



STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEITPLAN
MIJN ZUID - SANDERBOUT - SITTARD





STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEITPLAN **MIJN ZUID - SANDERBOUT - SITTARD**

3e versie juni 2014 definitief
2e versie mei 2014 concept
1e versie april 2014 concept



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	1	Inleiding	07
	1.1	Opgave	09
	1.2	Aanpak	09
	1.3	Herstel van waarden	09
Hoofdstuk	2	Kaders	11
	2.1	Waarderings- en advieskaart	13
Hoofdstuk	3	Stedenbouwkundig plan	15
	3.1	Planbeschrijving plan	17
	3.2	Plan in onderdelen	19
Hoofdstuk	4	Beeldkwaliteitplan	33
	4.1	Algemeen	35
	4.2	Renovatie	38
	4.3	Nieuwbouw	40
	4.4	Buitenruimte	44



INLEIDING

1



luchtfoto



plangebied

1.1 OPGAVE

Enige tijd geleden zijn gemeente Sittard-Geleen, ZOwonen en Provincie Limburg in samenwerking met de bewoners gestart met wijkverbetering van Mijn Zuid (vh Tass). De wijk Sanderbout vormt een onderdeel van dit herstructureringsproject. Uitgangspunt voor de herstructurering is de zorg voor een goed woonklimaat met toekomstbestendige woningen. Daarnaast is er vanuit demografische ontwikkelingen sprake van “krimp” van de bevolking waarmee eveneens rekening moet worden gehouden. Tevens staat Sanderbout op de nominatie om te worden aangewezen tot beschermd gezicht. Dat maakt de herstructurering van het gebied complex.

In het gebied dat wordt begrenst door de Leliestraat, Irisstraat, Resedastraat en Ericastraat heeft al een renovatie van woningen plaatsgevonden. Dat geldt niet voor de woningen die zijn gelegen in het gebied tussen de Veestraat en de Leliestraat. Om deze woningen toekomstbestendig te maken worden de meest karakteristieke woningen in het gebied gerenoveerd en vindt vervangende nieuwbouw plaats voor de minder kenmerkende woningen. Het plan neemt de historische stedenbouwkundige situatie als uitgangspunt. Daarbij gaat het om de specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten, de eenheid in woonblokken, het groen en de openbare ruimte. Omdat deze herstructureringslocatie gelegen is binnen een krimpregio, worden minder woningen teruggebouwd dan er momenteel staan. Het woningbouwprogramma voor dit deel van Sanderbout omhelst de aanpak van 102 woningen waarvan 44 woningen worden gerenoveerd en 58 woningen worden gesloopt. Hiervoor worden 40 woningen op dezelfde locatie teruggebouwd.

1.2 AANPAK

Om te komen tot een breed gedragen voorstel is er in eerste instantie een haalbaarheidsstudie opgesteld om invulling te geven aan het herbouw programma. De oorspronkelijke discussie om de sloop van 58 woningen en het terugbouwen van 50% van het aantal heeft geleid tot een zoektocht naar de mogelijkheden binnen de bestaande bouwmassa. Het al dan niet samenvoegen van woningen (bijvoorbeeld van 4 woningen 2 woningen te maken) heeft niet de gewenste resultaten opgeleverd. Op basis van de uitwerking van de haalbaarheidsstudie zijn door partijen nieuwe keuzes gemaakt. Vanuit het project Mijn Zuid zijn een aantal varianten-studies opgesteld voor een nieuwe verkavelingsplan. In het uiteindelijke verkavelingsplan zijn aanpassingen aan de bestaande bouwmassa door gevoerd zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van de woonomgeving. Dit heeft geresulteerd in een meer vast omlijnd voorstel, zowel qua stedenbouwkundige verschijningsvorm als programma, dat als basis heeft gediend voor het stedenbouwkundig plan en de kaders voor de beeldkwaliteit. Het uiteindelijke voorstel heeft draagvlak gekregen binnen de betrokken partijen vanuit de samenwerkingsovereenkomst en belanghebbende partijen zoals de Stichting Jacob Kritzraedt. Het nieuwe verkavelingsplan krijgt daarmee status om als onderliggend kader voor de bestemmingsplanprocedure op te nemen.

1.3 HERSTEL VAN WAARDEN

Behoudens revitalisering wordt de wijk aangewezen tot beschermd stads- en dorpsgezicht. De specifieke waarden hiervan zijn aangegeven in het waardestellend onderzoek dat in 2010 heeft plaatsgevonden. De bescherming van deze waarden moet plaatsvinden in het bestemmingplan. Een deel van de woningen voldoet echter niet meer aan de hedendaagse woonnormen. Ook is de historische groenkwaliteit voor een deel aangetast en staat ruimtelijk historische kwaliteit onder druk. Om de wijk toekomstwaarde te geven is revitalisering van een deel van de wijk noodzakelijk, waarbij het noodzakelijk is om een gedeelte van de wijk rigoureus aan te pakken. Hierdoor kan de opgestelde waardekaart, die hoort bij het waardestellend onderzoek, niet rechtstreeks in het bestemmingsplan worden vertaald. Er is sprake van een combinatie van bestaande en nieuwe waarden die belangrijk zijn voor behoud van het beschermde stadsgezicht. Het is echter in juridische zin niet mogelijk om de nieuwe (wens)waarden te borgen in het bestemmingsplan. Deze “nieuwe” waarden met gewenste kwaliteit zijn om deze reden vastgelegd in dit beeldkwaliteitplan, dat onderdeel uitmaakt van een planproces dat parallel loopt aan de totstandkoming van dit bestemmingsplan. Voor het gebied tussen de Veestraat en de Leliestraat is een nieuwe indeling en stedenbouwkundige footprint volgens de historische principes van het tuindorp noodzakelijk. Hierop wordt in dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan gedetailleerd ingegaan. Voor het overige deel van het beschermde gezicht voorziet dit plan derhalve met name in wensbeelden voor herinrichting van de openbare ruimte en versterken van de karakteristieke groenstructuur overeenkomstig de uitgangspunten van het tuindorp.



KADERS



waarderingskaart

2.1 WAARDERINGS- EN ADVIESKAART

Een belangrijk kader voor de herontwikkeling van Sanderbout is de beoogde toekenning van de status beschermd stads- en dorpsgezicht. Basis voor deze toekenning is het waardestellend onderzoek Sanderbout (oktober 2010). Hierin is een waarderings- en advieskaart opgenomen waarop de karakteristieke stedenbouwkundige structuur is te zien met de verschillende woningtypen en het waardevolle groen. De bescherming heeft betrekking op de stedenbouwkundige structuur, het ensemble van woonblokken en de groenstructuur van het tuindorp. Bijzonder hierbij is de grote diversiteit aan woningtypologieën binnen een ensemble dat wordt gekenmerkt door de eenheid.

Wat opvalt is dat de historische kwaliteit met name in de achtertuinen tussen de Veestraat en de Leliestraat is aangetast en dat de ruimtelijke kwaliteit van de woonstraten onder druk staat door het intensieve parkeren.



vogelvluchtperspectief



STEDENBOUWKUNDIG
PLAN

3



3.1 PLANBESCHRIJVING

Sanderbout herinnert aan het mijnwerkersverleden van Sittard-Geleen. Deze mijnwerkerswijk is gebouwd volgens de filosofie van het tuindorp. Na de Tweede Wereldoorlog werd de wijk verder uitgebreid met o.a. Achtbunder en kreeg de wijk diverse eigen voorzieningen zoals een school, winkels en een kerk. Van het oorspronkelijke tuindorp is maar een deel gaaf bewaard gebleven, waaronder de woningen binnen het plangebied. Het betreft de complexen, die dateren uit de periode 1926-1927 en zijn ontworpen door architect Jac. Beurskens. Dit gedeelte van de wijk is van bijzondere waarde vanwege de gaafheid en de karakteristieke ruimtelijke en esthetische kwaliteit. Deze waarden maken het tot een voor Sittard-Geleen uniek geheel. Het is het enige gaaf bewaarde voorbeeld van een arbeiderswijk volgens de opzet van tuinstadwijk.

Het voorstel voor Sanderbout neemt de huidige (historische) stedenbouwkundige situatie als uitgangspunt. Hierbij is er met name gekeken naar de specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten van de buurt. Om de vernieuwde buurt voldoende toekomst bestendig te maken, en kwaliteiten toe te voegen, is er tevens gekeken naar wenselijke verbeteringen, en dan met name in de openbare ruimte. Er is ruimte gecreëerd zodat het intensieve straatparkeren kan verplaatsen naar de binnengebieden en de groenstructuur kan worden versterkt. Op strategische plekken (overgang van ensemble naar omgeving) worden woningen weggelaten om, van de ene kant de kwaliteit van de bestaande renovatiewoningen beter uit te lichten, en van de andere kant om te voorkomen dat er een "lappendeken" ontstaat van bebouwing uit verschillende bouwjaren. Een lappendeken die geen recht doet aan de karakteristiek van de wijk. De ruimte die hierdoor ontstaat biedt de kans om de wijk te vergroenen en parkeren geclusterd een plek te geven. Karakteristiek voor de wijk zijn de stegen, tussen de woonblokken, naar de achtergebieden. Deze structuur van doorgangen blijft behouden, wel is goed gekeken naar het aantal doorsteken ten behoeve van een evenwichtige voetgangersstructuur in relatie tot voldoende privacy.

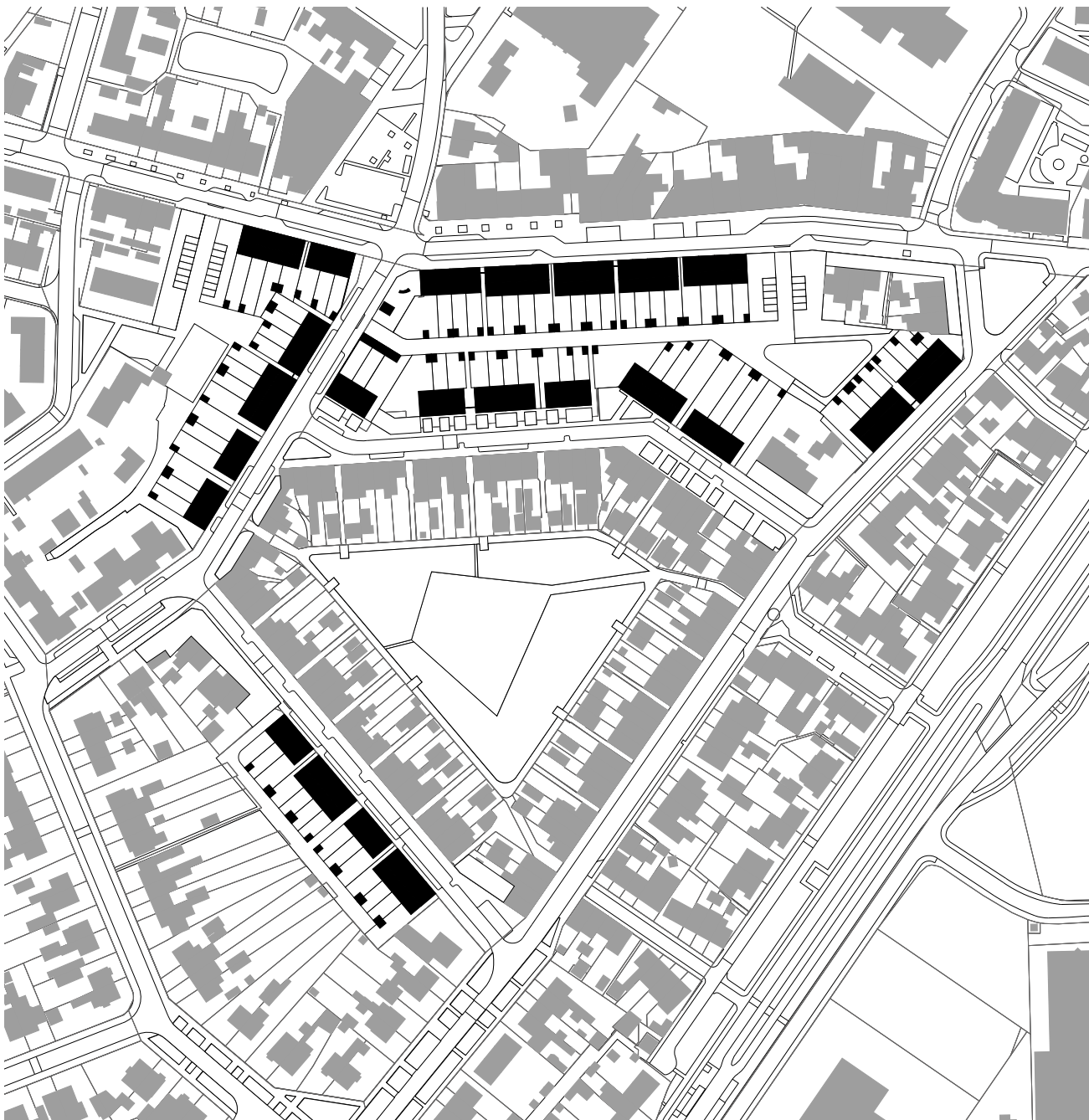


renovatie



vervangende nieuwbouw





3.2 PLAN IN ONDERDELEN

bebouwingsstructuur

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is het behoud van de karakteristiek van het bijzondere ensemble. Dit ensemble bestaat uit woonblokken (van 4 woningen) die van elkaar gescheiden worden door een smalle doorgang die leidt naar een gezamenlijke binnenruimte. Daar de opgave voor Sanderbout echter uitgaat van verdunning valt een aantal woningen weg. Door op een zorgvuldige manier om te gaan met deze verdunning kan de structuur overeind blijven. Dit gebeurt door een keuze te maken tussen woningen die de kwaliteit hebben om gerenoveerd te worden en de woningen waarvoor vervangende nieuwbouw plaats kan vinden. Tevens gebeurt dit door aan de Veestraat twee bouwblokken weg te laten aan de randen van het plangebied. De ruimte die daardoor ontstaat krijgt een groene invulling en vormt een opmaat naar het karakteristieke deel.

Door aan de Leliestraat minder woningen te bouwen dan er momenteel staan, ontstaat hier de mogelijkheid om het profiel te verbreden en de bewoners meer lucht en (groene) ruimte te bieden. Door de verdunning van het programma komen de 2-onder-1-kap woningen aan de Irisstraat te vervallen. De inrij in het achterterrein die hierdoor ontstaat wordt opgevangen door aan de achterzijde van het woonblok op de hoek van de Irisstraat en de Leliestraat een gebouwde erfafscheiding te voorzien.

programma

Het programma is opgebouwd uit 70 huurwoningen en 14 koopwoningen. Ongeveer de helft van deze woningen bestaat uit woningen die zullen worden gerenoveerd. Het overige deel wordt gerealiseerd via vervangende nieuwbouw.

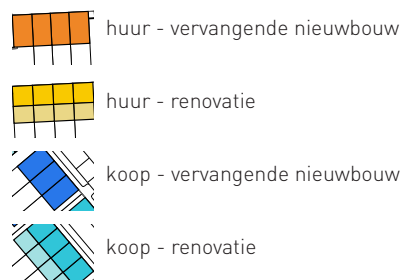
De verdeling ziet er als volg uit:

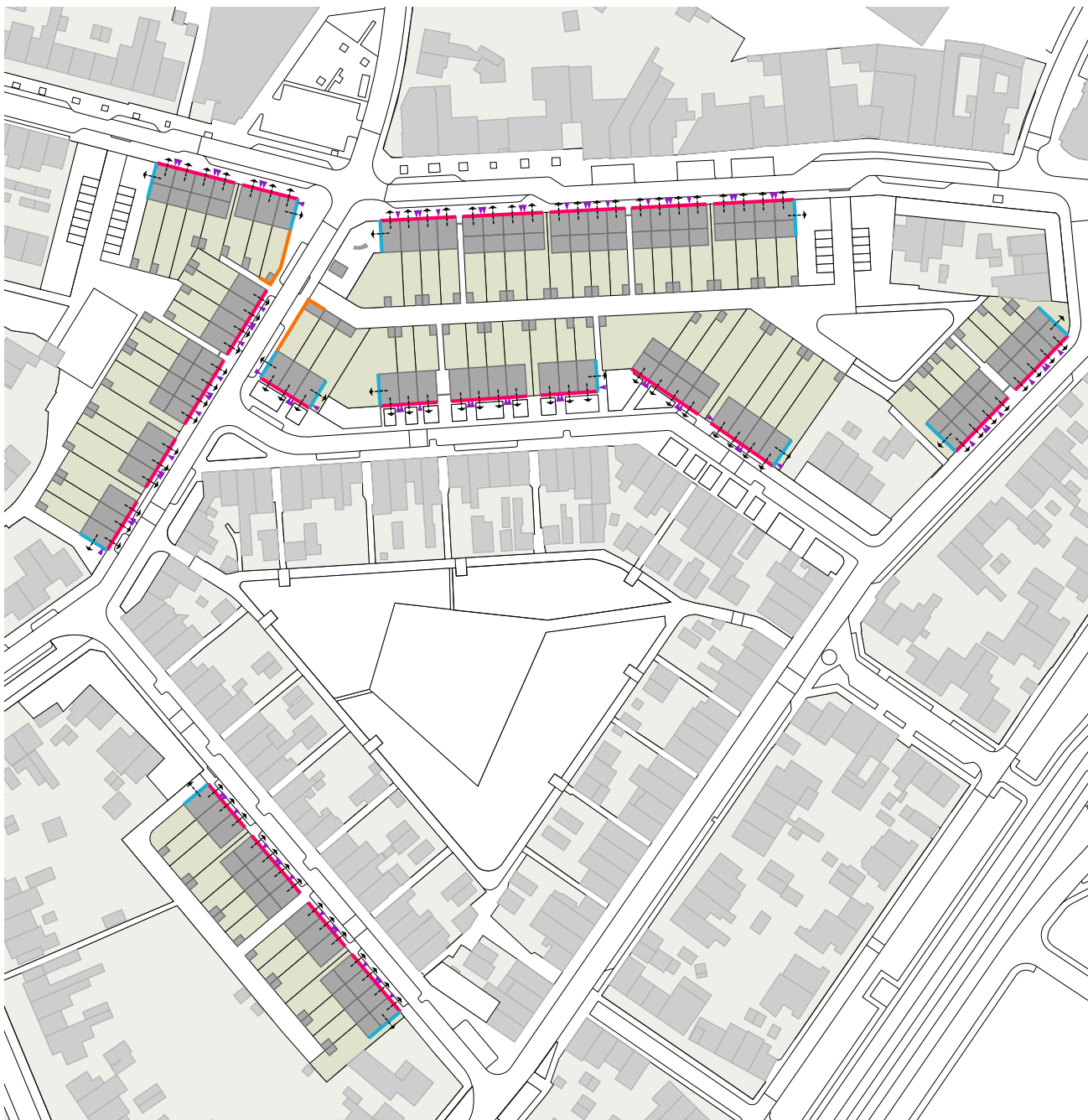
36 huur - renovatiewoningen

34 huur - vervangende nieuwbouw

8 koop - renovatiewoningen

6 koop - vervangende nieuwbouw





rooilijnen & oriëntatie

Aangezien binnen de structuur van het oorspronkelijke ontwerp de woningen geen voortuinen hebben is deze opzet in het nieuwe stedenbouwkundig plan ook behouden. Hierdoor liggen de rooilijnen van de woningen evenwijdig aan de straat en vormen de bouwblokken samen de straatwand. De oriëntatie van de woningen is ook gericht op de straat.

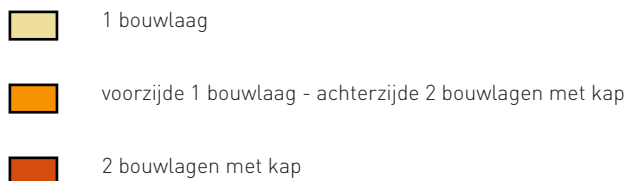
De bouwblokken die met de zijgevel in het zicht zijn gelegen verdienen speciale aandacht. De oriëntatie van deze woningen is niet alleen gericht op de voorzijde maar ook op de zijkant. Zo bevinden, bij de blokken waarbij de zijgevel ook aan het openbaar gebied is gelegen, de entrees van de woningen in deze zijgevel.

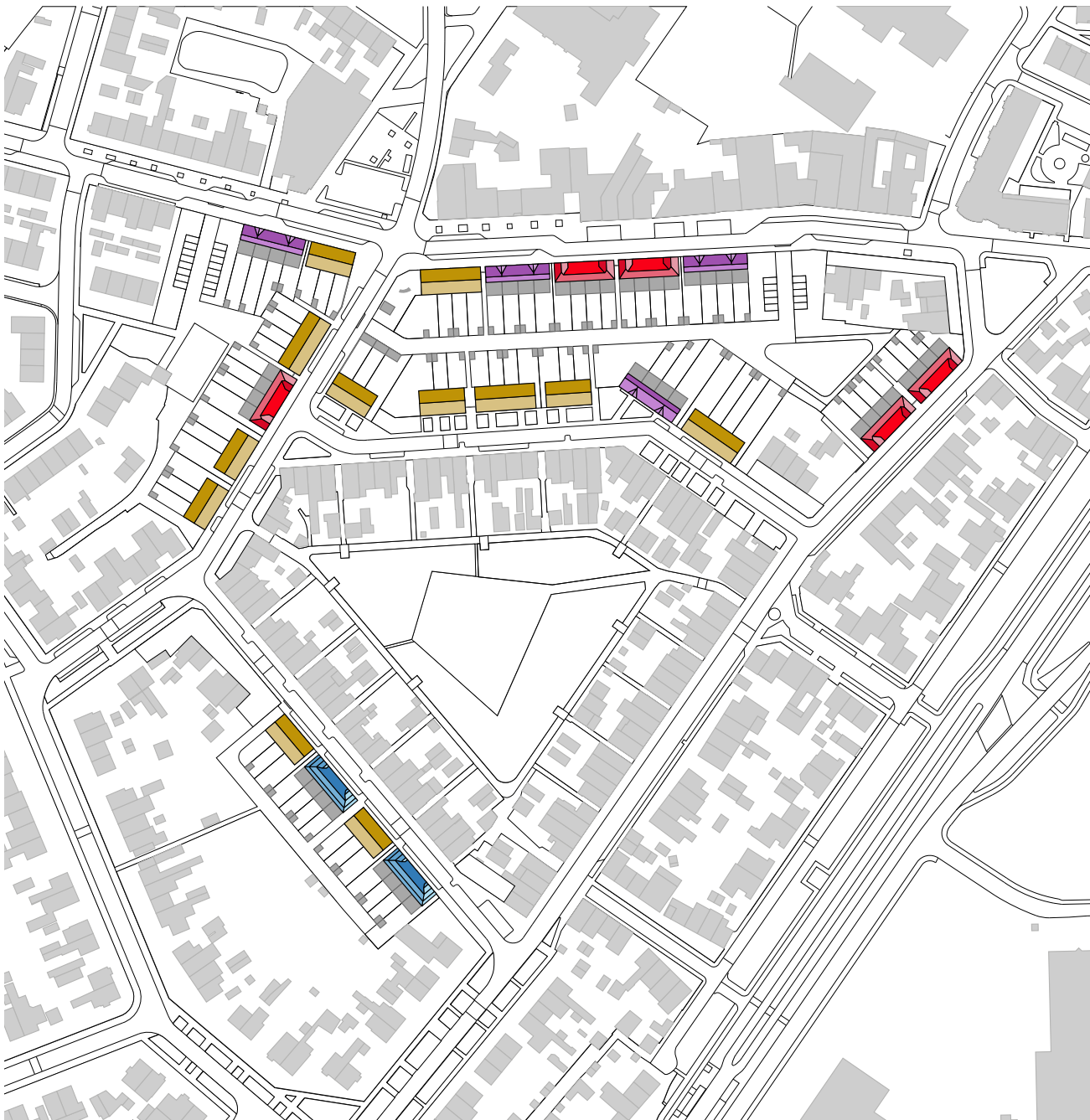
Erfafscheidingen die direct aan de openbare weg liggen waren in historische zin vaak van baksteen. Om deze reden wordt op twee plekken de zijgevel doorgezet in de vorm van een gebouwde erfafscheiding. Op deze manier wordt op een beeldbepalende plek binnen het plangebied gestreefd naar samenhang en eenduidigheid.

- rooilijn
- zijgevel in het zicht
- gebouwde erfafscheiding
- - - oriëntatie
- ▲ entree

bouwhoogte

Over het algemeen geldt een bouwhoogte van 2 lagen met kap. De renovatiewoningen hebben echter de goothoogte aan de voorzijde op 1 bouwlaag zitten en aan de achterzijde op twee bouwlagen. Het beeld aan de straatzijde dient gehandhaafd te blijven. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag.





kapvorm

Binnen de structuur van Sanderbout hebben de meest woningen een zadeldak in de vorm van een langskap. Dit geldt ook voor het plangebied. Binnen het stedenbouwkundig plan zijn vier verschillende kapvormen opgenomen, het zadeldak als langskap voor de vervangende nieuwbouw en drie kapvormen die een verbijzondering hebben bij de renovatiewoningen.

Bouwblok type T176A omvat vier woningen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De woningen, twee aan twee aan elkaar gespiegeld, zijn voorzien van puntgevels ter hoogte van de entrees, gedekt met zadeldaken.

Bij bouwblok type T192A zijn de woningen op de hoeken voorzien van puntgevels met haakse zadeldaken en dakkapellen in het dakvlak. De middelste twee woningen hebben een zadeldak evenwijdig aan de straat met centraal een dakkapel. Bouwblok type T228A komt sterk overeen met type T192A, met als verschil dat de hoekwoningen zijn voorzien van mansardekappen.



T192A



T228A



T176A





overgang openbaar-privé

Aangezien de woningen voornamelijk aan het trottoir gelegen zijn is er aan de straatkant een harde overgang van het openbare gebied naar het privé-domein. Erfafscheidingen die direct aan de openbare weg liggen waren in historische zin vaak van steen. Om deze reden wordt op de twee plekken waar de tuin grenst aan de openbare weg, de zijgevel doorgezet in een gebouwde erfafscheiding (1,80m hoog) die een geheel vormt met de zijgevel. De kavels zijn ook allen aan de achterzijde te benaderen. Daar waar de kavels het achtergebied raken is een berging en de ruimte voor een opstelplaats voorzien. Wanneer hier een erfafscheiding is gewenst dient deze uitgevoerd te worden in de vorm van een natuurlijke groenblijvende erfafscheiding.

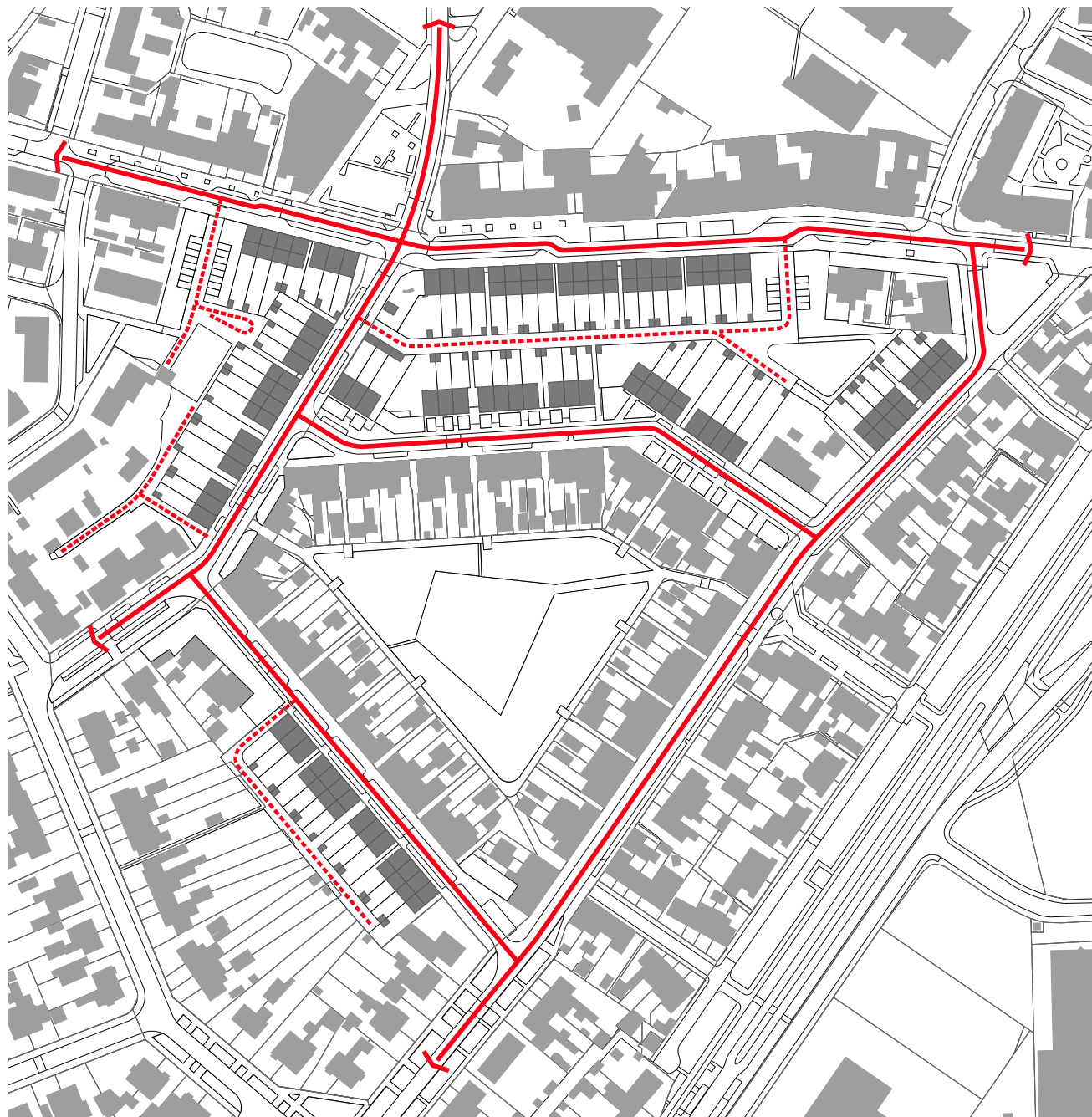
Op de plekken waar de tuinen rechtstreeks grenzen aan het openbare domein wordt op de erfgrens een natuurlijke groenblijvende erfafscheiding voorzien van 1,80m hoog. Dit geldt ook voor de doorgangen die aan beide zijden begeleid worden door een natuurlijke groenblijvende erfafscheiding. Het aantal doorgangen is, ten behoeve van de privacy beperkt gehouden. Dit is in de bestaande situatie ook al het geval. De erfafscheidingen zijn, waar mogelijk, gelegen op de privé-kavel. Waar dit niet mogelijk is maakt deze onderdeel uit van het openbare groen. Ten behoeve van de privacy van het woningblok op de hoek van de Irisstraat en de Leliestraat en de inijk in het achtergebied is aan de achterzijde van deze kavels een gebouwde erfafscheiding voorzien.

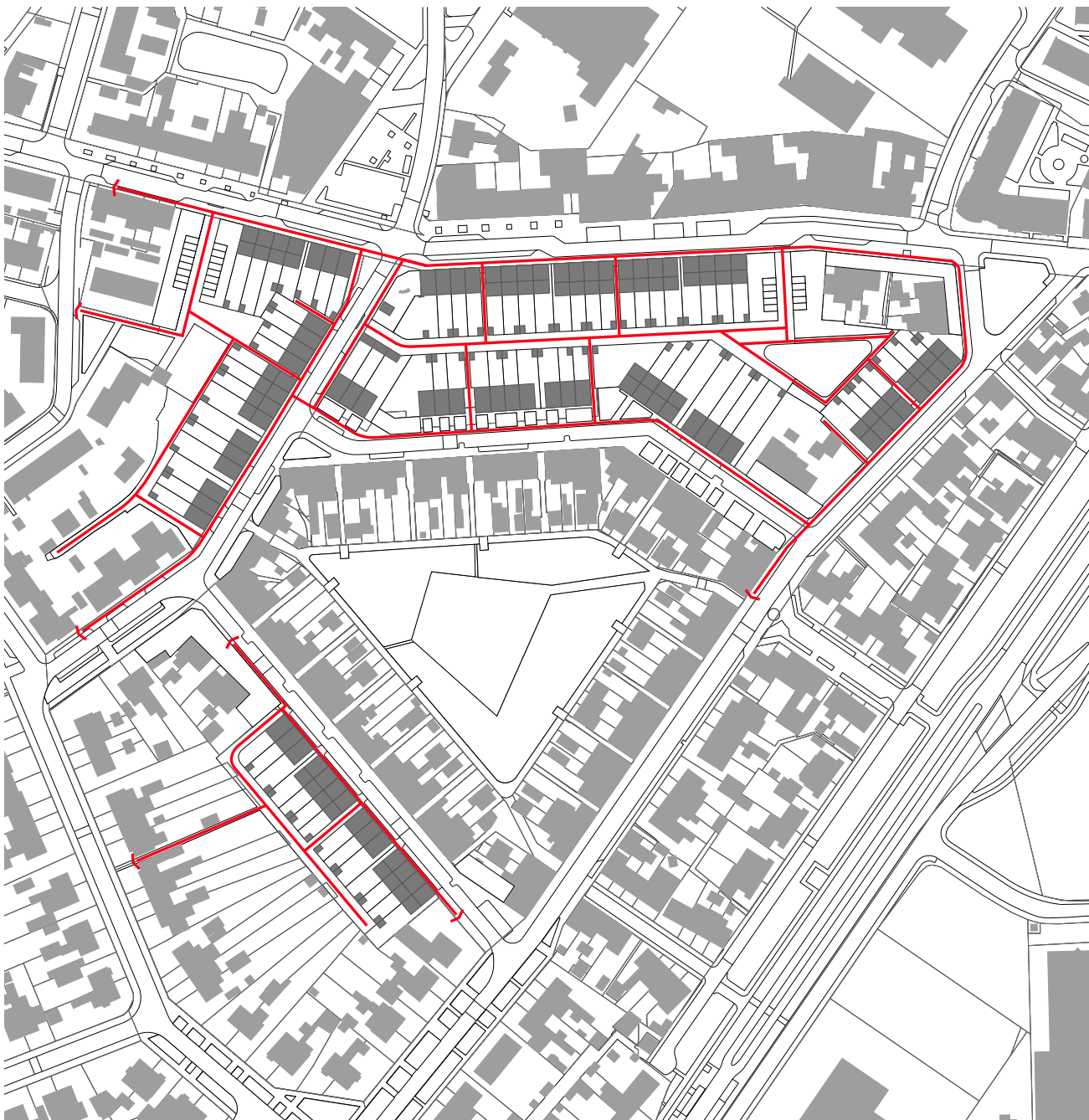
ontsluiting - gemotoriseerd verkeer

De ontsluitingsstructuur gaat uit van de bestaande wegenstructuur. De wijzigingen op deze structuur bestaan uit de bereikbaarheid van de achterpaden. Doordat in de nieuwe opzet twee bouwblokken aan de Veestraat wegvallen ontstaat ruimte om de ontsluiting van de achtergebieden beter te faciliteren. Ook in de Irisstraat en de Resedastraat kan een betere autobereikbaarheid van de achterpaden gerealiseerd worden. Dit is mogelijk doordat de bouwblokken van 4 woningen hier worden vervangen door blokken van 3 woningen.

De achterpaden krijgen een ruime breedte zodat er de mogelijkheid ontstaat om op eigen terrein een opstelplaats van de auto te realiseren.

-  gemotoriseerd verkeer
-  gemotoriseerd verkeer - achterpaden





ontsluiting - langzaam verkeer

Karakteristiek aan Sanderbout zijn de achtergebieden die bereikbaar zijn via stegen tussen de woonblokken. Binnen het plangebied is zorgvuldig gekeken naar de stegen en de bereikbaarheid van de achtergebieden. Er is gekozen, om net als in de bestaande situatie, niet alle openingen tussen de woningen ook als openbare doorgang in te richten. Dit komt ten goede aan de privacy van de bewoners en de controleerbaarheid van de openbare orde in de achtergebieden.

De doorgangen zijn verdeeld over het plan zodat er een netwerk van voetpaden ontstaat waardoor alle woningen bereikbaar zijn via de achtertuin. Op deze wijze wordt de loopafstand beperkt tussen de tuin en de voordeur van de eigen woning.

parkeren

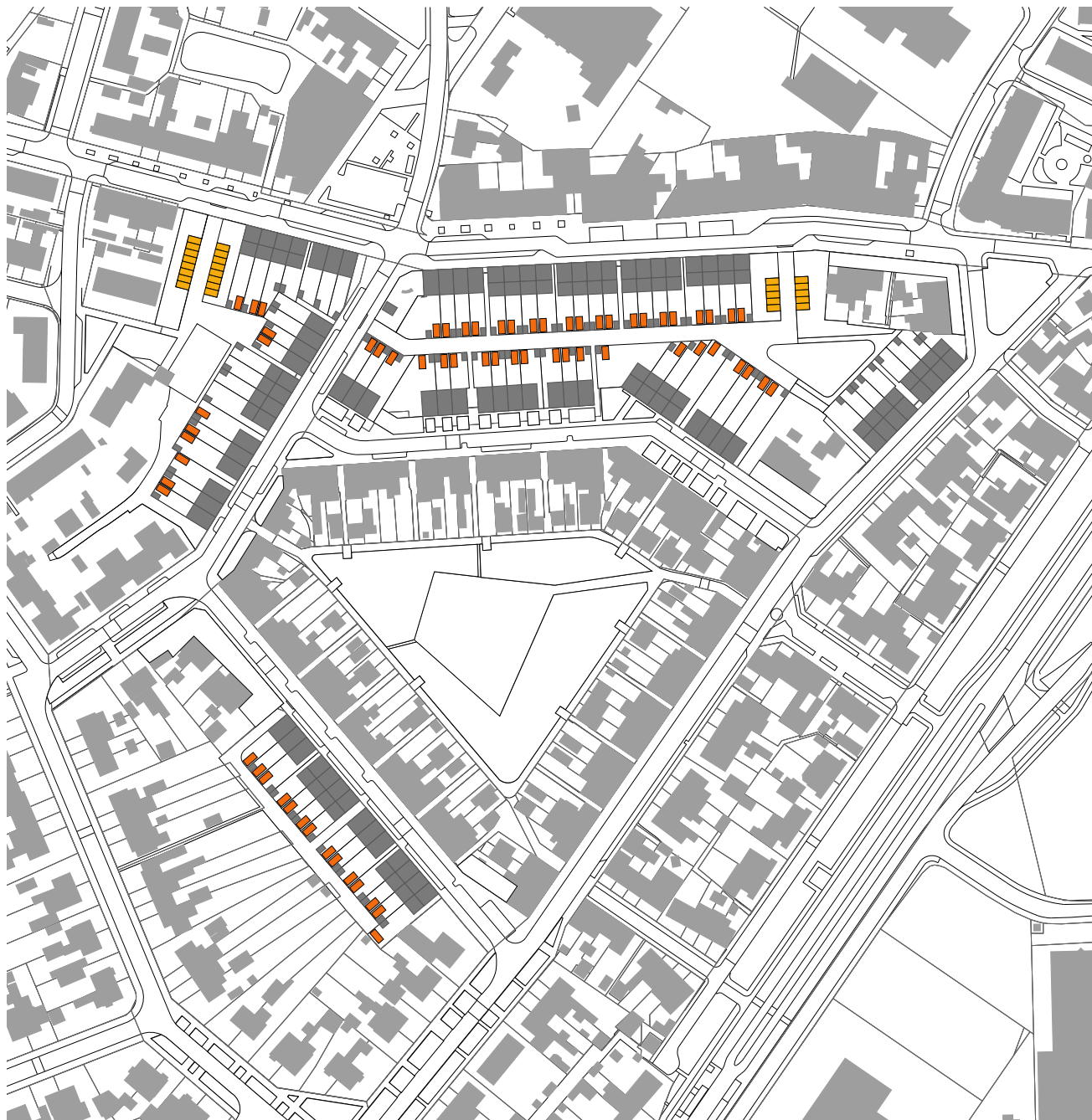
In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied gemiddeld 0,93 parkeerplaatsen per woning beschikbaar.

Vanuit de gemeente Sittard-Geleen is aangegeven dat de parkeerdruk voor de renovatiewoningen niet mag verslechteren en dat voor de nieuwe woningen uitgegaan dient te worden van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er voor het hele plangebied 12 extra parkeerplaatsen aangelegd zouden moeten worden.

In het voorstel zijn 2 nieuwe parkeerkeffers voorzien, nabij de ingangen van het gebied, met in totaal 27 parkeerplaatsen. De inritten aan de Veestraat worden geaccentueerd met aan weerszijden een boom en de parkeerkeffers worden omzoomd door een lage streekeigen haag (0,80 m). De overige ruimte wordt groen ingevuld met gras.

De huidige 10 parkeerplaatsen bij de Barbarazaal komen te vervallen en ook ter plaatse van de in-/uitritten van de nieuwe parkeerterreintjes vervallen 5 parkeerplaatsen aan de Veestraat. Per saldo worden er 12 parkeerplaatsen toegevoegd in het plangebied waarmee wordt voldaan aan de norm.

Aanvullend op de openbare parkeerplaatsen hebben de meeste woningen de mogelijkheid om op de eigen kavel een opstelplaats voor een auto te realiseren. Deze zijn bereikbaar via de achterpaden, welke een breedte hebben van 6,5 m.





groen, water & spelen

In Sanderbout is de aanwezigheid van het ruimtelijk structurerend groen belangrijk voor de belevingswaarde.

Dit groen bestaat uit de laanbomen langs de afzonderlijke straten, de middenwei, die van oudsher een ontmoetingsruimte is, de groene erfafscheidingen langs de tuinen, de groene binnenhoven en de typerende groene plekken op kruispunten en hoekverdraaiingen.

In het stedenbouwkundig plan wordt de bestaande bomenstructuur versterkt met nieuwe bomen op cruciale plekken. In de Leliestraat wordt het profiel verbreed zodat er ruimte ontstaat voor grasvlakken aan de voorkant van de woningen.

Aan de Veestraat vallen op 2 plekken woonblokken weg. Hierdoor is het mogelijk om de bereikbaarheid van de achtertuinen te verbeteren. De doorgangen worden ingepast in een groene setting. Aan de Veestraat worden de inritten geaccentueerd met aan weerszijden een boom en de parkeercoffers worden omzoomd door een lage streekeigen haag (0,80 m). De overige ruimte wordt groen ingevuld met gras.

-  lage haag
-  groene erfafscheiding
-  groenvoorziening
-  boom - nieuw
-  boom - bestaand
-  S speelvoorziening

De binnenruimte tussen de Leliestraat en de Veestraat krijgt een groene invulling met enkele solitaire bomen. Hetzelfde geldt voor de ruimte waar momenteel de Barbarazaal staat.

De voetgangersdoorgangen tussen de woningen worden begeleid door natuurlijk groenblijvende afscheidingen die dienen als erfafscheidingen van de naastgelegen tuinen.

Het kruisbeeld op de hoek van de Veestraat en de Irisstraat krijgt een groen decor middels een lage haag aan de voorzijde en een hoge haag aan de achterzijde. Het trafohuisje wordt ingepakt met een blokhaag.

Het laatste groenelement dat aandacht verdient is de centrale middenwei. Hier is het wenselijk om de kwaliteit te verbeteren door een uniforme afscheiding tussen deze centrale ontmoetingsruimte en de prive-tuinen van de woningen. Daarnaast is herstel van de haagstructuren ter plaatse van de voetgangersdoorgangen tussen de woningen wenselijk. Voor de middenwei kan dit wensbeeld alleen worden gerealiseerd met medewerking van eigenaren en bewoners.

Wat betreft de waterafvoer wordt uitgegaan van het bestaande systeem voor zowel de renovatiewoningen, de vervangende nieuwbouw als de openbare ruimte. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan wordt dit verder uitgewerkt.

Binnen het plangebied zijn geen speelvoorzieningen opgenomen aangezien deze elders binnen Sanderbout, in de directe nabijheid, voldoende aanwezig zijn.









BEELDKWALITEITPLAN



4.1 ALGEMEEN

Het uit 1926-1927 daterende deel van Sanderbout is van waarde vanwege de schoonheid, de onderlinge ruimtelijke en/of structurele samenhang en haar wetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarde. Zo is de onderlinge ruimtelijke en structurele samenhang, tot stand gekomen op basis van het herkenbare stedenbouwkundige concept van de tuindorpfilosofie, nog gaaf bewaard gebleven. Het ontwerp met straten, (binnen)pleinen, en markante plekken is door de wijze waarop de karakteristieke bebouwing ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte is gesitueerd uniek in Sittard. Daarnaast kent de wijk een diversiteit aan architectonische uitwerkingen, bijzondere architectonisch accenten en bijzondere detailleringen die voor een groot deel nog herkenbaar zijn gebleven.

De wijk heeft een gevarieerd stratenpatroon met zowel korte, rechte en langere geknikte straten. De Veestraat en de Bloemenweg fungeren als hoofdtoegang tot de wijk. Het stratenpatroon vertoont een zekere hiërarchie waarbij de Veestraat en de Bloemenweg de belangrijkste ontsluitingswegen zijn.

Door het stratenpatroon worden bouwblokken gevormd die uiteenlopend zijn van afmeting en vorm. Binnen de bouwblokken staan woningblokken die oorspronkelijk waren opgebouwd uit vier woningen. In het nieuwe stedenbouwkundig plan zijn, met behoud van de karakteristieke ruimtelijke opbouw, ook blokken van drie woningen opgenomen. De woningen staan direct aan de trottoirs. Door nuanceverschillen in architectuur zijn de woningblokken als afzonderlijke eenheden herkenbaar.

Desondanks bestaat op het niveau van de hele wijk een zekere stilistische eenheid en samenhang, doordat alle woningen in een relatief korte periode in de jaren twintig zijn gebouwd en zich daardoor weer onderscheiden van de architectuur uit opvolgende perioden. De in baksteen opgetrokken en met pannendaken gedekte woningen zijn traditioneel van opzet en hebben één of twee bouwlagen met kap. Deze karakteristiek dient bij de herontwikkeling behouden te blijven. Door in het beeldkwaliteitplan voorschriften op te nemen voor de vervangende nieuwbouw en de renovatie van de woningen wordt het behoud van de karakteristieke elementen van het beschermd stadsgezicht gewaarborgd.

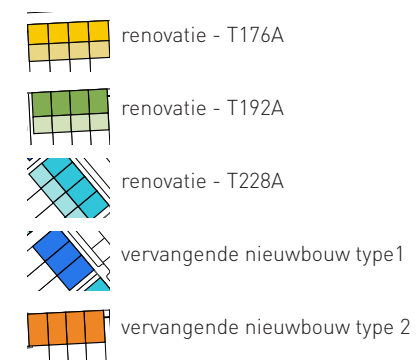


Woningtypen

Ondanks dat het gevelbeeld binnen het plangebied overwegend uniform is zijn er toch vijf verschillende bebouwingstypen te onderscheiden. Hiervan bestaan drie typen uit renovatiewoningen en zijn er bij de vervangende nieuwbouwwoningen twee typen te onderscheiden.

Van deze typen worden de beeldwaliteitsaspecten afzonderlijk toegelicht.

Naast beeldkwaliteitsaspecten die specifiek gelden voor renovatiewoningen of vervangende nieuwbouw zijn er ook regels die voor alle woningen binnen het plangebied van toepassing zijn. Deze worden als eerste benoemd.



Beeldkwaliteit

algemeen

- de verschillende blokken dienen een samenhangend en herkenbaar geheel te vormen; de vormgeving en materialisering (bestaand en nieuw) moeten op elkaar worden afgestemd.

rooilijn

- alle woningen dienen in de rooilijn te staan, parallel aan het trottoir.
- binnen het plan zijn geen voortuinen voorzien.

hoogte

- maximale bouwhoogte is 2 lagen met kap
- hoogte van de voorgevel van de renovatiewoningen dient behouden te blijven.

kapvorm

- de dakvorm van de renovatiewoningen en woningen rondom de middenwei moet behouden blijven
- de overige woningen zadeldak, langskap, dakhelling aangepast aan bestaand

overgang privé-openbaar

- erfafscheidingen aan de openbare ruimte die niet in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen dienen te worden voorzien in een natuurlijke groenblijvende erfafscheiding van 1,80 meter. Daar waar de erfafscheiding de openbare weg raakt is reeds een gebouwde erfafscheiding voorzien.

materiaalgebruik

	materiaal	specificatie	kleurstelling
gevel - basis	baksteen waalformaat vormbaksteen	halfsteensverband	rood-geel genuanceerd als bestaande renovatiewoningen
gevel - plint & accenten	baksteen waalformaat vormbaksteen	halfsteensverband	rood-zwart genuanceerd als bestaande renovatiewoningen
dakgoot	hout	betimmering	wit
hemelwaterafvoer	zink	ronde buis	
kozijnen voorgevel	hout	geverfd	wit
dakvlak	keramische dakpan	geprofileerd	blauw gesmoord/antraciet
voordeur	hout	geverfd	natuurlijke kleuren

Bij de materiaalkeuze, van zowel de renovatiewoningen als de vervangende nieuwbouw, is het van belang dat de nieuw toe te passen materialen goed aansluiten bij de authentieke materialen van de te behouden panden.

aanbouwen & bijgebouwen

- aanbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van de woning en dienen een geheel te vormen met het hoofdvolume.
- aanbouwen en bijgebouwen dienen in materiaalkeuze afgestemd te zijn op het hoofdvolume.
- maximale bouwhoogte is 3,50 m

dakkapellen

- dakkapellen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van de woning, uitzondering hierop zijn de bestaande dakkapellen van de renovatiewoningen

rolluiken

- rolluiken zijn aan de voorgevel niet toegestaan.

overig

- brievenbussen, afvoerroosters etc zijn op een dergelijke manier ingepast dat het geen afbreuk doet aan de architectuur van de woning en/of het beschermd stadsgezicht.

T176A



4.2 RENOVATIE

Binnen het plangebied zijn drie typen renovatiewoningen gelegen, zijnde type T176A, type T192A en type T228A. Deze typen hebben verschillende stijlkenmerken.

bouwblok type T176A

Van bouwblok type T176A zijn in totaal vier bouwblokken gerealiseerd: drie aan de Veestraat en één aan de Leliestraat. Ieder bouwblok omvat vier woningen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De woningen, twee aan twee aan elkaar gespiegeld, zijn voorzien van puntgevels ter hoogte van de entrees, gedekt met zadeldaken. Elke woning omvat een deur en twee vensters op de begane grond. Het bouwblok heeft in de geveltoppen twee vensteropeningen met daarboven één betonnen latei. Ook de deuren en de vensters op de begane grond zijn voorzien van betonnen lateien.

bouwblok type T192A

Van type T192A zijn in totaal vijf bouwblokken gerealiseerd: twee aan de Veestraat, twee aan de Ericastraat en één aan de Irisstraat welke allen worden gerenoveerd. De woningen op de hoeken zijn voorzien van puntgevels met haakse zadeldaken en dakkapellen in het dakvlak. De middelste twee woningen hebben een zadeldak evenwijdig aan de straat met centraal een dakkapel. De woningen zijn aan elkaar gespiegeld vanuit de centrale as. Elke woning omvat een deur en twee vensters op de begane grond. De hoekwoningen hebben op de verdieping in de geveltop vier vensteropeningen met daarboven één betonnen latei. Ook de deuren en de vensters op de begane grond zijn voorzien van betonnen lateien.

T192A



T228A



bouwblok type T228A

Type T228A komt binnen het plangebied twee keer voor, beide in de Resedastraat. De woningen op de hoeken zijn voorzien van puntgevels met haakse mansardedaken en dakkapellen in het dakvlak. De middelste twee woningen hebben een zadeldak evenwijdig aan de straat met centraal een dakkapel. De woningen zijn aan elkaar gespiegeld vanuit de centrale as. Elke woning omvat een deur en twee vensters op de begane grond. De hoekwoningen hebben op de verdieping in de geveltop vier vensteropeningen met daarboven één betonnen latei. Ook de deuren en de vensters op de begane grond zijn voorzien van betonnen lateien.

Beeldkwaliteit

Uitgangspunt bij de renovatiewoningen is dat de opbouw van de huidige voorgevel gehandhaafd blijft. Nuancering hierop is dat, bij renovatie, de huidige open voordeuren vervangen dienen te worden voor een houten voordeur met een in hoofdzaak gesloten deurvlak en klein venster in de bovenzone, conform het oorspronkelijke ontwerp. Uitgevoerd met een grote mate van ambachtelijkheid en detaillering. De uitvoering van deuren en vensters dient op elkaar afgestemd te zijn. De voordeuren van de renovatiewoningen zijn na renovatie allen gelijk.

De baksteenarchitectuur met plaatselijk een accent in de vorm van siermetselwerk is van primair belang en dient gehandhaafd te blijven voor de gevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn. Reiniging van de gevel is wenselijk mits dit met zorg wordt gedaan en de steen niet beschadigd wordt. Het schilderen van de gevels is niet toegestaan.

Wanneer de woningen opnieuw gevoegd worden dient de oorspronkelijke voeg weer terug te keren waarbij er een onderscheid is tussen de kleur van de plint en het basisvlak (net zoals bij de baksteen). Gelet op de detaillering van de baksteenarchitectuur is het van belang dat de karakteristieke gemetselde schoorstenen behouden blijven.

Uitbreiding van het woonoppervlak is alleen mogelijk aan de achterzijde van de woningen. Hiervoor is in het stedenbouwkundig plan ruimte opgenomen. De aanbouw dient een geheel te vormen met de bestaande bouw en dient in materiaalkeuze te zijn afgestemd op het hoofdvolume. De aanbouw heeft een maximale bouwhoogte van 3,50 m.





4.3 VERVANGENDE NIEUWBOUW

Type 1

Dit type gaat uit van een woonblok van 2 bouwlagen met zadeldak. Alle voordeuren zijn gelegen in de voorgevel die direct is gelegen aan het trottoir. Dit type komt voor in een woonblok met 4 woningen en een woonblok met 3 woningen.



principe gevelopbouw 4 woningen

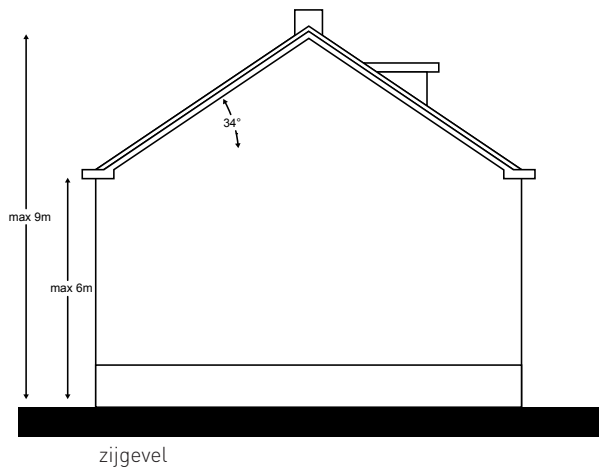


principe gevelopbouw 3 woningen

Beeldkwaliteit

voorgevelopbouw

- de voorgevelopbouw van het woonblok gaat uit van 4 woningen die per 2 gespiegeld zijn
- bij de variant met 3 woningen valt er een woning tussenuit
- de gevel is per woning opgebouwd uit een voordeur met ernaast een grote voorruit
- het breedtestramien van de begane grond wordt doorgetrokken naar de verdieping voor de gevelopeningen daar
- de ramen op verdieping lopen door tot aan de dakgoot en hebben een onderverdeling binnen het kozijn
- boven alle gevelopeningen van de begane grond is zichtbaar in de gevel een betonlatei aanwezig
- de hemelwaterafvoer is gelegen tussen de gecentreerde voordeuren
- iedere woning is voorzien van een gemetselde schoorsteen
- de plint van de woning loopt tot aan de onderkant van de voorruit



hoogte

- bouwhoogte 2 lagen met kap
- goothoogte bij voorkeur tussen 5,3 - 5,6m (max 6m)
- nokhoogte maximaal 9m

kapvorm

- zadeldak, langskap
- dakhelling tussen 30° en 36°

dakgoot

- voorzijde houten betimmering
- achterzijde vrij

dakkapellen

- dakkapellen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van de woning

schoorstenen

- schoorstenen worden uitgevoerd in dezelfde baksteen als de gevel

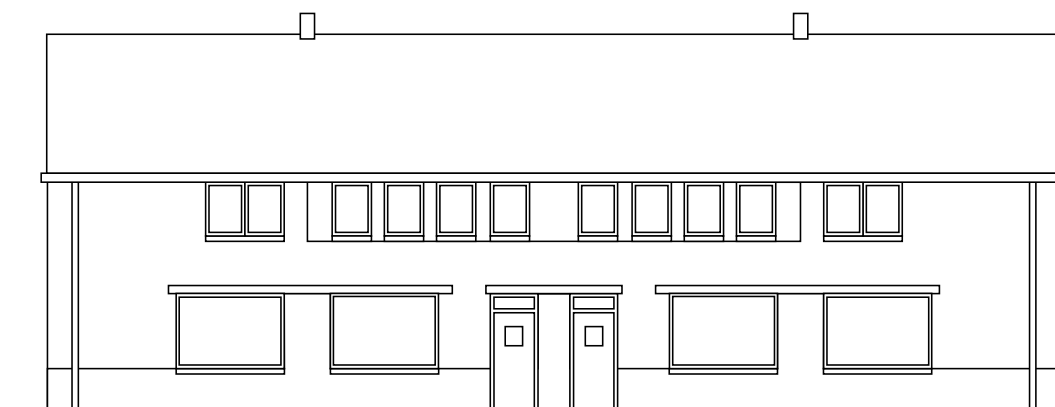
voordeur

- de voordeur wordt uitgevoerd in hout en in hoofdzaak gesloten deurvlak met klein venster in de bovenzone
- de uitvoering van deuren en vensters dient op elkaar afgestemd te zijn
- de voordeuren van de vervangende nieuwbouw zijn allen gelijk



Type 2

Dit type gaat uit van een woonblok van 2 bouwlagen met zadeldak. Bij de woningen op de koppen is de voordeur in de zijgevel gesitueerd. De zijgevels van dit type liggen veelal aan de openbare ruimte en vragen daarom bijzondere aandacht. De voorgevel is direct gelegen aan het trottoir. Dit type komt voor in een woonblok met 4 woningen en een woonblok met 3 woningen.



principe gevelopbouw 4 woningen



principe gevelopbouw 3 woningen

Beeldkwaliteit

voorgevelopbouw

- de voorgevelopbouw van het woonblok bestaat uit 4 woningen waarvan de voordeuren van de middelste twee woningen gecentreerd zijn.
- bij de variant met 3 woningen valt er een woning tussenuit
- de grote voorruiten van de middelste woningen komen gespiegeld terug bij de twee kopwoningen
- boven alle gevelopeningen van de begane grond is zichtbaar in de gevel een betonlatei aanwezig
- de betonlateien boven de voorruiten koppelen de gespiegelde gevelopeningen aan elkaar
- dit gebeurt ook bij de betonlateien van de voordeuren
- de gevelopeningen op verdieping hebben een afwijkend ritme t.o.v. de begane grond
- de twee middelste woningen hebben op verdieping 4 ramen en de kopwoningen hebben 1 raam met een onderverdeling
- in de gevel is een accent aangebracht rondom de 8 centrale ramen op verdieping, in hetzelfde materiaal als de plint
- de ramen op verdieping lopen door tot aan de dakgoot
- de hemelwaterafvoeren zijn gelegen aan de buitenkant van het totale gevelvlak
- iedere woning is voorzien van een gemetselde schoorsteen
- de plint van de woning loopt tot aan de onderkant van de voorruit.
- tussen de gespiegelde voorruiten en voordeuren loopt de plint door tot aan de betonlatei.

zijgevel

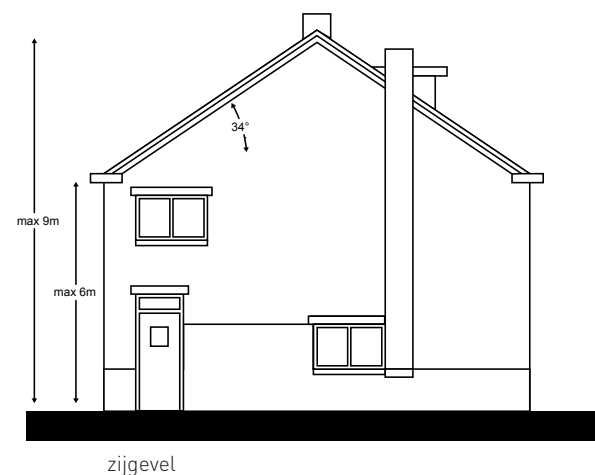
- voordeur ligt in de zijgevel net om de hoek van de voorgevel
- de gevelopeningen dienen gezamenlijk een ruimtelijk evenwichtig beeld te vormen
- het gevelvlak wordt gebroken door een schoorsteen
- de schoorsteen heeft dezelfde baksteenkleur als de plint
- de plint varieert in hoogte in evenwicht met gevelopeningen, de schoorsteen en de volledige gevel

hoogte

- bouwhoogte 2 lagen met kap
- goothoogte bij voorkeur tussen 5,3 - 5,6m (max 6m)
- nokhoogte maximaal 9m

kapvorm

- zadeldak, langskap
- dakhelling tussen 30° en 36°



dakgoot

- voorzijde houten betimmering
- achterzijde vrij

dakkapellen

- dakkapellen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van de woning

schoorstenen

- schoorstenen worden uitgevoerd in dezelfde baksteen als de gevel
- de schoorstenen op de kopgevels worden uitgevoerd in dezelfde baksteen als de plint.

voordeur

- de voordeur wordt uitgevoerd in hout en in hoofdzaak gesloten deurvlak met klein venster in de bovenzone
- de uitvoering van deuren en vensters dient op elkaar afgestemd te zijn
- de voordeuren van de vervangende nieuwbouw zijn allen gelijk



4.4 BUITENRUIMTE

Het concept voor de buitenruimte is gericht op de volgende vier bijzondere ruimten:

1. het parkeerhof
2. de achterstraat
3. de Leliestraat
4. de Middenwei

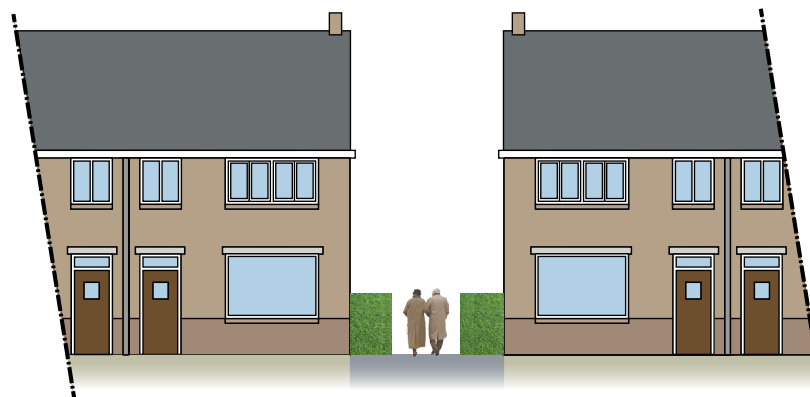
Deze vier ruimten bevatten een aantal expliciete ontwerpkeuzes die afzonderlijk van elkaar worden toegelicht.

Vooraf worden eerst de voetgangersdoorsteken tussen de woningen toegelicht.

voetgangersdoorsteken

Een deel van de ruimtes tussen de woonblokken vormt een voetgangersdoorgang naar het achterterrein. Deze doorgangen zorgen voor een verfijnd voetgangersnetwerk dat is gebaseerd op een goede bereikbaarheid van ieder kavel en doorgaande structuren door Sanderbout.

In het stedenbouwkundig plan is door de verdunning van het programma meer ruimte ontstaan tussen de woonblokken. Hierdoor zijn de doorgangen ook breder geworden tot zelfs 4 meter breedte. Om ervoor te zorgen dat de doorgangen niet voor gemotoriseerd verkeer worden gebruikt zijn de doorgangen ter hoogte van de tuinen vernauwd tot 1,80 m. Hier zijn natuurlijke groenblijvende erfafscheidingen voorzien waarbij het van belang is dat voor alle doorgangen dezelfde keuze wordt gemaakt in beplanting zodat een uniform beeld ontstaat.



doorsteek ter hoogte van woningen



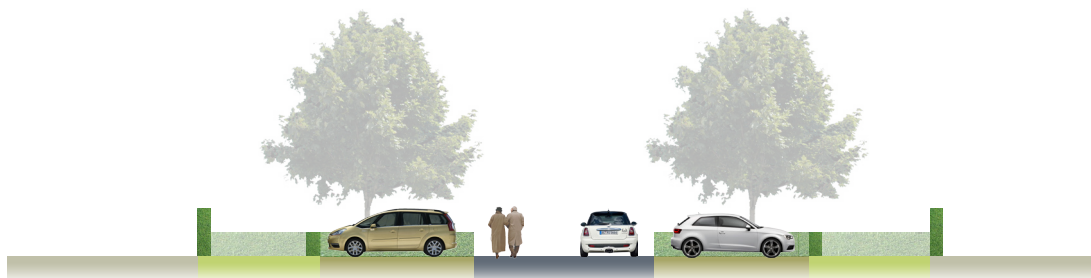
doorsteek ter hoogte van achtertuinten



1. het parkeerhof

Door het wegvallen van een woonblok aan de Veestraat wordt de ruimte geboden om een groene toegang te creëren naar de locatie van de Barbarazaal. Deze toegang krijgt een groene invulling en herbergt twee parkeercoffers. De parkeercoffers zijn omsloten door een lage streekeigen haag (0,80 m). Hierdoor is het parkeren goed ingepakt en heeft de wijk een groene entree en uitstraling. Om de groene uitstraling kracht bij te zetten wordt de inrit vanaf de Veestraat geflankeerd door twee bomen.

De locatie van de Barbarazaal wordt, na sloop van de zaal, ingevuld als groene ruimte door middel van gras en enkele solitaire bomen. Samen met de parkeercoffers vormt deze plek het parkeerhof. Dit hof is voor voetgangers bereikbaar vanaf de Rozenstraat, de Irisstraat en de Veestraat. De nieuwe woningen krijgen allen een achterontsluiting waarbij 5 woningen ook het perceel via de achterzijde met de auto kunnen benaderen.



dwarsdoorsnede toegangsweg naar parkeerhof vanaf Veestraat

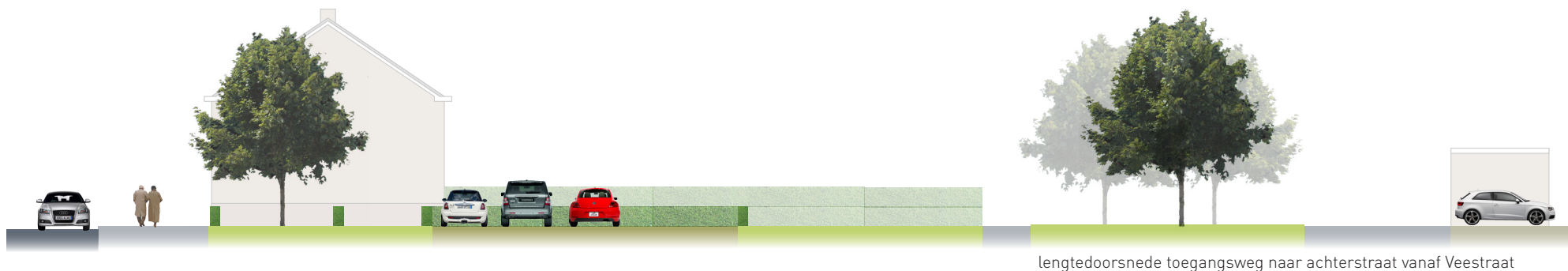


lengtedoorsnede toegangsweg naar parkeerhof vanaf Veestraat



2. de achterstraat

De woningen die onderdeel uit maken van het woonblok dat omsloten wordt door de Veestraat, de Irisstraat, de Leliestraat en de Ericastraat krijgen een bijzondere achterontsluiting. Hier komt een centrale achterstraat te liggen vanwaar de achtertuinten van de kavels bereikbaar zijn. Deze achterstraat is breed genoeg om met de auto de kavels te bereiken. De ruimte die overblijft wordt groen ingevuld als grasvlak met grote solitaire bomen. De achterstraat is bereikbaar vanaf de Irisstraat en de Veestraat. De toegang aan de Veestraat heeft een groene uitstraling en herbergt twee parkeercoffers. De parkeercoffers zijn hetzelfde vormgegeven als bij het parkeerhof. Ze worden omsloten door een lage streekeigen haag (0,80 m) en de inrit wordt geflankeerd door twee bomen. Op de hoek van de Veestraat en de Irisstraat worden het kruisbeeld en het trafogebouw in de huidige verschijningsvorm gehandhaafd. De groene inrichting wordt afgestemd op de nieuwe situatie door het trafogebouw in een blokhaag te zetten en het kruisbeeld te voorzien van een lage haag (0,80 m) aan de straatkant en een hoge haag aan de achterkant (1,80 m).





3. de Leliestraat

In de Leliestraat worden 3 woonblokken van 4 woningen vervangen voor 2 blokken van 3 woningen en 1 blok van 4 woningen. Hierdoor ontstaat er ruimte en de mogelijkheid om het profiel van de straat te verbreden. Door het profiel van de Leliestraat te verbreden ontstaat er meer lucht en ruimte. Ook biedt het de kans om de stenige Leliestraat te vergroenen. De inrichting van de openbare ruimte voor de nieuwe woonblokken is gebaseerd op het principe dat reeds aanwezig is in de Leliestraat op de hoek met de Ericastraat. Hierbij wordt uitgegaan van een voetpad aan de straatzijde, een grasstrook van 5 meter en vervolgens nog een voetgangersstrook van 1 meter voor de woningen langs. De grasstrook worden onderbroken door doorsteken richting de woningen en voor de voetgangersdoorsteken tussen de woningen. Typisch aan de structuur van Sanderbout zijn de hoekverdraaiingen en knikken in het straatprofiel. Hierdoor ontstaan afwijkende bouwblokken en ontstaat ruimte in de openbare ruimte. De Leliestraat herbergt een aantal van deze plekken. Door deze ruimtes groen in te vullen met hagen, grasvlakken en structurerende bomen worden bijzondere plekken gevormd.



dwarsdoorsnede Leliestraat



dwarsdoorsnede Leliestraat nabij aansluiting op Irisstraat

4. de middenwei

De middenwei is niet gelegen binnen het plangebied maar maakt wel onderdeel uit van het gebied dat wordt aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Door deze bijzondere positie is gekozen om de middenwei wel te benoemen bij de buitenruimte.

In 2011 is samen met de omwonenden van de middenwei een plan gemaakt voor de opwaardering van dit gebied. Dit plan is in 2012 in grote lijnen ook uitgevoerd. De belangrijkste elementen hierbij waren het toevoegen van belevingswaarde (speeltoestellen, sportveldjes, bankjes) en het wegnemen van overlast (hondenpoep, geluidsoverlast, afval, achterstallig onderhoud).

Aanvullend op de opwaardering zijn er een aantal elementen die bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarden van de middenwei. Het betreft hier 1.) het herstel van de hagen bij de voetgangersdoorsteken, 2.) het terugbrengen van de oorspronkelijke langgerekte verharding ipv de asfaltverharding voor de rondweg en 3.) het maken van uniforme erfafscheidingen aan de achterzijde zodat een eenduidig beeld en prettig verblijfsklimaat ontstaat.

Deze aanvullende elementen dragen bij aan de karakteristiek van de wijk. Ze zijn echter alleen te realiseren wanneer dit gebeurt in samenspraak met de bewoners en eigenaren en er overeenstemming over is.



opwaardering middenwei - plan 2011 - realisatie 2012

27 juni 2014

