Concept
02-02-2022

- De architectuur, erfscheidingen en openbare ruimte werken samen en versterken elkaar
- Architectuur straalt eenheid, samenhang en verwantschap uit, maar woningen zijn niet identiek.
- Erfscheidingen grenzend aan het openbaargebied zullen groen worden vormgegeven door middel van beplanting of begroeide erfscheidingen.
- Functies en vertrekken aan de straatzijde van de woning richten zich op de straat om het contact met de straat en sociale interactie binnen de wijk te versterken.
- Gevels richten zich op de openbare ruimte, er wordt gestimuleerd om in voortuinen planten, bloemen en bankjes te plaatsen.
- Er is een Verscheidenheid aan bebouwing verdeeld in 4 deelgebieden.

't Landje

- Woningen zijn gesitueerd om een gemeenschappelijk erf. Lage dichtheid met circa 4 woningen. De goot- en nokhoogte is 3 tot 3,5 meter en 7 meter.
- In 't landje staat de voorgevel op minstens 2.5 meter van de kavelgrens om voldoende ruimte te bieden aan voortuinen en afstand te bewaren tussen het openbaargebied en de bebouwing.

De Slagen

- De woningen tegenover de commanderij bestaan uit geschakelde bouwvolumes. met een Lage dichtheid (circa 7 woningen) met een afwisselende bouwhoogte om een bebouwingsfront te voorkomen
- De goothoogte is 3,5 tot 4 meter en de nokhoogte is maximaal 8 meter.
- De woningen rond het hof bestaan uit : Langgerekte bouwvolumes.

- Net als in 't landje staat de voorgevel op minstens 2.5 meter van de kavelgrens om voldoende ruimte te bieden aan voortuinen en aftand te bewaren tussen het openbaargebied en de bebouwing.
- De nok loopt evenwijdig aan de straat, dwarskappen komen bij uitzondering voor (straathoeken of als onderbreking van een straatwand met langskappen).
- De maximale goot- en nokhoogte is 6 meter en 11 meter. Om eentonigheid te voorkomen wordt er afwisseling in rooilijnen en goothoogte toegepast en heeft circa 60% van de rijwoningen een nokhoogte van maximaal 11 meter

De Uitkijk

- De appartementengebouwen in de uitkijk krijgen een slanke uitstraling.
- De gebouwen zijn maximaal 4,5 lagen met kap.
- De bouwhoogte varieert om gevoel van uitkijktorens te versterken.



Concept
02-02-2022

Massa & vorm

- De massa van de bebouwing wordt gekenmerkt door een sterke hoofdvorm met sobere en robuuste uitstraling.
- Alle hoofdgebouwen hebben een kap. Vergunde bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen hebben bij voorkeur een kap; de kapvorm is vrij; de dakhelling is minimaal 20°.
- Een plat dak is toegestaan bij aanbouwen, mits meegenomen in de architectuur van de woning.
- De dakhelling van het hoofdgebouw ligt tussen de 45 en 80°. Bij knikkende dakvlakken is de dakhelling de denkbeeldige lijn tussen nok en dakvoet.
- Dakhelling kan binnen een dakvlak variëren.
- Het ontwerp van de schuur of het bijgebouw is onderdeel van de ontwerpopgave en straalt eenheid uit met de hoofdmassa.
- Individualiteit van een woning wordt vormgegeven in afwisseling van steenkleur, dakkapellen, kozijnen en luifels.

Gevelkarakter

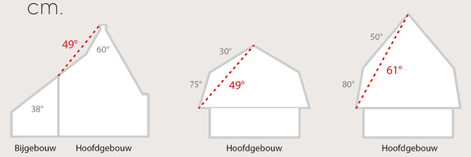
- Elk gebouw heeft een eigen karakter.
- Openingen hebben een vierkant tot verticaal formaat of indeling.
- Balkons zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven.

Detailering & materiaal

- Wanden die vanaf de straat zichtbaar zijn worden gebouwd/ bekleed met baksteen of hout.
- Baksteen kan gekeimd of gecementeerd worden.
- Vuil- of weergevoelige gevelmaterialen, zoals hout en beton, worden afdoende beschermd door overstekken.
- Plaatmaterialen zoals vezelcementplaat, multiplex en kunststofpanelen worden zo veel mogelijk vermeden. Indien toegepast komen ze alleen op ondergeschikte plaatsen.
- Daken zijn belegd met keramische pan (niet glanzend), natuurlei of riet.
- Windveren en waterborden zijn gemaakt van hout of metaal.
- Goten zijn bij voorkeur opgehangen voor de gevel en vervaardigd van metaal.
- Regenpijpen zijn vervaardigd van metaal.
- Waterslagen zijn keramisch, van natuursteen of van composietsteen.
- Houttoepassing: als planken, horizontaal of verticaal, bij voorkeur overlappend.
- Houtbehandeling: verduurzaamd onder vacuümdruk of met watergedragen verf (bijvoorbeeld kookverf).
- Bij voorkeur geen ongeschilderd hout; alsdan 'voorgrijzen'.
- Kozijnen en voordeuren niet van kunststof.
- Glas als borstwering is niet toegestaan Kleur.
- Hout: bij voorkeur donkere, gedekte tinten.
- Baksteen: aardkleuren en Lichte tinten (wit, lichtbruin, bleekgeel).

Goot

- Goten hangen vóór of rusten op de gevel.
- Ze zijn vervaardigd van metaal en eventueel omtimmerd.
- De fronthoogte van omtimmerde goten is <15 cm.



Denkbare dakhellingen bij hoofd- en bijgebouwen. Bij knikkende daken is de dakhelling de denkbeeldige lijn tussen nok en dakvoet (goot).

Concept
02-02-2022

Duurzaamheidsingrepen

- Eventuele zichtbare bouwwerken die verband houden met de opslag van energie mogen zichtbaar zijn, maar zijn altijd onderwerp van een ontwerpopgave.
- Duurzaamheidsingrepen als zonnepanelen worden altijd meegenomen in het ontwerp.
- Regentonnen worden gebruik om hemelwater dat van de daken afstroomt op te vangen, om te gebruiken voor beregening van de tuin.
- Water wordt zoveel mogelijk vertraagd en zichtbaar afgevoerd naar de wadi of oppervlaktewater aan de rand van het plan.
- Materialen in de architectuur en openbare ruimte doen de biodiversiteit in het gebied geen tekort.
- Bouwmaterialen zijn kwalitatief hoogwaardig, niet toxisch en eenvoudig herbruikbaar.
- Bouwmaterialen zijn gemaakt van goed te beheren en vernieuwbare grondstoffen. De winning hiervan levert geen ecologische schade op en het gebruik is niet ongezond voor de mens.
- Bij gebruik van PVC: gerecycled PVC of PVC met hergebruikgarantie toepassen.
- De duurzaamheidklasse van hout afstemmen op de beoogde toepassing;
- Duurzaam geproduceerd hout toepassen (FSC-gekeurd hout);









Concept
02-02-2022

Ten geleide

De beoogde sfeer is dorps, gemoedelijk, ongedwongen en zonder strenge ordening van verkeerssoorten. Het rij- en loopcomfort wordt gediend met een smalle rijbaan in het midden van de straat. Daarbuiten ligt een bakstenen plaveisel met een warme roodbruine tint. De smaak van de bewoner kan in het privégroen tot uiting komen. De aard en intensiteit van het groen zal variëren. De verharding zal juist overal met dezelfde materialen en volgens een vast principe worden gelegd.
Hemelwater, ook het water dat op daken valt, wordt grotendeels met goten over het straatoppervlak afgevoerd naar de wadi en de sloten aan de rand. Onder het straatvlak liggen rioolbuizen, kabels en leidingen. Zij worden in de straat zichtbaar door putdeksels, schakelkasten en transformatorhuisjes.
Deze nutsbovenbouw moet zich voegen naar de omgeving. Afhankelijk van hun omvang worden eisen gesteld aan vorm, materiaal en kleur. Tot de nutsbovenbouw wordt ook de openbare verlichting gerekend. Aan deze en aan het overig straatmeubilair worden kleureisen gesteld.

Erfscheidingen

- Erfafscheidingen worden waar mogelijk gemaakt van plantaardig materiaal (hagen), muurtjes of in de vorm van open constructies (hekken).
- Bij hoekwoningen die met hun zijgevel aan de openbare ruimte grenzen, ligt de overgang tussen lage en hoge erfscheiding ter hoogte van de achtergevel.
- Een lage erfscheiding is maximaal 1,0 meter hoog, een hoge erfscheiding is tussen de 1,6 en 1,8 meter hoog.
- Aanbouwen en bijgebouwen mogen in de erfgrens staan.
- De afbakening van de onderlinge erfgrenzen is een zaak van overleg tussen de eigenaren van de percelen.
- Hagen worden aangeplant met een hoogte van tenminste 0,80 m.
- Erfscheidingen worden op private grond gerealiseerd.
- Openingen in de erfscheiding zijn maximaal 5,0 meter breed, om een dubbele oprit mogelijk te maken.

Verharding

- Profielen en materialisering van de straten vormen een constante factor in de Maaslandse Zoom.
- De resterende wegen en overgangszones naar de percelen, inclusief de parkeerstroken en gemeenschappelijke binnenhoven worden uitgevoerd in een donkerbruine baksteen. Zij worden gelegd in keper- of elleboogverband.
- Dichte bestrating wordt vervangen door halfverharding waar mogelijk (met name parkeerkoffers en parkeerplaatsen)
- Overgangen tussen groen en verharding waar mogelijk te verzachten;
- Bestratingen toe te passen met zo min mogelijk voegen;
- Parkeervakken met waterdoorlatende verharding toepassen waar in de voeg ruimte is voor grasvegetatie, bijvoorbeeld met grastegels;

UITGANGSPUNTEN & CRITERIA

OPENBARE RUIMTE

- Regenwater kan deels via de verharding afstromen naar het oppervlaktewater. Door toepassing van specialistische bestratingsmaterialen wordt deze duurzaamheid zichtbaarder.

Beplanting

- Groen speelt in de Maaslandse Zoom een prominente rol in het straatbeeld. Gras, onderbeplanting, hagen en heesters, zowel op openbaar als privéterrein, dragen bij aan het groene karakter van de Maaslandse Zoom. Het groen is divers in sortering en versterkt het karakter van de plek. Een groene inrichting draagt bij aan het realiseren van rijke flora en fauna, een aangenaam microklimaat en aan het algemeen welbevinden.
- Er wordt gebruikt gemaakt van gebiedseigen en inheemse beplating binnen het plangebied.
- De groen-blauwe assen in het gebied zorgen voor windstromen en helpen bij verkoeling van het gebied. Bij het inrichten van deze ruimtes moet hiermee rekening worden gehouden.
- In ieder profiel en op iedere plek is groen het uitgangspunt, de verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. Een groene berm worden opgenomen in het profiel.
- De parkeerhoven worden ingekaderd door hagen en heggetjes,
- Boomspiegels worden beplant.

Straatmeubilair & kleur

- Het openbare gebied is zoveel mogelijk vrij van obstakels: geen bloembakken, paaltjes, nutskasten, verkeersborden.
- De hele wijk is 30-km/uur gebied, dus verkeersborden blijven achterwege.
- Straatnaamborden worden waar mogelijk aan de gevel bevestigd.
- Straatmeubilair wordt met terughoudendheid toegepast.
- Al het straatmeubilair heeft dezelfde donkere warmgrijze kleur: RAL 6009. Dit geldt dus voor banken, prullenbakken, lantaarns, caikasten en andere kleine behuizingen voor nutsvoorzieningen.

Openbare verlichting

- Straatlantaarns zijn opvallende elementen. Hun plaats moet zorgvuldig worden bepaald.
- Bij het ontwerp van het verlichtingsplan lampen/armaturen met hoog rendement.

Nutsgebouwen

- Nutsgebouwen met een grondvlak groter dan 2,00 m2 blijven binnen de contour van de bouwblokken. Zij liggen niet vrij in de openbare ruimte
- Als ze hoger zijn dan 200 cm worden zij bekleed met baksteen, afgedekt met een kap en voorzien van metalen hemelwaterafvoeren
- Toegangsdeuren hebben de kleur RAL 7022
- Behuizingen lager dan 200 cm worden geheel uitgevoerd in de kleur RAL 7022 of bekleed met baksteen
- Hemelwater van nutsgebouwen wordt bovengronds naar molgoten in de openbare straat geleid
- Nutskasten zijn niet hoger dan 150 cm en niet dieper dan 50 cm worden gesitueerd in haagstroken.

Concept
02-02-2022



Straatnaambord liever aan de gevel dan aan paal



De kleur, RAL 7022, wordt toegepast op alle straatmeubilair.


Voorbeelden van bestrating


Kabelkasten niet naast, maar in de haagstrook

DE MAASLANDSE ZOOM

FEBRUARI 2022