

BEELDKWALITEITS PARAGRAAF
HOEK MOLENBERGLAAN – ST. FRANCISCUSWEG HEERLEN

Janssen de Jong Projectontwikkeling

iNeX architecten

11.11.2013

INHOUDSOPGAVE:

	pagina
1.0 Inleiding	
1.1 Het plangebied; Kaart Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Heerlen 2011	3, 4
2.0 Ambitie	5
3.0 Criteria	
3.1 Algemeen	6
3.2 De woningen	6
4.0 Referentiebeelden	7

1.0 Inleiding

1.1 Het plangebied



Kaart Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Heerlen 2011

Ligging plangebied ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Het plangebied Hoek Molenberglaan – St. Franciscusweg omvat het terrein aan de ingesloten hoek tussen beide wegen tot aan de bestaande scheidingsmuur tussen het plangebied en het aangrenzende terrein van het Bernadinus College.

De locatie ligt als een open groene hoek grenzend aan de westzijde aan de sportzaal en aan de noord-zijde aan het sportterrein van het Bernadinus College.

Het terrein ligt ca. 0,40 meter onder het aangrenzende trottoir.

Vanaf de zuid-westzijde naar de noord-oostzijde is het hoogteverschil in het terrein ca. 1.0 meter.

Aan de overzijde van de locatie, zowel aan de zuidzijde als aan de westzijde zijn grote vrijstaande vooroorlogse woningen gesitueerd, allen met kap. De nokrichtingen zijn wisselend toegepast, zowel parallel als haaks op de as van de aangrenzende wegen.

De architectuur van de tegenoverliggende bebouwing is divers qua architectuurstijlen. Overwegend zijn de woningen uitgevoerd in rode baksteen en zijn de daken belegd met keramische pannen. Enkele woningen zijn wit gekeimd en enkele woningen zijn voorzien van een rieten kap.

Aan de westzijde van het plan is enige meters uit de erfgrans een sportzaal van het Bernadinus College gesitueerd, gebouwd in rode baksteen met een plat dak met een hoogte van ca. 5 meter.

Dit eerste deel van de Molenberglaan is de koppeling tussen de Akerstraat en de nieuwe rotonde, waarna deze als hoofdontsluiting verder loopt.

Zowel de St.Franciscusweg als de Molenberglaan zijn binnenstedelijke ontsluitingswegen.

Beide wegen ontmoeten elkaar in een rotonde waarop 4 wegen uitmonden, de zojuist genoemden, het vervolg van de Molenberglaan en de Bongaertslaan.

De Molenberglaan heeft aan beide zijden een bomenrij. Aan de locatiezijde staan op een brede openbare strook zeer fraaie kastanjbomen. De zijde van de St. Franciscusweg kent enkele groenelementen.



2.0 Ambitie

Aan het plan Hoek Molenberglaan – St. Franciscusweg ligt de ambitie ten grondslag om een hoogwaardig woon- en leefmilieu te realiseren zoals ook in de aangrenzende straten het geval is. Er zullen, net als in de directe omgeving, vrijstaande woningen worden gerealiseerd die qua architectuur aansluiten op de gebouwde omgeving.

Juist ook om het groene karakter van deze locatie te behouden wordt gekozen voor vrijstaande elementen welke op voldoende afstand van de erfgrans staan aan de straatzijde.

De locatie zal in lage dichtheid worden bebouwd middels hoogwaardige woningen met een levensloop bestendig programma als mogelijkheid.

De vormgeving van de woningen dient aan te sluiten bij de reeds gebouwde vooroorlogse bebouwing, welke veelal in de 'dertiger jaren stijl' is gebouwd.

3.0 Criteria

3.1 Algemeen

Naast de specifieke criteria per onderdeel, is tevens een aantal algemene beeldkwaliteitscriteria te noemen die voor alle woningen gelden.

- Voortuinen:

De voortuinen dienen overwegend onverhard ingevuld te worden, met veelal lage beplanting, uitgezonderd het gedeelte dat als toegang of parkeren is bedoeld. De voortuin moet dan ook overwegend groen van karakter zijn.

- Erfafscheidingen:

De overgang tussen het openbare en privégebied dient zorgvuldig vormgegeven te worden. Aan de straatzijde langs het trottoir dient een beukenhaag aangebracht te worden met een hoogte van ca. 0,75 m. Aan de achterzijde dient tussen de kavels onderling een hekwerk te worden aangebracht met een begroeiing en hoogte van ca. 1,80 m. De erfgrens aan de achterzijde wordt gevormd door de bestaande tuinmuur met een hoogte van ca. 2,0 m.

3.2 De woningen

- woningtype: vrijstaande woningen
- woningaantal: 3, 5 of 7 woningen
- rooilijnen: conform bestemmingsplan
- bebouwingshoogte: hoofdgebouw 2 woonlagen en een kap
bijgebouw 1 bouwlaag
- maximale goothoogte: 7,00m
- kapvorm: hellend dak, helling 45 – 60 graden
nokrichting hoekwoning parallel aan de richting naar de rotonde
nokrichting woningen langs wegen loodrecht op de aangrenzende straat
- erfafscheidingen: beukenhaag aan voorzijde hoogte ca. 0,75 m.
hekwerk met begroeiing aan achterzijde hoogte ca. 1,80 m.
- architectuurtypologie: 30'er jaren architectuur in harmonie met de bebouwde omgeving (zie de referentiebeelden)
- situering: aan beide zijden vrijstaand, echter de bijgebouwen met de zijgevel in de erf-grens, waarbij de hoofdmassa midden op de kavel is gesitueerd. Aan de linker- cq. rechterzijde mag een bijgebouw worden geplaatst, echter minimaal 3meter teruggeplaatst t.o.v. de rooilijn van de hoofdmassa.
Aan deze zijde is ook de oprit naar de eventuele garage gesitueerd.
Aan de vrije zijde dient 2 meter onbebouwd te blijven.
- materiaal en kleur: gevels: gebiedsgebonden materialisatie in donkerrode kleur als baksteen en deels stukwerk c.q. deels keimwerk, de baksteenkeuze in overleg met architect en welstandscommissie
eventueel plint in afwijkende materialisering
combinaties met andere materialen als hout, natuursteen, etc.
mogelijk indien de toegepaste kozijnen in kunststof uitgevoerd worden, dan zgn. renovatieprofilering toepassen.
dakbedekking hellend dak donkere holle pan.

4.0 Referentiebeelden

Onderstaande foto's van bestaande woningen dienen als referentiebeeld voor de toe te passen architectuur en de verschijningsvorm waarin gedacht wordt de gehele locatie te bebouwen.

