd. Het profiel is daarbij symmetrisch van opzet. Daarbij zijn de woningen die met de rug grenzen aan de Rijksstraatweg wat hoger dan de levensloopbestendige woningen die grenzen aan het park. Hierdoor ontstaat een natuurlijke afbouw richting het groen. De starterswoningen begrenzen het hof en zijn zowel in grote als in bouwhoogte beperkt. Door de ruime tuinen aan zowel de voor- als achterzijde van de woningen heeft het hof een groen karakter. Voor de rijwoningen langs loopt een voetpad dat het hofje met het naastgelegen park verbindt. Naast het woonhof wordt aan de Rijksstraatweg een twee onder één kapper gebouwd. Deze komt in de plaats van de zeer slechte te slopen woningen en zorgt daarmee voor een continuering van het lint.

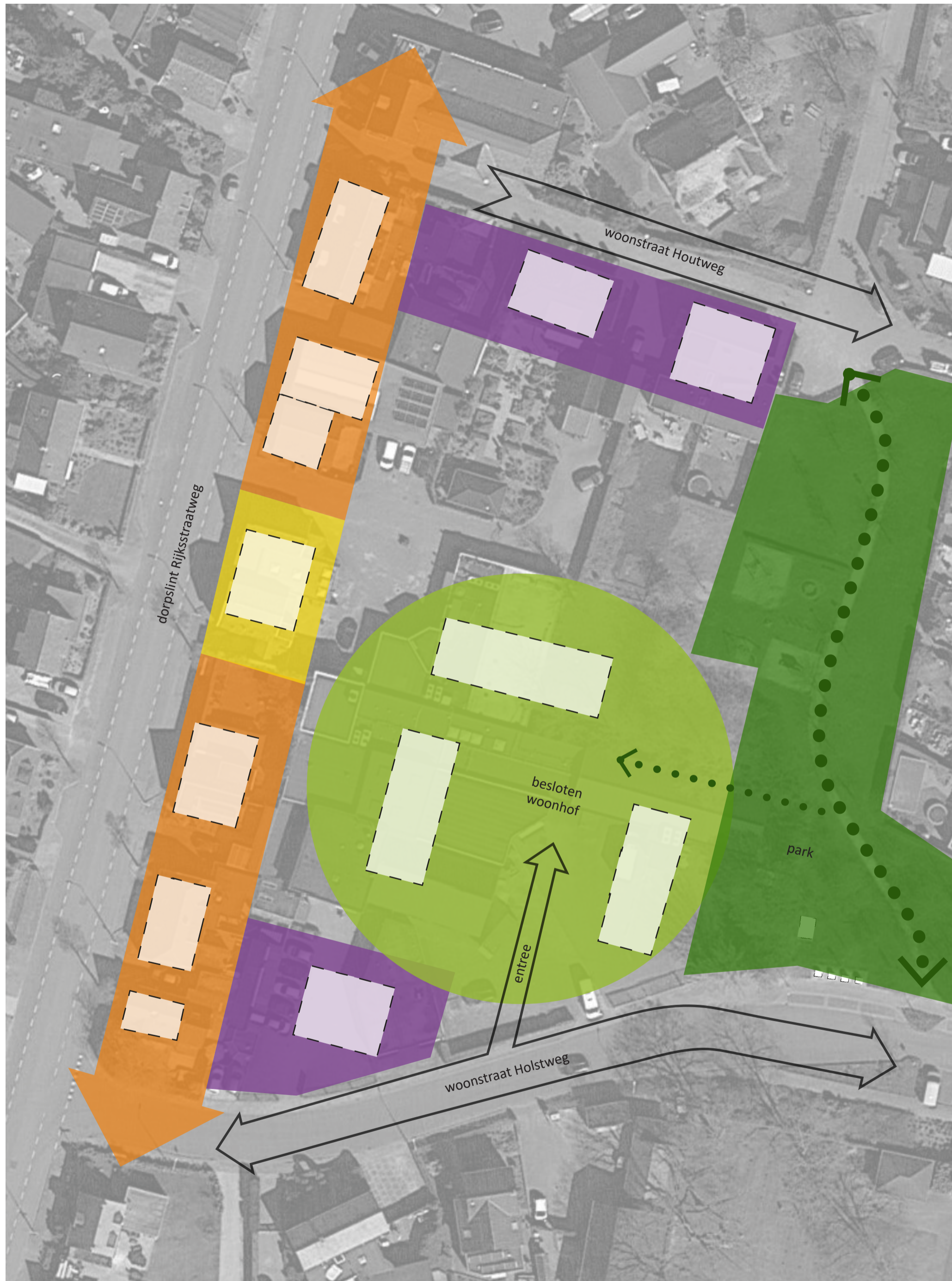
De woningen variëren afhankelijk van de plek in bouwhoogte. Daarbij wordt elke keer een relatie gezocht met de direct omgeving. De twee onder één kapper aan de Rijksstaatweg worden twee lagen met kap aansluitend op de iets verderop gelegen Autobedrijf Frank Overweg. Dit iets hogere volume zorgt voor variatie in het bouwlint waarin de variatie in woningen zorgt voor eenheid. De twee onder één kapper wordt twee bouwlagen met kap, passend bij de woningen aan de overzijde van de woonstraat. De rijwoningen aan de westzijde van het woonhof sluiten hierop aan. Voor de overige woningen is gekozen voor een duidelijke afbouw richting het park. De levensloopbestendige woningen zijn één woonlaag met twee verdiepingen onder

