



Ruimtelijke randvoorwaarden

*t Heakske*



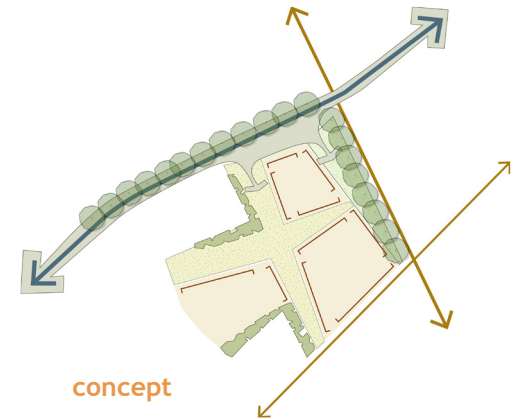
## Ruimtelijke randvoorwaarden 't Heukske

Naast het maken van een hoogwaardig woonmilieu heeft ook het creëren van goede overgangen naar de directe omgeving prioriteit bij de transformatie van voormalig sportpark 't Heukske naar woongebied. Aan de zijde van de lossing gebeurt dat door een meer natuurlijke overgang te maken met flauwe ecologische taluds en het groen het woongebied in te trekken. De volwassen bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Aan de zijde van de Grathemerweg blijven de woningen op afstand en zorgt een groene wig voor een ruime en geleidelijke dorpsentree. Ook de Oranjestraat krijgt een ruim groen profiel om de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden en aan te vullen met nieuwe bomen. Op deze wijze kijken de woningen aan de randen met hun voorgevel uit op de groene randen rondom 't Heukske. Om te zorgen dat ook alle overige woningen in het gebied uitkijken op groen komt er centraal in het gebied een groen assenkruis gevormd door een groene wig van de lossing tot aan de Oranjestraat en haaks daarop een groenstrook vanaf de Grathemerweg tot aan de sport- speelvoorzieningen aan de westzijde. Het noordwestelijke kwadrant behoudt zijn huidige voorzieningen, de overige kwadranten zijn de ontwikkelvlakken voor woningbouw.

Belangrijk voor deze woonvelden is dat de woningen gericht zijn op het groene assenkruis of de groene randen van 't Heukske. Ieder ontwikkelvlak krijgt een

mix aan woningtypes, zodat een dorpse woonwijk ontstaat. Het groen biedt ruimte aan plekken om te spelen, sporten en verblijven, maar ook aan gemeentelijke doelen ten aanzien van klimaatadaptatie zoals de biodiversiteit en wateropgave. Daarom worden ook centraal in het gebied bestaande bomen zoveel mogelijk behouden.

Met de auto's is 't Heukske bereikbaar vanaf de Oranjestraat waarbij de entree op voldoende afstand van de Grathemerweg dient te liggen. De kruising van de Grathemerweg met de Oranjestraat en Heideweg dient aangepast te worden ten behoeve van de verkeersveiligheid. Parkeren gebeurt door een combinatie van parkeerplekken langs de woonstraten, op eigen terrein en op centraal gelegen parkeerhoven. Voetgangers en fietsers kunnen via korte routes over de lossing rechtstreeks naar de dorpskern.



### Woningtypes

Een mix aan woningtypes is het uitgangspunt met circa 1/3 goedkope woningen, 1/3 in het middensegment en 1/3 dure woningen. Ook de verdeling tussen rijwoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen is min of meer gelijk. De woningen hebben traditionele eenvoudige hoofdvormen met een zadeldak of mansardekap zodat een dorps beeld ontstaat. De lengterichting van de kap volgt de lengterichting van de woning. De woningen zijn maximaal anderhalve laag met kap waardoor de goot laag blijft. Ook bijgebouwen hebben bij voorkeur schuine daken gelijk aan de woning. Bijzondere woonvormen zoals een knarrenhof of een enkel kleinschalig gestapeld woongebouw zijn toegestaan mits zij zich voegen in het dorps beeld.

#### Woningtypes

- circa 1/3 goedkoop, 1/3 middensegment en 1/3 duur
- min of meer gelijke verdeling tussen rijwoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen

#### Bouwmassa

- één tot anderhalve laag met kap
- een enkele kleinschalig gestapeld woongebouw van twee lagen met kap

#### Bouwhoogte

- goothoogte maximaal 4,5 meter hoog
- nokhoogte maximaal 8 meter hoog
- gestapeld: goot maximaal 7 meter en nok maximaal 11 meter hoog

#### Kapvorm

- zadeldak of mansardekap
- topgevels zijn toegestaan



Verschillende woningtypes vormen samen toch een dorps geheel.



## Oriëntatie en situering

Ten behoeve van een prettige openbare ruimte is het van belang dat er visuele interactie is tussen de leefruimtes in de woningen en de openbare ruimte en een geleidelijke overgang ontstaat van de (semi-)openbare ruimte naar de privéruimtes. Blinde gevels zorgen voor een onprettig gevoel door de beperkte sociale controle en beperkte beeldkwaliteit. Representatieve gevels met gevelopeningen zijn dan ook gericht op de openbare ruimte. Woningen op hoekpercelen hebben een dubbele oriëntatie. Ten behoeve van de dorps uitstraling zijn voortuinen belangrijk. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen staan op minimaal 3 meter van de perceelsgrens aan de zijde van de openbare ruimte. Rijwoningen kunnen onder voorwaarden dicht op de openbare ruimte staan.

### Oriëntatie

- de woningen zijn met representatieve gevels gericht op de openbare ruimte
- bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel in de voorgevel als zijgevel voldoende gevelopeningen

### Situering

- woningen staan op minimaal 3 meter van de perceelsgrens aan de zijde van de openbare ruimte
- rijwoningen kunnen op een kleinere afstand tot de openbare ruimte staan mits ze aan een groenstrook staan en met hagen een groene overgang is gemaakt



Geleidelijke overgang van (semi-) openbare ruimte naar privéruimtes.



Representatieve gevel met voldoende gevelopeningen gericht op de openbare ruimte.



Hoekwoningen zijn zowel met een representatieve voorgevel als zijgevel gericht op de openbare ruimte en zorgen zo voor sociale controle.







13-03-2024