

‘Middengebied Deelplan-C’

Een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van een ecologisch en eigentijds Limburgs dorp in het Middengebied van Sittard en Geleen

OPDRACHTGEVER:
OM De Haese CV

OPDRACHTNEMER:
Kuipercompagnons

Bezoekadres:
Van Nelle Fabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
gebouw thee 0

Postadres:
Van Nelle Fabriek
Postbus 13042
3004 HA Rotterdam

T : +31 (0)10 - 433 00 99
E: kuiper@kuiper.nl

Contact:
Jacco van Leeuwen
jvanleeuwen@kuiper.nl

Tijme Scholten
tscholten@kuiper.nl

Werknummer:
888.410.03

KUIPER COMPAGNONS

Voorwoord

Met de ontwikkeling van een nieuw en eigentijds Limburgs dorp in Deelplan-C in het Middengebied van gemeente Sittard-Geleen creëren we, omringd door het landschappelijk groen van park De Graven, een aansprekend woongebied, dat in de komende jaren ruimte biedt aan circa 225 nieuwe woningen.

Geïnspireerd door de kernwaarden van typisch Limburgse dorpen, gekoppeld aan de wens een duurzaam plan te realiseren, hebben wij voor Deelplan-C een comfortabel en ecologisch woongebied ontworpen, waarin het karakter van het Limburgse landschap en oorspronkelijke bebouwingspatronen voelbaar zijn. Refererend aan de sfeer en de architectuur van een Limburgs dorp, biedt Deelplan-C, midden in het groen, een aangename plek om te wonen.

Met veel plezier en enthousiasme hebben De Haese CV, gemeente Sittard-Geleen en onze partners aan dit plan vorm en inhoud gegeven. Over het resultaat zijn wij dan ook bijzonder te spreken.

Trots nodigen wij u uit om hiervan kennis te nemen.

November 2020
De Haese CV BV Gemeente Sittard-Geleen

Inhoud

1. INLEIDING
a. Aanleiding
b. Context
c. Doel en status
d. Leeswijzer

2. HET LIMBURGS DNA
a. Ambitie
b. Landschappelijke kenmerken
c. Stedenbouwkundige kenmerken
d. Architectonische kenmerken
e. Dorpsbiotoop als ecologische stepping-stone

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN
a. Ruimtelijk raamwerk
b. Ontsluiting
c. Woonmilieus
d. Landmarks & accenten
e. Dichtheid & programma
f. Zorgcluster
g. Fasering & tijdelijkheid
h. Milieuaspecten
i. Duurzaamheid
j. Ontwikkelkader

4. OPENBARE RUIMTE
a. Groenstructuur
b. Hoogteverloop
c. Profielen
d. Spelen
e. Water
f. Parkeren
g. Materiaal- & kleurgebruik
h. Ecologie & duurzaamheid

5. BEELDKWALITEIT BEBOUWING
a. Een ecologisch en eigentijds Limburgs dorp
b. Wonen aan het lint
b. Wonen achter het lint
c. Ecologie & duurzaamheid

6. TOETSINGSCRITERIA

BIJLAGE

1. Inleiding

1.a Aanleiding

Voor Deelplan-C zijn in het afgelopen decennium al verschillende plannen gemaakt. Door gewijzigde inzichten in o.a. de verwachte marktvraag werd het verkavelingsplan uit 2012 achterhaald. Vervolgens is in samenspraak met gemeente Sittard-Geleen besloten een nieuw ruimtelijk ontwerp te ontwikkelen dat aansluit bij de actuele woonwensen en de juiste mate van flexibiliteit biedt voor de toekomst.
Hierop is, met een frisse blik en gebaseerd op een grondige analyse van de situatie, door De Haese CV het idee gepropageerd om de locatie vooral niet als een reguliere uitbreiding van de stad te occuperen, maar deze te ontwikkelen als een compact Limburgs dorp dat aan alle zijden ruim omzoomd en doorspekt is met groen.
In het licht van bovenstaande is besloten een nieuw stedenbouwkundig plan samen te stellen met daarin integraal opgenomen, als leidraad voor de beeldkwaliteit, een beeldregie-kader. Het voorliggende rapport is de weerslag daarvan.

1.b Context

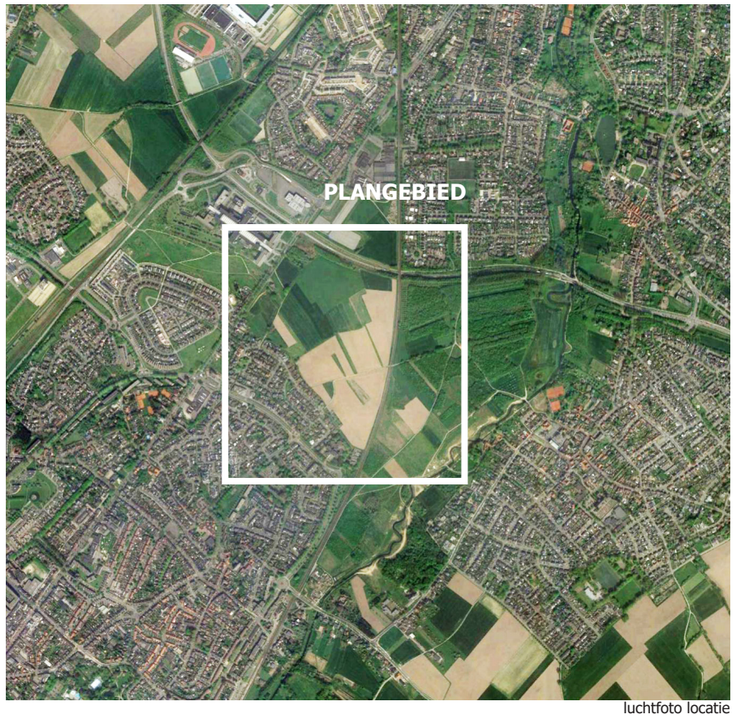
Deelplan-C is onderdeel van het Middengebied dat is gelegen tussen de kernen Sittard en Geleen. Het plangebied heeft een omvang van circa 15 ha en wordt globaal begrensd door Rijksweg Noord in het westen, de Middenweg in het noorden, het spoortracé Sittard-Heerlen in het oosten en de randbebouwing van de wijk Janskamperpark in het zuiden.
Het gebied is goed ontsloten via Rijksweg Noord, een directe verbinding tussen de centra van Sittard en Geleen. Voor langzaam verkeer lopen diverse routes langs het plangebied waarop eenvoudig kan worden aangesloten.
De ligging in het Middengebied, dat voor een deel is aangewezen als verbindingszone in de Provinciale Ecologische Structuur, biedt aanknopingspunten om te komen tot een duurzame uitwerking van het woongebied en de locatie organisch aan het onderliggende landschap te verankeren.
Het plangebied dat momenteel in gebruik is als akkerbouwland, kent zichtbare hoogteverschillen en is gedeeltelijk met bosschages omzoomd. Voor het overige wordt het plangebied doorsneden door een tweetal historische lijnen, die mede bepalend zijn voor het karakter van het gebied. Dit zijn de Janskamperstraat/Janskamperweg, die als een restant van een holle weg begeleid met een aantal markante bomen het plangebied scheidt van Rijksweg Noord en de Lintjesweg die voor het langzaam verkeer een verbinding met Munstergeleen mogelijk maakt.

1.c Doel en status stedenbouwkundig plan

In het voorliggende rapport zijn de intenties opgetekend die De Haese CV voor heeft met de ontwikkeling van Deelplan-C. Het integraal opgenomen beeldregiekader reikt kaders aan voor de uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.
Door dit document te koppelen aan het bestemmingsplan geldt het als welstandsnota voor de begeleiding en toetsing van de architectenplannen.

1.d Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de gezamenlijke ambitie om een ecologisch en eigentijds Limburgs dorp te maken. Vervolgens worden de verschillende aspecten van het Limburgs DNA uiteengezet en de mogelijkheden de ontwikkeling daadwerkelijk als een ecologische stepping-stone aan het Landschapspark De Graven te verankeren.
In Hoofdstuk 3 wordt aan de hand van verschillende facetkaarten de hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan beschreven.
In Hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de belangrijkste elementen van de inrichting van de openbare ruimte. Hoofdstuk 5 verbindt aan verschillende woonmilieus uiteenlopende richtlijnen voor de uitwerking van de architectuur en de erfscheidingen op de overgang openbaar-privé. Hoofdstuk 6 biedt tenslotte een praktisch toetskader waarin bovengenoemde richtlijnen en spelregels overzichtelijk zijn samengevat.



luchtfoto locatie

2.

Het Limburgs DNA

2.a Ambitie

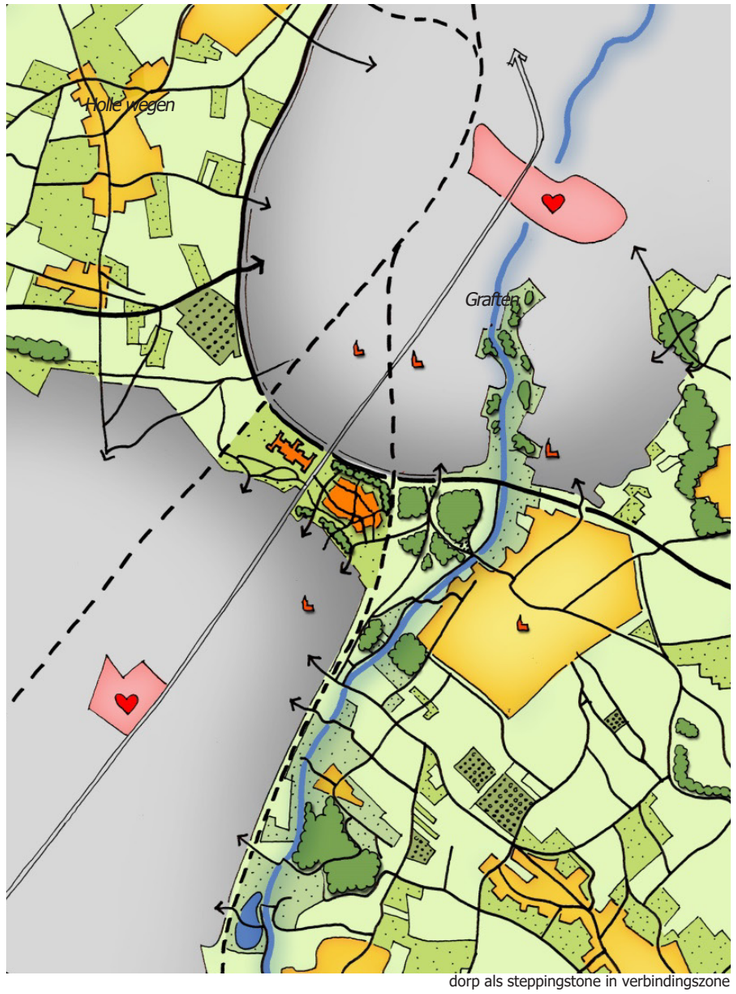
De uitdaging is een kenmerkend en eigentijds ruimtelijk idioom te formuleren dat is gebaseerd op dorps en streekeigen kenmerken, het Limburgs DNA.

De insteek is om gebiedseigen kwaliteiten in te zetten om te komen tot een onderscheidende identiteit voor het nieuwe woongebied.
De juiste ingrediënten hiervoor kunnen worden ontleend aan de patronen en de occupatie van het onderliggende Limburgse landschap en de architectuur van de daarbij horende karakteristieke dorpen met hun aaneengesloten lintbebouwing. Met een ontleding van de karakteristieken hiervan kunnen de kenmerken van het Limburgs DNA worden bepaald.
Om het beeld compleet te krijgen is gekeken naar zowel landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken als architectonische kenmerken. Daarnaast is het plangebied gelegen bezijden een ecologische verbindingszone, het landschapspark de Graven. Dat maakt de locatie een unieke plek om te wonen, maar dit gegeven vraagt tegelijkertijd om ambitieuze doelstellingen om te komen tot een duurzame ontwikkeling, waarin ecologie en klimaatadaptatie zijn geïntegreerd.
Dit is niet alleen van belang voor de ontwikkeling van Deelplan-C sec, maar het draagt tevens bij aan een verhoging van de landschappelijke kwaliteit van het Middengebied tussen Sittard en Geleen en daarmee aan de doelstellingen van de Provinciale Ecologische Structuur.

Om daaraan mede invulling te geven worden de mogelijkheden onderzocht om een coöperatieve boerderij op te richten.

Het plangebied bevindt zich in de uitlopers van het Limburgse heuvellandschap. Dit heuvellandschap is in feite een plateau, doorsneden door rivier en beekdalen. Het plateau heeft een lichtgolvend oppervlak met hier en daar aanmerkelijke hoogteverschillen. Erop ligt een afwisselend landschap met dorpen, hoeven en vakwerkboerderijen, akkers, tuinbouwgrond, weilanden en bosjes. Kenmerkende landschapselementen zijn de holle wegen en Graften, de hoogstamboomgaarden en meidoornhagen.

Holle wegen zijn paden die in hellingen zijn ingesleten door menselijk gebruik. Doordat dalbewoners bestaande afvoergeulen van het plateau gingen gebruiken als pad en doordat - omgekeerd - het overtollige water via aangelegde weggetjes omlaag snelde. Een holle weg wordt meestal begrensd door steile, begroeide randen. Deze begroeiing bestaat uit struiken en knotbomen, waarvan de opbrengst als geriefhout werd gebruikt in het boerenbedrijf.



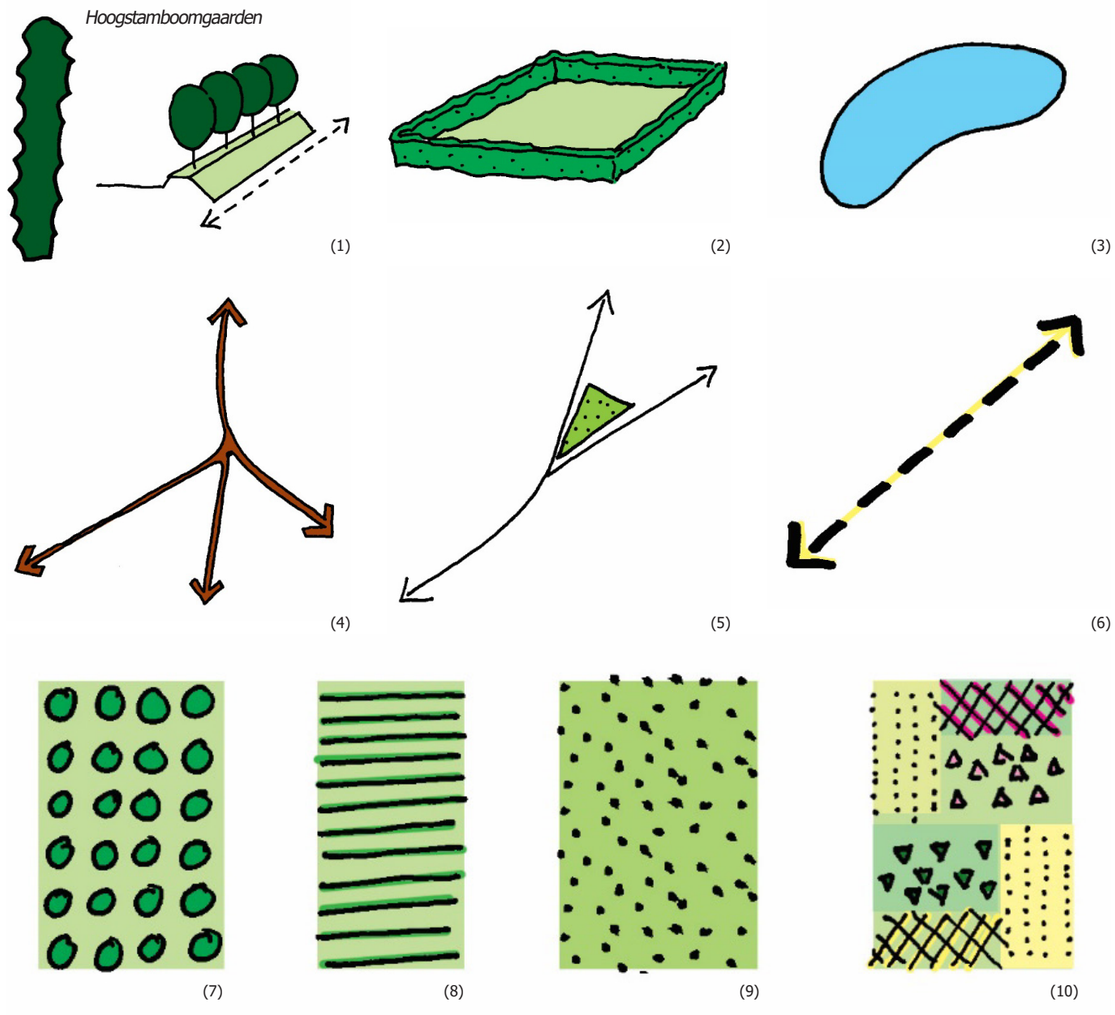
dorp als steppingstone in verbindingszone

Graften zijn steilranden die vroeger beplant zijn als perceelscheiding en om erosie van de akkers te voorkomen. Evenwijdig met de hoogtelijnen werd een heg aangeplant, die erosiemateriaal tegenhield. Om die reden werd de begroeiing kort en dicht gehouden. Het hakhout fungeerde tevens als veekering, en bood bescherming tegen weersinvloeden. Tevens vormen ze een belangrijk leefgebied voor dieren.

In de huisweides rondom de Zuid-Limburgse dorpen staan vele boomgaarden. Ze vormen de groene, witte of roze gordel rondom het dorp. Boomgaarden met noestige fruitbomen kleden de dorpen op een streekeigen manier aan.

Meidoornhagen

Vroeger werden deze hagen geplant langs alle weilanden waar vee in stond. Met zijn doornen is het een ideale soort om ongewenste bezoekers te weren of om het vee in de wei te houden. Verder werden dit soort hagen rond fruitboomgaarden en groentetuinen toegepast. Als zodanig zijn ze grotendeels bewaard gebleven en nu beeldbepalend voor het landschap.



1/graften 2/meidoornhaag 3/waterpoelen 4/linten 5/dries 6/holle-wegen 7/boomgaard 8/wijngaard 9/weiland 10/akkerlansdschap

2.b Landschappelijke kenmerken

2.c Stedenbouwkundige kenmerken

De meeste dorpen in het Limburgs heuvellandschap zijn ontstaan in de elfde eeuw. De dorpen waren door een fijnmazig straten- en padenpatroon met naburige dorpen verbonden. Ze ontstonden als clustering van bebouwing aan weerszijden van de doorgaande kronkelige routes, met de gebouwen dicht op de straat. De lintbebouwing langs de historische routes is duidelijk herkenbaar aan de pandsgewijze opbouw, de individuele uitstraling, en de afwisseling van woonhuizen en boerderijen met grote inrijpoorten. Een Dries markeerde de belangrijkste kruising, al dan niet met kruisbeeld, waterput en linden. Deze plek was in gemeenschappelijk eigendom van de dorpsbewoners en werd in het verleden gebruikt als verzamelplek voor de kuddes schapen, runderen of varkens uit het dorp, alvorens deze naar de heide of groenlanden gingen.

Naarmate de dorpen groter groeiden, verrezen er verscheidene karakteristieke gebouwen, als kerken, watermolens, boerenhoeven en later de kloosters. De kerken stonden vaak in het centrum van het dorp, waarbij de torens tevens als oriëntatiepunt in het landschap gingen dienen. Oriëntatie gaven ook de talrijke kapellen en kruizen langs de wegen.
De 'bebouwingskorrel' is relatief klein met wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte. De bebouwing is in het algemeen kleinschalig en afwisselend van karakter. De rooilijnen verspringen en volgen in grote lijnen het verloop van de wegen.
De overwegend grondgebonden panden zijn met de voorgevel op de openbare ruimte gericht en staan dicht op de weg. Het individuele pand heeft een onderbouw van één of twee lagen met een zadeldak met de nok overwegend parallel aan de weg en is in de regel geschakeld aan de belendende panden. Afwijkende gebouwen waaronder de kerk en het klooster vallen met hun eigen maat en schaal direct in het oog. Aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en bijgebouwen staan in beginsel op het achterterrein en uit het zicht.
Na de Tweede Wereldoorlog breidden de dorpen zich elk in hun eigen tempo uit. De vroege naoorlogse uitbreidingswijken (jaren vijftig en zestig) zijn in karakter dorps door het gebruik van baksteen en pannendaken en de introductie van voortuinen. Deze organisch gegroeide wijken bestaan vaak uit individuele (villa) woningen met een geheel eigen uitstraling. Waar het historische dorpslint 'stenig' van karakter is, kennen de naoorlogse wijken met ruimere tuinen een hechtere samenhang tussen openbare ruimte, groen en bebouwing. Naar de rand van het dorp waaiert de bebouwing als het ware uit in het landschap. Gecombineerd met erfbeplanting en fruitboomgaarden zorgt dit voor een 'zachte' overgang naar het landschap.



broekstraat, sittard



poorten



accentkleur



luiken



ingetogen schakelstuk



vlechtingen en banden



vakwerk

2.d Architectonische kenmerken

In de verschijningsvorm van de bebouwing onderscheidt de historische lintbebouwing zich nadrukkelijk van de bebouwing in de uitbreidingswijken.

Historische linten

De architectuur van de bebouwing in de historische linten wordt gekenmerkt door het gebruik van aardse kleuren, ambachtelijk metsel- en pleisterwerk en een zorgvuldige detaillering. De oudere bebouwing is duidelijk te onderscheiden van de rest van de bebouwing. Een deel van de panden herinnert in zijn eenvoud aan de landelijke oorsprong (poortboerderijen), anderen met een rijkere detaillering aan de vooruitgang in de 'lange' negentiende eeuw. De lintbebouwing kent al met al een grote diversiteit aan architectuurstijlen.

Ondanks het individuele karakter kent het bebouwingsbeeld een zeer sterke samenhang. De meeste panden hebben een heldere en evenwichtige gevelindeling met staande ramen die overwegend horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is gevarieerd en zorgvuldig. Luiken, siermetselwerk, rollagen, balkankers, raam- en deurlijsten en fijn gedetailleerde gootklossen komen voor. De raampartijen hebben meestal een onderverdeling. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel.

De oudste bebouwing, vaak met vakwerk, was wit met een donkere plint of smetstrook, opgebouwd uit mergel, Naamse hardsteen en baksteen. Met het voortschrijden van de techniek werden gevels opgetrokken in baksteen in aardetinten, aanvankelijk gecombineerd met mergel dat laagsgewijs werd toegepast.

Daken zijn gedekt met pannen, donker gesmoord, deels rood, of natuurstenen leien. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk en geschilderd in traditionele kleuren.

De uitbreidingswijken

De uitbreidingswijken – achter de linten - worden gekenmerkt door een waaier van architectuurstijlen, die zijn terug te voeren op de periode waarin de woningen zijn gebouwd. Van rijk gedetailleerde traditionele architectuur uit de 30er jaren en meer eenvoudige, projectmatige architectuur uit 50 en 60er jaren, tot moderne functionalistische architectuur vanaf de 80er jaren, afgewisseld met zelfbouwwoningen met architectuur die niet is terug te voeren op een bepaalde stijl of periode. Door het overwegend gebruik van baksteen en pannendaken kent het bebouwingsbeeld ondanks deze diversiteit een sterke samenhang, wat gekoppeld aan de kleinschaligheid mede het dorpse karakter van deze wijken bepaald.

Over het algemeen wordt deze waaier van architectuurstijlen overal in uitbreidingswijken in Nederland aangetroffen. Nadere beschouwing leert dat in Limburg bepaalde stijlen verhoudingsgewijs vaker voorkomen en daarmee exemplarisch zijn voor het idioom van de uitbreidingswijken alhier.

Onderstaand wordt een nadere uiteenzetting van kenmerken gegeven van drie in Limburg veel voorkomende stromingen.



gelaagde gevelopbouw

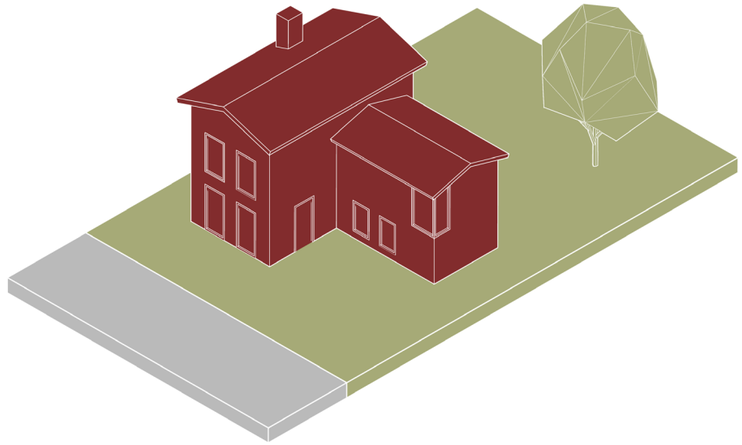


rijke bodem: kalk-klei-kool

Inspiratiebron voor de bebouwing is de rijke bodem en gelaagdheid van het Limburgs landschap

Ambachtelijk traditionalisme

De ambachtelijke architectuur, verwant aan vernaculaire architectuur, kenmerkt zich door eenvoud en het gebruik van lokaal beschikbare materialen en een traditionele streekeigen bouwwijze. Karakteristiek voor (Zuid)-Limburg is het gebruik van natuursteen, mergel en hout en later baksteen en dakpannen en motieven als vlechtingen en banden. Typerend voor de gebouwen zijn de dikke muren met kleine gevelopeningen en afgewerkt met stuc of keim. De kap heeft een flauwe hellingshoek en kent grote overstekken. Opvallende toevoegingen zijn de schoorstenen en de vrijdragende balkons.



Hierin klinken mediterrane invloeden door. In Zuid-Europa werd steen als voornaamste materiaal gebruikt. Vanuit de bouwtraditie van de steenbouw met dragende houten elementen was het eenvoudiger de ruimte tussen de zware muren te overdekken met een flauw hellend dak. Woningen die volgens deze principes zijn gebouwd en afgeleiden daarvan komen in Limburg veelvuldig voor.

kleine ramen, dikke muren

flauwe kap

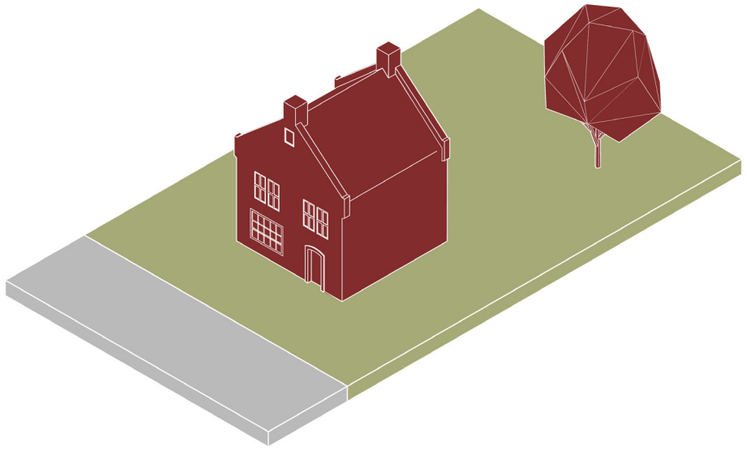
eenvoud



mediterrane invloeden

Traditionalisme

De traditionele architectuur kenmerkt zich door een simpele en ingetogen vormgeving van woonhuizen die refereert aan de traditionele plattelandsbouw, waarbij grote heldere bouwvolumen het beeld bepalen. De schoonheid ligt in de eenvoud en een goede harmonie tussen massa, ruimte en lichtinval. De architectuur is nederig en niet opvallend. Kenmerkend zijn het vrijwel uitsluitende gebruik van baksteen, brede kozijnen en erkers (veelal in lichte kleuren), hoge gootlijnen, de hoge met pannen beklede daken tussen topgevels en het gebruik van natuursteen op constructief belangrijke punten. Talrijke en fraaie voorbeelden hiervan zijn in Limburg gebouwd. Voorbeelden hiervan zijn de zogenaamde mijnwerkers-directeurswoningen nabij het Park in Geleen.





hoge nok en een erker



versieringen balustrade



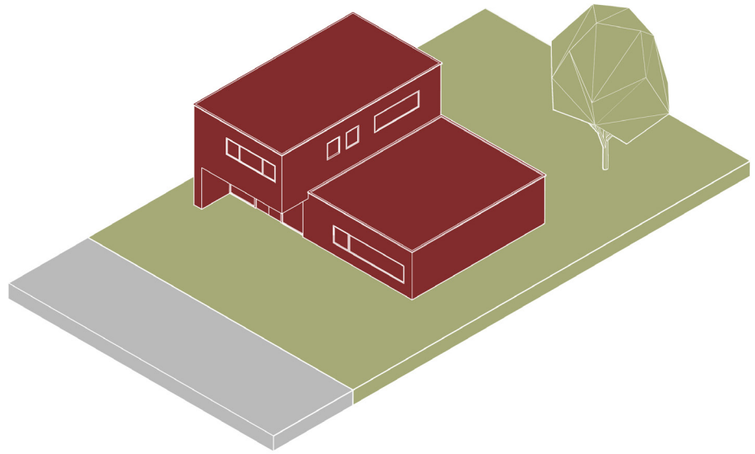
topgevels



traditionalisme

Modernisme of functionalisme

Het functionalisme wordt ook wel het nieuwe bouwen genoemd. Nieuwe materialen als beton en staal maakten de ontwikkeling van nieuwe bouwconstructies mogelijk, zoals skeletbouw. Door deze technologische innovaties kon een transparante en abstracte architectuur worden gerealiseerd. Gebouwen werden gereduceerd tot elementaire geometrische vormen met een horizontale belijning en overstekende daken. Decoraties en ornamenten waren taboe en werden vervangen door strakke witgepleisterde muren of glazen wanden. Meer dan in de rest van Nederland zijn hiervan prachtige voorbeelden in Limburg gebouwd.





gelaagde opbouw gevel



kubistische verschijningsvorm



form follows function



transparantie en overstekende daken

2.e Dorpsbiotoop als ecologische stepping-stone

De ligging van Deelplan-C in het Middengebied, dat voor een deel is aangewezen als verbindingszone in de Provinciale Ecologische Structuur, is aanleiding om op een natuur-inclusieve manier uitwerking te geven aan de ontwikkeling en een dorpsbiotoop te ontwikkelen dat als een ecologische stepping-stone een verrijking is voor de omgeving. Dat kan op het niveau van de bebouwing, de openbare ruimte en de landschappelijke inpassing.

