

structuurplan

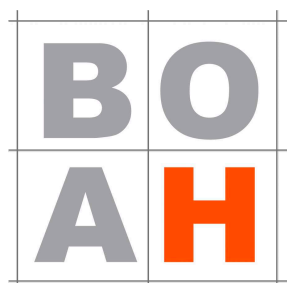
ontwikkeling CPO-jongeren Dalen

In opdracht van:

CPO-jongeren

datum
werknummer

18-07-2025
25001 totaal



Bouwkundig Ontwerp- en Adviesburo **Heijnen**

■ Kleine Veld 37 7751 BG Dalen ■ Tel: 0524-553000

■ info@BOAHeijnen.nl

■ www.BOAHeijnen.nl





LOCATIE



locatie Thyakkerstraat

Thyakkerstraat is een oude straat in Dalen. De burgemeester Fonteinstraat is een recente (1980) ontsluitingsweg die direct aansluit op de N34. Het is één van de hoofdwegen in Dalen.

Het huidige gebruik van het te bebouwen perceel is voor het verzamelen van oud papier, het opslaan van te gebruiken bouwzand, en het incidenteel parkeren voor omliggende woningen. verder zijn er vaak evenementen op het terrein. Door het laagwaardig, sporadisch en extensief gebruik van het onderste perceel is het een logische plek om de functie wonen te realiseren.

De omgeving is bebouwd met bescheiden twee kappers (Thyakkerstraat), vrijstaande woningen, een zorgcomplex voor ouderen (Selkersgoorn) en appartementencomplexen waar ook voornamelijk ouderen wonen. Hierin zit hoogbouw tot 3 lagen hoog. De weg waaraan de locatie gelegen is, is een druk begaande weg richting de N34 en het centrum van Dalen. Aan de oostzijde van de locatie bevinden zich hogere bomen

Omdat de bestaande structuur de thyakkerstraat al als woonstraat in gebruik is, voor veel verschillende bebouwingsvormen, passen verschillende woonvormen hier goed.

Ruimtelijke voorwaarden

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

Wensbeeld In de welstandsnota is voor gebied U1 vermeld:

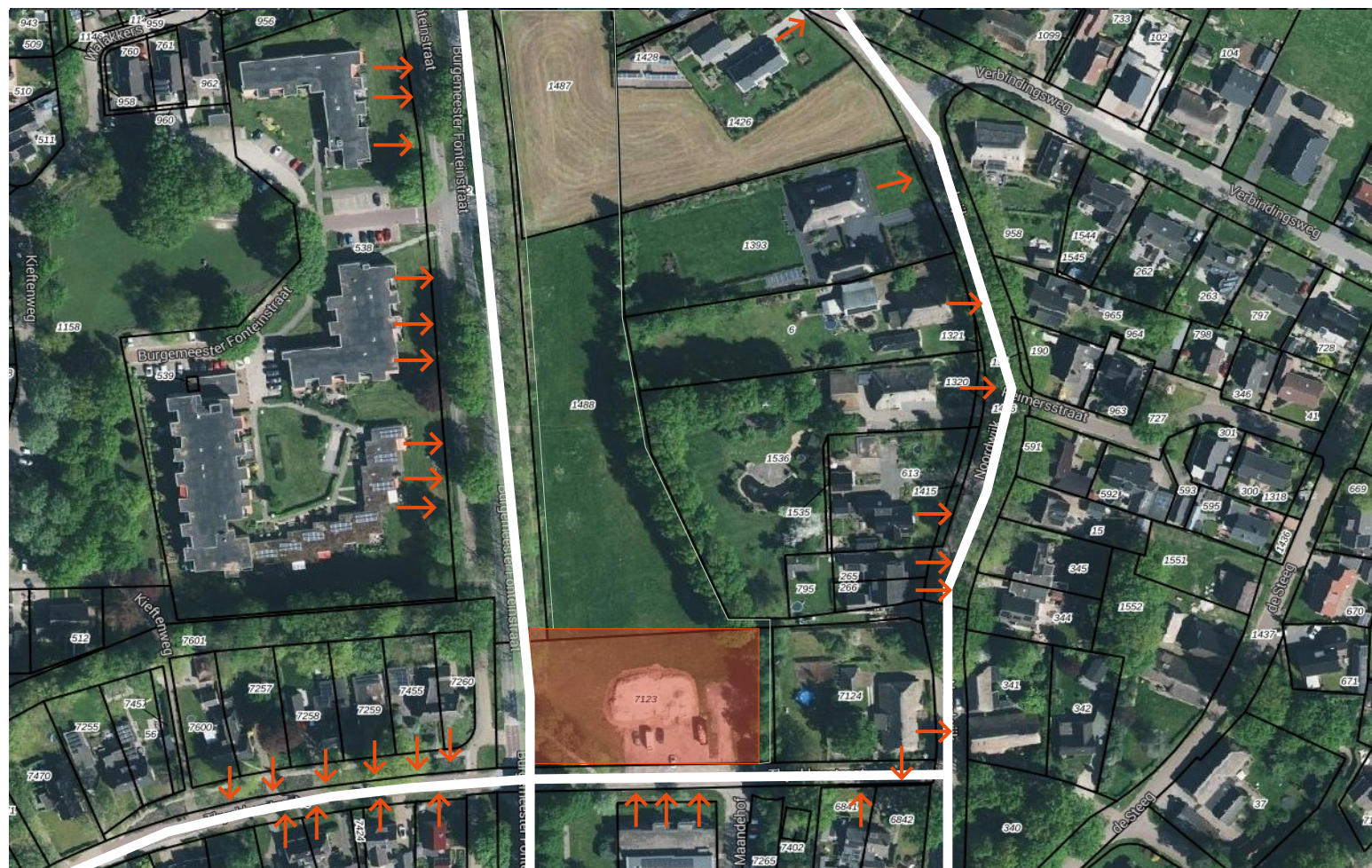
- In de dorpen is een vervanging van rijtjeswoningen door vrijstaande of halfvrijstaande woningen gewenst.
- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.
- Aansluiting zoeken bij de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het gebied dient gezien te worden als een overgang tussen bebouwing en open landschap.
- in dit gebied en voor deze doelgroep (starters) korte rijtjes (tot 4 aaneen) toegestaan zijn. Dit in afwijking van het wensbeeld.

Erfsituatie

Langs de Thyakkerstraat op de weg georiënteerd. Het gebied daarachter liggend is vrij.

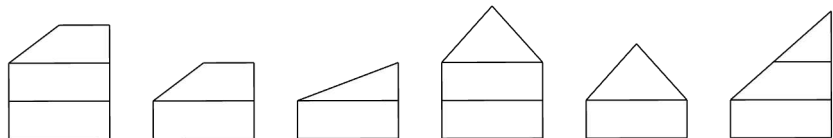
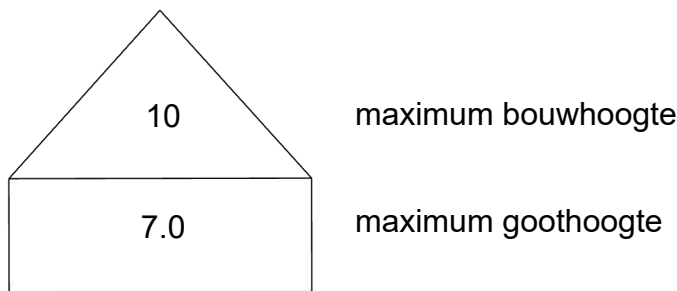
Geen grote oppervlakken aan verharding aanbrengen. Ontsluiting van de achterliggende woningen op een nieuw aan te leggen weg die uitmondt op de Thyakkerstraat. Er is geen ontsluiting op de burgemeester Fonteinstraat toegestaan.

Erfverharding: (gebakken) klinkers of vergelijkbaar, kleur rood/roodbruin/roodpaars tot grijsrood.



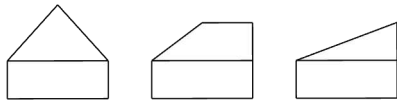
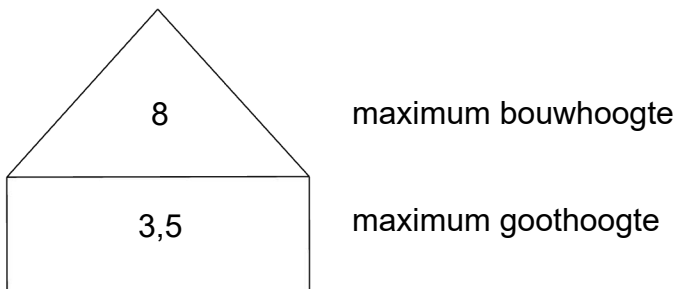
Woning Thyakkerstraat

- Vormgeving passend bij de bebouwing aan de Thyakkerstraat.
- Goothoogte max. 7.00 meter.
 - Bouwhoogte max. 10 meter.
 - Twee bouwlagen eventueel met kap
 - Dakhelling tussen 40° en 50° of deels plat.
 - Dakdekking: pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of roodbruin.
 - Nokrichting evenwijdig aan de weg.
 - Gevels in (bak)steen. Kleur rood-roodbruin-bruin. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
 - Erkers/dakkapellen toegestaan.
 - Goten: wel of geen
 - Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.



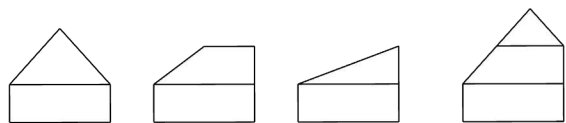
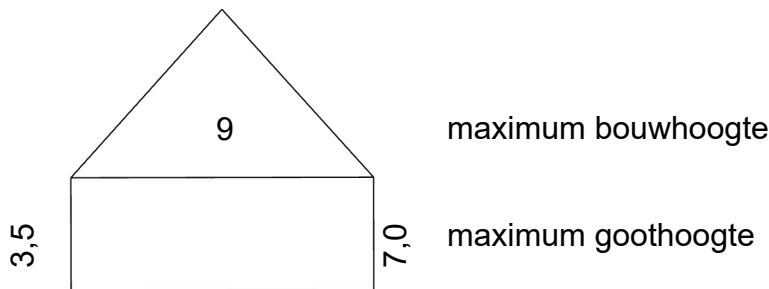
Woning achter de Thyakkerstraat

- Goothoogte max. 3.50 meter.
- Bouwhoogte max. 8 meter.
- Eén bouwlaag met kap [zie figuur].
- Kapvorm: zadeldak, lessenaardak [noordgericht].
- Dakhelling tussen 40° en 50° of deels plat.
- Dakdekking: pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of roodbruin.
- Nokrichting divers.
- Gevels in (bak)steen. Kleur rood-roodbruin-bruin. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
- Erkers/dakkapellen toegestaan.
- Goten: wel of geen.
- Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.
- De erfafscheiding aan de noodzijde met het open landschap moet open/transparant blijven. Schuttingen, muren en dergelijke zijn niet toegestaan. Spaarzaam omgaan met afschermend groen.



Woning Burgemeester Fonteinstraat

- Goothoogte aan de Burgemeester Fonteinstraat max. 3.50 meter.
- Goothoogte 'achterzijde' max. 7,00 meter.
- Bouwhoogte max. 9 meter.
- Eén bouwlaag met kap [zie figuur].
- Kapvorm: zadeldak, lessenaardak [noordgericht].
- Dakhelling tussen 40° en 50° of deels plat.
- Dakdekking: pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of roodbruin.
- Nokrichting divers.
- Gevels in (bak)steen. Kleur rood-roodbruin-bruin. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
- Erkers/dakkapellen toegestaan.
- Goten: wel of geen.
- Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.





