

# BELDQUALITEITPLAN BEERSDAL (HEERLEN)

Beeldkwaliteitplan Beersdal  
Heerlen, augustus 2013

Opdrachtgever:  
Gemeente Heerlen



## COLOFON

In opdracht van:

Gemeente Heerlen  
Stadhuis, Geleenstraat 27  
Postbus 1  
6400 AA Heerlen



Opdrachtnemer:

Buro 5  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
T: 043-325 32 23  
F: 043-325 59 96  
E: [info@buro5.nl](mailto:info@buro5.nl)



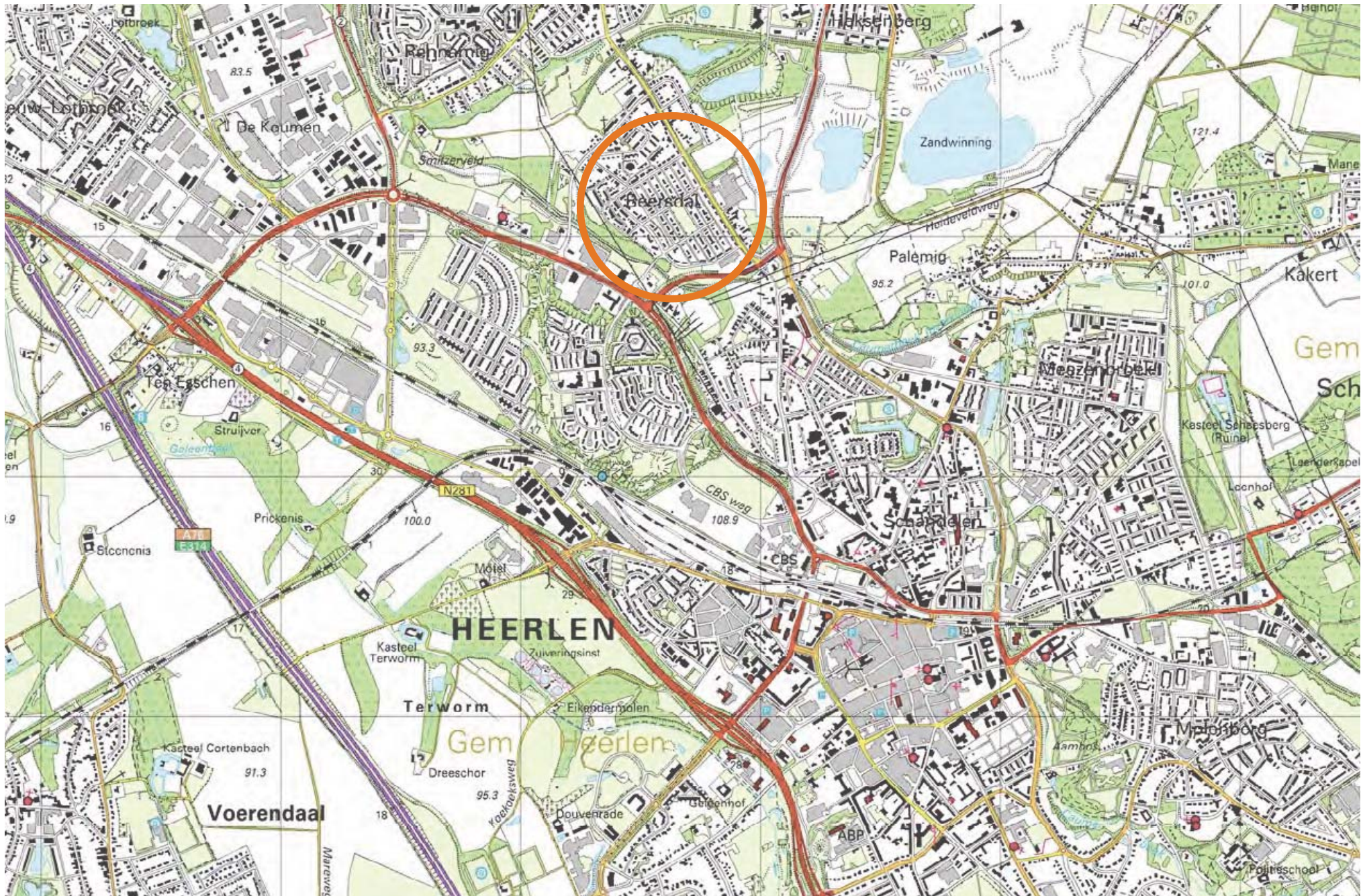
BKP Beersdal Heerlen  
ind01-0252308-01d

Heerlen, augustus 2013

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1.0 INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>2.0 ANALYSE</b>	<b>9</b>
<b>3.0 BEELDKWALITEITSKADERS:</b>	<b>19</b>
<b>3.1 GEBIEDSGERICHT KWALITEITSKADER</b>	<b>19</b>
<b>3.2 BOUWVELDGERICHT KWALITEITSKADER</b>	<b>21</b>
<b>3.3 OBJECTGERICHT KWALITEITSKADER</b>	<b>23</b>
Twee-onder-één-kap woningen type F	23
Rug-aan-rug woning woningen type G	39



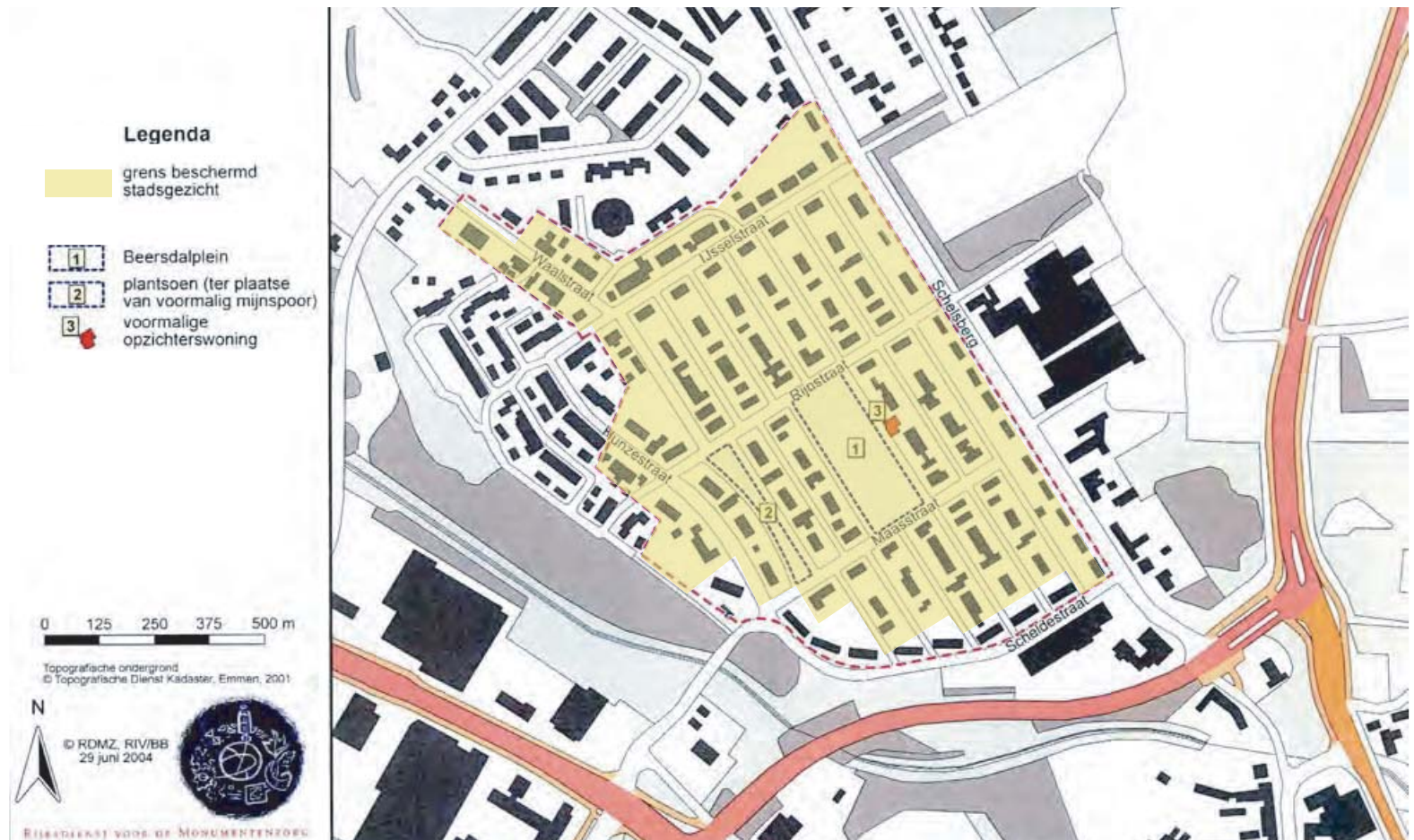


plangebied in Heerlen



## 1.0 INLEIDING

Beersdal is gelegen in het noorden van de gemeente Heerlen met de oude steenweg Heerlen-Sittard aan de oostzijde (Schelsberg) en het dal van de Caumerbeek aan de westzijde. Het plangebied omvat het terrein van het oorspronkelijke bouwplan uit de periode 1910-1918.



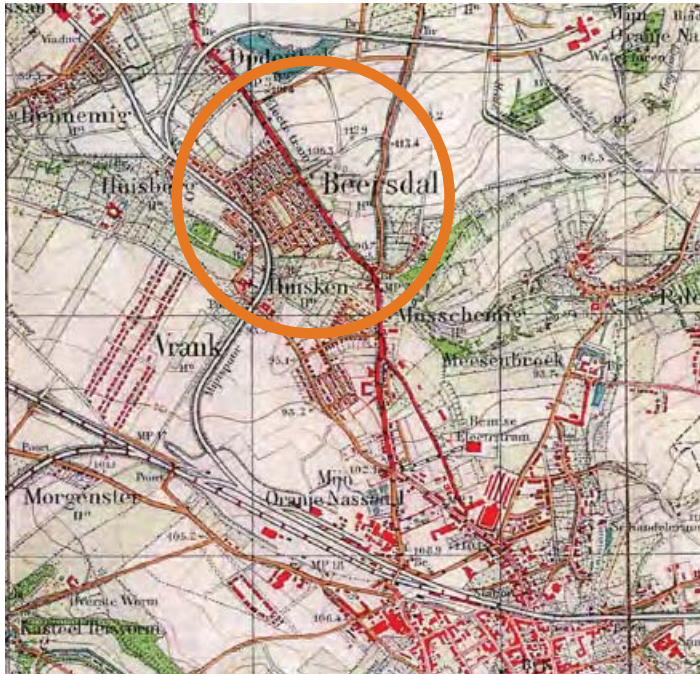
plangrens





luchtfoto





historie 1924 Beersdal



historische foto Beersdal

In 2008 heeft de gemeente Heerlen enkele beschermde stadsgezichten toegewezen gekregen. Beersdal is een van deze beschermde gebieden. Een voorwaarde bij deze aanwijzingen is dat de gemeente een beschermend bestemmingsplan opstelt. Dit is momenteel in ontwikkeling. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft verzocht dit beschermende bestemmingsplan aan te vullen met een beeldkwaliteitplan. Dit plan heeft als doel de kwaliteit en karakteristiek van de buurt te beschermen, te versterken en waar mogelijk aantastingen te herstellen door het stellen van heldere kaders. Daarbij wordt met name gelet op het veiligstellen en herstellen van historisch relevante elementen, maar ook aandacht besteed aan de leefkwaliteit in de huidige tijdsgeest. Het is interessant te vermelden dat onderzoek heeft uitgewezen dat in beschermde (stads)gezichten een stabiel vastgoedklimaat heerst. Het investeren in het historisch karakter van een beschermd (stads)gezicht komt dus zowel de leefkwaliteit als de vastgoedwaarde ten goede.

Het beschermd stadsgezicht Beersdal is een voormalige mijnwerkerskolonie, die een uitzonderlijk voorbeeld vormt van arbeiderswoningbouw zoals die in de 19e en begin 20e eeuw gestalte kreeg. De locatie, de stedenbouwkundige opzet en het type woning zijn late voorbeelden van de utilitaire fase van de arbeiderswoningbouw, die geïnitieerd werd door de ondernemingen, en uitgewerkt door ingenieurs. Het stratenplan is rationeel, het woningtype bestaat uit rug-aan-rug woningen van het type Mulhouser Grundriss, gecombineerd met twee-onder-één-kapwoningen in dezelfde stijl maar met verschillende plattegronden.

Stedenbouwkundig hebben we hier te maken met een zeldzame en qua omvang en compleetheit voor ons land unieke woninggroep, die bovendien interessant is vanwege de toepassing van de Lotharingse bouwstijl. Als schoolvoorbeeld van een bepaalde fase in de geschiedenis van de arbeidershuisvesting is Beersdal niet alleen van nationaal, maar ook van bovennationaal belang.





infrastructuur



## 2.0 ANALYSE



wijkontsluiting Beersdal

De voormalige mijnkolonie Beersdal wordt gekenmerkt door een orthogonale structuur en strekt zich zeer herkenbaar uit langs de Schelsberg. De twee-onder-één-kap-blokjes in Lotharingse stijl vormen een opvallend en visueel sterk bouwlint. Het aanwezige hoogteverschil geeft op diverse plekken, zowel op- als neerwaarts, aardige doorkijkjes op de wijk. Tussen de Maas- en de Rijnstraat ligt het ruime Beersdalplein, dat vooral een groene functie heeft en voor de ene helft bestaat uit een voetbalveldje met doeltjes en voor de andere helft uit een plantsoen met enkele hoge bomen, bankjes en wat speeltoestellen.

In het algemeen maakt de wijk een lommerrijke indruk door het vele groen en de bomen. De hoofdstraten maken nog een vrij onaangetaste indruk. Het beeld wordt hier bepaald door de twee-onder-één-kap-blokjes, waarvan de voorgevels hun oorspronkelijke karakter grotendeels hebben bewaard. Dit beeld verandert bij het inslaan van de smalle dwarsstraten, waar de blik valt op de achtergevels van de twee-onder-één-kappers en de tuinen van de rug-aan-rug woningen. Hier is een scala van uitbreidingen en verbouwingen te aanschouwen, tot aanbouwsels van twee verdiepingen hoog.

De open structuur van de terreinen rond de rug-aan-rug blokken wordt in veel gevallen door schuttingen en muren afgekaderd. Het open karakter van het terrein is op enkele plaatsen wel nog aanwezig, maar er zijn weinig gevels en blokken die nog geen verandering hebben ondergaan. Op een enkel woonblok is nog de oorspronkelijke rood-blaauwe dakbedekking met Lotharingse motieven te zien.

De visuele begrenzing van de wijk is aan de zijde van de Schelsberg (oosten) en IJselstraat (noorden) vrij duidelijk. Aan de zuidzijde is een rand met naoorlogse woningbouw toegevoegd, waardoor de Scheldestraat zijn huidige loop heeft gekregen. De eenvoudige uitvoering van deze woningen steekt schril af tegen de oorspronkelijke bebouwing. Aan de westkant is de overgang tussen de oorspronkelijke en de nieuwe bebouwing wat warrig, door het opbreken van de oude mijnspoorweg en het doortrekken van de Hunzestraat. De nieuwbouw sluit nu onmiddellijk en schijnbaar zonder logica op de oorspronkelijke bebouwing aan.

In de analyse worden op gebiedsniveau de infrastructuur, de groenstructuur en de woningtypes middels kaarten en situatiefoto's in beeld gebracht. Vervolgens worden de beeldkwaliteitskaders op basis van deze analyse toegelicht. Uit het kaartbeeld op de linkerpagina wordt de heldere, rationele en hiërarchische opbouw van de infrastructuur duidelijk. Deze infrastructuur is een wezenlijk onderdeel van de oorspronkelijke ontwerpgedachte en de monumentaliteit van de wijk.



woonstraat Beersdal





groenstructuur





groene begeleiding ontsluitingsweg



Beersdalplein



plantsoen ter plaatse van het oude mijnspoor

De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het dal de Caumerbeek. Tussen deze groene zone en de oude steenweg (de Schelsberg) lopen de wijk- en gebiedsontsluitingswegen. Deze worden begeleid door openbaar en aantrekkelijk groen, zoals te zien is op de locatiefoto hiernaast.

Het Beersdalplein (middelste foto links en foto onder) is onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp: een groene openbare verblijfsruimte in de orthogonale verkavelingstructuur. Voor het plantsoen dat in plaats van het mijnspoor is gekomen (foto links onder) geldt dit niet. Desondanks is deze verandering een verbetering, die de leefbaarheid ten goede is gekomen en daarom behouden dient te blijven. De historie van de wijk geeft geen aanleiding ten aanzien van aankleding, materialisatie en meubilair in de openbare ruimte. De huidige inrichting is kwalitatief goed en draagt bij aan de positieve beeldkwaliteit van de wijk, hetgeen de essentie is van mogelijke toekomstige veranderingen in deze openbare ruimtes.



Beersdalplein





profielen ontsluitingsstraat (A-A') en woonstraat (B-B')



bestaand profiel ontsluitingsstraat: A-A'



bestaand profiel woonstraat: B-B'





bestaand profiel ontsluitingsstraat: A-A'



bestaand profiel woonstraat: B-B'





woningtypes



Twee-onder-één-kap woningen Type F



Rug-aan-rug woning Type G



recente nieuwbouw Scheldestraat

In het plangebied komen 2 woningtypes voor die de basis van het beschermd stadsgezicht vormen: 94 twee-onder-één-kap woningen type F in Lotharingse stijl en 176 rug-aan-rug woningen type G van het type Mulhouser Grundriss in dezelfde stijl. De twee-onder-één-kap woningen vormen een visueel sterk bouwlint, voornamelijk langs de hoofdontsluitingswegen en aan de oostgrens van het plan (de Schelsberg).

De randbebouwing in het zuiden is pas na de oorlog bijgebouwd en vormt een groot contrast met de historische woningtypen. Deze moderne woningen vormen geen bijdrage aan de kwaliteit van het te beschermen stadsgezicht en worden diensgevolge ook niet omschreven in de kwaliteitkaders op objectniveau die later aan bod komen.

De orthogonale ontsluitingsstructuur van de dwarsstraten is doorgezet in deze naoorlogse wijk. Deze voorzetting is een kwaliteit en van belang voor de bescherming van het stadsgezicht.





- - - plangebied
- hoofdvolume historisch
- aanbouwen historisch
- aanbouwen niet historisch
- bijgebouwen niet historisch
- bouwstructuur niet historisch

bouwstructuur historisch - niet historisch



aanbouw en erfafscheiding



2 laagse aanbouw achterzijde twee-onder-één-kap woningen



aanbouw garage aan zijkant twee-onder-één-kap woningen

In loop der tijd is er nogal wat uitgebreid aan de originele bouwmassa's. Bij gebrek aan kwaliteitskaders is er een wildgroei van (niet historische) aan- en bijgebouwen verrezen. Deze zijn op naastgetoond kaartbeeld aangegeven. In combinatie met de diversiteit aan erfafscheidingen die vooral in de dwarsstraatjes opvalt, is een chaotisch beeld ontstaan dat afbreuk doet aan de oorspronkelijke sfeer van openheid en de bijzondere bouwtypologieën die daarbij horen. Het is in het belang van het beschermd stadsgezicht dat de kwaliteit van de erfafscheidingen en aan- c.q. bijgebouwen wordt vastgelegd middels afsprakenkaders.





gebiedsgericht kwaliteitskader

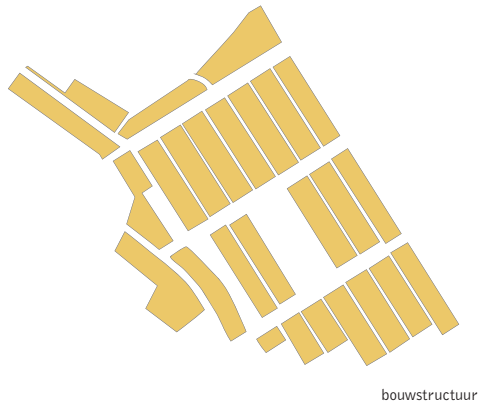
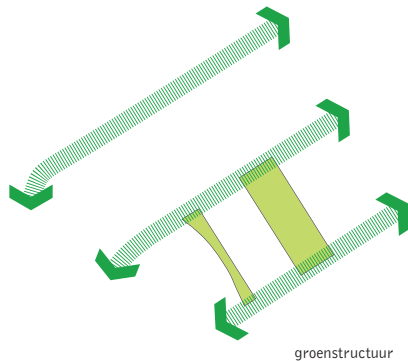
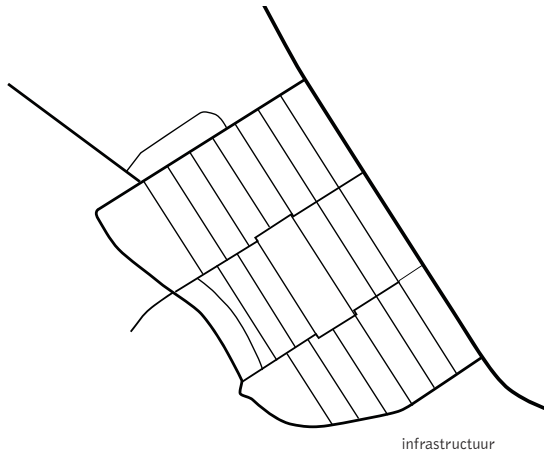
### 3.0 KWALITEITSKADERS

De ambitie die met de kwaliteitskaders wordt uitgesproken gaat in het geval van Beersdal verder dan enkel het vastleggen van de bestaande situatie. De voorgestelde kaders dienen eenvoudig en begrijpelijk te zijn. Dit onder andere ten behoeve van het beheer, toetsing en handhaving. De basis voor de kaders wordt uiteraard gevormd door de bestaande kwaliteiten die behouden dienen te blijven, waarna de verbetering van zwakke punten en toekomstige kaders behandeld wordt.

De opbouw van het verhaal is in 3 niveaus, waarbij van groot naar klein schaalniveau steeds verder wordt ingezoomd:

- gebiedsgericht kwaliteitskader
- bouwveldgericht kwaliteitskader
- objectgericht kwaliteitskader

Het objectgerichte kwaliteitskader is onderverdeeld in de 2 typologieën binnen het plangebied: de twee-onder-één-kap woningen en de rug-aan-rug woningen.