Bebouwing

Om op gebouwniveau een bijdrage te leveren aan bovenstaande doelstelling wordt voor bij de uitwerking van de bebouwing vooralsnog gedacht aan het doorvoeren van de volgende maatregelen:

Nestgelegenheid

Het toepassen van neststenen, vleermuiskasten en insectenhotels is de meest duurzame aanpak om nestgelegenheid aan te bieden voor vogels, vleermuizen en insecten. Door dit soort voorzieningen meteen met de bouw mee te nemen, kan betrekkelijk eenvoudig de fauna in en rond Deelplan-C worden gestimuleerd.

Groene daken

In principe worden alle platte daken bedekt met (sedum)plantjes. Dankzij deze plantjes neemt het dak veel water op. Daarnaast draagt een groen dak bij aan de luchtkwaliteit en de biodiversiteit. Een groen dak kan per vierkante meter 25 liter water opvangen. Daardoor wordt de hemelwaterafvoer minder belast. Ook isoleert een groen dak beter. Het verkoelt de ruimte onder het dak in de zomer met wel 4 graden Celsius. Daarnaast renderen zonnepanelen beter op een groen dak omdat ze beter presteren bij een temperatuur van maximaal 25°C. Kortom, groene daken dragen in vele toonaarden bij aan een natuur-inclusieve ontwikkeling en zijn een verrijking van het dakenlandschap van Deelplan-C.

Groene gevels

Groene gevels horen bij klimaatbestendig bouwen. Daarom worden daar waar mogelijk delen van gevels begroeid met groen. Een groene gevel biedt vele voordelen. Zo draagt een groene gevel bij aan luchtzuivering, een lagere omgevingstemperatuur, reductie van omgevingsgeluid, buffering en zuivering van regenwater en biodiversiteit in de stad. Daarnaast creëert een groene gevel met een reductie van energiekosten waardevermeerdering van een pand en biedt een groene gevel bescherming tegen weersinvloeden en temperatuurwisselingen waarmee de levensduur van een gevel wordt verlengd.

Openbare ruimte

Om tegemoet te komen aan de natuur en klimaatdoelstellingen kent het stedenbouwkundig plan een robuuste groenstructuur. Door de riante opzet van dit casco is er voldoende ruimte voor een duurzame opvang en buffering van overtollig regenwater en kan het nieuwe dorp met de aanplant van natuurlijk groen eenvoudig klimaatadaptief worden gemaakt. Het groene casco verankert het nieuwe dorp vanzelfsprekend aan de omgeving en is door zijn dimensies op veel plaatsen geschikt om het groen op voedselproductie in te richten. Op die manier krijgt het groen meer betekenis voor de inwoners van het dorp.

Landschappelijke inpassing

Om op het niveau van de landschappelijke inpassing een bijdrage te leveren aan bovenstaande doelstelling onderzoekt De Haese CV momenteel met ondersteuning van Herenboeren Nederland de mogelijkheid voor het oprichten van een coöperatieve boerderij. Deze coöperatieve boerderij zou voedsel gaan produceren en de groenstructuren in Deelplan-C gaan onderhouden volgens de principes van natuur-inclusieve landbouw. Daarbij produceert de coöperatie voedsel en gewassen in harmonie met milieu, natuur en landschap door natuurlijke processen in de bedrijfsvoering te integreren, te zorgen voor een gezond bodem- en watersysteem, een aantrekkelijk landschap en biodiversiteit, passend binnen een economisch rendabele bedrijfsvoering.

Niet alleen wordt hiermee invulling gegeven aan de doelstellingen ten aanzien van ecologie, biodiversiteit en klimaatbestendigheid voor Deelplan-C, maar het biedt tevens de mogelijkheid Deelplan-C in de woningbouwmarkt te positioneren als een groen en duurzaam woongebied. Door het boerenbedrijf vervolgens te exploiteren als een coöperatie waar ook de bewoners van Deelplan-C aan deelnemen wordt tevens de sociale cohesie in het nieuwe dorp bevorderd.

Agrobosbouw is de collectieve naam voor landgebruikssystemen en -technologieën waarbij houtige en vaste planten (bomen, struiken, kruiden, etc.) worden gebruikt op dezelfde percelen als landbouwkundige gewassen en/of dieren. Dit komt de opbrengst ten goede en levert een aantrekkelijk landschap, waarin recreatie, natuur en voedselproductie samen op gaan.

De ontwikkeling van Deelplan-C biedt de kans om een dergelijk boerenbedrijf integraal mee te ontwikkelen. De haalbaarheid om hiervoor een coöperatie op te richten, waarin de nieuwe bewoners mede participeren, is onderwerp van nader onderzoek.


nestgelegenheid


dorpsgaard


agrobosbouw


inspiratieschets coöperatieve boerderij


meidoornhaag


holle weg

3.

Stedenbouwkundig plan

3.a Ruimtelijk raamwerk

De stedenbouwkundige opzet ontleent zijn ruimtelijke structuur aan het gebiedseigen heuvellandschap. De ruimtelijke dragers voor de lay-out van het nieuwe dorp zijn ‘de Graften’, ‘het lint’ en ‘de Dries’. Deze elementen verankeren het dorp met het onderliggende landschap en de omgeving. Daarnaast zijn ze cruciaal voor de oriëntatie en plaatsbepaling in het plan.

De hoofdroute door het dorp sluit aan op Rijksweg Noord ter hoogte van het Zuyderland Medisch Centrum. De hoofdroute verbindt vervolgens de twee Graften en de Dries met elkaar. Op hun beurt verzorgen de Graften die evenwijdig lopen aan de hoogtelijnen in het gebied, de verkeersafwikkeling van de bouwvelden gelegen aan de randen van het dorp. Samen met een fijnmazig netwerk van paden en wegen verweven ze het dorp met het landschap en het omliggend stedelijk gebied. Naast deze fysieke verbindingen zijn er op een aantal plekken aan de randen van het plan ook visuele verbindingen met het omliggende landschap. Zo heb je bijvoorbeeld vanaf de Dries vrij uitzicht op de toren van de Pancratius Kerk in Munstergeleen.

Verder zijn twee onderscheidende woonmilieus gedefinieerd, ‘Wonen aan het lint’ en ‘Wonen achter het lint’. Het lint, dat als een organisch gegroeide dorpsstraat is vormgegeven, bepaald met zijn stenige karakter voor een groot deel de identiteit van het nieuwe dorp.

Het karakter van het ‘Wonen achter het lint’ wordt grotendeels door de Graften bepaald, waardoor dit milieu juist groen is en ruim van opzet. Het beloop van het lint en de Graften maakt samen met de grenzen van het plangebied, dat het woonprogramma op een natuurlijke wijze wordt opgedeeld in verschillende overzichtelijke bouwvelden, die zo nodig, onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld.

Onderstaand worden de verschillende ingrediënten van het plan nader uiteengezet en toegelicht.

De hiernaast afgebeelde plankaart is een proefverkaveling die moet worden bezien als een verbeelding van een mogelijk eindresultaat. Omdat de ontwikkeling van de locatie naar verwachting meerdere jaren zal beslaan, zijn om in te kunnen spelen op de vraag van dat moment, aanpassingen denkbaar.
In het ontwikkelkader, een geabstraheerd kaartbeeld met een 10-tal vastomlijnde planelementen, is vervolgens de essentie van het plan vastgelegd. Dit kader biedt de nodige zekerheid ten aanzien van het eindbeeld.



Voorbeelduitwerking verkaveling

3.b Ontsluiting

Het uitgangspunt voor de ontsluitingsstructuur is dat deze exclusief is gedimensioneerd op de eigen behoefte van Deelplan-C.

Autoverkeer

De verkeersstructuur van het plan is gericht op een overzichtelijke en veilige afwikkeling van het autoverkeer. Het plan krijgt één aansluiting op het omliggende wegennet. Op die manier wordt geen wijkvreemd verkeer aangetrokken. De entree van het nieuwe dorp wordt ter hoogte van het Zuyderland Medisch Centrum op de Rijksweg Noord aangesloten. In het geval van calamiteiten bieden een tweede aansluiting ietwat noordelijker op de Rijksweg Noord en een aansluiting op de Geleenbeeklaan ten zuiden van de ontwikkeling de mogelijkheid het plangebied te verlaten. Alle wegen in het plangebied krijgen het karakter van erftoegangswegen, met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het accent ligt hier op de verblijfskwaliteit.

De nieuwe woonwijk kent een logische aansluiting op de rijksweg-noord, gelegen ten hoogte van de ontsluiting van het Zuyderland Medisch Centrum. Daarnasat komt dit ook ten goede aan de oversteekbaarheid van de Rijksweg Noord voor voetgangers en de nabije ligging van bushaltes.

Langzaam verkeer

Gezien de ligging in het Middengebied en de nabijheid van de centrumvoorzieningen van zowel Sittard als Geleen is de fiets een kansrijk vervoermiddel. Om die reden omvat het stedenbouwkundig plan een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer dat is aangesloten op (recreatieve)routes naar nabijgelegen stads- en dorpskernen en het omringende landschap. In die zin verzorgt het plan een verbindende schakel in een groter recreatief netwerk. Omdat de infrastructuur is ingericht op verblijf kunnen voetgangers zich eenvoudig door het plangebied bewegen, zonder hinder te ervaren van de overige weggebruikers.



ontsluiting

3.c Woonmilieus

Als resultante van bovengenoemde ruimtelijke ingrediënten ontstaat er een serie bouwvelden die zich min of meer organisch voegen in het onderliggende landschap. De schaal en maat van de bouwvelden is zo gekozen dat zij flexibel invulbaar zijn en verschillende woningtypen kunnen worden ingepast. Daarmee kan in de loop van de ontwikkeling beter op de veranderende behoefte uit de markt worden ingespeeld.

Ingegeven door de lay-out van het plan zijn twee onderscheidende woonmilieus gedefinieerd, 'Wonen aan het lint' en 'Wonen achter het lint'.

Het 'Wonen aan het lint' kan worden gekarakteriseerd als een organisch gegroeide, 'stenige' dorpsstraat met een aaneenschakeling van individueel herkenbare panden hier en daar afgewisseld met een representant van een poort- of hofboerderij, die binnen het woonmilieu als een onderscheidend milieu wordt gedefinieerd. Om dit woonmilieu overtuigend neer te zetten is een concentratie van geschakelde woningen langs het lint onontkoombaar.

Het 'Wonen achter het lint' kan worden gekarakteriseerd als een naoorlogse uitbreidingswijk met een divers bebouwingsbeeld en een grote samenhang tussen de openbare ruimte, het groen van de tuinen en de bebouwing. Een aantal specifieke en geografische aspecten van de lay-out van het plan zijn aanleiding om binnen dit woonmilieu aanvullend een tweetal onderscheidende milieus te definiëren, te weten: 'Wonen aan de Graft' en 'Wonen aan het Park'.



woonmilieus

Woningen

Voorlopig omvat het plan circa 225 woningen, de woningen in het zorgcluster niet meegerekend. Qua type onderverdeeld in: 87 rijwoningen, 86 2/1-kapwoningen en 52 vrijstaande woningen, waarvan een nog nader te bepalen gedeelte projectmatig zal worden ontwikkeld en het resterende deel als bouwkavel zal worden vrijgegeven aan de individuele vrije sector. Alle vrijstaande woningen, 2/1-kapwoningen en hoekwoningen kunnen levensloopbestendig - dat wil zeggen met het volledige programma op de begane grond - uitgevoerd worden.
Voor de tussenwoningen, ook smallere beukmaten, geldt dat deze voldoen aan de eisen die gesteld worden aan semi-levensloopbestendig.

3.d Landmarks & accenten

Om de belevingswaarde van het nieuwe dorp nog verder te differentiëren zijn verschillende plekken aangemerkt waar bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de uitwerking van de architectuur van de gebouwen. Deze plekken zijn een onderdeel van het totale ensemble en benadrukken de hiërarchie in het dorp. De betreffende gebouwen staan in een zichtlijn of op markante hoeken van straten en zijn daarmee bepalend voor de beleving van de openbare ruimte. Om die reden moet deze bouwsels nadrukkelijk worden uitgewerkt, als blikvanger, markering of accent, bijvoorbeeld door aan de bebouwing bijzondere architectonische elementen toegevoegd. Te denken valt aan een markante kapvorm, afwijkend materiaalgebruik, overhoekse elementen als een erker of een bijzonder opvallende schoorsteen.



landmarks & accenten

3.e Dichtheid & programma

De gemiddelde woondichtheid voor het plangebied op basis van 225 woningen is 15 woningen per hectare. Deze dichtheid is atypisch bij woninguitbreidingen en garandeert daarmee een ontspannen dorpslandelijk woonmilieu. Vervolgens is parallel aan de opzet van een dorp een gradueel verloop van de dichtheid aangebracht. Van een relatief hoge dichtheid aan de Dries en de bebouwing aan het lint tot een relatief lage dichtheid in de bouwvelden aan de randen van het dorp. Op die manier is een geleidelijke overgang van het dorp met het omliggend landschap gecreëerd.
Voor de differentiatie van het programma brengt dit met zich mee dat de relatief kleinere woningtypen (rijwoningen) zijn geconcentreerd in het hart van het dorp en relatief grotere woningen (twee-onder-een kap, en vrijstaande woningen) in de randen van het dorp.