50

30

Burg. Fonteinstraat

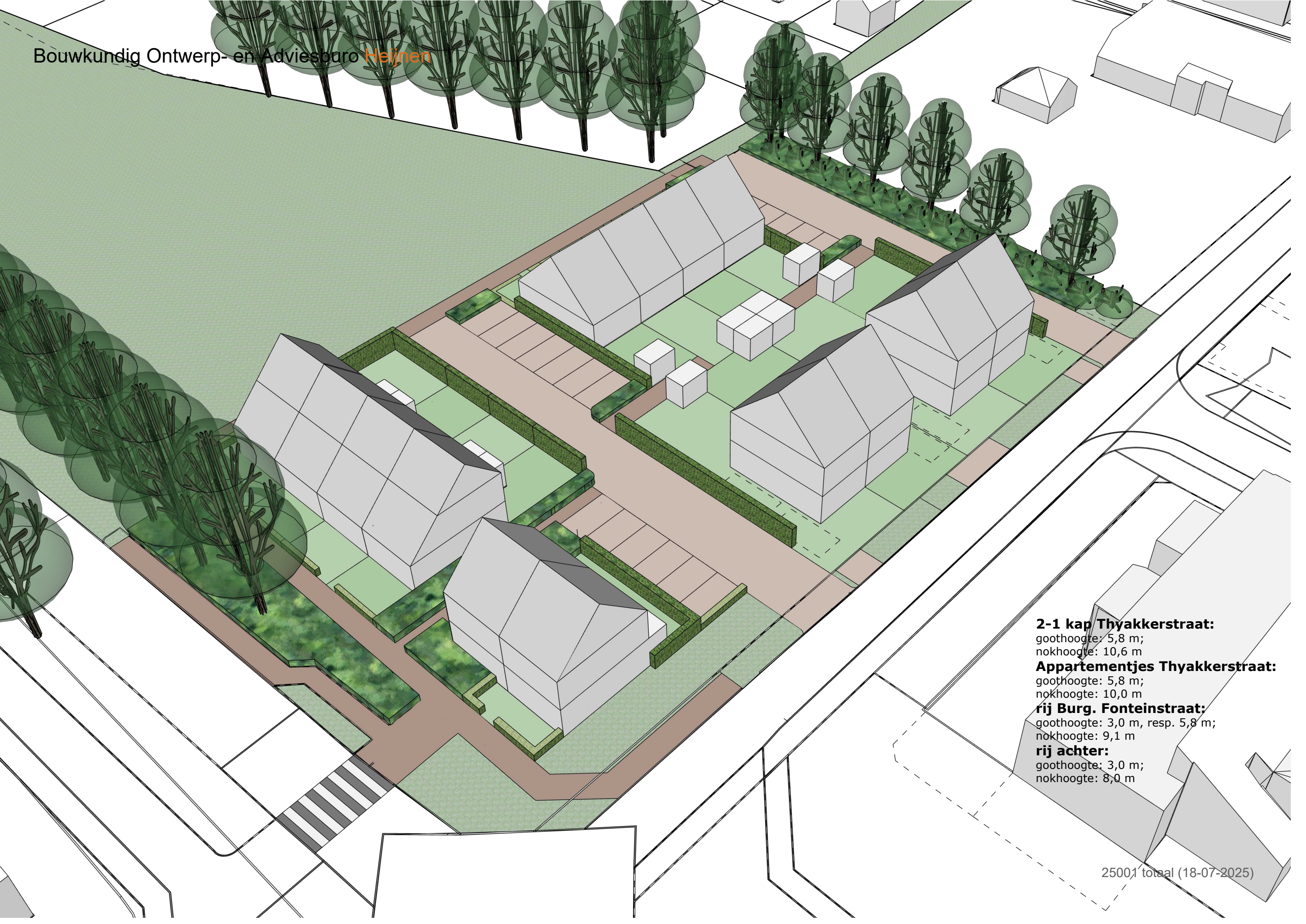
Thyakkerstraat

Thyakkerstraat

Burg. Fonteinstraat

Noordwijk

situatie Thyakkerstraat



2-1 kap Thyakkerstraat:

goothoogte: 5,8 m;
nokhoogte: 10,6 m

Appartementjes Thyakkerstraat:

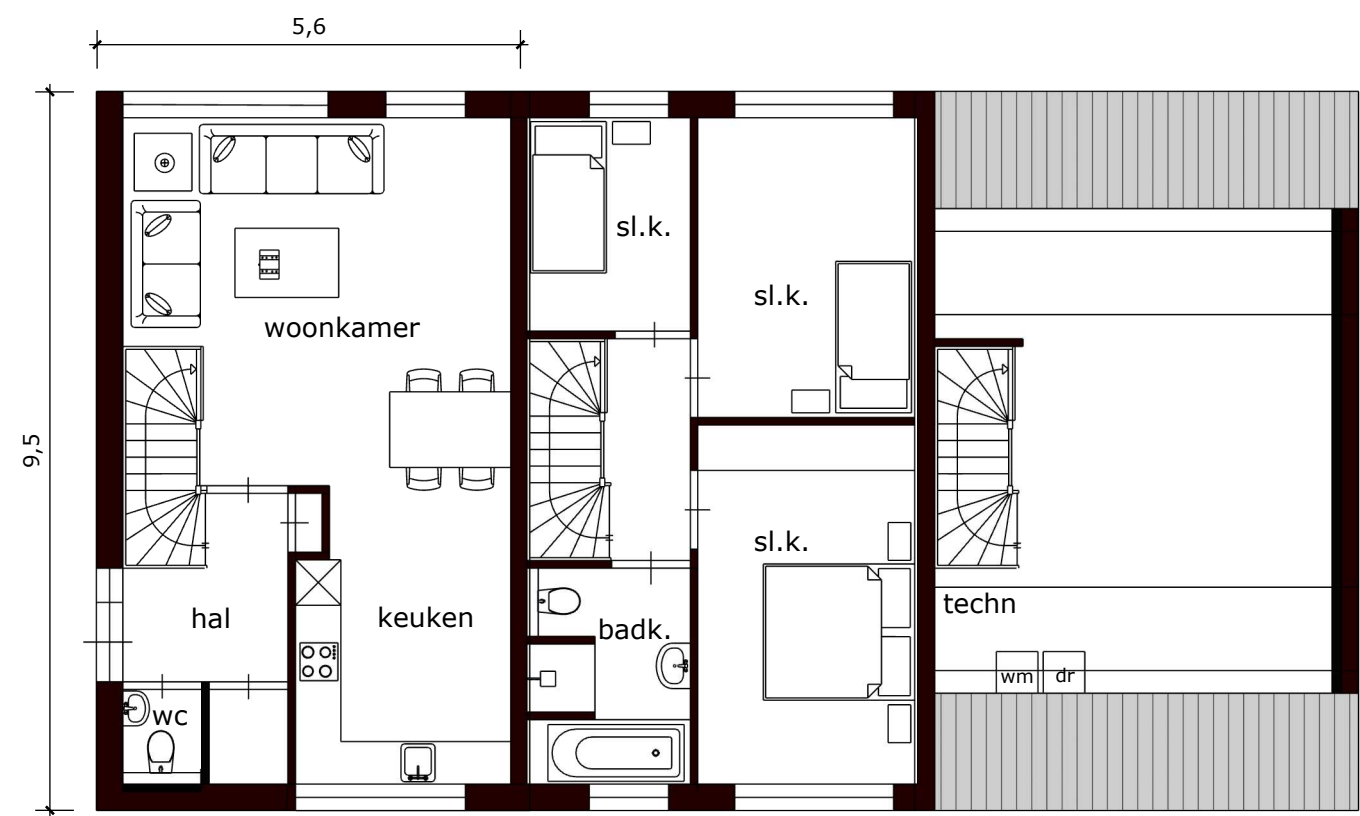
goothoogte: 5,8 m;
nokhoogte: 10,0 m

rij Burg. Fonteinstraat:

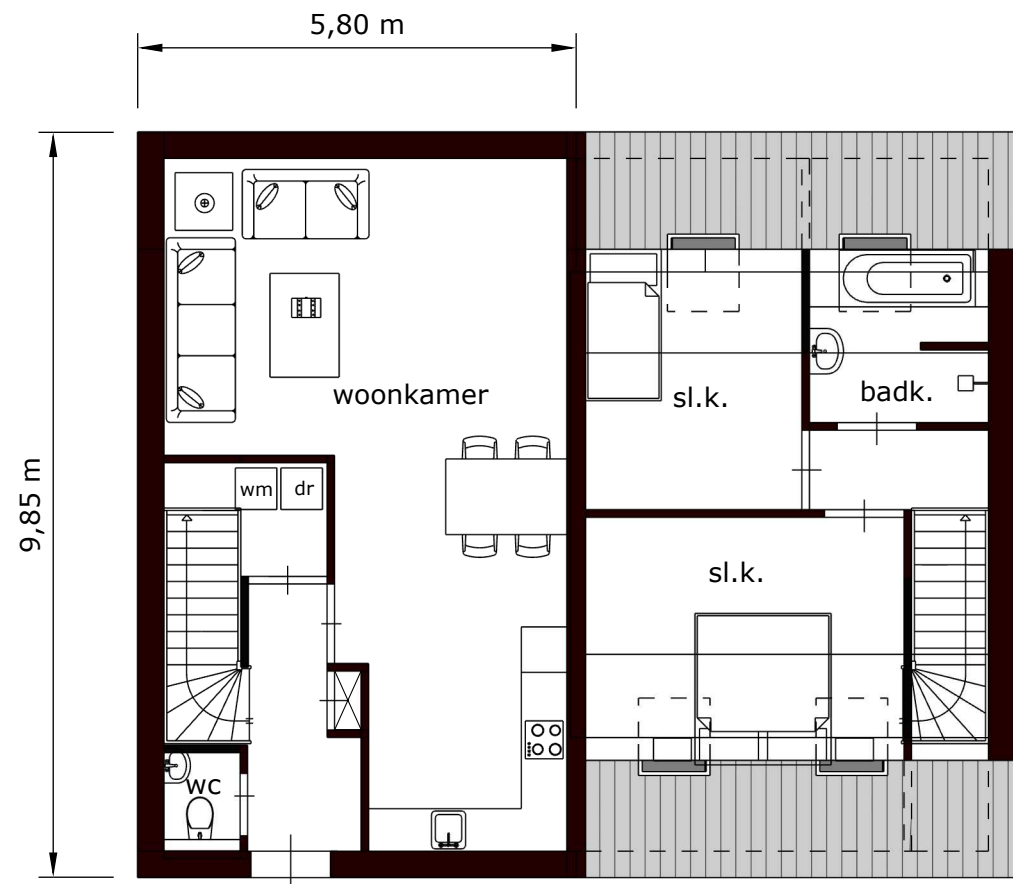
goothoogte: 3,0 m, resp. 5,8 m;
nokhoogte: 9,1 m

rij achter:

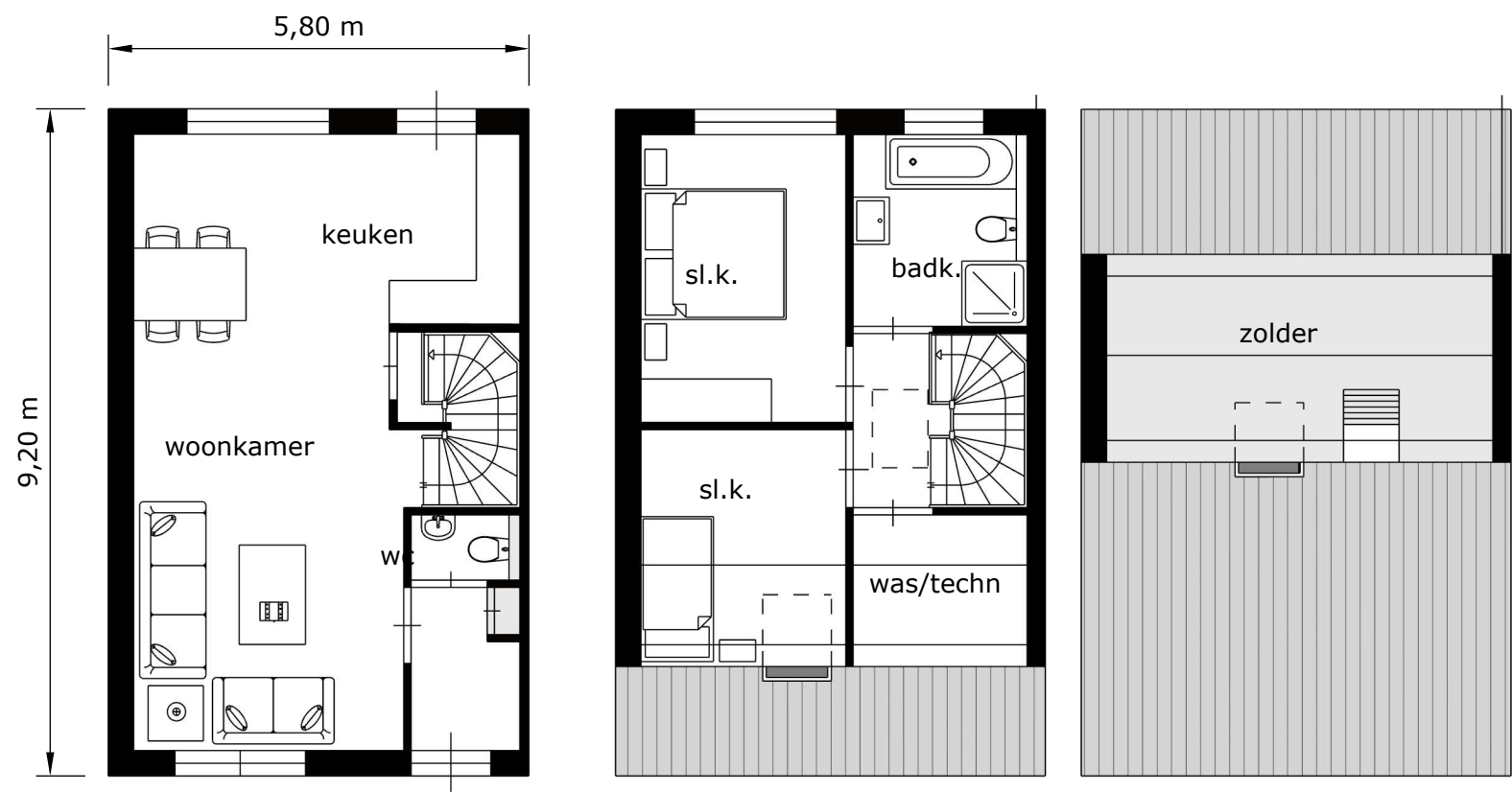
goothoogte: 3,0 m;
nokhoogte: 8,0 m



2-1 kap

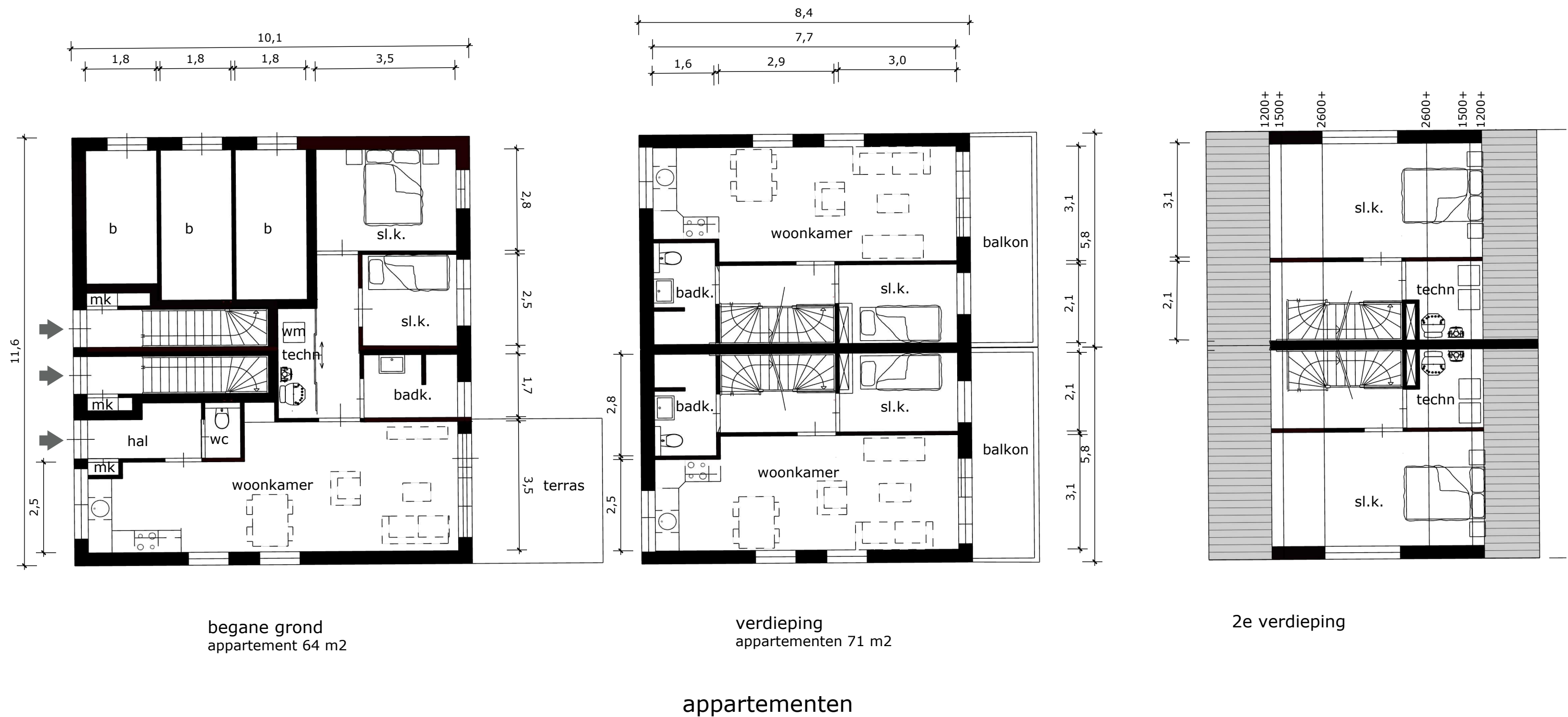


rijwoning (lage goot)



rijwoning burg. Fonteinstraat

Mogelijke indeling en afmeting woningen plan 'Thyakkerstraat'



Mogelijke indeling en afmeting woningen plan 'Thyakkerstraat'

schaal 1:100
25001 totaal (18-07-2025)