WOONLOCATIE LAARZICHT, MIDDELRODE

Beeldkwaliteitsplan

de kragt van vertrouwen



Projectnr: RVR002-0001
Datum: 30 augustus 2023

kragten

MIDDELRODE - WOONLOCATIE CHRISTINASTRAAT

Beeldkwaliteitsplan

Projectnr:	RVR002-0001
Status:	Ontwerp
Datum:	30 augustus 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

Opsteller:

© 2021 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



CHRISTINASTRAAT 1-1A-1B

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 6

2 HUIDIGE SITUATIE 8

3 GEBIEDSKENMERKEN EN BEOOGDE SFEER 10

4 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP 12

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE 14

6 BEELDKWALITEIT BEBOUWING 22

7 KLEURENPALET 31

8 DUURZAAMHEID 32

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling 'Woonlocatie Laarzicht, Middelrode' geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de karakteristiek van het dorp, zodat een aantrekkelijk informeel woongebied ontstaat dat bij Middelrode hoort. Die aantrekkelijkheid wordt ook bepaald door goed aan te sluiten op de wensen en behoeften van de toekomstige bewoners. Daarom is er gekozen voor ruime ontwikkelingsmogelijkheden, zodat individuele woonwensen kunnen worden gerealiseerd en er ruimte ontstaat voor individualiteit in de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing, maar passend bij de karakteristieke identiteit, maat en schaal van Middelrode.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan middels bestemmingen, aanduidingen en bouwregels. Het beeldkwaliteitsplan doet geen uitspraken over maatvoering en situering van woningen. Het bestemmingsplan is leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op aspecten die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn. Het betreft de uitwerking van aspecten binnen de kaders van de 'toelatingsplanologie' van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte en overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op zaken als massa, ruimtelijke eenheden, architectuur, rooilijnen, vormgeving erfgrenzen, sfeer, waarbij de wisselwerking tussen bebouwing en buitenruimte bepalend is, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing en buitenruimte.

Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van de openbare ruimte in het plangebied te komen.

Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor ontwerpers van bebouwing en buitenruimte en een toetsingskader voor de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen en wordt als separaat document vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.



Christinastraat 1



Plangebied ontwikkeling woonlocatie Laarzicht

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in de kernrandzone ten noordoosten van Middelrode. Het plangebied grenst aan de zuidkant aan de achtertuinen van de woningen die gelegen zijn aan de Diepven. Daarnaast zijn aan de zijde van Oud Laar en Zandstraat enkele vrijstaande woningen gelegen. Verder zijn in de directe omgeving overwegend agrarische percelen gelegen. Het plangebied is een open gebied en bestaat overwegend uit agrarische gronden in de vorm van akkers en weilanden.
Het plangebied grenst aan de straten Zandstraat, Diepven en Christinastraat. Zowel de Zandstraat, Diepven als Christinastraat zijn erftoegangswegen. De Zandstraat ligt deels binnen de bebouwde kom en deels buiten de bebouwde kom.
In het zuiden van het plangebied aan Christinastraat 1, bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel van Christinastraat 1 bestaat uit drie reguliere woningen (1-1A-1B) en agrarische gronden met daarop schuren en bijgebouwen, behorende bij de woningen. Ten oosten van de Christinastraat 1, binnen het plangebied ligt een speeltuintje.
Binnen het plangebied is groen aanwezig in de vorm van agrarische percelen, bestaande uit akkers en weilanden. Daarnaast bevindt zich ten noorden van het plangebied een bomenrij en hebben de tuinen van de bestaande woningen een groene inrichting. Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een sloot, die voor een deel op de grens van het plangebied en een deel te midden door het plangebied loopt. Op basis van de vastgestelde Legger Oppervlaktewater van waterschap Aa en Maas is het stuk sloot in het noordwesten van het plangebied als een B-watergang aangewezen. Het stuk sloot in het noorden van het plangebied betreft een A-watergang.



Diepven ter hoogte van nummmer 23-24



Diepven ter hoogte van nummmer 41



Christinastraat (links Christinastraat 1-1A-1B)



Molenstraat



Speeltuin aan de Christinastraat-Diepven



Diepven bij aansluiting Christinastraat

3 GEBIEDSKENMERKEN EN BEOOGDE SFEER

LANDSCHAP

Het landschap ten noorden van het plangebied dat grofweg tussen Oud Laar, Laar en de Zandstraat in ligt, is sinds lange tijd in gebruik voor landbouw. Het voormalige beeklandschap van de Wambergse Loop is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een rationeel agrarisch landschap met perceelsloten. In de hoogte van het maaiveld en het grondwater is de oorspronkelijke ligging van het beekdal nog te herleiden, echter het oorspronkelijke onderscheidende waardevolle landschap is verdwenen. Vanaf de bestaande dorpskern zijn de relicten niet te herkennen. Los van de zichtrelatie met de kern, is de landschappelijke waarde van de akker die direct tegen de kern aan ligt dan ook beperkt. De perceelsloot en bomenrij tussen de ontwikkellocatie Laarzicht en Noddevelt zorgt voor een natuurlijke afbakening en onderscheidt tussen de agrarische gronden in de kernrandzone en het buitengebied.

Het grondwater zit hoog en de infiltratie is matig. Er zal hier extra rekening gehouden moeten worden met de drooglegging van de woningen en afwatering van het hemelwater. Van nature is het gebied van de Wambergse Loop het laagste punt. Het is voorstelbaar dat er een verbinding wordt gezocht tussen de wateropgave in ontwikkeling Laarzicht en het bestaande watersysteem dat in verbinding staat met het gebied Wambergse Loop. Het compensatieplan voor de das/steenuil zal ten noorden van het ontwikkelgebied Laarzicht gezocht moeten worden. Ook hier liggen er kansen om dit integraal met het gebied Wambergse Loop in te passen.

STEDENBOUW

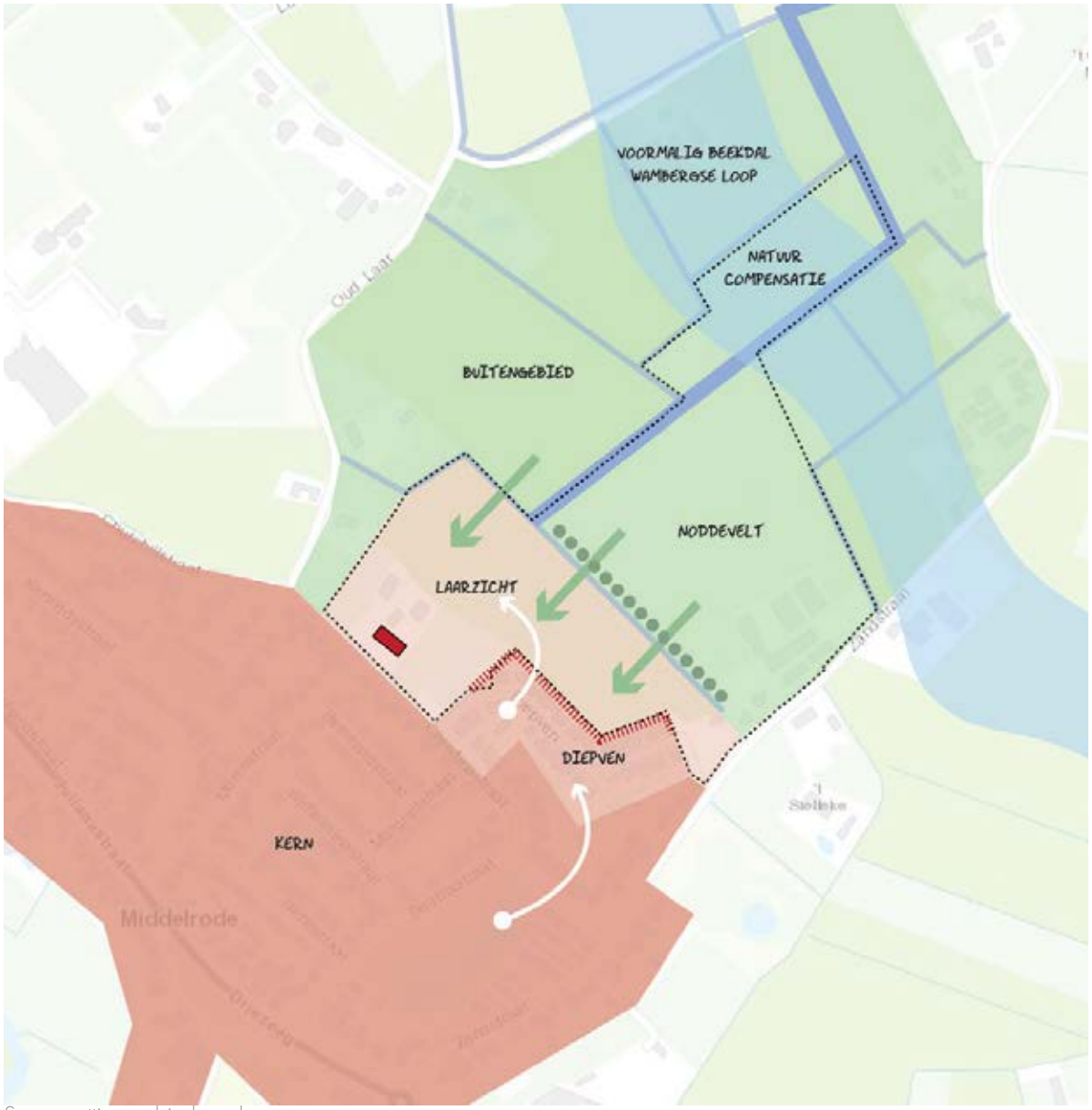
De achterkant van de percelen aan de Diepven markeren de grens met het buitengebied. Echter is deze grens zo hard dat het lijkt alsof dit een aanzet is geweest voor een grotere ontwikkeling. Om de kernrand meer op te laten gaan in het buitengebied is dan ook een andere meer rafelige dorpsrand gewenst, waarin er meer evenwicht is tussen groen en rood. Diepven was daarnaast de eerste stap om buiten de geënte noordelijke dorpsrand (Christinastraat) uit te breiden. Een logische uitbreiding gezien de nabijheid van het centrum en de onmogelijkheden ten zuiden van Middelrode (beekdal Aa).

