

KWALITEITSATLAS

WOP Sterrenberg

ZO DOEN WE DAT OP DE

DONDER BERG

Versie: 03-07-2024

INHOUD

01 INLEIDING p 4.
Aanleiding
WOP - brandingskaders
Fasering

02 ANALYSE &VISIE STEDENBOUW p. 12
De Locatie
Analyse knelpunten
Transformatie Architectuur
Visie Stedenbouw

03 STEDENBOUW PROJECTGEBIEDEN p. 22
Projectgebieden
Stedenbouwkundige structuren
Uitgangspunten projectgebied NEDAM

04 VISIE OPENBARE RUIMTE p. 30
Planconcept openbare ruimte Sterrenberg
Beeldkwaliteit openbare ruimte

05 BEELDKWALITEIT & ARCHITECTUUR p. 52
Uitwerking per zone

BIJLAGEN p. 80
BIJLAGE 1 Maatvoering fasen 1 &2
BIJLAGE 2 Wijkonderhoud Sterrenberg

01

INLEIDING

Aanleiding

Waarom een kwaliteitsatlas?

In de wijk Donderberg staan 3099 woningen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1960. De wijk Donderberg in Roermond kende in 2009 grote problemen. Reden voor vier partijen -zijnde Provincie Limburg, gemeente Roermond, Wonen Zuid en Wonen Limburg - om gezamenlijk tot wijkverbetering te willen komen. Om de wijk weer een goed imago te geven, maar vooral ook om de wijkbewoner ruimte te geven om mee te doen naar vermogen.

Partijen hebben samen met bewoners een wijk ontwikkelingsplan opgezet met het doel om de wijk weer positief op de kaart te zetten. Met het WOP wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid, sociaal-economische status van de wijk en het welzijn van bewoners. Ook wordt inzet gepleegd om het negatieve imago om te buigen naar een positief imago en het aanpakken van de eenzijdige woningvoorraad in woningtypologie en uitstraling.

Belangrijk is dat de huidige bewoners het prettig vinden om te wonen in de Donderberg, maar ook dat de wijk toekomstbestendig wordt. Dit betekent dat de wijk en het woningbezit ook aansluit bij de woningzoekende van de toekomst. Daarnaast wordt hiermee een grotere diversiteit in bevolkingssamenstelling gerealiseerd.

"Er zijn 5 WOP-thema's:

1. ***Leefbaarheid en veiligheid***
2. ***Wonen en woonomgeving***
3. ***Leren en werken***
4. ***Jeugd en opgroeien***
5. ***Welzijn en zorg"***

Dit vertaalt zich bij het WOP thema "Wonen en woonomgeving" in de volgende doelen:

- Huidige bewoners vinden het prettig wonen op de Donderberg, maar ook nieuwe bewoners willen er graag wonen.
- De woningvoorraad is gevarieerd in uitstraling, toekomstbestendig en levert daarmee een bijdrage aan 'lang thuis in eigen wijk'.
- De woonomgeving is schoon, compleet en veilig en ook individuele bewoners dragen daaraan bij.
- De woonomgeving is toegankelijk en waar mogelijk contactbevorderend.
- De woonomgeving stelt inwoners in staat (lang) zelfstandig thuis in eigen huis/wijk te wonen.

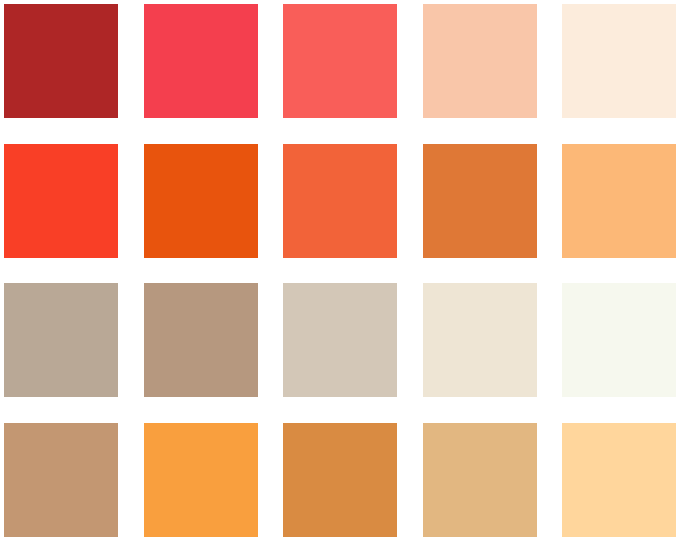
Om de gewenste wijktransformatie te bereiken en de wijk aantrekkelijk te maken is samenhang tussen het woonprogramma (renovatie, sloop en nieuwbouw) en het openbare gebied noodzakelijk. Deze 2 elementen samen bepalen de uitstraling van de wijk.
De WOP-doelen met bijhorende brandingsstrategie zijn de basis voor de transformatie van de wijk. Om de gewenste uitstraling en samenhang te bereiken is deze kwaliteitsatlas uitgewerkt. Hierin zijn de ruimtelijke kaders voor de verdere ontwikkeling van de wijk vastgelegd.
Dit document biedt inspiratie voor de (her)inrichting van het openbare gebied. De mogelijkheden/haalbaarheid van de voorgestelde inrichting dient in het verdere planproces, vervolgtraject nader uitgewerkt te worden.



Afb. 1: Project uit fase 1 van het WOP

WOP Donderberg

Als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen wordt elke vier jaar een uitvoeringsprogramma opgesteld met projecten op het vlak van veiligheid, fysieke verbeteringen, sociale cohesie en economische structuurversterking. Het uitvoeringsprogramma voor fase 2, liep van 2017 t/m 2021. Dit document is specifiek gericht op fase 3 van het wijkontwikkelingsplan voor het deelgebied Sterrenberg.



Afb. 2: Kleuren brandingskader

Brandingskaders

Bij de start van het WOP is een brandingsstrategie opgesteld die dient kader fungeert voor de uit te voeren fysieke, sociale en economische projecten. Met deze branding laten we zien waarin de Donderberg onderscheidend is ten opzichte van andere wijken.

Centraal thema: kleurrijk
Het centraal thema is kleurrijk, ontmoeten en multicultureel geworden. Met kleurrijk wordt het multiculturele aspect (80 culturen) vertaalt naar een positief gevoel. Dit komt tot uiting in warme, zonnige kleurtinten, buitenruimten, woningen en unieke elementen in de wijk.
Om dit thema vorm te geven is een aantal uitganspunten bepaald. De uitstraling wordt met vooral bepaald door architectuur en invulling van buitenruimten. Met inspirerende beelden en uitspraken is weergegeven hoe kleurrijk tot uiting komt in de wijk. In voorliggende kwaliteitsatlas zijn deze beelden en uitspraken concreet uitgewerkt voor fase 3 van het wijkontwikkelingsplan.









Afb. 3, 4, 5, 6 Wijkimpressie na fase 1 & 2

Fasering

De samenwerkingsovereenkomst verloopt in meerdere fases van 2012 tot 2025. Ook de projecten met betrekking tot sloop, renovatie en nieuwbouw van woningen zijn verdeeld over deze fases. In afbeelding 7 zijn de projectgebieden weergegeven welke reeds uitgevoerd zijn en het gebied waar dit document betrekking op heeft.

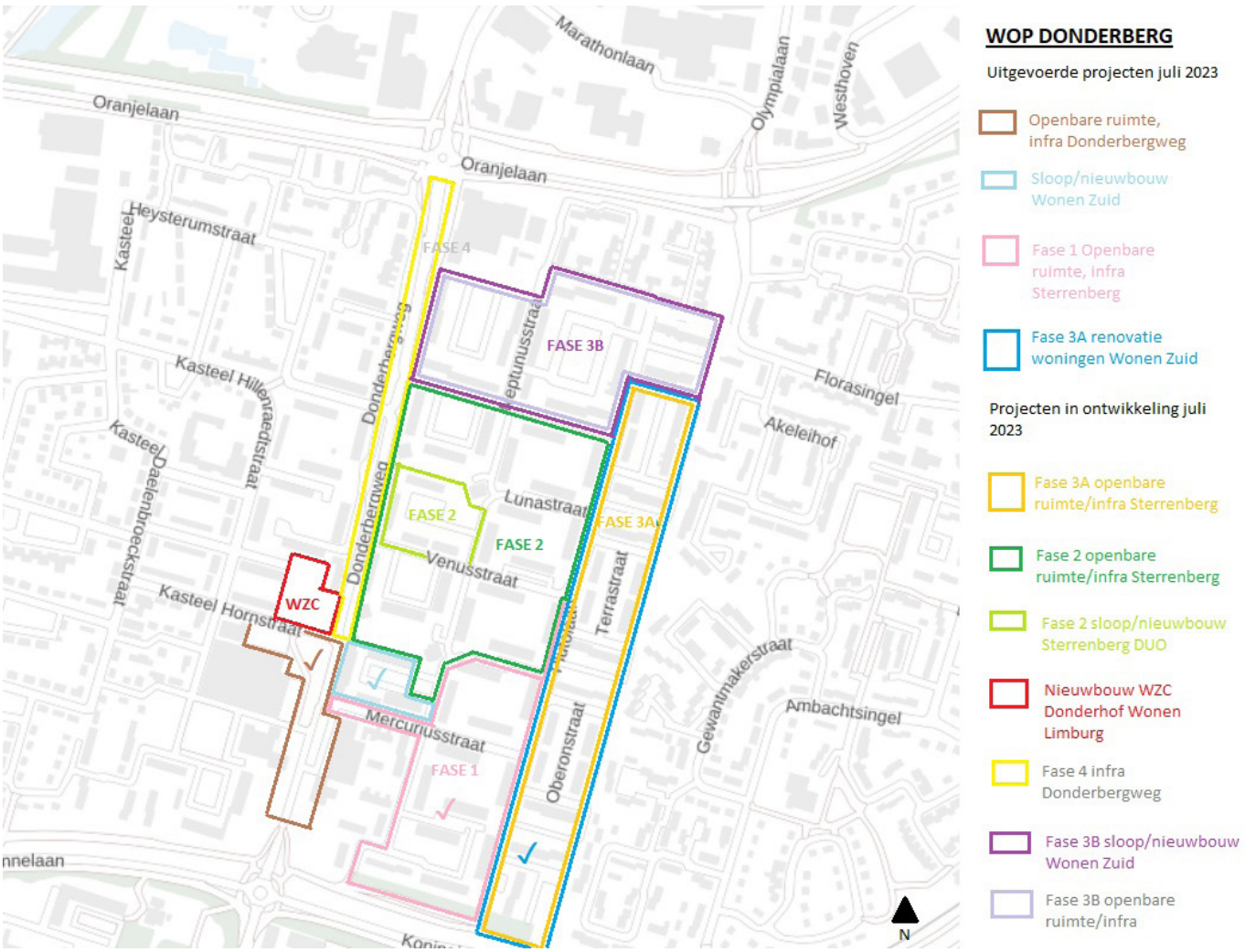
Fase 1 & 2: In deelgebied A & B zijn de volgende projecten uitgevoerd:

2012-2016:
- Sloop 30 woningen en nieuwbouw 31 woningen
- Transformatie 4 woningen naar 12 appartementen

2017-2021:
- Sloop 30 woningen en nieuwbouw 32 woningen (in uitvoering)
- Renovatie 356 woningen

Fase 3: In deelgebied 3A & 3B (2022-2025) worden de volgende projecten uitgevoerd:
- Herstructurering 150 woningen projectgebied (3B)
- Renovatie 191 woningen projectgebied Plutolaan (3A)

In fase 3 worden 150 woningen in deelgebied Sterrenberg aangepakt. Er wordt gewerkt aan een combinatie van renovatie, sloop en nieuwbouw om te zorgen dat meer differentiatie ontstaat in de woningtypologie en uitstraling. Daarbij wordt tevens de inrichting van het openbaar gebied aangepakt. De stedenbouwkundige opzet en infrastructuur worden aangepast zodat de woningen en het openbaar gebied een passend geheel vormen, passend bij de woonwensen van de toekomstige woningzoekende. Tegelijkertijd is het van belang om de samenhang met het gerealiseerde in fase 1 en 2 te behouden.



Afb. 7: Fasering wijkontwikkelingprogramma

02

ANALYSE &
VISIE STEDENBOUW



Afb. 8: Ligging Wijk Donderberg, Buurt Sterrenberg







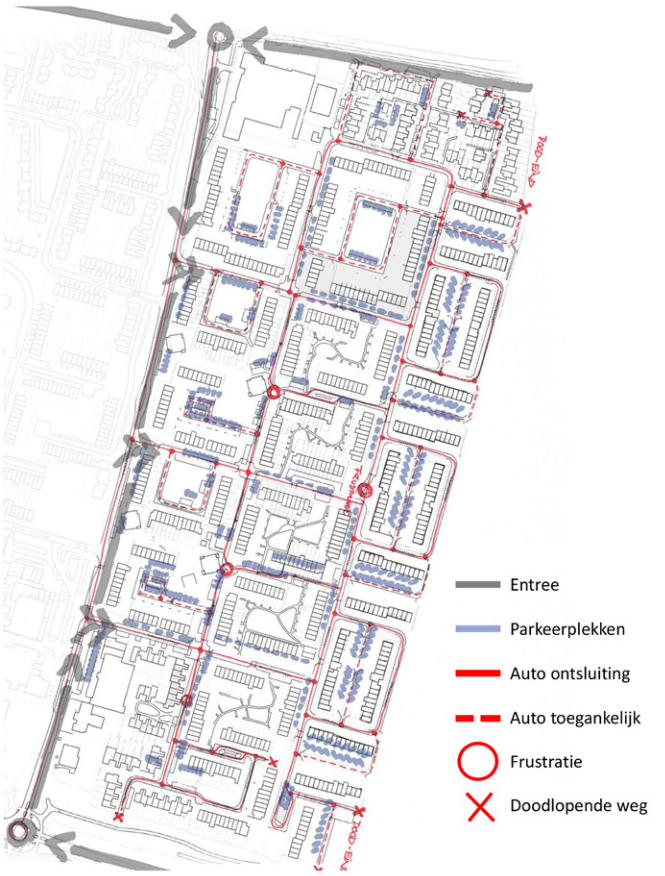


Afb.9,10,11,12: Sfeerimpressie bestaande situatie

02.1. De locatie

De wijk Donderberg is ontstaan is in de jaren zestig en zeventig. En bestaat uit 4 buurten: De Kastelenbuurt, de Sterrenberg, de Vliegeniersbuurt, de Componistenbuurt. Deze analyse is beperkt tot de buurt Sterrenberg.
Kenmerkend voor de stedenbouw uit de jaren 60 is de rationele blokverkaveling. Deze rationele opzet en gelijkvormige bouwstromen maakte snelle realisatie mogelijk in een periode van grote woningnood.

De stedenbouwkundige opbouw bestaat uit een herhaling van haaks op elkaar staande woningblokken, de zogenaamde “stempelverkavelingen”. Deze patronen zijn met diverse woningtypologieën ingevuld. De oorspronkelijke opzet van de wijk werd gekenmerkt door de rechte lijnen in het plangebied en lange zichtlijnen. Een duidelijk onderscheid in hoofdontsluiting en wijkontsluiting moest bijdragen aan een goede oriëntatie. Door de jaren heen is de wijk getransformeerd en de oorspronkelijk opzet vertroebeld.



Afb. 17: Knelpuntenkaart Infrastructuur



Afb. 13: De Donderberg rond 1950.



Afb. 14: De Donderberg rond 1970.



Afb. 15: Auto’s domineren de weg



Afb. 16: Erfafscheiding en verharding verminderen de leefkwaliteit in de buurt



Afb. 18: foto 1 april 2019, infrastructuur kent een breed profiel



Afb. 19: foto 1 april 2019, erfafscheiding vormt een harde scheiding naar de binnenhoven



Afb. 20: foto 1 april 2019, verharding van voortuinen verarmen de wijk in (leef) kwaliteit



Afb. 21: foto 1 april 2019, diepe voortuinen worden om wille van onderhoud verhard

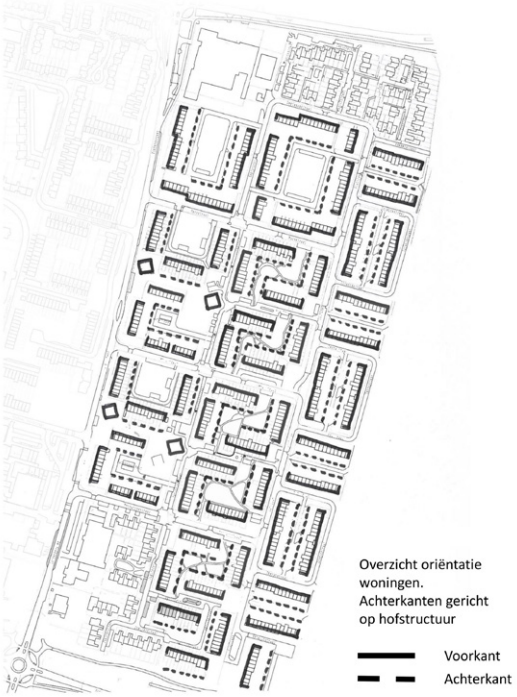


Afb. 22: foto 1 april 2019, veel blik op de weg



Afb. 23: foto 1 april 2019, verharding van de voortuin toestaan leidt tot parkeren in de voortuin







Afb. 24: Knelpuntenkaarten: Begrenzing | Orientatie | Groen & langzaamverkeer

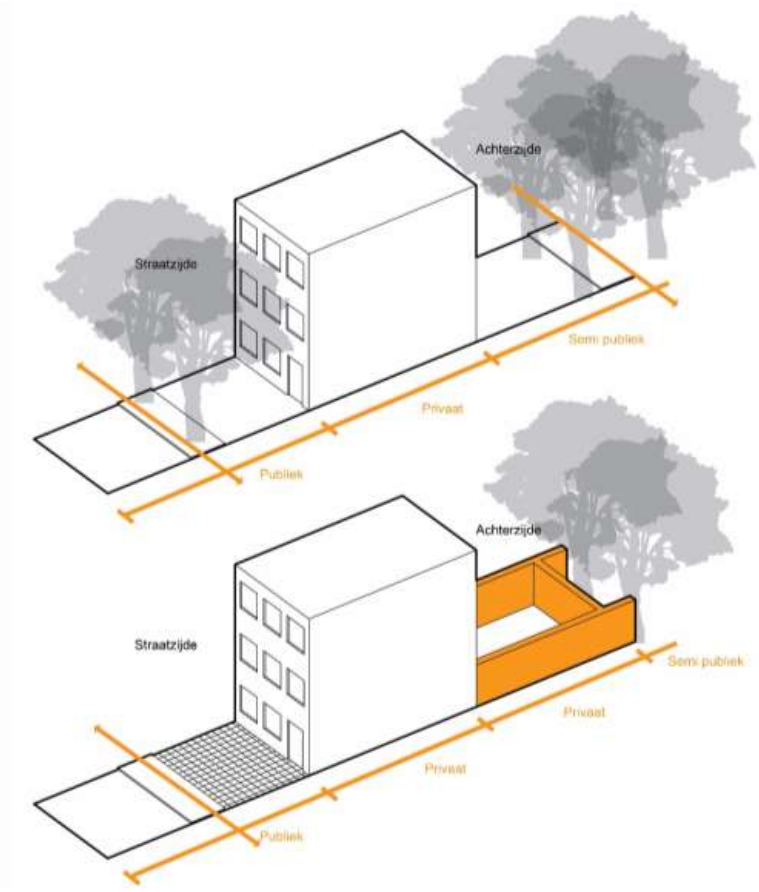
02.2. Analyse knelpunten

Sterrenberg is een wijk die in samenhang is ontworpen en gerealiseerd. Het aangrenzend stadsdeel Hoogvonderen is eveneens in samenhang ontworpen en gerealiseerd. De wijken hebben afzonderlijk hun eigen kwaliteit, maar staan ruggelings tegen elkaar, en hebben daardoor geen onderlinge verbindingen in ruimtelijke kwaliteit of functionele zin. De wijken zijn te dicht tegen elkaar gebouwd en verstoren elkaar op het grensvlak.

De wijk is van origine ontworpen met het oog op een goede auto-ontsluiting. Nadien zijn er verkeersremmende maatregelen getroffen en zijn er steeds meer voorzieningen aangelegd voor het parkeren van auto's. Door de fijnmazige ontsluiting en door het ontbreken van een hoofdstructuur zijn er voor de automobilist meer dan 55 keuzemomenten in de wijk. Dat zorgt voor een onoverzichtelijke structuur en voor een slechte oriëntatie. In de hele wijk domineren de aanwezige auto's en vormen een beeldverstorendelement, niet alleen op straat maar ook op de oprit/voortuin van de woningen. Desalniettemin, het sociale leven speelt zich veelal aan de voorkant van de woningen, de voortuin, af. Deze voortuinen variëren in maat tot ca. 5 meter diep.

Er is veel groen in de wijk aanwezig. In de originele stedenbouwkundige opzet was de voorkant en de achterkant van de drielaagse bouwblokken omkeerbaar. Via de voordeur en de achterdeur kon de parkachtige groene omgeving bereikt worden. Nadien is de helderheid gezocht van een meer traditionele woning met achtertuin. De achtertuinen zijn afgeschermd, waardoor achterkanten zijn ontstaan naar de groene binnentuinen of naar de openbare ruimte. De achterkanten hebben een zwakke beeldkwaliteit. Door het aanleggen van de tuinafscheidingen zijn de open bedoelde bouwblokken deels gesloten, groen verloren gegaan en is er stedenbouwkundig een diffuus beeld ontstaan.

Naast de vele mogelijkheden om de wijk per auto te ontsluiten is er geen duidelijke samenhang te ontdekken voor de fietser of de voetganger. Er zijn geen doorgaande verbindingen in het groen ten behoeve van het actief verkeer. Er zijn geen duidelijke verbindingen van trottoirs. De verbinding tussen Hoogvonderen en Sterrenberg zijn voor fietsers en voetgangers onduidelijk.
Het sociale leven speelt zich veelal aan de voorkant van de woningen af, waar contact met de buren eveneens mogelijk is.



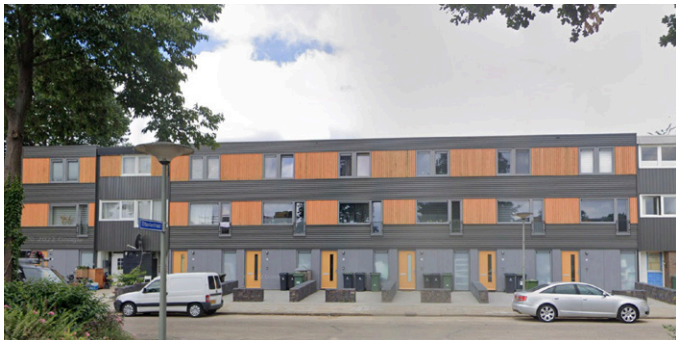
Schema 1 : oude situatie, open Groene structuur aan zowel de voorkant als achterkant

Schema 2 : huidige situatie, achterkant gesloten, openheid en groene structuur verdwijnen uit het straatbeeld.

Afb. 25: Schematisch transformatie gebruik tuinen









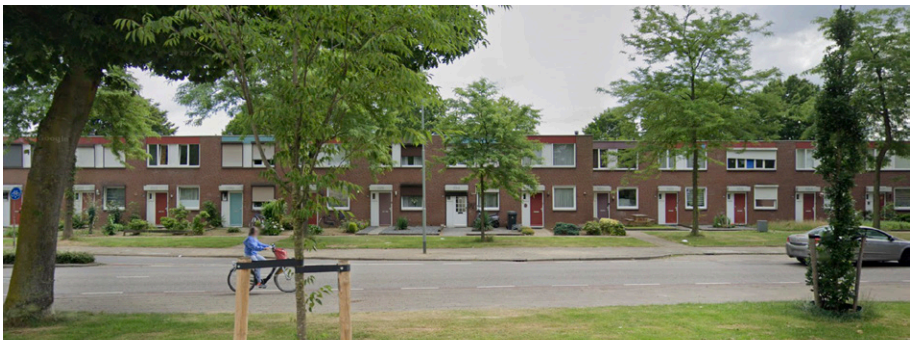
Afb. 26:Foto's van de reeds uitgevoerde projecten in fase 1 &2

02.3. Transformatie architectuur Fase 1 & 2

Naast de transformatie van de infrastructuur en de openbare ruimte in de wijk is er door de jaren heen ook veel veranderd in het architectuurbeeld van de wijk.
In de oorspronkelijke opzet van de wijk werd het architectuurbeeld gekenmerkt door een grote herhaling van identieke woningblokken met 2 of 3 bouwlagen; oorspronkelijk met platte daken. Door de tijd heen zijn een aantal van de 2-laags woningen opgetopt en de oorspronkelijk platte daken aangepast naar hellende daken. Daarnaast is met behulp van kleur in de gevel een eerste aanzet gemaakt voor meer diffferentiatie en herkenning in de wijk.
In fase 1 & 2 van het wijkontwikkelingsprogramma is gewerkt aan het vergroten van de differentiatie en herkenbaarheid in de wijk. Door de renovatie van een groot aantal woningen is een gevarieerd beeld ontstaan met verschillende sferen.

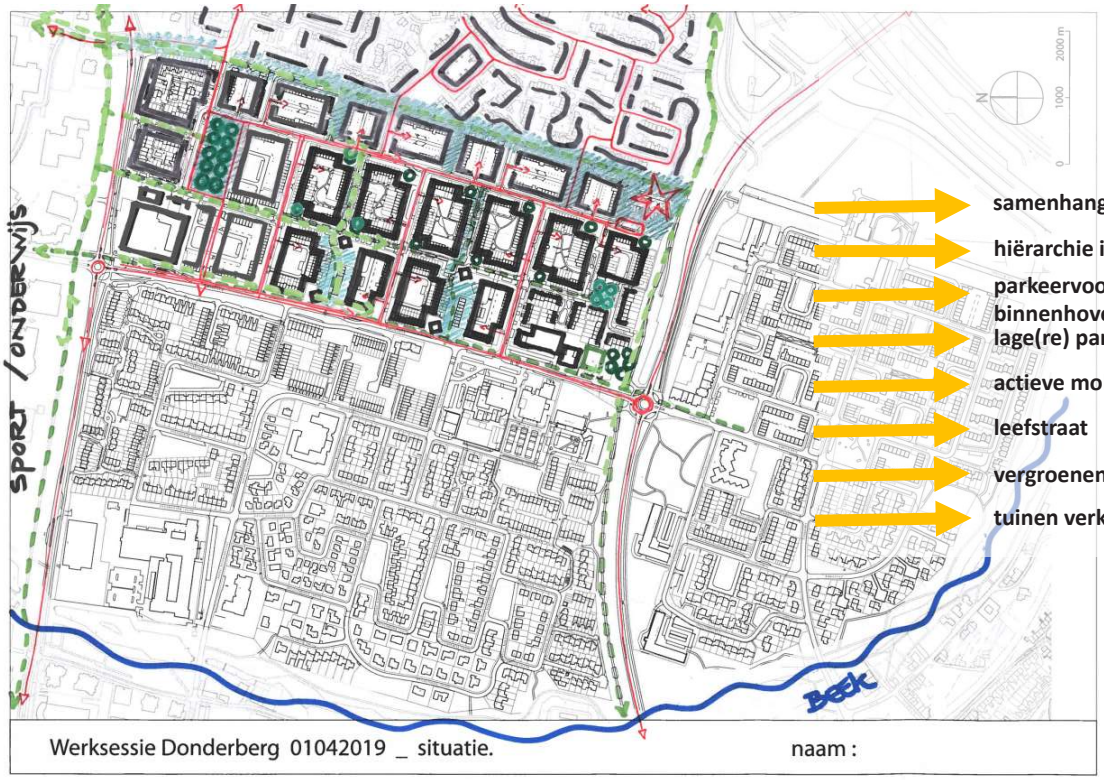
Kleurrijk en onderscheidend vermogen in de stedenbouwkundige context waren de centrale thema's in deze (deel)projecten.
Het resultaat hiervan is in de foto's hiernaast weergegeven. Het oorspronkelijke eenduidige beeld met horizontale gelaagdheid en de samenhang in de blokken is niet in alle deelprojecten in stand gehouden. Zoals te zien op bovenste 2 foto's op pagina 18. In dit deelproject is gekozen voor het visueel opknippen van het oorspronkelijke blok en is er meer aandacht uitgegaan naar het individueel herkenbaar maken van de woningen.
In fase 3 wordt het gevarieerde architectuurbeeld wat in fase 1 & 2 gerealiseerd is, doorgezet. In de uitwerking van de architectuur dient de nadruk te liggen op een samenhangend architectuurbeeld per blok. Differentiatie in architectuur ontstaat als een vertaling van woonproducten (volume) en kleur en materialisatie.







Afb. 27:Foto's van de oorspronkelijk situatie voor uitvoering van de verschillende deelprojecten



Afb. 28: Resultaat van interdisciplinaire werksessie over de stedenbouwkundige visie met Gemeente, woningcorporatie, architect en landschapsarachitect , gehoudenin 2019. De resultaten zijn gebruikt als vertrekpunt voor de uitwerking van deze kwaliteitsatlas



Afb. 29: foto 1 april 2019, parkeren in de binnenhoven mogelijk maken



Afb. 30: foto 1 april 2019, breed straatprofiel / voortuinen inzetten voor actieve mobiliteit



Afb. 31: foto 1 april 2019, voortuinen een uniforme maat geven ten gunste van de kwaliteit van de wijk



Afb. 32: foto 1 april 2019, vergroenen



Afb. 33: foto 1 april 2019, buurt Sterrenberg verbinden met wijk Hoogvonderen



Afb. 34: foto 1 april 2019, vergroten van leefkwaliteit binnen de buurt

02.4. Visie Stedenbouw

Het verbeteren van de hierarchie & orientatie
In het stratenpatroon is een hiërarchie aan te brengen. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en de ontsluiting voor fietsers en voetgangers, het actieve verkeer, is te ontvlechten. Via de 'auto ontsluitingsstructuur' zijn de binnengebieden/-tuinen in de bouwblokken bereikbaar en eenvoudig om te bouwen tot parkeerhoven.
De Plutolaan is de meest structuurbepalende straat. Deze enorm brede straat is vooral voor autoverkeer ingericht en loopt over de volledige lengte van Sterrenberg. Het deel van de Plutolaan dat centraal staat in deze kwaliteitsatlas is heel goed te herstructureren. Enerzijds blijft er ruimte voor een goede auto ontsluiting en aanvullende parkeermogelijkheden. Anderzijds is er ruimte voor kwalitatief groen, aangename verblijfsplekken waardoor de straat een aangename route voor langzaam verkeer wordt.

Samenhang tussen de wijken
De ruimtelijke maat tussen Hoogvonderen en de Sterrenberg kan verbeterd worden door het slopen van een 12-tal woningen. Door de verruiming van deze maat is een doorgaande recreatieve route mogelijk. Door deze route kunnen de wijken functioneel beter op elkaar aansluiten.

Het visueel sluiten van de bouwblokken
De parkeerhoven en bouwblokken kunnen verder visueel gesloten worden door een verbeterde groenaanleg. De bouwblokken tussen de Plutolaan en Hoogvonderen hebben reeds de parkeervoorzieningen aan de achterzijde. Het verbetert ontsluiten van deze hoven en het visueel verder afschermen is goed mogelijk. Hierdoor wordt het straatbeeld niet langer gedomineerd door auto's.

Parkeervoorzieningen in binnenhoven
Parkeren wordt zoveel mogelijk voorzien op de binnenhoven. Het aantal bestaande parkeerplaatsen op de binnenterreinen voorziet in een groot deel van de behoefte. Daar waar aanvullend parkeren langs de straat noodzakelijk is, wordt dit geconcentreerd langs de hoofdstraten met auto ontsluiting. Enkele straten (grenzend aan het park en de parkeerhoven) worden zogenaamde 'auto-te-gast' straten met een overwegend groen karakter en geen parkeren in de voortuinen.

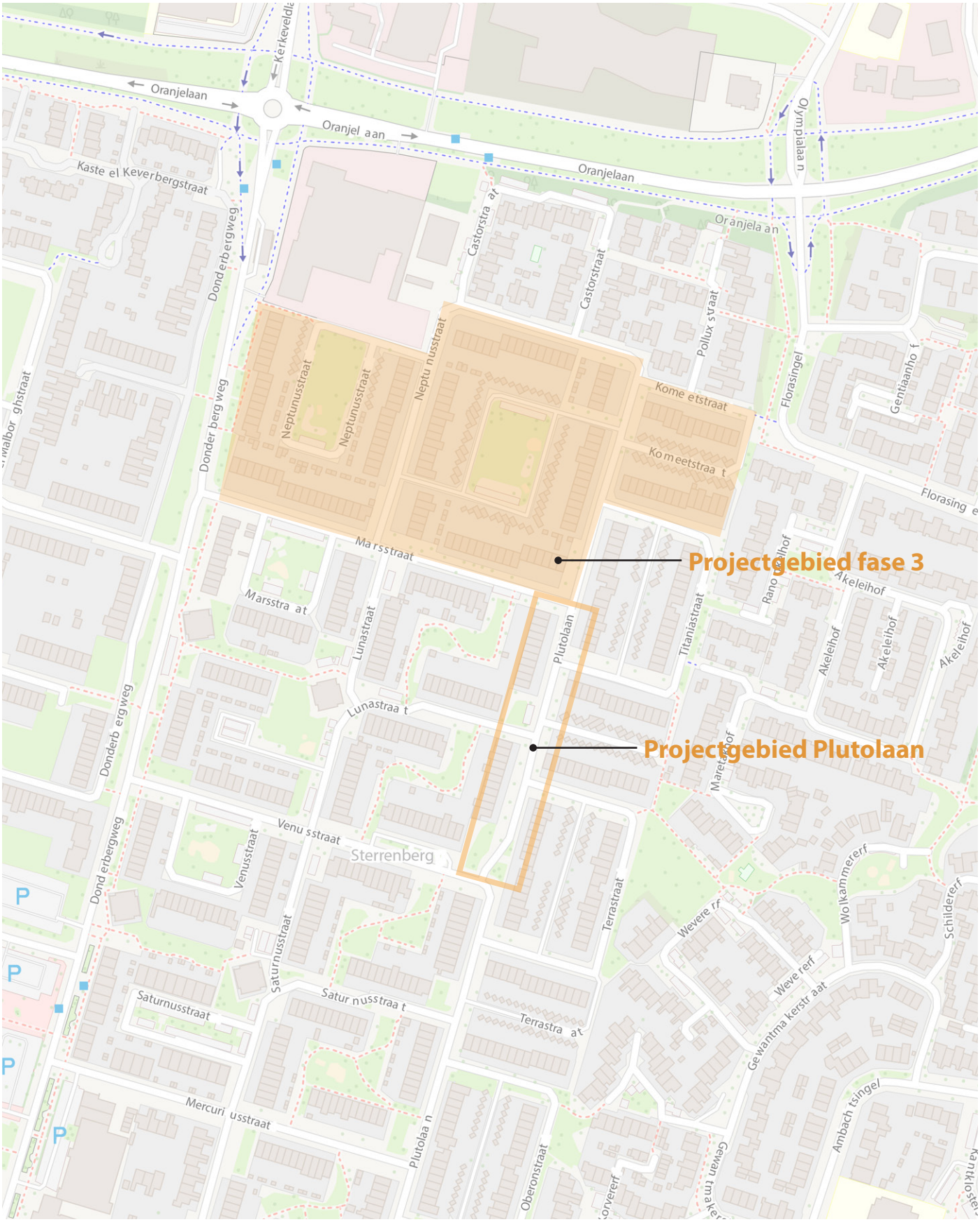
Actieve mobiliteit
Sterrenberg is een sociale wijk, er is veel contact tussen buren, doordat veel inwoners in de voortuin een terras(je) hebben. De tuinen hebben wisselende maten, met diverse kwaliteit. Ten gunste van de kwaliteit van de wijk worden de voortuinen verkleind tot ca. 2 á 3 meter diep. De ruimte die hierdoor ontstaat wordt benut voor wandel en fietspaden en stimuleert actieve mobiliteit.

Vergroenen & ontmoeten
Sterrenberg bezit veel versnipperd openbaar groen en is door de brede straatprofilering, ruim van opzet. Bestaande groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk verbonden, zodat er een kwalitatief hoogwaardig groenstructuur ontstaat. Nieuw groenvoorzieningen zijn robuust qua maat en bestaan uit gevarieerde soorten, zodat hittestress en wateroverlast verminderd wordt en de biodiversiteit in de wijk gestimuleerd wordt.
Om ontmoeting tussen buurtbewoners te stimuleren komt er een centraal ontmoetingspark in de wijk.

In fase 1 & 2 zijn reeds werkzaamheden gerealiseerd. Deze passen binnen de visie en worden met enkele aanvullende voorzieningen verbeterd.
In het volgende hoofdstuk is deze stedenbouwkundige visie uitgewerkt voor de specifieke projectgebieden in fase 3.

03

STEDENBOUW PROJECTGEBIEDEN



Afb. 35: Projectgebied fase 3

03.1 Projectgebieden

De opgave op het gebied van wonen & woonomgeving in fase 3 ligt in Sterrenberg, daarbij zijn twee projectgebieden te onderscheiden:

- Sloop/nieuwbouw/renovatie projectgebied fase 3
- Herstructuring /renovatie projectgebied Plutolaan

Zie afbeelding 35 op pagina 24.

Op basis van de analyse van de ruimtelijke kwaliteit in de wijk is in het vorige hoofdstuk een visie opgesteld voor de transformatie en herontwikkeling van de wijk. Deze visie is gericht op het verbeteren van de hiërarchie tussen openbare; semiopenbare en privé ruimte. En het verbeteren van de beeldkwaliteit, verblijfskwaliteit en groenstructuur.

In beide projectgebieden is sprake van een mix van twee stedenbouwkundige structuren welke getransformeerd worden: De binnenhoven en de parkeerhoven. Voor beide structuren is een detailvisie opgesteld.

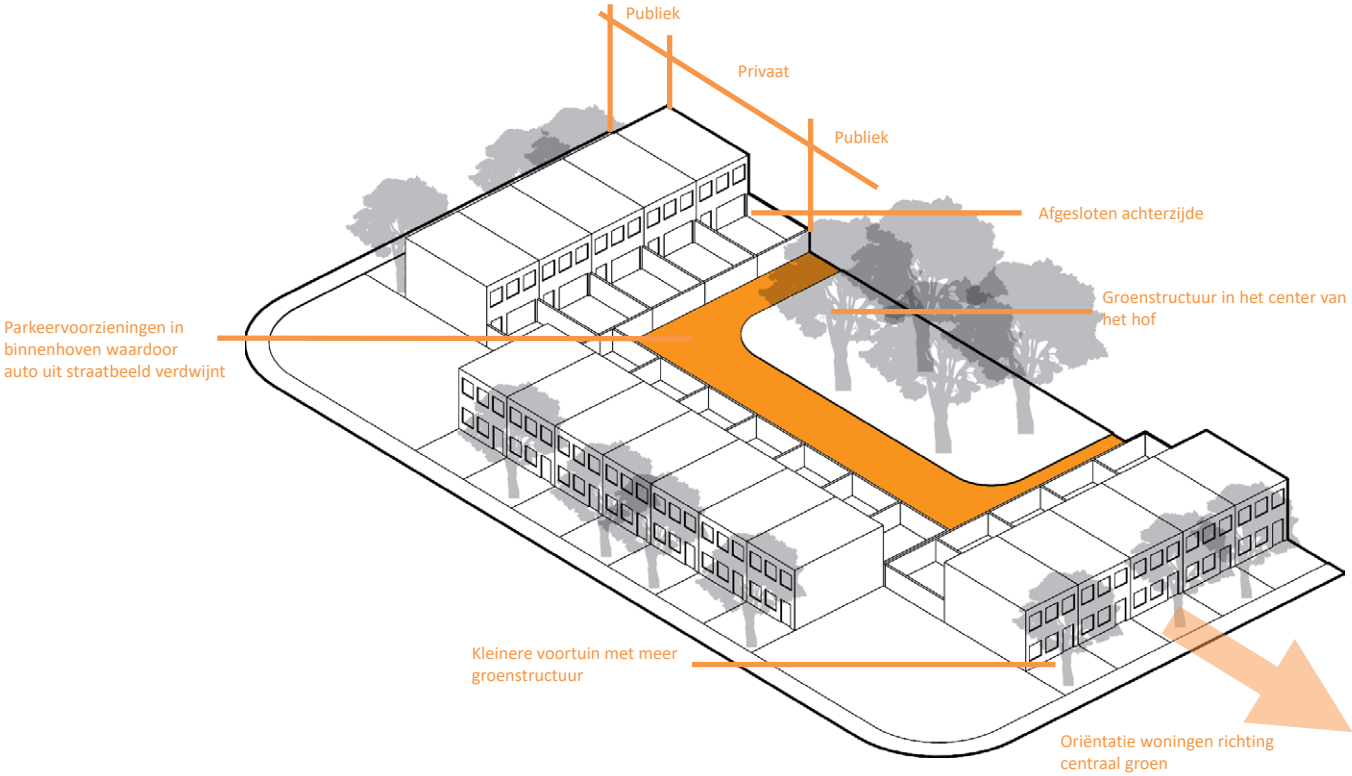
03.2 Stedenbouwkundige structuren

03.2.1. Binnenhoven

Bij de binnenhoven is door intrede van de erfafscheidingen de oorspronkelijke open groene structuur aan de voor en achterzijde van deze woningen verloren gegaan. Hierdoor is de beeldkwaliteit van het binnenhof verloren gegaan.

Door deze binnenhoven opnieuw te structureren wordt weer kwaliteit gegeven aan deze ruimte, passend in deze tijd. Dit houdt in dat waar mogelijk gestreefd wordt naar:

- Het verkleinen van de voortuinen;
- Het verkleinen van de achtertuinen en deze voorzien van een uniforme/ groene erfafscheiding;
- Het realiseren van een groenstructuur in het centrum van het hof;
- Het in de hof 'rondom het groen' realiseren van parkeervoorzieningen waardoor vele auto's uit het straatbeeld verdwijnen.

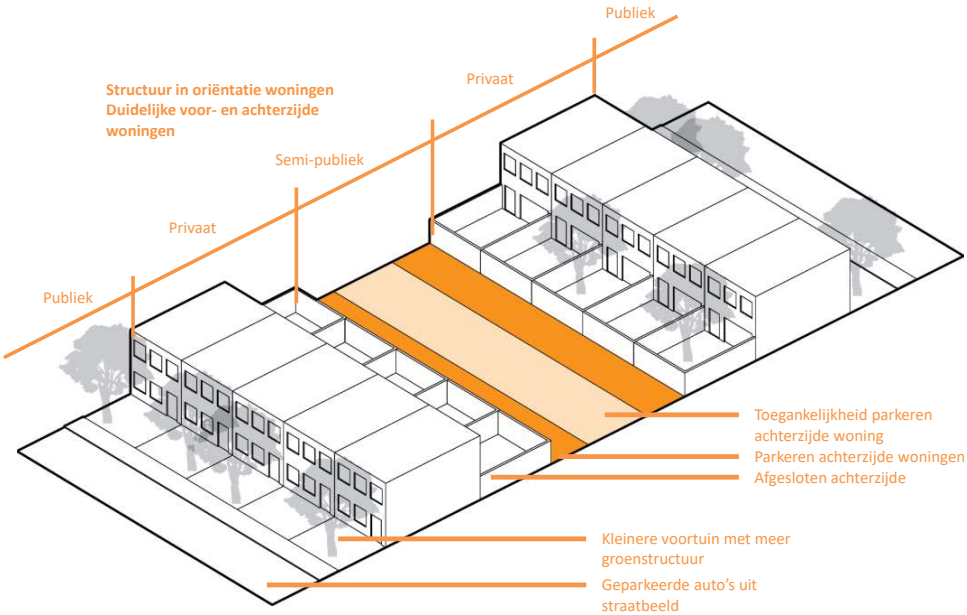


Afb. 36: Uitwerking visie binnenhoven / concept ordening ruimte prive - openbaar

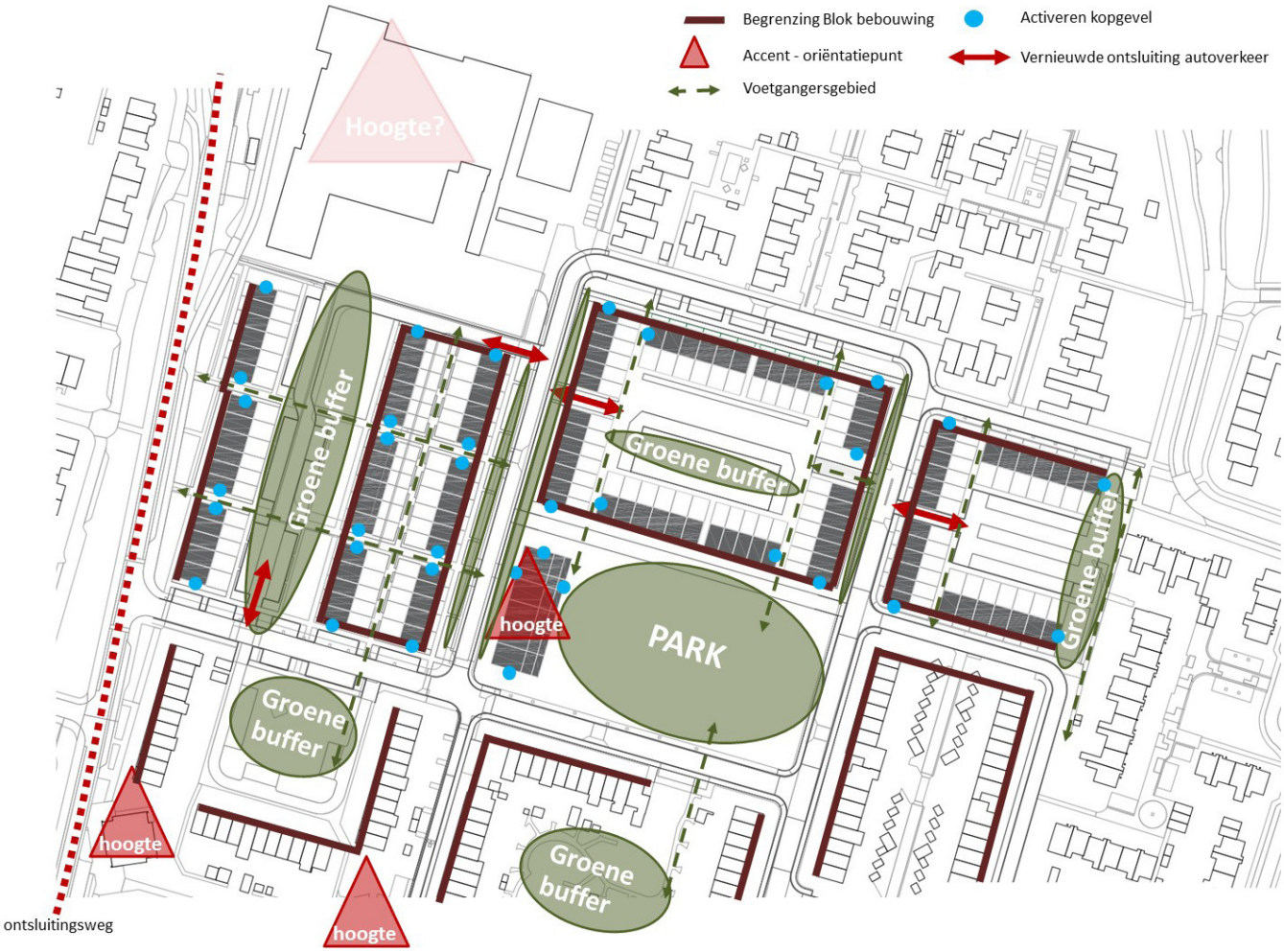
03.2.2. Parkeerhoven

De huidige parkeerhoven zijn rommelig en worden niet optimaal benut. Er wordt veel op straat geparkeerd terwijl de parkeerhoven leeg zijn. Het doel is om bij renovatie de verrommeling van de bestaande parkeerhoven aan te pakken, door herinrichting van het groen en een heldere functionele inrichting. Straat parkeren wordt ontmoedigd bij de herinrichting van de straten. Hierdoor zullen de parkeerhoven meer benut gaan worden. Daar waar het van toepassing is wordt straat parkeren gemarkeerd op de weg of worden duidelijke parkeervakken aangelegd.

Bij nieuwbouw blijven de parkeerhoven openbaar gebied. De toegangen liggen in de luwte van het openbare gebied. Er kan direct achter de woningen geparkeerd worden, waardoor de toegankelijkheid van het woongebied verbeterd. De grootte van de voor- en achtertuinen wordt geoptimaliseerd om kwalitatief openbaar groen toe te kunnen voegen aan de wijk.



Afb. 37: Uitwerking visie parkeerhoven / concept ordening ruimte prive - openbaar



Afb. 38: Stedenbouwkundige uitgangspunten

03.3 Uitgangspunten Projectgebied fase 3

De grootste, meest bijzondere opgave in het projectgebied is de transformatieopgave ten aanzien van het verbeteren van de leefbaarheid en woonkwaliteit van de Donderberg. De bestaande woningvoorraad is eenzijdig en sluit niet aan bij de woonwensen van woningzoekenden. Door meer differentiatie aan te brengen in woningtypologie gaat ook meer differentiatie ontstaan in de bewonersdoelgroepen.

De wijk wordt het meest aantrekkelijk en toekomstbestendig als woningen en (openbare) ruimte afgestemd worden op de bewonerswensen.

Grote gezinswoningen worden gesloopt en vervangen door grondgebonden nultredenwoningen, (kleinere) gezinswoningen en appartementen. Deze nieuwbouwwoningen zijn duurzamer en worden qua uitstraling en plattegronden afgestemd op de woonwensen van de toekomstige woningzoekenden.

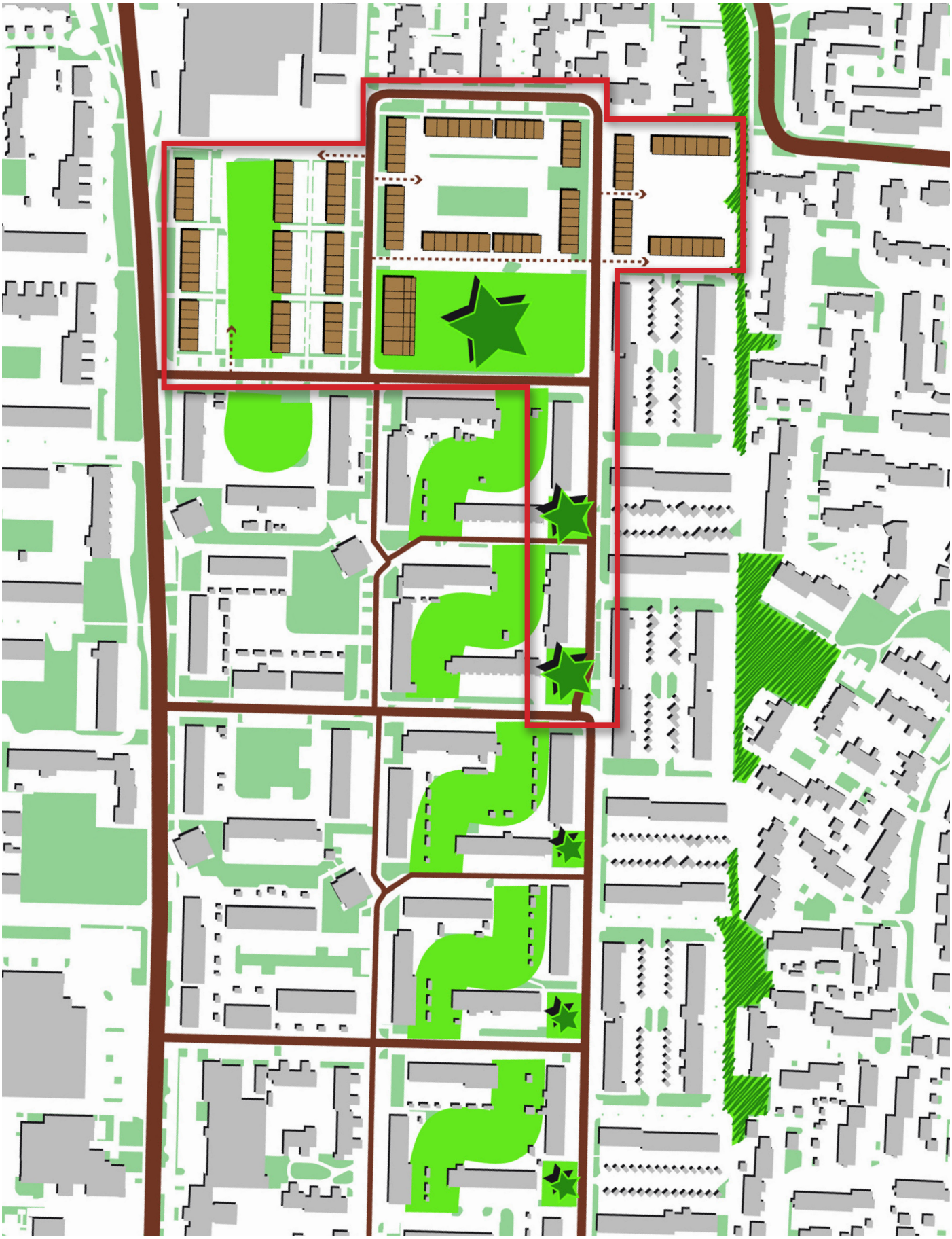
De grootschalige transitie van het projectgebied geeft de kans om de bestaande structuur van de wijk te versterken met nieuwe elementen. Tegelijkertijd is het van belang om de samenhang met de bestaande wijk te behouden. Het ontbreekt op dit moment aan een centrale ontmoetingsplek in de wijk van een grotere schaal. In de nieuwe opzet is er ruimte om deze ontmoetingsplek vorm te geven. Centraal in het gebied wordt een buurtpark aangelegd wat een verblijfsgebied en ontmoetingsplek gaat worden voor alle bewoners.

Het park zorgt voor een helder oriëntatiepunt in de wijk. De bebouwing rondom het park wordt vormgegeven overeenkomstig de typologie van de binnenhoven en parkeerhoven.
Om de leefbaarheid & veiligheid een extra impuls te geven dienen de kopgevels van de rijwoningen bewust geactiveerd te worden in de architectuur. Bijvoorbeeld door de voordeur in de zijgevel te plaatsen of extra gevelopeningen te voorzien. Zodat er geen anonieme blinde gevels grenzen aan het openbaar gebied. Daarnaast is er extra aandacht is voor het doorzetten van de groenstructuur en het opvangen van regenwater in de wijk; de (collectieve) voortuinen spelen hier eveneens een rol in.

In afbeelding 38 zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten weergegeven.

04

KWALITEITSATLAS OPENBARE RUIMTE



Afb. 39: Planconcept openbare ruimte Sterrenberg

04.1. Planconcept openbare ruimte Sterrenberg

04.1.1. Plankaart

Op afbeelding 39 is het planconcept voor de inrichting van de openbare ruimte weergegeven. De Sterrenberg heeft een typerende orthogonale, rationele structuur/ opzet. Uitgangspunt is om deze rechtlijnige structuur te behouden, met bijzondere aandacht voor het opwaarderen van de Plutolaan en het realiseren van een buurtpark.

Plutolaan – de (groene) ruggengraat met bijzondere accenten

Binnen de rechtlijnige structuur van Sterrenberg is de Plutolaan de ruggengraat van de buurt. In de nieuwe situatie van de Plutolaan is een betere balans tussen autoverkeer en verblijven gecreëerd. Hiertoe wordt de groen- en bomenstructuur opgewaardeerd, waarbij de plantvakken breder worden. Met de door de nutsbedrijven voorziene verlegging van kabels en leidingen is dit mogelijk.

De Plutolaan krijgt extra cachet door de 'hoeken' bij de kruisingen om te vormen tot bijzondere ontmoetingsplekken met b(l)oeiend groen en (urban) kunst. Dit dient ook te gebeuren in het enkele jaren geleden heringerichte deel van de Plutolaan. Op deze manier wordt de gehele Plutolaan voorzien van deze bijzondere accenten.

Het leefdomein van de 'zachte weggebruiker' (fietser/ voetganger) wordt verder bevorderd door bewoners te stimuleren hun auto niet in de Plutolaan te parkeren. Bewoners kunnen hiervoor de bestaande, nu weinig gebruikte, parkeerplekken voor de garageboxen gebruiken. Daarnaast is in fase 3 ingezet op het realiseren van overzichtelijke parkeerplaatsen in de binnenhoven van / nabij de nieuwe woningblokken.

Het buurtpark – het groene hart van Sterrenberg

De Plutolaan en de informele groene route door de bestaande binnenhoven leidt naar een nieuw centraal gelegen buurtpark. Dit groene hart van Sterrenberg is de centrale ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers.

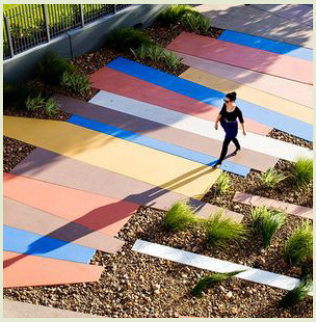
Dit document biedt inspiratie voor de (her) inrichting van het openbare gebied. De getoonde referentiebeelden geven hierbij het gewenste kwaliteitsniveau aan. De mogelijkheden / haalbaarheid van de voorgestelde inrichting dient in het verdere planproces uitgewerkt te worden. Dit in samenwerking met de huidige en toekomstige bewoners. Alsook in relatie tot de technische mogelijkheden. In welke mate de voorgestelde wadi's bijvoorbeeld gerealiseerd kunnen worden is o.a. afhankelijk van de mogelijkheid om te infiltreren (hoeveelheid te infiltreren water, doorlaatbaarheid bodem), veiligheid, en onderhoud."

Moodboard buurtpark - groene hart Sterrenberg









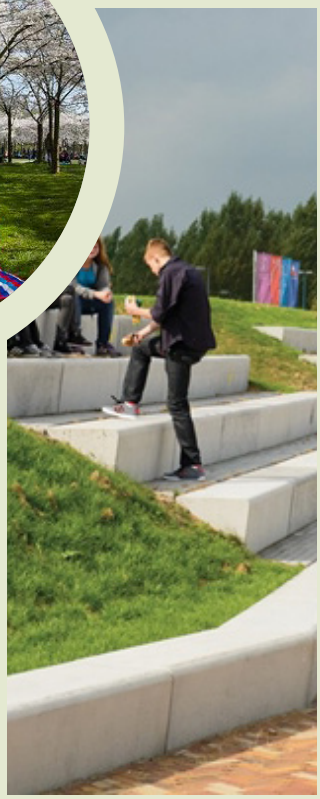
Vrijheid Wadi's
Vooruitstrevend
Zelfontplooiing
Natuurlijk spelen
Informeel ontmoeten
Opvallende elementen Kunst
Moderne speelvoorzieningen
Parkeren combineren met groen
Onderscheidend woonmilieu Hip
Levendig Recreatieve faciliteiten
Behoefte aan privacy
Unieke voortuinen
Bereikbaarheid
Luxe uitstraling











Afb. 40: Moodboard nieuwe bewoners.

04.1.2. Vertrekpunten visievorming

De hieronder in willekeurige volgorde bondig beschreven vertrekpunten zijn allen afgewogen in het ontwerpproces om te komen tot de in deze kwaliteitsatlas opgenomen ontwerpvisie.

Aansluiten op de TIR & Inrichting van fase 1 en 2
In de TIR (Technische inrichtingseisen voor de aanleg van de openbare ruimte in de gemeente Roermond; uitgave 2022) zijn uitgangspunten vastgesteld ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Deze uitgangspunten zijn tot op zekere hoogte meegenomen in de nu voorliggende ontwerpvisie. Nb. Het moge duidelijk zijn dat bij een uitwerking van de ontwerpvisie in concrete uitvoeringsplannen, een verdieping van de TIR-aspecten dient plaats te vinden, maar de voor deze ontwerpvisie relevante TIR-aspecten zijn meegenomen en ook besproken met de gemeentelijke specialisten.

De laatste jaren is de openbare ruimte in fase 1 van Sterrenberg al heringericht (fase 2 volgt nog). In fase 3 staat een grote herstructurering gepland met sloop en nieuwbouw van woningen en in samenhang daarmee ook de ontwikkeling van het openbare gebied. Voor bijzondere accenten is ruimte in de vorm van de b(l) oeiende ontmoetingsplekken langs de Plutolaan en het buurtpark, maar vanuit de totaliteit van de wijk is door de gemeente aangegeven dat aansluiting dient te worden gezocht op de maatvoering en materialisatie die in fase 1 zijn (en in fase 2 worden) toegepast. Concreet betekent dit:

- Aanhouden van de maatvoeringen straten fase 1 en 2, inclusief verhoogde plateaus bij kruisingen;
- Parkeren kan plaatsvinden op de rijloper, de wijze van markering is nog te bepalen bij de verdere uitwerking;
- Met uitzondering van de aangegeven accenten (accenten Plutolaan en Buurtpark) aanhouden materialisatie fase 1 en 2.

Ligging kabels en leidingen
De kabels en leidingen in het gebied zijn geïnventariseerd door middel van een KLIC-melding. Hiermee is rekening gehouden in de ontwerpvisie. Tevens is in door de gemeente gevoerde overleggen met Enexis en WML door deze partijen aangegeven dat de hoofdleidingen in de Plutolaan worden gesaneerd. De leidingen worden verplaatst richting het nieuwe trottoir, waardoor meer ruimte ontstaat voor de bestaande bomen (of nieuwe bomen wanneer blijkt dat de bestaande bomen te veel schade gaan ondervinden i.r.t. de werkzaamheden).

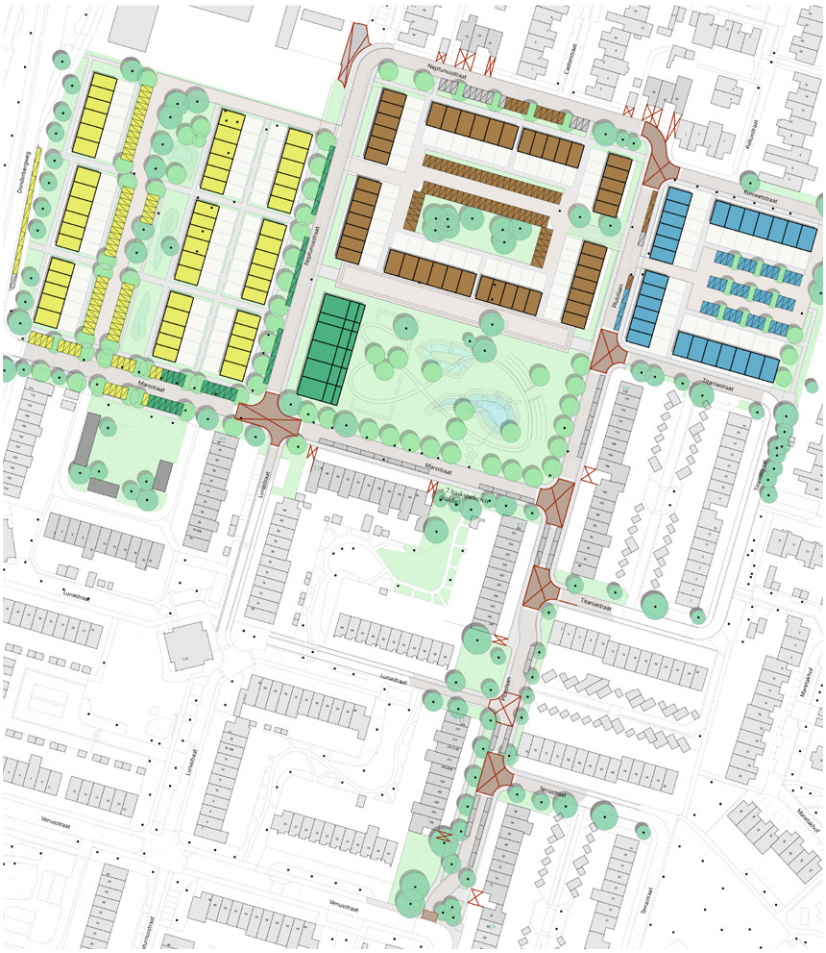
Wensen en behoeften bewoners
De vormgeving van de openbare ruimte voor Sterrenberg komt ook voort uit een inventarisatie van de wensen en behoefte van de bestaande en nieuwe bewoners. Het moodboard op pagina 34 geeft voor de (openbare) buitenruimte inzicht in de gewenste sfeer. In lijn met de ontwerpvisie zal deze sfeer vooral terugkomen bij de accenten langs de Plutolaan en in het buurtpark.

Parkeren

Zoals eerder vermeld heeft de auto in de wijk in de huidige situatie een te prominente rol in het straatbeeld. Dit heeft ertoe geleid dat de 'zachte weggebruiker' ondergeschikt is geraakt. Om de leefbaarheid van de buurt te verhogen is het van belang dat auto's een minder prominente plek innemen in het straatbeeld. Daarom worden bewoners gestimuleerd om te parkeren op de bestaande, in de huidige situatie nauwelijks gebruikte, parkeerplekken voor de garageboxen. In fase 3 zijn daarnaast achter-/ binnenterreinen ingericht als parkeerplaatsen om te voorkomen dat geparkeerde auto's het straatbeeld domineren. Hierdoor verfraait het beeld van de straten en de wijk als geheel.

Niet al het parkeren kan echter op de binnenterreinen plaatsvinden. Daarom is ook voorzien in haaksparkeren en langsparkeren op de rijloper zoals in fase 1. In tegenstelling tot fase 1 worden de parkeervakken op de rijloper gemarkeerd. Hiermee wordt voorkomen dat auto's parkeren aan de groene straatzijdes, waarmee de gebruiks- en beleefkwaliteit van deze straten en ook het buurtpark geborgd wordt.

Op afbeelding 41 is het toekomstige parkeren (theoretisch) weergegeven, waarbij de door de gemeente gehanteerde parkeernorm van 1,5 is aangehouden.



Woningen: 51
Parkeernorm: 1,5
Parkeerplaatsen nodig: 77

50 parkeervakken achter woningen
19 parkeervakken haaksparkeren Marsstraat
9 parkeervakken langsparkeren Donderbergweg

Woningen: 20
Parkeernorm: 1,5
Parkeerplaatsen nodig: 30

14 parkeervakken op rijbaan (gemarkeerd)
16 parkeervakken haaksparkeren Marsstraat

Woningen: 26
Parkeernorm: 1,5
Parkeerplaatsen nodig: 39

3 parkeervakken op rijbaan (gemarkeerd)
36 parkeervakken haaksparkeren achter woningen

Woningen: 47
Parkeernorm: 1,5
Parkeerplaatsen nodig: 71

4 parkeervakken op rijbaan (gemarkeerd)
58 parkeervakken haaksparkeren achter woningen
9 parkeervakken haaksparkeren Neptunusstraat

Afb. 41: Kaart ontwerpvisie i.r.t. toekomstig parkeren.

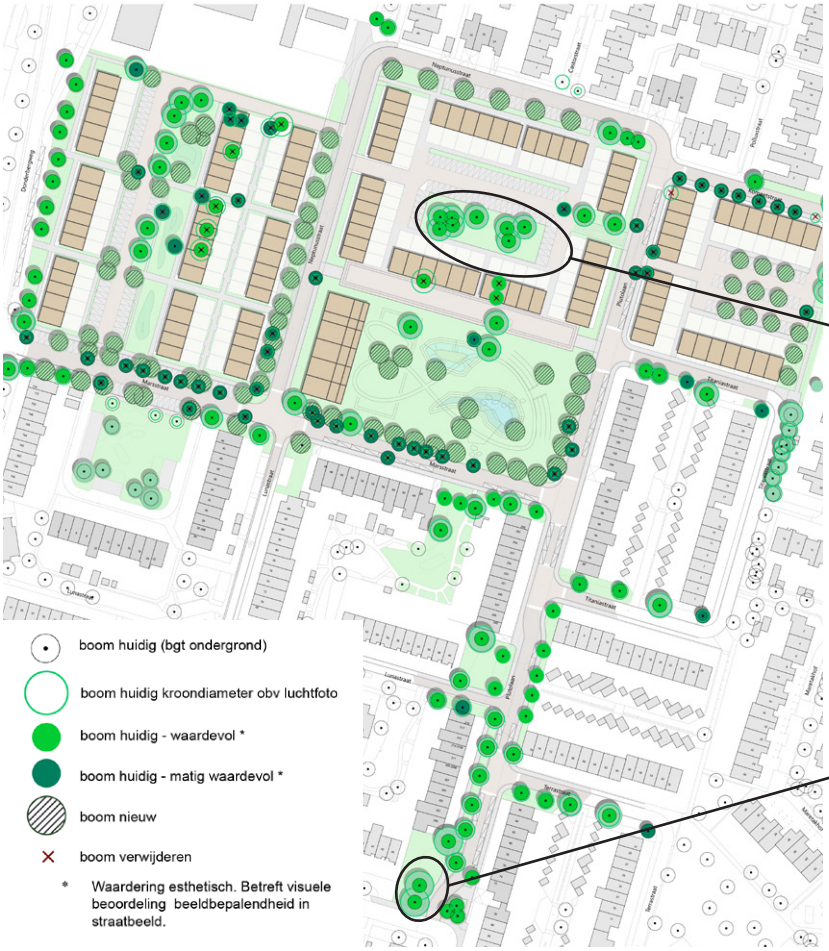
Bestaande bomen handhaven waar mogelijk

Kaart 42 geeft voor fase 3 inzicht in waardevolle en niet-waardevolle bomen. Dit inzicht is verkregen door een door bureau Verbeek verrichte veldverkenning waarbij de bomen beoordeeld zijn op verschijningsvorm alsook het raadplegen van de door de gemeente uitgevoerde inventarisatie naar de bomen, die ter beschikking is gesteld. Naast het voorzien van nieuwe bomen is in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met het waar mogelijk handhaven van waardevolle bomen. Op afbeelding 42 is voor fase 3 weergegeven hoe het stedenbouwkundige plan zich verhoudt tot het bestaande bomenbestand. Aangaande de bomen die gehandhaafd blijven is het van belang dat in de verdere planuitwerking specialistisch boomonderzoek (incl. waar nodig Boom Effect Analyses) verricht wordt, waardoor specifiekere maatregelen kunnen worden geformuleerd om de bomen duurzaam te behouden.

Klimaatadaptatie

De buurt dient klimaatrobuust te worden ingericht, waarbij de wens is om in te zetten op:

- Langer vasthouden van hemelwater in wadi's. Of de wadi's ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden dient nader onderzocht te worden in de verdere planuitwerking, mede ook in relatie tot de mogelijkheid van infiltratie (o.a. afhankelijk van de hoeveelheid te infiltreren water, doorlatendheid bodem), veiligheid, en onderhoud.
- Het handhaven van bestaand en het aanplanten van nieuw groen om hittestress te verminderen, de ecologische waarde te verhogen en biodiversiteit te versterken.



Afb. 42: Kaart ontwerpvisie i.r.t. bestaande bomenbestand.



Afb. 43: Bestaande bomen binnenhof



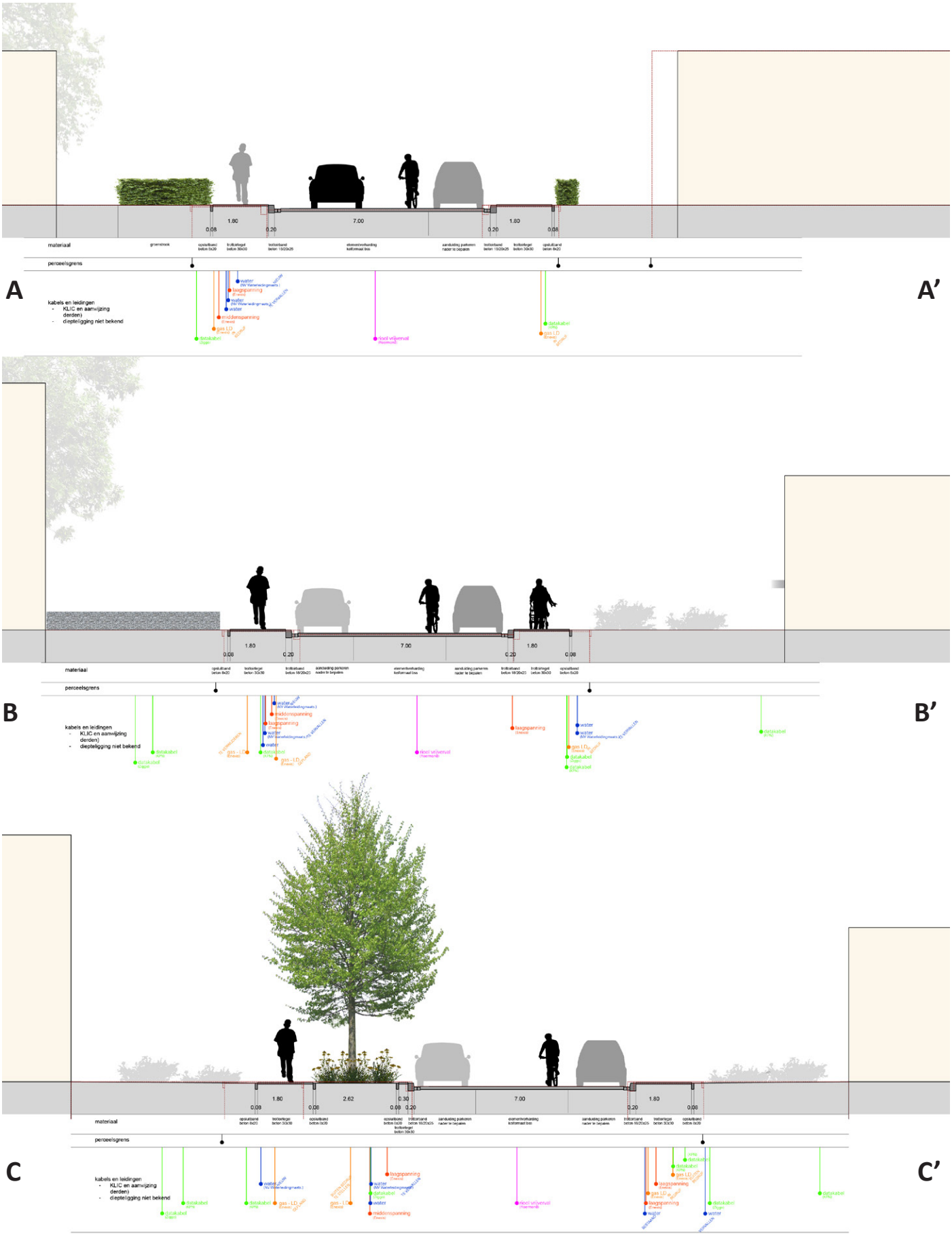
Afb. 44: Bestaande twee Quercus rubra langs Plutolaan.

04.2. Beeldkwaliteit openbare ruimte

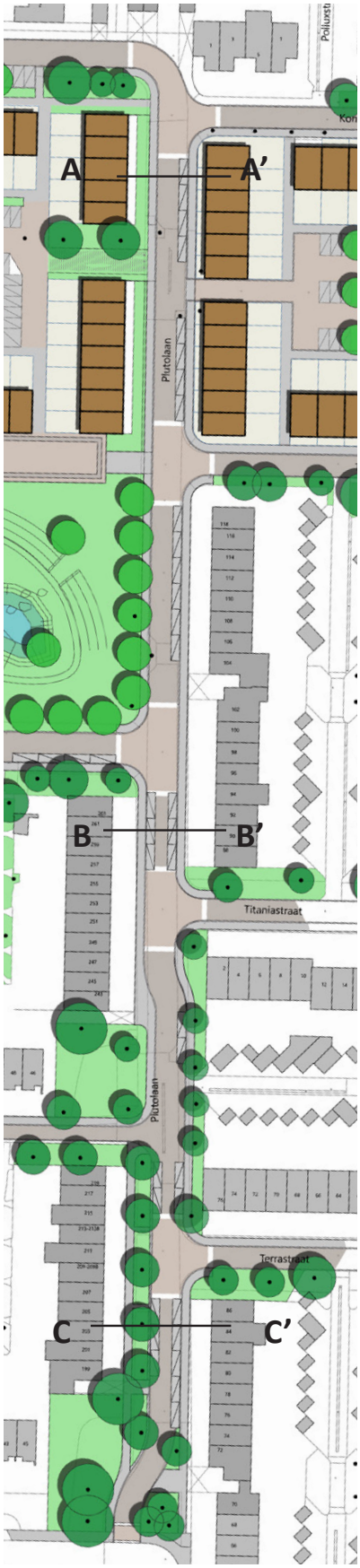
Volgend uit het planconcept en rekening houdend met de vertrekpunten is voor fase 3 de beeldkwaliteit van de deelgebieden die in de openbare ruimte zijn te onderscheiden in woord en beeld omschreven.



Afb. 45:Totale ontwerpvisie fase 3.(geel gearceerde blokken worden getransformeerd door renovatie of nieuwbouw n.t.b.



Afb. 46: Principeprofielen



Afb. 47: Ontwerpvisie Plutolaan.

Plutolaan:
De (groene) ruggengraat met bijzondere accenten

De Plutolaan is de belangrijkste 'as' van de Sterrenberg en de drager van de buurt. Qua maatvoering en materialisatie is aangesloten op de al heringerichte Plutolaan uit fase 1. Een en ander is verbeeld op onderstaande doorsnede. Dit betekent rood/bruin keiformaat betonstraatsteen op de rijloper en standaardformaat '30x30' tegels op het trottoir.

Parkeren vindt tot aan de T-splitsing met de Lunastraat plaats aan twee zijden van de straat. Hierna wordt in de Plutolaan enkelzijdig geparkeerd. De parkeerplaatsen worden voorzien van een markering die de parkeerplaats aanduiden. Zoals eerder vermeld worden bewoners gestimuleerd om gebruik te maken van parkeren op de daartoe bestaande plekken voor de garageboxen en op de nieuwe parkeerterreinen in fase 3. Hiermee wordt het straatbeeld vriendelijker.

In fase 3 wordt een diverse groen- en bomenstructuur voorzien langs de Plutolaan. In het eerste deel van de Plutolaan komt een fraaie boomstructuur. Afhankelijk van de nader te onderzoeken levensverwachting van de bestaande bomen worden deze gehandhaafd. Als de bomen niet meer vitaal zijn worden nieuwe bomen geplant met aandacht voor de ondergrondse groeiplaats. Na de asverspringing in de weg, springt de groenstructuur naar de overzijde. Iets verderop vormt de groene rand van het nieuwe buurtpark de groene begeleiding van de Plutolaan.



Afb. 48: Materialisatie rijloper fasen 1 en 2



Afb. 49: Materialisatie trottoir fasen 1 en 2



Afb. 50: Moodboard markante plekken.

Om de Plutolaan als geheel op te waarderen zijn accenten voorzien op de ‘overhoeken’ bij kruisingen die zijn weergegeven in afbeelding 51 en 52. Zo ontstaat een reeks van markante plekken die de Plutolaan een herkenbare smoel geeft. Sfeerbeelden voor de invulling van deze plekken zijn weergegeven op het moodboard op afbeelding 50.

Als aanvulling van de groenstructuur kan (urban) kunst de markante groene plekken langs de Plutolaan verbijzonderen.

De uiteindelijke inrichting dient samen met de huidige en toekomstige bewoners tot stand te komen.



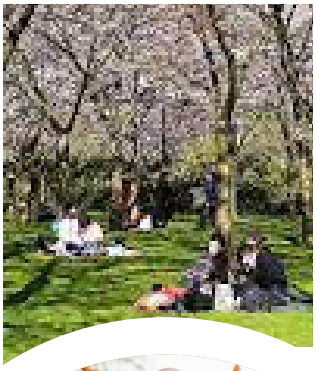
Afb. 51: Huidige overhoek 1.



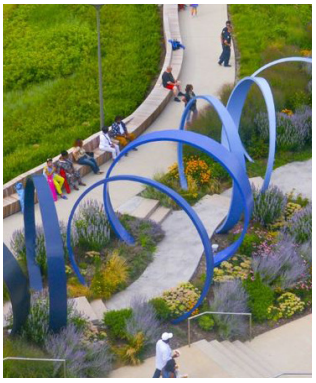
Afb. 52: Huidige overhoek 2.

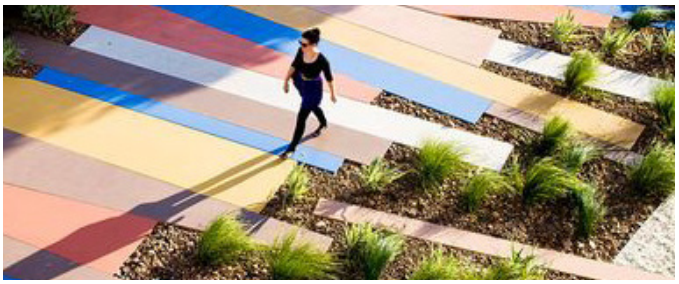


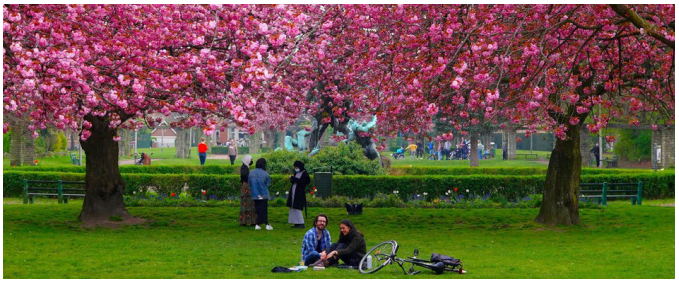
Afb. 53: Ontwerpvisie Plutolaan



Afb. 54: Moodboard Buurtpark

Buurtpark - het groene hart

De inrichting van de openbare ruimte laat toe of het mogelijk is om een praatje te maken, om elkaar te kunnen ontmoeten of om een buurtfeest te kunnen organiseren, etc.. In straten waar de auto domineert, spelen kinderen niet graag op straat en is de ruimte voor de voetganger beperkt tot de stoepen. Daarom is ingezet op vriendelijker maken van de straten. De grootste voorziene ingreep om 'ontmoeten' mogelijk te maken is het realiseren van een nieuw buurtpark voor de bewoners. Het buurtpark nodigt uit tot ontmoeten en gebruik en voorziet hiervoor in voldoende zitgelegenheden alsook beweegaanleidingen voor meerdere doelgroepen.

Om het buurtpark te verbijzonderen wordt gespeeld met glooiingen in het maaiveld. Enerzijds ten behoeve van het creëren van 'laagtes' voor de opvang van hemelwater. Anderzijds om zo een natuurlijke speelaanleiding te creëren.

Het natuurlijk spelen wordt gekenmerkt door aardse tinten en natuurlijke materialen. Daarnaast zijn kleurrijke – bij de kleuren van de huizen passende – accenten gewenst. Hierbij kan gedacht worden aan straatschilderingen of een bijzonder kunstzinnig element in de openbare ruimte. Om een beeld te geven van het ambitieniveau is op het moodboard op pagina 44 een impressie gegeven van de toekomstige sfeer.



Afb. 55: Toegangsroutes van het buurtpark.



Afb. 56: Bestaande groene binnenhoven.

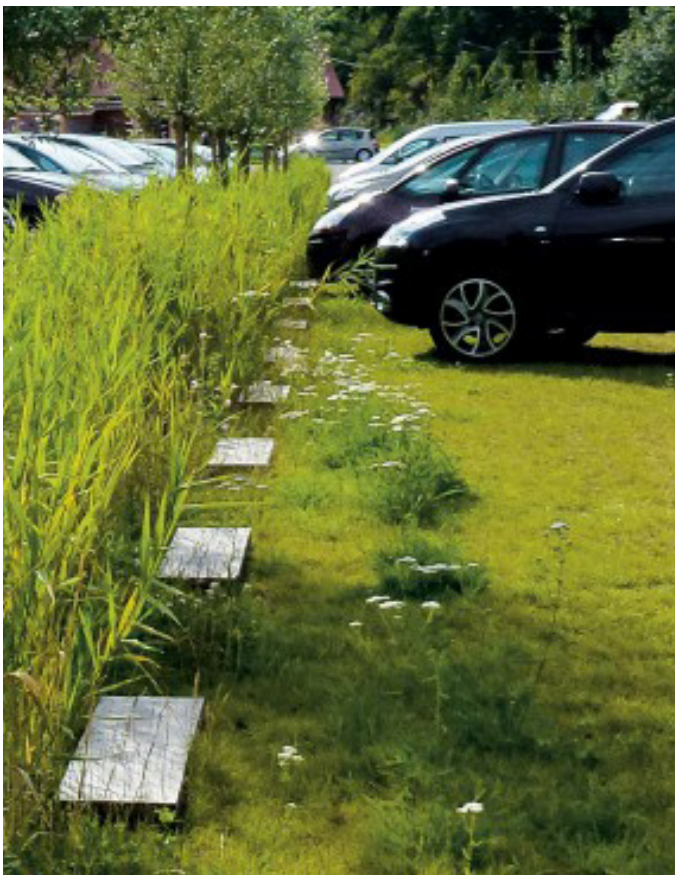


Afb. 57: Moodboard groen - parkeren in binnenhoven.

Parkeerhoven

Binnen de stedenbouwkundige structuur zijn achter-/ binnenterreinen voorzien waar ruimte is voor parkeren. Met behoud van waardevolle bomen en de toevoeging van nieuw groen worden deze ruimtes ingericht als parkeerhof. Hiermee ontstaat de gewenste leefruimte in de straten.

Het (bestaande) groen op de binnenhoven is gericht op het verfraaien van de parkeerterreinen en zorgt voor verkoeling in de wijk op warme dagen. De tuinen van de woningen krijgen aan de achterzijde een groene erfafscheiding. Qua verharding van de hoven wordt aangesloten op de herinrichting van fase 1. Dit betekent rood/bruin keiformaat betonstraatsteen op de rijloper en standaardformaat '30x30' tegels op het trottoir. De parkeervakken hebben antraciet keiformaat betonstraatsteen en zijn gemarkeerd met witte keiformaat betonstraatstenen.



Overige straten

De Marsstraat en de Neptunusstraat sluiten met hun materialisatie aan op de herinrichting van fase 1. Dit betekent rood/bruin keiformaat betonstraatsteen op de rijloper en standaardformaat '30x30' tegels op het trottoir. De parkeervakken die haaks op de rijloper zijn gelegen hebben antraciet keiformaat betonstraatsteen en zijn gemarkeerd met witte keiformaat betonstraatstenen. De langsparkeervakken die op rijloper zijn gelegen worden echter alleen aangegeven met een witte keiformaat betonstraatsteen. Langs de Marsstraat wordt de groenstructuur vernieuwd. Door de rooilijn van de woningen aan de westzijde van de Neptunusstraat naar achteren te plaatsen is het mogelijk om deze nu stenige straat in de toekomst te voorzien van een fraaie bomenstructuur.

Met de voorziene ingreep tussen de Donderbergweg en de Neptunusstraat wordt hier het bestaande groen dat nu aan de achterzijden van woningen ligt meer openbaar gemaakt. Dit door nieuwe woningen hier met de voorzijde naar dit groen te positioneren. Het merendeel van de bestaande bomen wordt gehandhaafd in dit nieuwe groengebied en er is ook ruimte voor hemelwaterberging. Voor de ontsluiting is een nieuwe weg voorzien waarlangs geparkeerd kan worden. Gezien de aanwezigheid van de forse groenstrook blijft in deze nieuwe straat sprake van een leefbare straat waarin, conform een van de doelen niet alleen de auto het beeld bepaald, maar waar ruimte is om te verblijven.

Voortuinen

In de ontwerpvisie zijn ondiepe voortuinen (tot maximaal 2 meter diep) voorzien. Hierdoor is de ruimte te klein voor onwenselijk gebruik als parkeren of opslag. Wel is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een bankje, hetgeen bijdraagt aan een levendig straatbeeld. Daar waar de voortuinen 2 meter diep zijn, worden deze met een haag afgeschermd van de openbare ruimte. Een andere mogelijkheid is om samen met de bewoners een klein tuintje aan te leggen. Een geslaagd voorbeeld hiervan is het project ikgroenhet waarbij met de bewoners rondom het Haesenplein in Landgraaf kleine tuintjes zijn aangelegd (zie afbeelding 59). Bij smallere 'voortuinen' kan volstaan worden met een strook afwijkende verharding om het verschil tussen openbaar en privé kenbaar te maken. Voorbeelden hiervan zijn te vinden in fase 1 van Sterrenberg.



Afb. 58: Referentiebeeld voortuinen, verschil openbaar-prive door afwijkende verharding



Afb. 59 Referentiebeeld voortuinen, kleine groene voortuinen (Haesenplein, Landgraaf)

Bestaande groene binnenhoven

Deze binnenhoven vormen groene stapstenen in de route die naar het buurtpark leidt. Hoewel ze niet tot fase 3 behoren is het advies om de gebruiks- en beleefkwaliteit van deze plekken te versterken. We kunnen ons voorstellen dat een informeel beleefpad de stapstenen als bedeltjes aan een armband aan elkaar rijgt om vervolgens uit te komen in het centrale buurtpark. In ieder geval is het van belang om op de binnenhoven achterstallig onderhoud in te halen en te streven naar deugdelijke erfafscheidingen.







Afb. 60: Moodboard binnenhoven.

Groen/-klimaatzone voor de nieuwe woningen bij het buurtpark

De vergroening van Sterrenberg zet zich voort in de vorm van een groenzone rondom het woonblok bij het buurtpark. Deze groenzone zorgt voor meer groen in de wijk en verzacht de overgang tussen wonen en openbaar gebied. Op deze wijze ontstaat een aantrekkelijk straatbeeld wat tevens aansluit bij het gewenst woonmilieu zoals dat in het ‘brandingskader’ voor de wijk is gedefinieerd.



Afb. 61: Referentiebeeld groenzone (klimaatzone) op overgang openbaar - ‘prive’

Overgang Sterrenberg - Hoogvonderen

Sterrenberg en Hoogvonderen zijn dicht tegen elkaar aan gebouwd. Stedenbouwkundige structuren sluiten niet op elkaar aan. Het zijn twee eigen leefwerelden. De overgang tussen beide buurten is een smalle groene zone. Om de overgangszone meer kwaliteit mee te geven dienen bestaande padenstructuren te worden verbeterd en dient het groen door middel van beheer en onderhoud een impuls te krijgen. Hiervoor zijn dan wel aanvullende financiële middelen nodig.

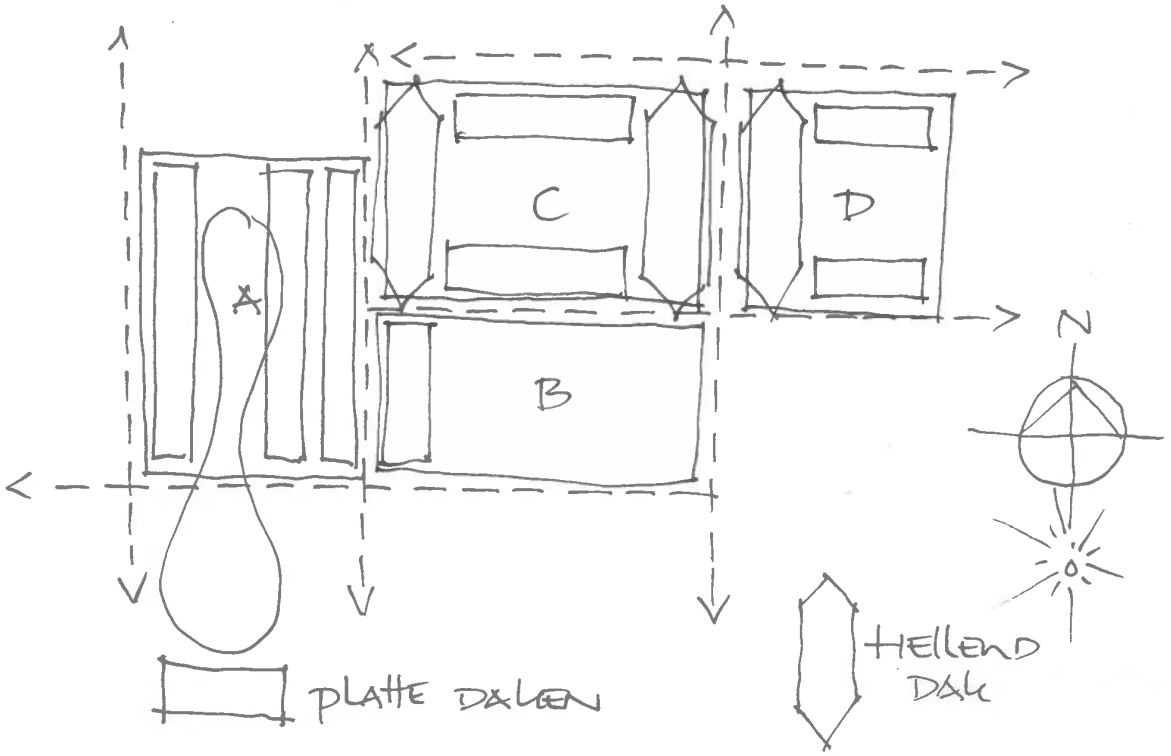




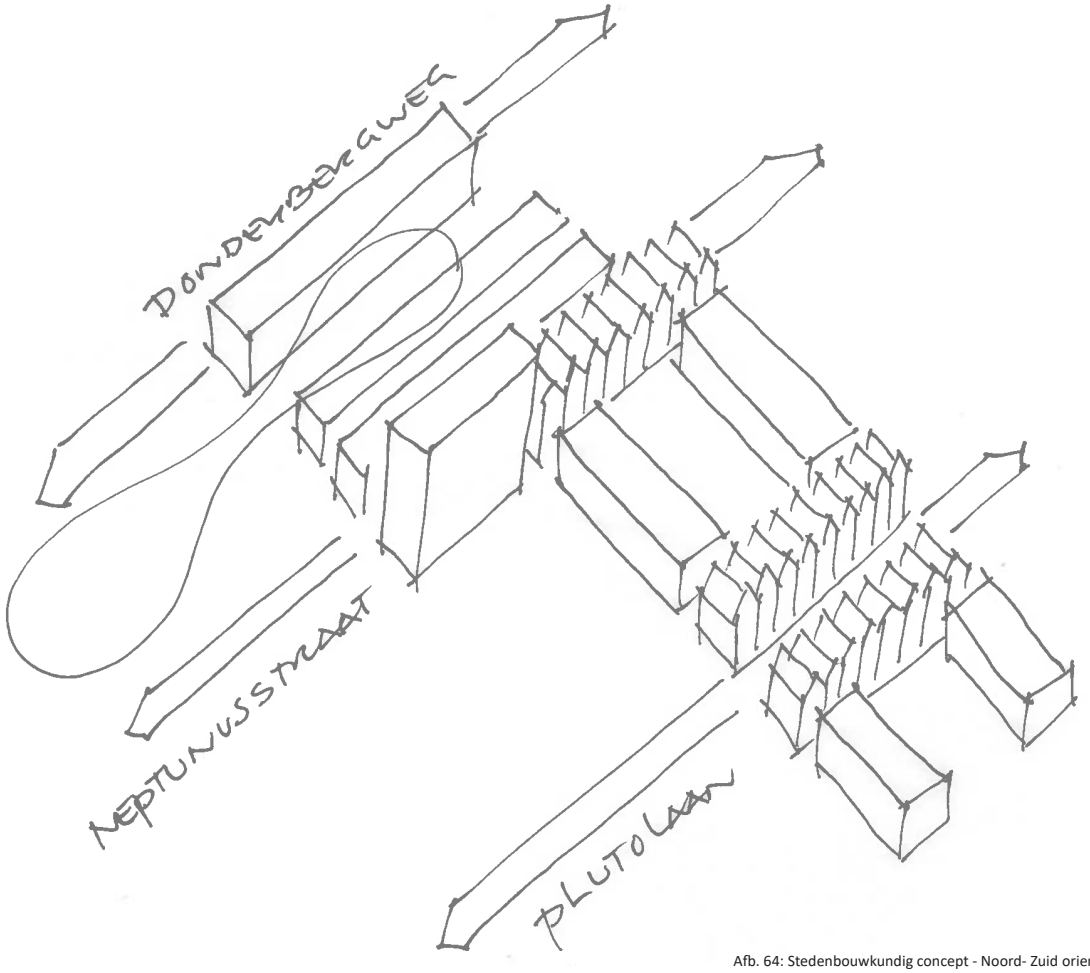
Afb. 62: Huidige situatie overgang Sterrenberg - Hoogvonderen.

05

STEDENBOUW & ARCHITECTUUR



Afb 63: Stedenbouwkundig concept - Assen orthogonaal grid vertalen in volume en dakvorm



Afb. 64: Stedenbouwkundig concept - Noord- Zuid orientatie : hellende daken

05.1. Stedenbouw & Architectuur

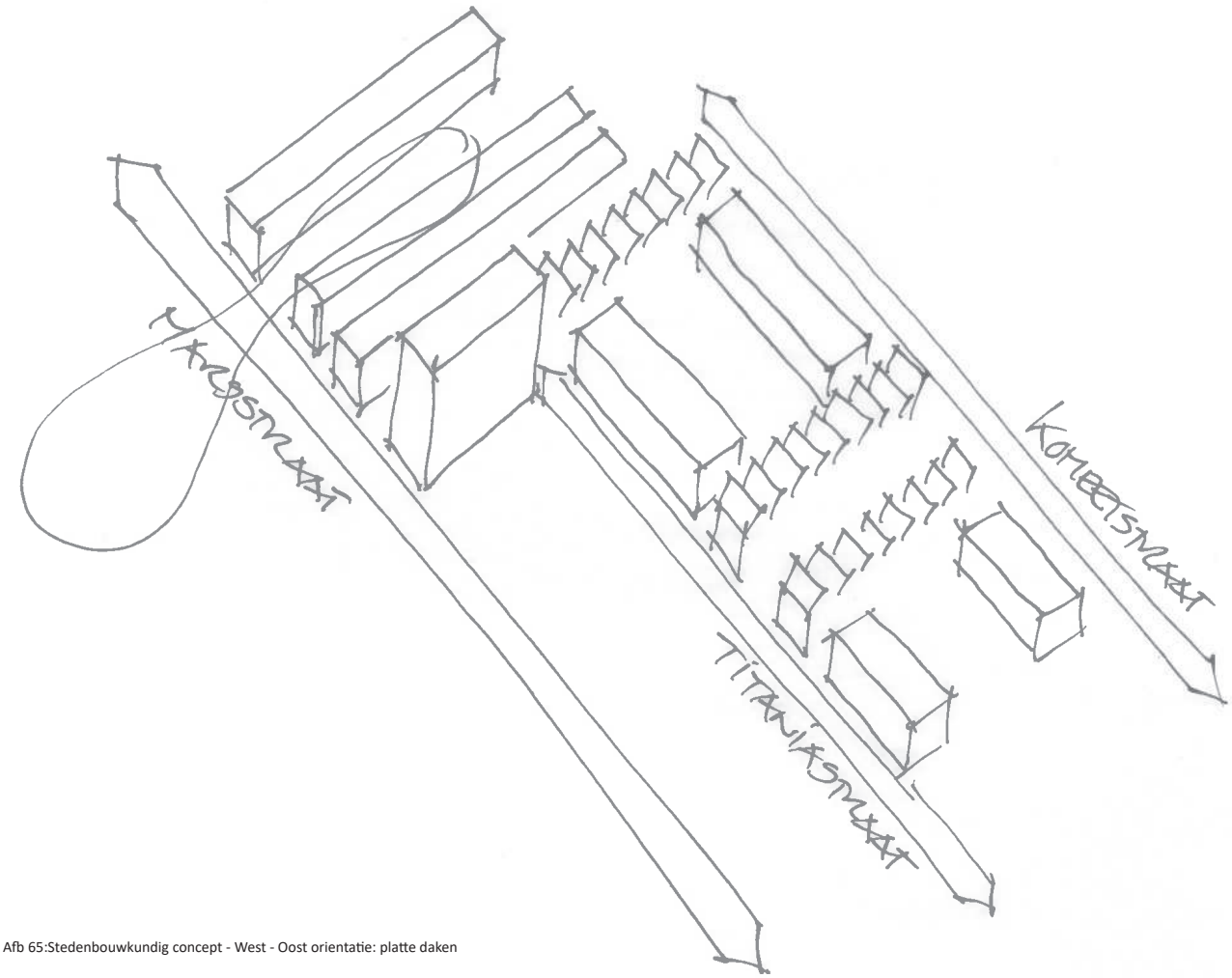
De herontwikkeling van het projectgebied Marsstraat – Neptunusstraat voegt een woonprogramma aan de wijk toe, gericht op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Waarbij de focus ligt op het realiseren van differentiatie in woningtypologieën, uitstraling en huurprijs (afgestemd op de woonwensen van de toekomstige woningzoekende). Het realiseren van duurzame woningen is hierbij ook een belangrijke opgave.

In de uitwerking van de beeldkwaliteit en architectuur dient de nadruk te liggen op een samenhangend architectuurbeeld per zone. Differentiatie in architectuur ontstaat als een vertaling van woonproducten (volume) en kleur en materialisatie.
Om de oriëntatie in de wijk te versterken worden de bouwvolumes en dakvormen van de woningen aan de Noord-Zuid as en aan de West-Oost as afwijkend van elkaar vormgegeven. De woningen aan de Noord-Zuid as krijgen een hellend dak. De woningen aan de West-Oost as een plat dak.

Het projectgebied Marsstraat – Neptunusstraat is op te splitsen in 4 zones met elk een eigen sfeer en karakter. Deze 4 karakters sluiten aan bij het bestaande gevarieerde architectuurbeeld.
Kernwaarden zijn:

- Kleurrijk
- Natuurlijk
- Speels

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden voor de uitwerking van de architectuur en beeldkwaliteit van de 4 zones beschreven.



Afb 65:Stedenbouwkundig concept - West - Oost orientatie: platte daken









Afb. 66: Moodboard zone A 'Informeel hof-felijk'.

05.1.1. Zone A: Informeel hof-felijk

Zone A kenmerkt zich door een speelse architectuur, waarin diversiteit in materialen en kleuren een belangrijke rol spelen. De straatbeelden zijn gevarieerd door verspringende bouwhoogte en woningbreedte. Deze variëteit wordt programmatisch mogelijk gemaakt door levensloopbestendige woningen en gezinswoningen te mengen.

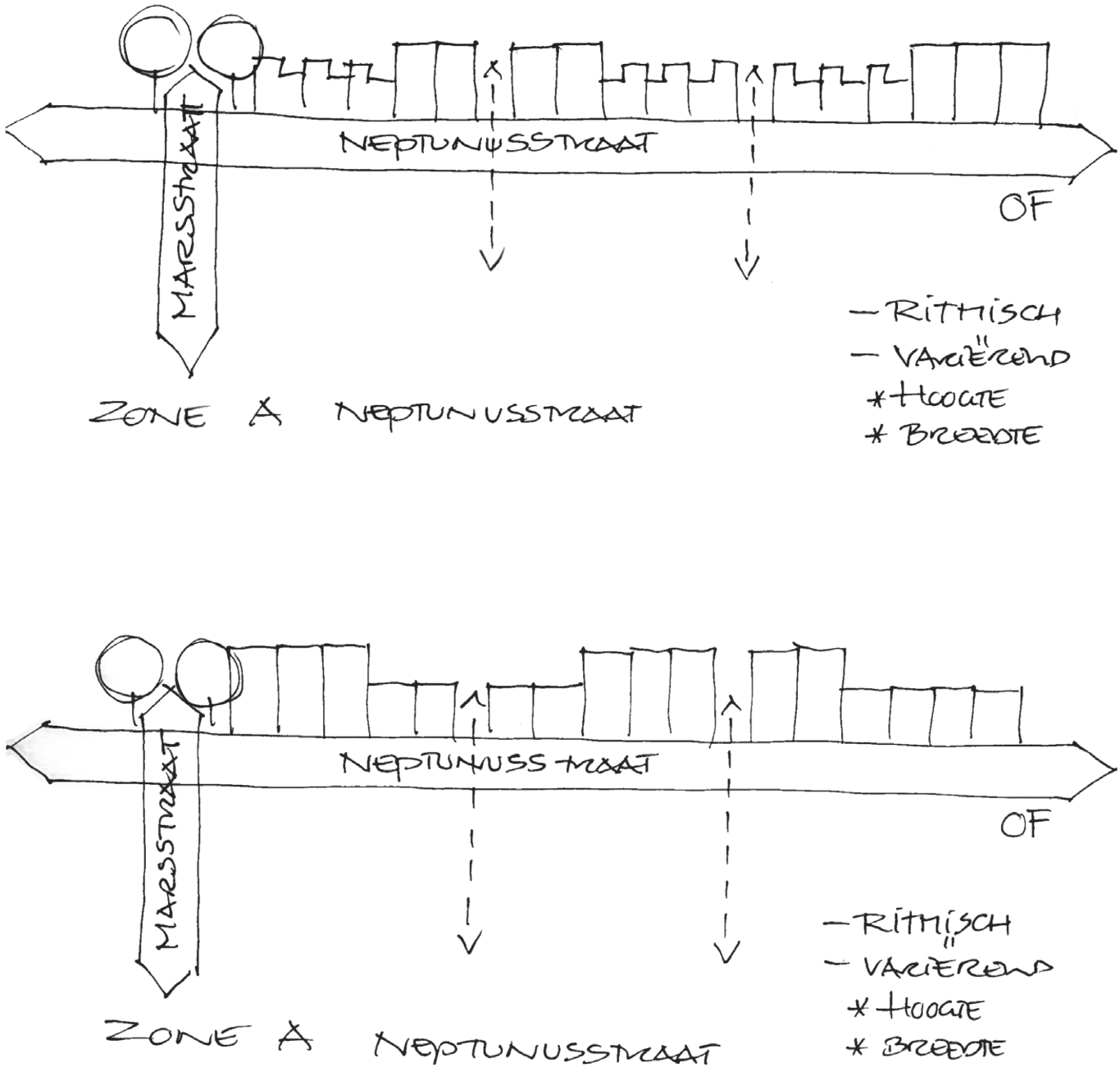
Mogelijk wordt een deel van de bestaande woningen in zone A gerenoveerd. De mix van bestaande bouw en nieuwbouw past binnen het gewenste diverse karakter. Door materialen en kleuren te combineren met een speelse variatie in dakhoogtes ontstaat er een verzameling van eigenzinnige woningen.

Dit sluit aan bij de mix van gezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Samenhang in deze zone wordt gerealiseerd door de plint van alle woningen eenduidig in 1 soort metselwerk uit te voeren. Waardoor de gevarieerde blokken toch samenhang krijgen.

De voortuinen bij deze woningen zijn beperkt, de strook voor de woning wordt benut voor een wilde collectieve geveltuin. De groene parkeerhoven zijn informeel en kunnen tevens gebruikt worden voor recreatie en spel in het tiny forest.



Afb.67 : Plangebied zone A 'informeel hof-felijk'.



Afb. 68: Uitgangspunten bouwvolume & dakorientatie Zone A - Neptunusstraat

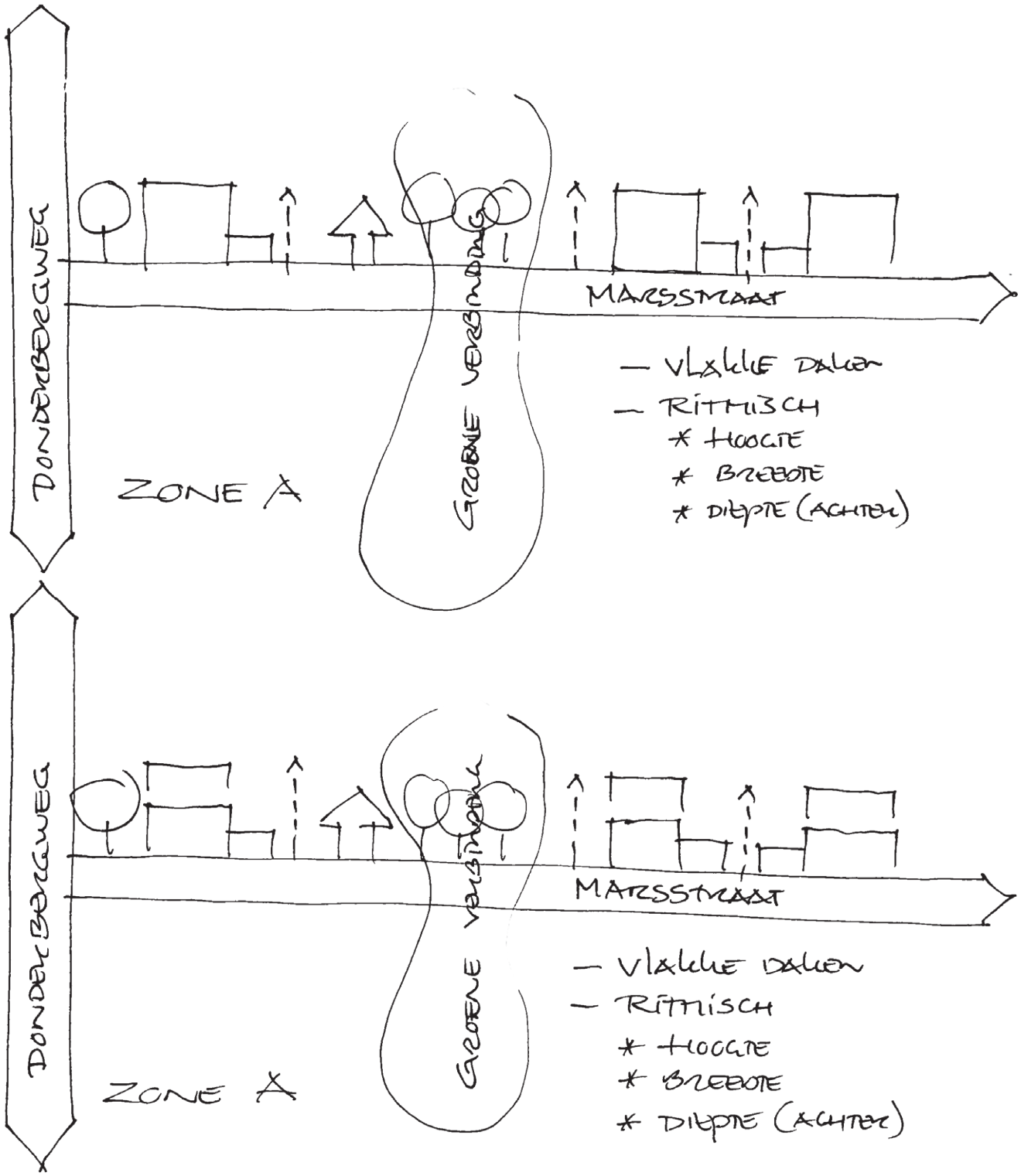
Bouwvolume Neptunusstraat & Donderbergweg
De bouwvolumes aan Neptunusstraat en Donderbergweg worden gekenmerkt door het ritmische spel van de verschillende bouwhoogtes.
Bouwhoogtes mogen verspringen (1, 2 of 3 bouwlagen) om zo een gevarieerd en dynamisch straatbeeld te realiseren.
De maximale goothoogte/dakhoogte is 3 bouwlagen (+/- 9 m.)

Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn onderdeel van de planuitwerking. De kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden geactiveerd in de architectuur (zie afbeelding 38, pag. 28).

Materialisatie
Variatie en een kleurrijk karakter zijn het uitgangspunt.
Kleurenspectrum: (licht)geel, terracotta, rood-bruin
Gevelplint: metselwerk plint in 1 type steen voor alle woningen.
Gevel: Een diversiteit aan materiaal is mogelijk. Zoals (geschilderd) metselwerk, houten gevelbekleding, stucwerk. Binnen het kleurenspectrum zijn er geen beperkingen t.a.v. de materialisatie. Wel is er sprake van 1 à 2 hoofdmaterialisaties per blok, met plaatselijk accenten. Plaatmateriaal wordt alleen toegepast met blinde verankering.
Kozijnen: houten, kunststof of aluminium kozijnen zijn mogelijk.
Daken: vlakke dakbedekking, optioneel begroeide daken.



Afb. 69: Moodboard materialisering

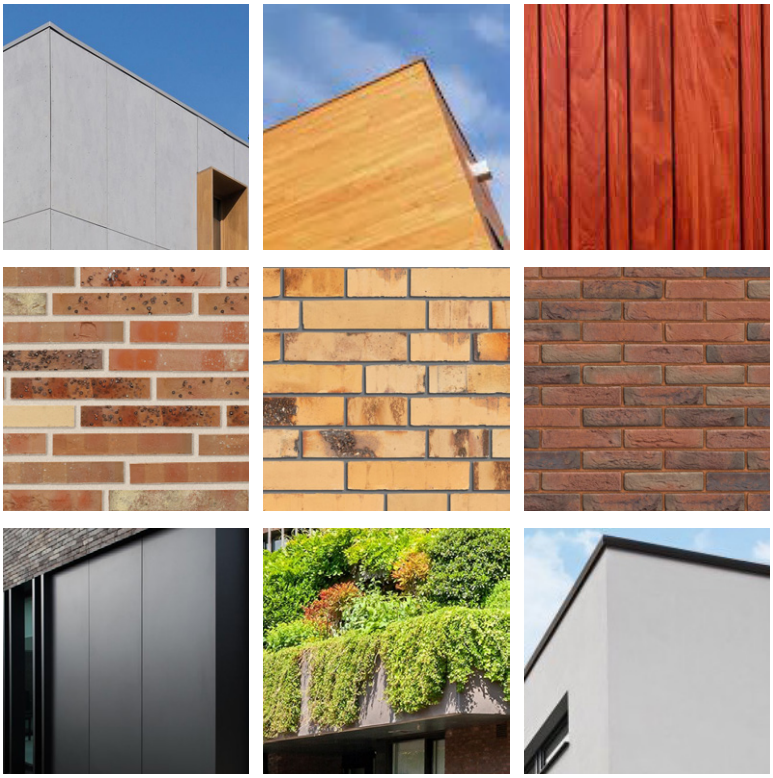


Afb. 70: Uitgangspunten bouwvolume & dakorientatie Zone A - Marsstraat

Bouwvolume Marsstraat
De bouwvolumes haaks op de Marsstraat en langs de parkeerhof worden gekenmerkt door het platte daken en het blokvormig volume. Door gevelsprongen, setbacks, dakopbouwen, luifels, materiaalgebruik of andere bijzonder elementen wordt in deze zone doorbroken en een gevarieerd en samenhangend beeld gerealiseerd.
De maximale goothoogte/dakhoogte is 2 bouwlagen (+/- 6 m.).

Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn onderdeel van de planuitwerking. De kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden geactiveerd in de architectuur (zie afbeelding 38, pag. 28).

Materialisatie
Variatie en een kleurrijk karakter zijn het uitgangspunt.
Kleurenspectrum: (licht)geel, terracotta, rood-bruin
Gevelplint: metselwerk plint in 1 type steen voor alle woningen.
Gevel: Een diversiteit aan materiaal is mogelijk. Zoals (geschilderd) metselwerk, houten gevelbekleding, stucwerk. Binnen het kleurenspectrum zijn er geen beperkingen t.a.v. de materialisatie. Wel is er sprake van 1 à 2 hoofdmaterialisaties per blok, met plaatselijk accenten. Plaatmateriaal wordt alleen toegepast met blinde verankering.
Kozijnen: houten, kunststof of aluminium kozijnen zijn mogelijk
Daken: Platdak, begroeid of benut voor zonnepanelen.



Afb. 71: Moodboard materialisering











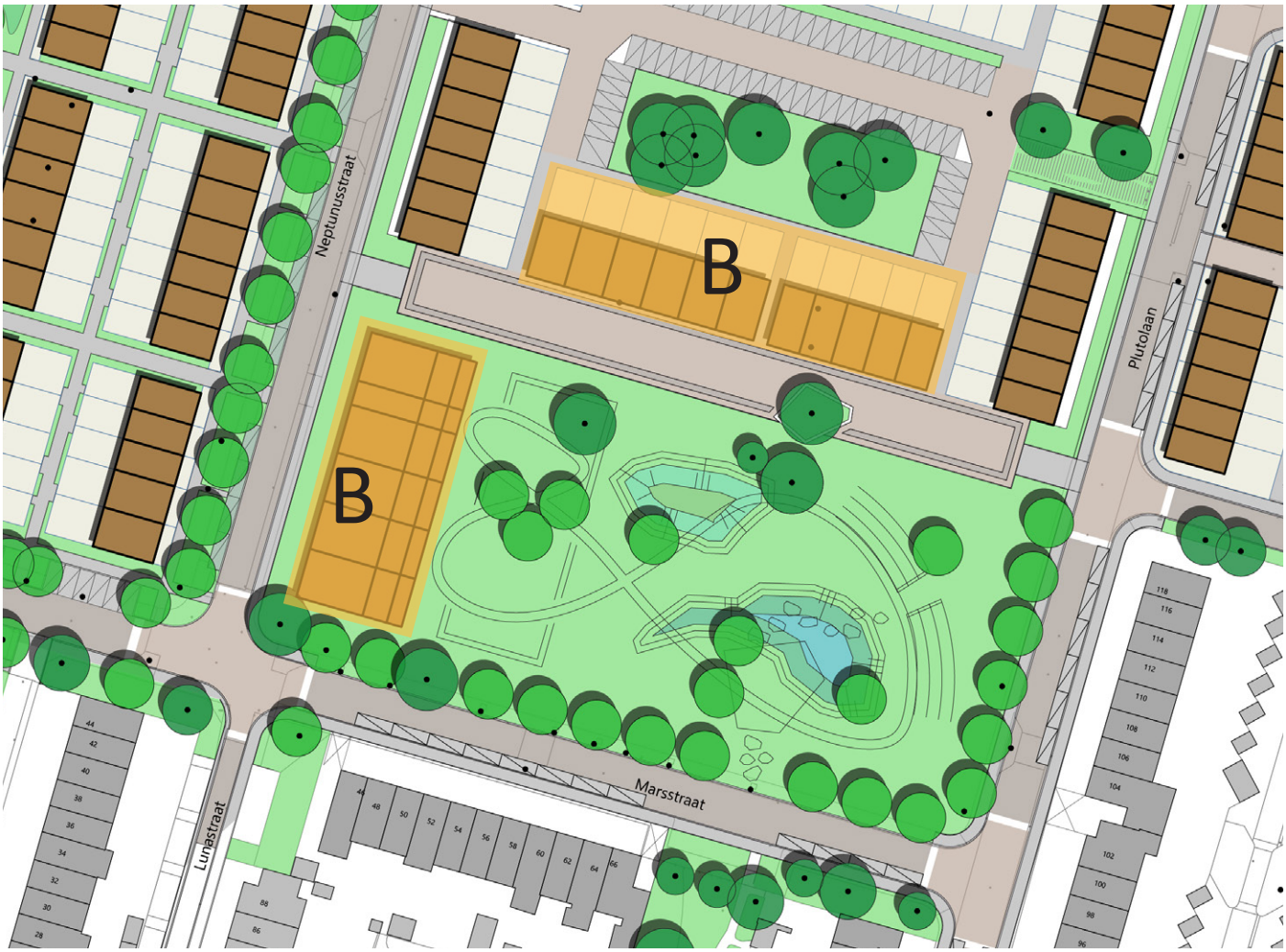
Afb. 72: Moodboard zone B 'In het park'

05.1.2. Zone B: In het park

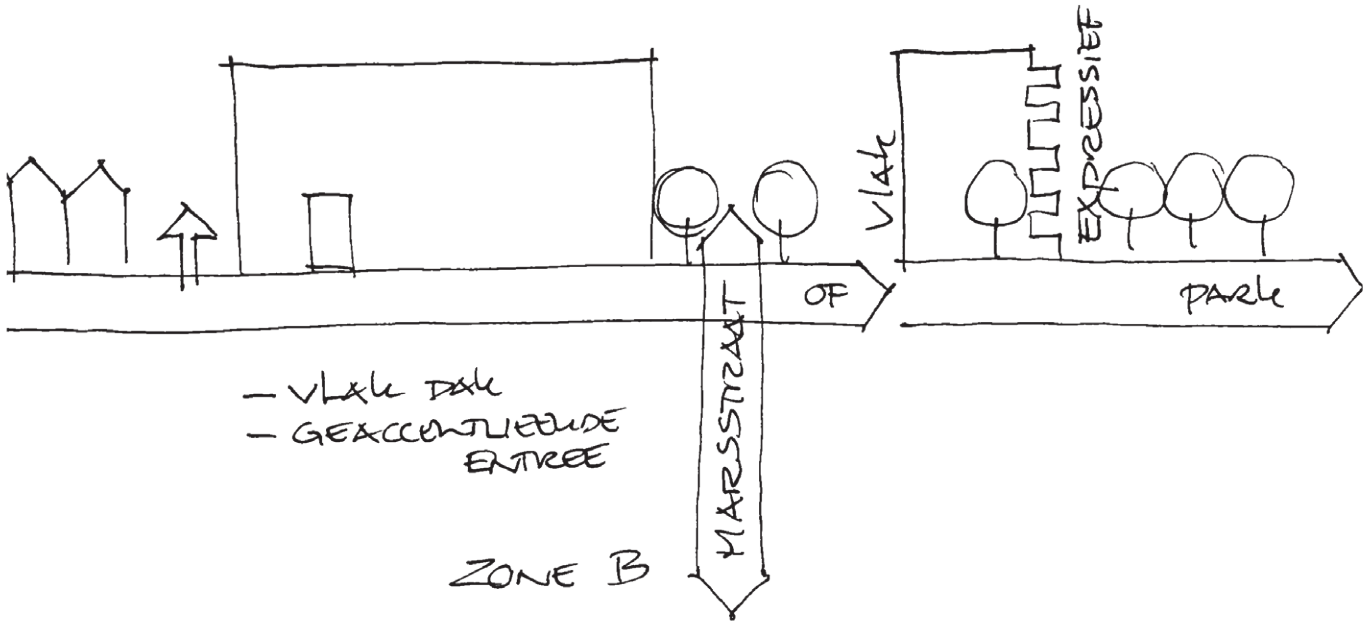
Wonen in het park is wonen in het groen. De overgang tussen de publieke ruimte en privé moet zorgvuldig vormgegeven worden. Waarbij het groene karakter door getrokken wordt tot in de architectuur van de woningen. Door middel van groen daken, geïntegreerde plantenbakken en dakterrassen bij het appartementengebouw.

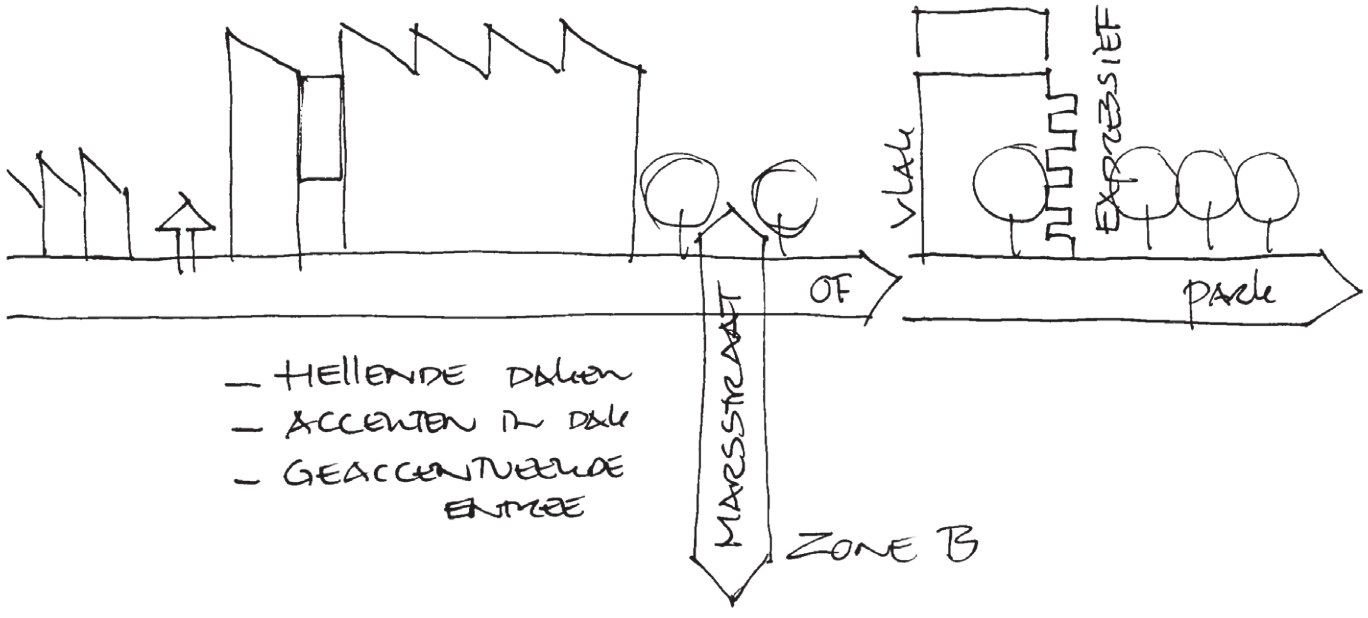
De grondgebonden woningen vormen de wand van het park en hebben een krachtige statuur en sterke plasticiteit. Het materiaalgebruik, afmetingen van de gevelopeningen en kleurgebruik is eenduidig.

Deze woningen hebben geen voortuin en grenzen direct aan het park. Het inrichting van het park wordt hier op afgestemd, zodat er de privacy van de bewoners voldoende gewaarborgd is.



Afb. 73: Plangebied zone B 'In het park'.





Afb. 74: Uitgangspunten bouwvolume & dakorientatie ZoneB - Appartementen

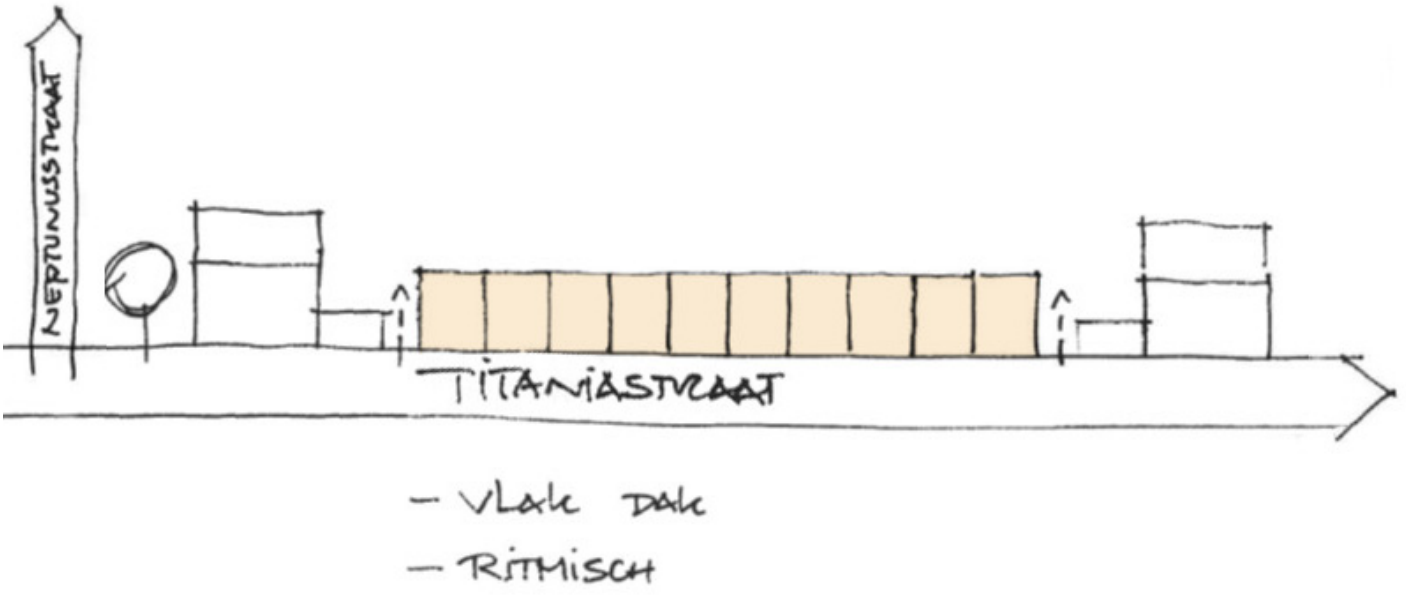
Bouwvolume appartementengebouw
Het appartementengebouw wordt aan de zijde van het park expressief en plastisch vormgegeven, middels gevelsprongen, setbacks en balkons. De straatzijde is vlakker en eenvoudiger vormgegeven, waarin met name de entree geaccentueerd wordt. Het groen karakter van het park wordt in de architectuur van het gebouw doorgetrokken, middels begroeide pergola's, geïntegreerde plantenbakken in balustrades of groene geveldelen. De maximale bouwhoogte is 6 bouwlagen (+/- 18 m.).

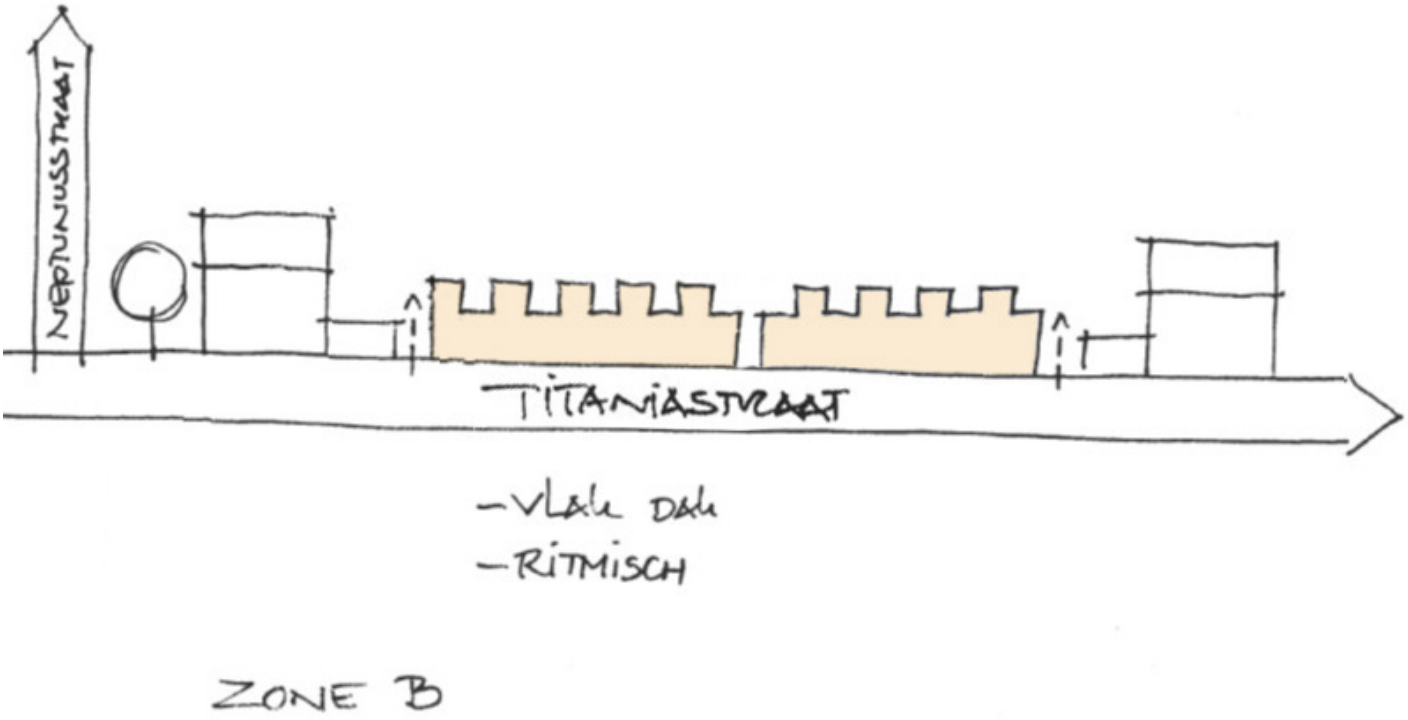
Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn onderdeel van de planuitwerking. De kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden geactiveerd in de architectuur (zie afbeelding 38, pag. 28).

Materialisatie
Kleurenspectrum: wit, (licht)geel, terracotta, rood-bruin
Gevelplint: metselwerk plint in 1 type steen voor alle woningen.
Gevel: Natuurlijk en eenduidig materiaalgebruik met plaatselijk accenten in afwijkend materiaal zoals metselwerk, houten gevelbekleding of stucwerk. Er is sprake van 1 à 2 hoofdmaterialisaties met plaatselijk accenten. Plaatmateriaal wordt alleen toegepast in ondergeschikte en omlijste vlakken met blinde verankering.
Kozijnen: houten, kunststof of aluminium kozijnen zijn mogelijk
Daken: Platdak, begroeid of benut voor zonnepanelen.



Afb. 75: Moodboard materialisering





afb. 76: Uitgangspunten bouwvolume & dakorientatie Zone B - Titaniastraat

Bouwvolume Titaniastraat
De bouwvolumes aan de Titaniastraat worden gekenmerkt door het platte daken en het blokvormig volume. Door gevelsprongen, setbacks, dakopbouwen, luifels, materiaalgebruik of andere bijzonder elementen wordt het blok doorbroken en een gevarieerd plastisch gevelbeeld gerealiseerd.
De maximale goothoogte/dakhoogte is 3 bouwlagen (+/- 9 m.).

Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn onderdeel van de planuitwerking. De kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden geactiveerd in de architectuur (zie afbeelding 38, pag. 28).

Materialisatie
Kleurenspectrum: wit, (licht)geel, terracotta, rood-bruin
Gevelplint: metselwerk plint in 1 type steen voor alle woningen.
Gevel: Natuurlijk en eenduidig materiaalgebruik met plaatselijk accenten in afwijkend materiaal zoals metselwerk, houten gevelbekleding of stucwerk. Er is sprake van 1 à 2 hoofdmaterialisaties met plaatselijk accenten. Plaatmateriaal wordt alleen toegepast in ondergeschikte en omlijste vlakken met blinde verankering.
Kozijnen: houten, kunststof of aluminium kozijnen zijn mogelijk
Daken: Platdak, begroeid of benut voor zonnepanelen.



Afb. 77: Moodboard materialisering







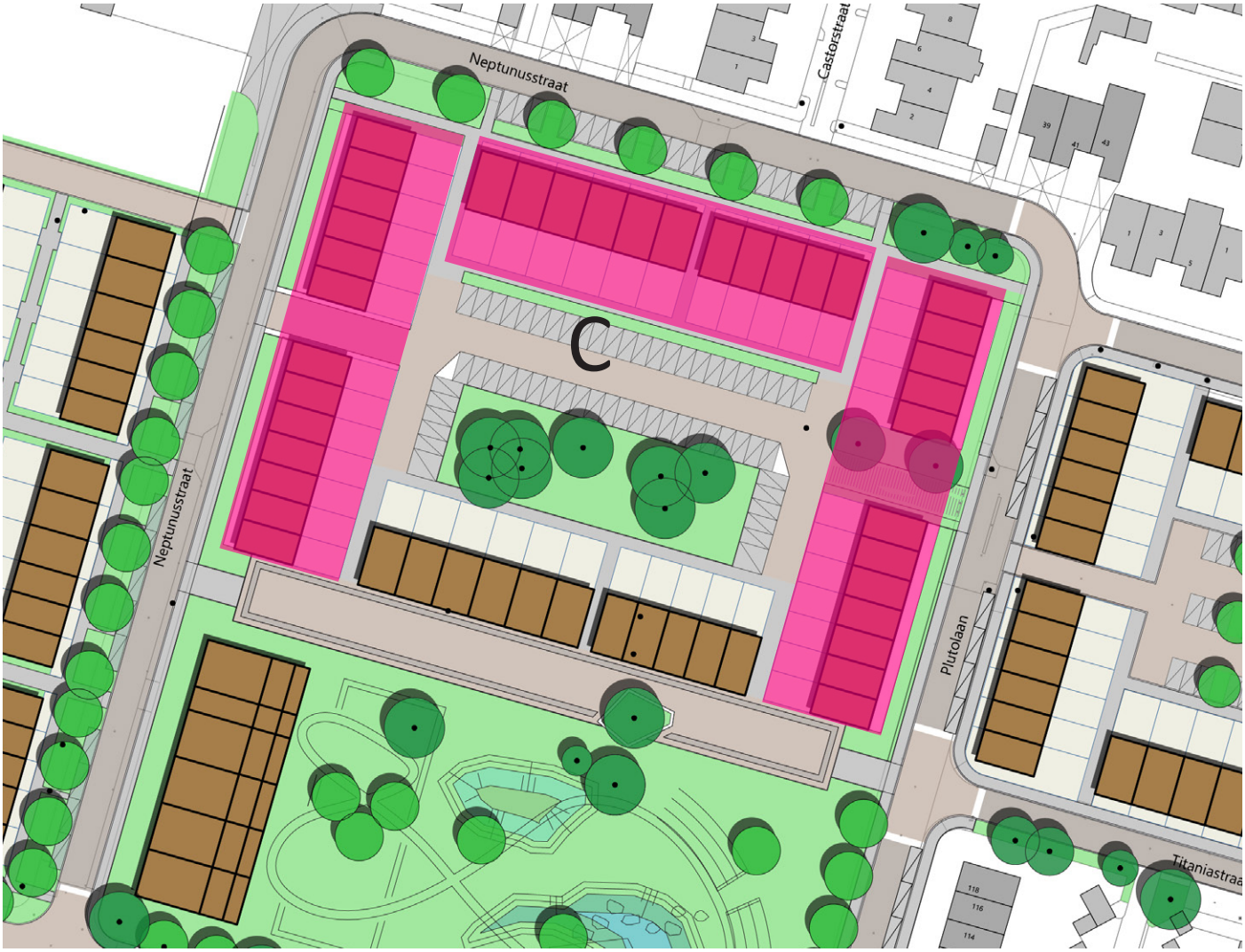




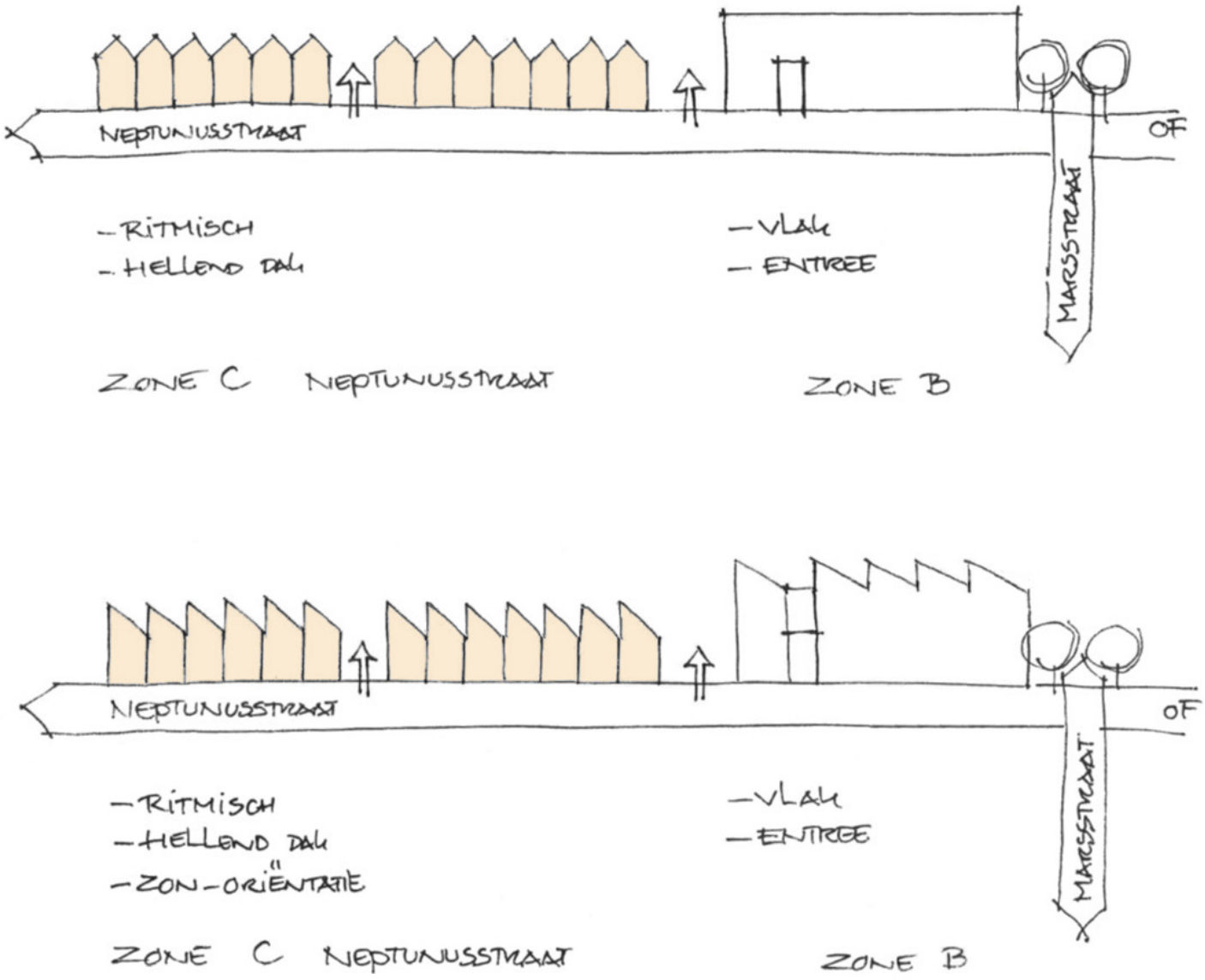
Afb. 78: Moodboard zone C ‘De groene zoom’.

05.1.3. Zone C: De groene zoom

De woningen in zone C worden omzoomd door een groenstrook, waarover elke woning een separate entree krijgt. Dit bepaalt het unieke karakter van deze woningen. De architectuur van deze woning is buiten de entree partij sober te noemen. De toegang door het groen en een unieke entree geeft allure aan deze woningen. De dakhelling is georiënteerd op het zuiden. Hierdoor profileert elke woning zich als zelfstandige eenheid in het samenhangende straatbeeld. De kapvorm draagt hier tevens aan bij.



Afb.79: Plangebied zone C 'De groene zoom'.



Afb. 80: Uitgangspunten bouwvolume & dakorientatie Zone C - Neptunusstraat

Bouwvolume Neptunusstraat

De bouwvolumes aan Neptunusstraat (Noord-Zuid as) worden gekenmerkt door het ritmische spel van de hellende daken. Er wordt een lessenaarskap of (ongelijkzijdig) zadeldak toegepast, geörienteerd op de zon, om maximaal opbrengst voor PV panelen te genereren.
Goothoogtes mogen verspringen (1 of 2 bouwlagen + kap) om zo een gevarieerd en dynamisch straatbeeld te realiseren.
De maximale goothoogte is 2 bouwlagen (+/- 6 m.) De maximale nokhoogte is 9 m.

De bouwvolumes aan Oost-West as van de Neptunusstraat worden gekenmerkt door het platte daken en het blokvormig volume. Door gevelsprongen, setbacks, dakopbouwen, luifels, materiaalgebruik of andere bijzonder elementen wordt het blok doorbroken en een gevarieerd plastische beeld gerealiseerd.
De maximale goothoogte/dakhoogte is 3 bouwlagen (+/- 9 m.).

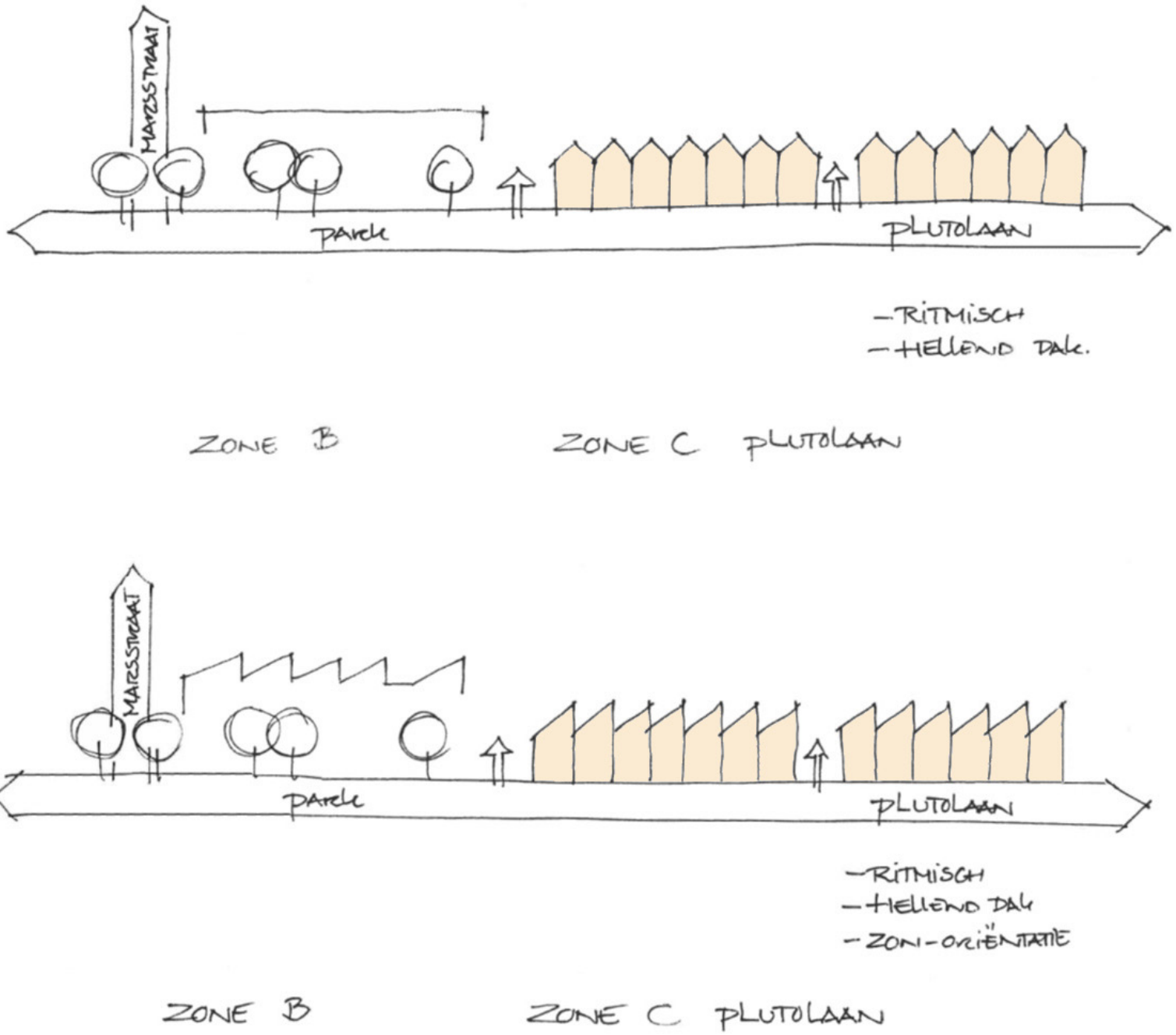
Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn onderdeel van de planuitwerking. De kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden geactiveerd in de architectuur (zie afbeelding 38, pag. 28).

Materialisatie

Kleurenspectrum: wit, (licht)geel, crème
Gevelplint: metselwerk plint in 1 type steen voor alle woningen.
Gevel: Eenduidig materiaalgebruik met een accent in afwijkend materiaal bij de entree, zoals metselwerk, houten gevelbekleding, stucwerk, of metalen gevelbekleding. Er is sprake van 1 à 2 hoofdmaterialisaties met plaatselijk accenten. Plaatmateriaal wordt alleen toegepast in ondergeschikte en omlijste vlakken met blinde verankering.
Kozijnen: houten, kunststof of aluminium kozijnen zijn mogelijk
Daken: Antraciete dakbedekking. Daarbij kan gedacht worden aan dakpannen, lei(pannen) of metalen felsplaten. Platdak is begroeid of benut voor zonnepanelen.



Afb. 81: Moodboard materialisering



Afb. 82: Uitgangspunten bouwvolume & dakorientatie Zone C - Plutolaan

Bouwvolume Plutolaan
De bouwvolumes aan Plutolaan worden gekenmerkt door het ritmische spel van de hellende daken. Er wordt een lessenaarskap of (ongelijkzijdig) zadeldak toegepast, geörienteerd op de zon, om maximaal opbrengst voor PV panelen te genereren.
Goothoogtes mogen verspringen (1 of 2 bouwlagen + kap) om zo een gevarieerd en dynamisch straatbeeld te realiseren.
De maximale goothoogte is 2 bouwlagen (+/- 6 m.) De maximale nokhoogte is 9 m.

Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn onderdeel van de planuitwerking. De kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden geactiveerd in de architectuur (zie afbeelding 38, pag. 28).

Materialisatie
Kleurenspectrum: wit, (licht)geel, crème
Gevelplint: metselwerk plint in 1 type steen voor alle woningen.
Gevel: Eenduidig materiaalgebruik met een accent in afwijkend materiaal bij de entree, zoals metselwerk, houten gevelbekleding, stucwerk, of metalen gevelbekleding. Er is sprake van 1 à 2 hoofdmaterialisaties met plaatselijk accenten. Plaatmateriaal wordt alleen toegepast in ondergeschikte en omlijste vlakken met blinde verankering.
Kozijnen: houten, kunststof of aluminium kozijnen zijn mogelijk
Daken: Antraciete dakbedekking. Daarbij kan gedacht worden aan dakpannen, lei(pannen) of metalen felsplaten.



Afb. 83: Moodboard materialisering











Afb.84: Moodboard zone D 'formeel hof-felijk'.

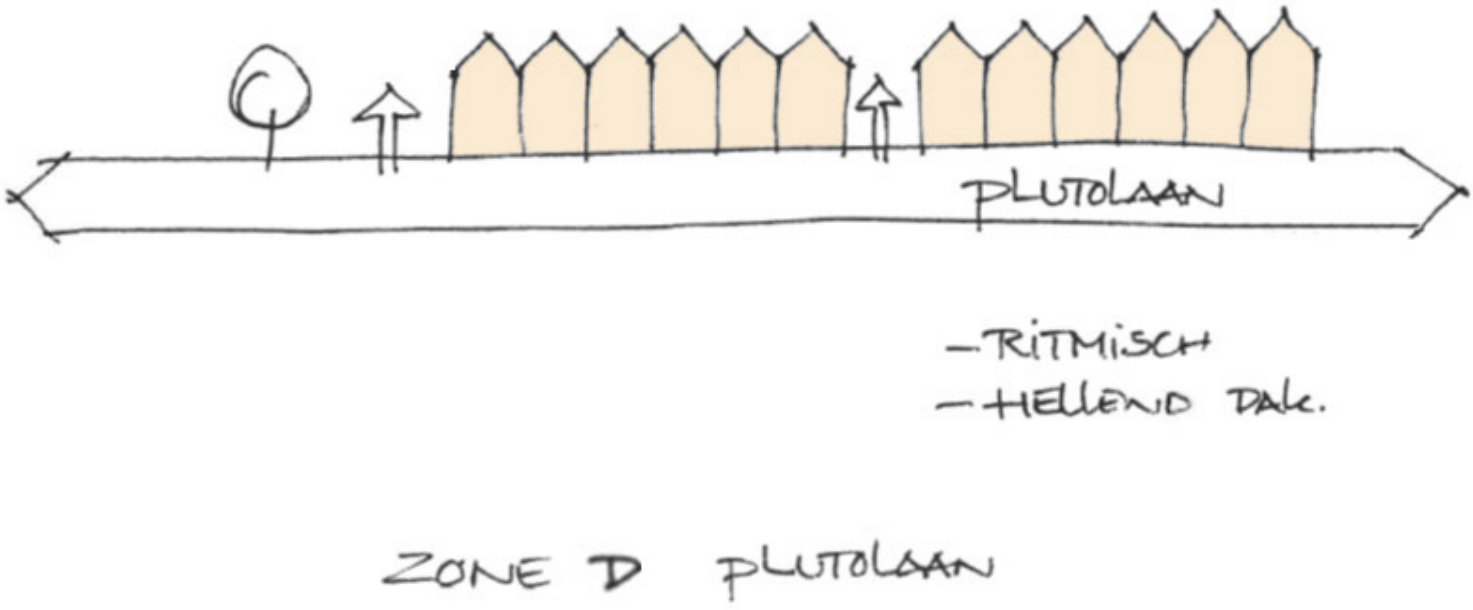
05.1.4. Zone D: Formeel hof-felijk

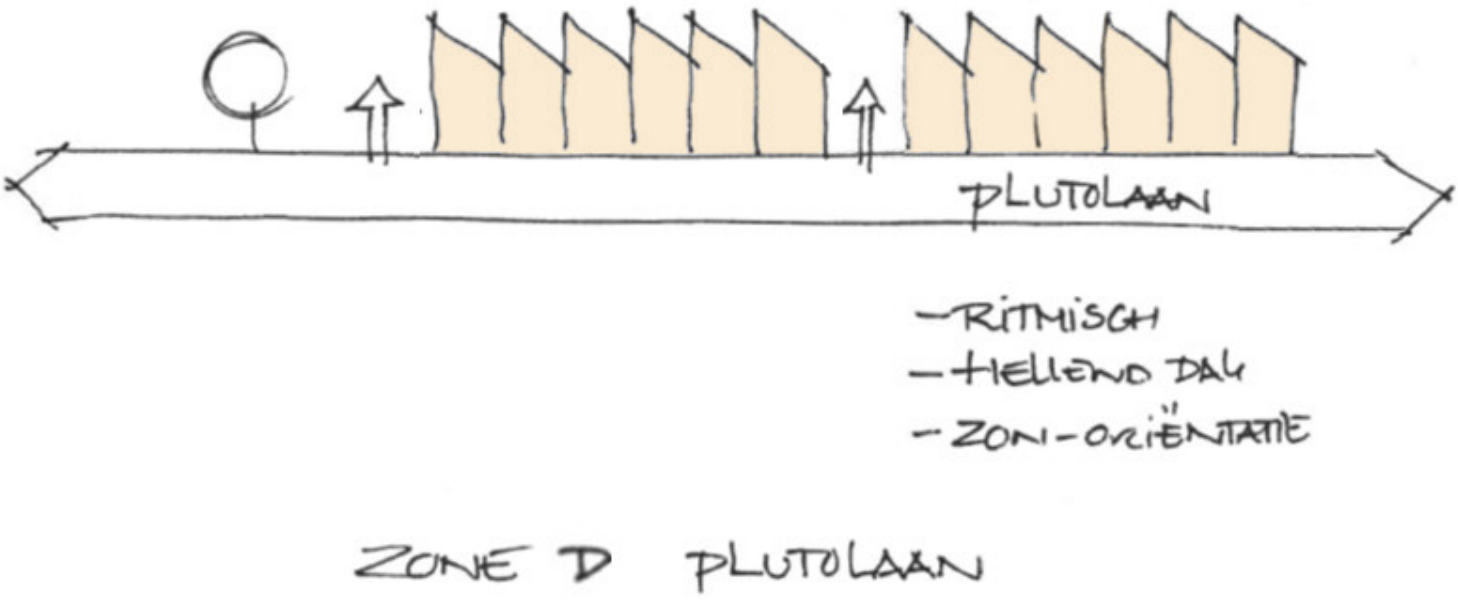
Waar het informele hof gekenmerkt wordt door kleur en variatie, wordt dit hof gekenmerkt door meer uniformiteit en rust. De baksteen uit de plint van het informele hof wordt toegepast voor accenten in het gevelbeeld. Een heldere architectuur gekenmerkt door symmetrie en balans is beeldbepalend voor deze woningen.

De voortuinen worden individueel per woning ingericht en worden omzoomd door een collectieve haag.



Afb. 85: Plangebied zone D 'formeel hof-felijk'.





Afb. 86: Uitgangspunten bouwvolume & dakorientatie Zone D - Plutolaan

Bouwvolume Plutolaan
De bouwvolumes aan Plutolaan worden gekenmerkt door het ritmische spel van de hellende daken. Er wordt een lessenaarskap of (ongelijkzijdig) zadeldak toegepast, geörienteerd op de zon, om maximaal opbrengst voor PV panelen te genereren.
Binnen een bouwblok wordt er niet gevarieerd met goothoogtes. De maximale goothoogte is 2 bouwlagen (+/- 6 m.) De maximale nokhoogte is 9 m.

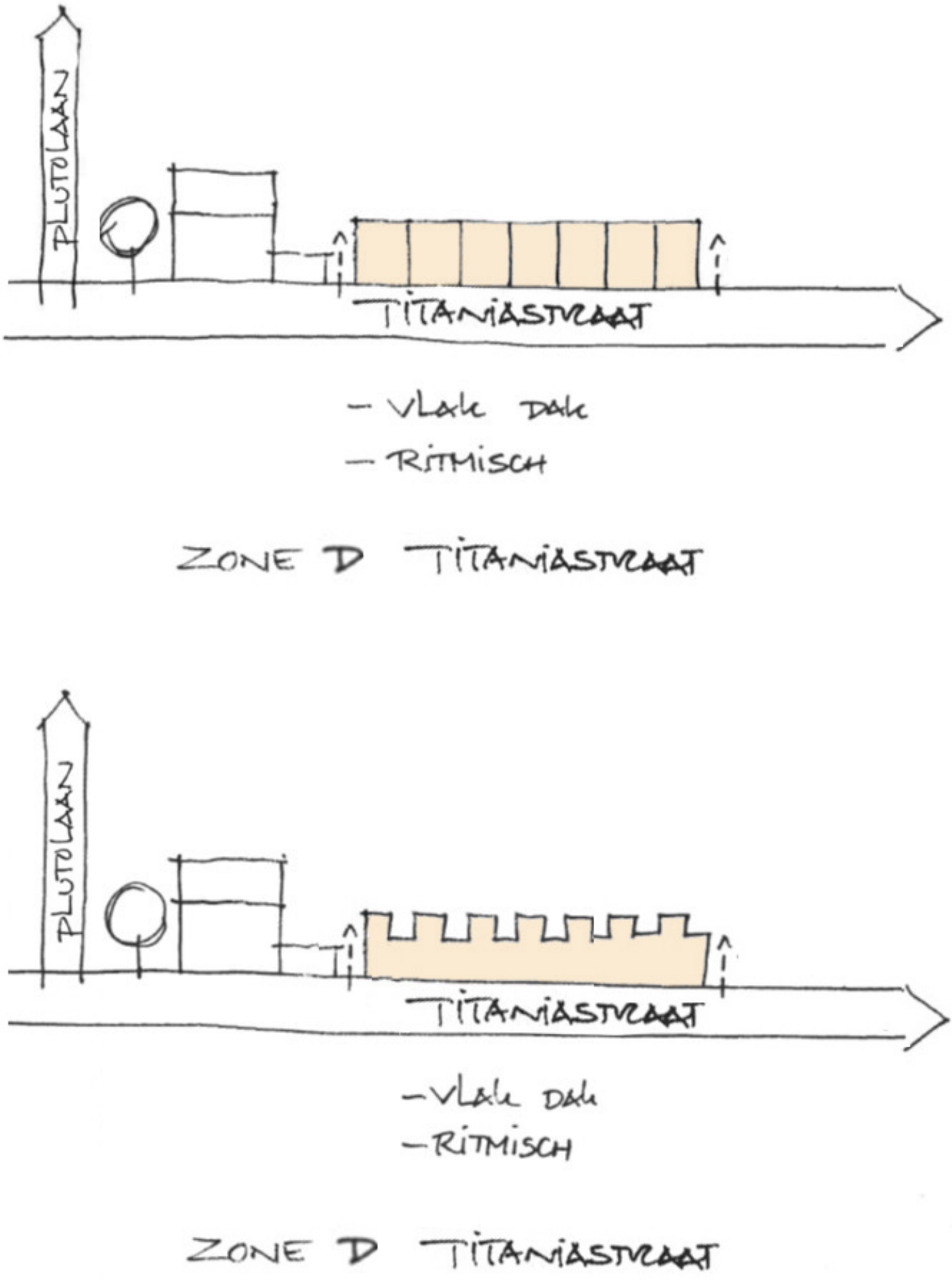
Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn onderdeel van de planuitwerking. De kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden geactiveerd in de architectuur (zie afbeelding 38, pag. 28).

Materialisatie
Kleurenspectrum: donker rood, antraciet
Gevelplint: metselwerk plint in 1 type steen voor alle woningen.
Gevel: Eenduidig materiaalgebruik met een of meerdere accenten Metselwerkaccent uitvoeren in steen gevelplint. Er is sprake van 1 hoofdmateriaal met plaatselijk accenten. Plaatmateriaal wordt alleen toegepast in ondergeschikte en omlijste vlakken met blinde verankering.

Kozijnen: houten, kunststof of aluminium kozijnen zijn mogelijk
Daken: Antraciete dakbedekking. Daarbij kan gedacht worden aan dakpannen, lei(pannen) of metalen felsplaten.



Afb. 87: Moodboard materialisering



Afb. 88: Uitgangspunten bouwvolume & dakorientatie Zone D - Titaniastraat

Bouwvolume Titaniastraat
De bouwvolumes aan Oost-West as van de Neptunusstraat worden gekenmerkt door het platte daken en het blokvormig volume. Door gevelsprongen, setbacks, dakopbouwen, luifels, materiaalgebruik of andere bijzonder elementen wordt het blok doorbroken en een gevarieerd plastische beeld gerealiseerd.
De maximale goothoogte/dakhoogte is 3 bouwlagen (+/- 9 m.)

Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn onderdeel van de planuitwerking. De kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden geactiveerd in de architectuur (zie afbeelding 38, pag. 28).

Materialisatie
Kleurenspectrum: donker rood, antraciet
Gevelplint: metselwerk plint in 1 type steen voor alle woningen.
Gevel: Eenduidig materiaalgebruik met een of meerdere accenten Metselwerkaccent uitvoeren in steen gevelplint. Er is sprake van 1 hoofdmateriaal met plaatselijk accenten. Plaatmateriaal wordt alleen toegepast in ondergeschikte en omlijste vlakken met blinde verankering.
Kozijnen: houten, kunststof of aluminium kozijnen zijn mogelijk.
Daken: Antraciete dakbedekking. Daarbij kan gedacht worden aan dakpannen, lei(pannen) of metalen felsplaten.

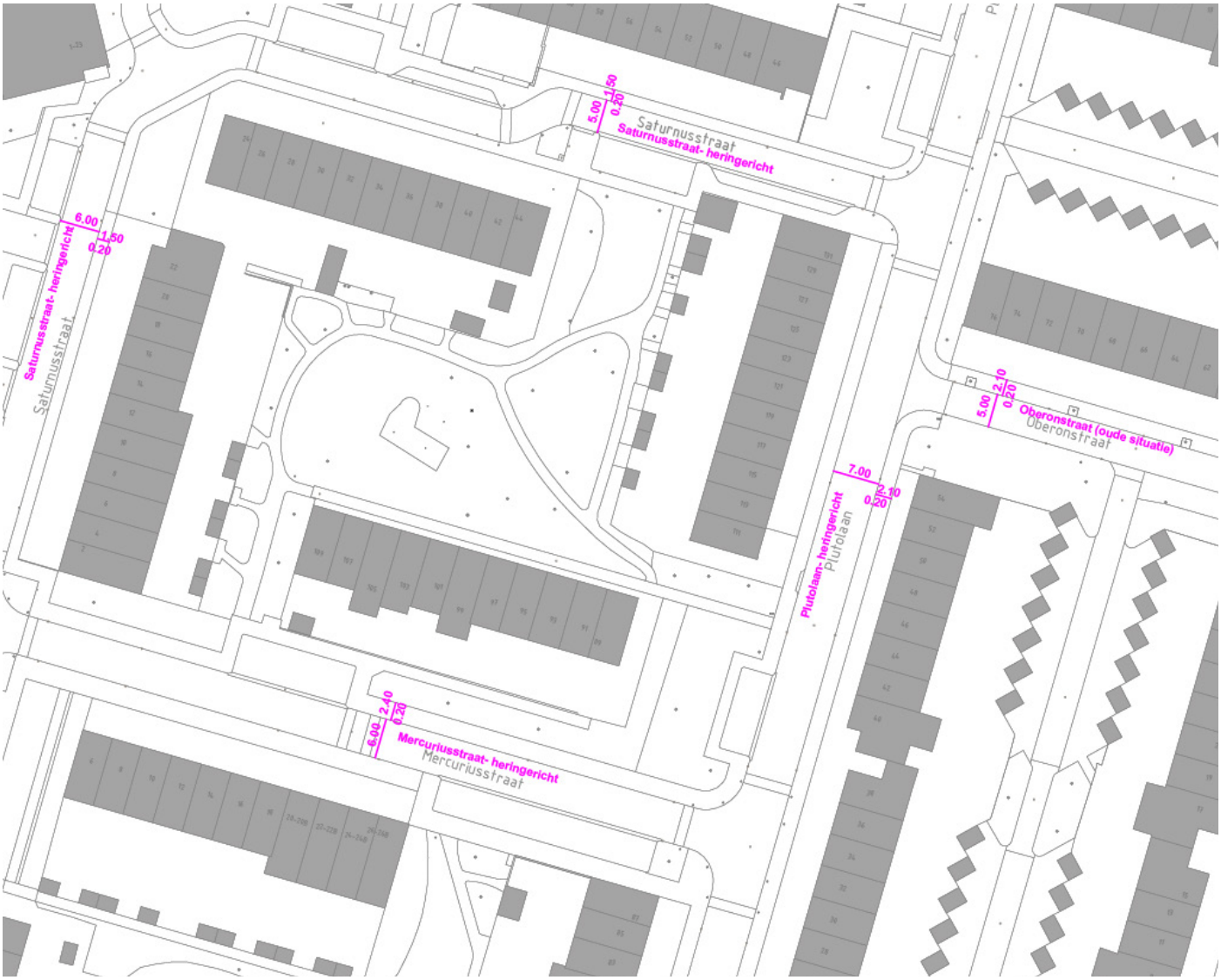


Afb. 89: Moodboard materialisering

BIJLAGEN

Bijlage 1

Maatvoering fasen 1 en 2









Bijlage 2

Wijkonderhoud Sterrenberg (incl. notities)

Vergroening gewenst. Grote bomen behouden (enige aanwezige bomen) en groeiplaatsverbetering / vergroting. Voorstel: vergroening door de weg te versmallen en bomen in te passen (compensatie voor de wijk).

Veel kleine bomen met matige kwaliteit en geringe groeiruimte. Kleine bomen kunnen weg. Compensatiesuggestie: parkeren in de weg combineren met compensatie van bomen in de weg. (magnolias doen het slecht en mogen weg) Bomen aan de linkerzijde van de weg in groenvakken kunnen behouden blijven. Onderzoeken of groeiplaatsverbetering of vergroting mogelijk is.

Hoge borders verwijderen en herinrichten. Bomen ook verwijderen en basis opnieuw maken. Groen renoveren en opnieuw aanplanten. (algemene opmerking voor de gehele wijk) Kleine bomen er ook uit en goede groeiplaats in nieuw groen.

Alle bomen in matige conditie en weinig groeiruimte. Voorstel: alle bomen eruit en nieuwe inrichting.

mits de conditie goed is bomen behouden.

Bomen in groen behouden. zie terugkoppeling politiek verzoek. 2 x beeldbepalende bomen behouden en vrijzetten (overwegen om grond terug te kopen).Onderzoeken of de weg versmald kan worden. Enkele slechte bomen verderop in de straat zouden eruit mogen.

Mits in goede conditie: bomen behouden en groeiplaatsverbetering (beeldbepalend tussen woningen)

Bomen in groen behouden

Veel vergroeningsmogelijkheden / mogelijkheden voor groeiplaatsverbetering en compensatie voor de wijk.

meerdere verzoeken van bewoners geweest. Bomen zijn vitaal en goed. Voldoende groeiruimte. 2x paardenkastanje behouden als ze goed zijn. Overige bomen behouden en vrijzetten. Vergroeningsmogelijkheden rondom appartementencomplex!

Grote markante bomen behouden en vrijzetten (parkeren opheffen?) enkele bomen langs geven kunnen er eventueel uit. Deze zijn matig tot slecht. Suggestie: Eventueel opneiuw inrichting en 2 of 3 smalle bomen inpassen.

Bomen in groen zijn goed: behouden. Eventuele voorste boom vervangen: matige kwaliteit.

Bestaand plan inpassen. 2 x hongaarse eik behouden en vrijzetten. Groeiplaatsverbetering (door parkeren op te heffen). Eik tussen 2 hongaarse eiken opheffen ten faveure van compensatie parkeren en uitgroei van andere bomen. 2 bomen aan zijde marszijde zijn matig en kunnen weg.

Bomen beeldbepalend in deze versteende straat. Behouden en vrijzetten in verhoogde border (bielzenrand aanbrengen?)

Grote bomen in groenvakken behouden en vrijzetten. Onderzoeken of groeiplaatsverbetering of vergroting mogelij kis.

bomen behouden en vrijzetten in verhoogde border (bielzenrand aanbrengen?)

bomen in groen: behouden

Kleine bomen in de verharding hebben weinig kwaliteit en groeiplaats. Heroverwegen in nieuw straatprofiel. (vergroening)

Mits in goede conditie: bomen behouden en groeiplaatsverbetering (beeldbepalend tussen woningen)

Bomen en groen behouden. Groeiplaatsvergroting in verhard oppervlak onderzoeken. (algemene opmerking) Algemene opmerking gehele wijk: - Groen verbeteren als bomen niet meer heel goed zijn. gehele groen dan renoveren en vergroening optimaliseren. - Heroverweggen van breedte van paden en wegen zodat je duurzaam groen kunt creëren binnen een geheel nieuwe inrichting. - mogelijkheden zijn te zoeken in vergroening in de weg in combinatie met parkeren. (zie kastelenbuurt). Grote bomen in groenvakken dan behouden. Kleine bomen met beperkte groeiruimte in verharding verwijderen en opnieuw inpassen. (kwaliteiten uit digitree kunnen daarin leidend zijn)

3 grote eiken zijn beeldbepalend. deze vrijzetten. 1 eik vlak langs erfgrens vanuit functionaliteit en wensen van bewoners er eventueel uit. Bomen aan de Plutolaan behouden en vrijzetten(desgewenst in verhoogde borders). 3 jonge eiken op kruisvlak bij voorkeur behouden. Deze laten uitgroeien tot markante boom / referentiepunt.

Bomen behouden

Bomen in de rijweg hebben een matige kwalteit en mogen wegCompensatiemogelijkheden: Compenseren in naastgelegen groenstrook.

Bomen in groen (mits in goede conditie) behouden. Vergroening (icm parkeren) onderzoeken.

Bomen in verharding hebben weinig kwaliteit en mogen weg. Compensatiemogelijkheden: Kwaliteitsverbetering door bomen in de weg te compenseren en groen aan te planten (vergroening)

Bomen in Verharding hebben weinig kwaliteit en mogen eruit. Compensatiemogelijkheden: bomen compenseren in groen en een enkeling in combinatie met parkeren in de weg. (vergroening)

Boom is al weg. Muteren. Groenvak renoveren en boom herplanten

Bomen in verharding hebben weinig kwaliteit en zouden weg mogen. Bomen in groen behouden. Compensatiemogelijkheden: combinatie met parkeren in de weg (vergroening)

Advies kwaliteit bomen

- Area
- Meteoorstraat
- Oberonstraat
- Fase 2 bomen aanvulling
- Fase 2 bomen
- Fase 3 bomen

Cultuurlijke beplanting

- Alleen zwerfvuilbeheersing
- Blokheesters
- G2C vaste planten
- Haag cat 1
- Haag cat 2
- Haag cat 3
- Sierheesters
- Talud Blokheesters
- Talud Sierheesters
- Vaste planten

Gras

- Alleen zwerfvuilbeheersing
- Bloembollen
- Gazon
- Handm. talud 2x pj. dir ruimen
- Handm. vlak 2x pj. dir. ruimen
- Handmatig vlak 3x pj. dir. ruimen
- Hondenuitlaatplaats
- Natuurbeheer
- Semi - intensief gras
- Stadsbegrazing
- Talud Gazon
- Talud Semi - intensief gras
- talud,1x pj, maais 5-10 d ligg
- talud,2x pj, maais 5-10 d ligg
- talud,2x pj, maais dir ruimen
- vlak, 1x pj, maais 5-10 d ligg
- vlak, 2x pj, maais 5-10 d ligg
- vlak,1x pj, maais dir ruimen
- vlak,2x pj, maais dir ruimen
- vlak,3x pj, maais dir ruimen

Natuurlijke beplanting

- Alleen zwerfvuilbeheersing
- Bos
- Bosplantsoen
- Natuurbeheer

Speelondergronden

- Hondentoilet
- Kunstgras
- Rubber / gegoten
- Rubbertegels
- Val-speel ondergrond tegels
- Zandbasis

Colofon

SATIJNplus Architecten

Kasteelhof 1
6121 XK Born
046 - 420 55 55

Bureau VERBEEK

Limmelderweg 6
6222 PB Maastricht
043 - 450 30 45