



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 asymmetrisch 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 starterswoningen langs loopt een voetpad dat het hofje met het naastgelegen park en de Rijksstraatweg verbindt. Aan de Rijksstraatweg een twee onder één kapper gebouwd. Deze komt in de plaats van de in zeer slechte staat verkerende, 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 een 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 kap is geleed waarbij een samenspel van twee kaprichtingen bijdraagt aan een gevarieerd beeld. De twee onder één kapper aan de Holstweg 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 plantvakken. Op het parkeerhof staan los gestrooide bomen. Vanaf het parkeerhof loopt er aan de westzijde langs de voortuinen van de woningen een smalle loopstrook. Deze is op gelijk niveau met de rijbaan. Het hof is asymmetrisch van opzet waardoor er een gevarieerd 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. Drie kleinere maat bomen markeren de doorsteek van de Rijksstraatweg naar het park. Het trottoir gaat in het park 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 wordt hier een amberboom (*Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon') en rode kastanje (*Aesculus x carnea* 'Briotii') aan toegevoegd. De doorsteek wordt begeleid door drie kleinere meerstammige bomen (*Parrotia persica*) 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 erfgronden 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: 9 september 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

STEDENBOUWKUNDIG PLAN van Essen terrein, Den Nul

Groenplan | schaal: 1:500 | formaat A3 | datum: 9 september 2021





Woningtype	Functie	Aantal	Norm	Vraag	Eigen terrein	Openbaar
starterswoningen	goedkoop	5	1,6	8	0	8
levensloopbestendig	midden	3	1,8	5,4	3	2,4
rijwoningen	goedkoop	4	1,6	6,4	1	5,4
twee kapper	midden	4	1,8	7,2	6	1,2
			Totaal	27	10	17



Verbinden element kap met gootlijst



2 onder 1 kap: gelede kapvorm, in aansluiting op gevarieerdheid van straat beeld langs Rijksweg en Holstweg



Levensloopbestendig, en starters : lage goot Levensloopbestendig, rijwoning en starters: Kopgevels verbijzonderen door raam / bloemkozijn



Het gebruik van hout (gedekte tint afgestemd op steenkleur) toegestaan



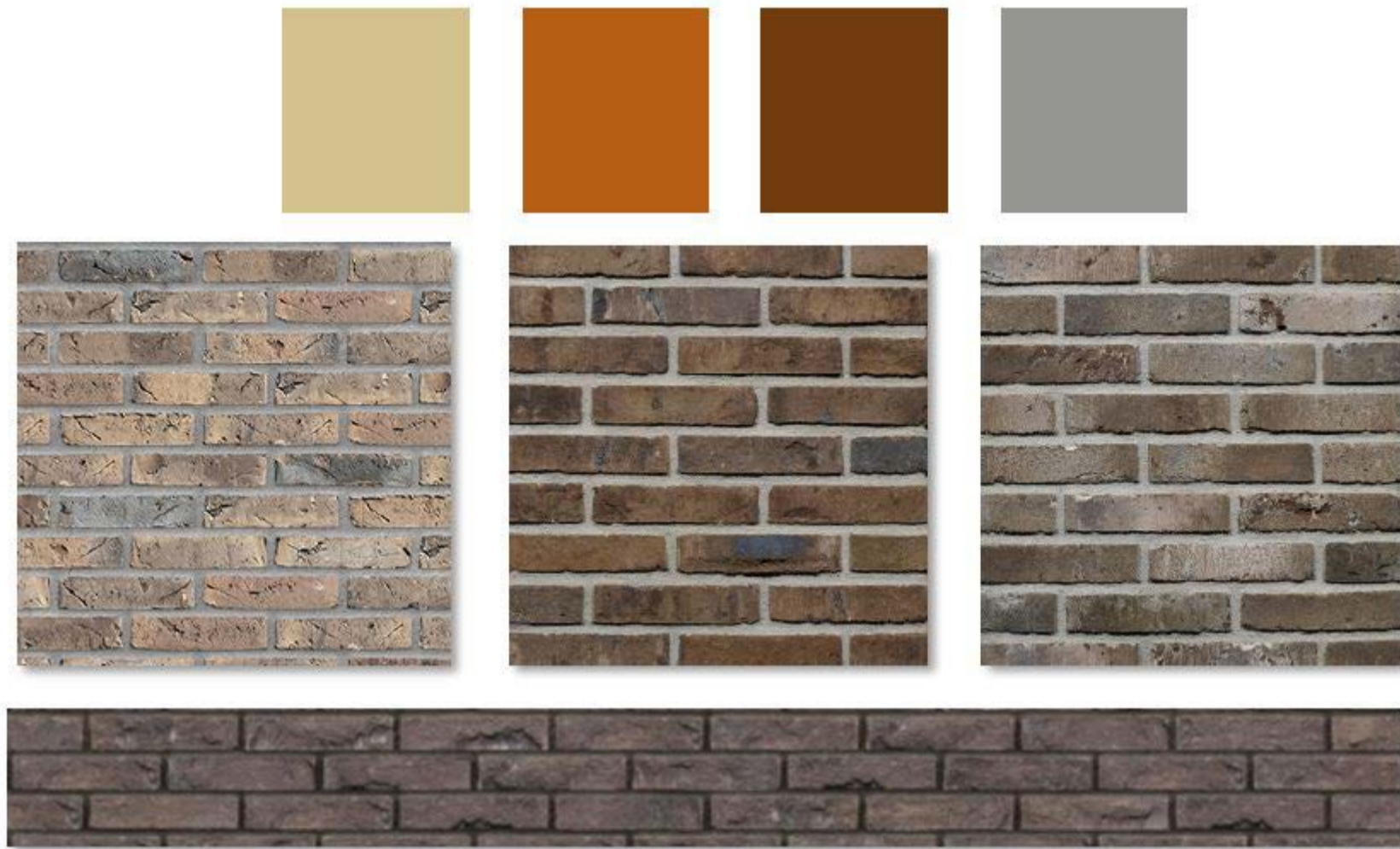
Variatie in hoogte massa, overwegend lage goot met incidenteel hoogte accent



Rijwoning twee laag met hogere kap met lage goot

In kleur en materiaal gebruik wordt aansluiting gezocht bij het overall beeld van het landelijke karakter / 'wonen in een dorp'. Het materiaalgebruik is ingetogen, eerlijk en doelmatig. De toepassing van een functioneel detail heeft de voorkeur, rollagen boven gevelopeningen en/of de toepassing van betonnen lateien. Het kleur gebruik is beheerst en in harmonie. Signaalkleuren zijn niet toegestaan.

Gevels worden hoofdzakelijk in baksteen uitgevoerd met een bruingrijs ge-nuanceerde steen. Trasramen en/of bijzondere vlakken in het metselwerk worden in een donkere effen steen uitgevoerd, in een kleur aansluitend op de nuanciering van de gevelsteen.



Daken worden gedekt met een keramische pan in de kleur bruin of donker-grijs/antraciet. Luifels, getimmerde goten, boeiboorden worden uitgevoerd in de kleur gebroken wit / licht grijs of gedekte tinten.

Dakkapellen, erkers en gevelaccenten worden uitgevoerd met een markante detaillering en in een hoogwaardig materiaal. Bij toepassing van zonnepanelen worden deze geïntegreerd in het dakvlak en niet gemonteerd op of over de dakbedekking.

Verbijzonderingen:

- het gebruik van hout (gedekte tint afgestemd op steenkleur) toegestaan om gevel te geleiden. Kleurstelling en detaillering afgestemd op landelijk karakter
- houten delen, panelen en/of keimwerk in gevel van de woning en/of garage in kleurrange grijsbruin/bruin, afgestemd op de kleur van de steen.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN van Essen terrein, Den Nul

Typologie, kap-, bouwhoogtes woningen | schaal: 1:500 | formaat A3 | datum: 9 september 2021