BEOOGDE SFEER

De ligging van het plangebied tegen de kern aan, maakt dat het plan gaat voorzien in een nieuwe dorpsrand. In de huidige situatie bestaat de dorpsrand ter hoogte van Diepven uit een strakke lijn vanwege de sloot en achterkanten van de woningen. Een harde grens die niet direct bij het landschap past. Ter hoogte van de Christinastraat heerst er een ander beeld. Hier staat een langgevelboerderij met aan weerszijde doorzichten naar het buitengebied. Voorliggend plan voorziet in een ontwerp dat de integratie tussen buitengebied en kern zoekt. De verbinding van het dorp met het landschap vormt de ook de basis voor het nieuwe dorpse woonlandschap van Middelrode.

Het verhaal van deze verbinding met het landschap wordt zichtbaar gemaakt in de woonbuurt. De nieuwe woonbuurt is zo ontworpen dat het landschap door middel van groene wiggen ver door dringt. Door middel van open zichtlijnen vanuit de buurt naar het landschap is en blijft er een verbinding met het buitengebied. Vanaf het buitengebied ervaar je juist een rafelige dorpsrand met een mix van groen en rood waardoor er een evenwichtige samenhang ontstaat tussen stad en land.

Deze groene kwaliteit wordt doorgezet in de laan die de ader van het nieuw plan vormt. Het rijgt zowel de groene wiggen als de woonvlekken aan elkaar. Ook hier wordt het landschap en het water beleefbaar gemaakt. Door het toepassen van lokaal voorkomende planten en soorten die typerend zijn voor dit gebied wordt ook aangesloten bij de kenmerken van de omgeving en ontstaat er een robuuste groenstructuur. Op deze manier wordt ingezet op een herkenbaar dorpse en landelijke sfeer die door vertaald wordt naar de beeldkwaliteit voor de woningen.



Samenvatting gebiedsanalyse


Christinastraat 1


Strakke bebouwingslijn (geel) en open ligging boerderij (wit)

4 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

HOOFDOPZET

Op stedenbouwkundig niveau is het de ambitie om de nieuwe buurt goed aan te sluiten op- en op te laten gaan in de gebouwde en landschappelijke omgeving in dit deel van Middelrode. Het plan speelt in op de ligging aan het open landschap aan de ene kant en het boerenerf van Christinastraat 1 en de bestaande woonwijk aan de andere kant. Stevige groene verbindingen aan de zijde van het landschap halen de groene en blauwe kwaliteit de kern in. Daarnaast wordt de nieuwe wijk met de aansluiting op de Zandweg en de Christinastraat onderdeel van de dorpse ontsluitingsstructuur.

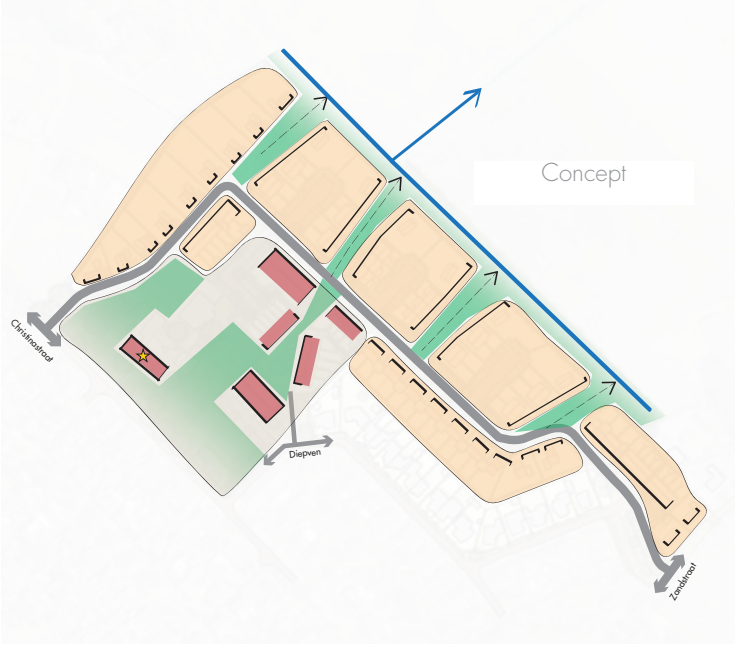
WOONBOERDERIJ CHRISTINASTRAAT 1

Op de overgang tussen de bestaande dorpsrand en de nieuwe ontwikkeling speelt de bestaande boerderij aan de Christinastraat een belangrijke rol. De boerderij en het grote kavel blijven gehandhaafd. De boerderij ligt fraai aan het eind van de Molenstraat. Door de omvang en de losheid van het kavel breekt het bebouwingsfront open en kent de bestaande situatie een informelere overgang naar het landschap.

De fraaie en beeldbepalende boerderij aan de Christinastraat raakt niet ingesloten tussen de nieuwbouw. De nieuwbouw naast de boerderij trekt zich wat terug, weg van de Christinastraat. De nieuwe woningen beginnen pas achter de bebouwingslijn van de boerderij. De speeltuin aan de Christinastraat blijft gehandhaafd. De groene ruimte die zich om de boerderij heen vouwt vindt zijn weg dwars door de nieuwe buurt richting het landschap aan de noordzijde.

VERBINDINGEN

Het plan kent twee ingangen naar de nieuwe buurt voor autoverkeer. Vanaf de Christinastraat en vanaf de Zandweg. Beide entrees komen via een informele route uit op de lange laan, parallel aan de Christinastraat/Diepven. De laan krijgt een breed profiel en een groene landschappelijke uitstraling door de aanplant van diverse type bomen en bloemrijke bermen. Een derde toegang tot de nieuwe buurt met de omgeving wordt gevormd door het karakteristieke driehoekige groene dorpspleintje tussen de erfbebouwing dat een relatie aangaat met de beoogde



hoeve architectuur. Het pleintje is een vriendelijke en sfeervolle verblijfsruimte zonder verkeer (uitsluitend calamiteiten). Het pleintje zal in de dagelijkse sfeer voor voetgangers en fietser een aantrekkelijke schakel zijn tussen de bestaande en nieuwe buurt, tussen dorp en landschap. Een aantrekkelijk onderdeel van het rondje met de hond of een veilige, autoluwe route voor kinderen. Op pagina 14 en 15 wordt nader ingezoomd op de uitgangspunten die voor deze kwalitatieve entrees naar Laarzicht en aansluitingen met de bestaande omgeving moet zorgen.

WOONGEBIEDEN

Ten zuiden van de laan wordt ter hoogte van het Diepven traditioneel aangesloten op de bestaande woningen. Dat betekent dat de achtertuinen aan elkaar gekoppeld worden en er een voorkant ontstaat aan de laan. Er wordt hier voornamelijk met tweekappers en vrijstaande woningen (een veel voorkomend type aan het Diepven) doorverkaveld zodat er wat lucht tussen de woningen blijft. Ter hoogte van de boerderij aan de Christinastraat is wat meer diversiteit in woningentypes (aaneengebouwd en gestapeld). Om het parkeren in de laan te beperken wordt er gebruikt gemaakt van een parkeerhof achter de bebouwing.