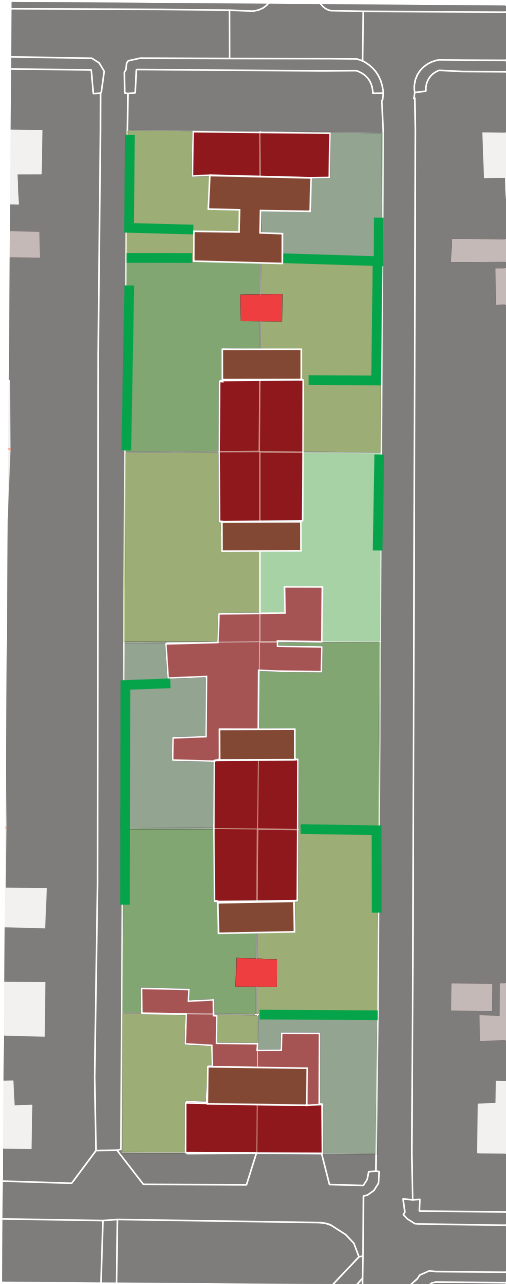


### 3.1 GEBIEDSGERICHT KWALITEITSKADER

Een kwaliteit van de wijk is de rationele organisatie van de wijk door de heldere infrastructuur. De hiërarchie binnen die ordening wordt benadrukt door toepassing van groen en de oriëntatie en positionering van de typologieën.

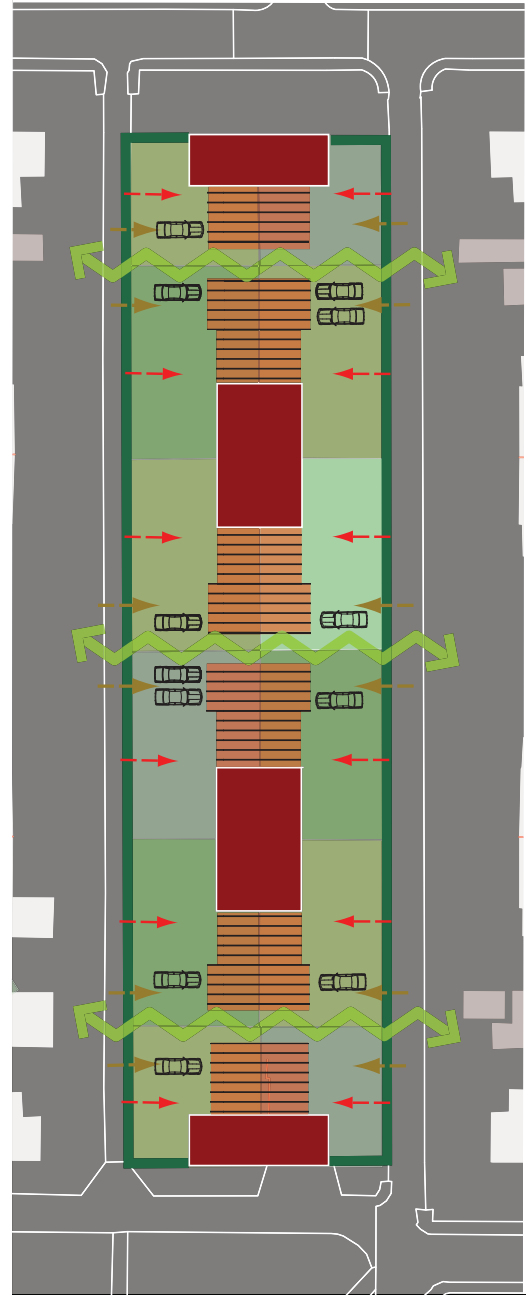
De groenstructuur is eveneens een kwaliteit op gebiedsniveau. Met name de verblijfsruimten Beersdalplein en het tot plantsoen getransformeerde mijnspoor behoren bewaard te blijven. De verkavelingstructuur, de contramal van de infrastructuur, dient ook te worden gerespecteerd.





bestaande toestand bouwveld

- kavels
- hoofdvolume historisch
- aanbouwen historisch
- aanbouwen niet historisch
- bijgebouwen niet historisch
- erfafscheiding



streefbeeld bouwveld

- hoofdgebouw
- bouwvlak
- privé tuin
- groen hekwerk
- entree garages
- entree hoofdgebouw
- transparantie tussen bouwblokken



locatie bouwveld

### 3.2 BOUWVELDGERICHT KWALITEITKADER

In het oorspronkelijke ontwerp is uitgegaan van het leven in de (mijnwerkers)kolonie. De vertaling daarvan was een transparante, ruim aangelegde woongroep (geen tuindorp) in een orthogonaal stratenpatroon, waarbij de groene “private” buitenruimte onderdeel was van het collectief. De onderlinge verbondenheid door deze structuur en de uniformiteit van de typische Lotharingse stijl is in de loop der tijd veranderd door de verschijning van een diversiteit aan erfafscheidingen en aan- en bijgebouwen. Deze transformatie is een logisch gevolg van de gewijzigde woonbehoefte. Helaas is de verandering op een ongestructureerde wijze tot stand gekomen waardoor deze niet aansluit op het originele uniforme karakter.

Om deze kwaliteit weer terug te brengen in de wijk, zonder de huidige woonbehoefte te frustreren, is het zaak om op bouwveldniveau weer eenheid te krijgen door middel van:

- groene erfafscheidingen: hagen
- uitbreidingsmogelijkheden binnen rooilijnen op basis van bestaande oorspronkelijke bebouwing

Op deze manier wordt de genius loci hersteld binnen eigentijdse randvoorwaarden. Hiernaast is de schematische weergave van deze verandering te zien.

De uitwerking daarvan wordt toegelicht in de volgende paragraaf.





bestaande situatie erfafcheiding



bestaande situatie erfafcheiding



bestaande situatie erfafcheiding



bestaande situatie erfafcheiding

### 3.3 OBJECTGERICHT KWALITEITKADER

Voor het objectgericht kwaliteitskader beschrijven we de huidige situatie en het streefbeeld (behoud of transformatie) van achtereenvolgens de erfafscheidingen, de uitbreidingsmogelijkheden en de historische elementen per typologie. Middels 3d-tekeningen en referentiebeelden worden de verschillende voorstellen verduidelijkt van respectievelijk de twee-onder-één-kap woningen en de rug-aan-rug woningen.

#### TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

##### ERFAFSCHEIDING SITUATIE

Zoals op de afbeeldingen op de linker pagina is te zien bestaat er in de wijk -en vooral in de dwarsstraatjes- een wildgroei aan erfafscheidingen. Op de historische beelden is te zien dat de oorspronkelijke erfafscheidingen groen waren, in sommige gevallen begroeide hekwerken. Om de beeldkwaliteit terug te brengen in de wijk grijpen we terug op het originele principe. Het basisuitgangspunt voor de erfafscheidingen is de groene (gecultiveerde) haag, waarbij de hoogte in een bandbreedte wordt aangegeven.

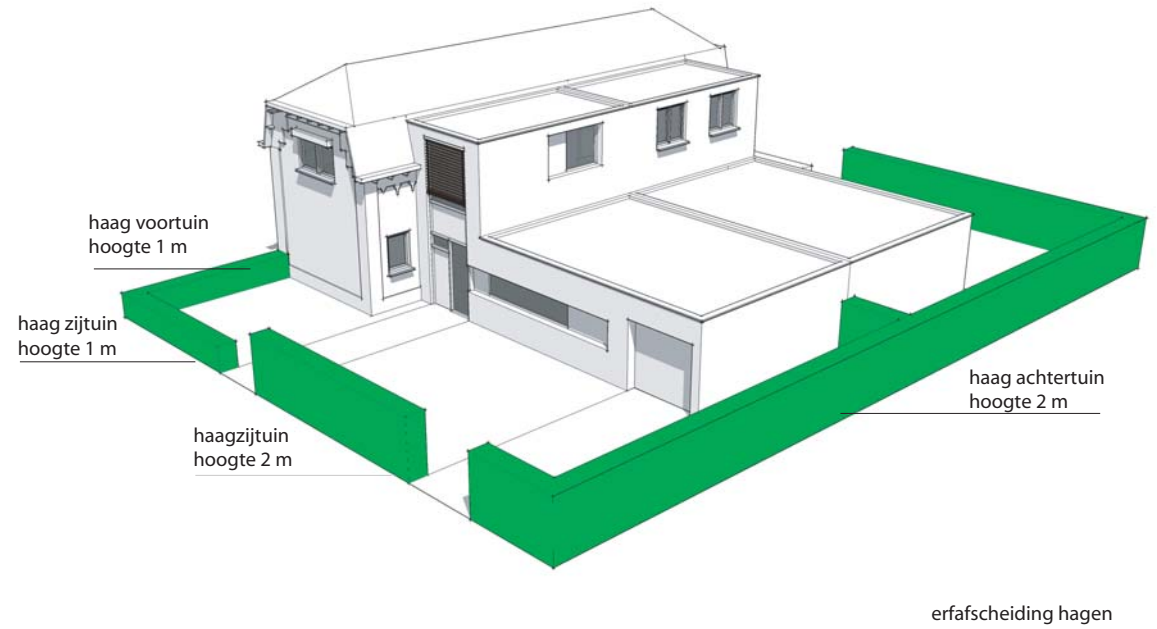
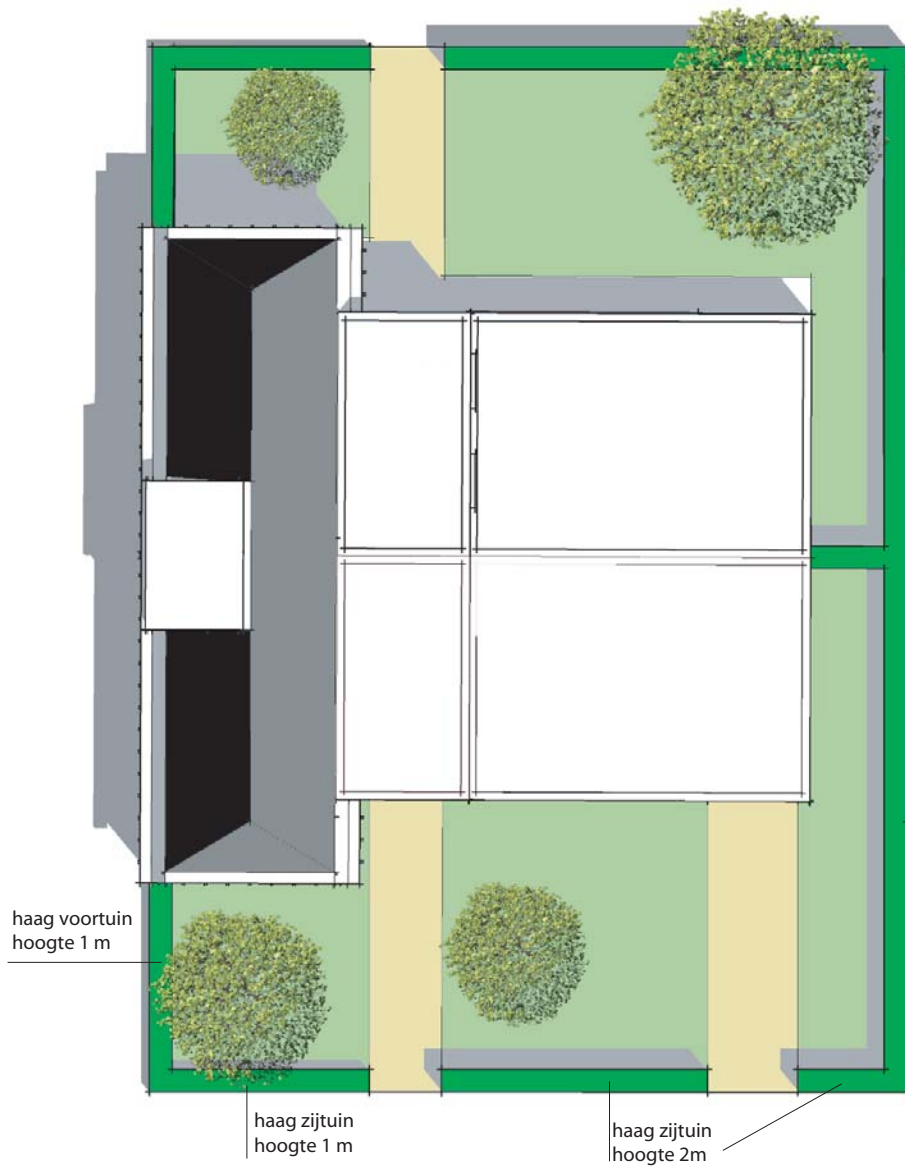


historisch beeld erfafscheiding



historisch beeld erfafscheiding







voorbeeld haag voortuin (1 m)

#### ERFAFSCHEIDING KADER

Daartoe (her)introduceren we de oorspronkelijke erfafscheiding: de groene (gecultiveerde) haag, als overgang van prive naar openbaar. Er wordt een bandbreedte aangegeven voor de hoogte van de groene haag.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 1 m nabij de entree c.q. de voorgevel van de woning en 2 m voor de resterende erfafscheiding om mogelijkheid tot privacy te bieden. De voorkeur gaat uit naar een invulling met lage hagen om het geheel zo transparant mogelijk te laten zijn, in de geest van de oorspronkelijke koloniegedachte.

Qua type worden de liguster, buxus, beukenhaag, haagbeuk, meidoorn of hedra als toe te passen soorten benoemd. Vergelijkbare soorten zijn toegestaan.



voorbeeld haag voortuin (1 m)



voorbeeld haag voor-/zijtuin (1 m)



voorbeeld haag zijtuin (2 m)





bestaande situatie aanbouw



bestaande situatie aanbouw



bestaande situatie aanbouw in 2 bouwlagen

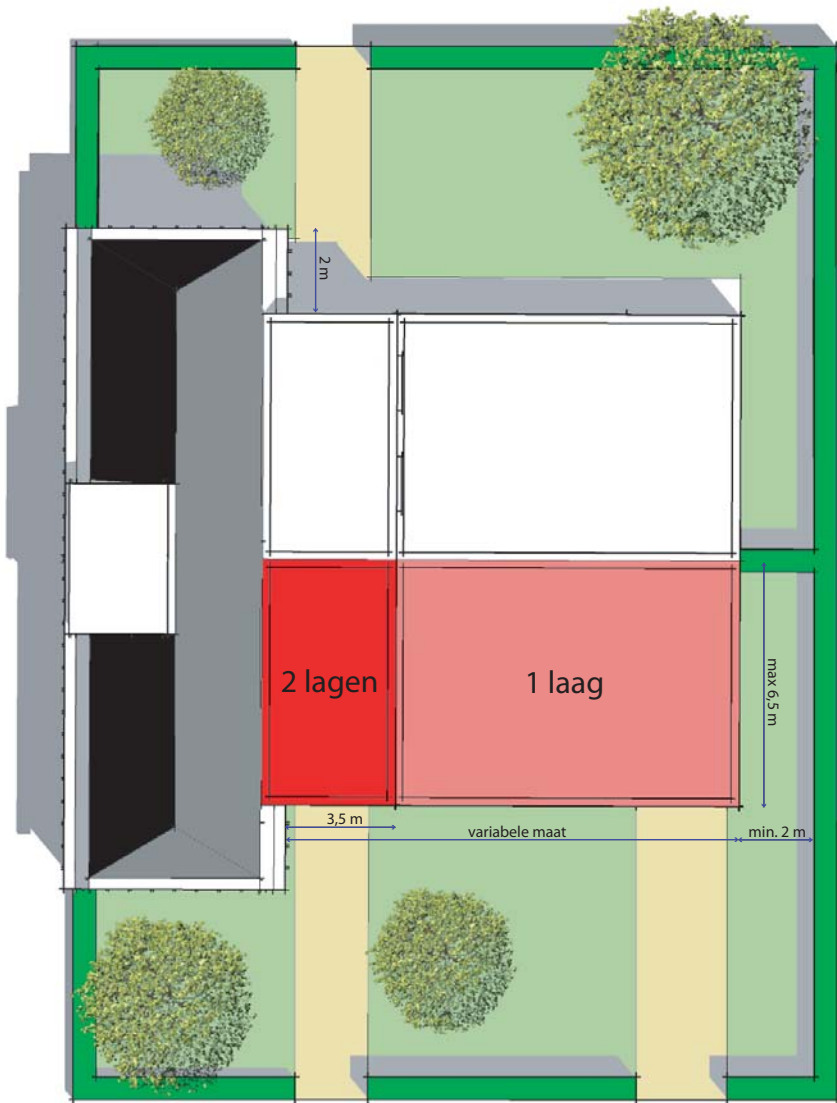


bestaande situatie bijgebouw

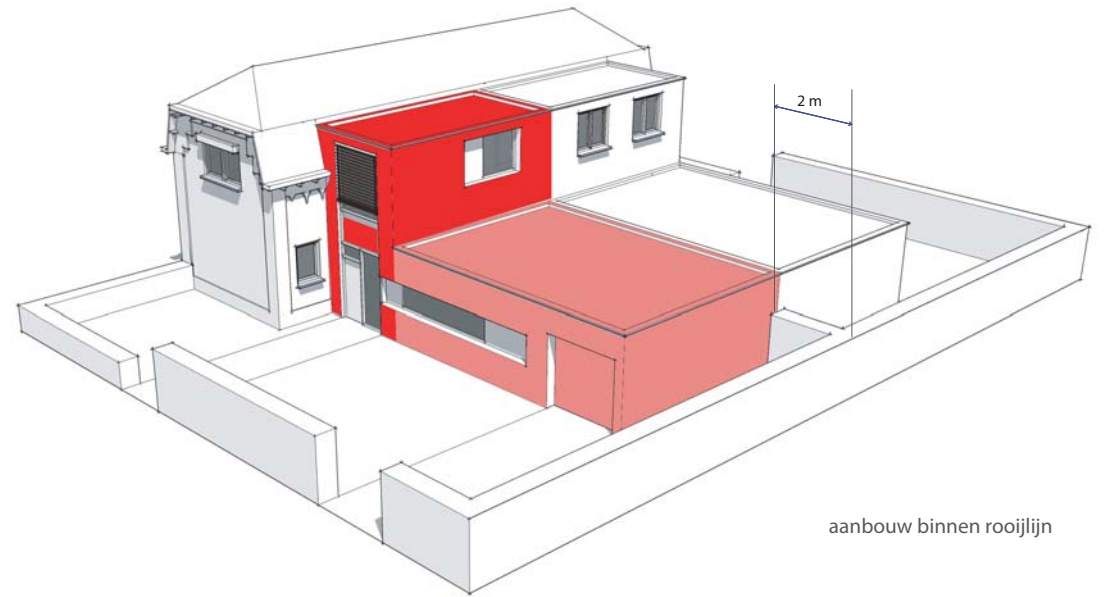
## UITBREIDINGEN SITUATIE

In de loop der tijd is er naast de wildgroei aan erfafscheidingen ook een breed scala van aan- en bijgebouwen verrezen met een verscheidenheid aan functies (wonen, garage, carport, hobbyruimte, etc.). Daarbij ontbrak het aan spelregels, waardoor een grote diversiteit is ontstaan in vormgeving en materiaalgebruik. Het karakter van duidelijke structuur c.q. hiërarchie en homogeniteit van de oorspronkelijke mijnkolonie is daarmee verdwenen. Om de rommelige sfeer die is ontstaan tegen te gaan is een kader nodig waarop toekomstige uitbreidingen getoetst kunnen worden. Daarbij is het streefbeeld om de reeds bestaande uitbreidingen op termijn in datzelfde kader te passen.





plattegrond kader uitbreiding



aanbouw binnen rooilijn

#### UITBREIDINGSKADER

Het genoemde kader bestaat uit voorwaarden waaraan de uitbreidingen zullen moeten voldoen in het belang van de (historische) beeldkwaliteit. Op de linkerpagina zijn deze voorwaarden schematisch weergegeven. In het geval van de tweetwee-onder-één-kap woningen dient een eventuele uitbreiding plaats te vinden aan de achterzijde van de woning. De rooilijn voor deze uitbreiding wordt bepaald door de bestaande aanbouw aan het hoofdvolume.

De uitbreiding heeft het karakter van een secundair gebouw. Voor het gedeelte ter plaatse van de huidige aanbouw geldt een maximale bouwhoogte van 2 lagen , voor het uit te breiden deel geldt een maximale bouwhoogte van 1 laag .

Daarnaast wordt in de gehele wijk voor de uitbreidingen een uniforme vormgeving en materialisering toegepast die bijdraagt aan het "secundaire" karakter. De vormgeving en materialisering dient eigentijds, maar wel rustig en sober te zijn. Op deze manier gaan de nieuwe aanbouwen niet concurreren met het historische hoofdgebouw. In kleurstelling dient aangesloten te worden op de lichte tinten van het hoofdgebouw.





bestaande situatie twee-onder-één-kap woningen (rolluiken en dakraam)



bestaande situatie twee-onder-één-kap woningen (kleurverschillen stucwerk)



bestaande situatie twee-onder-één-kap woningen (andere dakpannen en baksteen)



bestaande situatie twee-onder-één-kap woningen (rolluiken en andere dakgoten)

## HISTORISCH BOUWVOLUME SITUATIE

Een groot deel van de beeldkwaliteit van de wijk komt voort uit de karakteristiek van de typische woonbebouwing, waarvan vrijwel overal het historische bouwvolume te herleiden is. Helaas is er op detailniveau het een en ander aangepast. Zo is het (sier)metselwerk op enkele plaatsen vervangen door stucwerk of overschilderd. Ook heeft een aantal tweekappers niet meer de oorspronkelijke kleur stucwerk, maar is die overschilderd. In een enkel geval is zelfs een deel van de bebouwing in een totaal andere baksteen en dakpan uitgevoerd. Qua dakkapellen is er bij de tweekappers -in tegenstelling tot de rug-aan-rug woningen- vastgehouden aan het standaardtype. Op enkele plaatsen zijn dakramen toegevoegd.

De dakgoten en dakranden zijn in diverse varianten (vorm, kleur en materiaal) terug te vinden. De originele bakgoten met gootklossen komen wel het meest voor.





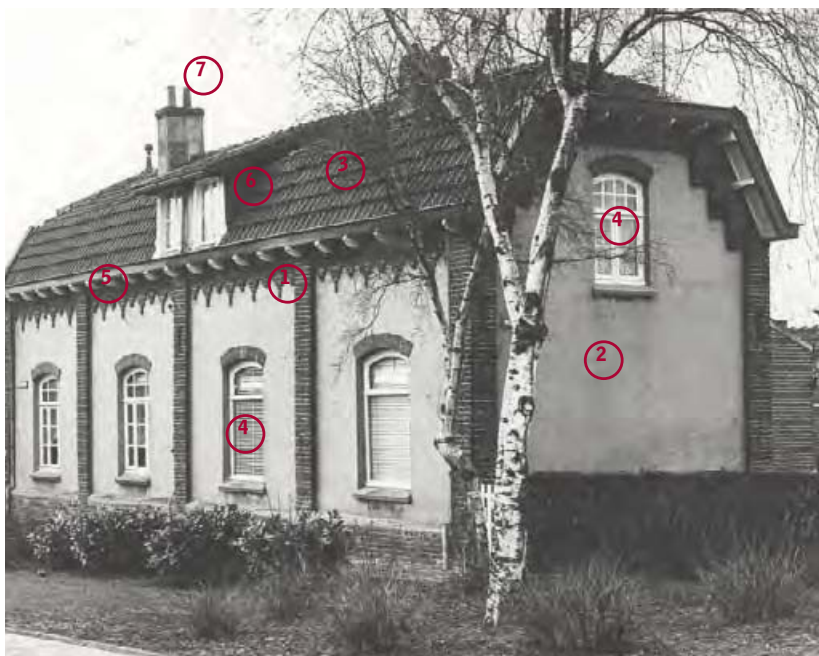
origineel karakter bewaren  
(ornamenten/ materialen/ kleuren)



originele gevelindeling type mansarde kap wolfseind



originele gevelindeling type mansarde kap, rechte topgevel, gemetselde boog



historisch beeld twee-onder-één-kap woningen

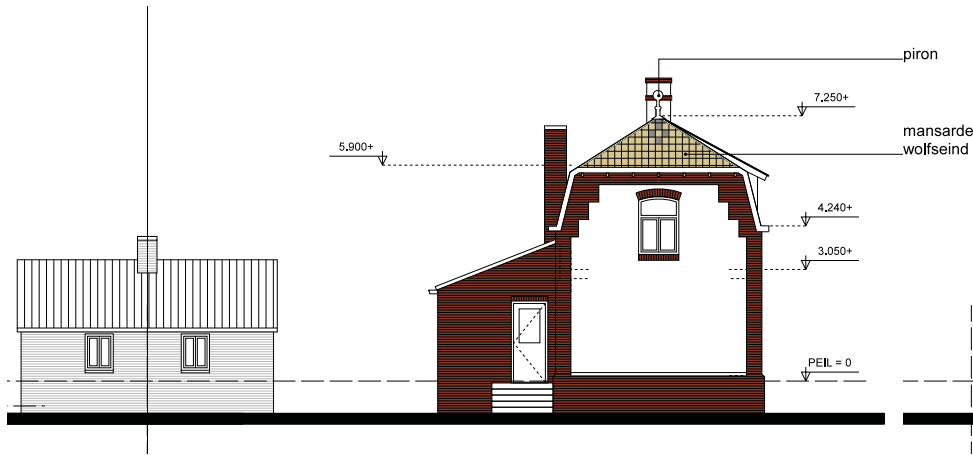
#### HISTORISCH BOUWVOLUME KADER

Ter bescherming of herstel van de oorspronkelijke twee-onder-één-kap woningen dienen een aantal randvoorwaarden in acht genomen te worden, voor zover dat mogelijk is:

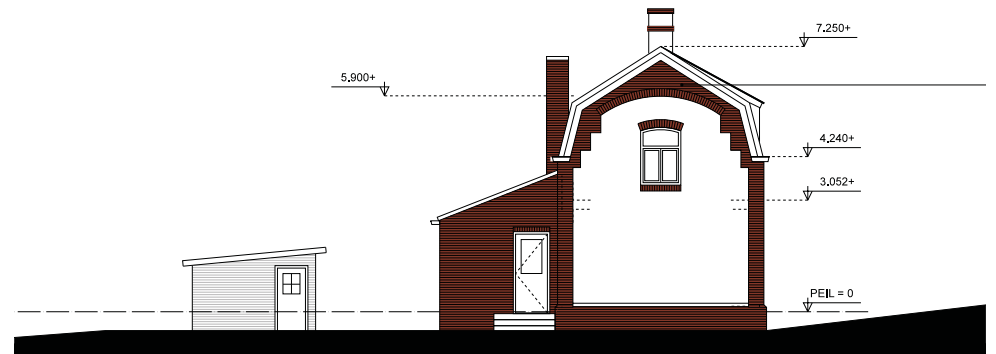
- behoud en waar mogelijk herstel oorspronkelijk (sier)metselwerk **1**
- een uniforme kleur stucwerk in de hele wijk **2**
- behoud en waar mogelijk herstel algemeen toegepaste donkerbruine dakpannen **3**
- behoud en waar mogelijk herstel kozijnen (positie, kleur, maatvoering) **4**
- behoud en waar mogelijk herstel typische bakgoten met gootklossen **5**
- toepassing typologische dakkapel **6**
- behoud en waar mogelijk herstel historische schoorstenen **7**



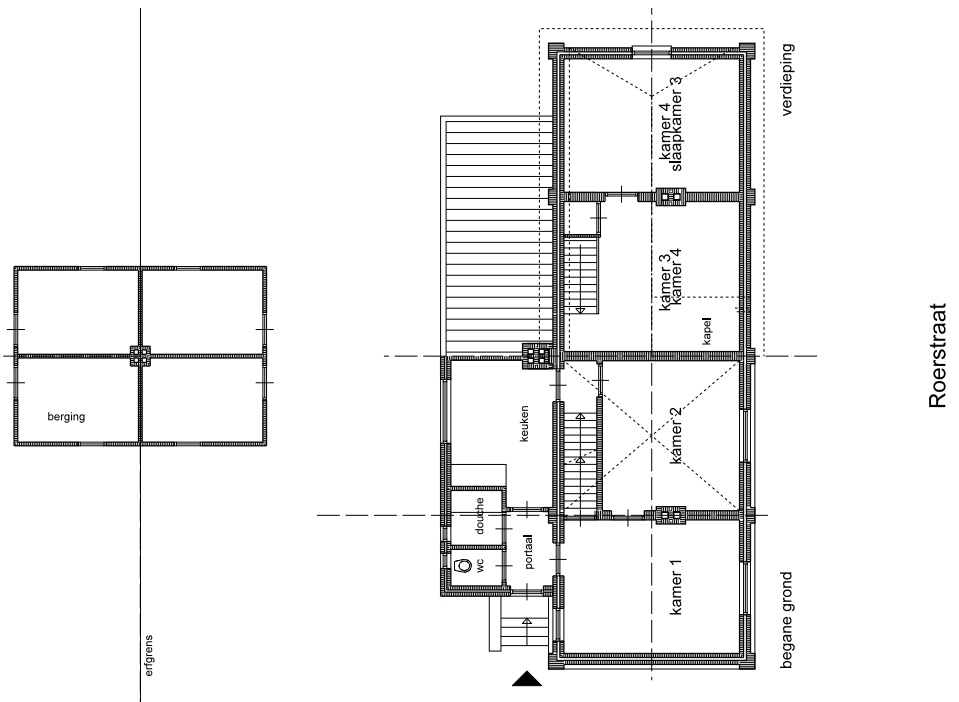




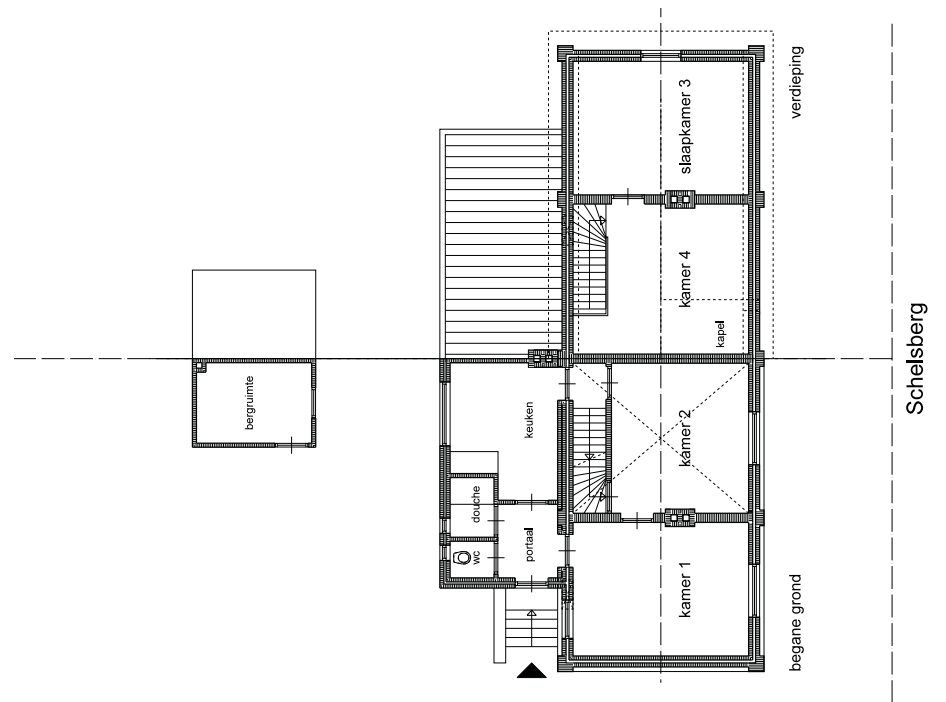
bestaande toestand zijgevel - mansarde kap wolfseind



bestaande toestand zijgevel mansarde kap, rechte topgevel, gemetselde boog



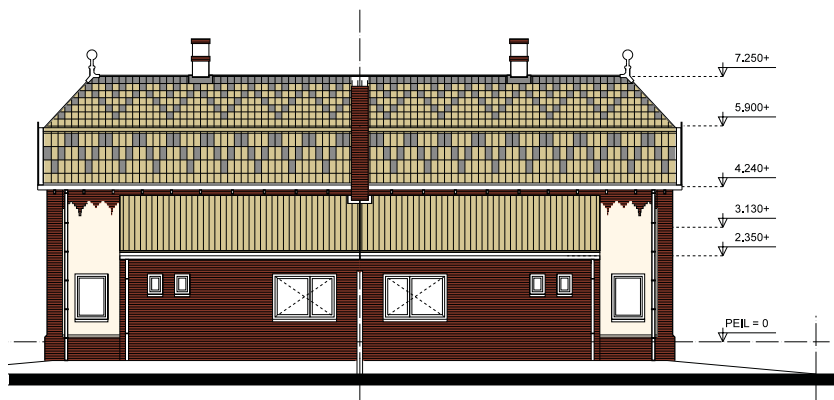
bestaande toestand plattegrond



bestaande toestand plattegrond



bestaande toestand voorgevel



bestaande gevel achtergevel

Met behulp van relevante maatvoering uit de oorspronkelijke bouwtekeningen die in het archief van de gemeente aanwezig zijn kunnen de gevelindelingen en het behoud c.q. herstel van de historische bouwelementen getoetst worden aan het historisch kader.



originele gevelindeling twee-onder-één-kap woningen



karakteristieke dakoverstek

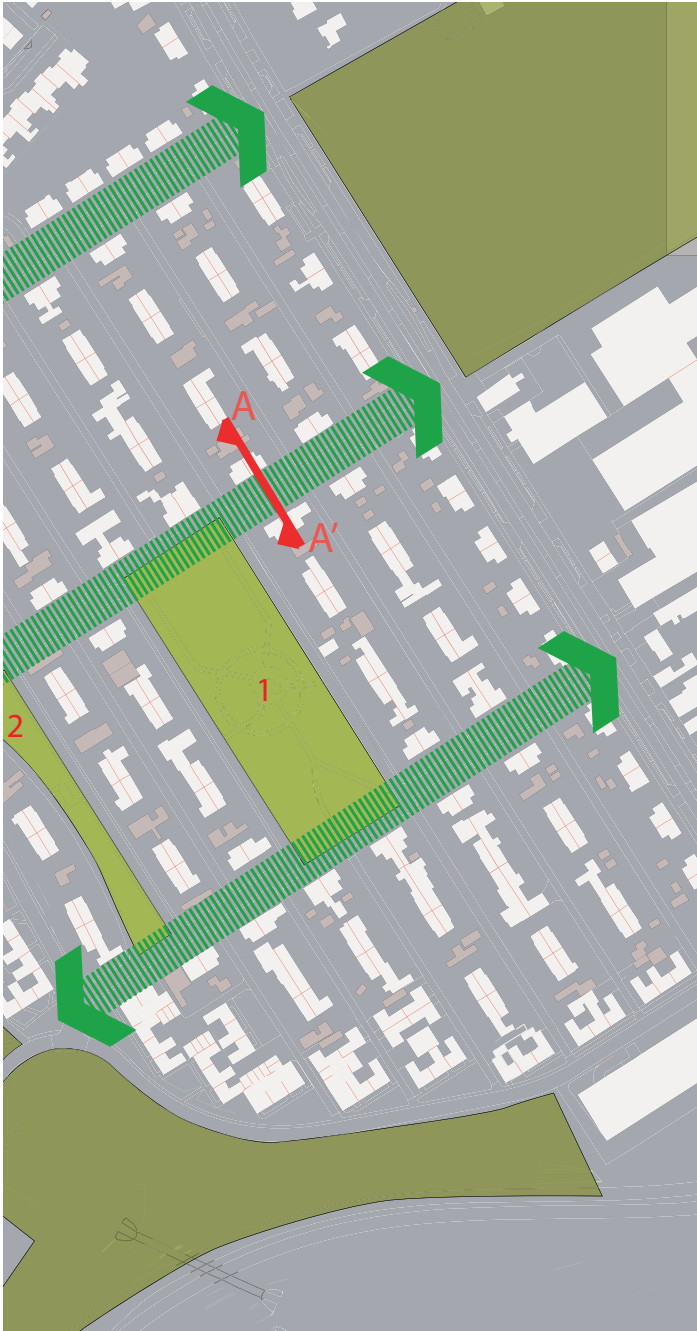




bestaand profiel ontsluitingsstraat: A-A'



aangepast profiel ontsluitingsstraat: A-A'

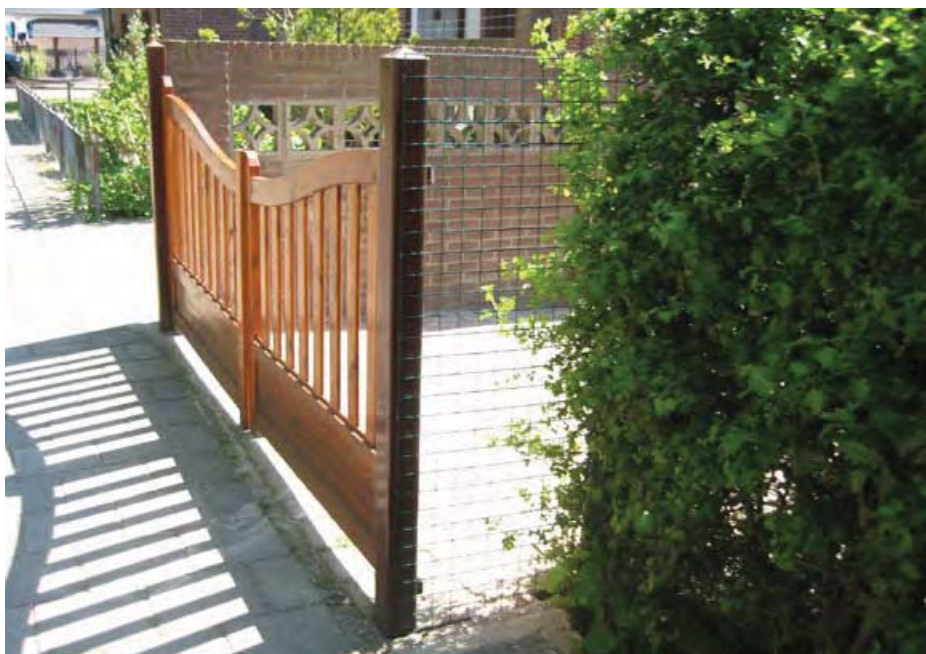


#### PROFIEL A-A' (Twee-onder-één-kap woningen)

Met de toepassing van de hiervoor toegelichte kwaliteitstaders ontstaat een aangepast profiel voor de ontsluitingsstraten, waaraan voorramelijk de twee-onder-één-kap woningen type F gelegen zijn.

Op de linkerpagina is het bestaande profiel A-A' te zien. Daaronder is het nieuwe profiel getekend, dat ontstaat met toepassing van de uitbreiding aan het hoofdgebouw.





bestaande situatie erfafschieding



bestaande situatie erfafschieding



bestaande situatie erfafschieding



bestaande situatie erfafschieding





historisch beeld erfafscheiding



historisch beeld erfafscheiding



historisch beeld erfafscheiding

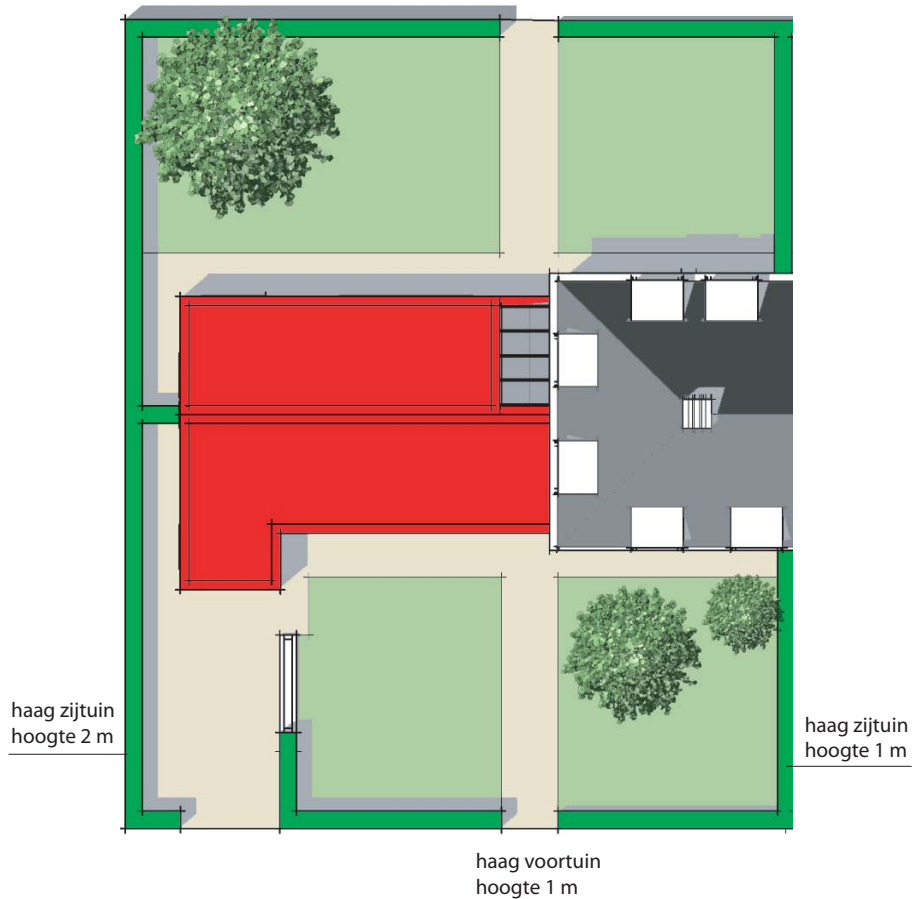
## RUG-AAN-RUG WONINGEN

### ERFAFSCHEIDING SITUATIE

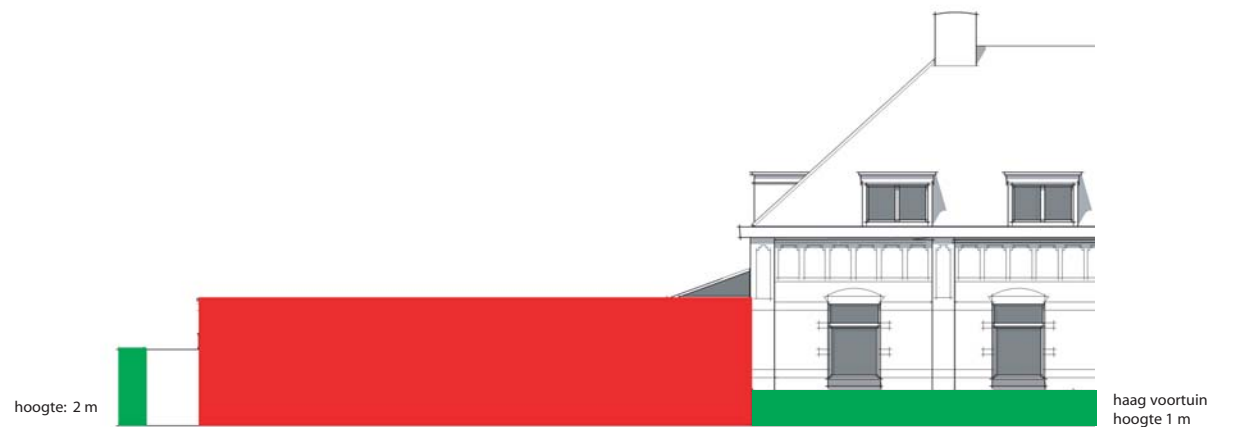
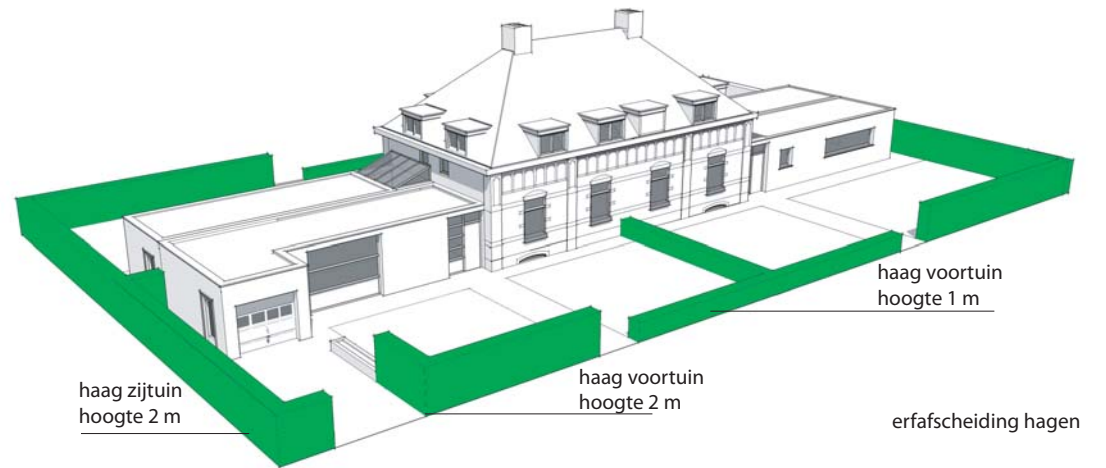
De situatie qua erfafscheidingen bestaat voor de rug-aan-rug woningen evenals bij de tweekappers uit een wildgroei aan erfafscheidingen. Zie daarvoor de beelden op de linker pagina.

Op de historische beelden is te zien dat de oorspronkelijke erfafscheidingen groen waren; in sommige gevallen begroeide hekwerken. Om de beeldkwaliteit terug te brengen in de wijk grijpen we terug op het originele principe. Het basisuitgangspunt voor de erfafscheidingen is de groene (gecultiveerde) haag, waarbij de hoogte in een bandbreedte wordt aangegeven.





plattegrond kader erfafscheiding



doorsnede kader erfafscheiding



voorbeeld haag voortuin (1 m)

#### ERFAFSCHEIDING KADER

Daartoe (her)introduceren we de oorspronkelijke erfafscheiding: de groene (gecultiveerde) haag, als overgang van prive naar openbaar. Er wordt een bandbreedte aangegeven voor de hoogte van de groene haag.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 1 m nabij de entree c.q. de voorgevel van de woning en 2 m voor de resterende erfafscheiding om mogelijkheid tot privacy te bieden. De voorkeur gaat uit naar een invulling met lage hagen om het geheel zo transparant mogelijk te laten zijn, in de geest van de oorspronkelijke koloniegedachte.

Qua type worden de liguster, buxus, beukenhaag, meidoorn of hedra als toe te passen soorten benoemd. Vergelijkbare soorten zijn toegestaan.



voorbeeld haag voor-/zijtuin (2 m)



voorbeeld haag voor-/zijtuin (2 m)



voorbeeld haag voor-/zijtuin (1 / 2 m)





situatie bijgebouw



situatie aanbouw



situatie bijgebouw



situatie aanbouw

## UITBREIDINGEN SITUATIE

Gezien de toegenomen woonruimtebehoefte van tegenwoordig is de noodzaak tot mogelijke uitbreidingen van de rug-aan-rug woningen onvermijdelijk. Echter voor deze typologie geldt een probleem: de orientatie van de woningen is naar voren. De aansluiting voor een toegevoegde woonfunctie zal dus aan de zij- of voorzijde gemaakt worden. De enige logische plaats daarvoor is de zijkant. De vroegere stallen die daar geplaatst zijn heeft men veelal omgebouwd tot keuken. De hoogte daarvan is echter te laag om goed op aan te kunnen sluiten met nieuwe bebouwing. Daardoor wordt een goede koppeling met het hoofdwoongebouw ten behoeve van aanvullende woonruimte vrijwel onmogelijk zonder het hoofdvolume aan te tasten. Het resultaat is een veelheid aan oplossingen die geenszins in de geest van het originele Beersdal passen.

Dit laatste geldt ook voor de bijgebouwen. Daarvan bestaat eveneens een grote differentiatie in de wijk, met als opvallendste voorbeeld een in de wijk voorkomende houten blokhut in de voortuin.

Het heeft in deze ontwikkeling ontbroken aan spelregels, waardoor een grote diversiteit is ontstaan in vormgeving en materiaalgebruik. Het karakter van duidelijke structuur c.q. hiërarchie en homogeniteit van de oorspronkelijke mijnkolonie is daarmee verdwenen. Om de rommelige sfeer die is ontstaan tegen te gaan is een kader nodig waarop toekomstige uitbreidingen getoetst kunnen worden. Daarbij is het streefbeeld om de reeds bestaande uitbreidingen op termijn in datzelfde kader te passen.

## BESCHIKBAAR STELLEN BOUWTEKEINGEN

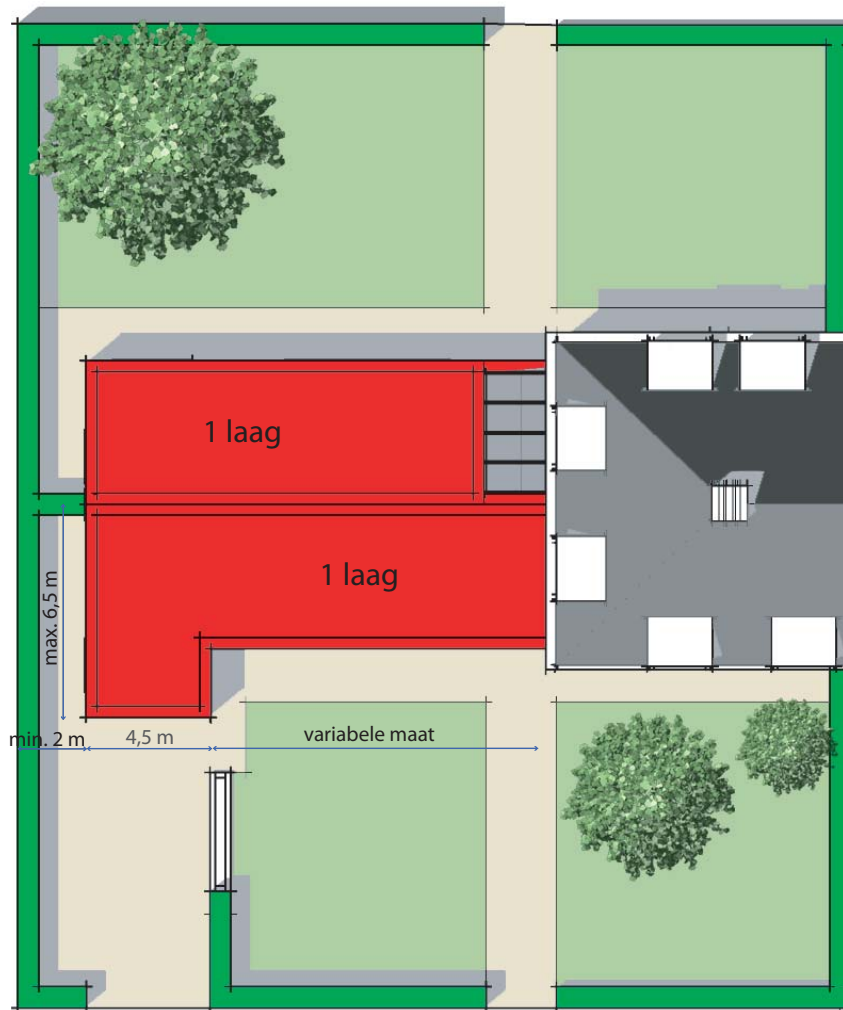
Met de beschreven toegenomen woonruimtebehoefte in relatie tot de twee woningtypologieën is op basis van stedenbouwkundige uitbreidingskaders het idee opgepakt om bouwplannen te laten ontwikkelen door een architect.

In nauw overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen is dit idee verder uitgewerkt en zijn voor beide woningtypologieën de uitbreidingskaders op besteksniveau uitgewerkt in bouwkundige tekeningen.

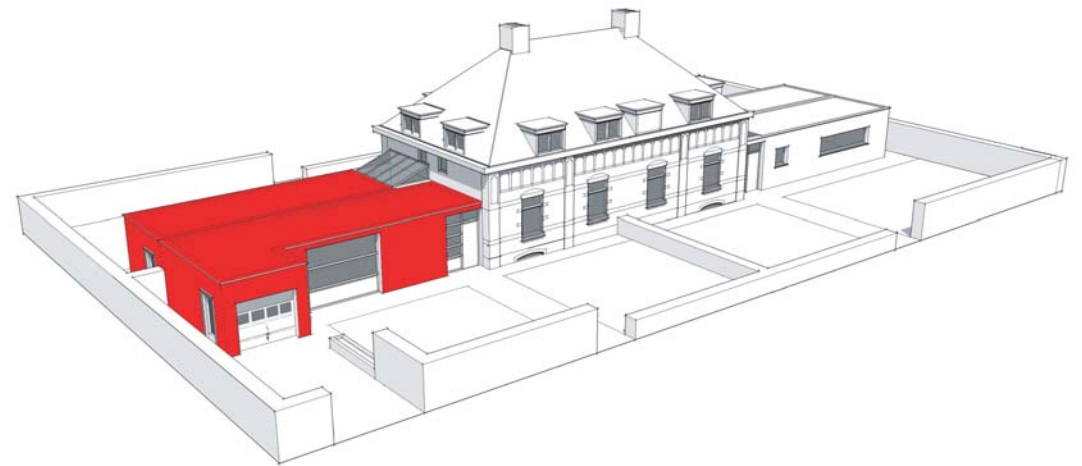
Deze uitgewerkte bestekstekeningen vormen een prima basis om naar eigen inzicht maar wel binnen de aangegeven stedenbouwkundige kaders een omgevingsvergunning aan te vragen.

De door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen goedgekeurde bouwplannen worden door de Gemeente Heerlen kosteloos beschikbaar gesteld. \_

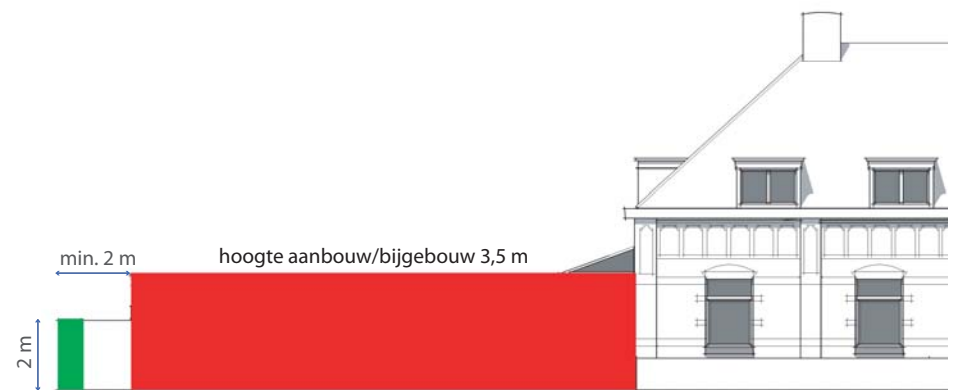




plattegrond kader uitbreiding



voorbeeld aanbouw



doorsnede kader uitbreiding

## UITBREIDINGSKADER

Voor de uitbreidingen aan rug-aan-rug woningen bestaat het kader uit de volgende voorwaarden, die schematisch worden weergegeven in een plattegrond en 3d-schetsjes. Een uitbreiding aan de rug-aan-rug woningen kan alleen plaatsvinden aan de zijkant van deze woning (met andere woorden niet aan de straatzijde).

De uitbreiding heeft het karakter van een secundair gebouw. De rooilijn voor het eerste deel van deze uitbreiding ligt minimaal achter de rooilijn van de historische aanbouw die gesloopt wordt. Hierdoor komt de rooilijn van de aanbouw altijd iets terug te liggen ten opzichte van de rooilijn van het historische hoofdgebouw. Na een eerste terugspringende deel mag de rooilijn voor de rest van de aanbouw in lijn van het hoofdgebouw komen.

In geval van een uitbreiding wordt naar het aangrenzende kavel een minimale ruimte van 2 m vrijgehouden, zodat er geen continue gebouwde straatwand ontstaat (zie eveneens streefbeeld bouwveld op pagina 20). De verschillende bouwblokken van 4 rug-aan-rug woningen blijven zo naar oorspronkelijk concept losse entiteiten.

De uitbreiding heeft het karakter van een secundair gebouw. Daarom geldt een maximale bouwhoogte van 1 laag met een hoogte van 3,5 m, waarbij realisatie van een lichtstraat tussen de oorspronkelijke hoofdbebouwing en de nieuw te realiseren uitbreiding mogelijk is.

Daarnaast wordt in de gehele wijk voor de uitbreidingen een uniforme vormgeving en materialisering toegepast die bijdraagt aan het "secundaire" karakter. De vormgeving en materialisering dient eigentijds, maar wel rustig en sober te zijn. Op deze manier gaan de nieuwe aanbouwen niet concurreren met het historische hoofdgebouw. In kleurstelling dient aangesloten te worden op de lichte tinten van het hoofdgebouw.





verschillende typen dakkapel en kleur dakpannen



overschilderd siermetselwerk rug-aan-rug woning



verschillende gevelkleuren



verschillende typen dakkapel en kleur dakpannen

#### HISTORISCH BOUWVOLUME SITUATIE

Een groot deel van de beeldkwaliteit van de wijk komt voort uit de karakteristiek van de typische woonbebouwing, waarvan vrijwel overal het historische bouwvolume te herleiden is. Helaas zijn er, net als bij de tweekappers, op detailniveau aanpassingen gemaakt. Zo is er qua materialisatie er op verschillende plekken afgeweken van het historisch beeld: het (sier)metselwerk is overschilderd, stuc- en metselwerkkleuren variëren van geel tot wit en dakpannen zijn er eveneens in diverse tinten. Voor de dakkapellen en dakranden c.q. dakgoten geldt eigenlijk hetzelfde: meerdere typen en kleuren, waardoor een chaotisch geheel ontstaat. Zeker als het een bouwblok betreft. Deze aanpassingen hebben een verminderde beeldkwaliteit van de wijk als geheel tot gevolg, zowel historisch als in algemene beeldkwaliteit.





origineel karakter bewaren  
(ornamenten/ materialen/ kleuren)



historisch beeld rug-aan-rug woning



grotendeels originele gevelindeling rug-aan-rug woning



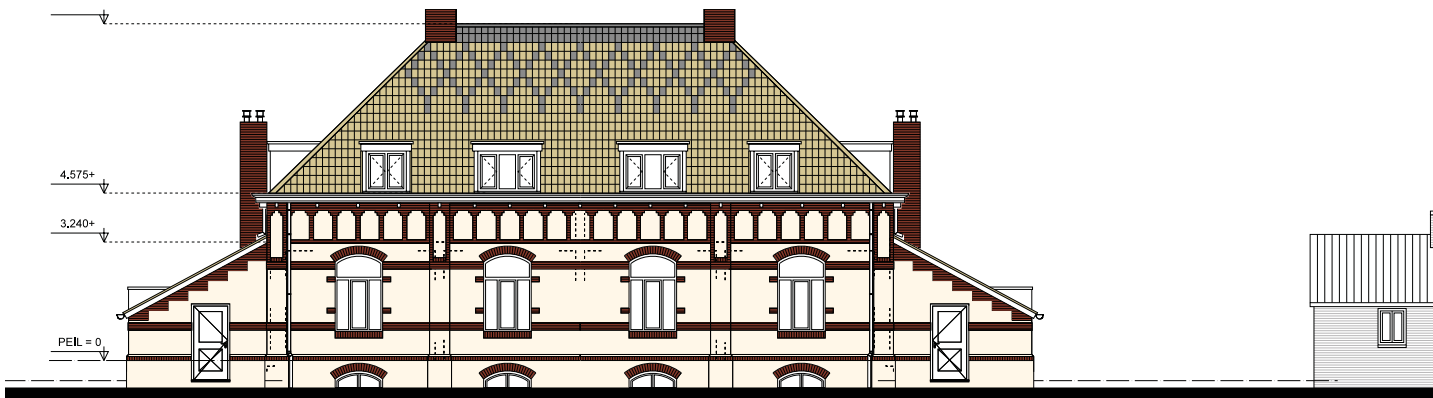
karakteristieke schoorsteen

## HISTORISCH BOUWVOLUME KADER

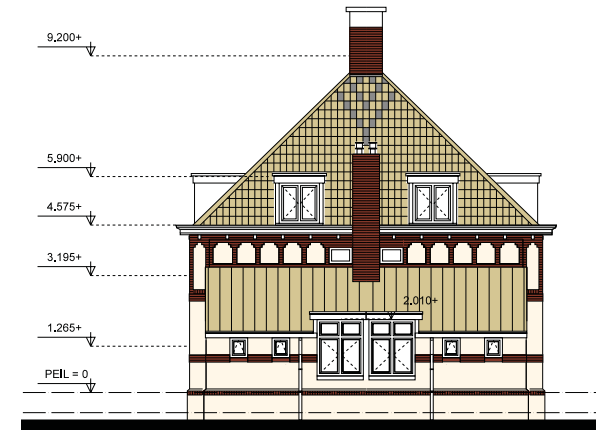
Ter bescherming of herstel van de oorspronkelijke rug-aan-rug woning dienen een aantal randvoorwaarden in acht genomen te worden, voor zover dat mogelijk is:

- behoud en waar mogelijk herstel oorspronkelijk (sier)metselwerk **1**
- een uniforme kleur stucwerk in de hele wijk **2**
- behoud en waar mogelijk herstel algemeen toegepaste donkerbruine dakpannen **3**
- behoud en waar mogelijk herstel kozijnen (positie, kleur, maatvoering) **4**
- behoud en waar mogelijk herstel typische bakgoten met gootklossen **5**
- toepassing typologische dakkapel **6**
- behoud en waar mogelijk herstel historische schoorstenen **7**
- mag eventueel gesloopt worden t.b.v. uitbreiding **8**





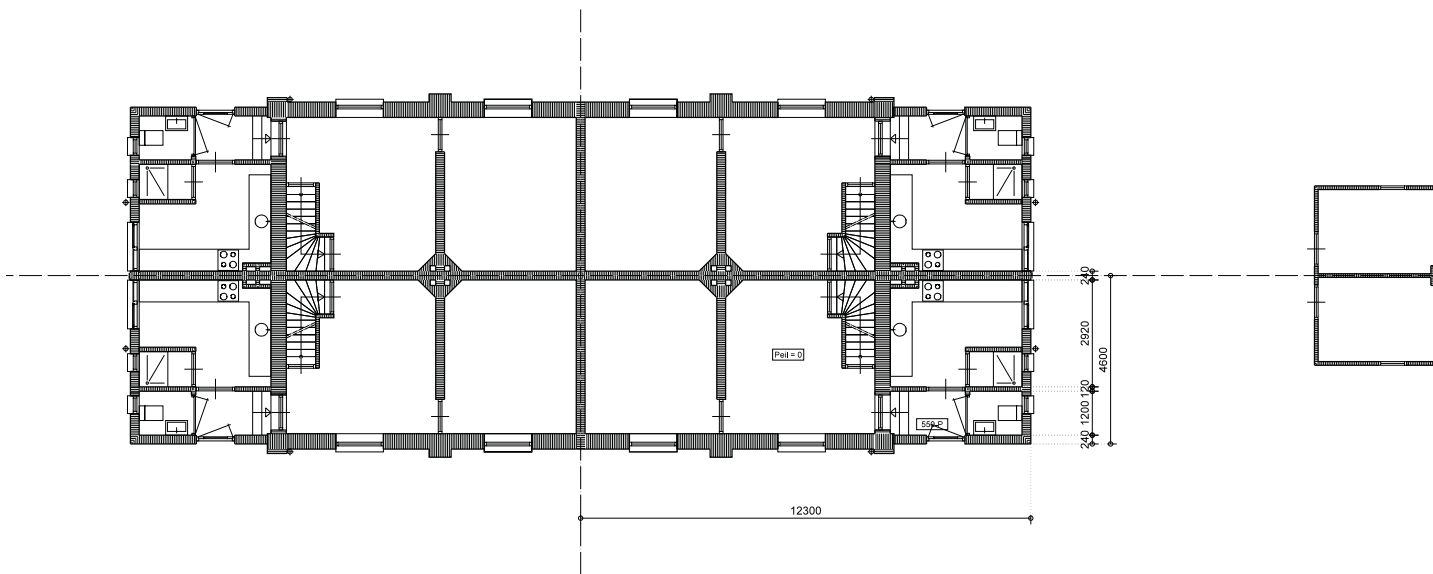
voorgevel bestaande toestand



bestaande toestand zijgevel

bestaande toestand voorgevel

voorgevel bestaande toestand



bestaande toestand plattegrond

Met behulp van relevante maatvoering uit de oorspronkelijke bouwtekeningen die in het archief van de gemeente aanwezig zijn kunnen de gevelindelingen en het behoud c.q. herstel van de historische bouwelementen getoetst worden aan het historisch kader.

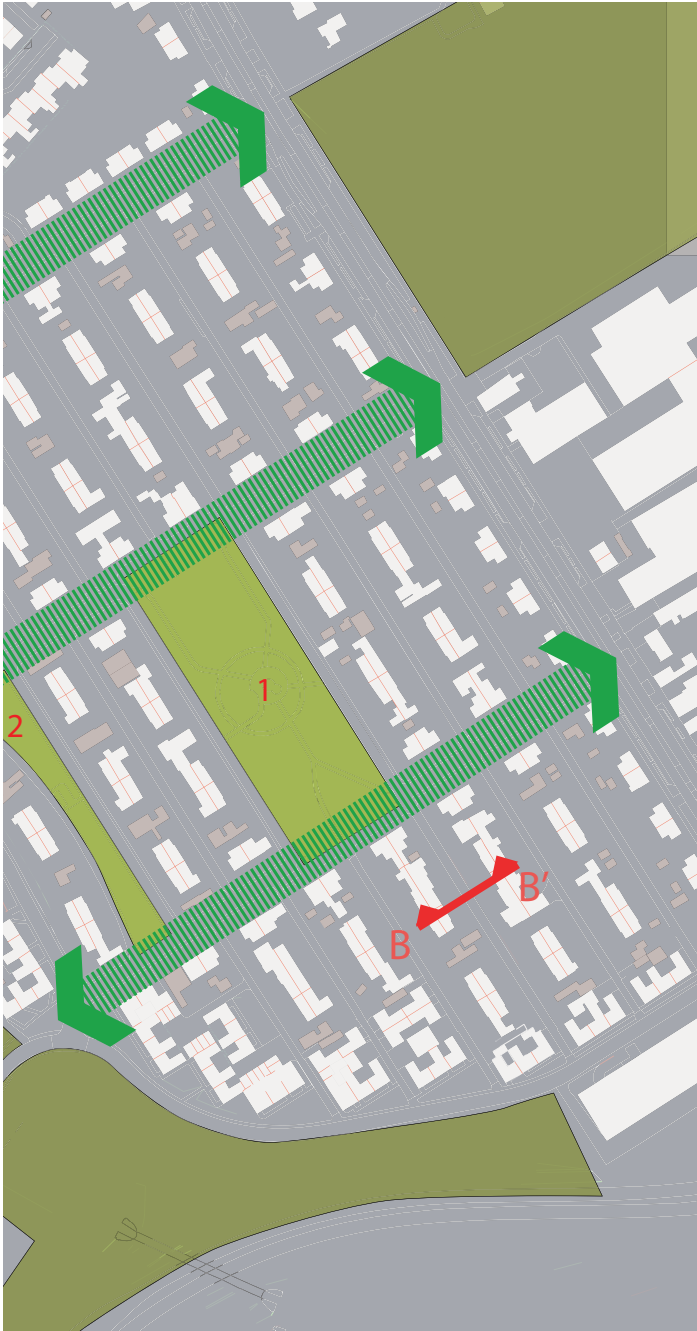




bestaand profiel woonstraat B-B'



nieuw profiel woonstraat B-B'



#### PROFIEL B-B' (RUG AAN RUG WONING)

Met de toepassing van de hiervoor toegelichte kwaliteitstaders ontstaat een aangepast profiel voor de woonstraten, waaraan het type rug-aan-rugwoning gelegen is. Op de linkerpagina is het bestaande profiel B-B' te zien. Daaronder is het nieuwe profiel getekend, dat ontstaat met toepassing van de uitbreiding aan het hoofdgebouw.