

Ontwikkelperspectief

Dorpshart Geffen

Oktober 2019



Ontwikkelperspectief dorpshart Geffen

Aanleiding

De gemeente Oss is in 2019 gestart met het project dorpshart Geffen. Dit bestaat uit de herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis en herinrichting van het Dorpsplein in Geffen.

Op 1 januari 2015 verloor het voormalig gemeentehuis in Geffen, na een herindeling, zijn functie. Vanuit het dorp waren al veel verschillende en soms tegenstrijdige wensen en ideeën gekomen over de herontwikkeling.

Als eerste stap naar een herontwikkeling wenst de gemeente Oss een ontwikkelperspectief te maken. Dit ontwikkelperspectief is een uitnodiging aan marktpartijen voor de (her)ontwikkeling van de nieuwbouw. Verder dient het voor de gemeente Oss als schetsontwerp (visie) voor het Dorpsplein.

Het uiteindelijke doel is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verhoging van de belevingswaarde van het dorpshart Geffen. Een dorpshart waar mensen wonen, ondernemen en elkaar kunnen ontmoeten.

Doel

In dit document worden de kaders voor het ontwerp van de openbare ruimte van het dorpshart Geffen en de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor nieuwe functies en bouwblokken geformuleerd. Het gekozen voorkeursscenario is tot stand gekomen in een intensief participatieproces met de inwoners van Geffen. Het ontwikkelperspectief, gebaseerd op dit voorkeursscenario, is daarmee de afronding van dit traject en ook het overdrachtsdocument voor de volgende fase.

Leeswijzer

Het 'Ontwikkelperspectief voor Dorpshart Geffen' bestaat uit drie onderdelen: allereerst worden de drie scenario's getoond die in het proces de basis waren voor het uiteindelijke voorkeursscenario. In deel 2 worden de kaders voor ontwerp van de openbare ruimte benoemd en in deel 3 de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuwe functies en bouwblokken aan het Dorpsplein. Daarnaast wordt een inhoudelijke verantwoording gegeven die leidt tot dit ontwikkelperspectief. Samen met dit ontwikkelperspectief wordt een participatienota gemaakt, daarin is een volledig overzicht te vinden van alle input en daaraan gekoppelde beslissingen tijdens het proces.

1. Drie scenario's

Na de inventarisatie- en onderzoeksfase zijn drie scenario's tijdens een Dorpsgesprek en via de projectsite aan de inwoners van Geffen voorgelegd. Deze drie scenario's laten het spectrum van mogelijkheden in drie samenhangende concepten zien.

Scenario 1. Het pittoreske plein



- Gebaseerd op een klassiek (autovrij) plein met een carré van bomen, dit kunnen leilindes zijn of een andere boom.
- Onder het carré (rechthoek) ligt een halfverharding (bijvoorbeeld schelpenzand) daar kan je op een bankje zitten, er is een mogelijkheid tot een openbaar terras, jeu de boules spelen, etc.
- Op het plein is een ruimte zoals je je kan voorstellen bij een ouderwets dorpsplein, geen geparkeerde auto's, maar de markt, waterelementen, de viskar, de kiosk en de dorpspomp. Er kan natuurlijk ook (een deel) van de grotere evenementen komen.
- Om een prettig plein te krijgen is het belangrijk dat de ruimte wordt begrensd door 'wanden', zeg maar bebouwing. Daarom wordt een deel van het oude gemeentehuis hergebruikt voor woningen of misschien een andere functie (kantoren/showroom) en een deel gesloopt. Hierop komt een nieuw gebouw met woningen van 2 à 3 verdiepingen, er kan ook een deel gebruikt worden voor winkels/horeca.
- Aan de zonzijde van het plein wordt een openbaar terras gemaakt, hier kan iedereen zitten. Het is goed zichtbaar vanuit de Dorpsstraat dus fietsers kunnen er gebruik van maken. Het zou goed zijn als op mooie zomerdagen en in elk geval in de zomerweekenden hier een aantal foodtrucks komen die ervoor zorgen dat mensen

de ervaring krijgen op een terras te zitten op het plein, zonder dat daarvoor een horeca wordt gebouwd. Dit is een vorm van 'placemaking', als de ervaring er is, dan is de verwachting dat (vanzelf) de horecaondernemer dan ook komt.