Aan de noordkant van de laan liggen wooncclusters. De voorkanten van de woningen zijn gericht op de autovrije groene wiggen die de groen/blauwe kwaliteit van het nabijgelegen landschap naar binnen trekken. Op deze wijze dringt het landschap door in de nieuwe buurt en kan de hele buurt profiteren van de ligging aan het groene landschap. Aan de noordrand wordt parallel aan de bestaande bomenrij een nieuwe groenstrook ingericht die plek biedt aan diverse onderdelen. Zo dient dit gebied als compensatiegebied voor de das en steenuil die verderop leven, wordt de huidige watergang verlegd zodat al het hemelwater goed kan worden afgevoerd en wordt het gebied toegankelijk om een rondje door het groen te lopen. De woningen in de clusters kunnen met de auto bereikt worden via de achterkant, waar parkeerhoven worden gerealiseerd.

Aan de buitenkant van het plangebied, aan de noordwestzijde, worden 9 vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de Zandstraat sluit de woonlocatie aan op Zandstraat 33. De huidige situatie van de bestaande reguliere woning blijft met voorliggend plan behouden. Slechts het bijgebouw ten westen van de woning aan de Zandstraat 33 wordt gesloopt. Op de vrijgekomen gronden worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd die daarmee de lintbebouwing aan de Zandstraat doorzet.



Concept Schetsontwerp

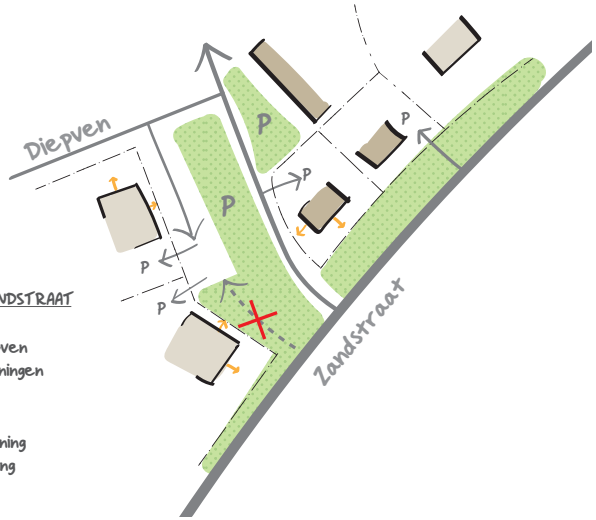
ENTREE ZANDSTRAAT

Voor de entree vanuit de Zandstraat wordt een kwalitatieve entree beoogd waarin zowel de beeldkwaliteit van het lint Zandstraat een plek krijgt alsmede een goede overgang ontstaat vanuit de bestaande woningen aan Diepven.

Vanuit het omgevingsdialoog is de wens naar voren gekomen om de huidige aansluiting van de Diepven met de Zandstraat te verleggen zodat niet al het verkeer direct langs de bestaande woningen komt rijden. In plaats daarvan komt er een groenzone met een voetpad die afstand geeft tot de nieuwe ontsluiting van de wijk. De inritten van de twee betreffende woningen dienen nog wel bereikbaar te blijven.

Aan de zijde van de Zandstraat wordt het lint afgemaakt met twee vrijstaande woningen. Hierdoor valt er geen gat in het lint, maar ontstaat er een entree van de nieuwe wijk die hier even door het lint heen prikt. De hoekwoning krijgt een dubbele oriëntatie zodat deze zowel met het lint als de nieuwe weg mee doet. Vanuit de beoogde komgrensmaatregelingen is het noodzakelijk dat deze hoekwoning zijn inrit aan de nieuwe weg krijgt.

De parkeerbehoefte rondom deze entree wordt voornamelijk bepaald door de rijwoningen. Daar bovenop worden ook drie extra parkeerplaatsen aangelegd die de huidige tekorten van Diepven tegemoetkomt. Het parkeren dient hier in het groen ingepast te worden.



VITGANGSPUNTEN ENTREE ZANDSTRAAT

- verleggen van entree Diepven
- afstand tot bestaande woningen
- lint afmaken
- groene entree
- dubbele orientatie hoekwoning
- inrit achterzijde hoekwoning
- parkeren groeninpassen



Entree Zandstraat

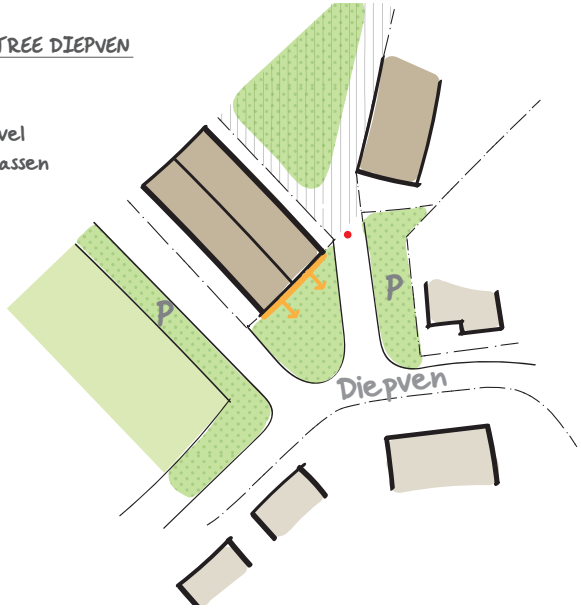
ENTREE DIEPVEN

De entree naar Laarzicht vanuit Diepven wordt gevormd door het karakteristieke driehoekige groene dorpspleintje tussen de erfbebouwing dat een relatie aangaat met de hoeve-architectuur van Christinastraat 1. De beoogde kwalitatieve entree wordt gevormd door het eerste gebouw dat met zijn kopgevel richting Diepven staat. Dit vraagt om een bijzondere gevel en groene inpassing van het gebouw.

Omdat het pleintje autovrij wordt dient het parkeren ook rondom deze entree ingepast te worden. Daar bovenop worden ook drie extra parkeerplaatsen aangelegd die de huidige tekorten van Diepven tegemoetkomt. Het parkeren dient hier in het groen ingepast te worden.

VITGANGSPUNTEN ENTREE DIEPVEN

- groene entree
- zichtrelatie kopgevel
- parkeren groen inpassen
- autovrij hofje

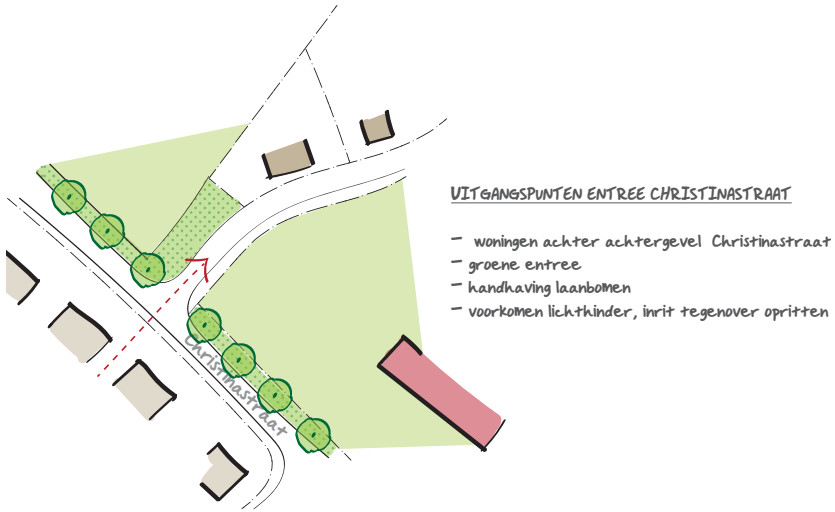




Entree Diepven

ENTREE CHRISTINASTRAAT

De boerderij Christinastraat 1 is samen met de omliggende tuin beeldbepalend voor de Christinastraat. Om hier een kwalitatieve entree naar de nieuwe wijk te realiseren, geldt dat de nieuwe woningen achter de achtergevel van de boerderij worden gebouwd. Hierdoor ontstaat er ruimte aan de Christinastraat om de entree groen in te passen. Samen met het groen van de tuin van Christinastraat 1 aan de oostzijde en het grasland aan de westzijde ontstaat er een groene zone waarbinnen de nieuwe weg een plek krijgt. De bestaande laanbomen worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Dit is mede afhankelijk van de precieze ligging van de weg. Hierbij is het van belang dat lichthinder in de bestaande woningen zo veel mogelijk wordt voorkomen. Derhalve is de weg nu tussen de woningen (inritten en garages) geprojecteerd.



FLEXIBILITEIT

De concepttekening op pagina 13 toont de stedenbouwkundige basis voor Laarzicht. Deze dient samen gezien te worden met de tekening ''Stedenbouwkundige kenmerken'' op pagina 24. Samen vormen ze de basis voor de verdere uitwerking van de wijk Laarzicht. Omdat de woningmarkt en de bouw in de huidige tijd een erg grillig verloop kent, is een bepaalde mate van flexibiliteit gewenst om in de toekomst goed te kunnen reageren op de markt zodat er ook woningen komen die gewenst zijn. De opzet van dit beeldkwaliteitplan is dan ook om een balans te zijn tussen enerzijds een richtinggevende uitwerking en anderzijds ruimte laten voor creativiteit. Het concept schetsontwerp is dus ook nadrukkelijk een schetsontwerp dat nog kan veranderen binnen de kaders van het concept. Uitzondering hierop zijn de woningen die aansluiten op de bestaande bebouwing. Dit zijn de woningen met de gekleurde kapjes en zijn qua typologiën en aantallen vastgelegd in het bestemmingsplan.



Entree Christinastraat

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

De beoogde sfeer van het dorpse woonlandschap is onlosmakelijk verbonden met de uitstraling en de daarbij behorende fysieke inrichting van de openbare ruimte, die aansluit bij de karakteristieke ligging in de overgang van de kern Middelrode naar het aangrenzende buitengebied. Groen is daarbij een belangrijk gegeven.

Wonen in een groene omgeving zorgt voor een prettige leefomgeving en geeft ruimte aan biodiversiteit en een klimaatbestendige omgeving, door onder andere gebruik te maken van inheemse/streekeigen beplanting. Groene beeldbepalende structuren en robuuste ruimte zorgen voor optimale condities om het groen ook daadwerkelijk tot wasdom te laten komen.

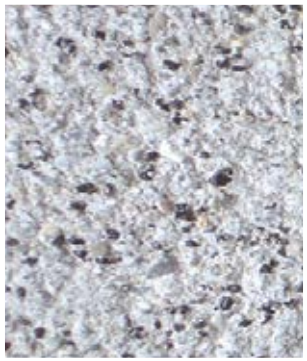
Via de groenzone aan de noordzijde van het plangebied worden de groene wiggen onderling verbonden en ontstaat er een robuuste groenstructuur op de rand van de ontwikkeling. Dit zorgt voor een rafelige rand waarin groen en rood elkaar afwisselen. In deze groenstructuur wordt ingezet op natuur, waterberging, recreatie en wonen. De laan heeft naast een verkeerskundige functie ook een waterafvoerende functie. Het water wordt oppervlakkig of ondergronds afgevoerd naar de groene wiggen en vanuit daar verder afgevoerd naar de verlegde watergang en voorts naar de A-watergang en het compensatiegebied. De laan biedt ook ruimte aan bomen en plantvakken zodat er ook een groene structuur kan ontstaan.

Om de dorpse en landelijke sfeer te ondersteunen wordt aangehaakt bij de materialisatie die door de gemeente in de kern en directe omgeving worden toegepast. Dit betekent voor de rijbanen een lichte betonklinker die vanwege zijn lichte kleur voordelen biedt op hete dagen (hittestress). Eem voorbeeld hiervan is te zien op de linker afbeelding van de drie middelste afbeeldingen op de volgende pagina. De voetpaden worden uitgevoerd in lichtgrijze betontegels (rechter afbeelding). Voor de verharding van het woonef aan Diepven zal een meer rode variant worden toegepast (middelste afbeelding). Voor de openbare parkeervakken (en inritten) wordt afgeweken van de standaard. Er wordt namelijk gebruik gemaakt van grasbeton. Naast dat dit een positieve bijdrage levert aan het verminderen van het oppervlak verharding, draagt het ook bij aan de beoogde groene uitstraling. Zo wordt in het materiaal dat wordt toegepast voor de inrichting van de buitenruimte, de beeldkwaliteit van het dorp samengevoegd met de groene kwaliteit die van het buitengebied het plan in wordt getrokken. Op volgende pagina's zijn diverse profielen opgenomen die de toe te passen materialen tonen.

Kenmerkend voor een dorps woonlandschap zijn de zorgvuldig ontworpen groene erfscheidingen. Deze behoren deels bij het door de ontwikkelaar te realiseren ontwerp op de kavels en deels bij de zelfbouwkavels. Om het landelijke, groene karakter van de nieuwe buurt zo sterk mogelijk te maken dienen toekomstige bewoners bewust te worden gemaakt van hoe zij hun tuin zo biodivers mogelijk kunnen inrichten, groene zij-erfgrenzen kunnen maken, het regenwater in hun tuinen kunnen opvangen et cetera. De hoogwaardige en dorpse opzet van de openbare ruimte draagt in grote mate bij aan het onderscheidende karakter en het woongenot in de wijk. Over de definitieve inrichting van de groene wiggen zouden de toekomstige bewoners mee kunnen denken, zodat zij ook eigenaarschap van de openbare ruimte voelen.













LAAN EN GROENE INPASSING

UITGANGSPUNTEN

Laan

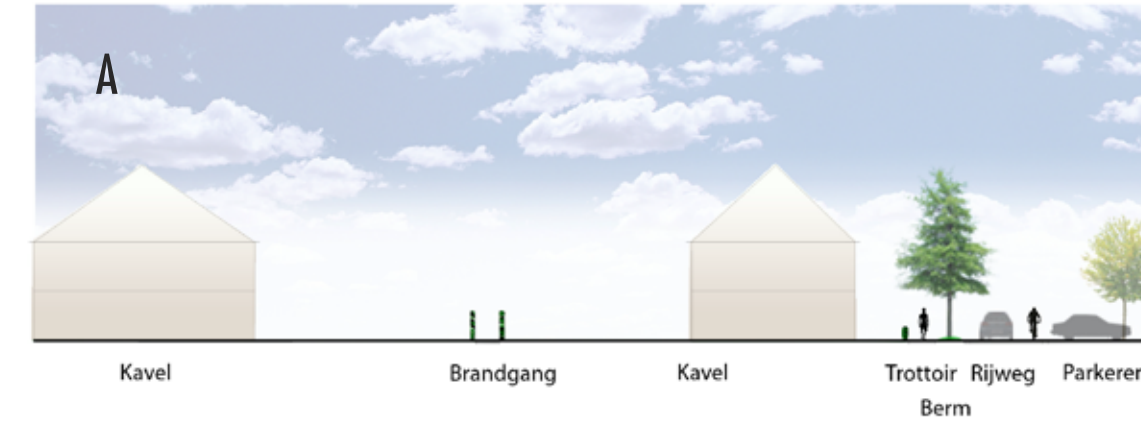
- weerszijde van de weg diverse soorten bomen
- zuidzijde bloemrijke berm en inritten in grasbeton
- noordzijde parkeren in het groen; grasbeton en hagen
- rijbaan in lichte betonklinker, trottoir in betontegels

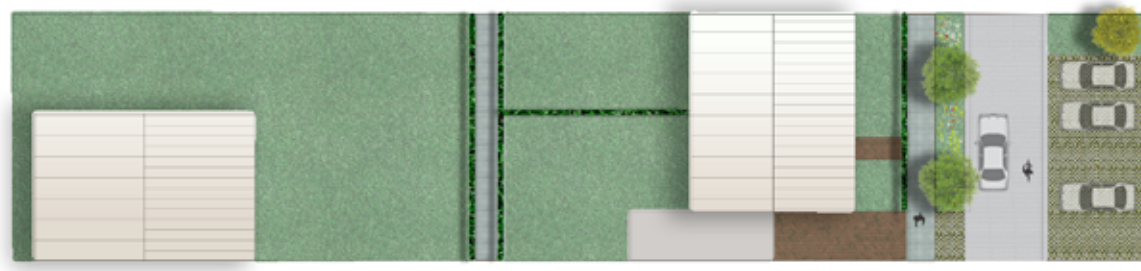
Landschappelijke inpassing

- bestaande bomenrij handhaven
- verlegging sloot met onderhoudspad
- houtwal



Locatie doorsnede profiel A - 'A





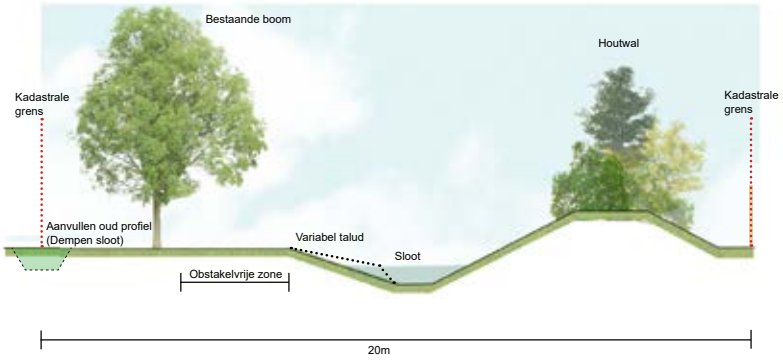
principe profiel A - 'A: Laan en groene inpassing



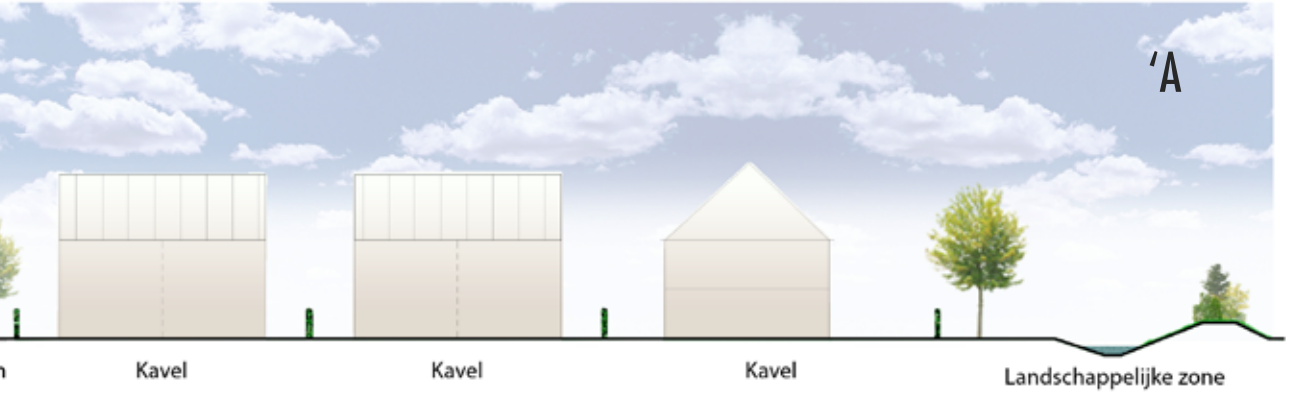
grasbeton oprit



bloemrijke berm



concept dwarsprofiel landschappelijke inpassing

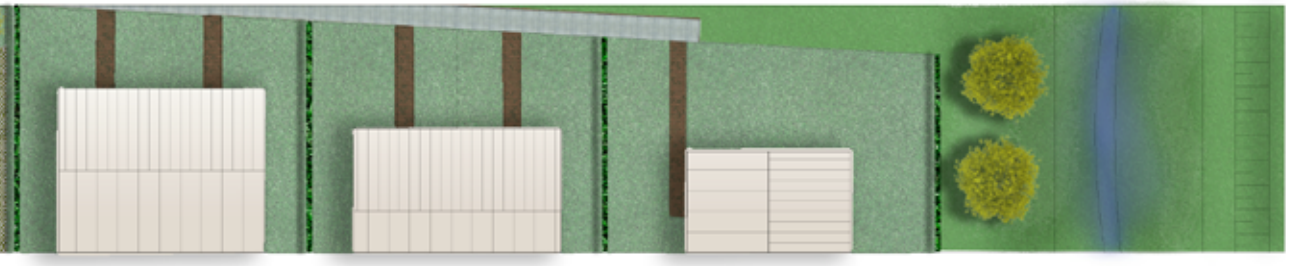




bestaande bomen noordzijde



laanbomen





lichte betonklinker



grasbeton



betontegel

GROENE WIGGEN EN HOFJES



Locatie doorsnede profiel B - 'B

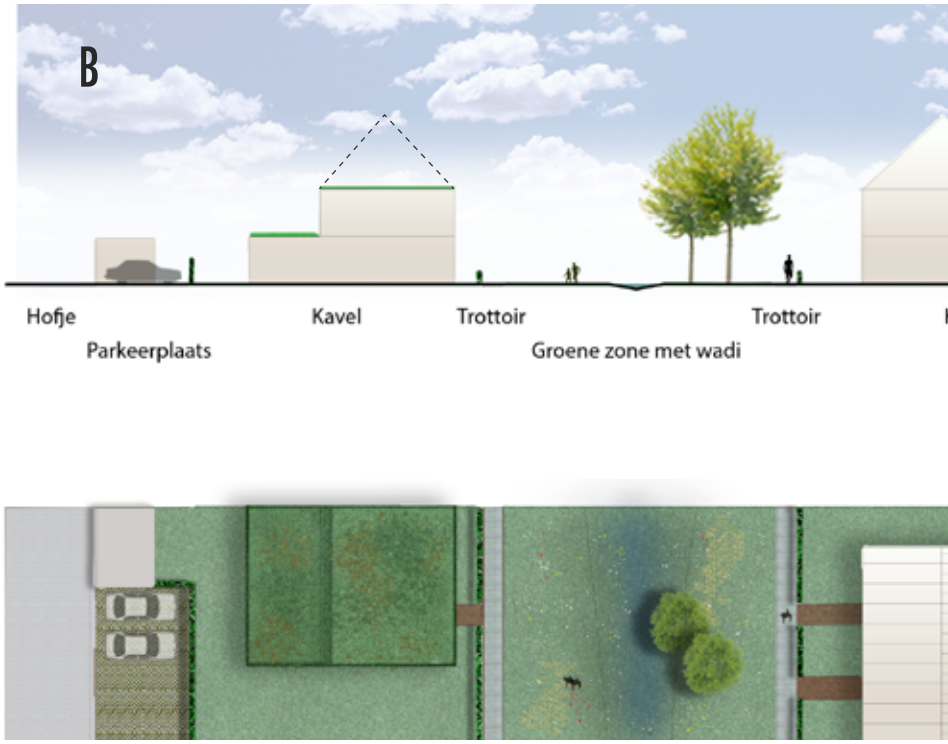
UITGANGSPUNTEN

Groene wiggen

- waterdoorvoerende functie middels laagte/geul
- verblijfsfunctie spelen/zitgelegenheden
- ontmoeten/buurtinitiatieven
- groene inrichting
- natuurlijke overgang groene wig naar woningen

Hofjes

- binnenhofjes worden mee ontworpen met de woningen
- kwaliteit brengen, geen functionele achterafplek van maken
- toegang tot parkeren op eigen terrein
- bergingen en erfscheidingen maken deel uit van het geïntegreerde ontwerp van achter- en zijerfgrenzen met het openbaar gebied
- groen / bergingen / parkeren in harmonie ontwerpen



principe profiel B - 'B: Groene wiggen en hofjes



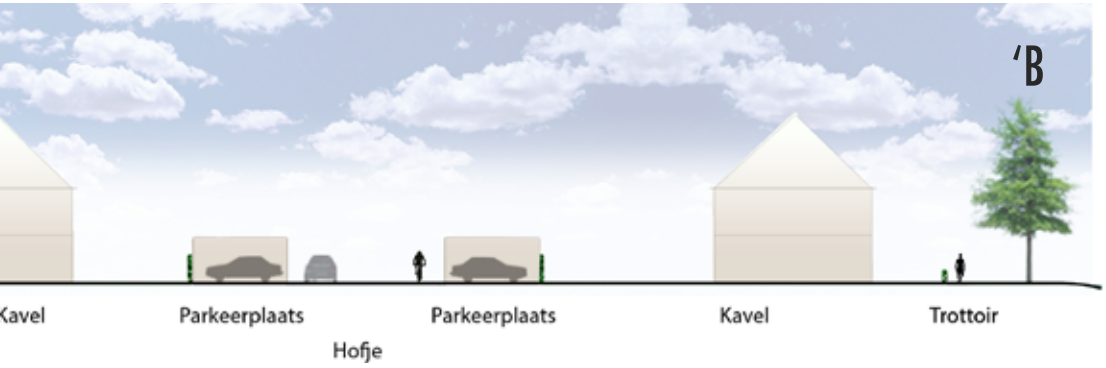
natuurlijk spelen

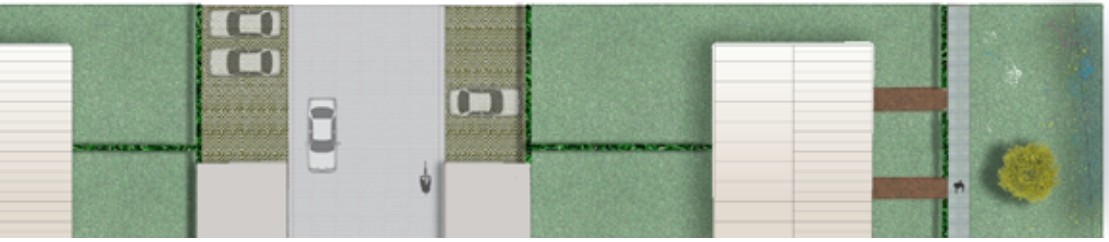


geul



verblijfsplek







natuurlijke overgang voortuin naar groene ruimte

GROENE INPASSING VILLA'S

UITGANGSPUNTEN

Groene inpassing

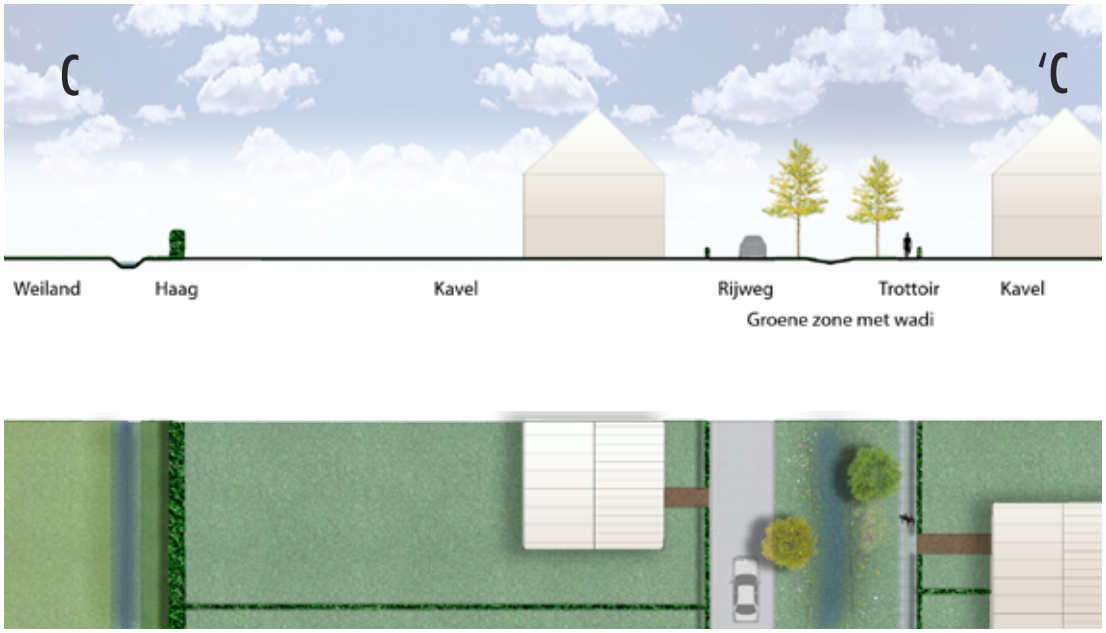
- behoud watergang + onderhoudstrook (3 kavels noordzijde)
- afschermend groen richting bestaande woningen Oud Laar in de vorm van een groenblijvende/bladhoudende haag
- volgende soorten kunnen toegepast worden:
  - Taxus baccata – taxus
  - Ilex aquifolium – hulst
  - Fagus sylvatica – beuk (evt. ook een rode cultivar)
  - Carpinus betulus – haagbeuk
  - Ligustrum ovalifolium – liguster
- Door aanplant in rijen (een- of twee rijig) bedraagt de benodigde breedte van de aanplant 1-2 meter. Deze hagen worden 1 tot 2x per jaar geknipt en hebben een zeer strak uiterlijk.



haag



Locatie doorsnede profiel C - 'C



principe profiel C - 'C: Groene inpassing villa's



hoge (beuken)haag



lage (beuken)haag



hekwerk met hedra

UITGANGSPUNTEN

- alle erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied bestaan uit hagen
- voorkant- en hoeksituaties hebben een lage haag tot maximaal 60 cm
- vanaf 3 m achter de voorgevellijn mag arfafscheiding tot 2 m
- voor overige erfafscheidingen zijn ook erfafscheidingen met een groen karakter toegestaan zoals een hekwerk met hedra
- zijdelingse percelen zijn vrij van vorm

ERFAFSCHEIDINGEN



Erfafscheidingen

6 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Woningopzet en architectuur van de bebouwing geven uitdrukking aan het buitengevoel. In het maken van een dorps woonlandschap zit de opgave van kleinschaligheid en van het maken van accenten die verbijzonderingen in de stedenbouwkundige opzet ondersteunen (zónder dat naar symmetrische, formele accenten wordt gezocht). De eenvoudige volumes van landelijke volumes vormen de basis, echter moet er gewaakt worden voor lange anonieme rechtstanden. Sprongen in de kap of goothoogte of rooilijnverspringingen zijn mogelijk om de lange dorpsblokken maat en schaal te geven. Stedenbouwkundige accenten kunnen op allerlei manieren gemaakt worden in de vorm een overhoeks bloemkozijn, een gedraaide kap of toepassing van een kleur, zonder dat dit afbreuk doet aan de gewenste rustige, eenvoudige sfeer. Meerdere architectonische uitwerkingen moeten steeds leiden tot passende oplossingen voor de stedenbouwkundige situaties en leiden tot herkenbare ruimtelijke eenheden.

Een dorps woonlandschap is opgebouwd uit eenvoudige, enkelvoudige volumes, afgedekt met zadeldaken. Varianten op het standaard zadeldak helpen om maat en schaal te geven, bijvoorbeeld met een doorlopende kap tot aan de eerste verdieping. Dit ten behoeve van diversiteit in woningplattegronden en ruimtelijke beleving binnen de woningen.

Van te voren ontwerpen maken voor een aantal mogelijke dakkapellen, uitbouwen, op- en aanbouwen en schuuruitbreidingen komen de algehele beeldkwaliteit ten goede. Dit kunnen bij de verkoop bouwopties zijn. Voor de langere termijn betekent het dat de gemeente zorg kan dragen voor de duurzame beeldkwaliteit door aanvragers die later, nadat de buurt is voltooid, te wijzen op het feit dat ze een uitbreiding van hun woning goedgekeurd krijgen, mits ze de reeds getekende versie kiezen.

6.1 STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Vanaf de Christinastraat loopt richting de Zandstraat de hoofdontsluiting, de laan. Deze laan verbindt diverse plekken aan elkaar, de groene ruimtes, het hofje, de bestaande boerderij en woonstraat Diepven. Het is daarmee de hoofdstructuur van de wijk die in het midden een duidelijke inrichting heeft. Deze hoofdopzet is doorvertaald naar de plaatsing van de gebouwen. De ruimtes worden ten slotte bepaald door de gevels van de woningen. Op bijzondere hoeken aan de openbare ruimte wordt ingezet op dubbele oriëntaties of bijzondere accenten. Ook zijn er ruimtes die duidelijk aan twee of drie zijdes worden omsloten met bebouwingslijnen. Hierbij geldt dat er sprake moet zijn van een sterke samenhang in de architectuur om deze openbare ruimtes nog meer karakter te geven.



Stedenbouwkundige kenmerken



Woongebieden

6.2 WOONGEBIEDEN

Laarzicht is als één dorps woonlandschap ontworpen, maar kent tegelijker tijd ook verschillende woonplekken met ieder hun eigen kwaliteiten. In het plan zijn dus diverse woongebieden te onderscheiden. Deze staan hiernaast en onder toegelicht. De beeldkwaliteit voor de woningen wordt in de volgende pargrafen per woongebied omschreven.

- Wonen in een villa
  bestaande uit vrijstaande woningen aan dezelfde straat
- Wonen in het landschap
  bestaande uit diverse woningentypes met hun voeten aan de groene ruimtes
- Wonen aan de laan
  bestaande uit diverse woningentypes aan de hoofdstructuur (laan)
- Wonen op het erf
  bestaande uit diverse woningentypes rondom een gezamelijk erf
- Wonen aan de Zandstraat
  bestaande uit vrijstaande woningen aan de Zandstraat

6.3 WONEN IN EEN VILLA

bestaande uit vrijstaande woningen aan dezelfde straat



wonen in een villa



eigentijds, landelijk

EINDBEELD

De woningen die aan de westzijde van het plangebied staan zijn aangeduid als 'Wonen in een villa'. Hier ontstaat een gemêleerd beeld van dorpse en landelijke vrijstaande woningen die de schakel tussen de kern en het buitengebied vormen.

MAAT EN SCHAAL

- Vrijstaande woning met bijgebouw
- Eén -, anderhalve - of twee lagen met kap

VORM EN GEBAAR

- Eenvoudige herkenbare volumes
- Bijgebouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw
- Variatie in kappen mogelijk

STIJL EN DETAIL

- Eigentijds landelijk, geïnspireerd op landelijke en dorpse woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Rustige individuele architectuur, geen kopieën wel familiaire
- Bescheiden details, geen grote gebaren

MATERIALISERING

- Zwart-antraciete dakpannen en rood-bruin metselwerk zijn de basis voor de materialisering
- Hout en riet zijn ook toepasbaar
- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende materialen, zoals hout, zink en riet.
- Zonnecollectoren in het dak aan straat op donkere pannen, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 8 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Groene voortuin als overgang naar het openbare gebied
- Afschermend groen achter op perceel



< eenvoudige massa
dorps karakter

eigentijds landelijk
incidenteel witte woning met landelijke kenmerken >



6.4 WONEN IN HET LANDSCHAP

bestaande uit diverse woningentypes met hun voeten aan de groene ruimtes



wonen in het landschap



realatie met groen

EINDBEELD

De woningen in de gebieden die tussen de groene wiggen in liggen zijn aangeduid als 'Wonen in het landschap'. Deze specifieke ligging vraagt om een landschappelijk karakter.
Dat betekent een sterke relatie met het groen en landelijke kenmerken.

MAAT EN SCHAAL

- Vrijstaande woning met bijgebouw, twee-onder-een-kapwoningen met bijgebouw en patiowoningen
- Eén -, anderhalve - of twee lagen (met kap)

VORM EN GEBAAR

- Eenvoudige volumes
- Bijgebouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw
- Variatie in kappen mogelijk
- Diverse kapconstructies mogelijk, hoofdvolumes optioneel voorzien van een kap of platdak

STIJL EN DETAIL

- Relatie met groen als hoofdkenmerk
- Eigentijds landelijk, geïnspireerd op dorpse/landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Rustige individuele architectuur, geen kopieën wel familiaire
- Architectonische kenmerken als veranda's pergola's als opties

MATERIALISERING

- Zwart-antraciete dakpannen en rood-bruin metselwerk zijn de basis voor de materialisering
- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende materialen, zoals hout, zink en riet.
- Zonnecollectoren in het dak aan straat op donkere pannen, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 8 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Duidelijke relatie met het landschap, natuurlijke overgang van de vooruituin naar het groen
- Oriëntatie van het bouwblok gericht op het groen
- Mee-ontwerpen van de binnenhofjes
- Bergingen en erfscheidingen maken deel uit van het geïntegreerde ontwerp van achter- en zijerfgrenzen met het openbaar gebied



< landelijke architectuur
mogelijk aanwezigheid van hout

groen blauwe
dooradering >





< eenvoudige massa
dorpse/landelijke stijl

6.5 WONEN AAN AAN DE LAAN

bestaande uit diverse woningentypes aan de hoofdstructuur (laan)



wonen aan de laan



dorps en statig

EINDBEELD

De woningen die aan de laan gesitueerd staan zijn aangeduid als 'Wonen aan de laan'. Hier heerst een dorps karakter in aansluiting op de bestaande kern. De uitstraling is tegelijkertijd statiger dan de overige bebouwing en er is sprake van herhaling. Geen éénlaagse woningen, maar tweelagen met kap.

MAAT EN SCHAAL

- Vrijstaande woning met bijgebouw, twee-onder-een-kapwoningen met bijgebouw en rijwoningen
- Eén -, anderhalve - of twee lagen (met kap)

VORM EN GEBAAR

- Eenvoudige, enkelvoudige volumes
- Bijgebouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw
- Variatie in kappen mogelijk

STIJL EN DETAIL

- Eigentijdse dorpse architectuur. Daken hebben een overstek of doorstekende kopgevels
- Rustige individuele architectuur, kopieën mogelijk en familiaire architectuur verplicht

MATERIALISERING

- Zwart-antraciete dakpannen en rood-bruin metselwerk zijn de basis voor de materialisering met op diverse plekken witte accenten
- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende materialen, zoals hout, zink en riet.
- Zonnecollectoren in het dak aan straat op donkere pannen, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 8 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Traditionele voortuin
- Lage haag aan op grens met voetpad



< rood-bruin metselwerk met wit accent

laanstructuur >





< dorpse architectuur
overstek in dak
wit accent

6.6 WONEN OP HET ERF

bestaande uit diverse woningentypes rondom een gezamelijk erf



wonen op het erf



eigentijds landelijk

EINDBEELD

De woningen rondom het erf aan de Diepven zijn aangeduid als 'Wonen op het erf'. De woningen staan met hun voeten op het erf en gaan een relatie met elkaar aan. Ze dienen dan ook in beeldkwaliteit een duidelijke samenhang te tonen. Het erf krijgt een landelijke uitstraling in samenhang met Christinastraat 1. Hierdoor ontstaat een cluster van landelijke blokken in het hart van de uitbreiding dat de schakel tussen de groene wig en de bestaande kern vormt.

MAAT EN SCHAAL

- Rijwoningen, één -, anderhalve - of twee lagen (met kap)
- Rug-aan-rugwoningen, één laag met ruime kap
- Gestapeld wonen, maximaal twee lagen met kap
- Eenvoudige, enkelvoudige volumes, afgedekt met zadeldaken of afgeleiden
- Bijgebouwen rug-aan-rugwonigen in stijl mee ontworpen

VORM EN GEBAAR

- Diversiteit tussen bouwvolumes
- Sprekende kopgevel voor het rug-aan-ruggebouw aan Diepven
- Sterk profiel/silhouette
- Flauwe dakhelling of mansarde kap
- Lage gootlijn als kenmerkend element

STIJL EN DETAIL

- Hoeve architectuur, ensemble van boerderijen en schuren
- Eenvoudige massa's met aandacht voor details, stijlkenmerken die verwijzen naar landelijk wonen (zoals bijvoorbeeld versieringen in de gevel middels afwijkende metselverbanden of versieringen op kopse gevels door een 'uitgetimmerde' draagconstructie).

MATERIALISERING

- Eenduidig van materialisering.
- Kleur gevel en dak in overeenstemming met elkaar
- Zowel hout als baksteen als gevelmateriaal mogelijk
- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende materialen, zoals hout, zink en riet.
- Zonnecollectoren in het dak aan straat op donkere pannen, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 8 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Aandacht voor de relatie van de voorzijde met de collectieve erf
- Bergingen van de rug-aan-rugwoningen maken deel uit van het ontwerp
- Erfafscheidingen dienen een groen karakter te hebben en onderdeel te zijn van het geïntegreerde ontwerp van voor- en zijerfgrenzen met het openbaar gebied



< eenvoudige herkenbare massa

gezamelijk erf >





< lage goot

6.9 WONEN AAN DE ZANDSTRAAT

bestaande uit vrijstaande woningen aan de Zandstraat



wonen aan de Zandstraat



dorpse woningen Zandstraat/Diepven

EINDBEELD

De woningen die aan de Zandstraat staan zijn aangeduid als 'Wonen aan de Zandstraat'. Deze woningen dienen een verlengde te zijn van de bestaande tradiotionele bebouwingsstrucuur van vrijstaande woningen en tweekappers aan de Zandstraat.

MAAT EN SCHAAL

- Vrijstaande woning met bijgebouw
- Eén -, anderhalve met kap

VORM EN GEBAAR

- Eenvoudige, enkelvoudige volumes
- Bijgebouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw
- Variatie in kappen mogelijk

STIJL EN DETAIL

- Eigentijds dorps
- Rustige individuele architectuur, geen kopieën wel familiaire

MATERIALISERING

- Zwart-antraciete dakpannen en rood-bruin metselwerk zijn de basis voor de materialisering
- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende materialen, zoals hout, zink en riet.
- Zonnecollectoren in het dak integreren en in de kleur van het dak, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp. Zie hoofdstuk 8 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- Traditionele voortuin
- Lage haag aan op grens voortuin



< Zandstraat 33

bijgebouw mee ontwerpen
met hoofdgebouw >



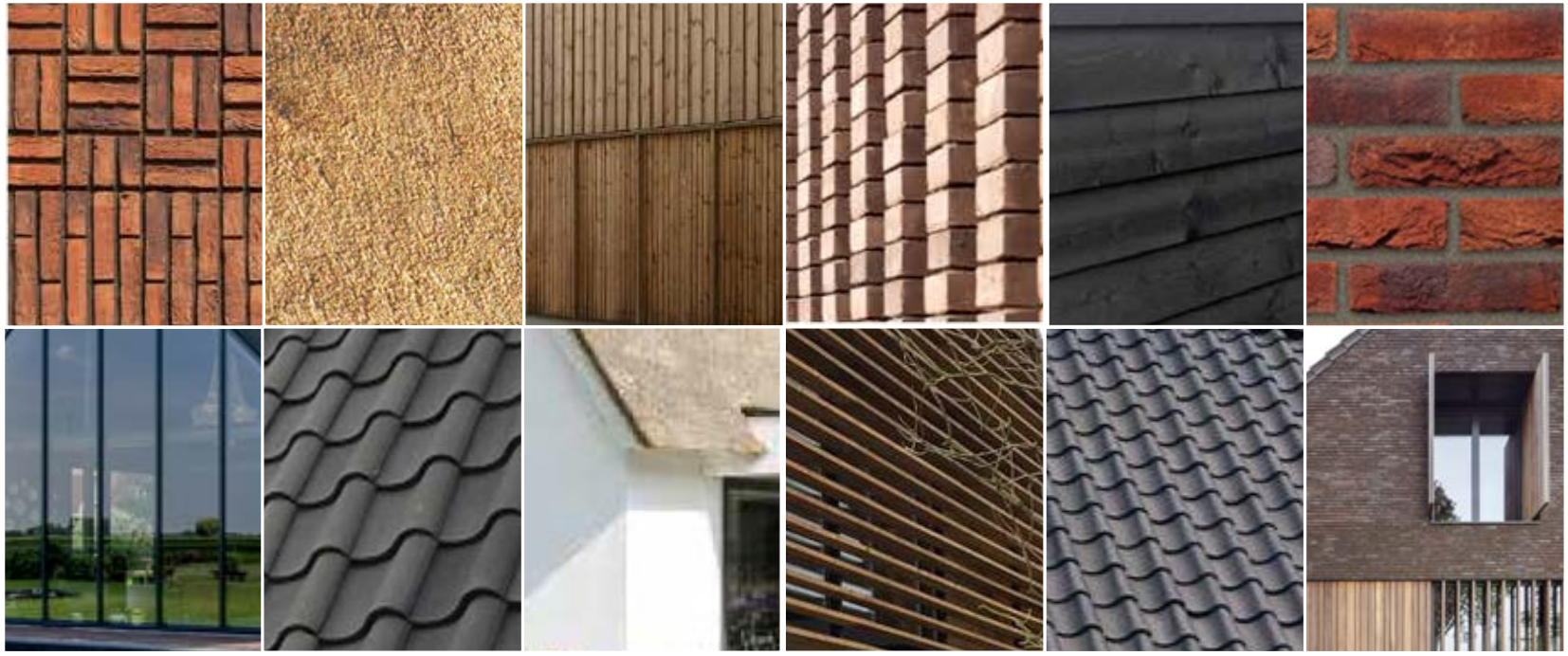


< tradiotioneel dorps

7 KLEURENPALET

Om een traditioneel dorps en landelijke beeldkwaliteit te bereiken is het belangrijk dat er een eenheid zit in de materialisering en het kleurgebruik. Hiervoor is onderstaand kleurenpalet opgesteld. Het metselwerk in rood-bruine tinten gecombineerd met zwarte/antraciete pannen zal de boventoon voeren. Daarnaast wordt ook ingezet op de toepassing van landelijke materialen zoals hout en riet. Bij houten toevoegingen wordt uitgegaan van tonsurtontinten met de te kiezen steenkleuren. Daarnaast zijn ook grijzen, bruingrijs/bruinzwart of zwart mogelijk.

Tevens zijn ook andere materialen voor een meer moderne uitstraling toegestaan, zij het ondergeschikt aan het rood-bruine metselwerk. Als het vanuit de stedenbouwkundige context gewenst wordt gevonden kan, zowel voor de dakkleur als voor de toe te passen gevelkleur, wit of een rood toegepast worden.



8 DUURZAAMHEID

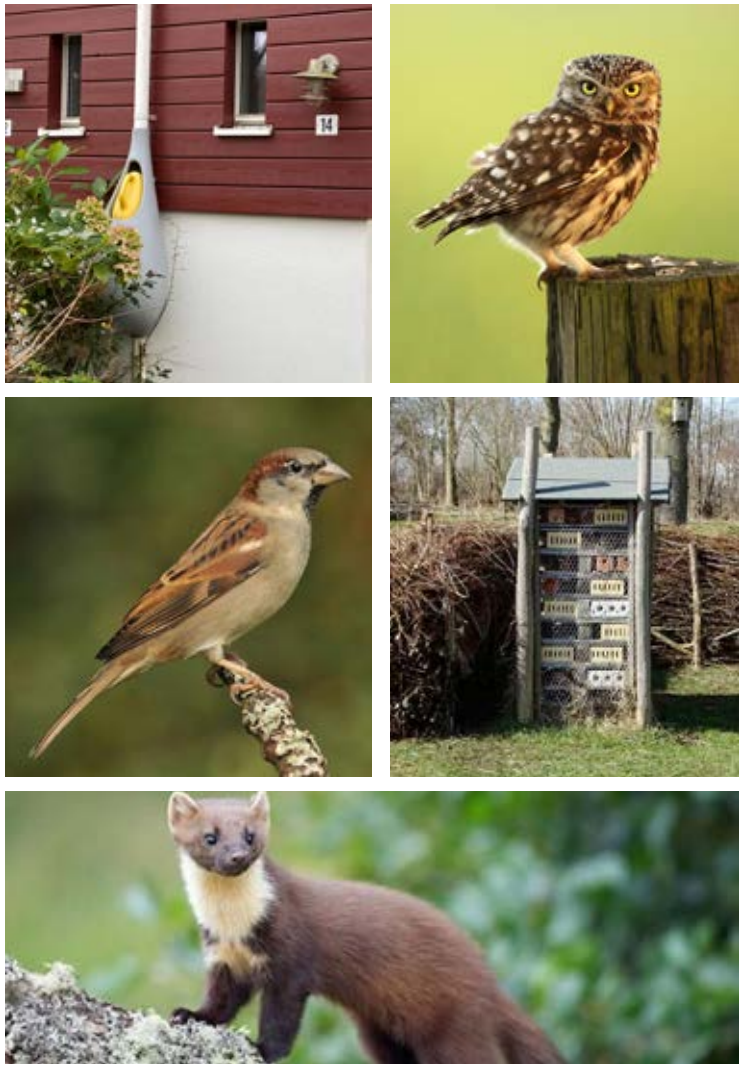
In het hele ontwikkelgebied zullen maatregelen genomen moeten worden om heet leefgebied voor mens en natuur toekomstgericht en bestendig te maken. Naast het toepassen van (fysieke) maatregelen is bewustwording bij de toekomstige bewoners ook een belangrijk aspect om de inrichting van de openbare ruimte in stand te houden. De ambities voor een duurzame ontwikkeling zijn de volgende:

1. Maak het terrein klimaatbestendig, zowel op het gebied van water, als door het voorkomen van hittestress en overlast door wind. Een eis is dat hitte, droogte en hevige neerslag niet mag leiden tot schade aan gebouwen, functies en voorzieningen. De ambities met betrekking tot klimaatadaptie zijn:

- Laat (regen)water infiltreren, vasthouden en dan afvoeren
- Maak een robuust watersysteem
- Maak zo min mogelijk verharding
- Zorg voor voldoende koele en schaduwrijke verblijfsplekken
- Zorg dat kwetsbare functies en groen beschermd zijn tegen hitte en droogte
- Zet bomen in de volle grond zodat zij groot kunnen uitgroeien
- Bij hogere bebouwing die gevoelig is voor wind goed detailleren

2. Natuurinclusief/biodiversiteit.
In de directe omgeving (straal van ongeveer 1,5 kilometer) zijn diverse beschermde soorten waargenomen.

- Behoud het leefgebied van aanwezige dieren zoals; steenuil, vleermuizen, das en marterachtigen.
- Streef naar een natuurinclusief gebied: integreer nestkasten, insectenhotels etc., zowel in bebouwing als in openbaar gebied
- Maak ruimte voor volwassen bomen; zowel bij inpassen bestaande bomen als bij nieuwe bomen.
- Sluit aan op gebiedseigen beplantingsassortiment, met voldoende variatie.
- Zowel natuurlijk als meer aangeharkt en gecultiveerd groen. Versterk daarmee de lokale biotopen



Voorkomende soorten in omgeving van boven naar beneden: steenuil, huismus en steenmarter. Voorzieningen van boven naar beneden: regenwaterton met gieter en bijenhotel









Voorkomende soorten in omgeving van boven naar beneden: das en gewone dwergvleermuis. Voorzieningen van boven naar beneden: nestkas vleermuis en bloemrijke inrichting

3. Mobiliteitsconcept

Om een fijne en gezonde woonomgeving te creëren is verblijfskwaliteit en bereikbaarheid van belang.

- Nodig uit tot beweging, goede voetgangersverbindingen
- Stimuleren fietsgebruik en wandelen door goede en veilige routes, autoluwe directe verbinding naar centrum via erf aan Diepven
- Maak ruimte voor deelmobiliteit en elektrisch laden

4. Energie

Zorgvuldig omgaan met energie en deze groen opwekken zijn twee belangrijke speerpunten. Een goed geïsoleerde woning en energievoorzieningen dragen hier aan bij.

- Woningen zijn minimaal BENG
- Woningen zijn gasloos
- Beperk gebruik van energie, stimuleer duurzaam opwekken, tot 100% duurzaam

5. Circulair

Op het gebied van circulariteit kan ook bijgedragen worden aan de duurzaamheidsambities. Daarbij valt te denken aan

- Bijdragen aan de ambitie van het rijk om in 2050 volledig circulair te zijn
- Klimaatneutraal bouwen
- Circulaire bouwsystemen

6. Veiligheid

Omwille van de veiligheid dient te worden ingezet op het voorkomen van secundaire branden en het optimaliseren van de zelfredzaamheid.

- Pas in het ontwerp van de woningen zo veel mogelijk niet-brandbare materialen toe in de delen gericht naar de buisleidingen.
- Informeer nieuwe bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. (vluchten van de buisleidingen af onder dekking van andere woningen - schuttingen- bomen en struiken)

de kragt van vertrouwen

Roermond
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hintham 152-E
5246 AK Rosmalen

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch