

WOONLOCATIE JEAN AMENTSTRAAT-TRUPPERTSTRAAT, TUNGELROY

Beeldkwaliteitsplan



Projectnr:
Datum:

BOT010
3 december 2025



WOONLOCATIE JEAN AMENTSTRAAT-TRUPPERTSTRAAT, TUNGELROY

Beeldkwaliteitsplan

Projectnr: BOT010
Status: Ontwerp
Datum: 3 december 2025

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

Opsteller:



© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden vervaelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens
verboden informatie en kennis verwerd in dit rapport ter
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming
wordt verleend.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
2	GEBIEDSANALYSE	8
3	VISIE	12
4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	14
5	LANDSCHAPSPLAN	16
6	BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR	23
7	DUURZAAM EN NATUURINCLUSIEF	31

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling woonlocatie 'Jean Amentstraat - Truppertstraat, Tungelroy geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving van het plan.

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

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

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op aspecten die niet in het omgevingsplan te regelen zijn. Het betreft de uitwerking van aspecten binnen de kaders van de 'toelatingsplanologie' van het omgevingsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte en overgang openbaar-privé)

in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op zaken als massa, ruimtelijke eenheden, architectuur, rooilijnen, vormgeving erfgrenzen, sfeer, waarbij de wisselwerking tussen bebouwing en buitenruimte bepalend is, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing en buitenruimte.

Uiteindelijk is het een richtlijn om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van de openbare ruimte in het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor ontwerpers van bebouwing en buitenruimte en is een richtlijn voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan vervangt voor deze locatie de geldende welstandscriteria en wordt als separaat document vastgesteld in aanvulling op de bestaande welstandsnota.



Ligging van de De Jansakkerhoeve in de dorpsrand



Plangebied voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen en openbare ruimte

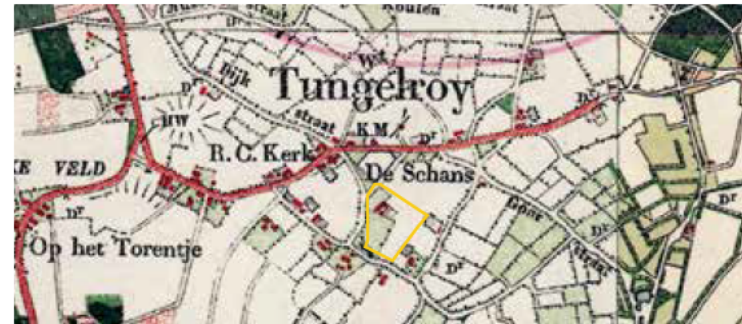
2 GEBIEDSANALYSE

HISTORIE

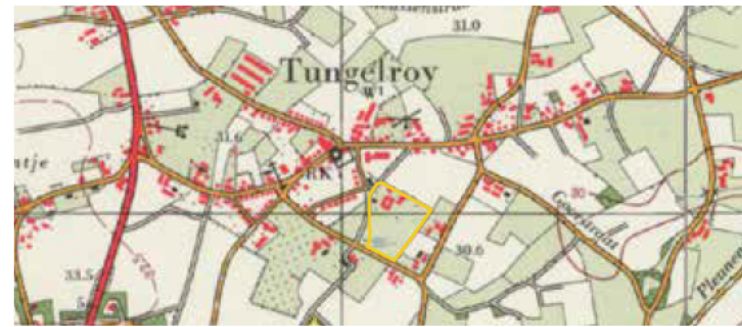
Tungelroy is gegroeid vanuit enkele kleine nederzettingen, die voornamelijk ontstaan zijn door landbouwers. Omstreeks de tweede helft van de 19e eeuw kende de kern enige uitbreiding, kavel na kavel. In de eerste helft van de 20e eeuw werd de kern gevormd door een (vertakte) lintbebouwing met enige verdichting ter plaatse van het centrum. Als gevolg van deze structuur hadden vrijwel alle percelen een directe relatie met het aangrenzende buitengebied. Omstreeks 1950 ontstaat het beeld van langgerekte lintbebouwing (onder andere Tungeler Dorpsstraat en Kemperveldweg) en kortere linten die hierop zijn aangehaakt. Op beperkte schaal komen groepsgewijze bebouwingsconcentraties voor. De oorspronkelijke lintbebouwing is geleidelijk verdicht. De relatie met het aangrenzende buitengebied is niet fundamenteel gewijzigd door de nog overwegende lintstructuur.

Na 1950 gaan de ontwikkelingen in versneld tempo. De gevolgen van de bevolkingsgroei zijn duidelijk waarneembaar. De trek naar buiten (suburbanisatie) komt op gang. Het gemotoriseerde verkeer neemt toe en heeft tot gevolg, dat bestaande wegen worden aangepast en het karakter van de openbare ruimte volledig wijzigt. Tungelroy heeft zich voornamelijk ten zuiden van de Tungeler Dorpsstraat en de Kemperveldweg ontwikkeld. Vooral in de jaren '90 en '00 is de huidige omvang van Tungelroy tot stand gekomen.

Het plangebied is de volgende locatie die wordt ontwikkeld en past daarmee in de ontwikkelingstrend van Tungelroy van de afgelopen decennia. Een bijzonder element binnen het plangebied is De Jansakkerhoeve, een zogenaamde carréboerderij. Op kaarten vanaf 1900 is er al duidelijk een carré-vormig gebouw te zien. De hoeve staat er nog steeds, klaar voor een herontwikkeling. Waar de hoeve ooit vrij in het landschap stond, staat hij nu midden in de dorpsrand en wordt dadelijk toonaangevend binnen het nieuwe plan.



1920



1980



2023

ONDERGROND

GEOMORFOLOGIE

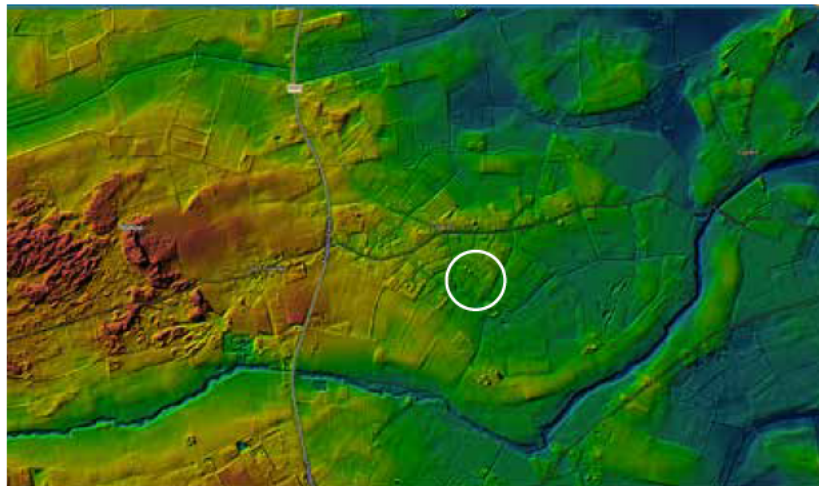
Tungelroy is ontstaan op een uitloper van een dekzandrug. Dit zijn de hoger gelegen gronden tussen de twee beekdalen van de Tungelroyse Beek aan de zuidkant en de Dijkerpeel aan de noordzijde. Tungelroy is de laatste kern op deze dekzandrug voordat de Oude Maasterassen beginnen.

HOOGTEKAART

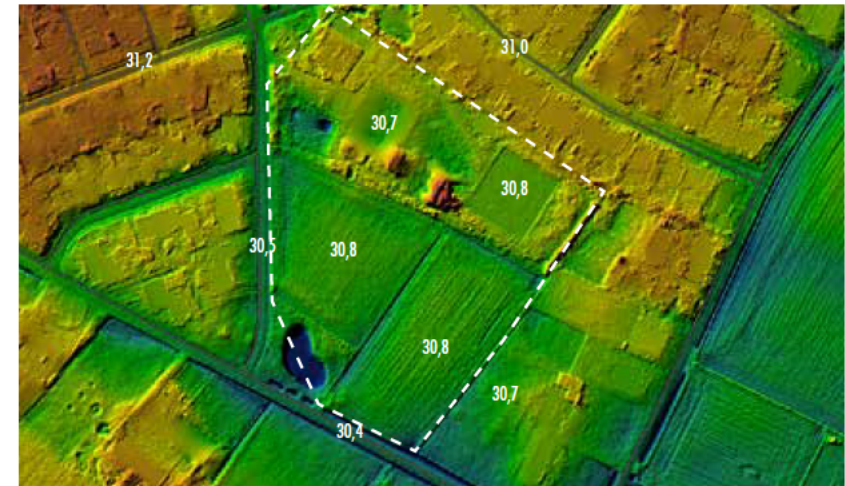
Op de hoogtekart is ook goed te zien hoe het maaiveld van het landschap van het westen naar het oosten afloopt, van de dekzandrug naar de Oude Maasterrassen. Op locatie niveau is er sprake van een beperkt hoogteverschil. Van noord naar zuid (dorp-skern naar buitengebied) is er een klein verloop van circa 0,4 m. Gezien de hoogte van de omgeving zal hier ook deels opgehoogd moeten worden. Daarnaast zal er aandacht moeten zijn voor een juiste afwatering aan de randen.



Geomorfologische kaart



Hoogtekart (AHN)



Hoogtekart (AHN)

BODEM

De gronden in het gebied staan aangeduid als: 'hoge zwarte enkeerdgronden, lemig fijn zand'. Dit zijn dikke eerdgronden met een esdek bestaande uit zand, een hoge ligging ten opzichte van het grondwater (Gt IV en hoger) en een zwarte minerale eerdlaag. De bovengrond bestaat uit lemig fijn zand. De eerdlaag is doorgaans het gevolg van een eeuwenlange geleidelijke ophoging met humushoudend materiaal door de mens. De inwoners en boeren van Tungalroy hebben het gebied tussen de Peelheide en het dal van de Tungalrolsche Beek jaren lang ontgonnen en bemest.

WATER

Rondom Tungalroy liggen enkele primaire en secundaire waterlopen die in het watersysteem van Waterschap Limburg werken. Daarnaast vallen een aantal poelen in de directe omgeving op, evenals diverse sloten. Binnen het plangebied ligt een bestaande poel en een aantal zakslootjes ter plaatse van de eigendomsgrenzen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op circa 50-60 cm onder maaiveld.



Bodemkaart (Bodemdata.nl)



Legger Waterschap Limburg



Bestaande poelen in de omgeving

PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van Tungelroy. Het gebied wordt omsloten door de Tungelerschans (noord), Jean Amentstraat (west) en Truppertstraat (zuid). De noord- en westzijde van het plangebied liggen tegen de dorpskern aan. Hier staan voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers van één laag tot twee lagen met kap met uiteenlopende architectuur. In de hoek ligt een klein speeltuintje. De zuid- en oostzijde grenzen aan het buitengebied, met aan de oostzijde voornamelijk vrijstaande woningen op grote kavels en aan de zuidzijde erven aan het lint.

Midden in het plangebied staat De Jansakkerhoeve, een markante carréboederij. Op de kaarten uit 1900 is al te zien dat er een carré-volume op deze plek staat. Sinds die tijd is de hoeve in veel verschillende periodes verbouwd. Er is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door BAAC. Op basis van het rapport blijven de noord- en westgevel behouden, terwijl de overige delen worden vernieuwd. De hoeve is nu in gebruik als vakantiewoning met bijbehorende tuin met tennisbanen, vijver en groene omzoming.



Tungelroy gezien vanuit het zuiden, plangebied ligt in/tegen de dorpsrand



Plangebied gezien vanuit het noorden, overlopend naar het buitengebied



De Jansakkerhoeve

3 VISIE

ONTWIKKELING TUNGELROY

De ontwikkeling van onderhavig plangebied past in de ontwikkelingstrend van Tungelroy van de afgelopen decenia. Er is duidelijk gekozen om Tungelroy zuidelijk uit te breiden. Aan de noordzijde is het behoud van het originele lint (Tungeler Dorpsstraat) met daarachter het buitengebied van belang. Aan de westzijde ligt de N292 en zijn diverse bedrijven met bijbehorende hindercirkels gevestigd. Aan de oostzijde vormt de Kievitspeelweg een duidelijke grens.

Het plangebied ligt in de dorpsrand tussen twee dorpse woonstraten (Smeetjeshofstraat en Jean Amentstraat) en twee buitengebiedwegen (Kievitspeelweg en Truppertstraat). Daarmee ligt de locatie op een overgang tussen dorp en buitengebied. De Jansakerhoeve ligt (weliswaar verscholen achter het groen) in het dorp.





VISIE PLANLOCATIE

De ligging van de locatie op de overgang tussen dorp en buitengebied geeft aanleiding om hier met het ontwerp op in te spelen. Dit betekent dat de dichtheid zich aan de noordzijde concentreert en er naar het zuiden meer openheid aan het lint (Truppertstraat) ontstaat.

Voor een goede verweving met de dorps structuur wordt voor de ontsluiting aan de westzijde aangesloten op de Halfersstraat. Hierdoor ontstaat er een viersprong vanuit waar je de nieuwe buurt in komt. Deze ontsluitingsstructuur valt tevens samen met de tweedeling van de dichtheden en brengt je direct langs de Jansakkerhoeve. Voor een goede verbinding met de Truppertstraat en het buitengebied wordt ook daar een verbinding gemaakt die samenvalt met een zichtlijn op het landschap.

De Jansakkerhoeve speelt een belangrijke rol in het geheel. Dit markante cultuurhistorische gebouw blijft behouden en wordt herontwikkeld ten behoeve van de vestiging van diverse woningen. De herontwikkeling betreft het laten staan van de noord- en westgevel en het opnieuw opbouwen van de rest. Waar het gebouw nu verscholen ligt achter het groen, komt het straks midden in de nieuwe woonbuurt te liggen. De bestaande bomen op het erf van de hoeve worden zo veel mogelijk behouden.

Wat ook behouden blijft is het groen en het speeltuintje in de hoek van de Jean Amentstraat en Tungelerschans. Dat geldt ook voor de pool in de hoek van de Jean Amentstraat en Truppertstraat.

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

OPZET PLAN

In de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt staat de Jansakkerhoeve centraal. De carréboerderij komt vrij in de openbare ruimte te liggen en wordt weer goed beleefbaar van alle kanten. De omliggende bebouwing en buitenruimte wordt in samenhang met de hoeve ontworpen. Zoals in de visie al beschreven is er in dit deel ruimte voor meer verdichting. De entree vanaf de Jean Amentstraat wordt gekemerkt door zicht op de hoeve, bestaand en nieuw groen en een kopgevel van de nieuwe bebouwing. De straat loopt door en mondt uit in een erf met diverse rijwoningen.

Aan de Truppertstraat komen twee vrijstaande woningen met een dubbele oriëntatie. Zij vormen de entree naar de nieuwe woonbuurt. Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zorgen voor een lage dichtheid met groene uitstraling die past bij de ligging aan het buitengebied. Dit wordt versterkt door de ruime groenzone met wadi naast de ontsluitingsweg. De groenstructuur en de ligging van de weg dragen bij aan de relatie met zichtlijn naar het buitengebied.

Aan de Jean Amentstraat is mede door de beperkte ruimte, het behoud van de poel en de tegenoverliggende bebouwing ruimte voor een aantal vrijstaande woningen. De entree van Tungelroy blijft daarmee zacht en sluit goed aan op het huidige landschap.

Het parkeren is verdeeld over het plangebied en vindt veel al plaats naast de ontsluitingswegen middels parkeercoffers en langsparkeren. In de noordoosthoek is een parkeerterrein aangelegd waardoor deze verscholen uit het zicht liggen en de beleving van het groen wordt verstrekt.



Stedenbouwkundig plan

-  geveloriëntatie
-  Jansakkerhoeve
-  accent
-  bijzondere gevel/accnt
-  aansluiten op hoeve (dwarskap of lage goot)
-  overhoekse oriëntatie
-  deelgebied Landelijk wonen Jansakkerhoeve
-  deelgebied Landelijk wonen
-  deelgebied Dorps wonen
-  zichtlijn
-  ontsluiting auto
-  ontsluiting langzaam verkeer
-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen



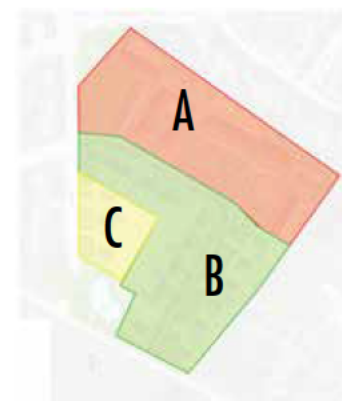
Stedenbouwkundige hoofdstructuur

STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDSTRUCTUUR

Aan het stedenbouwkundig ontwerp liggen een aantal stedenbouwkundige structuren ten grondslag. De hiervoor toegelichte opzet van het plan verdeeld het gebied in feite in drie zones. Onderling familie van elkaar, maar op accenten ieder met een eigen beeldkwaliteit. De gebieden zijn:

- Deelgebied A - Landelijk wonen Jansakkerhoeve
- Deelgebied B - Landelijk wonen
- Deelgebied C - Dorps wonen

Daarnaast spelen ook diverse zichtlijnen een rol. Deze zichtlijnen zorgen voor herkenbaarheid en identiteit van de nieuwe woonbuurt. Het einde van een zichtlijn vraagt om een accent of verbijzondering in architectuur of in de openbare ruimte. Woningen die in een hoek staan waar twee wegen samenkomen hebben een belangrijke rol in het samenbrengen van de openbare ruimte. Ze krijgen een overhoekse oriëntatie waardoor de woningen met beide wegen een relatie aangaan.



5 LANDSCHAPSPLAN

De openbare ruimte bepaalt mede de toekomstige kwaliteit van de nieuwe buurt. Hierbij is het van belang dat deze ruimte op een goede manier overgaat in de bestaande omgeving.

De Jansakkerhoeve is een belangrijke drager van de nieuwe buurt. Kenmerkend voor de hoeve en de bijbehorende tuin is het gazon met solitaire bomen. Deze uitstraling wordt doorgezet in het omliggende gebied (deelgebied Dorps Wonen Jansakkerhoeve). Dat betekent dat het groen in de openbare ruimte in dit deelgebied wordt ingericht met een gras gazon en solitaire bomen. Hierbij worden de (gezonde duurzame) bestaande bomen zo veel mogelijk gehandhaafd. Zo komt de hoeve weer goed in het zicht te liggen en gaat de omliggende openbare ruimte en bebouwing een relatie aan met de hoeve.

Het plangebied ligt aan de oostzijde direct tegen het buitengebied aan. Het groen in dit deelgebied (Landelijk Wonen) krijgt een natuurlijkere uitstraling. Middels wadi's wordt het hemelwater hier geïnfiltreerd. In de directe omgeving liggen diverse poelen waardoor er een mooie samenhang ontstaat. Het groen er omheen wordt ingericht als bloem- en kruidenrijk grasland. De uitstraling wordt daarmee ruiger en natter richting het buitengebied en contrasteert goed met het gazon van het deelgebied met de hoeve. Binnen de groenvakken komen diverse geclusterde bomen en struikvormers te staan.

Aan de Jean Amentstraat wordt de brede berm ingericht met bloemrijk grasland en diverse bomen. Zo ontstaat er een natuurlijke verbinding tussen het bestaande groen van de poel en het tegenoverliggende gazon en de inrichting rondom de hoeve. Het bloemrijke grasland fungeert daarbij als een verlengstuk naar de poel

De verharding zal bestaan uit elementenverharding en zal worden uitgevoerd in gebakken rode klinkers voor een authentieke uitstraling. Een lichtere donkere kleur voor de hoofrijbaan en een lichte kleur voor het erf rondom de hoeve. Voor de parkeerplaatsen wordt grasbeton toegepast en voor de voetpaden betontegels. In deelgebied landelijk en Dorps Wonen worden de inritten uitgevoerd in grasbeton.



Openbare ruimte



Gebakken donkere klinkers voor rijbaan (links) en lichtere klinkers erf (rechts)



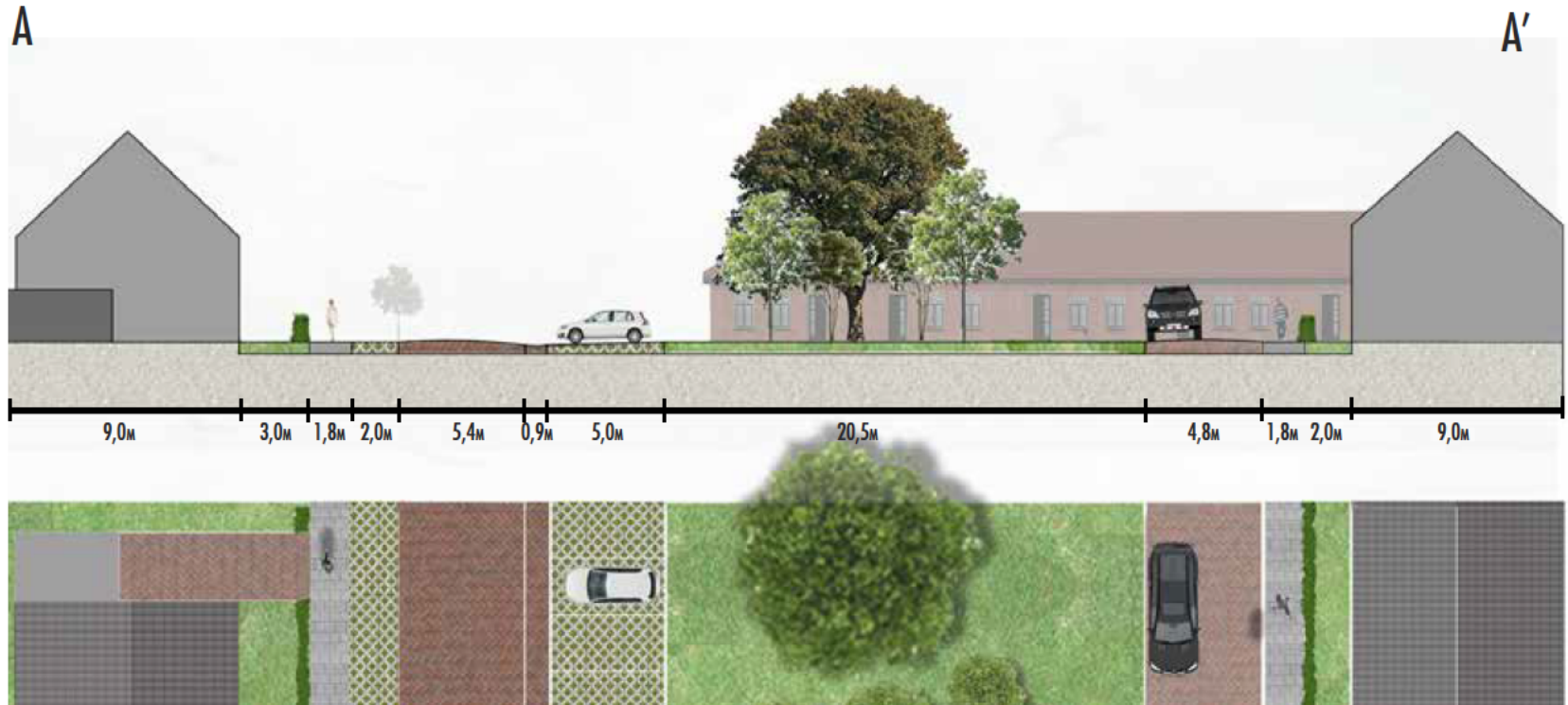
Grasbeton voor parkeren en inritten



Betontegels voor voetpaden



Bloemrijk grasland met wadi



Principeprofiel A



Gebakken klinkers donker rijbaan



Grasbeton voor parkeren



Betontegels voor voetpaden



Gazon met solitaire bomen hoeve



Principeprofiel B



Bestaande trottoirtegels



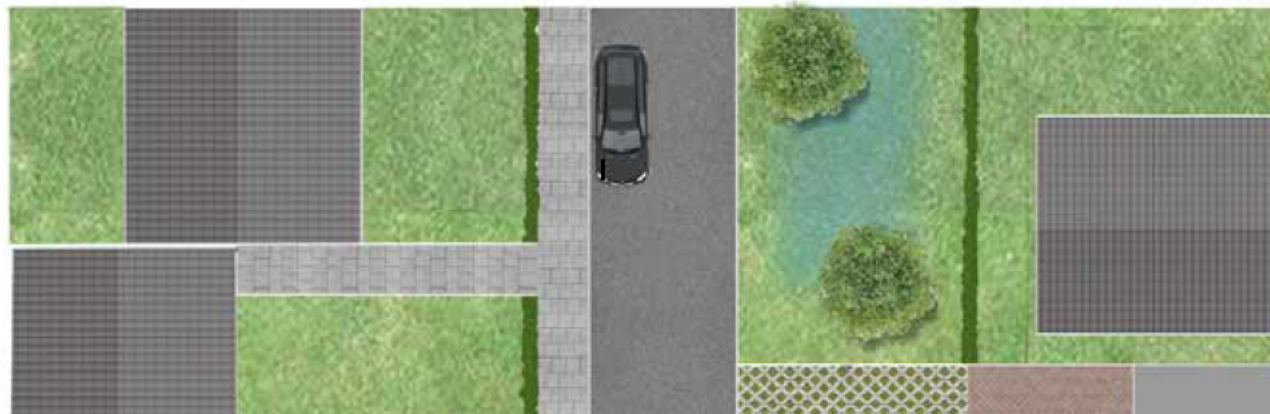
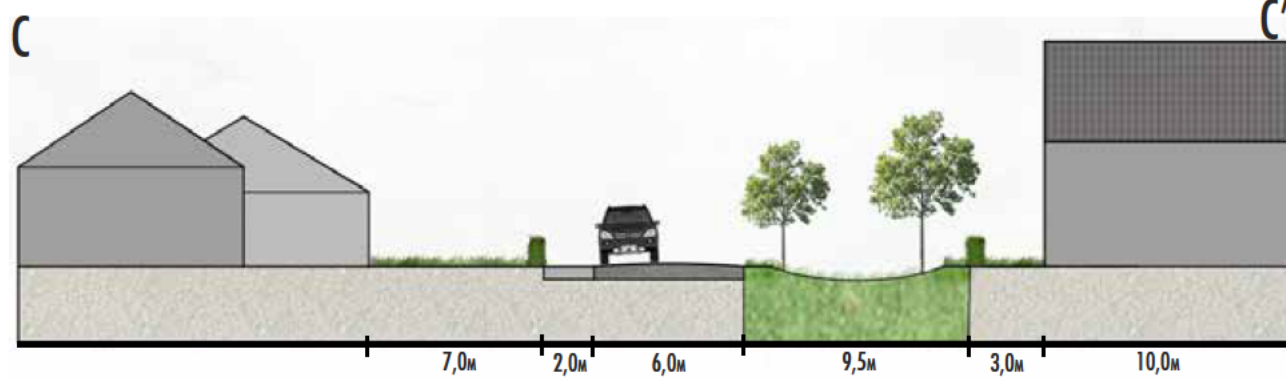
Bestaande weg



Nieuw grasbeton als inrit



Bloemrijk grasland



Principeprofiel C



Waterberging

WATERBERGING

Om te kunnen voorzien in de waterbergings- en compensatieopgave voorziet het plan in de realisatie van enkele wadi's in combinatie met ondergrondse hemelwatervoorzieningen.

De wadi's zijn op verschillende plekken in het plan voorzien, zoals in de brede berm langs de Jean Amentstraat, rondom de Hoeve en binnen de groenzones in het plan. De precieze vormgeving wordt bij de technische uitwerking definitief gemaakt, afhankelijk van de gewenste capaciteit. Qua beeldkwaliteit geldt een natuurlijke uitstraling met flauwe taluds en een ondiepe bodem. Naast deze voorzieningen wordt het hemelwater aanvullend geborgen in een waterbergende wegfundering, zoals Rock-flow. Onder de rijbanen en parkeerplaatsen is voldoende ruimte om samen met de wadi's de hemelwateropgave te laten landen.



Wadi

ERFAFSCHIEDINGEN

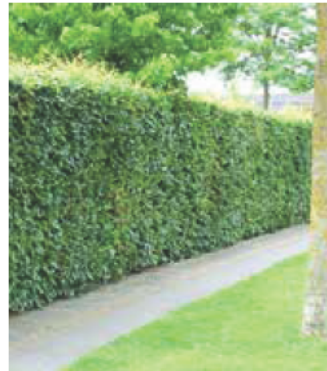
Om de samenhang in de nieuwe woonbuurt te versterken en om aan te sluiten bij de landelijke sfeer dient er sprake te zijn van groene overgangen van privé naar openbaar. Alle erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen worden uitgevoerd als haag. Overige erfafscheidingen zijn vormvrij. Voor een meer landelijke uitstraling kunnen ook schapenhekken, takkenrillen of boerenlandhekken worden toegepast.

Inrichtingseisen

- Erfafscheidingen komen volledig op de kavels van bewoners
- Alle erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte bestaan uit natuurlijke hagen (bladhoudend)
- Alle erfafscheidingen die grenzen aan de particuliere percelen (oosten) bestaan uit natuurlijke (hoge) hagen
- Lage haag (max 60 cm - natuurlijke haag, bladhoudend, bijv. haagbeuk of liguster)
- Hoge haag (max 2 meter - natuurlijke haag, bladhoudend, bijv. haagbeuk of liguster)
- Geen grote houten schuttingdelen, gebouwde erfafscheidingen of doek



Lage natuurlijke haag (beuk)



Hoge natuurlijke haag (beuk)



Erfafscheidingen



6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Aan het stedenbouwkundig ontwerp liggen een aantal stedenbouwkundige structuren ten grondslag. De hiervoor toegelichte opzet van het plan verdeelt het gebied in feite in drie zones. Onderling familie van elkaar, maar op accenten ieder met een eigen beeldkwaliteit. De gebieden zijn:

- Deelgebied A - Landelijk wonen Jansakkerhoeve
- Deelgebied B - Landelijk wonen
- Deelgebied C - Dorps wonen

In de pagina's hierna worden de beeldkwaliteiteisen voor de woningen per gebied beschreven. De Jansakkerhoeve is als speciale eenheid afzonderlijk toegelicht.

DORPS WONEN JANSAKKERHOEVE

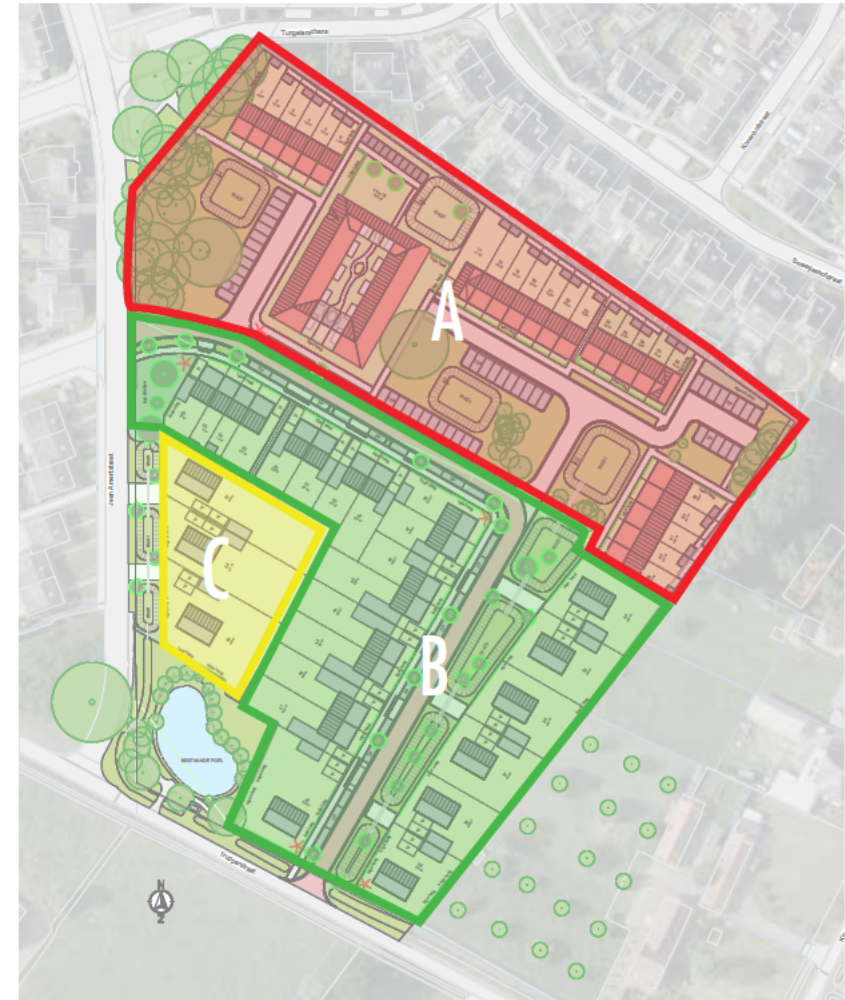
Leidend voor deze zone is de Jansakkerhoeve. De hoeve wordt herontwikkeld door de west- en noordgevel gevels te laten staan en de rest opnieuw op te bouwen zodat er diverse woningen gerealiseerd kunnen worden maar het karakter nog herkenbaar blijft. De woningen in dit deelgebied dienen zich te voegen in de context van de hoeve maar dienen wel leesbaar als andere type te blijven. Zo blijft de hoeve goed leesbaar.

LANDELIJK WONEN

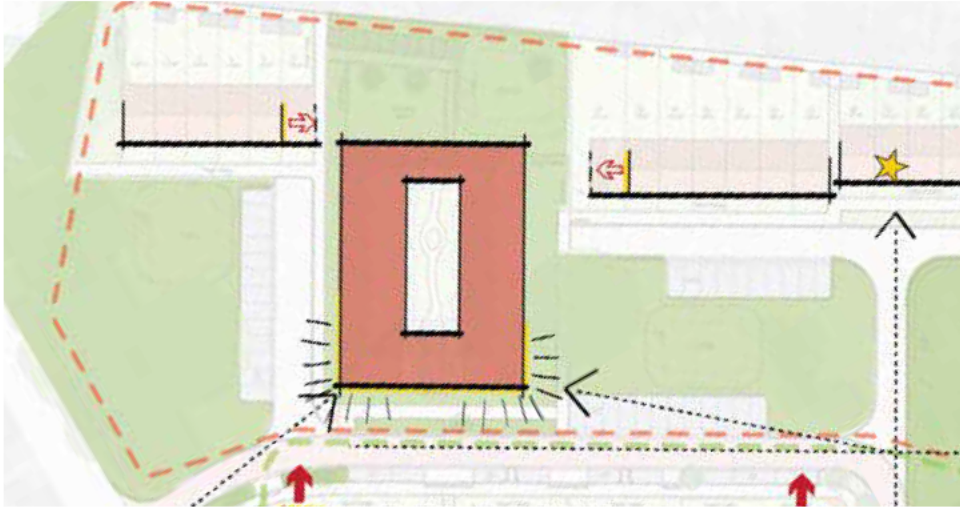
Voor deze zone geldt een beeldkwaliteit die gericht is op een landelijk uitstraling. De basis is een baksteen architectuur met (zwarte) pannendak met variatie middels het gebruik van andere natuurlijke materialen zoals hout en riet.

DORPS WONEN

Voor deze zone geldt een beeldkwaliteit die gericht is op een dorpse uitstraling. De basis is baksteen architectuur met (zwart) pannendak. Er is hier variatie mogelijk door het gebruik van andere natuurlijke materialen zoals hout en riet.



Deelgebieden



Uitsnede stedenbouwkundige hoofdstructuur

Er is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door BAAC. Op basis van het rapport blijven de noord- en westgevel behouden, terwijl de overige delen worden vernieuwd.

Gevelaanzichten



Westgevel



Noordgevel

SPECIAL CARRÉ BOERDERIJ

SITUERING

- Duidelijke ligging van hoeve in het groen
- Aandacht voor de hoeken op de zichtlocaties

MAAT EN SCHAAL

- Bestaande massa geldt als maximale massa
- Externe bergingen inpassen in het landschap/tuin

STIJL EN DETAIL

- Bestaande architectuurstijl aan buitenzijde behouden met noord- en westgevel
- Nieuwe ingrepen aan buitenzijde eigentijds en passend bij bestaande stijl
- Aan binnenzijde zijn eigentijdse afwijkingen mogelijk
- Installaties zo veel mogelijk aan binnenzijde waar mogelijk binnen de architectuur op te lossen

KLEUR EN MATERIALISERING

- Buitenzijde baksteen in rood-bruine donkere tinten
- Binnenzijde baksteen, kleur vrij
- Pannendak zwart-rood gemêleerd (mat, ongeglazuurd)
- Kozijnen en deuren in ingetogen kleurstelling
- Kleurgebruik details eigentijds en passend bij bestaande stijl

ERFAFSCHIEDING (ZIE OOK PAGINA 20)

- Alle erfafscheidingen bestaan uit natuurlijke hagen (bladhoudend)
- Lage haag (max 60 cm - natuurlijke haag, bladhoudend)



DEELGEBIED DORPS WONEN HOEVE

SITUERING

- Relatie met de Jansakkerhoeve
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren
- Speciaal accent voor woningen in zicht-as, bijvoorbeeld door middel van kapverdraaiing

MAAT EN SCHAAL

- Aandacht voor kleinschaligheid Jansakkerhoeve
- Maximaal 2 laags met kap
- Één hoofdbouwmassa of samengestelde massa
- Zadeldak of afgeleide
- Zorg van lange doorlopende daken, eventuele dakdoorstekingen samenvoegen

STIJL EN DETAIL

- Eigen identiteit, maar geïnspireerd en samenhangend met architectuur van de Jansakkerhoeve
- Dorps en landelijk
- Energieinstallaties binnen de architectuur op te lossen
- Bergingen achter op terrein, architectuur ondergeschikt