- De huidige autostraat aan de noordzijde van het huidige plein vervalt, het blijft wel mogelijk van de Dorpsstraat naar de Raadhuisstraat te gaan, maar dan aan de zuidzijde. Het is wel verblijfsgebied, dus de auto is hier te gast.
- Het parkeren ligt hier direct aan.

Scenario 2. Een wervelend park



- De hele ruimte tussen de Raadhuisstraat en de Dorpsstraat wordt gebruikt om er een park van te maken.
- Het ontwerp van het park is gebaseerd op een aantal curves die logische looplijnen zijn.
- Daarnaast is er een zonering aangebracht waardoor je door verschillende sferen gaat. Vanuit de Dorpsstraat is er eerst het veld, vervolgens de boomgaard (lekker zitten onder bomen, pluktuin, appeltjes plukken, schapen) en aan de Raadhuisstraat zijde het zand (strand). Waterspeelplaats, parasols, beachvolleyball, etc.
- De boomgaard zorgt voor een soort "scherm" zodat je niet direct helemaal tot achter kan kijken en het park echt 3 sferen kan hebben.
- Bij een park is het minder belangrijk de ruimte echt te begrenzen. In dit scenario wordt het hele gemeentehuis afgebroken en komt aan de zuidzijde een nieuw gebouw. Dit zal circa 5 verdiepingen hebben met voornamelijk woningen.
- De huidige autostraat aan de noordzijde van het huidige plein vervalt, het blijft wel mogelijk van de Dorpsstraat naar de Raadhuisstraat te gaan door een van de overrijdbare paden te gebruiken. Het is verblijfsgebied, dus de auto is hier te gast.

Scenario 3. Het prettig plantsoen en dorpsplein



- Wanneer je het gemeentehuis weg zou halen is de ruimte groot genoeg om een parkje (plantsoen) en een plein te maken. Dat kan als een deel van het gemeentehuis wordt afgebroken en weer een deel wordt teruggebouwd.
- Aan de Dorpsstraat ontstaat zo een mooi plein, in dit scenario mag hier (gedeeltelijk) op geparkeerd worden. In het plaveisel kan bijvoorbeeld het wapen van Geffen worden aangebracht of een ander element dat zorgt voor een Geffens plein.
- Aan de Raadhuisstraat komt een groene plek, voor het spelen van de kinderen, de kiosk, lekker zitten onder de bomen.
- De huidige autostraat aan de noordzijde van het huidige plein vervalt, het blijft wel mogelijk van de Dorpsstraat naar de Raadhuisstraat te gaan aan deze zijde. Het is wel verblijfsgebied, dus de auto is hier te gast.

Conclusies

Na het dorpsgesprek en de internetconsultatie zijn de volgende conclusies te trekken:
Consensus over:

- Groen op het plein/park gekoppeld aan allerlei activiteiten zoals spelen en verblijven.
- Parkeren aan de rand van het plein (aan de schaduwkant) zodat er ruimte blijft om te verblijven.
- Aan de zonkant (noordkant van het plein) verblijven met o.a. terrasjes en picknickbanken.
- Een duidelijke meerderheid was positief over een eventuele afsluiting van de verbinding tussen de Dorpstraat en de Raadhuisstraat. De scenario's laten zien dat de weg nu op de meest zonnige zijde van het plein ligt. Bij verplaatsing van de weg naar de zuidzijde van het plein ontstond de angst bij aanwonenden in de Raadhuisstraat dat dit tot overlast zou leiden.

Discussie over:

- Hoeveel gemeentehuis?

De belangrijkste conclusie was het voormalige gemeentehuis in elk geval voor een gedeelte te slopen. Dan zou er een deel kunnen blijven. Het belangrijkste argument om alles te slopen heeft als grootste reden dat er dan genoeg ruimte is voor de carnavalstent. Door anderen werd expliciet genoemd dat het Dorpsplein niet ingericht moet worden voor een evenement van één week per jaar.

- Nieuwe bebouwing.

Er is nadrukkelijk genoemd dat de nieuwe bebouwing moet passen in de omgeving. Er moet gekeken worden naar de hoogte van de woningen aan de Raadhuisstraat en het Dorpsplein. Dat betekent hoogtes tot en met 3 lagen. Hoogtes van 4 lagen en 5 lagen zijn onbespreekbaar en passen niet in het straatbeeld.

Verworpen:

- Dorpsstrand, en een invulling met zand in het algemeen.

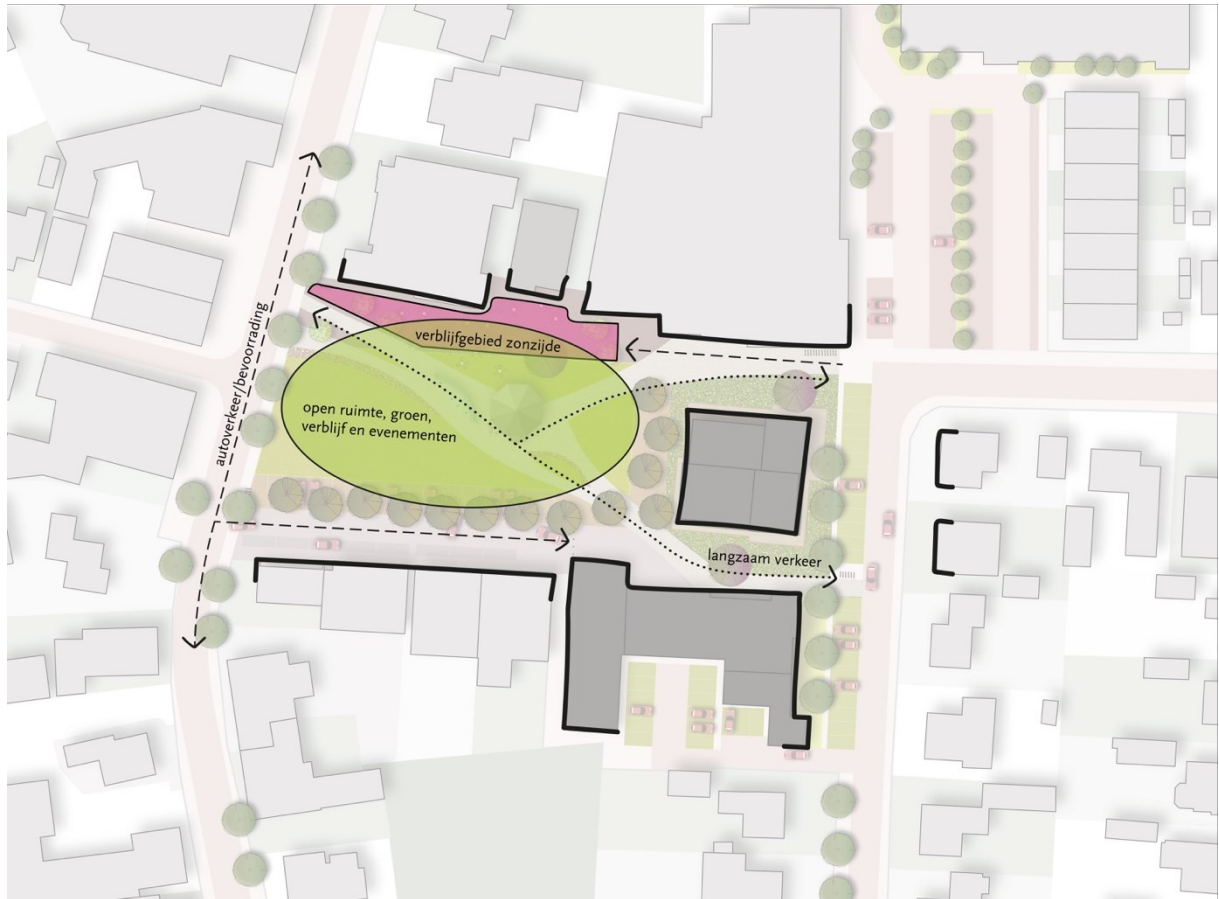
2. Kadern voor ontwerp openbare ruimte

In dit deel wordt een beschrijving gegeven van de verschillende onderdelen van de openbare ruimte van het voorkeurscenario. Daarnaast wordt per onderdeel een inhoudelijke verantwoording gegeven die heeft geleid tot bepaalde keuzes.

Het voorkeurscenario, met het ontwerp voor de openbare ruimte, is ontstaan door de positief gewaardeerde elementen uit de eerdere 3 scenario's te combineren. Zo is er een mix ontstaan dat heeft geleid tot een groen, open en knus dorpsplein. Het is er aangenaam verblijven, er liggen aanleidingen tot ontmoeten en er is ruimte voor het organiseren van evenementen. Het dorpsplein als podium van het dorp.



Voorkeurscenario openbare ruimte met legenda.



Globale indeling van het voorkeurscenario

- Plein

Het plan is een combinatie van een park en een plein, met een grasveld, maar ook een deel verharding aan de zonzijde. Het is grotendeels flexibel ingericht. Er kan een openbaar terras komen en een groot deel is ingericht als grasveld. Iedereen kan hier zitten.

Verantwoording: Dit is een combinatie van elementen waar grote consensus over bestaat gedurende het hele proces: het groen, gezelligheid, verblijven, terras, en misschien horeca.



Sfeerbeelden van verschillende activiteiten op het plein, bijvoorbeeld in de verschillende seizoenen, tijdens evenementen en op een 'gewone' zaterdag.

- Bomen

De ruimte wordt deels begrensd met rijen bomen. Deze zorgen voor een groene basis en geven schaduw in warmere tijden. Verspreid kunnen er nog enkele solitaire bomen komen te staan. Op het verharde gedeelte is plek voor verplaatsbare bomen die met een evenement verplaatst kunnen worden.

Verantwoording: Toevoegen van bomen wordt erg positief gewaardeerd, in het eerste scenario (pittoresk plein) is het dorpsplein op een klassieke manier begrensd door een carré met bomen, dat is deels losgelaten in het voorkeursscenario om beter ruimte te geven aan de evenementen. Op deze manier blijft er toch een mooie begrenzing aan de zuid- en oostzijde, maar wordt het wat speelser en transparanter aan de noord- en westzijde.

- Paden en plekken

De slingerende paden lopen 'dwars' door het ontwerp en zijn gebaseerd op een aantal curves als logische looplijnen. Alle paden zijn geschikt voor mindervaliden. Geïntegreerd in dit pad komt een speelplek met water. Deze plek is gecentreerd in de ruimte, waardoor het veilig is en zorgt voor vermaak. Langs de randen kunnen perken met bollen komen.

Verantwoording: Door een keer wat speelsere en diagonale lijnen toe te voegen wordt het plein wat minder 'streng'. De wanden van het plein zijn orthogonaal (ze lopen allemaal 90 graden ten opzichte van elkaar). De nieuwe curves geven aanleiding voor nieuwe plekken op het plein.

- Kiosk

De kiosk blijft staan op de huidige locatie. Door het verdwijnen van de doorlopende straat en het toevoegen van de slingerende paden is de huidige locatie een logische centrale plek. De kiosk kan gebruikt worden als podium tijdens evenementen en zou af en toe ingericht kunnen worden als tijdelijke bar of ijscowinkel. Het zou leuk zijn als je vanaf meerdere kanten de kiosk kunt betreden. Dit betekent een aanpassing van het bouwwerk.

Verantwoording: In de scenario's zijn verschillende (nieuwe) plekken geprobeerd, daarnaast is er de zorg geuit of de kiosk wel een verplaatsing 'overleefd'. Daarnaast werd benadrukt dat de kiosk nu in de weg staat voor evenementen. Tenslotte is gekeken of door de nieuwe inrichting de kiosk gewoon kan blijven staan op de huidige plek. Het is verrassend dat in de nieuwe inrichting het hier geen probleem vormt voor evenementen en het als een logische plek voelt.

- Dorpstraat

Vanaf de Dorpstraat oogt de ruimte als een groene plek waar men elkaar ontmoet en het aangenaam vertoeven is. Ook kan men er even uit te rusten van bijvoorbeeld een fietstocht. De watertap, de mozaïekbank en de informatieborden hebben een nieuwe plek gekregen op het plein.

Verantwoording: Vanuit de Dorpstraat is het plein de etalage van het dorp. Zichtbaarheid, bereikbaarheid en aantrekkelijkheid zijn dus belangrijk.

- Evenementen

De evenementen (kermis, Effe noar Geffe en de feesttent) zijn goed inpasbaar. Ook is nagedacht over voorzieningen zoals stroompunten en waterpunten. De bedoeling is dat deze geïntegreerd worden in de openbare ruimte. Naast de evenementen is er ook ruimte voor de marktkramen.

Verantwoording: De evenementen zijn vanaf het begin meegenomen in het ontwerp. Met uitzondering van de carnavalstent. Naar aanleiding van de discussies uit het eerste dorpsgesprek en gesprekken met de gemeente is bewust gekozen om het plein niet zo in te richten dat de carnavalstent er in past. Deze is dusdanig groot dat het plein voornamelijk leeg moet blijven. Daarmee wordt er buitensporig veel plaats gegeven aan een evenement van één week per jaar en komt ook niet tegemoet aan de wensen en eisen van een veel frequenter gebruik. Er is gekozen om het de huiskamer van Geffen te maken waar je elke dag kan en wil zijn.



Mogelijke inpassing evenementen en vluchtroute.

- **Parkeren**

De middenruimte van het plein is autoluw. Aan de noordkant, de zonnige kant, verdwijnt de (auto)straat en wordt het verblijfgebied. Aan de zuidrand kunnen auto's parkeren onder de bomen en aan de Raadhuisstraat zijn parkeerplaatsen. Op elke 'hoek' van het plein komen fietsparkeerplekken.

Verantwoording; Gedurende het hele proces is benadrukt dat het plein minder een parkeerplein moet worden. Daarnaast werd het autoluwe/vrije gedeelte aan de zonnkant zeer positief gewaardeerd. De parkeerstrook aan de schaduwkant werd ook als erg logisch ervaren. Door het plein vrij te spelen zal het parkeren aan de randen worden opgelost.

Nader onderzoek

In dit stadium van het ontwerp is er globaal uitgerekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn in de toekomstige situatie. De uiteindelijke parkeervraag is afhankelijk van het nieuwe gebruik van de (nieuwe) bebouwing aan het plein. Daarom zal voor het parkeren nog nader onderzoek komen en een uitgebreide parkeerbalans.



Bestaande parkeerplaatsen.

3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden, kader voor de ontwikkeling van nieuwe functies en bouwblokken.

In dit deel wordt een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuwbouw aan het Dorpsplein. Deze randvoorwaarden zijn een sturend instrument die ervoor zorgen dat de nieuwe gebouwen voldoen aan het gewenste beeld en functie.

Gereneveerd /nieuwbouw voormalig gemeentehuis

In eerste instantie is uitgegaan dat een deel van het gemeentehuis blijft staan en gereneveerd en hergebruikt kan worden. Mocht dit uiteindelijk toch niet mogelijk blijken zal er een nieuw gebouw kunnen komen. Voor zowel het eventueel gereneveerd als het nieuwe bouwblok gelden dezelfde stedenbouwkundige randvoorwaarden.



Uitsnede voorkeursscenario van het (voormalig) gemeentehuis.

- **Functie**
Er is plek voor nieuwe functies zoals retail en voorzieningen in de plint. Maar ook (zorg)woningen of horeca zouden hier kunnen komen. Verder kan in de lagen daarboven kantoren en/of wonen. Bij het ontwerp van het gebouw moet rekening worden gehouden met functionele flexibiliteit, zodat het toekomstig gebruik met uitwisseling van functies mogelijk blijft.



Rooilijnen en voormalig gemeentehuis (gestippeld).

- Rooilijnen/aansluitingen

Raadhuisstraat

Aan de Raadhuisstraat springt de rooilijn soms een beetje naar voren ten opzichte van de huidige rooilijn van het voormalige gemeentehuis. Daardoor ontstaat een verticale geleding in een blok met dorpse maat, schaal en korrel.

Het is belangrijk dat het groene karakter met de bomenrij aan de westkant van de Raadhuisstraat gehandhaafd blijft.

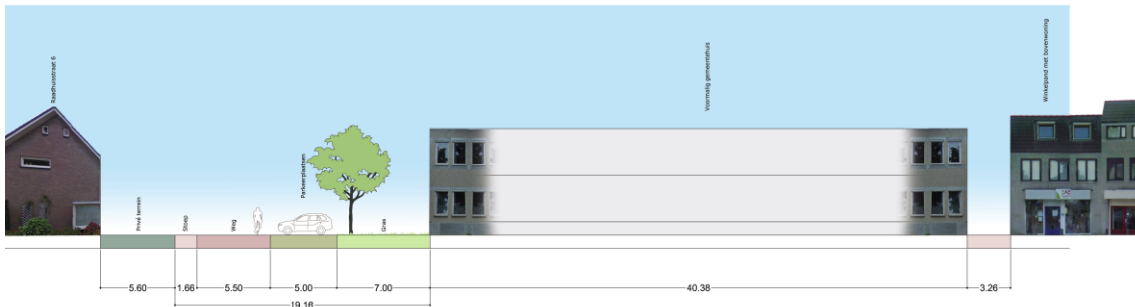
Dorpsplein

De rooilijn wordt in lijn gebracht met de rooilijn van het aanliggende rijtje winkels en woningen. Met lichte in- en uitspringingen met een maximale marge van 1 meter. Daardoor ontstaat een verticale geleding in een blok met dorpse maat, schaal en korrel.

Binnentuin

In de huidige binnentuin is ruimte voor parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn noodzakelijk voor de nieuwe functies in het gebouw. Het is denkbaar dat de binnentuin zo efficiënt mogelijk wordt ingericht voor parkeren. De parkeervraag zal voortkomen uit de parkeernorm gekoppeld aan de nieuwe functies. De rooilijnen van het gebouw zullen dan nader worden bepaald. Dit is nog een nadere uitwerking voor de architect.

- **Positie ingang**
Het gebouw kent twee representatieve gevels: aan de Raadhuisstraat en aan het Dorpsplein. Afhankelijk van de functies zullen hier meerdere ingangen komen. In het binnenterrein kunnen achteringen en laden & lossen komen.
- **Hoogte goot en nok, aansluiting omgeving**
Uitgangspunt is de goot- en nokhoogte van het aangrenzende pand. Dat komt overeen met 3 lagen. De nieuwbouw moet passen in de maat en schaal van de omgeving.



Dwarsdoorsnede Raadhuisstraat en voormalig gemeentehuis.

- **Beeldkwaliteit/architectuur/gevel**
Dorpse maat, schaal en korrel, verticale geleiding en verspringende rooilijnen. Authentieke dorpse materialen zoals baksteen (geen grijs en geel), hout en bescheiden raampartijen.

In het hergebruik van het voormalige gemeentehuis is uitgegaan dat de hoofdconstructie kan blijven staan voor het deel dat behouden blijft. De indeling, plattegronden en gevel zullen anders worden. De huidige gevel is sterk horizontaal opgebouwd en daardoor erg modernistisch en niet dorps. In een dorp bestaan van oorsprong de gebouwen met een korrel, maat en schaal van een enkele woning. Soms ontstaat een groter complex door het schakelen van meerdere woningen. Daardoor ontstaat een verticale geleiding in een blok met dorpse maat, schaal en korrel.



Referentiebeeld dorpse maat en schaal.

- Parkeeroplossingen/laden & lossen, bergingen
In de huidige binnentuin is ruimte voor parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn noodzakelijk voor de nieuwe functies in het gebouw. Het is denkbaar dat de binnentuin zo efficiënt mogelijk wordt ingericht voor parkeren. De parkeervraag zal voortkomen uit de parkeernorm gekoppeld aan de nieuwe functies.
- Bijzondere aandachtspunt: kelder
Een bijzonder aandachtspunt is het onderzoeken naar (gedeeltelijk) gebruik van de bestaande halfverdiepte kelder voor parkeren, bergingen, containers enz. Gedurende het ontwerpproces is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het toilet die zich in de kelder bevindt en bereikbaar via de steeg aan het Dorpsplein. Het zou kunnen worden ingericht als openbaar toilet voor bezoekers van het centrum in de zomer (weekend) of tijdens de evenementen.

Nieuwbouw tussen Raadhuisstraat-Dorpsplein

Op de plek waar een deel van het gemeentehuis wordt afgebroken komt een nieuw blok met woningen.

Een blok op deze plaats dient eigenlijk twee doelen. Allereerst wordt de ruimte van het plein prettig en dorps, omdat het door de plaatsing van het blok goed begrensd is. Het nieuwe gebouw zal door zijn uitstraling en massa het karakter van het Dorpsplein 'dragen'.

Een tweede reden om hier een blok te plaatsen is de duidelijke wens van de aanwonenden aan de Raadhuisstraat. Zij willen graag een afschermend gebouw vanaf het plein met name voor tijdens evenementen en dat zich voegt in het straatbeeld van de Raadhuisstraat.



Uitsnede voorkeursscenario van het nieuwe gebouw aan de Raadhuisstraat.

- **Functie**
Wonen in ruime appartementen, van circa 100m² per appartement. Er is uitgegaan van vier woningen per laag, daardoor zijn er woningen die aan het plein of aan de Raadhuisstraat liggen. De woningen hebben buitenruimtes in de vorm van een balkon, wintertuin of loggia. De maaiveldwoningen hebben geen tuin. Daardoor heeft het blok een minimale footprint.



Rooilijnen en voormalig gemeentehuis (gestippeld).

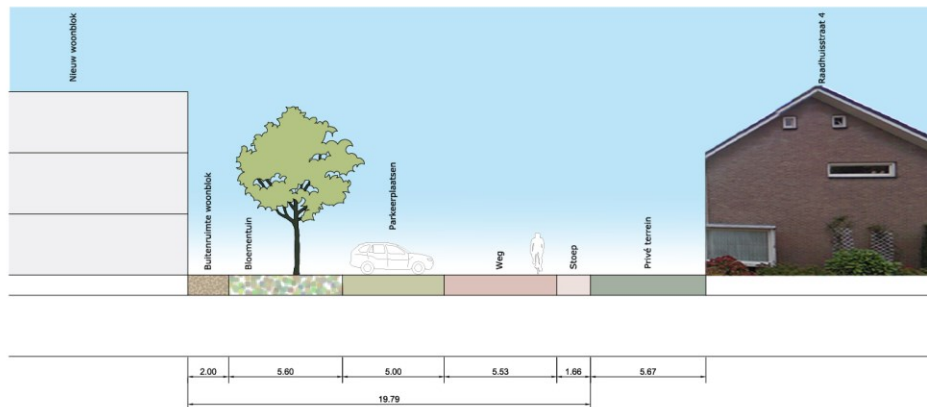
- **Rooilijnen/aansluitingen**
 Het blok ligt los in de ruimte, is alzijdig en ligt in de rooilijn van de woningen aan de Raadhuisstraat, en ligt terug ten opzichte van de hoek van de Jumbo. Door een lichte hoekverdraaiing maakt het zich 'los'. Om ondergronds parkeren mogelijk te maken kan het eventueel op een plint van maximaal 1 meter komen te liggen. Daarmee maken de maaiveld-woningen zich los van de directe openbare omgeving van het gebouw. Daaromheen is ruimte voor bijvoorbeeld een (collectieve of openbare) bloementuin. Ook zou dit deels verlaagd kunnen worden om water op te vangen.
- **Beeldkwaliteit/architectuur/gevel**
 Markant, alzijdige oriëntatie, statig en bijzonder.
 Zorgvuldige vormgeving zodat geen blinde gevels of blinde plinten ontstaan.

Het blok zou architectonisch familie kunnen zijn van het voormalige gemeentehuis uit de 19^e eeuw, dat heeft gestaan aan de Molenstraat in Geffen. Deze was alzijdig, en had een duidelijke symmetrie, met een trap en bordes (zie foto). De gevel met de representatieve en symmetrische kant ligt aan het Dorpsplein (westgevel). Dit gebouw verwijst naar het collectieve geheugen van de afgebroken gemeentehuizen en geeft de plek van het Dorpsplein identiteit.



Referentiebeeld voormalig gemeentehuis Geffen aan de Molenstraat.

- **Positie ingang**
Aan de westkant aan het Dorpsplein zal de meest representatieve gevel komen met een klassieke ingang in de symmetrieas.
- **Hoogte goot/nok**
Goot- en nokhoogte ligt op drie woonlagen met eventueel op een plint van maximaal 1 meter.



Dwarsdoorsnede Raadhuisstraat en nieuw woonblok.

- **Parkeeroplossingen**
Onderzocht moet worden of het bewonersparkeren in een parkeerkelder kan worden opgelost.

Nader onderzoek

In dit stadium van het ontwerp is er globaal uitgerekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn in de toekomstige situatie. De uiteindelijke parkeervraag is afhankelijk van het nieuwe gebruik van de (nieuwe) bebouwing aan het plein. Daarom zal voor het parkeren nog nader onderzoek komen en een uitgebreide parkeerbalans.

- **Bestaande bomen**

De rij bestaande bomen gelegen aan de westzijde van de Raadhuisstraat en aan de oostzijde van het blok zullen behouden blijven en vormen daarmee een belangrijke randvoorwaarde voor de mogelijkheden van de rooilijn.

Nieuwbouw naast de 'Florijn'

Naast de 'Florijn' is plaats voor nieuwbouw en is bij uitstek geschikt voor horeca. In de huidige situatie is het niet meer in gebruik als parkeergelegenheid voor de Florijn en is dit een doods stuk aan het Dorpsplein. Het ligt aan de goed bezonde kant van het plein. In het kader van "placemaking" is het goed als in de tussentijd zo nu en dan tijdelijke mobiele horeca komt, bijvoorbeeld in de vorm van een foodtruck.

- Functie
Horeca (plint) met wonen erboven.
- Rooilijnen/aansluitingen
Ligt iets terug ten opzichte van de rooilijn van de aangrenzende bebouwing, daardoor ontstaat de plek van het terras.
De horeca heeft een directe relatie met een terras. De locatie, grootte en verschijningsvorm van het terras zal verder worden uitgewerkt in relatie met het ontwerp openbare ruimte.
- Positie ingang
De horecafunctie zal gericht zijn op het plein, de positie van de ingang zal dus ook aan het Dorpsplein zijn.
- Hoogte goot/nok
Maximaal 2 lagen met kap.
- Beeldkwaliteit/architectuur
Dorpse maat, schaal en korrel, verticale geleiding en verspringende rooilijnen.
Authentieke dorpse materialen zoals baksteen (geen grijs en geel), hout en bescheiden raampartijen.
- Parkeeroplossingen
Nader onderzoek
De uiteindelijke parkeervraag is afhankelijk van het nieuwe gebruik van de (nieuwe) bebouwing aan het plein. Daarom zal voor het parkeren te zijner tijd nog nader onderzoek komen.