de kap. De starterswoningen zijn nog wat lager, één laag met kap. De bouwhoogtes zijn daarbij niet alleen ingegeven vanuit beeld maar sluit ook aan op de vraag vanuit de markt.

De entree bestaat uit een brede rijbaan met aan beide zijde brede plantvakken met los gestrooide bomen. Vanaf het parkeerhof loopt er langs de voortuinen van de woningen een smalle loopstrook. Deze is op gelijk niveau met de rijbaan. Het hof is symmetrisch van opzet waardoor rust in het beeld ontstaat. Aan het eind van het hof gaat de straat over in een voetgangersgebied met een breed trottoir waardoor auto's en eventueel hulpdiensten kunnen draaien. Daarnaast biedt de ruimte plek voor ontmoeting en spelen. Twee solitaire bomen markeren het einde van de straat. Vanaf het hof loopt een trottoir richting het park. Deze gaat over in een halfverhard pad.

Het hof wordt ingeplant met een klimaatadaptieve bomen die goed tegen verharding kunnen. Daarbij is gekozen voor een assortiment dat jaarrond een afwisseld beeld geeft. Bij de entree staan een honingboom (*Sophora japonicum*), hartjesboom (*Cercidiphyllum japonicum*) en sierkers (*Prunus x yedoensis*). In het hof zelf is gekozen voor een amberboom (*Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon') en rode kastanje (*Aesculus x carnea* 'Briotii'). De onderbeplanting in de plantvakken wordt gekozen in overleg met de gemeente. Voor de woningen die met de voor- en zijtuin aan de openbare ruimte grenzen wordt gekozen voor een haag. Deze bestaat in principe uit beuken (*Fagus sylvatica*) maar kan in de uitwerking ook aangevuld/ gemengd worden met andere soorten zoals veldesdoorn (*Acer campestre*), liguster (*Ligustrum ovalifolium* 'Atrovirens') of haagbeuk (*Carpinus betulus*). De erf grenzen langs de bestaande woningen worden in overleg met de bewoners aangebracht. De zijde van de starterswoningen die grenst aan het verharde parkeerterrein worden langs de brandgang afgeschermd met een gaaswerkhek met klimop (*Hedra helix*) en wilde wingerd (*Parthenocissus quinquefolia* 'Engelmannii') waardoor deze niet te breed het trottoir op groeien.





STEDENBOUWKUNDIG PLAN van Essen terrein, Den Nul

ontwerp | schaal: 1:500 | formaat A3 | datum: 24 juni 2021



STEDENBOUWKUNDIG PLAN van Essen terrein, Den Nul

ontwerp toelichting | schaal: 1:500 | formaat A3 | datum: 24 juni 2021



STEDENBOUWKUNDIG PLAN van Essen terrein, Den Nul

Typologie, kap-, bouwhoogtes woningen | schaal: 1:500 | formaat A3 | datum: 24 juni 2021



STEDENBOUWKUNDIG PLAN van Essen terrein, Den Nul

Parkeerbehoefte en aanbod | schaal: 1:500 | formaat A3 | datum: 24 juni 2021



STEDENBOUWKUNDIG PLAN van Essen terrein, Den Nul

Oppervlakte projectgebied | schaal: 1:500 | formaat A3 | datum: 24 juni 2021



STEDENBOUWKUNDIG PLAN van Essen terrein, Den Nul

Maatvoering kavels en openbare ruimte | schaal: 1:500 | formaat A3 | datum: 24 juni 2021





Heestervak met beplanting soorten nader te bepalen sfeerbeed ter indicatie



Beukenhagen op erfgrans kavel met openbare ruimte evt afwisselen met tweede soort zoals liguster, veldesdoorn of haagbeuk



Gelijkvloers trottoir voor starterswoningen tbv keren hulpdiensten



Wandelpad als doorsteek richting het bestaande parkje



Klimaatadaptieve bomen op binnenerf



Betonklinker rijbaan in aardetinten



Gaaswerk met klimop en wilde wingerd noordzijde plan op grens bestaand erf