MATERIALISERING

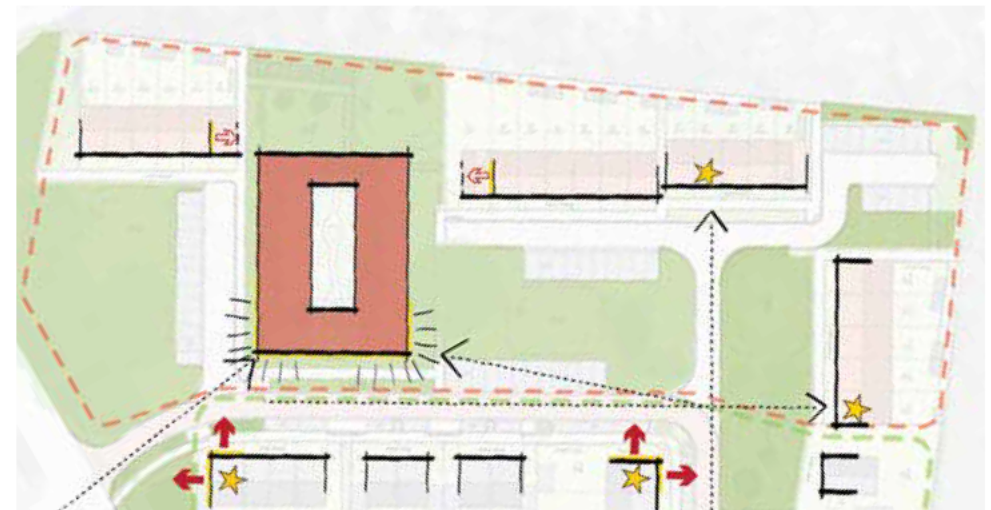
- Baksteen in gemêleerde rood-bruine lichte tinten, getrommeld, eventueel met vlakacenten
- Pannendak rood (mat, ongeglazuurd);
- Bij ondergeschikte delen is het kleurgebruik ingetogen en passend bij het pallet van de hoofdvlakken. Kleurgebruik Jansakkerhoeve hierbij als inspiratie gebruiken.
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume

ERFAFSCHEIDING (ZIE OOK PAGINA 20)

- Erfafscheidingsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter)
- Geen grote houten schuttingdelen of doek



Uitsnede stedenbouwkundig plan



Uitsnede stedenbouwkundige hoofdstructuur

BEELDKWALITEITEN GEÏNSPIREERD OP JANSAKKERHOEVE EN DORPS WONEN

JANSAKKERHOEVE



Jansakkerhoeve



Details Jansakkerhoeve



Groene inpassing

KLEUR EN MATERIALEN



gevel met verticale houten bekleding en metselwerk, met een houten constructiekader.



Dakpannen rood

RIJWONINGEN



Rijwoningen met kleinschaligheid door middel van houten constructie



Kleinschaligheid lage goot bakstenen architectuur met pannendak



Berging achter op terrein

DEELGEBIED LANDELIJKE WONEN

SITUERING

- Relatie met de straat met ruime voortuin
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren

MAAT EN SCHAAL

- Maximaal twee lagen met kap, aandacht voor kleinschaligheid
- Één hoofdbouwmassa of samengestelde massa
- Zadeldak (of afgeleiden hiervan zoals mansardedak, schilddaken, tentdak)
- Kaprichting bij massa's tegenover Jansakerhoeve zoals op tekening, overige massa's
- kaprichting vrij

STIJL EN DETAIL

- Ingetogen landelijke en/of agrarische bouwstijl met een eigentijdse vertaling, gericht op individualiteit
- De architectuur is overwegend informeel
- Details afgestemd op de gekozen architectuurstijl
- Energieinstallaties binnen de architectuur op te lossen
- Bergingen achter op terrein, architectuur ondergeschikt

KLEUR EN MATERIALISERING

Traditionele materialen en kleuren die zonder contrast passen in het landschap:

- Baksteen in aardtinten (donker/licht);
- Zwarte of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd)
- Houten kozijnen in ingetogen kleurstelling
- Zink
- Riet (passend bij het landschaps- of gebouwtype)
- Vegetatiedaken (bij eigentijdse bebouwing)
- Houten betimmering in gedekte natuurlijke kleuren zoals donkergroen

ERFAFSCHIEDING (ZIE OOK PAGINA 20)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter)
- Erfafscheidingen grenzend aan bestaande percelen (oosten) bestaan uit hoge hagen (2 meter)
- Geen grote houten schuttingdelen of doek



Uitsnede stedenbouwkundig plan



Uitsnede stedenbouwkundige hoofdstructuur

BEELDKWALITEITEN GEÏNSPIREERD OP LANDELIJKE WONEN

VRIJSTAANDE WONINGEN



Dubbele oriëntatie en doortrekken pan



Toepassing natuurlijke materialen

MATERIALEN



Bakstenen in aardtinten (donker - licht)

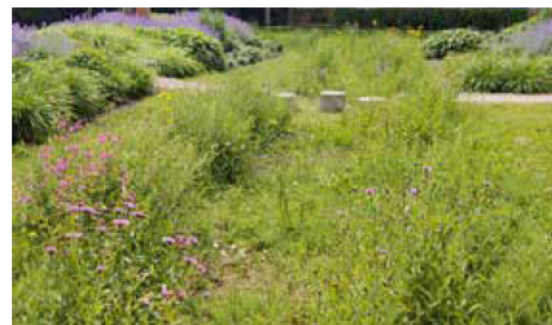
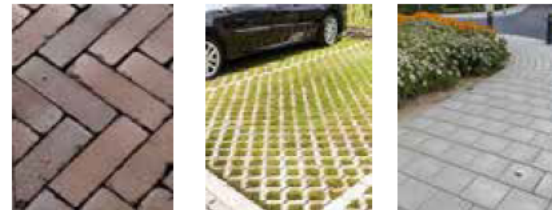


Dakpannen zwart



Andere natuurlijke materialen

OPENBARE RUIMTE



Groene inpassing

TWEEKAPPERS & RIJWONINGEN



Aandacht voor kleinschaligheid met dak



Gemixte baksteen en zwart pannendak



Aardtinten licht met zwart pannendak gecombineerd met hout

DEELGEBIED DOPRS WONEN

SITUERING

- Relatie met de straat met ruime vooruin
- Aandacht voor situering, schuin op voorste perceelgrens

MAAT EN SCHAAL

- Maximaal 1,5 laag met kap, aandacht voor kleinschaligheid
- Één hoofdbouwmassa of samengestelde massa
- Zadeldak (of afgeleiden hiervan zoals mansardedak, schilddaken, tentdak)
- Kaprichting parallel aan zijdelingse perceelgrenzen

STIJL EN DETAIL

- Geïnspireerd op dorpse woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Dorpse en landelijke architectuurstijlen
- Details afgestemd op de gekozen architectuurstijl
- Energieinstallaties binnen de architectuur op te lossen
- Bergingen achter op terrein, architectuur ondergeschikt

KLEUR EN MATERIALISERING

- Traditioneel; baksteen en pannendak
- Baksteen in rood-bruine aardse tinten
- Pannendak in zwarte of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd)
- Bij ondergeschikte delen is het kleurgebruik passend bij het pallet van de hoofdvlakken
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume



Uitsnede stedenbouwkundig plan



Uitsnede stedenbouwkundige hoofdstructuur

ERFAFSCHIEDING (ZIE OOK PAGINA 20)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter)
- Geen grote houten schuttingdelen of doek

BEELDKWALITEITEN GEÏNSPIREERD OP DOPRS WONEN

VRIJSTAANDE WONINGEN



Verlaagde kap



Andere materialen (hout)

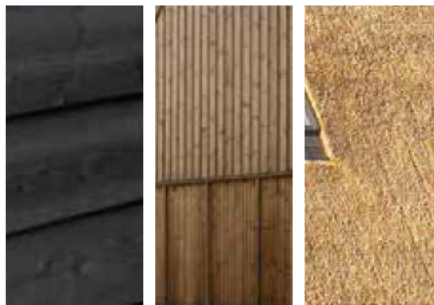
MATERIALEN



Bakstenen in aardtinten (donker - licht)



Dakpannen zwart



Andere natuurlijke materialen

OPENBARE RUIMTE



Gazon en inrit met grasbetontegels



Bloemrijke groenstrook

7 DUURZAAM EN NATUURINCLUSIEF

In het hele ontwikkelgebied worden maatregelen genomen om het leefgebied voor mens en natuur toekomstgericht en bestendig te maken. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de duurzame en natuurinclusieve maatregelen zijn in de openbare ruimte en wat er bij de woningen en op de kavels voor een mogelijkheden getroffen kunnen worden.

7.1 KLIMAATBESTENDIG PLAN

Het terrein kan goed klimaatbestendig worden gemaakt, zowel op het gebied van water, als door het voorkomen van hittestress en overlast door wind. Een voorwaarde is dat hitte, droogte en hevige neerslag niet mag leiden tot schade aan gebouwen, functies en voorzieningen. In het plan is voor ieder deelgebied rekening gehouden met:

- Ondiepe wadi's met flauwe taluds voor opvang regenwater
- Waterbergende puinfundering onder de wegen
- Toepassen van grasbeton om verharding te beperken
- Veel plek voor (bestaande) bomen

7.2 NATUURINCLUSIEF PLAN

Natuurinclusiviteit ontwikkelen is een belangrijk. Een natuurlijke omgeving draagt op verschillende manieren bij aan de gezondheid van de mens. Daarnaast is het van belang omdat er steeds minder geschikte leefgebieden zijn voor dieren en planten en de biodiversiteit vermindert. Bovendien dragen natuurinclusieve maatregelen bij aan de waterrobuuste en klimaatadaptieve ambities. In het plan is voor ieder deelgebied rekening gehouden met:

- Flora en fauna onderzoek ten behoeve van behoud soorten en leefgebieden
- Behoud van bestaande bomen
- Natuurvriendelijk inrichting (bloemrijke bermen)
- Natuurlijke hagen als erfafscheidingen aan openbare ruimte
- Nestkasten voor vogels/vleermuizen/insecten





7.3 MAATREGELEN WONINGEN

Naast het toepassen van (fysieke) maatregelen is bewustwording bij de toekomstige bewoners ook een belangrijk aspect om de inrichting van de openbare ruimte en de percelen in stand te houden. Om de toekomstige bewoner en ontwikkelaar hier in mee te nemen zijn hierna een viertal thema's opgenomen die hier aan bijdragen. Het is bedoeld ter inspiratie en motivatie om iets extra's te doen.

KLIMAATBESTENDIGHEID

Groen verlaagt de temperatuur in de buurt. Oppervlakken met planten, struiken en bomen warmen minder snel op en werken verkoelend door verdampen van water. Groene daken en gevels en heel groene tuinen hebben een koude en warmte isolerende werking. Dat zorgt voor een prettig en gezond binnenklimaat en betekent een besparing op verwarmen of koelen (airconditioning) van de woning. Ook de waterhuishouding wordt robuuster, want een groenere leefomgeving neemt meer water op en houdt het vast. Bij de ontwikkeling van de woningen kan gedacht worden aan de volgende maatregelen:

- De tuin is voor minimaal 2/3e groen ingericht en voor maximaal 1/3e deel verhard
- Vang regenwater op ten behoeve van het bewateren van de tuin en gebruik voor grijswatervoorzieningen
- Vang regenwater op en laat het infiltreren op eigen terrein

NATUURINCLUSIEF/BIODIVERSITEIT

Een natuurlijke omgeving draagt op verschillende manieren bij aan de gezondheid van de mens. Daarnaast is het van belang omdat er steeds minder geschikte leefgebieden zijn voor dieren en planten en de biodiversiteit vermindert. Bovendien dragen natuurinclusieve maatregelen bij aan de waterrobuuste en klimaatadaptieve ambities in de ontwikkeling van de woningen kan gedacht worden aan de volgende maatregelen:

- Plaats nestkasten voor vogels
- Plaats nestkasten voor vleermuizen
- Plaats insectenstenen/hotels
- Zorg bij de inrichting van de tuin voor zowel natuurlijk als meer aangeharkt en gecultiveerd groen

ENERGIE

Zorgvuldig omgaan met energie en de energie groen opwekken zijn twee belangrijke peilers voor duurzame energie. Een goed geïsoleerde woning en energievoorzieningen dragen hier aan bij. Een minimale eis vanuit het bouwbesluit is BENG (bijna energie neutraal), maar daarnaast kan bij de ontwikkeling van de woningen ook gedacht worden aan de volgende maatregelen:

- Woning levert energie
- Het plaatsen van energieinstallaties (zoals zonnepanelen, zonneboiler, luchtwarmtepomp, koud-warmte bron, etc)
- Slim ontwerpen (zomerzon weren en winterzon toelaten)
- Zorgvuldig omgaan met energie





Roermond
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hintham 152-E
5246 AK Rosmalen

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch