

# thienbunder

*Definitief ontwerp 9 mei 2012*

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Thienbunder TASs Sittard

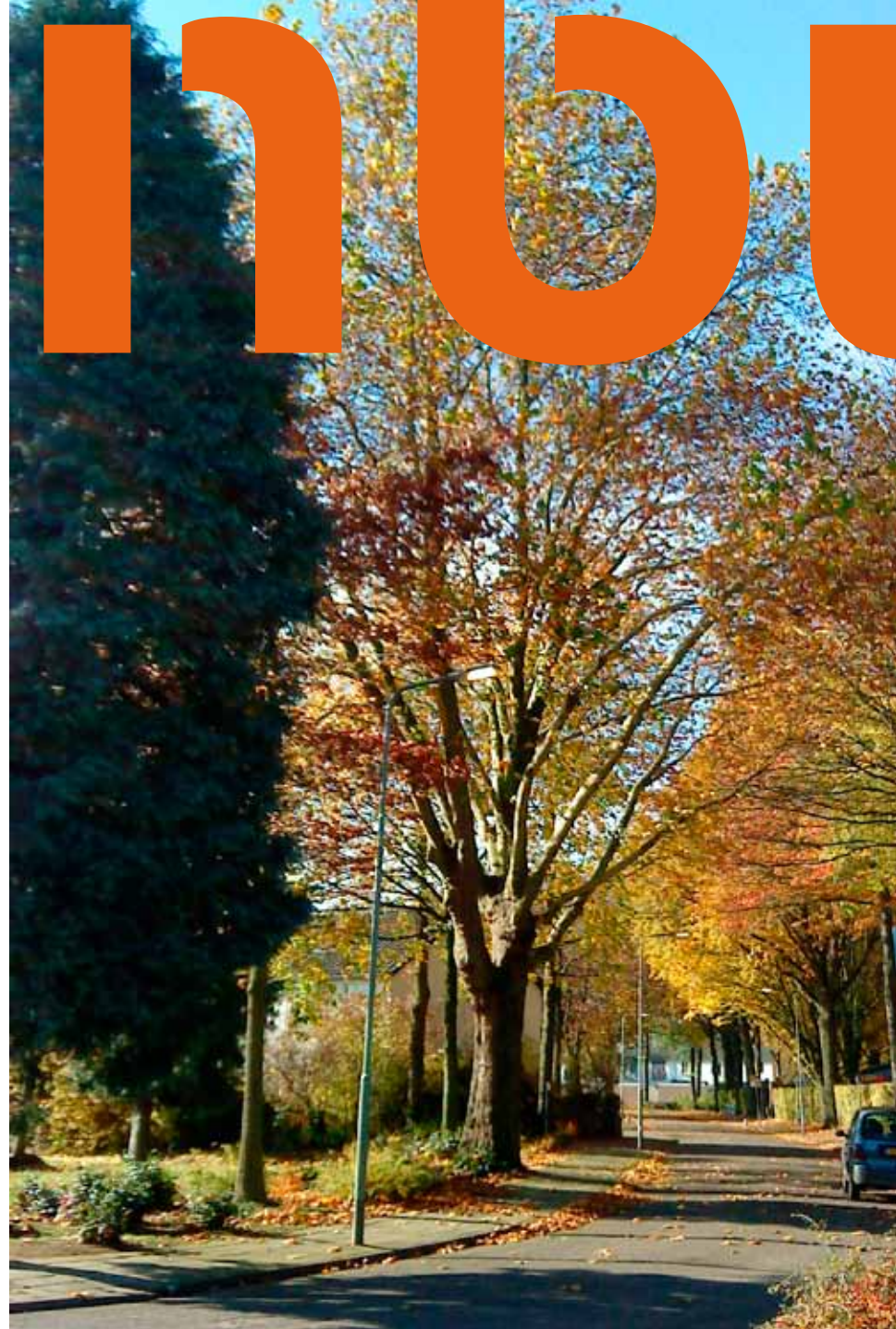
# thienbunder

**inbo**

 Gemeente  
Sittard-Geleen

**zowonen**

 provincie  
Limburg





# Thienbunder Sittard

## Gemeente Sittard-Geleen

**Opdrachtgevers:** ZO Wonen, Gemeente Sittard-Geleen en Provincie Limburg

**Ontwerp:** Inbo

**Ontwerpteam:** Arnold Meijer, Frank Maas

**Datum:** 9 mei 2012

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Opgave en proces</b>	<b>7</b>
<b>3. Randvoorwaarden</b>	<b>8</b>
<b>Deel A Stedenbouwkundig plan</b>	
<b>4. Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
<b>5. Plan in onderdelen</b>	<b>15</b>
<b>Deel B Beeldkwaliteit</b>	
<b>6. Algemeen</b>	<b>34</b>
<b>7. Beeldkwaliteitseisen per deelgebied</b>	<b>37</b>
<b>8. Beeldkwaliteitseisen buitenruimte</b>	<b>50</b>
<b>9. Het vervolg</b>	<b>54</b>





# 1 Inleiding

Voor u ligt het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor de herstructureringslocatie Thienbunder in het TASS-gebied te Sittard. Dit stedenbouwkundig plan is ontwikkeld door Inbo en is tot stand gekomen na samenwerking met de opdrachtgevers ZO Wonen, de gemeente Sittard-Geleen en de provincie Limburg. Inbo heeft in eerste instantie een verkennend modellenonderzoek verricht. De modellen voor Thienbunder gaan uit van volledige sloop van het woningbestand van ZO Wonen op de locatie. De unieke verdunningsopgave vormde het kader voor de verdere ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, zoals deze nu voor u ligt.

## Leeswijzer

Dit stedenbouwkundige plan behandelt eerst bondig de ontwerpogave en de bijbehorende randvoorwaarden zoals deze voor de opgave zijn opgesteld. Vervolgens wordt het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan behandeld. Daarbij komen de planbeschrijving en de planfacetten aan bod. In het laatste hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van zowel de architectuur als de buitenruimte behandeld.



## 2 Opgave en Proces

Het stedenbouwkundig plan voor het gebied Thienbunder heeft over een periode van enkele jaren vorm en inhoud gekregen. De noodzaak voor een structurele en integrale verbetering van de buurten Thienbunder, Achtbunder en Sanderbout alsmede de zogenaamde slachthuislocatie is voorafgaand aan het opstellen van dit stedenbouwkundig plan reeds onderkend. ZO Wonen, de gemeente Sittard-Geleen en de Provincie Limburg zijn gezamenlijk gestart met het opstellen van een document waarin de verbeteringsopgaven op ruimtelijk-functioneel en sociaal-maatschappelijk vlak zijn verkend en benoemd. Per buurt is zo een duidelijk beeld ontstaan over de opgaven van integrale wijk- en buurtverbetering. In juli 2009 is hiervoor de intentieovereenkomst tussen partijen en bewoners getekend en is het ambitiedocument “Sittard Zuid in de lift” vastgesteld.

Voor Thienbunder is een omvangrijke sloopopgave vastgesteld. Alle woningen van ZO Wonen worden gesloopt waarmee letterlijk de ruimte ontstaat voor het vormgeven van een nieuwe woonbuurt. Belangrijk punt is de gestelde verdunningsopgave die hiermee samenhangt. Er wordt ongeveer de helft van het oorspronkelijke aantal woningen teruggebouwd. Van de 232 woningen in de oorspronkelijke situatie worden er 124 teruggebouwd. Door deze opgave ontstaat de kans om meer kwaliteit te generen op buurtniveau (structuur, groene plek), maar ook op het niveau van de woningen (ruimer en het voldoen aan de eisen van deze tijd). Dit stedenbouwkundig plan toont het vernieuwde Thienbunder.

Gelijk aan de uitwerking van het ambitiedocument is vanuit gezamenlijkheid gewerkt aan de totstandkoming van dit stedenbouwkundig plan voor Thienbunder. Gestart is met een fase waarin modelmatig verkenningen zijn uitgevoerd naar de mogelijke en gewenste ruimtelijke opzet van Thienbunder. Tijdens deze fase speelt het inzicht verkrijgen in de beoogde omgevings sfeer een belangrijke rol. Vervolgens is in latere fasen het plan verder uitgewerkt en op details nader aangevuld. Tijdens dit proces is een hechte samenwerking ontstaan waarin in openheid en met respect voor de uiteenlopende belangen en opvattingen van alle partijen is gediscussieerd.

Naast het werk dat is uitgevoerd in de werkgroep stedenbouw hebben ZO Wonen, de gemeente Sittard-Geleen en de Provincie Limburg meerdere malen op interactieve wijze met de bewoners van het gebied TASs contact gehad over de concretisering van de integrale herstructureringsopgaven. Hiertoe heeft een gebiedsschouw plaatsgevonden en zijn meerdere bijeenkomsten met de klankbordgroep alsmede inloopbijeenkomsten georganiseerd. Voor betrokkenen en belanghebbenden is het mogelijk geweest zich te informeren over het verloop van het project.

Dit stedenbouwkundig plan voor Thienbunder vormt het ruimtelijk-functioneel kader voor de verdere planuitwerking. De beeldkwaliteitparagraaf van het plan vormt het sturings- en toetsingsdocument voor alle volgende (architectonische) uitwerkingen.



### 3 Randvoorwaarden

Voor de analyse waarop de randvoorwaarden en dit plan zijn gebaseerd wordt verwezen naar het ambitiesdocument 'Sittard Zuid in de Lift' (ZO Wonen, Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen). De navolgende randvoorwaarden zijn leidraad geweest bij de ontwikkeling van dit stedenbouwkundig plan. Hieronder de belangrijkste punten uit het ambitiesdocument en specifiek benoemde randvoorwaarden met betrekking tot Thienbunder.

#### *Algemeen Westelijke Mijnstreek (woonvisie): Programma*

- streefbeeld voor stedelijk wonen: afnemen, verhouding huur/koop verschuiven naar 40/60
- toename aantal duurdere woningen en qua typologie een toename van eengezinswoningen
- afname van hoogbouw en portieketageflats
- gevarieerd woningaanbod genereren
- voldoende kwalitatieve huisvesting voor lagere inkomens, starters, zorgbehoevenden en ouderen en voor bijzondere doelgroepen.
- realiseren van nultredenwoningen, levensloopbestendig
- energiezuinig en duurzaam bouwen

#### *Algemeen TAs: Woonmilieus*

- van kwantiteit naar kwaliteit
- verdunnen bebouwingsdichtheid (ontdichten)
- verschuiving aanbrengen in woningtypen (differentiatie)
- creëren van een stedelijk woonmilieu met ruimte voor groen
- uit isolement halen van de wijk, nu erg op zichzelf gericht (van doodlopend naar doorlopend)
- maken van herkenbare plekken
- vergroenen/verdunnen langs de spoorlijnen
- profileren van de verschillende deelgebieden



- aantrekkelijke entrees tot woongebied
- benoemen en versterken van de kracht van identiteit

#### *Specifiek Thienbunder: Programma*

- goedkoop/middensegment
- jonge alleenstaanden en koppels
- keuzevrijheid: grondgebonden woningen geschikt voostarters (koop/ soc. huur), gelijkvloerse woningen/ lofts (sociale huur)
- bewoners gericht op flexibiliteit en mobiliteit
- (loft)appartementen, compacte stadswoningen, vrije kavels en 2-onder-1-kapwoningen
- nieuwbouw: circa 100 woningen (ca. 50% soc. huur / 50 % koop), 232 bestaande huurwoningen worden gesloopt

#### *Specifiek Thienbunder: Ruimtelijk concept*

- oriëntatie op het centrum vanwege nabijheid en bereikbaarheid
- goede aansluitingen op het stedelijke netwerk
- langzaam verkeersroute langs het spoor
- veel groene buitenranden waaraan kan worden gewoond, kromme lijnen en daarmee weinig straten
- functie van de groene plek aan de Mons. Vranckenstraat binnen het gebied behouden
- speeltuin Thienbunder goed bereikbaar vanuit buurt, wijk en stad
- voordeel van voorzieningen nabij

#### *Specifiek Thienbunder: Ontwerpuitgangspunten*

- continue bomenlaan langs rand
- bomen in doorlopend groen vlak
- voldoen aan norm beleidsplan spelen, m.b.t. speelruimte

- bestaande bomen, waar mogelijk behouden
- wandelpaden door de wijk als onderdeel van groter stedelijk systeem
- geen autoverbinding naar de Geuweg, wel een langzaam verkeerverbinding
- langs parkeren op straat en eenzijdige groenstrook met bomen
- parkeren onder maaiveld voor koopappartementen
- parkeren uit het zicht voor huurappartementen
- hoekkavels meenemen in het ontwerp, zorgen voor goede hoekoplossingen
- aandacht uitstraling entrees wijk
- begeleiding doorgaande laan door bebouwing
- voldoen aan norm afvalinzameling
- veiligheidszone spoor 50 m bebouwingsvrij.

#### *Gehanteerde parkeernormen Thienbunder*

Het gebied gaat uit van de normen beschreven in de parkeernota van de gemeente Sittard-Geleen:

- woning duur: 1,9 pp (waarvan min. 0,3 in OR)
- woning middenduur: 1,8 pp (waarvan min. 0,3 in OR)
- woning goedkoop: 1,6 pp (waarvan min. 0,3 in OR)
- patio's: 1,6 pp (waarvan min. 0,3 in OR)
- appartementen: 1,0 pp gebouwgebonden, 0,3pp op eigen terrein, 0,3pp in OR
- maatvoering parkeerplek 6x2.0m (langs) of 5x2.5m (haaks)

#### *Telwijze ten behoeve van parkeerbalans*

- woningen met enkele oprit zonder garage telt als 1 pp (min 5m diep)
- woningen met lange oprit zonder garage telt als 1,5 pp (min 10m diep)
- woningen met enkele oprit met garage telt als 1,5 pp (min 5m diep)
- woningen met lange oprit met garage telt als 2,0 pp (min 10m diep)
- woningen met eigen parkeerplekken worden volgens bovenstaande getallen meegenomen in de balans, echter er dient altijd 0,3 pp opgelost te worden in de openbare ruimte

stedent

bouwkundig

plan

planbeschrijving  
plan in onderdelen



Plankaart (1:2000)  
(NB. erfgrenzen van de bestaande woningen  
rondom het plangebied moeten naverkend worden  
(kadastraal en in het veld))



0 50 100

# 4 Planbeschrijving

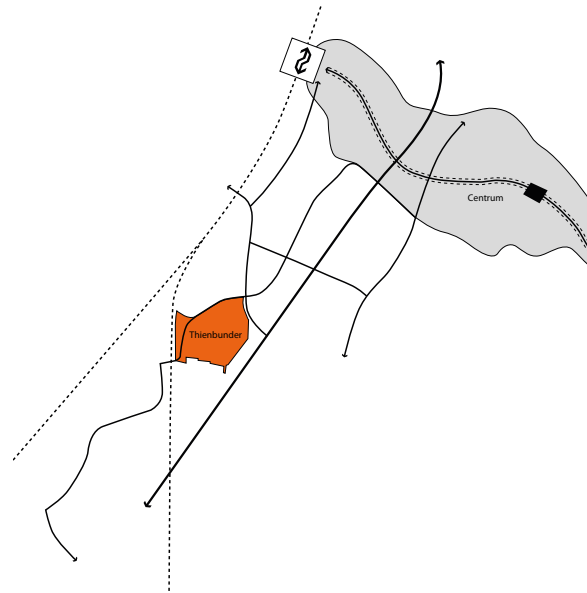
## Ruimtelijke opgave Thienbunder

Thienbunder was een woonbuurt waar met name twee aspecten de ruimtelijke verschijningsvorm sterk beïnvloedden. Eén van die aspecten waren de woningen die door de witte kleur van de gevels (uitgevoerd in pleisterwerk) sterk de beleving van een eigenständigkeit van de buurt manifest maakten. Daarnaast speelde de stedenbouwkundige opzet van de buurt een belangrijke rol in de beleving en verschijningsvorm. Lange rechte straten waaraan aan weerszijden de woningen waren geplaatst. De woningen waren naar uitvoering en type uniform. De beleving van woonbuurt Thienbunder was daarom niet gevarieerd, verrassend, afwisselend en ruimtelijk.

Gelet op de demografische ontwikkelingen in de regio en de gewijzigde vraag van de consument, vormen kwaliteit en ruimte de meest belangrijke sleutelbegrippen als het gaat om de beoogde toekomstbestendigheid.

Het programma voorziet in een gedifferentieerde doelgroep van huur en koop. Er is voorzien in gezinswoningen, senioren- woningen (levensloopbestendig) en appartementen. Tevens is er ruimte gegeven om te voorzien in de behoefte aan bouwkvavels en aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Er wordt circa 50% van het oorspronkelijke woningaantal teruggebouwd. Door de nieuwe verkaveling ontstaat er in het binnengebied een groen centrum. Vrij in dit groene hart zijn een tweetal patioblokken en appartementen gesitueerd.

Thienbunder ligt als buurt in de directe nabijheid van het stadscentrum. De buurt wordt hierop georiënteerd. Hierbij is de aansluiting op de Monseigneur Vranckenstraat van belang. Deze fungeert als belangrijke entree naar de buurt.



## Het witte wonen in een parkachtige setting

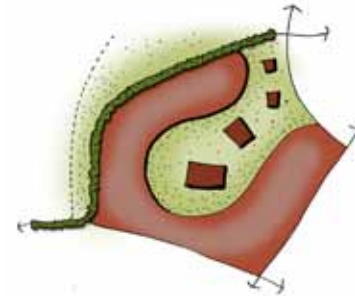
Het witte wonen in een parkachtige setting is het leitmotiv van het vernieuwde Thienbunder. De woningen in het toekomstige Thienbunder wordt in herkenbaar en vertrouwd wit uitgevoerd. De witte gevels van de nieuw te bouwen woningen komen voor een groot deel letterlijk terug zoals dat in het oorspronkelijke Thienbunder ook het geval was.

De stedenbouwkundige opzet van Thienbunder is daarentegen doelbewust sterk anders. Omdat er minder woningen in het gebied worden teruggebouwd is er ruimte om Thienbunder een andere opzet te geven. Daarbij was het doel te komen tot een ruime verkaveling met veel groen waarin parkachtig gewoond kan worden. De visie

gaat dan ook uit van een groene centrale ruimte, met daar omheen woningen gesitueerd. Er is gekozen om zo min mogelijk straten te maken en zoveel mogelijk ruimte. De groene randen van de buurt, de groene centrale ruimte maken dat nagenoeg alle woningen aan deze groene beeld dragers zijn georiënteerd. Door de (her)inrichting van de Spoorzone ontstaat er een gebied dat ingericht wordt als groene openbare ruimte en daarmee een bijdrage levert aan een de groene uitstraling van Thienbunder. In de Spoorzone kunnen tevens speelvoorzieningen worden ondergebracht.

De kwaliteiten van de huidige Monseigneur Canoystraat worden als structurerend element ingezet en versterkt. Deze laan vormt straks één element in het gehele TASS-gebied. De laan wordt een (langzaam verkeers)verbinding tussen Sittard Centrum, Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout en verder. Deze verbinding zorgt voor levendigheid in de buurt.

Door de introductie van de twee structurerende elementen (laan en groene ruimten) wonen straks alle inwoners van Thienbunder aan een groene ruimte of aan de laan. In de centrale groene ruimte zijn twee appartementengebouwen en twee patioblokken geplaatst. Deze zijn als objecten in de groene ruimte gepositioneerd. Door de woningen te groeperen aan of in de groene ruimte ontstaat een ontspannen en lommerrijk buurtje.



Ontwikkeling van het planconcep

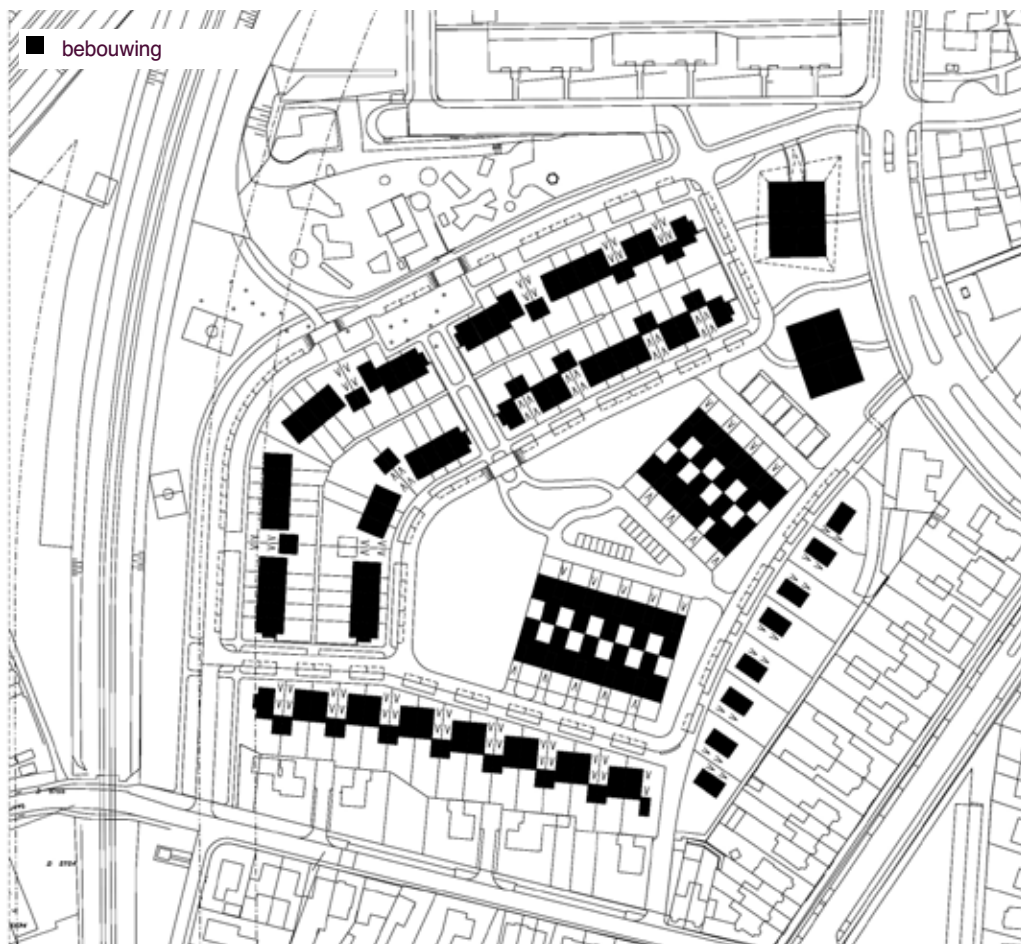
Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van ruimere woningen en kavels dan in de huidige situatie. De bebouwing rond de centrale ruimte bestaat uit verschillende types, rijwoningen met een kleinschalig karakter, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen. Op deze wijze ontstaat een afwisselend beeld langs de groene kern.

De groene centrale ruimte is toegankelijk gemaakt voor voetgangers. Er worden parkpaden aangelegd. Bij de patiowoningen zijn deze parkpaden toegankelijk voor auto's (auto te gast). De appartementengebouwen zijn ook toegankelijk via de parkpaden. Voor het gebouw met koopappartementen geldt dat een gebouwde en ondergrondse voorziening is opgenomen. Voor het gebouw met huurappartementen geldt dat nabij het gebouw op eigen terrein zijn ondergebracht waarbij het zicht op de voertuigen vanuit de omgeving zoveel mogelijk wordt onttrokken.

De straten rondom de groene ruimte zijn vanwege de visie met haar lommerrijke karakter opzettelijk kleinschalig gehouden. Parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats, zodat in de buitenruimte zo min mogelijk auto's zijn te vinden.

Langs de laan (Monseigneur Canoystraat) worden zoveel mogelijk bomen gespaard om de groene waarden van de buurt te behouden. De laan wordt behalve door prachtige (bestaande) bomen ook begeleid door een bebouwingswand van korte rijtjes van woningen.

## 5 Plan in onderdelen



### Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur is afwisselend en kent daarbij uiteenlopende woningtypologieën (rechtsboven). Langs de randen van het plan zijn de grondgebonden woningen gesitueerd, variërend van vrijstaande woningen tot korte rijtjes van woningen (van maximaal 5 tot 6 woningen). Een begeleidende bebouwingswand is langs de Monseigneur Canoystraat voorzien. Langs de zuidzijde en oostzijde van de centrale groene ruimte is een wat lossere bebouwingskorrel als overgang naar de bestaande bebouwing de ambitie. In de centrale groene ruimte zijn bebouwingsobjecten in vorm van appartementen en patio-woningen opgenomen.

## Programma

Beoogd programma:

appartementen:

32

patiowoningen:

18

rijwoningen:

42

2-onder-1-kap:

20

geschakeld vrijstaand:

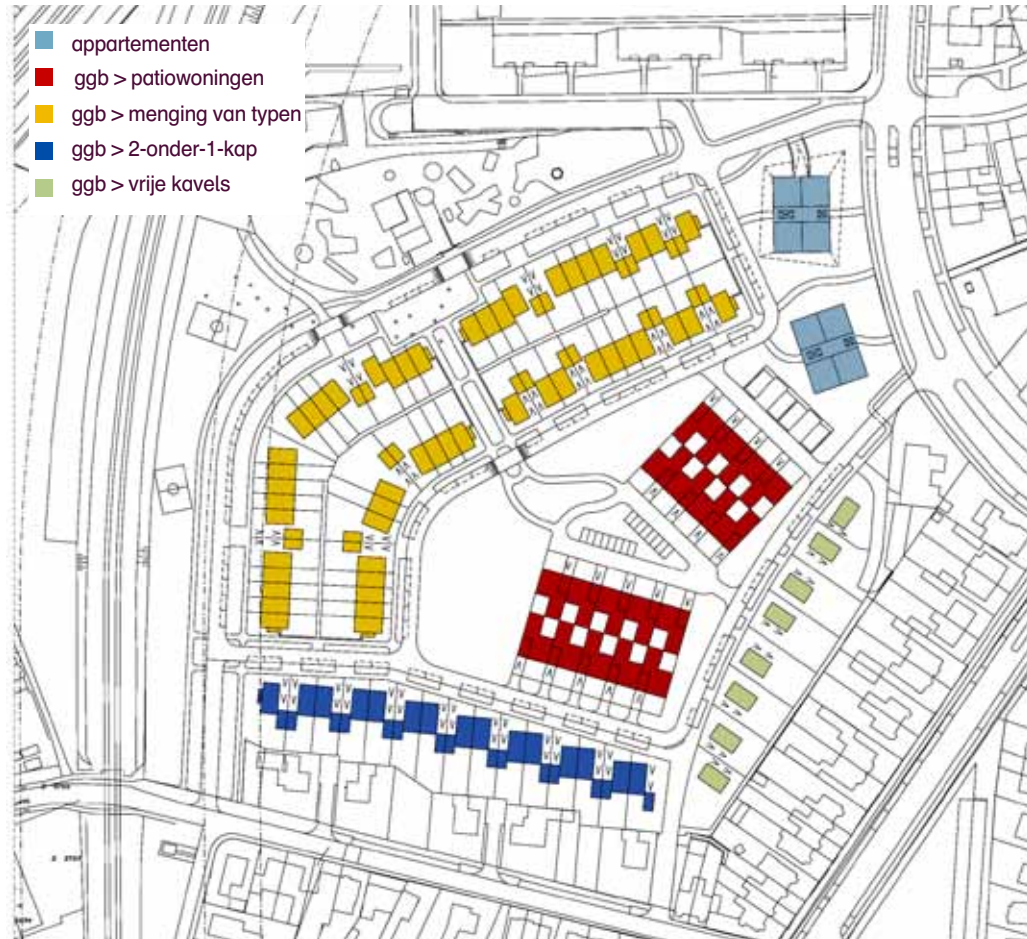
4

vrijstaand:

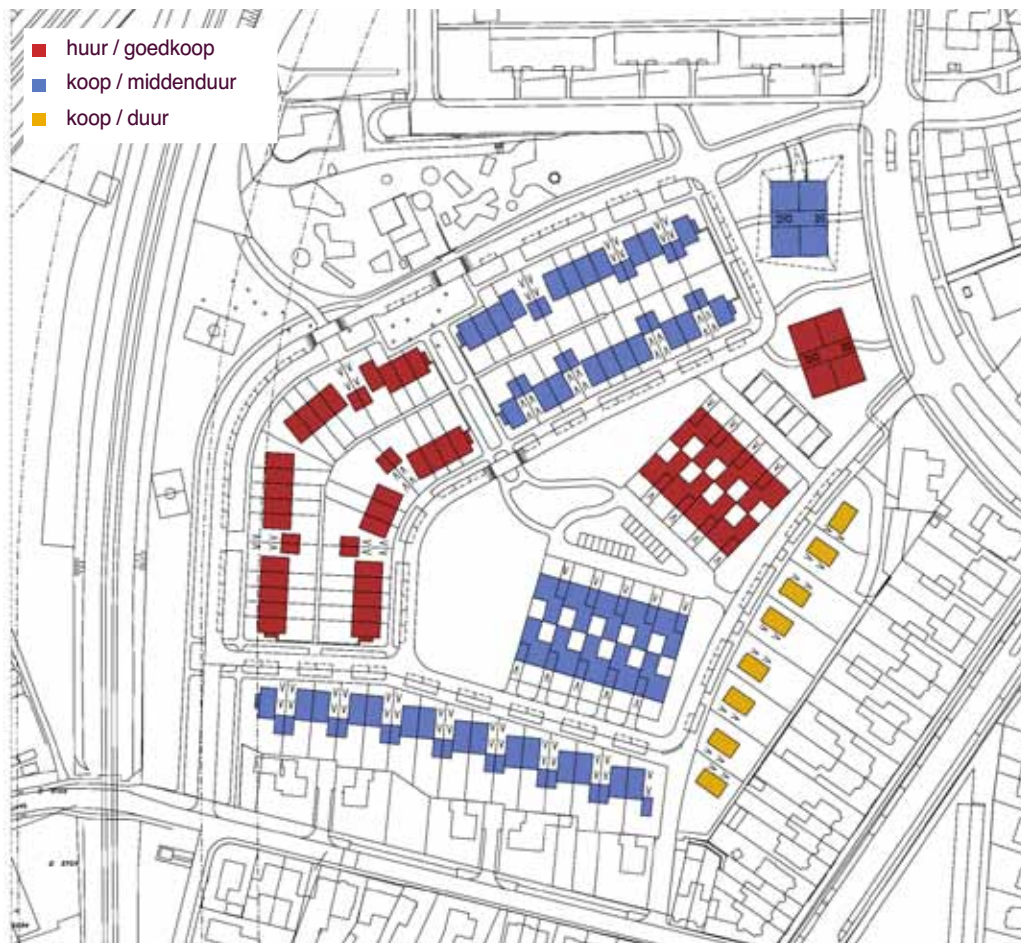
8 +

Totaal:

124 woningen







### Categorieën

De categorieën zijn verspreid in het plan terug te vinden. Goedkope woningen zijn, net als de (midden)dure woningen ook aan de groene ruimte(s) gesitueerd.

De categorie-indeling is als volgt:

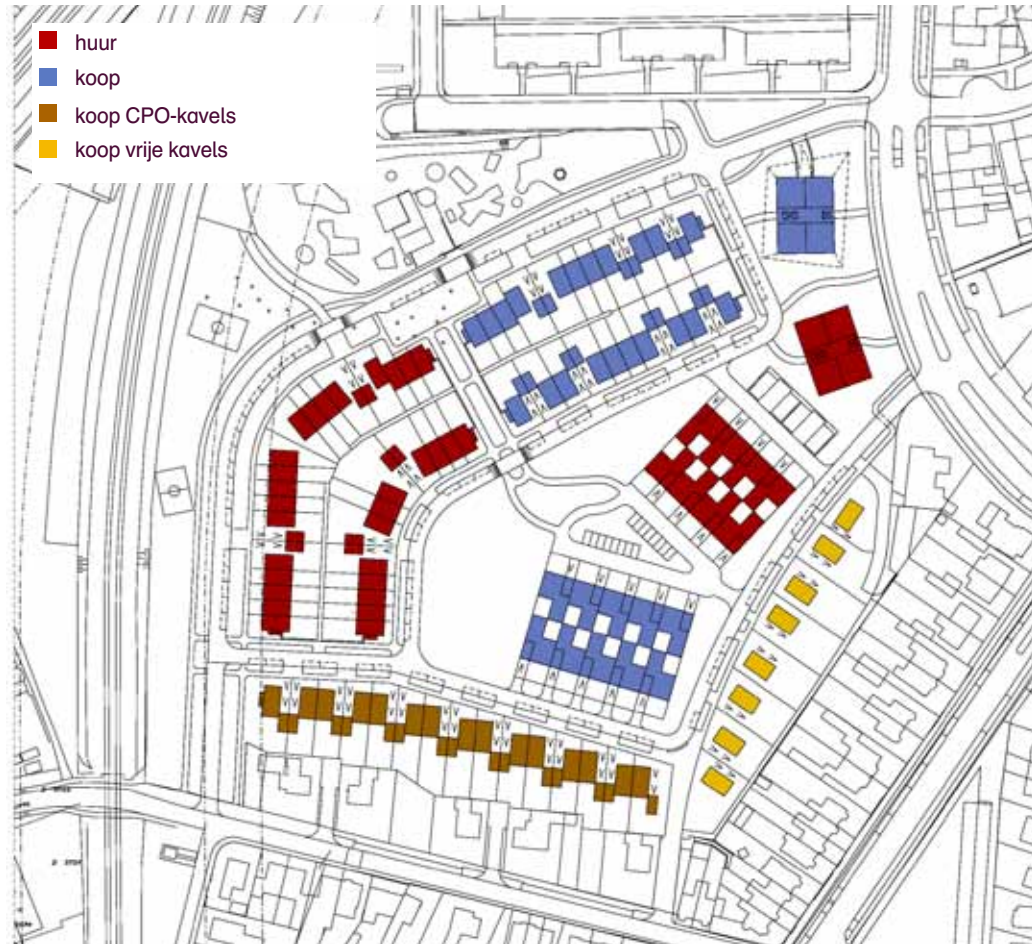
Goedkoop huur: < € 550,- / maand

Middenduur koop: € 150.000,- <> € 180.000,-

Duur koop: € 180.000,- <> € 220.000,-

## Doelgroepen

Huur- en koopwoningen zijn verspreid in het plan gelegen. Een weloverwogen, maatschappelijk in evenwicht opgebouwd Thienbunder is daarbij het doel. Van de 124 woningen zijn circa 54 stuks een huurwoning (waarvan 8 patiowoningen en 16 appartementen). Aan de oostzijde van Thienbunder is de uitgifte van vrije kavels voorzien. De kopers van deze kavels kunnen hier binnen de kaders van dit plan een vrijstaande en/of twee-onder-één-kap-woning realiseren. Aan de zuidzijde van Thienbunder is het tevens mogelijk om in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een woning te realiseren. Ingeval van een CPO organiseert een groep van toekomstige bewoners zich als opdrachtgever. Vanuit de CPO worden de architect en aannemer gecontracteerd en zal tevens de uitvoering/realisatie van de woningen worden georganiseerd.





### Rooilijnen en oriëntatie

De rooilijnen aan de Monseigneur Canoystraat, aan de westelijke straat aan de groene centrale ruimte, hebben een rooilijn die parallel aan de straat is gepositioneerd (3 en 5 meter voortuin). De woningen aan de zuidzijde en oostzijde van de centrale groene ruimte hebben een afwijkende rooilijn. De kavelrichting is hier gekoppeld aan de naastliggende bestaande kavels. De rooilijn is gebaseerd op deze kavelrichting, waardoor een speels beeld aan de straatzijde in Thienbunder ontstaat. De appartementengebouwen staan evenals de patiowoningen als objecten los in het groene grasbed. Voor deze woningen geldt dat de dubbele oriëntatie (oftewel het bereiken van eenzijdige kwalitatieve uitstraling van het gebouw) in de architectonische uitwerking een cruciale rol speelt.

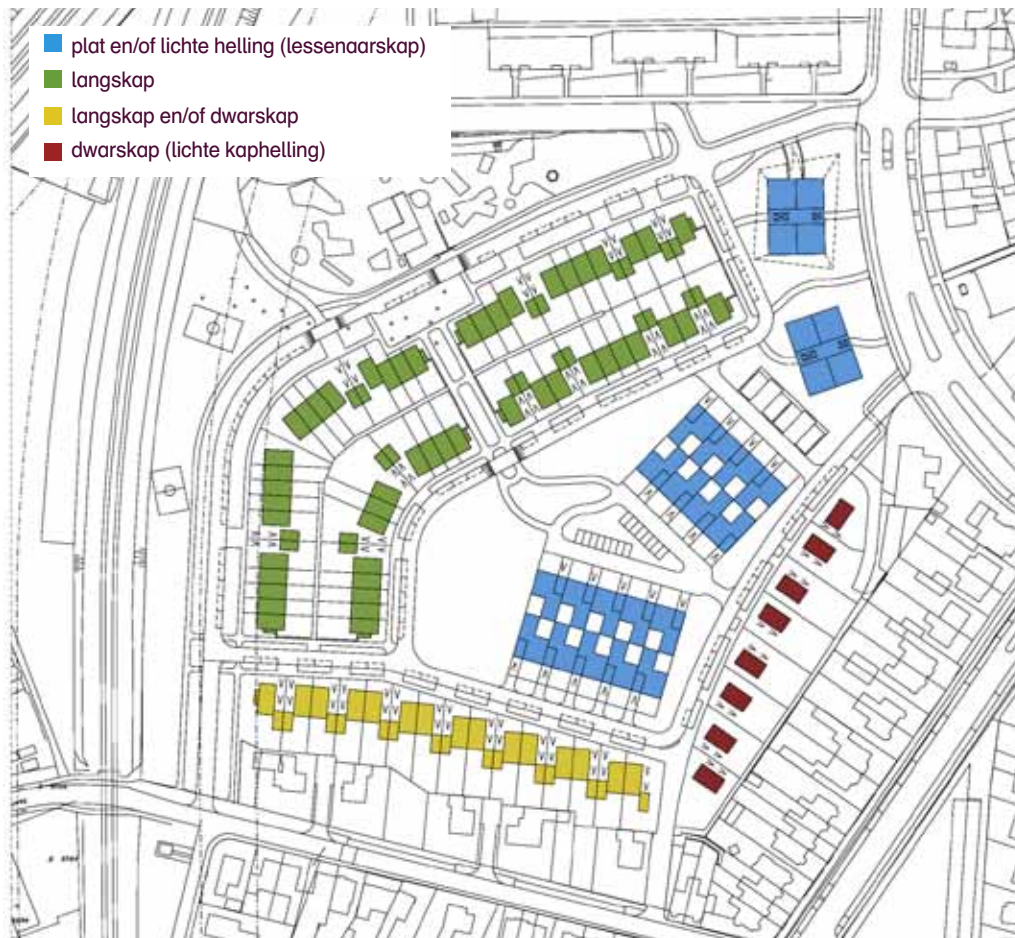
## Bouwhoogten

De appartementen vormen twee bebouwingsaccenten in de groene ruimte aan de Monseigneur Vranckenstraat. Deze kennen beide vier woonlagen. De vierde woonlaag kan worden uitgevoerd als een bewoonbare kap. De patiowoningen zijn maximaal twee lagen met een licht hellende kap, vrij staat echter of dit één of twee woonlagen betreft.

De woningen westelijk van de groene centrale ruimte zijn maximaal 2 lagen met een kap.

De woningen aan de Monseigneur Canoystraat (i.v.m. wandvorming) en zuidelijk van de centrale groene ruimte bestaan altijd uit 2 woonlagen met een kap. De vrije kavels aan de oostzijde van de centrale groene ruimte hebben een vrije hoogte (zie beeldkwaliteitsplan), afwisselend van één laag met bewoonbare kap tot twee lagen met een bewoonbare kap. De kap van deze woningen zijn lichthellend (zie 'Kapvorm').





### Kapvorm

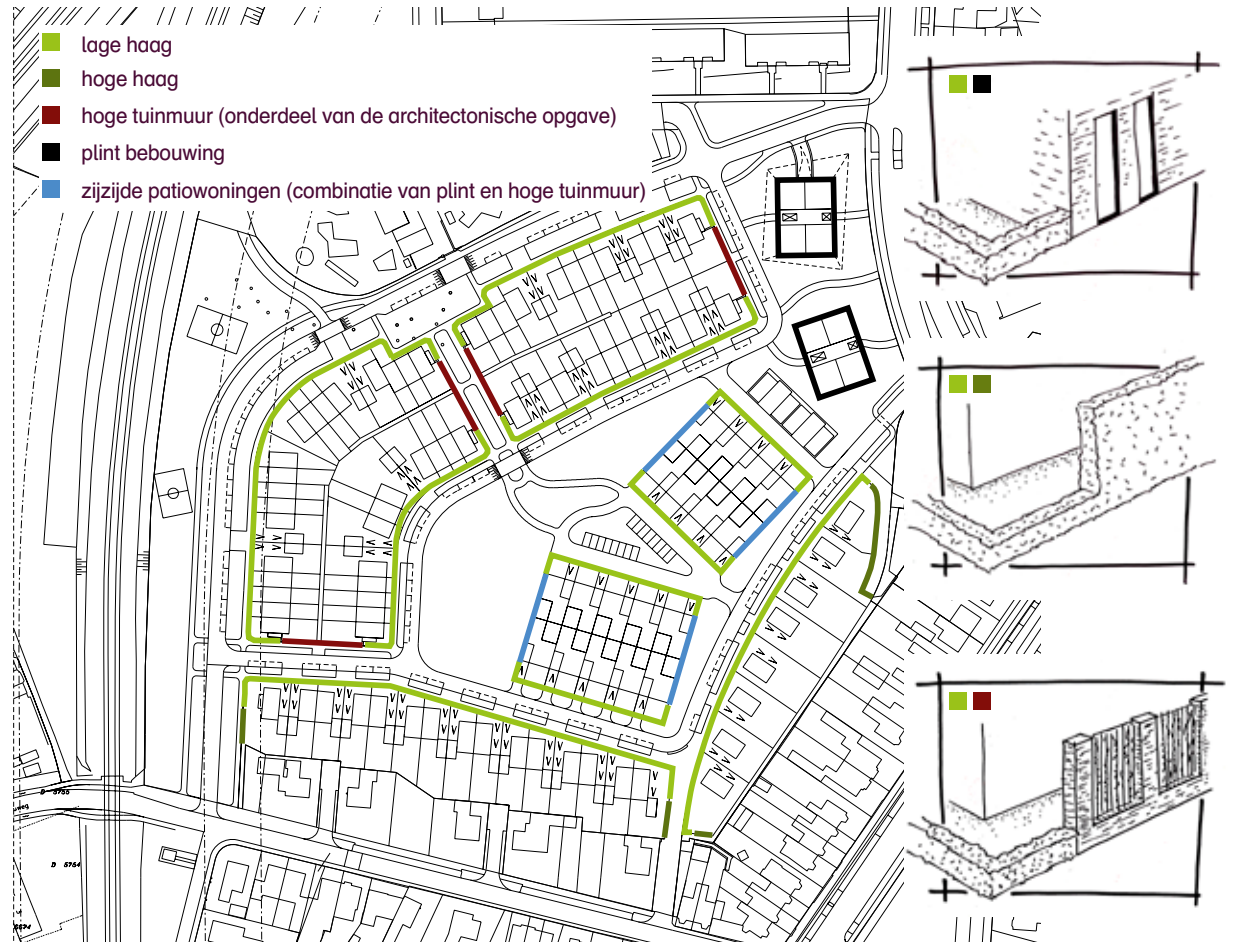
Voor de patiowoningen en de appartementen geldt dat deze een vrije dakoplossing hebben. Omdat deze vier objecten in de groene ruimte familie van elkaar zijn, is het wel belangrijk om deze dakoplossingen op elkaar af te stemmen.

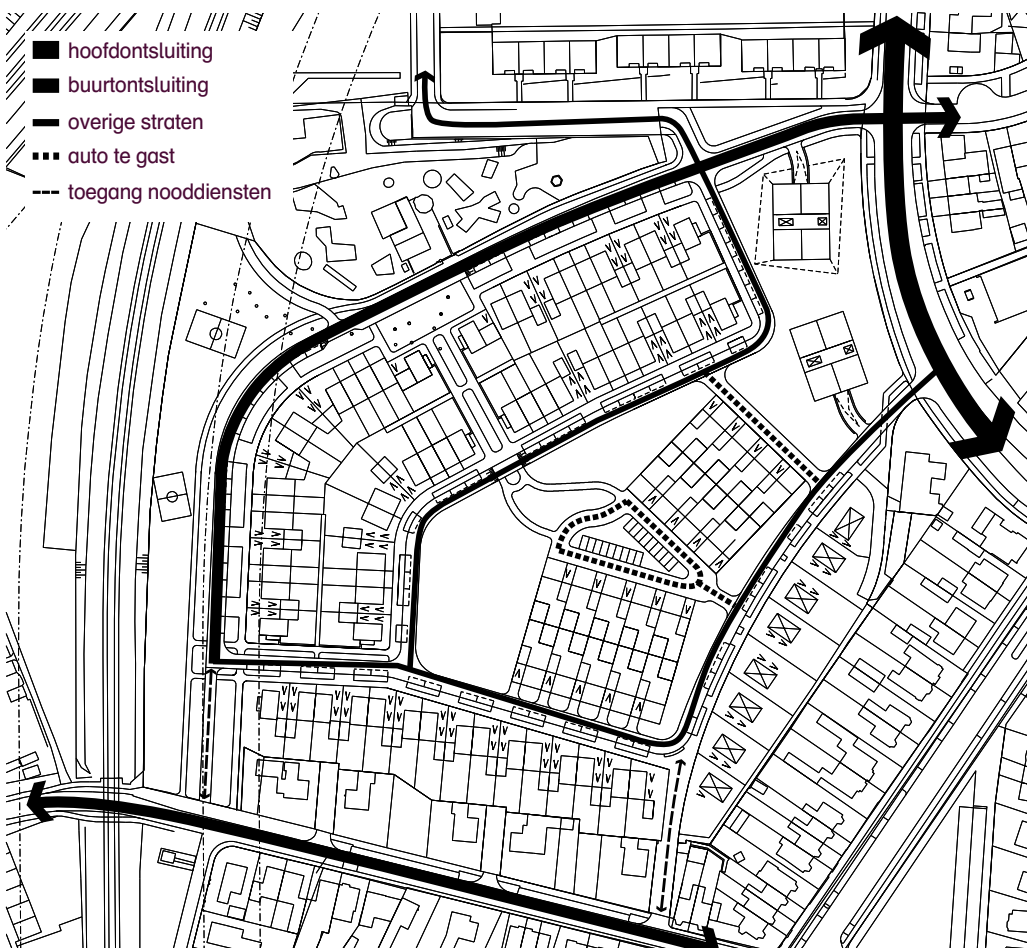
Alle overige woningen hebben in ieder geval een kap (langskappen aan de westzijde, samengestelde dwars-en langskappen aan de zuidzijde en dwarskappen met een licht hellingspercentage aan de oostzijde). De kleur en materiaalkeuze van de kappen moeten op elkaar worden afgestemd.

## Overgang openbaar-privé

De overgangen tussen het openbaar gebied en de kavels is in de meeste gevallen ingeplant met een lage haag. Dit draagt bij aan het beoogde groene straatbeeld. Op een aantal plaatsen wordt gebruikt gemaakt van hekwerken.

Op de 'koppen' van de bouwblokken –daar waar een zijtuin grenst aan het openbaar gebied– wordt een overgang gerealiseerd die bestaat uit een lage muur in combinatie met een open hekwerk. De vormgeving van deze erfafscheiding maakt onderdeel uit van de architectonische uitwerking. Deze opgave speelt bij de rijwoningen aan de westzijde van de centrale groene ruimte en de patiowoningen.





## Ontsluiting auto

Visueel loopt de Monseigneur Canoystraat van de Monseigneur Vranckenstraat tot aan de Geuweg (bij de spoorwegovergang naar Achtbunder en Sanderbout). Zo ontstaat een aaneengesloten laan tussen het centrum van Sittard, Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout en verder. Functioneel is het echter niet wenselijk dat deze verbinding door het autoverkeer wordt gebruikt. Dit zou sluipverkeer tussen centrum en de wijk sanderbout bevorderen hetgeen niet wenselijk is. In de huidige situatie wordt dit al belemmerd. Daarom is de verbinding functioneel 'geknipt' tussen Thienbunder en de Geuweg. Doorgaand verkeer wordt hierdoor geweerd. Deze knip is echter wel toegankelijk voor hulpdiensten. Naast de woonstraten zijn er bij de patiowoningen verbrede paden voorzien die toegankelijk zijn voor de auto (auto is 'te gast').

## Parkeren

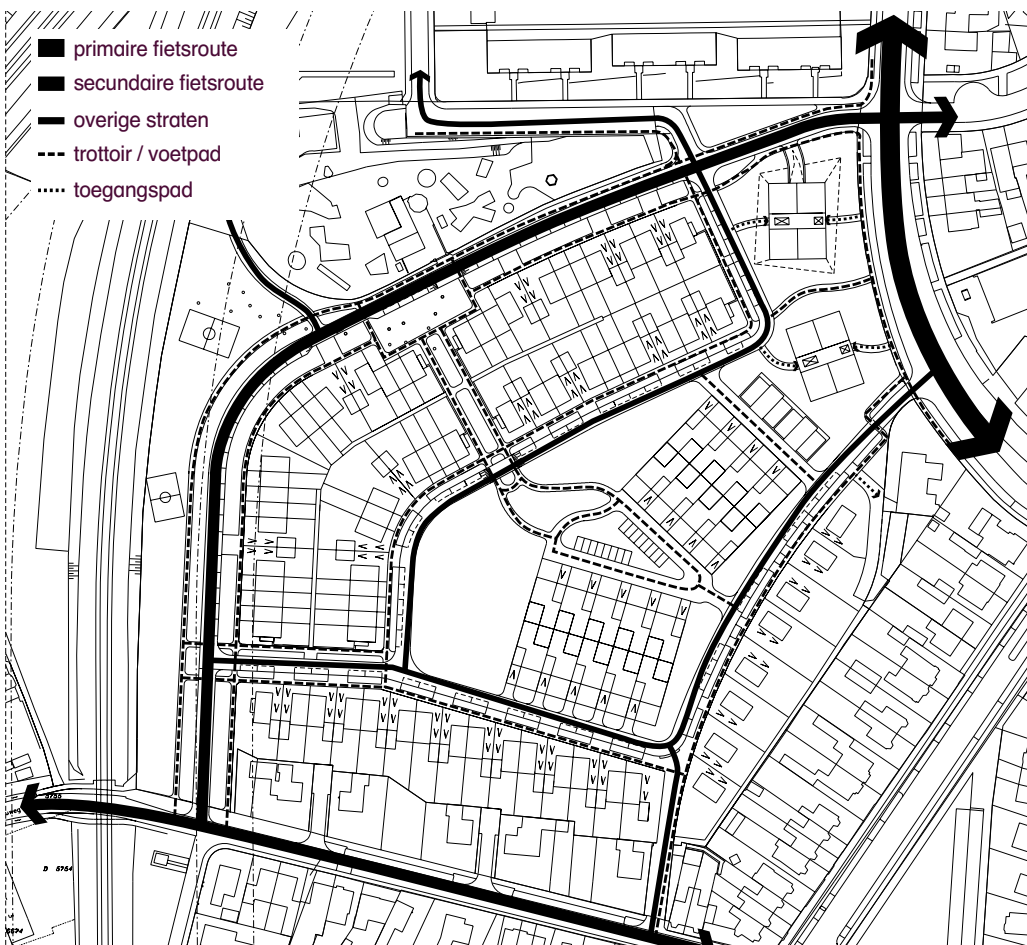
Voor de geleedende parkeernormering wordt verwezen naar de Randvoorwaarden in hoofdstuk 3. Parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid in het plan opgenomen. Bij de parkeerbalans is in ieder geval bepaald dat bij woningen met parkeren op eigen terrein minimaal wordt uitgegaan van 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte. Met andere woorden: als de parkeernorm voor een woning 1,6 is en er desondanks bijvoorbeeld 2 parkeerplekken op eigen terrein zijn voorzien, dient er alsnog 0,3 parkeerplek in de openbare ruimte worden meegenomen in de balans. Eén appartementengebouw heeft een gebouwde parkeervoorziening, het andere appartementengebouw heeft eigen parkeerplekken direct naast het gebouw. Daarbij wordt uitgegaan van minimaal 1 eigen parkeerplek per appartement.

In de openbare ruimte zijn 100 parkeerplekken voorzien (vrij parkeren op straat, geen markeringen), terwijl er volgens de normen slechts 86 parkeerplekken benodigd zijn.

Er is in Thienbunder derhalve sprake van een positieve parkeerbalans als resultaat (+14 parkeerplekken).







## Ontsluiting langzaam verkeer

In tegenstelling tot het autoverkeer kan het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) gebruik maken van de route tussen het centrum van Sittard, Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout en verder. De eerder beschreven knip is niet van toepassing voor (brom)fietsers. De doorgaande fietsroute vanuit het centrum/station in de richting van Sanderbout en Fortuna versterkt de levendigheid in de buurt. Voor alle fietsroutes geldt dat deze zoveel mogelijk als meefietsen op de rijweg zijn uitgevoerd. De verbinding tussen de Monseigneur Canoystraat en de Monseigneur Buckxstraat verbinding tussen Sanderbout, Achtbunder en het centrum/station) is als fiets- en wandelpad uitgevoerd.

## Groen en water

Het plan kent een groene centrale ruimte, welke in verbinding staat met de speeltuin. Bestaande bomen hebben invloed gehad op de positionering van kavels en bebouwing. Er worden zoveel mogelijk bestaande bomen opgenomen in het plan, zodat de buurt direct een groen karakter krijgt. De Monseigneur Canoystraat wordt begeleid door laanbomen, voor een deel zijn dit bestaande bomen. Op de verbinding voor voetgangers tussen de groene centrale ruimte en de particuliere speeltuin is een kunstroute opgenomen. Op deze route kunnen kunstuitingen worden aangebracht. Op deze wijze wordt deze belangrijke voetgangersverbinding meer onderscheidend.

In het plan is geen open water opgenomen. Door de sterke verdunning van het woningbouwprogramma neemt ook het verhard oppervlak sterk af. Hierdoor nemen de mogelijkheden voor het laten van infiltreren van regenwater dat is afgekoppeld van het rioleringsstelsel toe. Het treffen van een voorziening ten behoeve van de opvang van hemelwater is dan ook niet nodig. Daarnaast voorziet het plan voor Thienbunder in de aanleg van een zogeheten verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Hierbij is één riool specifiek voor huishoudelijk afvalwater, het andere riool heeft als doel het hemelwater op te vangen. Een deel van dit water kan na opvangen in de bodem worden geïnfiltreerd.

Op basis van dit stedenbouwkundig plan zal een watertoets worden uitgevoerd. De uitkomsten van deze toets zijn bepalend voor het infiltrerend vermogen van de bodem. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal dit verder uitgewerkt dienen te worden.



- Laan
  - Nieuw: Platanus x Acerifolio (plataan)
  - Bestaande bomen
- Centrale groene ruimte
  - grasveld
  - Bestaande boom
  - Nieuw: solitaire van 1<sup>o</sup> orde, Fagus sylvatica (beuk) en Castanea sativa (kastanje)
- Langs spoor
  - grasveld
  - sportveld
  - Bestaande boom (bestaande mix)
  - Nieuw: op basis van bestaande mix over gehele zone inplanten (1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> orde)
- Langs woonstraten
  - groenstrook
  - Nieuw: 3<sup>o</sup> orde Magnolia Kobus
- Kunstroute
  - Kunstroute



## Spelen

Spel- en speelaanleiding zijn belangrijk voor de leefbaarheid van Thienbunder. In het plan zijn dan ook verschillende spel- en speelaanleidingen (wipkip, glijbaan etc.) opgenomen. Voorzieningen voor de jongste kinderen (A) zijn zo dicht mogelijk bij de woningen gesitueerd, zo gelegen dat er voldoende zicht en controle op kan worden uitgevoerd. De centrale groene ruimte in het plan is hiervoor de aangewezen plek.

Voor de oudere jeugd (B) is de zone langs het spoor bestemd. In deze zone zijn dan ook een aantal verblijfs- en activiteitenplekken voorzien. De huidige spel- en speelvoorziening op de hoek Thienbunderstraat en Monseigneur Vranckenstraat zal worden verplaatst naar de zone langs het spoor. Hierbij wordt uitgegaan van een trapveld van 20x32 meter en een speelplek voor jongere kinderen van ca. 500 m<sup>2</sup>. De definitieve inrichting van de speelgelegenheden worden in het kader van het inrichtingsplan verder uitgewerkt.

*Direct ten noorden van de buurt heeft de Speeltuinvereniging Thienbunder haar speeltuin (C). Deze vervult een regionale functie. De speeltuin maakt geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig plan en zal in haar huidige vorm blijven voortbestaan. Omdat het een tuin van een vereniging betreft en er specifieke seizoensgebonden openingsuren zijn wordt in dit stedenbouwkundig plan ingegaan op de openbaar toegankelijke voorzieningen.*

## Afval

De afvalinzameling binnen Thienbunder heeft op basis van gemeentelijk beleid naar woningtype een afvalinzamelingsvorm gekregen. De grondgebonden woningen met tuinen worden uitgerust met twee containers, één (van 240 liter) voor restafval en één (van 140 liter) voor gft (groente, fruit en tuinafval). Voor de appartementen is de realisatie van een ondergrondse inzamelingsinstallatie voorzien (afmeting van de voorziening ca. 2,5m x 2,5m en 2,5 m diep). De loopafstand naar deze container mag niet groter zijn dan 75 meter.





### Ruimtegebruik

Totaal plangebied:	53.933 m <sup>2</sup> (100%)
Uitgeefbaar terrein:	24.563 m <sup>2</sup> (45,5%)
waarvan huur:	8.601 m <sup>2</sup> (15,9%)
waarvan koop:	15.962 m <sup>2</sup> (29,6%)
Groene inrichting:	16.906 m <sup>2</sup> (31,3%)
Verharding:	12.062 m <sup>2</sup> (22,4%)
waarvan straat:	7.185 m <sup>2</sup> (13,3%)
waarvan voetpad:	4.427 m <sup>2</sup> ( 8,3%)
waarvan fietspad	450 m <sup>2</sup> ( 0,8%)
Ruimtereservering parkeren	
(tbv appartementen):	402 m <sup>2</sup> ( 0,8 %)

- uitgeefbaar terrein (koop)
- uitgeefbaar terrein (huur)
- groene inrichting
- verharding straat
- verharding voetpad
- verharding fietspad
- ruimtereservering parkeren tbv appartementen

## Duurzaamheid en energiegebruik

Duurzaamheid speelt zich op verschillende schaalniveaus af, bijvoorbeeld op het niveau van de wijk, de buurt en de woning.

### *Buurtniveau*

Voor wat betreft Thienbunder als buurt is duurzaamheid afleesbaar in de ruime opzet van het plan waardoor er mogelijkheden zijn voor vergroening, het laten infiltreren van hemelwater en het aanbrengen van verbeterd gescheiden rioleringsystemen. Daarnaast wordt Thienbunder duurzaam door het realiseren van uiteenlopende woningtypen die flexibel zijn en levensloopbestendig.

### *Woningniveau*

Duurzaamheid op het niveau van de woningen wordt bereikt door het hanteren van een scherpe EPC-norm. Vanaf 2011 is de EPC norm aangepast naar 0.6. In 2015 wordt deze verder aangescherpt naar 0.4 met de doelstelling in 2020 energieneutraal te gaan bouwen. Dit moet leiden tot een besparing op het totaal gasverbruik van 20 % in Nederland. In Sittard-Geleen is in 2011 gestart met de ontwikkeling van een warmte- en koudenet ('t Groene Net) dat gebruik maakt van restwarmte van de Biomassa centrale in Hoogveld en van het koelwater systeem van DSM/USG vanuit Lindenheuvel. De uitvoering van dit netwerk zal naar alle waarschijnlijkheid in 2012 van start gaan. Uitgangspunt voor

de ontwikkeling in Thienbunder is dat alle woningen hiervan gebruik zullen gaan maken. Dit betekent vervolgens dat de woningen geen gasaansluiting zullen krijgen, waardoor er geen verbrandingstoestellen in de woning aanwezig zullen zijn. Dit levert een aanzienlijke besparing op de CO2 uitstoot op en een vermindering op het gebruik van fossiele brandstoffen.

Aan de woningontwikkelaars/realisatoren wordt tevens alle ruimte geboden om naast het gebruik maken van het Groene Net, eigen electriciteit op te wekken door middel van PV-systemen. Deze dienen geïntegreerd te worden in het woningontwerp zodat dit voldoet aan de redelijke eisen van Welstand.

Het realiseren van passiefwoningen (of All-Electrichouse) bij de vrije bouwkavels en het CPO project wordt gestimuleerd.

## Geluid

Het gebied Thienbunder heeft te maken met een geluidbelasting die voortkomt uit weg en spoor.

Bij de nieuwbouwplannen zal hiermee rekening worden gehouden. Aan de zijde van Achtbunder/ Sanderbout (westzijde van Thienbunder) is enige jaren geleden een geluidscherm aan de spoorzijde geplaatst waarmee het geluidniveau voor de woningen voor wat betreft de binnenwaarde op het vereist niveau is gebracht. Er is geen lopend saneringsprogramma voor geluidbelaste woningen in Thienbunder van toepassing noch aan de orde.





beeld





# kw<sup>2</sup>aliteit

algemeen  
beeldkwaliteitseisen per deelgebied  
beeldkwaliteitseisen buitenruimte  
het vervolg

# 6 Algemeen

## Couleur Local Thienbunder: Het witte wonen in een parkachtige setting

Het beeldkwaliteitplan verwoordt en verbeeldt de uitwerkingsregels en –richtlijnen voor de nadere architectonische en vormgevingstechnische uitwerking van de woningen en de buitenruimte van Thienbunder. Het stedenbouwkundig plan voor Thienbunder beoogt te komen tot de realisatie van een aantrekkelijke en ontspannen woonbuurt waarin het groene karakter van de buurt centraal staat. Het witte wonen in een parkachtige setting is het thema van het vernieuwde Thienbunder. De woningen in het toekomstige Thienbunder worden in herkenbaar en vertrouwd wit uitgevoerd en kennen verbijzonderingen in de vorm van erkers en/of voorname entreepartijen.

Het doel is te komen tot een ruime verkaveling met veel groen waaraan parkachtig gewoond kan worden. Er is gekozen om zo min mogelijk straten te maken en zoveel mogelijk ruimte. Vanuit het plan worden de woningen langs en aan groene ruimten en randen geplaatst. Hierdoor ontstaat een plan waarin ruimte, zicht en openheid beeldbepalend zijn. Daarnaast krijgen verschillende delen binnen het plan een eigen uitwerking, deze zijn benoemd als ruimtelijke eenheden. Deze verschillende eenheden ‘ontstaan’ oa. door de plek waar de gebouwen binnen het gebied voorkomen of kennen als gevolg van de woningtypologie een specifieke verschijning en daarmee een afwijkende uitwerkingwijze (bijvoorbeeld het type patiowoning).

### Ruimtelijke eenheden

Het plan is in drie ruimtelijke eenheden verdeeld. Elk van deze eenheden onderscheidt zich, binnen het thema ‘het witte wonen’,

door haar eigen kwaliteiten en contextuele bijzonderheden. De volgende eenheden worden onderscheiden:

#### Zone 1.

De laan (Monseigneur Canoystraat).

*Kenmerk:* eenheid in materiaal, kleur (wit), hoogte en kaprichting.

#### Zone 2.

Rond de groene centrale ruimte zijn eenheden te vinden die familie van elkaar zijn, dit betreft gebied 2a, 2b en 2c. Doordat deze verschillende woningtypen kennen, worden deze gebieden hier afzonderlijk behandeld. Er zijn echter veel overeenkomsten in bijvoorbeeld kleurstelling en de materialisering terug te vinden.

*Kenmerk:* eenheid in materiaal en kleur (wit), differentiatie in kapvorm.

#### Zone 3.

In de groene centrale ruimte zijn objecten terug te vinden, namelijk de patiowoningen (zone 3a) en de appartementen (zone 3b). Ook voor deze gebieden geldt dat deze familie van elkaar zijn, maar door de verschillende woningtypes worden ook deze gebieden afzonderlijk behandeld.

*Kenmerk:* eenheid in materiaal en kleur (wit), afwijkend en contrasterend in woningtypologie en vorm. Binnen het ‘witte’ thema kunnen andere materialen als secundaire toevoeging toegepast worden.



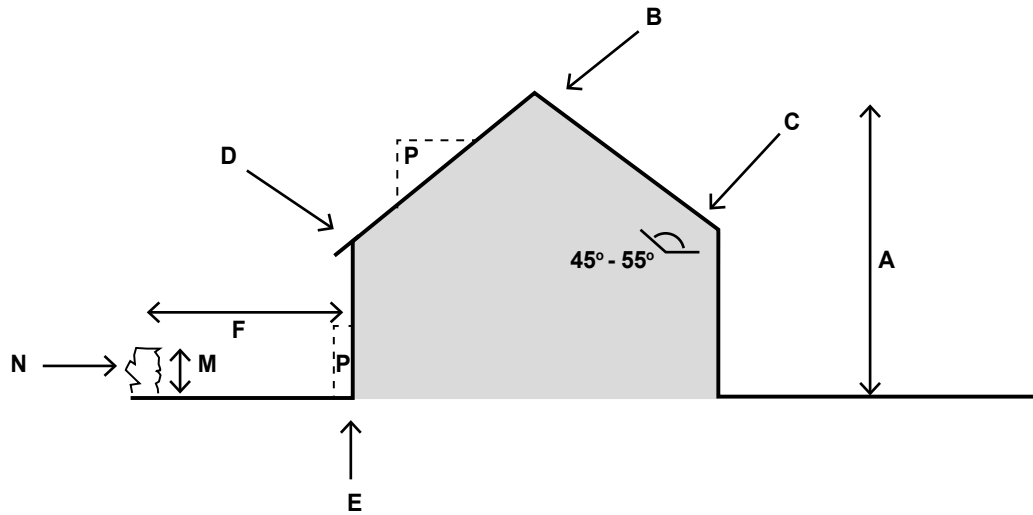
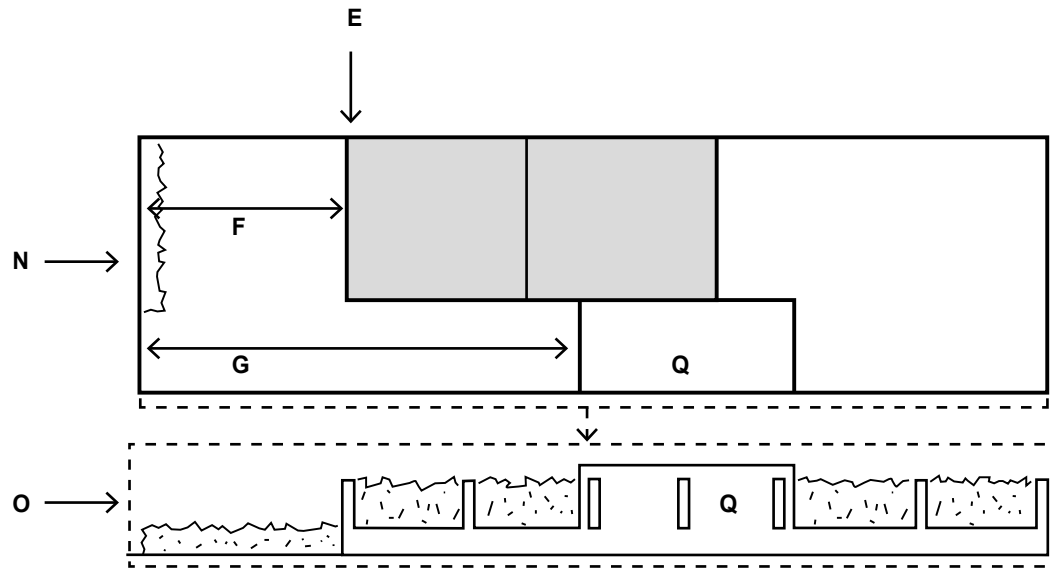
C/H/I



B/D/E/F/H/I



referentie / illustratie / inspiratie



# 7 Beeldkwaliteitseisen per deelgebied

## Gebied 1: Woningen langs de buitenrand (westzijde)

### Algemeen:



Bebouwingswand langs laan (Monseigneur Canoystraat). Rustige uitstraling met voortuinen. Alle woningen hebben een kap. De woningen op de hoeken hebben een duidelijke dubbele oriëntatie. De kopgevel wordt verbijzonderd door bijvoorbeeld het toepassen van een venster, bloemkozijn/erker en/of entree aan deze zijde van de gevel.

### Hoogte:

- A) 2 lagen met kap (nokhoogte maximaal 11 meter, goothoogte maximaal 6 meter)

### Kapvorm:

- B) langskap (zadeldak)
- C) kaphelling tussen 45 en 55 graden
- D) overstek/goot: overstek verplicht, vorm goot en uitvoering vrij

### Rooilijn/voortuindiepte:

- E) rooilijn evenwijdig aan de straat
- F) voortuindiepte 5 meter
- G) garage/carport: afstand tot erfgrans voorzijde tenminste 12 meter

### Kleur- en materiaalgebruik:

- H) gevel: gekeimd metselsteen; wit pleisterwerk behoort tot de mogelijkheden; toepassing van 'trasraam' in plint
- I) dakvlak: gedekt met antraciet of zwarte dakpannen, bij voorkeur van keramisch materiaal
- J) afwerking goot/overstek: bij voorkeur zinken goten en rwa's
- K) kozijnen en deuren: kleurstelling lichtgrijs, materiaal vrij, poorten antraciet
- L) garage/carport: in kleur- en materiaal gelijk aan hoofdbouw

### Overgang privé-openbaar:

- M) haag 0,80 meter hoog
- N) sortiment: beukhaag
- O) kopwoningen grenzend aan de openbare ruimte: overgang privé-openbaar in de vorm van lage tuinmuur, gemetseld, in combinatie met haag en/of afschermdende beplanting (hedera)

### Aan- en uitbouwen/verbijzonderingen:

- P) erkers en dakkapel als onderdeel van architectonische opgave
- Q) garage/carport: aangebouwd en/of vrijstaand

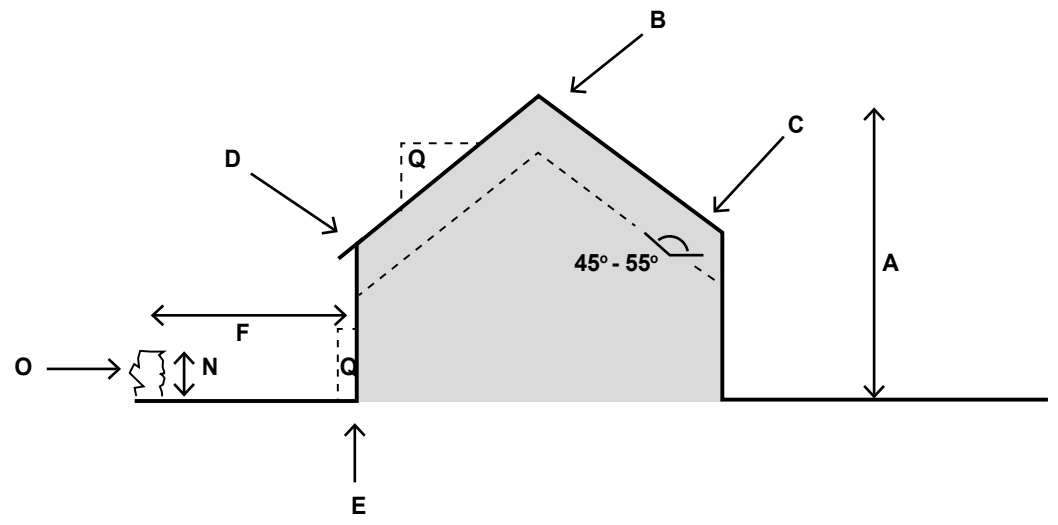
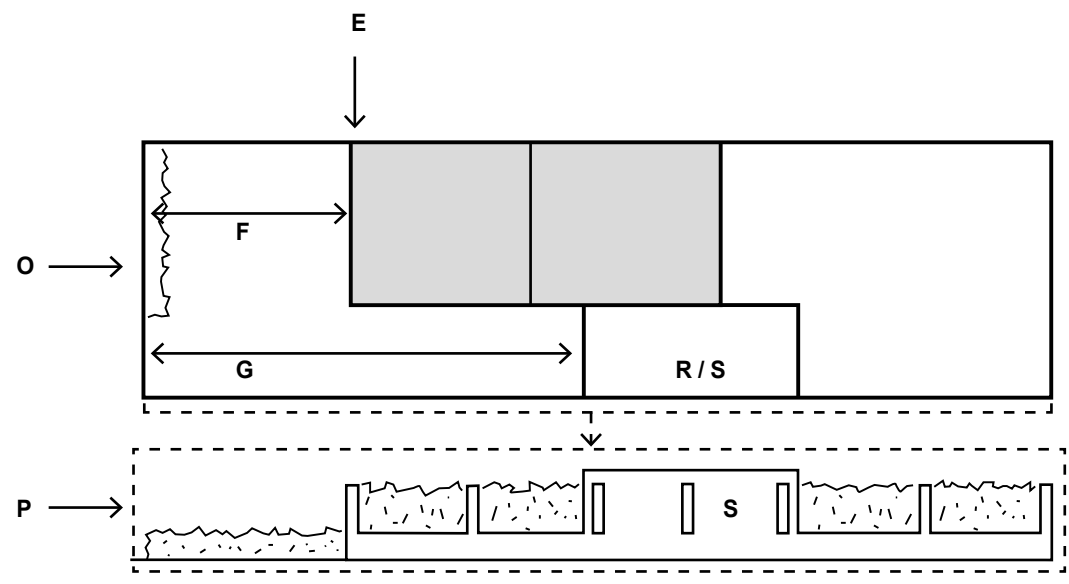
C/H/I



B/D/E/H/I



referentie / illustratie / inspiratie



## Gebied 2a: Woningen aan de groene centrale ruimte (westzijde)

### Algemeen:



Bebouingswand langs de centrale groene ruimte. Rustige, kleinschalige uitstraling met voortuinen. Alle woningen hebben een kap. De woningen op de hoeken hebben een duidelijke dubbele oriëntatie. De kopgevel wordt verbijzonderd door bijvoorbeeld het toepassen van een venster, bloemkozijn/erker en /of entree aan deze zijde van de gevel.

### Hoogte:

- A) maximaal 2 lagen met kap (nokhoogte maximaal 11 meter, goothoogte maximaal 6 meter)

### Kapvorm:

- B) langskap (zadeldak)
- C) kaphelling tussen 45 en 55 graden
- D) Overstek/goot: overstek verplicht, vorm goot en uitvoering vrij

### Rooilijn/voortuindiepte:

- E) rooilijn evenwijdig aan de straat
- F) voortuindiepte 3 meter
- G) garage/carport: afstand tot erfgrans voorzijde tenminste 12 meter

### Kleur- en materiaalgebruik:

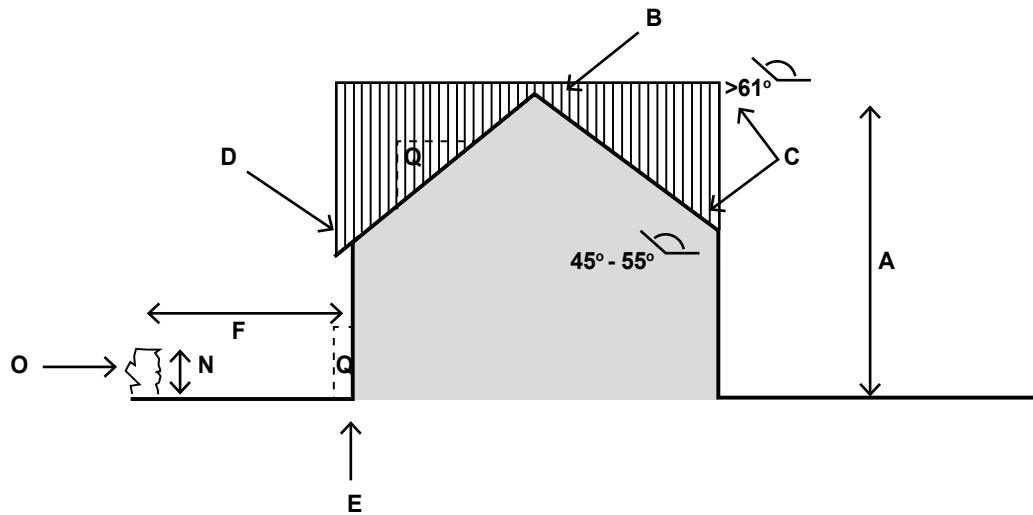
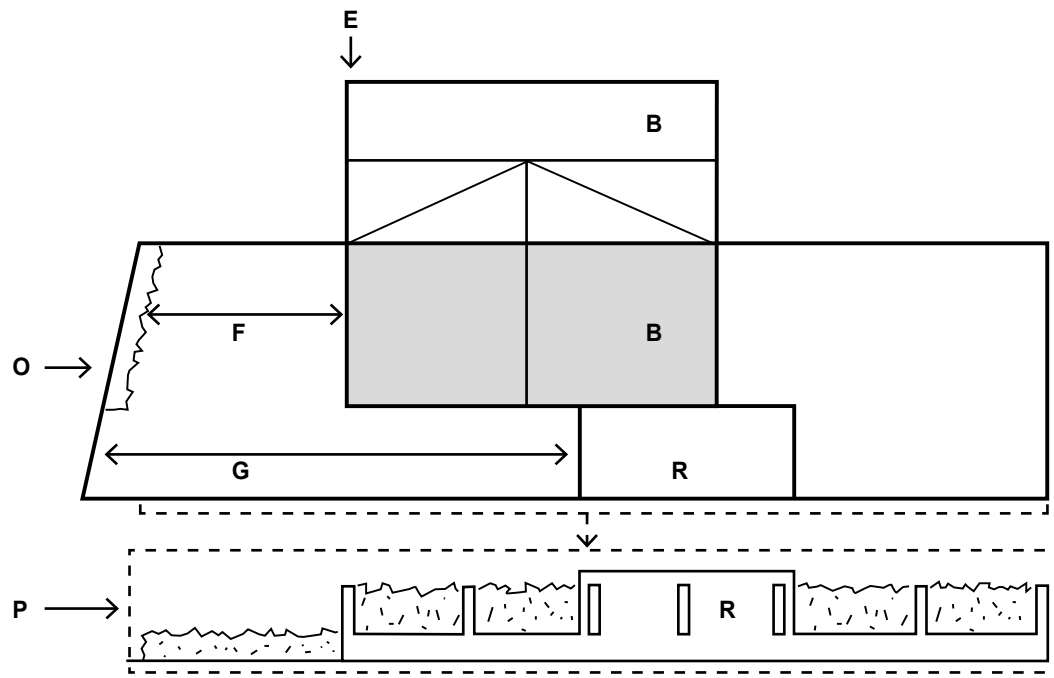
- H) gevel: gekeimd metselsteen, pleisterwerk in hoofdzaak wit georiënteerd behoort tot de mogelijkheden; toepassing van 'trasraam' in plint.
- I) dakvlak: antraciet of zwarte dakpannen gedekt, bij voorkeur van keramisch materiaal
- J) afwerking goot/overstek: bij voorkeur zinken goten en rwa's
- K) kozijnen en deuren: kleurstelling lichtgrijs, materiaal vrij, poorten antraciet
- L) aan- en uitbouw: in kleur- en materiaal gelijk aan hoofdbouw
- M) garage/carport: in kleur- en materiaal gelijk aan hoofdbouw

### Overgang privé-openbaar:

- N) haag 0,80 meter hoog
- O) sortiment: beukhaag
- P) kopwoningen grenzend aan de openbare ruimte: overgang privé-openbaar in de vorm van lage tuinmuur, gemetseld, in combinatie met haag en/of afschermdende beplanting (hedera)

### Aan- en uitbouwen/verbijzonderingen:

- Q) erkers en dakkapel als onderdeel van architectonische opgave
- R) Aan- en uitbouwen op vergelijkbare wijze als hoofdbouw gedekt of door middel van sedumdak afgewerkt;
- S) garage/carport: aangebouwd en/of vrijstaand.



referentie / ilustratie / inspiratie



## Gebied 2b: Woningen aan de groene centrale ruimte (zuidzijde)

### Algemeen:



De kavels van deze woningen zijn hetzelfde georiënteerd (richting) als de aangrenzende bestaande kavels. De bebouwing past zich aan deze kavelrichting aan, waardoor een afwijkende / getrapte rooilijn ontstaat. Een speels straatbeeld, versterkt door afwisselende kaprichtingen, is het resultaat.

De woningen zijn bestemd voor een CPO-traject. Daarbij geldt dat per twee aan elkaar geschakelde woningen één architect wordt ingeschakeld. Er worden dus minimaal 1 en maximaal 8 architecten ingeschakeld.

### Hoogte:

- A) 2 lagen met kap (nokhoogte maximaal 12 meter, goothoogte maximaal 6 meter)

### Kapvorm:

- B) afwisselend langskappen en dwarskappen (zadeldak), bij toepassing gecombineerde dwars- en langskap is de nok van de dwarskap altijd gelijk of hoger dan de langskap
- C) kaphelling tussen 45 en 55 graden, dwarskap steiler tenminste 61 graden
- D) Overstek/goot: overstek verplicht, vorm goot en uitvoering vrij, per twee geschakelde woningen toepassing van een gelijke goothoogte

### Rooilijn/voortuindiepte:

- E) rooilijn georiënteerd op kavelrichting
- F) voortuindiepte minimaal 3 meter
- G) garage/carport: afstand tot erfgrans voorzijde tenminste 12 meter

### Kleur- en materiaalgebruik:

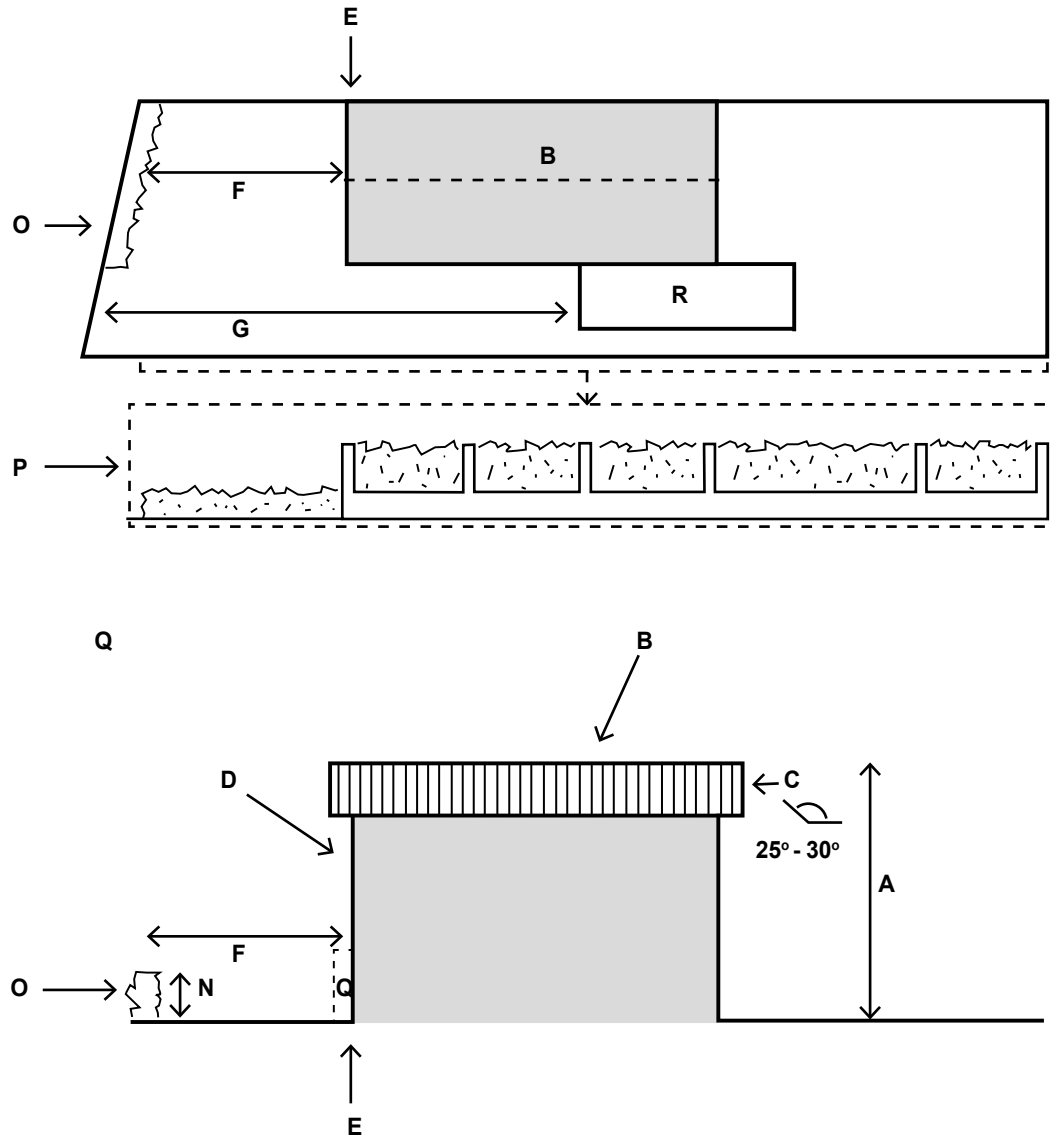
- H) gevel: gekeimd metselsteen; wit pleisterwerk behoort tot de mogelijkheden; toepassing van 'trasraam' in plint
- I) dakvlak: antraciet of zwarte dakpannen gedekt, bij voorkeur van keramisch materiaal
- J) afwerking goot/overstek: zinken goten en rwa's
- K) kozijnen en deuren: kleurstelling lichtgrijs, materiaal vrij, poorten antraciet
- L) aan- en uitbouw: in kleur- en materiaal gelijk aan hoofdbouw
- M) garage/carport: in kleur- en materiaal gelijk aan hoofdbouw

### Overgang privé-openbaar:

- N) haag 0,80 meter hoog
- O) sortiment: beukhaag
- P) kopwoningen grenzend aan de openbare ruimte: overgang privé-openbaar in de vorm van lage tuinmuur, gemetseld, in combinatie met haag en/of afschermdende beplanting (hedera)

### Aan- en uitbouwen/verbijzonderingen:

- Q) erkers, rolluiken en dakkapellen zijn onderdeel van architectonische opgave
- R) garage/carport: aangebouwd en/of vrijstaand
- S) woningen op de hoeken krijgen altijd een verbijzonderde kapvorm
- T) alle woningen hebben een duidelijk zichtbare gemetselde schoorsteen (onderdeel van de architectonische opgave)



referentie / ilustratie / inspiratie

## Gebied 2c: Woningen aan de groene centrale ruimte (oostzijde)

### Algemeen:



De vrijstaande woningen hebben een afwisselende architectuur, maar vormen door een eenduidige toepassing van kleur en materiaal een eenheid die samenhangend is met de andere woningen in de omranding van de centrale groen ruimte. Daarnaast zijn de vrijstaande woningen, ondanks de vrije architecturale opgave, 'familie' van

elkaar door de structurele toepassing van dwarskappen met een licht hellingspercentage.

De kavels van deze woningen zijn hetzelfde georiënteerd (richting) als de aangrenzende bestaande kavels. De nieuwe bebouwing past zich aan deze kavelrichting aan, waardoor een afwijkende rooilijn ontstaat. Een speels straatbeeld, versterkt door afwisselende architectuur, is het resultaat.

### Hoogte:

- A) maximaal 2 lagen met (bewoonbare) kap (nokhoogte maximaal 10 meter, goothoogte maximaal 8 meter)

### Kapvorm:

- B) dwarskap (zadeldak)
- C) kaphelling ligt tussen 25 en 30 graden
- D) Overstek/goot: overstek verplicht, goot vorm en uitvoering vrij

### Rooilijn/voortuindiepte:

- E) rooilijn georiënteerd op kavelrichting
- F) voortuindiepte minimaal 3 meter
- G) garage/carport: afstand tot erfgrans voorzijde tenminste 12 meter

### Kleur- en materiaalgebruik:

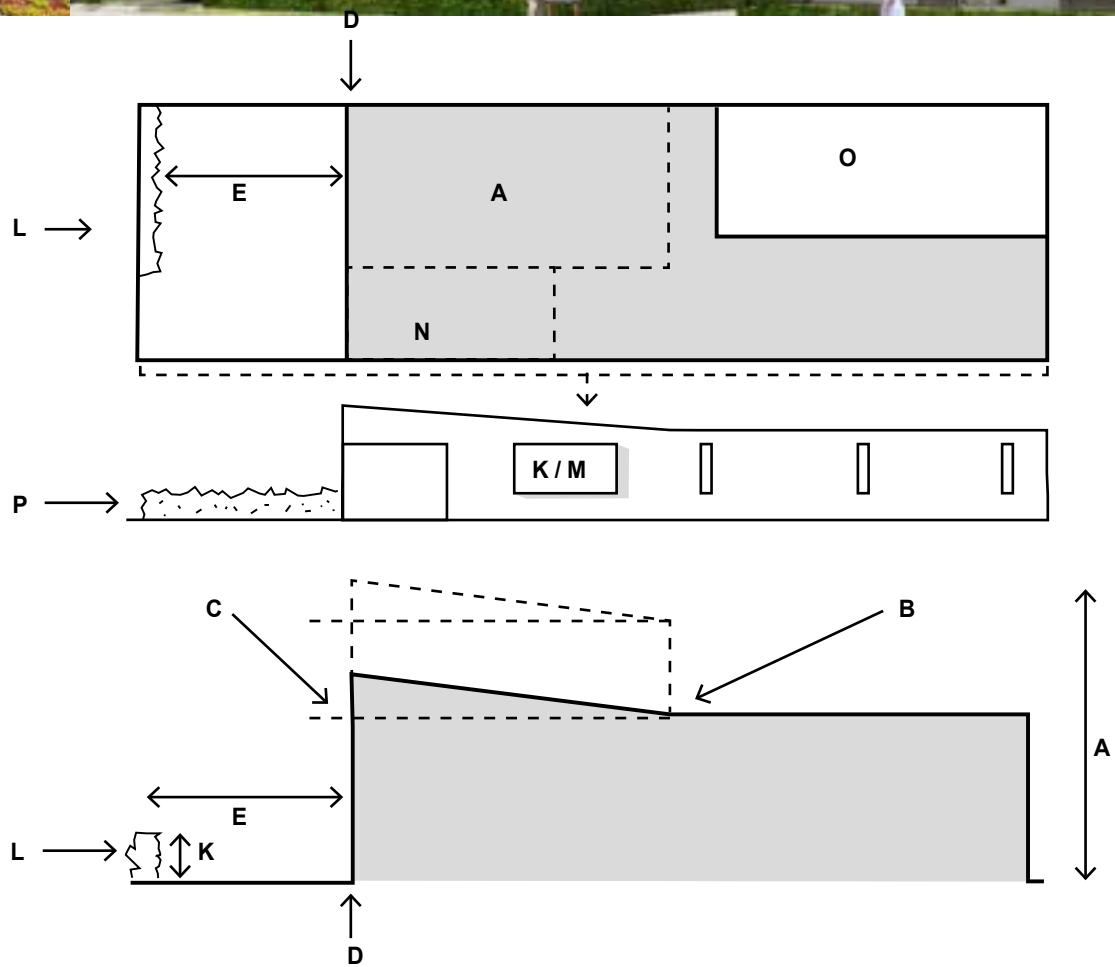
- H) gevel: gekeimd metselsteen; wit pleisterwerk behoort tot de mogelijkheden; toepassing van 'trasraam' in plint.
- I) dakvlak: antraciet pannen gedekt, bij voorkeur van keramisch materiaal
- J) afwerking goot/overstek: zinken goten en rwa's
- K) kozijnen en deuren: kleurstelling lichtgrijs, materiaal vrij, poorten antraciet
- L) aan- en uitbouw: in kleur- en materiaal gelijk aan hoofdbouw
- M) garage/carport: in kleur- en materiaal gelijk aan hoofdbouw

### Overgang privé-openbaar:

- N) haag 0,80 meter hoog
- O) sortiment: beukhaag
- P) kopwoningen grenzend aan de openbare ruimte: overgang privé-openbaar in de vorm van lage tuinmuur, gemetseld, in combinatie met haag en/of afschermdende beplanting (hedera)

### Aan- en uitbouwen/verbijzonderingen:

- Q) erkers, rolluiken en dakkapellen zijn onderdeel van architectonische opgave (zie nevenstaande referentiebeelden)
- R) garage/carport: aangebouwd en/of vrijstaand
- S) alle woningen hebben een duidelijk zichtbare gemetselde schoorsteen (onderdeel van de architectonische opgave)



referentie / ilustratie / inspiratie

## Gebied 3a: Patiowoningen in de groene centrale ruimte

### Algemeen:



Ontwerppogave voor twee objecten in de centrale groene ruimte, in de vorm van patiowoningen. De patioblokken kennen eenzijdige oriëntatie en behoeven daarom ook aan de langszijde veel aandacht binnen de architectonische uitwerking.

### Hoogte:

- A) maximaal 2 lagen (combinatie van één of twee lagen plat of licht hellend afgedekt). De optionele 2<sup>e</sup> bouwlaag ligt altijd gelijk aan de voorgevel en is maximaal 8 meter diep, gerekend vanaf de voorgevel. Daarnaast mag de optionele 2<sup>e</sup> bouwlaag maximaal 70 procent van de breedte van de woning bestrijken (dus bij een 11 meter brede patiowoning is de 2<sup>e</sup> bouwlaag maximaal 7,7 meter breed en 8 meter diep)

### Kapvorm:

- B) plat of licht hellend in de vorm van lessenaarsdak (maximaal 10 tot 20 graden)
- C) overstek bij plat dak gewenst, goot vorm en uitvoering vrij, waarbij de diepte van het overstek mag worden gemaximeerd (ca 1 meter) en de dikte van het overstek geminimaliseerd

### Rooilijn/voortuindiepte:

- D) rooilijn evenwijdig aan de straat
- E) voortuindiepte 7 meter

### Kleur- en materiaalgebruik:

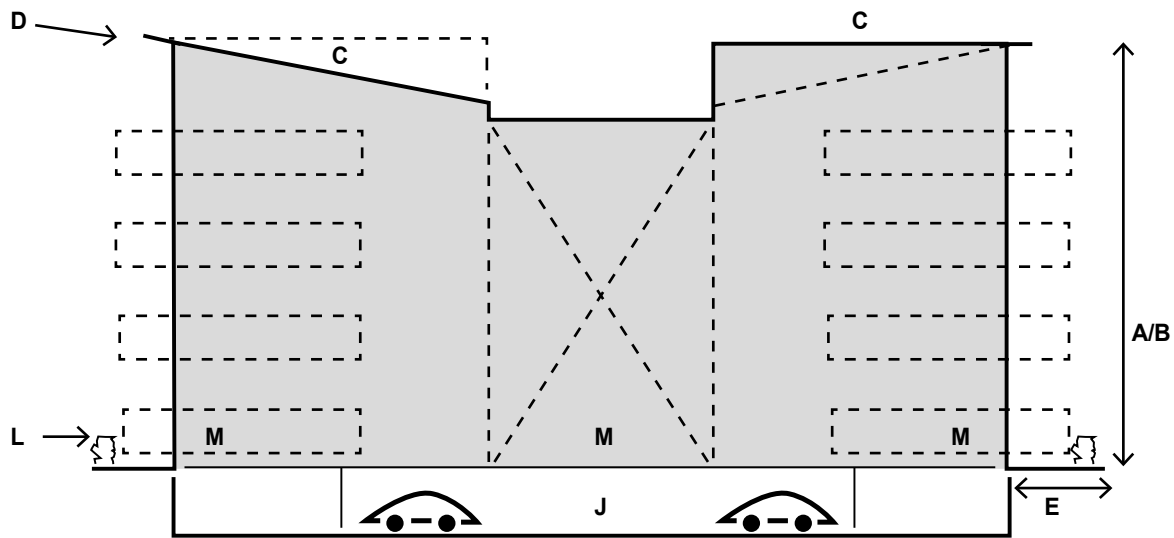
- F) gevel: in de basis wit (gekeimd). Secundair (maximaal 50% van gevelbeeld) kunnen toevoegingen worden gebruikt van (metsel)steenverbanden (handvorm steen) en/of houten en glazen details
- G) dakvlak: bij voorkeur voorzien van vegetatie
- H) afwerking goot: bij voorkeur zinken goten en rwa's
- I) kozijnen en deuren: kleurstelling lichtgrijs, materiaal vrij, poorten antraciet
- J) garage/carport: inpandig opgelost, geen nadere eisen

### Overgang privé-openbaar:

- K) haag bij voortuinen 0,80 meter hoog, zijgevel is overgang aan de langszijde. Deze kopgevels verbijzonderen door bijvoorbeeld toepassen venster, bloemkozijn/erker, mogelijkheid om entree van de woning naar deze gevel te brengen.
- L) sortiment: beukhaag

### Aan- en uitbouwen/verbijzonderingen:

- M) erkers, rolluiken en dakkapel als onderdeel van architectonische opgave
- N) garage/carport: inpandig, opstelplaats zonder dakvlak in voortuin
- O) patiotuin



C/D/E/I/J/M



C/I/M



referentie / ilustratie / inspiratie

## Gebied 3b: Appartementen in de groene centrale ruimte

### Algemeen:



De appartementen zijn net als de patiowoningen als objecten in de groene ruimte gepositioneerd. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de posities van bestaande bomen. Beide gebouwen hebben een parkeervoorziening. Het meest noordelijk gelegen gebouw bestaat uit koopappartementen.

Bij dit gebouw zijn de parkeerplekken voor bewoners (half of volledig) verdiept onder het gebouw gelegen. Het meest zuidelijk gelegen gebouw bestaat uit huurappartementen. Bij dit gebouw zijn parkeerplekken voor de bewoners nabij het gebouw op maaiveld voorzien, waarbij een groene omzoming het zicht op de geparkeerde auto's minimaliseert.

### Hoogte:

- A) noordelijk gebouw: 4 woonlagen (uitgegaan wordt van 16 appartementen)
- B) zuidelijk gebouw: 4 woonlagen (uitgegaan wordt van 16 appartementen)

### Kapvorm:

- C) plat of licht hellend in de vorm van gecombineerd lessenaarsdak (maximaal 10 tot 20 graden)
- D) overstek gewenst, goot vorm en uitvoering vrij, waarbij de diepte van het overstek mag worden gemaximeerd (ca 1 meter) en de dikte van het overstek geminimaliseerd

### Rooilijn:

- E) rooilijn conform positie plankaart, strook 2 meter rondom gebouw ten behoeve van plaatsing balkons

### Kleur- en materiaalgebruik:

- F) gevel: in de basis wit (gekeimd). Secundair (maximaal 50% van gevelbeeld) kunnen toevoegingen worden gebruikt van (metsel)steenverbanden (handvorm steen) en/of houten en glazen details
- G) dakvlak: n.t.b.
- H) afwerking goot: bij voorkeur zinken goten en rwa's
- I) kozijnen en deuren: kleurstelling lichtgrijs, materiaal vrij, poorten antraciet
- J) parkeergarage noordelijk gebouw: inpandig (verdiept) opgelost, geen nadere eisen; parkeervoorziening zuidelijk gebouw: privéparkeerplaats op eigen terrein, omzoomd door beukhaag

### Overgang privé-openbaar:

- K) plint: gebouw staat 'vrij' in het grasveld, speciale aandacht bij architectonische uitwerking
- L) haag omzoomt gebouw; sortiment: beukhaag

### Aan- en uitbouwen/verbijzonderingen:

- M) balkons/loggia's/entree/rolluiken vormen een duidelijk onderdeel van de architectonische opgave







# 8 Beeldkwaliteitseisen buitenruimte

## Algemeen

Het concept voor de buitenruimte van Thienbunder is eenvoudig van opzet en refereert aan de directe omgeving. Een no-nonsense, duidelijke buitenruimte gecombineerd met robuuste materialen waarborgt een duurzaam gebruik van de openbare ruimte.

De rijloper van de straten is van asfalt. Er wordt geparkeerd op de rijloper, parkeervakken worden echter niet op de rijloper aangegeven. Elke straat heeft een berm (laan heeft extra brede berm) waar bomen en verlichting in zijn opgenomen. Op deze wijze hebben alle straten een herkenbaar profiel, enkel de profielbreedte geeft aan wat de functie van de straat is.

De verbinding van de laan naar de Geuweg is enkel toegankelijk voor langzaam verkeer. De straat wordt hier voor de auto 'geknipt', terwijl de laan visueel doorloopt, ook in de materialisering. Neerklapbare/wegnembare paaltjes sluiten dit wegvak voor de auto af.

De paden door de groene ruimtes zijn duidelijk herkenbaar. Hier is gekozen voor asfalt met een splitlaag. De verbinding tussen speeltuin en centrale groene ruimte kent ook ditzelfde regime.

De verlichting accentueert het eenvoudige buitenruimte-concept. Grote robuuste verlichtingsmasten accentueren de laan, terwijl in de overige straten paaltoppers worden toegepast.

De parkpaden kennen een kleinschalige mast met een ingetogen verlichtingsopbrengst.

De soorten masten en uithangers en/of paaltoppers alsmede de exacte posities van de masten moeten nader worden bepaald en hangen mede af van de benodigde lichtsterktes. In het op te stellen inrichtingsplan buitenruimte dient hiervoor het kwaliteitsboek van de gemeente Sittard-Geleen te worden gehanteerd.





## Profiel A: laan langs buitenrand (Monseigneur Canoystraat)

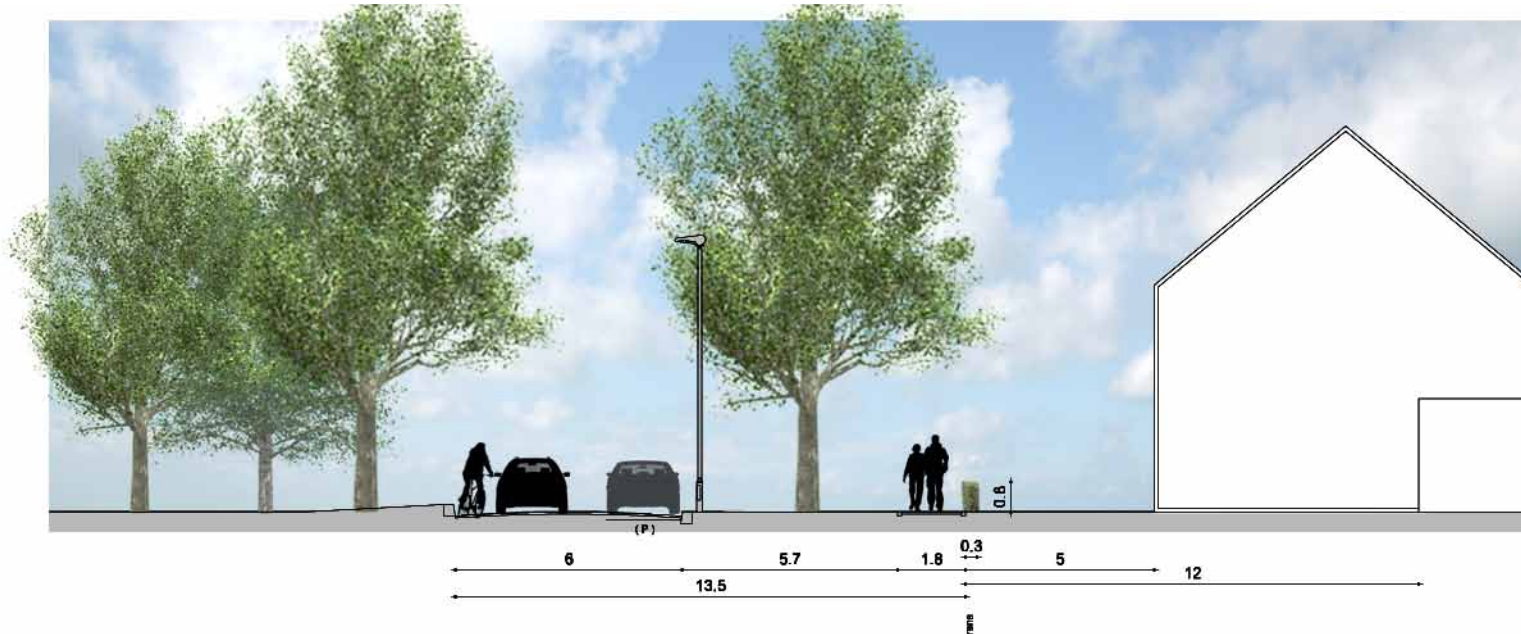
De laan langs de buitenrand is een krachtig structurerend element. Bestaande en nieuwe bomen begeleiden deze laan. De laan vormt op hoger schaalniveau een verbinding (langzaam verkeer) tussen Sittard Centrum en Sanderbout (en verder), welke de levendigheid in Thienbunder ten goede komt. De laan is opgebouwd uit een brede rijloper, waar op wordt geparkeerd. Een brede berm scheidt de rijbaan van het trottoir. Op deze wijze ontstaat het beeld van een groene laan. Om te voorkomen dat er in de berm wordt geparkeerd, wordt of een voldoende hoge stoeprand geplaatst of is een lage stoeprand in combinatie met een anti-parkeermaatregel (bijvoorbeeld in de vorm van een horizontale buis of houten paaltjes) voorzien. De gekozen uitwerking maakt onderdeel uit het op te stellen inrichtingsplan buitenruimte.

### Maat:

13,50 meter (zie profiel)

### Materialen:

- *Rijloper*: asfalt (grijs)
- *Trottoir*: betontegels 30x30, donkergrijs van kleur
- *Trottoirband*: brede band, donkergrijs
- *Trottoirband* (zijde groene ruimte): verhoogde band of lage band in combinatie met anti-parkeermaatregel, kleur van de band is donkergrijs
- *Parkeervoorziening/parkeerplaats*: er wordt op de rijloper geparkeerd, geen markeringen
- *Verlichting*: hoge mast met uithanger, moderne uitstraling, mast antraciet gecoat; geplaatst aan beide zijden van de straat
- *Beplanting*: bestaande bomen aanvullen met nieuwe bomen (in afstemming met de bestaande, zodat een eenduidige laanbeplanting ontstaat); 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> orde; soort: Platanus x Acerifolio (plataan); groenstrook wordt ingezaaid met gras





### Profiel B: straat langs groene centrale ruimte

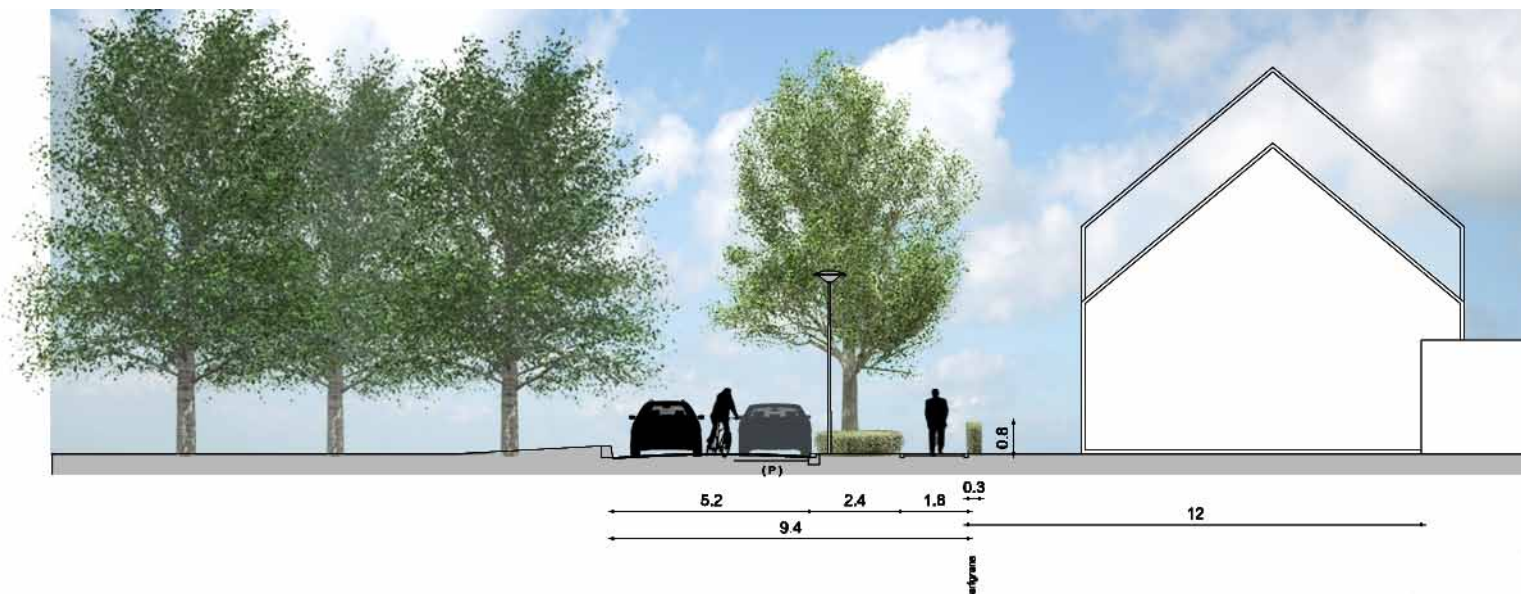
Deze straten omzomen de groene centrale ruimte. De straat is opgebouwd uit een trottoir, een groene ingeplante berm en een rijloper. De groene ruimte grenst direct aan de straat. Om te voorkomen dat op het gras van de groene ruimte wordt geparkeerd, wordt of een voldoende hoge stoeprand geplaatst of is een lage stoeprand in combinatie met een anti-parkeermaatregel (bijvoorbeeld in de vorm van een horizontale buis of houten paaltjes) voorzien. De gekozen uitwerking maakt onderdeel uit het op te stellen inrichtingsplan buitenruimte.

*Maat:*

9,40 meter (zie profiel)

*Materialen:*

- *Rijloper:* asfalt (grijs)
- *Trottoir:* betontegels 30x30, donkergrijs van kleur
- *Trottoirband:* brede band, donkergrijs
- *Trottoirband* (zijde groene ruimte): verhoogde band of lage band in combinatie met anti-parkeermaatregel, kleur van de band is donkergrijs
- *Verlichting:* paaltopper, moderne uitstraling, mast antraciet gecoat; geplaatst tussen rijloper en trottoir in groene berm
- *Bepanting:* groenstrook wordt ingeplant met lage bossage (beukenhaag of liguster) en bomen van de 3<sup>e</sup> orde (Magnolia Kobus)





### Profiel C: straat tussen laan en groene centrale ruimte

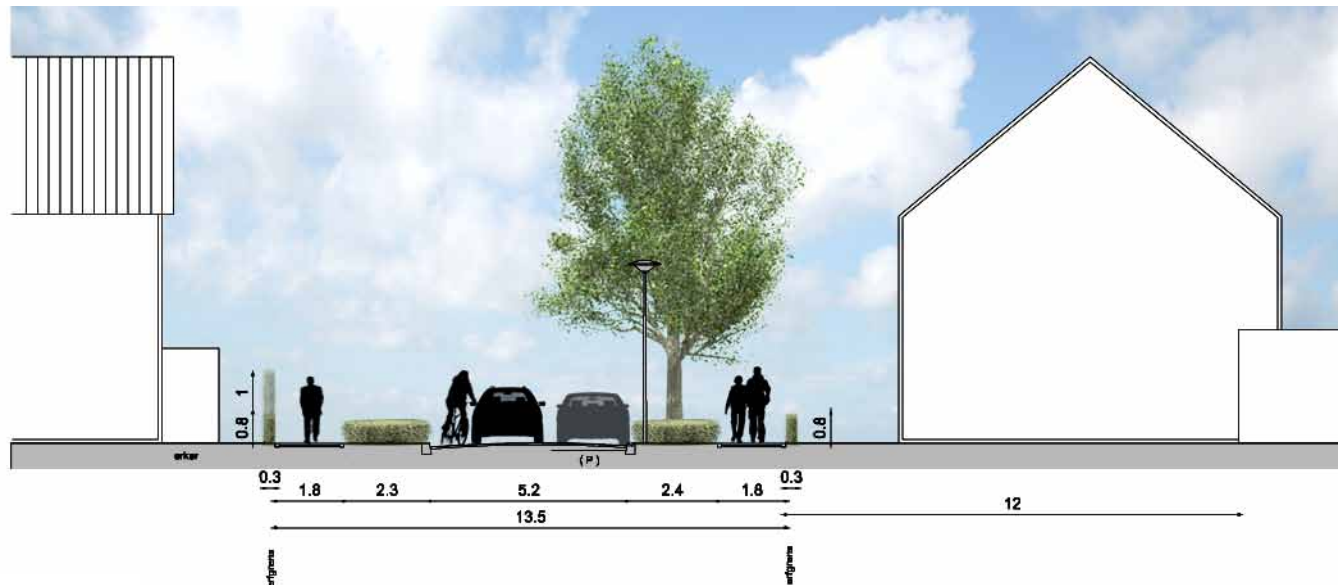
Deze straat verbindt de laan aan de buitenzijde van Thienbunder met de centrale groene ruimte. De straat is opgebouwd uit een trottoir en een groene ingeplante berm aan weerszijden van de rijloper. Bomen en verlichting worden in de groene berm tussen trottoir en rijloper geplaatst, aan de zijde waar de voorgevel van de woningen zijn gelegen. Op deze wijze staan de bomen en verlichtingsmasten in het verlengde van de straat langs de centrale groene ruimte.

*Maat:*

13,50 meter (zie profiel)

*Materialen:*

- *Rijloper:* asfalt (grijs)
- *Trottoir:* betontegels 30x30, donkergrijs van kleur
- *Trottoirband:* brede band, donkergrijs
- *Parkeervoorziening/parkeerplaats:* er wordt op de rijloper geparkeerd, geen markeringen
- *Verlichting:* paaltopper, moderne uitstraling, mast antraciet gecoat; geplaatst tussen rijloper en trottoir in groene berm aan zijde waar woningen met voorzijde zijn gesitueerd
- *Bepanting:* groenstrook wordt ingeplant met lage bossage (beukenhaag of liguster) en bomen van de 3<sup>e</sup> orde (Magnolia Kobus)





## 9 Het vervolg

De herontwikkeling van het gebied Thienbunder als onderdeel van de stedelijke vernieuwingsopgave TASs heeft geresulteerd in een vastgestelde integraal stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan (oktober 2011).

In dit document worden de gewenste kwaliteiten voor de verdere planvorming beschreven in onder meer voorwaarden en richtlijnen. Dit document vormt stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en is het leidend document voor de verdere planologisch-juridische uitwerking, besluitvorming en vastlegging. Daarnaast vormt het een brondocumentten behoefte van de nadere architectonische en vormgevingstechnische uitwerking van gebouwen en openbare ruimte.

Wat betreft de wijze waarop dit proces zal worden vormgegeven wordt uitgegaan van continuering van het gezamenlijke planvormingstraject waarin de gemeente, ZO Wonen, provincie en ontwerpers hebben geparticipeerd.

Ter bewaking van de kwaliteiten (zowel inhoudelijk als procesmatig) zoals vastgelegd in deze documenten, wordt in de geest van het voorafgaande planproces door de daarbij betrokken organisaties voorgesteld om met een onafhankelijke supervisor te gaan werken.

### Taakstelling van de supervisor

Het takenpakket van de supervisor is als volgt:

- het bewaken van de integrale kwaliteiten en kwalitatieve uitgangspunten zoals vastgelegd in de genoemde documenten;
- het stimuleren van de uitwerking van deze stukken in hoogwaardige ontwerpen voor de bebouwing en de openbare ruimte waarbij in de adviesvorming samenhang en het realiseren van de doelstellingen uit dit plan de leidraad vormen;
- het adviseren van de gemeente Sittard-Geleen en de directie van de ontwikkelingscombinatie i.o. in deze voordat beslissingen worden genomen.

Bovengenoemde taken en het begeleiden van het algehele ontwerpproces kan in overlegmomenten op afroep worden vervuld.

Voor wat betreft de te verstrekken adviezen gelden de volgende spelregels:

- geadviseerd wordt in elk geval over het voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, en de bouwaanvraag;
- geadviseerd wordt over de keuze door de ontwikkelaars van de ontwerpers;
- elk product dat voor gemeentelijke besluitvorming danwel behandeling in de Commissie Welstand & Monumenten wordt neergelegd heeft voorafgaand aan het verzoek tot besluitvorming een positief advies van de supervisor.



# inbo

Weesperstraat 3  
Postbus 967  
1000 AZ Amsterdam  
T 020 421 24 22  
I [www.inbo.com](http://www.inbo.com)

Opdrachtgevers:  
ZO Wonen,  
Gemeente Sittard-Geleen en  
Provincie Limburg

Ontwerpteam:  
ing. Arnold Meijer AvB  
ing. Frank Maas MURb

P06910

Woudenberg, 9 mei 2012