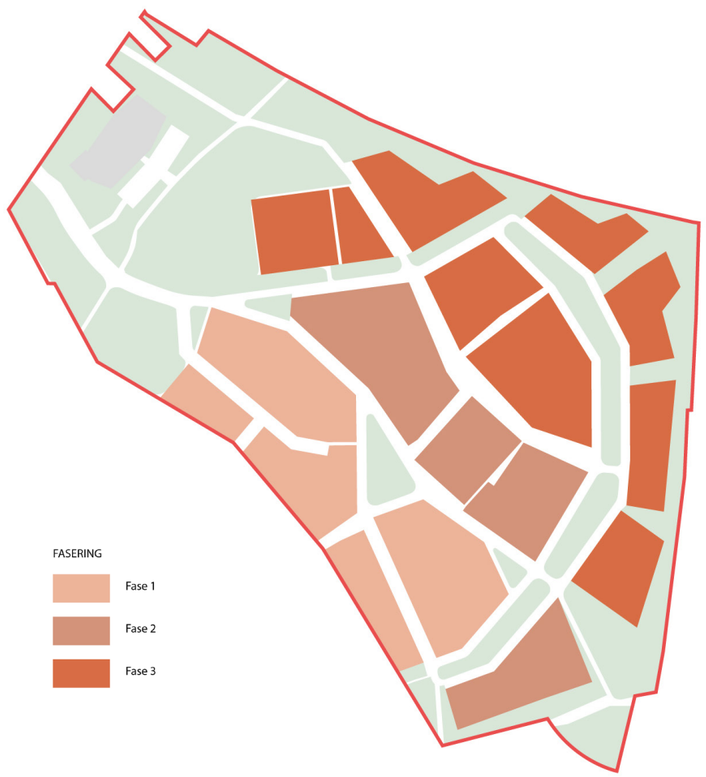
dichtheid

3.f Zorgcluster

In de zone parallel aan Rijksweg Noord voorziet het vigerend bestemmingsplan in de ontwikkeling van een zorgcluster. Omdat de programmatische invulling hiervan in dit stadium van de planvorming nog niet is vastgelegd, worden over de uitwerking hiervan in het kader van het voorliggende stedenbouwkundig plan geen uitspraken gedaan.

3.g Fasering/tijdelijkheid

De doorlooptijd van de ontwikkeling van de woningen kan afhankelijk van de vraag uit de markt mogelijk 7-10 jaar beslaan. Om te voorkomen dat de eerste bewoners gedurende die periode in een bouwput moeten wonen, is het streven er op gericht iedere bouwfase als een ‘gave’ stedenbouwkundige eenheid af te ronden. Daartoe wordt het groene casco van meet af aan aangelegd en worden de contouren van de bouwvelden tijdelijk in beheer genomen door de coöperatie.
Om verder conflictsituaties tussen bouwverkeer en het komen en gaan van de bewoners zo goed als mogelijk te vermijden, worden deze stromen ontvlecht met een aparte ontsluiting voor het bouwverkeer noordelijker op Rijksweg Noord.
Vooralsnog is het idee om de fasering qua richting tegen de klok in, van zuidwest naar, zuidoost en vervolgens via noordoost naar noordwest het plangebied uit.
In de tijdelijke situatie kunnen de omzoomde bouwvelden door de coöperatieve boerderij voor voedselproductie worden benut.



fasering

3.h Milieuaspecten

Het plangebied is onderhevig aan spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is een hogere waarde vastgesteld van maximaal 68 dB, gelijk aan de maximale ontheffingswaarde. Berekeningen op basis van het onderliggende stedenbouwkundig plan laten zien dat zonder extra maatregelen de geluidsbelasting langs het spoor maximaal 65 dB bedraagt. Tevens is een berekening uitgevoerd waaruit het effect blijkt van de geluidswal waarin het plan voorziet. Het effect van het scherm is zodanig dat op de begane grond op alle woningen (op 1 na), kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Ook voor wegverkeer wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden. Voor de Middenweg is een hogere waarde vastgesteld van 63 dB en is een geluidsbelasting berekend van maximaal 60 dB en voor de Rijksweg Noord is een hogere waarde vastgesteld van 63 dB en is een geluidsbelasting berekend van maximaal 58 dB.

Er zijn kortom geen geluidreducerende maatregelen nodig aan de woningen.

Ook wat betreft de externe veiligheid voldoet het plan aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. Het plangebied is direct naast het spoortracé Sittard-Heerlen gesitueerd. Om het groepsrisico zoveel mogelijk in te perken, voorziet het plan in een grondwal parallel aan het spoor. Direct daarachter is een toegangsroute voor de brandweer geprojecteerd en voorziet het stedenbouwkundig plan in vluchtroutes haaks op het spoor.

3.i Duurzaamheid

In het kader van de duurzaamheid wordt de locatie in principe aangesloten op Het Groene Net en zullen de woningen voldoen aan de vereisten van BENG (Bijna Energie Neutraal).

3.j Ontwikkelkader

Het ontwikkelkader verbeeldt de essentie van de ontwikkeling als een eigentijds Limburgs dorp. Dit is vastgelegd in een tiental structurerende planelementen. Dit zijn achtereenvolgens:

1. De situering van de Dries op het hoogste punt van het plangebied;

2. De grotendeels aaneengesloten bebouwingswand langs het lint;

3. De zichtlijn vanuit de Dries op de kerk van Munstergeleen;

4. De ligging en dimensies van twee Graften parallel aan de hoogtelijnen in het gebied;

5. De aansluiting van de ontsluitingsweg voor autoverkeer op Rijksweg-Noord;

6. De routing van de ontsluitingsweg vanaf Rijksweg-Noord naar een groep bestaande en beeldbepalende bomen;

7. De groene buffer tussen het Janskamperpad en de bebouwingscontour van de nieuwe ontwikkeling;

8. De inrichting van het Janskamperpad als LV-route;

9. De route voor hulpdiensten langs het spoor plus de doorsteken er naar toe;

10. De tweede ontsluiting voor langzaam verkeer en hulpdiensten op Rijksweg-Noord.



hoofdstructuur

Hoofdstructuurkaart



4.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is het palet voor de nieuwe woonwijk. De fysieke drager van alle componenten die samen het beeld van Deelplan-C bepalen. Om daarin rust en samenhang te brengen is de openbare ruimte eenvoudig van opzet, robuust en eenduidig vorm gegeven. In de openbare ruimte van Deelplan-C staat optimale verblijfskwaliteit voor de bewoners voorop. Het karakter van de openbare ruimte is daarom zo informeel mogelijk en staat, daar waar mogelijk, een gemengd gebruik van verschillende soorten verkeer toe. Bij de inrichting van de openbare ruimte bepalen thema's als herkenning, intimiteit, een kleine schaal en maat en een heldere scheiding tussen het mijn en dijn de belevingskwaliteit.

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt eveneens de insteek om te komen tot een onderscheidende identiteit die is gebaseerd op dorps en streekeigen kenmerken, het Limburgs DNA.

4.a Groenstructuur

De groenstructuur is het ruimtelijk casco voor de toekomstige invulling van het gebied dat is opgebouwd uit componenten die op oorspronkelijke landschapselementen zijn gebaseerd.

Graften

De hoofdelementen van de groenstructuur zijn de Graften die evenwijdig lopen aan de hoogtelijnen in het gebied en het nieuwe dorp ruimtelijk aan de plek en de wijdere omgeving verankeren. In de Graften wordt een deel van het hoogteverloop van de locatie opgevangen, waardoor de aanpalende bouwvelden min of meer terrasvormig en met een zo gesloten mogelijke grondbalans kunnen worden afgewerkt. Door de ruime opzet staan de Graften garant voor een afdoende afvoercapaciteit en de buffering van overtollig regenwater. Een greppel aan de lage zijde garandeert een probleemloze afvoer en draagt er aan bij dat de graft over het algemeen droog blijft en geschikt om te betreden. In geval van hevige regenval zal de greppel incidenteel overlopen en de graft als vloeiveld en wadi fungeren. Daarnaast bieden de Graften aanleiding voor sport en spel en het gezamenlijk ondernemen van buurtactiviteiten en dragen bij aan een kwalitatief hoogwaardige omgevingskwaliteit. Verder zijn de Graften ook geschikt om eventueel het groen op voedselproductie in te richten. De robuuste beplanting, al of niet aangevuld met vruchtdragende soorten, heeft een natuurlijk karakter en is samengesteld uit inheemse soorten die slechts een extensief beheer nodig hebben.

Klimaatbuffer

De klimaatbuffer is een bosachtige strook die het dorp op de grens met de Middenweg en het spoor afzoomd. De strook die op de laagste delen van het plangebied is gesitueerd, biedt ruimte voor de opvang en infiltratie van overtollig regenwater en een ommetje rond het dorp. De beplanting neemt vanuit het dorp het zicht weg op de Middenweg en het spoor en draagt in die zin visueel bij aan de sanering van het wegverkeer- en spoorlawaai. De bosachtige beplanting, al of niet aangevuld met vruchtdragende soorten, heeft een natuurlijk karakter en is samengesteld uit inheemse soorten die slechts een extensief beheer nodig hebben.

Dries

De Dries is gesitueerd in het hart van het plan, waar de lintbebouwing wijkt en de dorpsstraat in twee richtingen zijn vervolg krijgt. De Dries heeft een betekenis als centrale ontmoetingsplek van het dorp en heeft daarom een meer gecultiveerd karakter dan de overige componenten van de groenstructuur. Hier is sprake van een plantsoenachtige inrichtingen met een van de dorpspomp afgeleid object als focal point.

Hoogstamboomgaarden

Op de rand van het dorp staan in het park De Graven hoogstamboomgaarden. Samen vormen ze een bloeiende gordel aan deze zijde van het dorp, die vanuit het park het zicht op de bebouwing camoufleert. Afgewisseld met groepen en solitaire notenbomen camoufleren ze vanuit het park het zicht op de nieuwe bebouwing en kleden ze het dorp op een streekeigen manier aan.

4.b Hoogteverloop

Het plangebied kent een licht golvend maaiveldverloop met hier en daar aanmerkelijke hoogteverschillen. Met de lay-out van het stedenbouwkundig plan is daar op ingespeeld, waardoor het hoogteverloop afleesbaar blijft. Daar waar mogelijk worden hoogteverschillen gedramatiseerd met gebruik van bijvoorbeeld stapelmuren of schanskorven als grondkering. De aangewezen plekken hiervoor zijn de rand langs het park en de Graften. Daarnaast is het voorstelbaar dat het gebied van de Dries met grondwerk wordt opgehoogd om het hoogste punt van het dorp extra te benadrukken. Voor het overige wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige maaiveldverloop. Het streven is om te komen tot een geleidelijk verloop, waarbij hoogteverschillen tussen percelen en woningen met peilverschillen van 20 cm tot incidenteel 40 cm eenvoudig o.a. door de veelal diepe kavels met aflopende tuinen worden opgevangen.



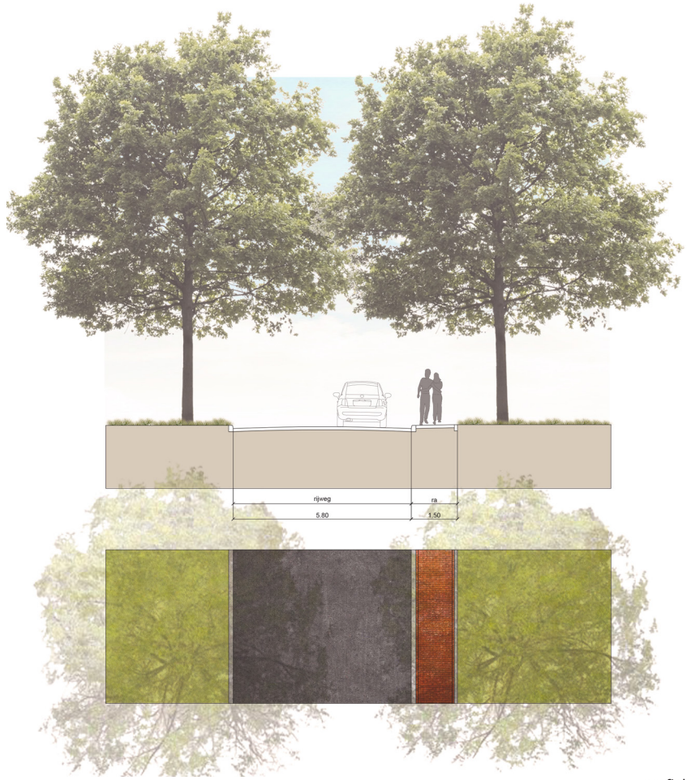
groenstructuur

4.c Profielen

De uiteenlopende profielen tonen de dimensies van de verschillende elementen uit het ruimtelijk raamwerk van het stedenbouwkundig plan. Te zien is hoe de beplanting bijdraagt aan de belevingskwaliteit van de openbare ruimte en hoe de schaal en maat van het groen de hiërarchie tussen de verschillende elementen afleesbaar maakt en hoe daarmee de herkenbaarheid en oriëntatie in het dorp wordt bevorderd. Daarnaast tonen de profielen hoe is omgegaan met de inpassing van de ondergrondse infrastructuur in relatie tot de minimum vereisten ten aanzien van maatvoering van rijwegen, de parkeervakken en loopstroken.



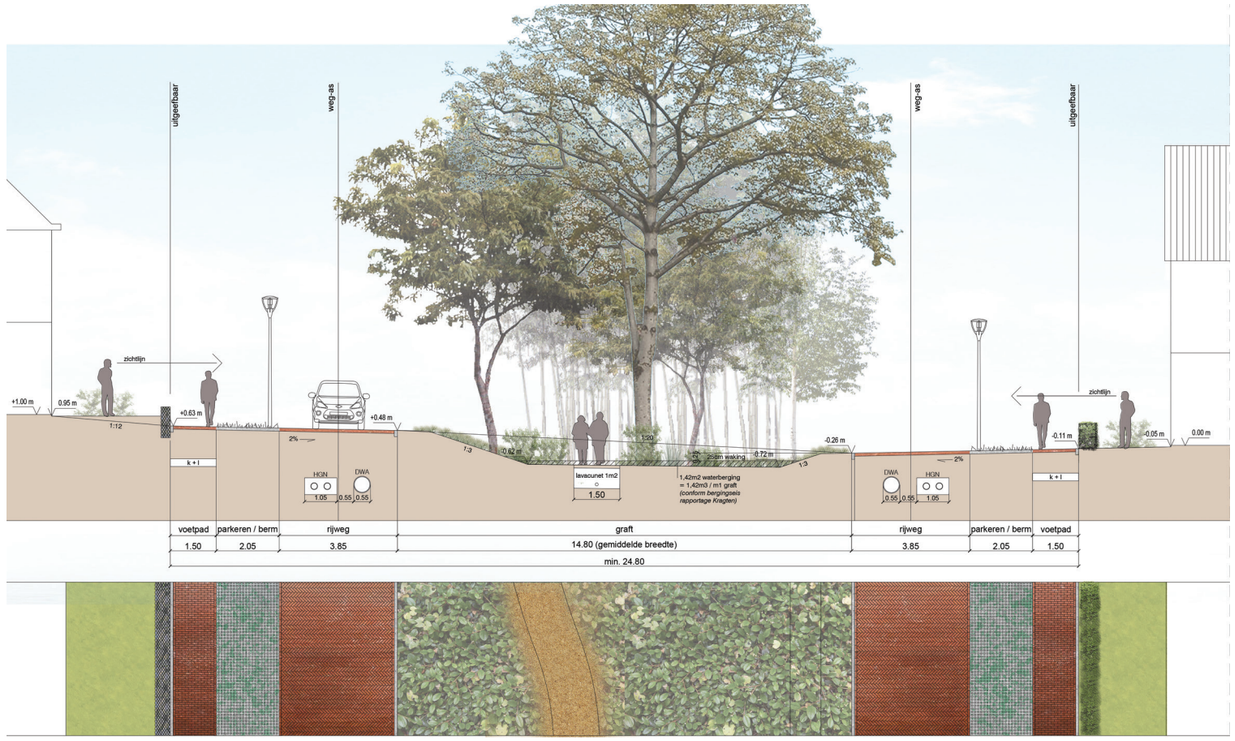
locatie doorsnedes



profiel A



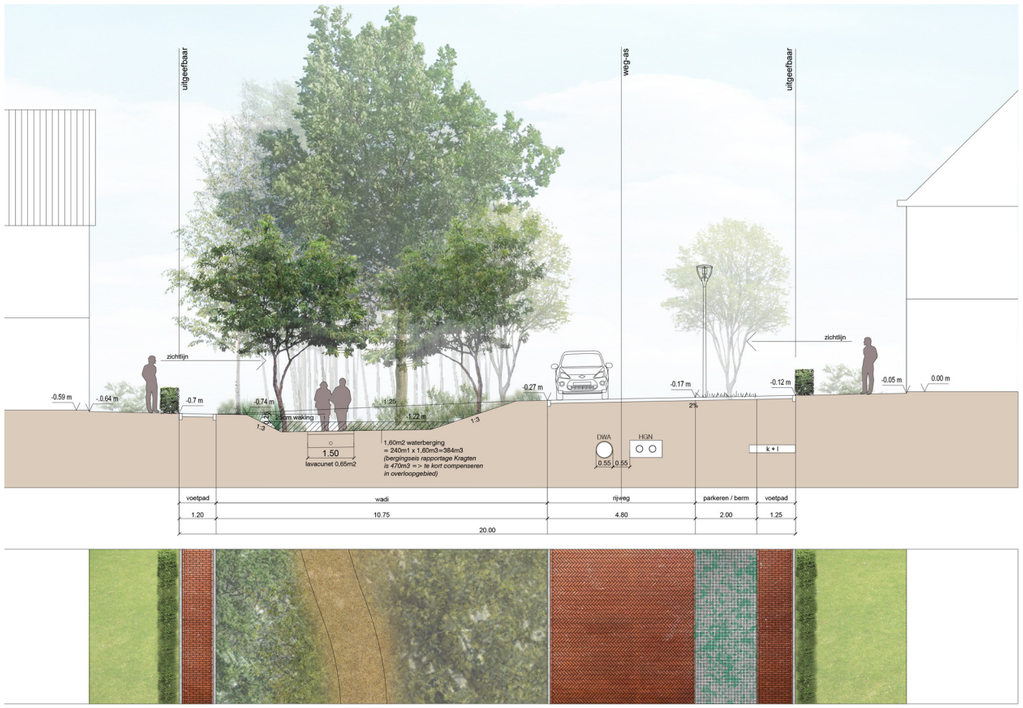
profiel B



profiel C



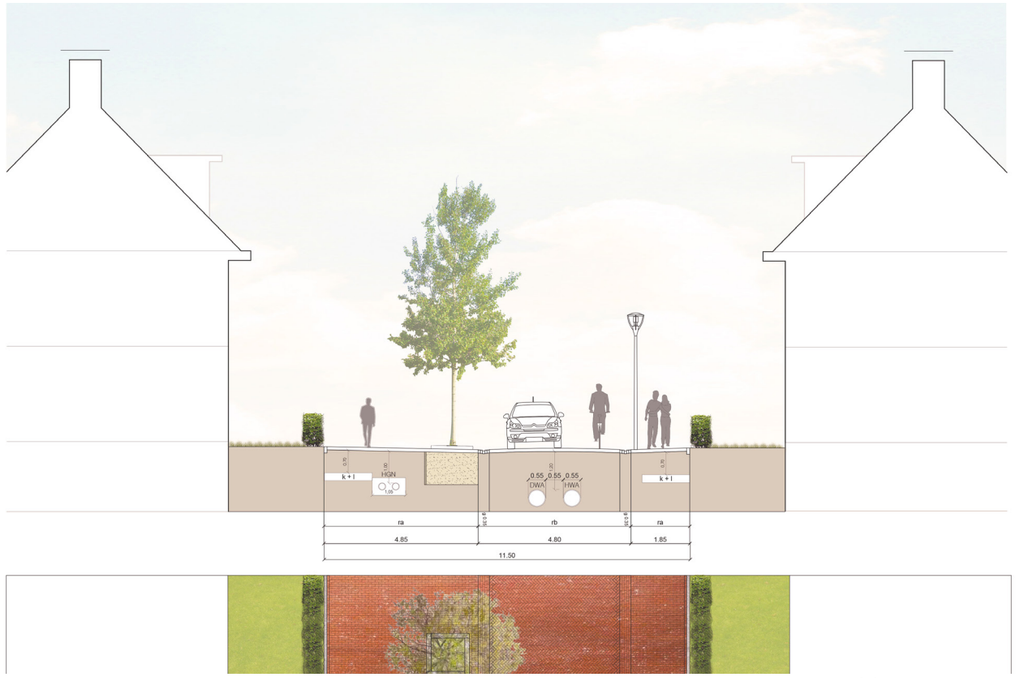
profiel E



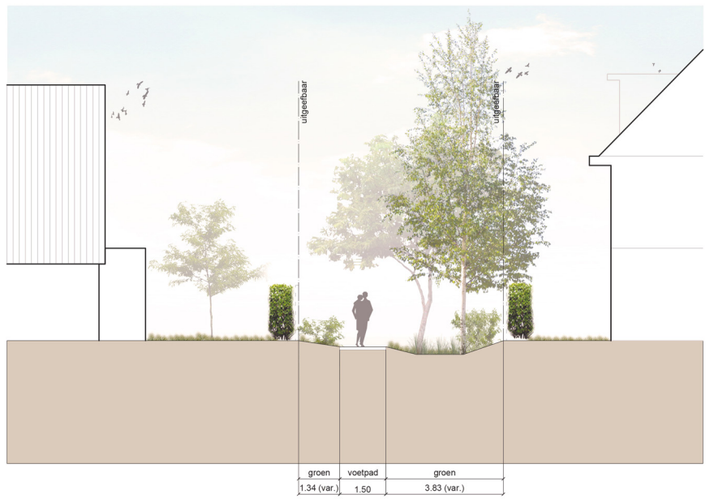
profiel D



profiel F



profiel G

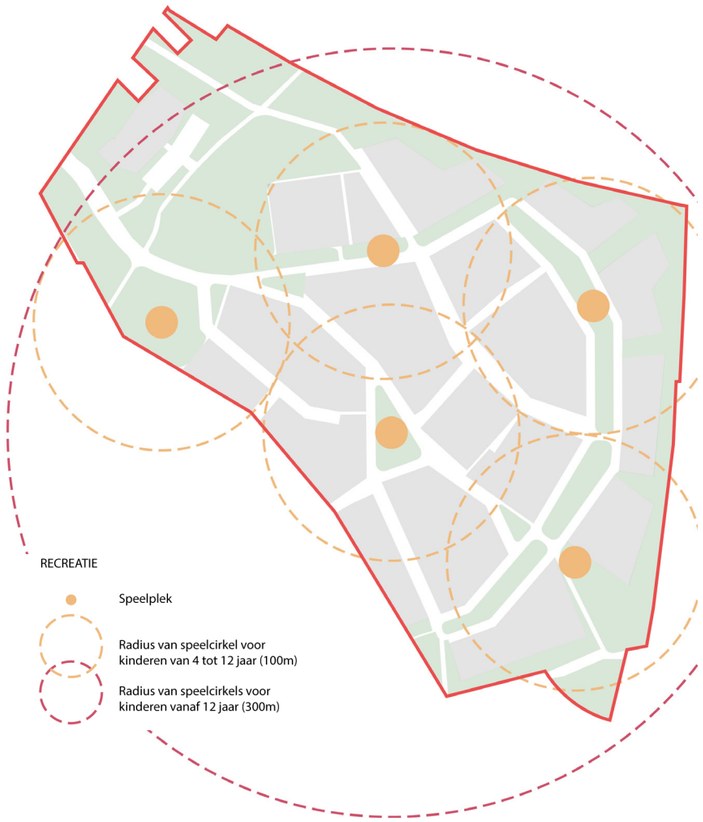


profiel H

4.d Spelen

Voor de ontwikkeling van kinderen is het belangrijk dat er in Deelplan-C voldoende speelmogelijkheden zijn. Omdat iedere leeftijdsgroep haar eigen speelwensen heeft en een eigen plek om te spelen, wordt hier onderscheidt gemaakt in speelvoorzieningen voor kinderen van 4-12 jaar en 12 jaar en ouder.
Naar verwachting zullen de kinderen van 4-12 jaar voornamelijk spelen op de plekken dicht bij huis. In de Graften worden hiervoor eenvoudige voorzieningen aangebracht. Voor de oudere kinderen zijn een tweetal grotere plekken aangewezen, op de Dries en nabij de entree van het dorp, die als formele speelplekken worden ingericht. Met de verdeling van de speelplekken over de wijk wordt qua afstanden ingespeeld op de actieradius van de verschillende leeftijdsgroepen. Dit sluit aan bij het speelbeleid van gemeente Sittard-Geleen. Daarnaast zijn de speelplekken via informele paden en structuren door de openbare ruimte goed bereikbaar en met elkaar verbonden. Voor het overige biedt de groenstructuur ruimte te over om op een informele wijze te spelen. Met een paar simpele ingrepen biedt de openbare ruimte vaak al goede speelaanleidingen.

(De indeling en inrichting van de formele speelplekken worden in een later stadium van de planontwikkeling mogelijk in samenspraak met de eerste bewoners, verder uitgewerkt.)



spelen

4.e Water

Water is mede gelet op het hoogteverloop van het plangebied een cruciale bouwsteen voor het ruimtelijk ontwerp van Deelplan-C. Niet alleen omdat er strenge eisen worden gesteld om afdoende waterberging te realiseren, maar ook omdat water in de woonomgeving bijdraagt aan de belevingskwaliteit van de wijk. Uit duurzaamheidsoverwegingen is ervoor gekozen het overtollig regenwater daar waar mogelijk zo lang mogelijk vast te houden en vertraagd af te voeren. Daarnaast is het belangrijk dat de afvoer van overtollig regenwater zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt voor de bewoners. De hoofdwaterstructuur loopt vanaf de Dries (het hoogste punt in de wijk) naar de randen van het plangebied die lager zijn gelegen. Vanuit de bouwvelden wordt het hemelwater via de dorpsstraat en overige woonstraten, greppels in de Graften en de groene doorsteken vertraagd afgevoerd naar de boezem alwaar het overtollig regenwater in een aaneengesloten stelsel van wadi's langzaam kan infiltreren in de ondergrond.

(Voor de nadere onderbouwing van het waterhuishoudkundig systeem en de dimensionering ervan wordt verwezen naar het Waterhuishoudkundig onderzoek van adviesbureau Kragten van 5 december 2019.)



water



parkeren

4.f Parkeren

Het streven is de geparkeerde auto zo goed als mogelijk te weren uit het straatbeeld. Om die reden gebeurt het parkeren zoveel mogelijk op de eigen kavel. Bij 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen kan dit eenvoudig worden gerealiseerd. Bij rijwoningen worden de benodigde parkeerplaatsen in principe voorzien in parkeerhoven of parkeerschuren afgescheiden van de openbare ruimte. Daarnaast is in de openbare ruimte rekening gehouden met bezoekersparkeren in de vorm van langsparkeren aan de weg.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de uitgangspunten gehanteerd uit de Nota Parkeernormen van gemeente Sittard-Geleen. Daarbij is uitgegaan van een norm van 1,7 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats is bestemd voor bezoekersparkeren. De parkeerbalans is als bijlage toegevoegd aan dit rapport.

4.g Materiaal- & kleurgebruik

De keuze voor de materialisatie en het kleurgebruik voor de verharding van de openbare ruimte moet zorgen voor de verdere verankering van het nieuwe dorp in zijn omgeving. De voorkeur gaat daarom uit naar het gebruik van duurzame materialen in streekeigen kleuren. De inspiratie voor de materialisatie is dan ook te vinden in de historische straatdorpen in de wijde omgeving van het plangebied, bijvoorbeeld de kernen van Munstergeleen of Enighausen. Over het algemeen worden hier van gevel tot gevel rood gebakken klinkers aangetroffen, opgesloten in hardsteenkleur banden, terwijl de functie-indeling en het gebruik kan worden afgelezen aan de toepassing van verschillende formaten en verbanden. Een elementenverharding in gedekte kleuren en toegepast in verschillende verbanden geniet dan ook de voorkeur. Omwille van de herkenbaarheid en ter onderstreping van de voorgestane sfeer en identiteit van de gehele ontwikkeling als nieuw dorp is er op dit schaalniveau nadrukkelijk voor gekozen verder geen onderscheid te maken in de inrichting en materialisering van de openbare ruimte.

4.h Ecologie & duurzaamheid

Door de landschappelijke inbedding en de natuurlijke inrichting van de groenstructuur draagt de ontwikkeling van Deelplan-C bij aan het versterken van de ecologische waarde en de biodiversiteit in het Middengebied. Het groene casco, ingericht met natuurlijke inheemse vegetatie, biedt tal van gradiënten van schaduwrijk naar licht, van droog naar nat, van kruid- naar houtachtige gewassen die bijdragen aan de ontwikkeling van de voor het Limburgse heuvelland kenmerkende flora en fauna. Daarnaast dragen hoogstamboomgaarden en meidoornhagen bij aan de populatie voor insecten en bosschages en hagen zijn belangrijk als refugium voor zoogdieren zoals; Egel, Konijn, Mol en Bunzing.

5.

Beeldkwaliteit Bebouwing

Op basis van het stedenbouwkundig plan voor Deelplan-C, kan begonnen worden met de uitwerking van de architectuur. Het gewenste eindbeeld van het nieuwe woongebied vraagt bij de uitwerking van de architectuur om duidelijke spelregels. Immers, het einddoel voor alle betrokkenen is een woongebied te realiseren met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling. Dit hoofdstuk reikt daarvoor het kader aan.
De onderstaande richtlijnen moeten echter niet als een keurslijf worden opgevat, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen en het samen leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het kader is daarom vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, de samenhang in het uiteindelijke beeld en waar ruimte ligt voor eigen invullingen.
Daartoe zijn er, parallel aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Sittard-Geleen, per woonmilieu een aantal vaste beeldkwaliteitscriteria benoemd. Dit betreft criteria voor respectievelijk: de karakteristiek van het (deel)gebied, de hoofdvorm van de bebouwing, de gevelopbouw, de overgang privé-openbaar en de detaillering en het materiaal en kleurgebruik. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen. Door dit beeldkwaliteitsinstrumentarium als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

5.a Een ecologisch en eigentijds Limburgs dorp

Zoals gesteld is het de ambitie een nieuw Limburgs Dorp te ontwikkelen, dat als een ecologische stepping-stone bijdraagt aan een duurzame verhoging van de landschappelijk kwaliteit van het Middengebied.
De insteek is te komen tot een onderscheidende identiteit voor het nieuwe woongebied die is gebaseerd op dorps en streekeigen kenmerken, het Limburgs DNA.
De uitdaging daarbij is een al te historiserende sfeer te voorkomen door een hedendaags ruimtelijk idioom te formuleren dat kan worden opgevat als karakteristiek voor Deelplan-C.

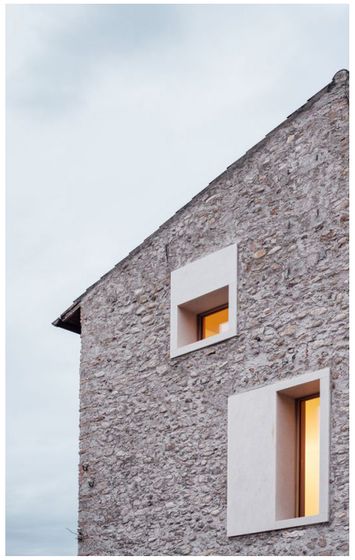
Op hoofdlijnen wordt de beoogde identiteit gekarakteriseerd door;

- De eenheid in verscheidenheid en de herkenbaarheid van het individuele gebouw;
- De relatief kleine bebouwingskorrel, met wisselende breedte- en hoogtematen;
- De beperkte omvang van de bouwvolumes van hooguit twee lagen met kap;
- De organische plaatsing van bouwvolumes (wisselende rooilijnen);
- De oriëntatie van de panden op de openbare ruimte, met kappen overwegend parallel aan de rooilijn;
- De omgang met hoogteverschillen (basementen, grondwallen en keermuren)
- De gelaagde opbouw van de bouwvolumes (souterrain, smetstrook, onderbouw-bovenbouw);
- De toepassing van streekeigen materialen (mergel, stuc en baksteen in aardtinten);
- De met pannen gedekte daken, afwisselend in rode en antraciettinten;
- De toepassing van groene gevels en groene (platte) daken;
- De toepassing van groene (platte) daken en gevels
- De heldere en evenwichtige gevelindeling.

Voor een nadere differentiatie zijn, aansluitend op het stedenbouwkundig plan, twee verschillende woonmilieus gedefinieerd, 'Wonen aan het lint' en 'Wonen achter het lint'.
Het 'Wonen aan het lint' kan worden gekarakteriseerd als een organisch gegroeide, 'stenige' dorpsstraat met een aaneenschakeling van individueel herkenbare panden, hier en daar afgewisseld met een representant van een poort- of hofboerderij. Langs het lint is sprake van een concentratie van geschakelde woningen. Leidraad voor de beeldkwaliteit is een hedendaagse vertaling van de kenmerken van de lintbebouwing van het oorspronkelijke Limburgse straatdorp.

Het 'Wonen achter het lint' kan worden gekarakteriseerd als een naoorlogse uitbreidingswijk met een divers bebouwingsbeeld en een grote samenhang tussen de openbare ruimte, het groen van de tuinen en de bebouwing. Achter het lint is sprake van een ruime opzet met overwegend vrijstaande bebouwing in een groene setting. Leidraad voor de beeldkwaliteit zijn de kenmerken van de drie voor Limburg exemplarische architectuurstijlen, die in de mix naast elkaar voorkomen.

Voor deze woonmilieus zijn navolgend meer gedetailleerde criteria opgetekend:

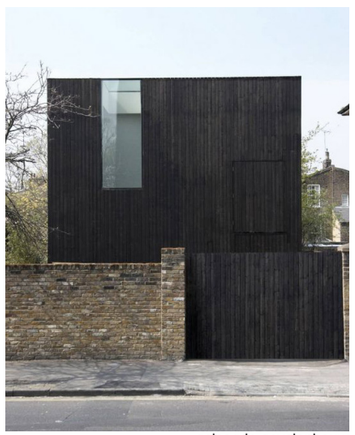

geprofileerde gevelopeningen


gelaagde gevelopbouw


pandsgewijze opbouw


straatdorp


Afwisselend landschap van kappen en plattedaken


gelaagde gevelopbouw

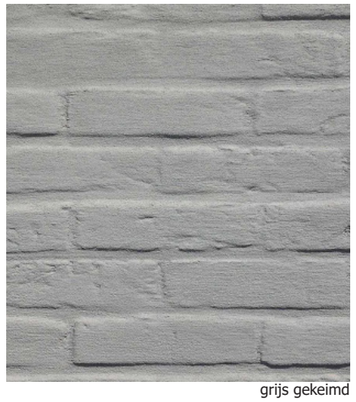
Samenhang

Een overkoepelend kleurenpalet vormt de verbinding tussen de beide woonmilieus, waarbij de toepassing van groene (platte) daken en gevels overall zorgt voor extra samenhang en invulling geeft aan de ecologische betekenis van de ontwikkeling.
Gebiedseigen materialen met lichte op elkaar aansluitende tinten, geaccentueerd met afwijkend materiaal in contrasterende kleuren zijn het uitgangspunt voor het kleurenpalet.
De basis is de authentieke Limburgse baksteen, afgestemd op de oorspronkelijke kleikleur uit de omgeving. Deze gevelsteen kent kleurschakeringen variërend van oranje bont naar rood-bruin genuanceerd tot donker (bordeaux) rood met blauwe accenten in combinatie met mergelkleurige, donkerbruine en soms blauwe nuances. Deze basis wordt afgewisseld met wit stucwerk en mergelkleurige baksteen.
Voor de accenten, smetranden en basementen maken hardsteen, donkerbruine of zwarte baksteen en wit tot zwart gekeimd metselwerk deel uit van het palet.


authentieke limburgse baksteen


mergelkleurige baksteen


wit stucwerk


grijs gekeimd


zwart gekeimd


hardsteen


donkerbruine baksteen

5.b Wonen aan het Lint

Gebiedskarakteristiek:

De identiteit van dit woonmilieu is gebaseerd op de kenmerken van het oorspronkelijke Limburgse straatdorp met zijn kronkelige verloop, typische lintbebouwing en stenige uitstraling. Het straatbeeld is gevarieerd met overhoeken (soms beplant), verspringende rooilijnen, variatie in ritme en kleine hoogteverschillen. De veelal aaneengesloten straatwand kent verschillende bouwstijlen en wordt gekarakteriseerd door een ingetogen karakter, het gebruik van baksteen met pannendaken, het ingetogen kleurgebruik en de vaak zorgvuldig gedetailleerde architectuur.
De ruimte die ontstaat daar waar het lint zich in twee richtingen opsplitst en verschillende routes samen komen wordt vormgegeven als de Dries. Het belang van deze plek centraal in het nieuwe dorp wordt benadrukt door hier als accent een hofboerderij te situeren en in de straatwanden een aantal poorten te introduceren die de woningen achter het lint ontsluiten.

Hoofdvorm bebouwing

De bebouwingswand heeft een fijne korrel en is opgebouwd uit geschakelde, individueel herkenbare woningen, hier en daar afgewisseld met langere volumes met inrijpoort. Variatie in het straatbeeld wordt bereikt door wisselende goot- en nokhoogten en het gebruik van dakopbouwen en incidenteel een verdraaide kap. Een en ander in samenhang met elkaar ontworpen.

Gevelopbouw

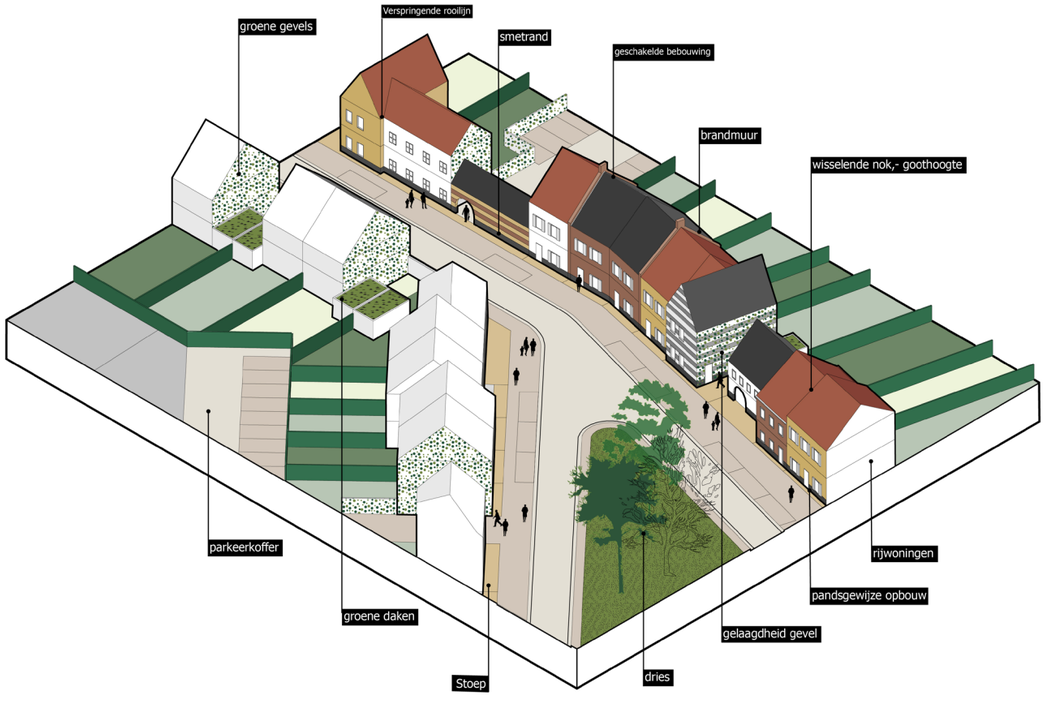
De gevels hebben een ingetogen karakter en zijn zorgvuldig gedetailleerd. Kenmerkend zijn de smetstrook en een evenwichtige indeling met verticale gevelopeningen. Daar waar mogelijk worden delen van gevels als groene gevel ontworpen.

Overgang privé-openbaar

De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en staat vaak, al of niet met een stoep, met de voeten aan de straat. Erfafscheidingen, grenzend aan de openbare ruimte, zijn bouwkundig van aard en integraal met de woning mee ontworpen. Hoogteverschillen in het terrein worden in principe met stapelmuren of schanskorven opgevangen. De tuinmuren en stapelmuren worden geschikt gemaakt voor begroeiing.

Materiaal, kleur en detaillering

De detaillering is gevarieerd en zorgvuldig. Luiken, rollagen, raam- en deurlijsten komen voor. De raampartijen hebben meestal een onderverdeling.



Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel, maar op een eigentijdse manier toegepast. Gevels zijn in hoofdzaak uitgevoerd in baksteen in aardtinten, afgewisseld met gepleisterde of gekeimde gevels in wit en incidenteel als accent een afwijkende tint. Daken zijn gedekt met pannen, donker gesmoord, deels rood, of natuurstenen leien en daar waar mogelijk zijn zonnepanelen in het dakvlak geïntegreerd. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk en geschilderd in traditionele kleuren.

Ambitie

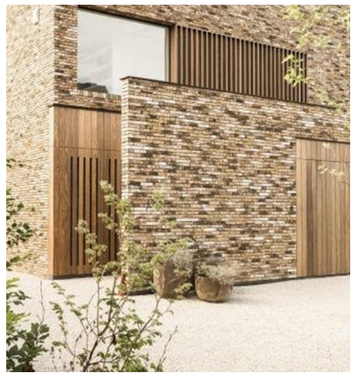
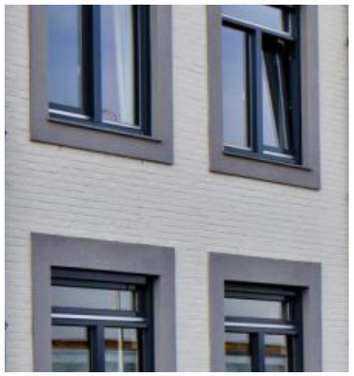
De betrokken architecten worden uitgedaagd bovenstaande kenmerken op een moderne manier te vertalen en de ecologische doelstellingen in de architectuur afleesbaar te maken. Minimaal door toepassing van een eigentijdse vertaling van raam- en deurlijsten en speklagen en door groene gevels en nestgelegenheid integraal mee te ontwerpen.

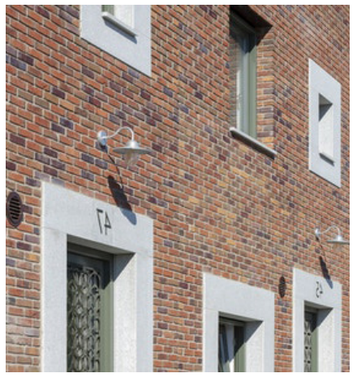

straatdorp met stenige uitstraling

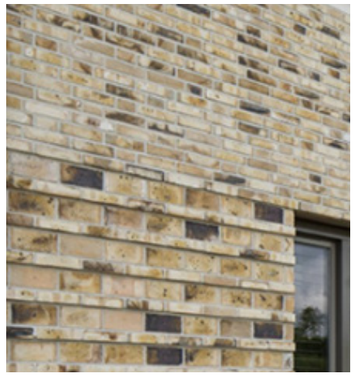

bebouwing aan de dries


verspringende rooilijnen, variatie in ritme

Gebaseerd op het oorspronkelijke Limburgse straatdorp met zijn kronkelige verloop, typische lintbebouwing en stenige uitstraling.



eigentijdse vertaling van raam- en deurlijsten en speklagen

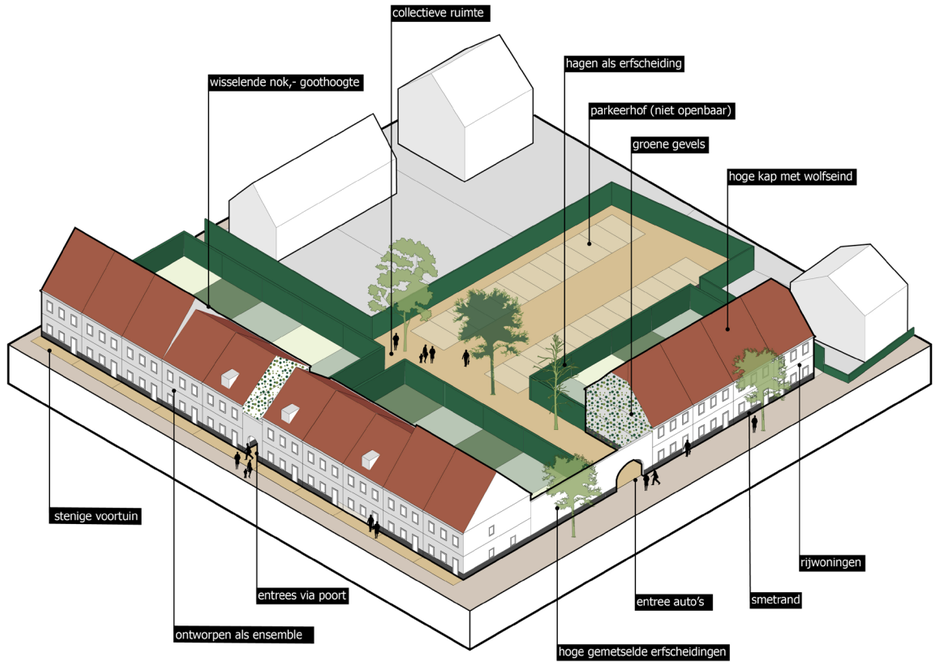
Hofboerderij (vierkantshoeve)

Als differentiatie in de straatwand van de lintbebouwing worden op een aantal markante plekken hofboerderijen geïntroduceerd. De hofboerderij, ook wel vierkantshoeve genoemd, is een op zichzelf staand ensemble van een aantal blokken rijwoningen die, min of meer in een orthogonale opzet rond een gemeenschappelijk hof zijn gegroepeerd. In de door gebouwde wanden omsloten hof is eventueel ruimte voor een collectieve (moes)tuin en parkeerhof, mogelijk in een gebouwde voorziening. Een grote inrijpoort biedt vanaf de dorpsstraat toegang tot de centrale binnenplaats. Het ensemble dat in één hand als geheel moet worden ontworpen heeft een besloten karakter. De individuele woning wordt ondergeschikt aan het ensemble vormgegeven.



moderne vertaling hofboerderij

In de door gebouwde wanden omsloten hof is ruimte voor een collectieve tuin



5.c Wonen achter het Lint

Gebiedskarakteristiek:

De identiteit van dit woonmilieu is gebaseerd op de kenmerken van de latere uitbreidingen aan de oorspronkelijke Limburgse dorpen met veelal vrijstaande woningen omgeven door ruime tuinen. Het straatbeeld is door de waaier van architectuurstijlen en daarmee het individuele karakter van de woningen heel divers. Het groen van de tuinen en de openbare ruimte zorgen daarentegen voor een hechte samenhang tussen de bebouwing en de omgeving. Dit amalgaam bepaalt dat er achter het lint en in de randen van het dorp een aangenaam afwisselend woonmilieu ontstaat dat als dorps-landelijk kan worden getypeerd.
Mede bepalend voor de identiteit van dit woonmilieu is de mix van archetypen van drie voor Limburg exemplarische architectuurstijlen, te weten: het ambachtelijk traditionalisme, het traditionalisme en het modernisme. In de mix wordt een afwisselende en aansprekende beeldtaal gerealiseerd, die niet alleen is gebaseerd op dorps en streekeigen kenmerken, maar tevens een onderscheidende belevingswaarde biedt die aansluit bij de vraag uit de markt.
De vraag uit de markt, op haar beurt, zal voorkomen dat er een ongebreidelde afwisseling van stijlen zal ontstaan. De voorkeur gaat uit naar een eigentijdse vertaling van de traditionele architectuur. Daarom zal deze stijl de boventoon voeren, incidenteel afgewisseld met uitingen van de moderne stijl.

Hoofdvorm bebouwing

Voor de hoofvorm van de bebouwing in drie stijlen wordt verwezen naar de beschrijving van de respectievelijke kenmerken daarvan onder hoofdstuk 2.d. Daarbij wordt aangetekend dat architecten die hier mee verder gaan, worden uitgedaagd om deze ingrediënten op een eigentijdse manier te vertalen en te verwerken.

Gevelopbouw

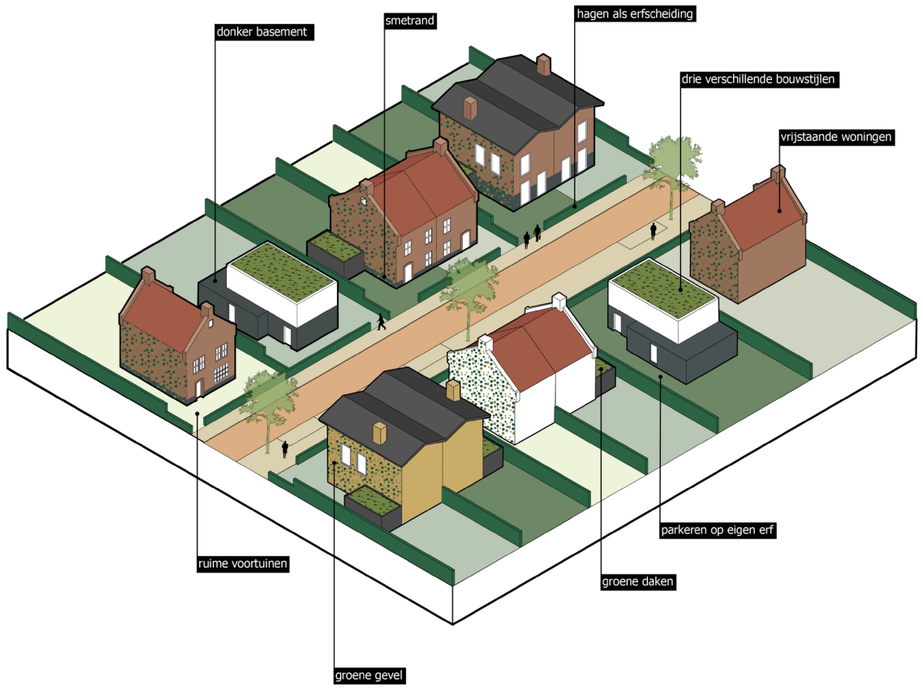
Ook voor de gevelopbouw van de bebouwing in drie stijlen wordt verwezen naar de beschrijving van de respectievelijke kenmerken daarvan onder hoofdstuk 2.d. Verbijzonderingen daarop zijn het afleesbaar maken van gelaagdheid als thema in de architectuur en de wijze waarop met het hoogteverloop van het plangebied wordt om gegaan. Daarnaast worden daar waar mogelijk delen van gevels als groene gevel ontworpen.

Overgang privé-openbaar

De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en staat met een groene voortuin op afstand aan de straat. De erfafscheidingen aan de voorzijde zijn in principe plantaardig (Meidoornhaag) en daar waar hoogteverschillen in het terrein moeten worden opgevangen worden in principe als Keermuren, stapelmuurtjes, schanskorven of een begroeide stijlrand uitgevoerd. Daar waar zij- of achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied zijn de erfafscheidingen bouwkundig van aard en integraal met de woning mee ontworpen of een (volwassen) groene erfafscheiding. De tuinmuren en stapelmuren worden geschikt gemaakt voor begroeiing.

Materiaal, kleur en detaillering

Ook voor het materiaal gebruik, de kleurstelling en detaillering van de bebouwing in drie stijlen wordt verwezen naar de beschrijving van de respectievelijke kenmerken daarvan onder hoofdstuk 2.d. Met dien verstande dat materialen op een eigentijds manier worden toegepast. Platte daken worden uitgevoerd als groene daken en daar waar mogelijk zijn zonnepanelen in hellende dakvlakken geïntegreerd.




ambachtelijk traditionalisme


traditionele versieringen


ambachtelijke architectuur moderne vertaling


gelaagde gevel


modernisme


gemêleerd metselwerk met gekeimde gevels

Het straatbeeld is door de waaier van architectuurstijlen en daarmee het individuele karakter van de woningen heel divers.

WONEN AAN DE GRAFT

De nadrukkelijke aanwezigheid van de Graften in het woonmilieu achter het lint nopen tot een verbijzondering van de belendende woningen waarmee de betekenis van deze landschappelijke elementen als majeure dragers van het ruimtelijke raamwerk wordt ondersteund. In de Graften wordt een deel van het hoogteverloop van de locatie opgevangen, waardoor de aanpalende bouwvelden min of meer terrasvormig kunnen worden afgewerkt. Dit hoogteverschil wordt op de grens privé-openbaar afleesbaar gemaakt en moet met keermuren, stapelmuurtjes of schanskorven of een begroeide stijlrand worden opgevangen.
Dit brengt met zich mee dat de woningen aan de hoge zijde van de Graft ruim boven de aanpalende openbare ruimte staan. dit moet in de uitwerking van de bebouwing tot uiting worden gebracht, bijvoorbeeld door het basement als souterrain uit te werken of met zwevende terrassen of veranda's om het hoogteverschil afleesbaar te maken. Waar bij de detaillering van de toegang naar de woning vanzelfsprekend de principes van 'Geboden Toegang' worden gehanteerd.


moderne woning aan graft


traditionele woning aan graft

WONEN AAN HET PARK

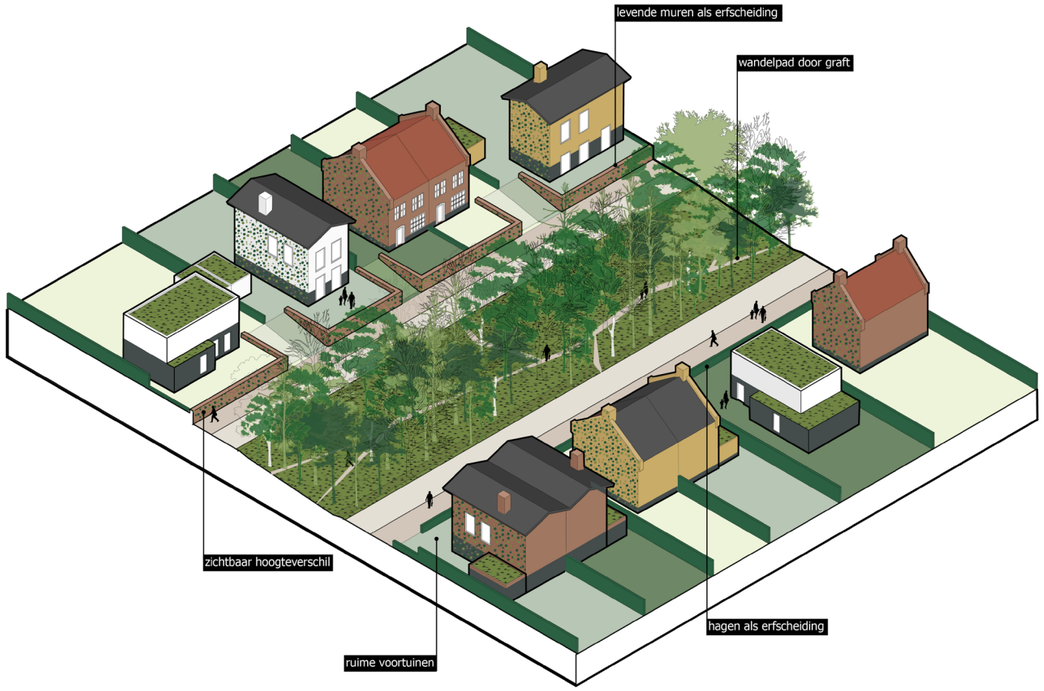
De ligging aan de rand van park De Graven stelt een vergelijkbare uitdaging aan de uitwerking van de woningen en de overgang privé-openbaar. In deze specifieke situatie grenst de achtertuin aan het park en doordat het niveau van de tuin circa 1 m. hoger ligt dan het aansluitende landschap hebben de bewoners een vrij uitzicht op het park. Vice versa komen de betreffende woningen vanuit het park ongenaakbaar in het zicht. Naast een goede inpassing met landschappelijke middelen vereist dit dat de gevels aan het park eveneens als voorgevel worden ontworpen en dat middelen worden aangewend om uitzicht als thema in de architectuur afleesbaar te maken. Dit brengt onder andere met zich mee dat er op de achtererfgrens geen bouwwerken mogen worden opgericht.

Wel moet het hoogteverschil worden opgevangen en uit privacy overwegingen de overgang privé-openbaar worden gemarkeerd. Omdat een dergelijke markering een grote impact heeft op de belevingswaarde van het park, worden daarvoor in het kader van de beeldkwaliteit een drietal principes aangereikt, die afwisselend en in samenhang met elkaar ruimtelijk een gedegen overgang vormen tussen dorp en park.


haag als erfscheiding aan park


gebouwde erfscheiding aan park

Vanuit de achtertuin hebben de bewoners een vrij uitzicht op het park.





< Principes ruimtelijke overgang park naar dorp



stapelmuur, schanskorf of (gemetselde) keermuur



boven-, benedentuin



boven-, benedentuin



talud + brede haag

5.d Ecologie & duurzaamheid

Om op gebouwniveau een bijdrage te leveren aan de doelstelling het nieuwe dorp te ontwikkelen als een ecologische stepping-stone moeten bij de uitwerking van de bebouwing groene daken en gevels en nestgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten integraal in de planvorming worden meegenomen. Daarnaast moeten tuinmuren en stapelmuren geschikt worden gemaakt voor begroeiing. Overige erfafscheidingen worden uitgevoerd als hagen in een beplantingsmix van streekeigen soorten als: esdoorn haagbeuk, kornoelje en meidoorn.



perforatie gevels



levende muren



nestgelegenheid



groene daken



schanskorven



nestgelegenheid



geïntegreerde zonnepanelen



gevel begroeiing



nestgelegenheid



natuurlijke materialen

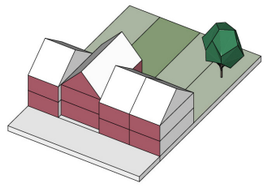
6.

Toetsingscriteria

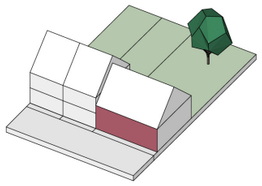
6.a Wonen aan het Lint

Situering

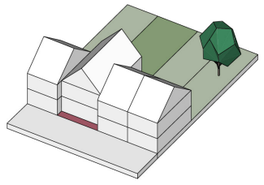
Bebouwing overwegend georiënteerd op straatzijde



Langsgevel komt sporadisch voor

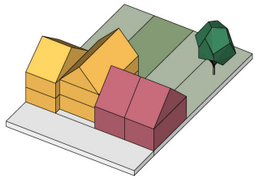


Rooilijn parallel aan as weg. Kleine verspringingen t.o.v. belendende panden mogelijk

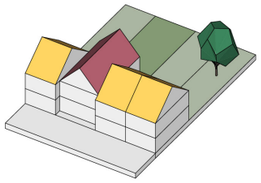


Hoofdvorm

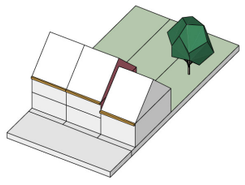
1,5 – 2 lagen met kap



Daknok overwegend parallel en sporadisch haaks op straatzijde gericht

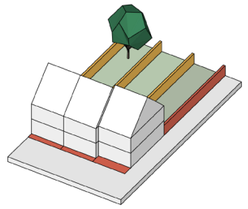


Kleine verspringingen in goot- en nokhoogte mogelijk

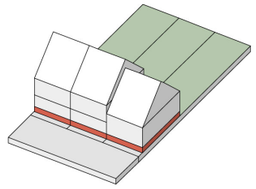


Materiaal, kleur & detaillering

Gebouwde of groene erfscheidingen 1 en 2 meter hoog. Stoep als erfscheiding aan straatzijde

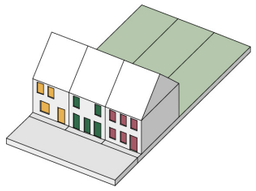


Sprekende smetrand, hardsteenkleur, zwart of grijs gekeimd, maximaal tot raamdorpel hoog

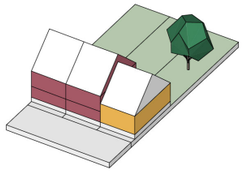


Gevelopbouw

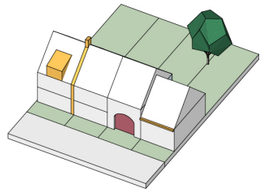
Gevelopeningen verticaal. Variatie in gevelopeningen per woning



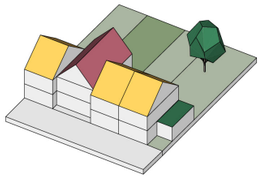
Gevels gemetseld of gekeimd (in aardtinten tot wit). Daar waar mogelijk begroeid



Plasticiteit: dakkapel, schoorsteen, lage goot, poort



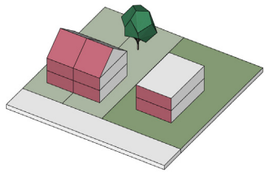
Hellende daken met pannen in antraciet of rood. Platte daken begroeid



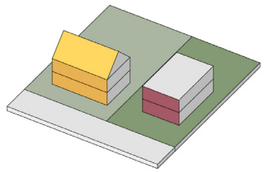
6.b Wonen achter het Lint

Situering

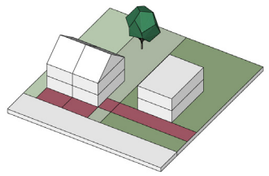
Bebouwing gedeeltelijk georiënteerd op straatzijde



Langsgevel komt regelmatig voor

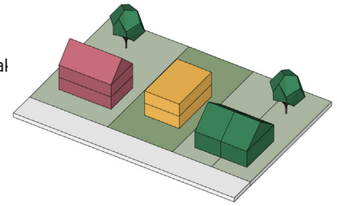


Rooilijn parallel aan as weg. Forse verspringingen t.o.v. belendende panden mogelijk

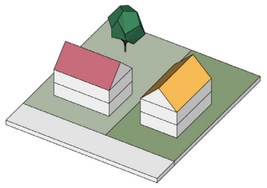


Hoofdvorm

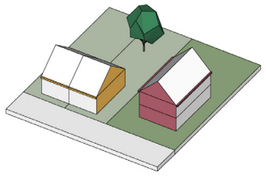
1 – 2 lagen met kap of plat dak



Daknok zowel parallel als haaks op straatzijde gericht

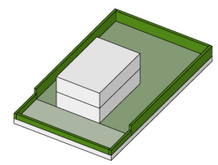


Forse verspringingen in goot- en nokhoogte mogelijk

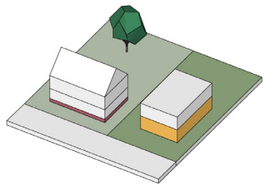


Materiaal, kleur & detaillering

Groene erfscheidingen 1 en 2 meter hoog. Kerende constructies t.p.v. hoogteverschillen op de erfgrens

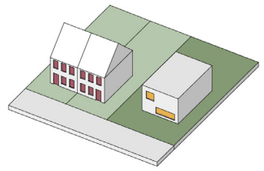


Nadrukkelijk basement, natuursteen of metselwerk in donkere tint, maximaal 1 bouwlaag hoog

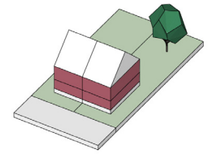


Gevelopbouw

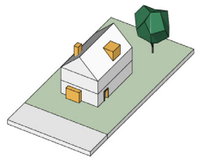
Gevelopeningen divers. Variatie in gevelopeningen per blok



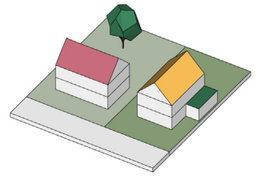
Gevels gemetseld of gekeimd (in aardtinten tot wit). Daar waar mogelijk begroeid



Plasticiteit: erker, dakkapel, diepe negge, schoorsteen

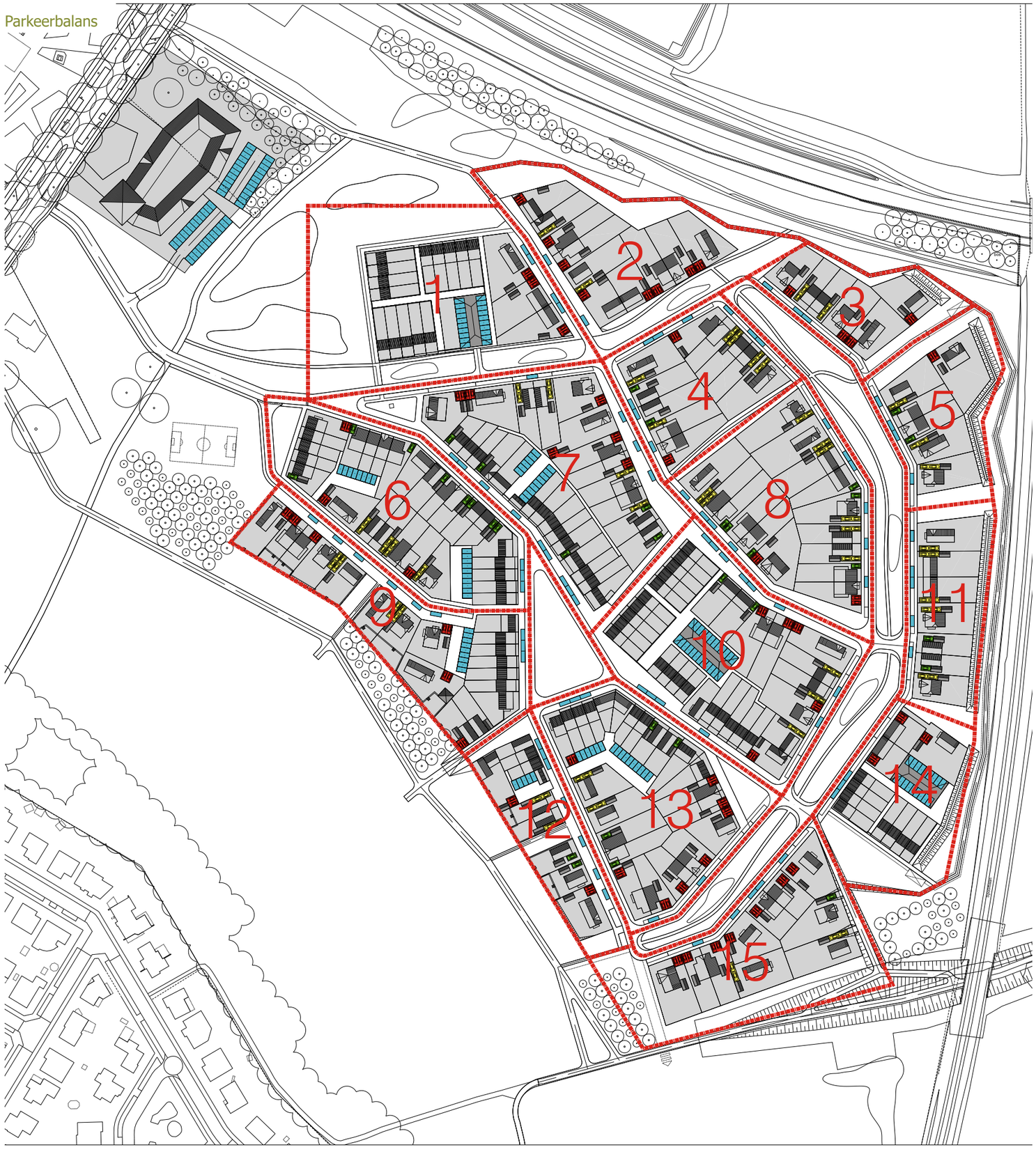


Hellende daken met pannen in antraciet of rood. Platte daken begroeid



Bijlage

Parkeerbalans



PARKEERBALANS 1

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	17	1,4	23,8
openbare ruimte	17	0,3	5,1
Totaal	17	1,7	29 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	3	1,7	5,1
lange oprit	0	1,0	0
enkele oprit	0	0,8	0
Openbaar	24	1,0	24
		TOTAAL	29 pp
		SALDO	0 pp

PARKEERBALANS 2

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	10	1,4	14
openbare ruimte	10	0,3	3
Totaal	10	1,7	17 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	8	1,7	13,6
lange oprit	2	1,0	2
enkele oprit	0	0,8	0
Openbaar	2	1,0	2
		TOTAAL	18 pp
		SALDO	1 pp

PARKEERBALANS 3

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	6	1,4	8,4
openbare ruimte	6	0,3	1,8
Totaal	6	1,7	10 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	4	1,7	6,8
lange oprit	2	1,0	2
enkele oprit	0	0,8	0
Openbaar	3	1,0	3
		TOTAAL	12 pp
		SALDO	2 pp

PARKEERBALANS 4

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	10	1,4	14
openbare ruimte	10	0,3	3
Totaal	10	1,7	17 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	2	1,7	3,4
lange oprit	6	1,0	6
enkele oprit	2	0,8	1,6
Openbaar	9	1,0	9
		TOTAAL	20 pp
		SALDO	3 pp

PARKEERBALANS 5

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	6	1,4	8,4
openbare ruimte	6	0,3	1,8
Totaal	6	1,7	10 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	1	1,7	1,7
lange oprit	3	1,0	3
enkele oprit	2	0,8	1,6
Openbaar	4	1,0	4
		TOTAAL	10 pp
		SALDO	0 pp

PARKEERBALANS 6

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	26	1,4	36,4
openbare ruimte	26	0,3	7,8
Totaal	26	1,7	44 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	3	1,7	5,1
lange oprit	4	1,0	4
enkele oprit	8	0,8	6,4
Openbaar	21	1,0	21
		TOTAAL	37 pp
		SALDO	-8 pp

PARKEERBALANS 7

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	27	1,4	37,8
openbare ruimte	27	0,3	8,1
Totaal	27	1,7	46 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	6	1,7	10,2
lange oprit	4	1,0	4
enkele oprit	5	0,8	4
Openbaar	28	1,0	28
		TOTAAL	46 pp
		SALDO	0 pp

PARKEERBALANS 8

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	15	1,4	21
openbare ruimte	15	0,3	4,5
Totaal	15	1,7	26 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	2	1,7	3,4
lange oprit	8	1,0	8
enkele oprit	6	0,8	4,8
Openbaar	10	1,0	10
		TOTAAL	26 pp
		SALDO	1 pp

PARKEERBALANS 9

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	18	1,4	25,2
openbare ruimte	18	0,3	5,4
Totaal	18	1,7	31 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	6	1,7	10,2
lange oprit	4	1,0	4
enkele oprit	0	0,8	0
Openbaar	18	1,0	18
		TOTAAL	32 pp
		SALDO	2 pp

PARKEERBALANS 10

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	29	1,4	40,6
openbare ruimte	29	0,3	8,7
Totaal	29	1,7	49 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	5	1,7	8,5
lange oprit	3	1,0	3
enkele oprit	2	0,8	1,6
Openbaar	36	1,0	36
		TOTAAL	49 pp
		SALDO	0 pp

PARKEERBALANS 11

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	7	1,4	9,8
openbare ruimte	7	0,3	2,1
Totaal	7	1,7	12 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	0	1,7	0
lange oprit	5	1,0	5
enkele oprit	2	0,8	1,6
Openbaar	5	1,0	5
		TOTAAL	12 pp
		SALDO	0 pp

PARKEERBALANS 12

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	10	1,4	14
openbare ruimte	10	0,3	3
Totaal	10	1,7	17 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	2	1,7	3,4
lange oprit	2	1,0	2
enkele oprit	2	0,8	1,6
Openbaar	12	1,0	12
		TOTAAL	19 pp
		SALDO	1 pp

PARKEERBALANS 13

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	23	1,4	32,2
openbare ruimte	23	0,3	6,9
Totaal	23	1,7	39 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	8	1,7	13,6
lange oprit	2	1,0	2
enkele oprit	4	0,8	3,2
Openbaar	21	1,0	21
		TOTAAL	40 pp
		SALDO	1 pp

PARKEERBALANS 14

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	11	1,4	15,4
openbare ruimte	11	0,3	3,3
Totaal	11	1,7	19 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	3	1,7	5,1
lange oprit	0	1,0	0
enkele oprit	0	0,8	0
Openbaar	21	1,0	21
		TOTAAL	26 pp
		SALDO	7 pp

PARKEERBALANS 15

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	10	1,4	14
openbare ruimte	10	0,3	3
Totaal	10	1,7	17 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	7	1,7	11,9
lange oprit	2	1,0	2
enkele oprit	1	0,8	0,8
Openbaar	5	1,0	5
		TOTAAL	20 pp
		SALDO	1 pp

PROGRAMMA/PARKEERBALANS

type woning	aantal	p.norm	behoefte
divers,	225	1,4	315
openbare ruimte	225	0,3	67,5
Totaal	225	1,7	383 pp

Aanbod parkeren	aantal	norm	totaal
dubbele oprit	60	1,7	102
lange oprit	47	1,0	47
enkele oprit	34	0,8	27,2
Openbaar	219	1,0	219
		TOTAAL	395 pp
		SALDO	13 pp

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 03/12/2020
USER FSmorenburg

De Haese OM

De Haese, Deelplan-C

Parkeerbalans

WERKNR.	888.410.03
SCHAAL	1:1000
DATUM	07-08-2019
GETEKEND	TS

N

FORMAAT	A1
PROJECTMAP	
BESTAND	
BLAD	1/1

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



Hoofdstructuurkaart

- 1. Dries
- 2. Wand lint
- 3. Zichtlijn kerk
- 4. Graft
- 5. Ontsluiting auto
- 6. Bestaande bomen
- 7. Rode contour
- 8. Janskamperpad
- 9. Calamiteiten route
- 10. 2de ontsluiting LV / Calamiteiten
- Rijksweg
- Bebouwingsaccent
- P Parkeerkoffers
- Agrarisch - Ecologisch
- Klimaat buffer


KUIPER
COMPAGNONS