

Stedenbouwkundige visie

buro **DS**

Plantsoensingel Zuid 's-Heerenberg

Stedenbouwkundige Visie
Plantsoensingel Zuid 's-Heerenberg

Opgesteld door:
Buro Dwarstraat | Arjan van der Laan



Inhoud

1 Inleiding

2 Analyse huidige situatie

3 Uitgangspunten

4 Stedenbouwkundige modellen



1 | Inleiding

Aan de Plantsoensingel Zuid in 's Heerenberg liggen een aantal bedrijfslocaties, waaronder de vestigingen van Tornado meubelen en Otto Schmidt (deelgebied 1). Deels staan deze bedrijven leeg.

Bovendien ligt er een braakliggend stuk grond tussen het autobedrijf van Jan Nijland en het stadspark (deelgebied 2).

De gemeente Montferland wil graag weten welke mogelijkheden er zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de genoemde twee locaties.

In dit boekje wordt beschreven op welke manier de locaties ingevuld kunnen worden met woningbouw, welke uitgangspunten daarvoor gelden, en welke stedenbouwkundige modellen hierop van toepassing kunnen zijn.





2 | Analyse huidige situatie

Het overgrote deel van het centrumgebied van 's-Heerenberg kent nog een duidelijk historische sfeer. Veel monumentale panden en het eeuwenoude stratenpatroon geven het gevoel terug te zijn in de 18e en 19e eeuw. Karakteristiek voor dit historische deel zijn de stenige, smalle en besloten straatruimten die direct in contrast staan met de ruime groene wereld van de met bomen beplante wal die om de westkant van het centrum heen grijpt.

Het plangebied ligt aan de rand van het oude centrum.

Het betreft enkele bedrijfskavels kavels aan de Plantsoensingel Zuid (deelgebied 1) en een braakliggend stuk grond aangrenzend aan het park (deelgebied 2).

Aan de noordzijde van de Plantsoensingel Zuid is onlangs een nieuwbouwproject gerealiseerd met woningen en (maatschappelijke) voorzieningen. Het betreft een relatief kleinschalige bouw van maximaal twee lagen met een kap, aan smalle, autovrije straatjes. De woningen hebben geen voortuin. Het geheel past goed bij functie en sfeer van het historische centrum van 's Heerenberg.

Verder in oostelijke richting is de Plantsoensingel Zuid meer een gewone woonstraat. Vrijstaande woningen en korte rijtjes van geschakelde woningen, met soms fraaie en verfijnde architectuur bepalen hier het beeld.

Aan de westzijde, op de hoek met de Emmerikseweg, staan enkele vrijstaande panden met een monumentale uitstraling.



*Kleinschalige nieuwbouw in smalle
straatjes, voorgevel aan de straat*

*Dorpse uitstraling in het oostelijke
gedeelte van de Plantsoensingel Zuid.
Kleinschalige woningen met voortuinen*

opening in de kloostermuur

Kloostermuur

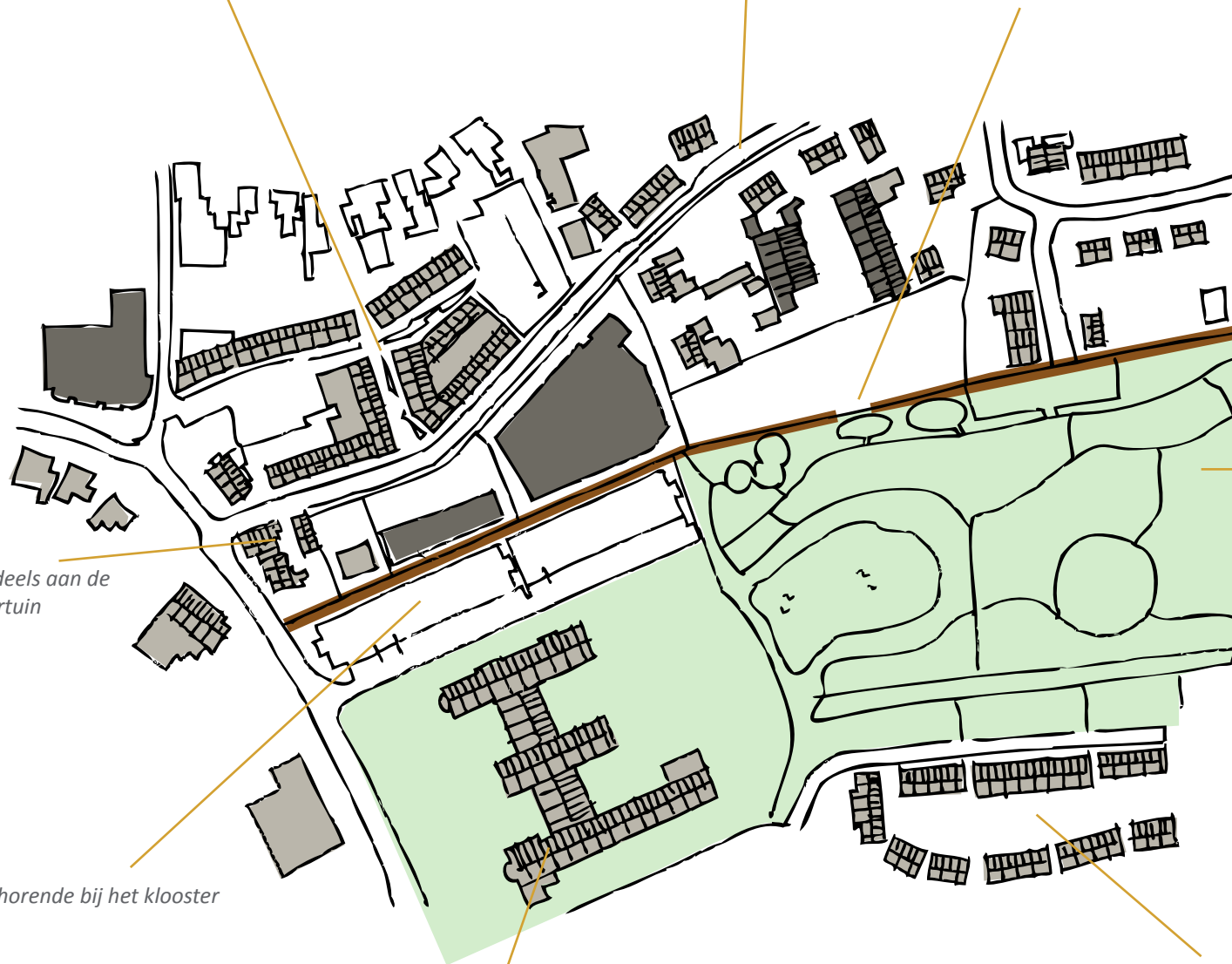
Stadspark

*Monumentale bebouwing, deels aan de
straat, deels met kleine voortuin*

Parkeerplaats behorende bij het klooster

klooster

Nieuwbouw, refererend aan kloosterhof



Ook deze panden zijn relatief kleinschalig, twee lagen met een kap, en staan dicht op de weg (kleine voortuin van enkele meters).

Aan de zuidzijde staat het voormalige klooster, gebouwd in 1910. Het klooster is een ontwerp van de Akense architect Max Keuchen (1843-1919). Hij liet zich inspireren door het Exerzitienhaus van de jezuïeten in Tisis, een stadsdeel van Feldkirch in Oostenrijk, vlak aan de grens met Liechtenstein. Het gebouw heeft een H-vormig grondplan en is opgetrokken in roodbruine baksteen.

Achter het klooster ligt de kloostertuin, het Stadspark. Dit park is openbaar toegankelijk. Een mooie gemetselde muur rondom het voormalige Kloosterterrein scheidt het plangebied van het Stadspark.

Het klooster is echter wel goed te zien vanuit de straatjes met nieuwbouw aan de noordzijde van de Plantsoensingel Zuid.



*nieuwe verbinding voor voetgangers,
tussen Stadspark en centrum*

muur als afscheiding richting Jan Nijland

zichtlijn richting klooster

muur in stand houden

*bebouwingsgrens als bebouwing Otto
Schmidt niet wordt gesloopt*



3 | Uitgangspunten

Volgens het Masterplan voor 's Heerenberg is het voor de ontwikkeling van de eerder genoemde locaties van belang om een “gewone” woonstraat te maken van de Plantsoensingel Zuid, waarbij bebouwing met een fijnere maat wordt teruggeplaatst voor de te slopen bedrijfsgebouwen.

Ook wordt aangegeven dat er een samenhang moet worden nagestreefd tussen het stadscentrum enerzijds en de nieuwe ‘woonwijk Gouden Handen’ anderzijds.

Aanvullende randvoorwaarden voor de bedrijfslocatie aan de Plantsoensingel Zuid zijn:

- bebouwing passend op de plek, relatief kleinschalig, in aansluiting op de rest van de straat;
- maximaal twee lagen met een kap, beperkte massa;
- nadruk op woningen voor senioren (levensloopbestendig);
- openhouden ruimte van waaruit het klooster zichtbaar is, zichtlijn respecteren;
- gemeentelijke parkeernorm van 1.5 parkeerplaats per woning, parkeren deels op straat, deels in hofje;
- goede ontsluiting richting braakliggend terrein (locatie 2), straatje begeleiden door woningbouw;
- verbinding maken met het park door een wandelroute door een nieuwe poort;
- faseerbaar bouwen, rekening houden met mogelijke

latere sloop van het gebouw van Otto Schmidt (en bestaande milieucontour van 10 meter van het bouwvlak).

Aanvullende randvoorwaarden voor de braakliggende locatie achter Jan Nijland zijn:

- bebouwing passend op de plek, relatief kleinschalig;
- appartementen in een open ruimte, maximaal drie lagen, of grondgebonden woningen aan de rand van maximaal één laag met een kap;
- oriëntatie bebouwing op het park of de groene voorruimte;
- nadruk op woningen voor senioren (levensloopbestendig);
- openhouden ruimte van waaruit de kloostertuin bereikbaar is;
- gemeentelijke parkeernorm van 1.5 parkeerplaats per woning, parkeren op het terrein oplossen;
- erfafscheiding maken richting Jan Nijland van minimaal 2.50 meter hoog;
- goede ontsluiting naar de Plantsoensingel Zuid.



4 | Stedenbouwkundige modellen

Er zijn verschillende stedenbouwkundige modellen opgesteld voor resp. de locatie Platsoensingel Zuid en het braakliggende perceel achter Jan Nijland. De modellen zijn gebaseerd op de randvoorwaarden zoals weergegeven in hoofdstuk 3.

Model 1 (Plantsoensingel Zuid)

In dit model wordt de sfeer van de oostelijk gedeelte van Plantsoensingel Zuid doorgezet in het plangebied. Dat betekent onder andere dat de bebouwing relatief kleinschalig is, en voorzien van een voortuin die grenst aan de openbare ruimte.

Op deze manier kunnen 15 geschakelde woningen worden gerealiseerd, in rijtjes van twee, drie of vier woningen. Aan de oostzijde zijn de woningen georiënteerd op het doodlopende straatje. De massa van de woningen bedraagt maximaal twee lagen met een kap. De beukmaat is 6.70 meter, waardoor de woningen levensloopbestendig gemaakt kunnen worden.

Het parkeren aan de voorzijde vindt plaats in een parkeerstrook evenwijdig aan de straat, met de mogelijkheid voor 15 parkeerplaatsen.

Aan de achterzijde komt een parkeerhof waar 18 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Het parkeerhof is toegankelijk via een wig tussen de bouwblokken. Vanuit de nieuwbouw aan de noordzijde van de Plantsoensingel is het klooster zichtbaar, vanwege deze opening tussen de gebouwen.

Aan het eind van het doodlopende straatje wordt een doorbraak richting het stadspark gerealiseerd. Om de wandelroute hier naar toe goed vorm te geven is een breed voetpad langs de weg gemaakt.

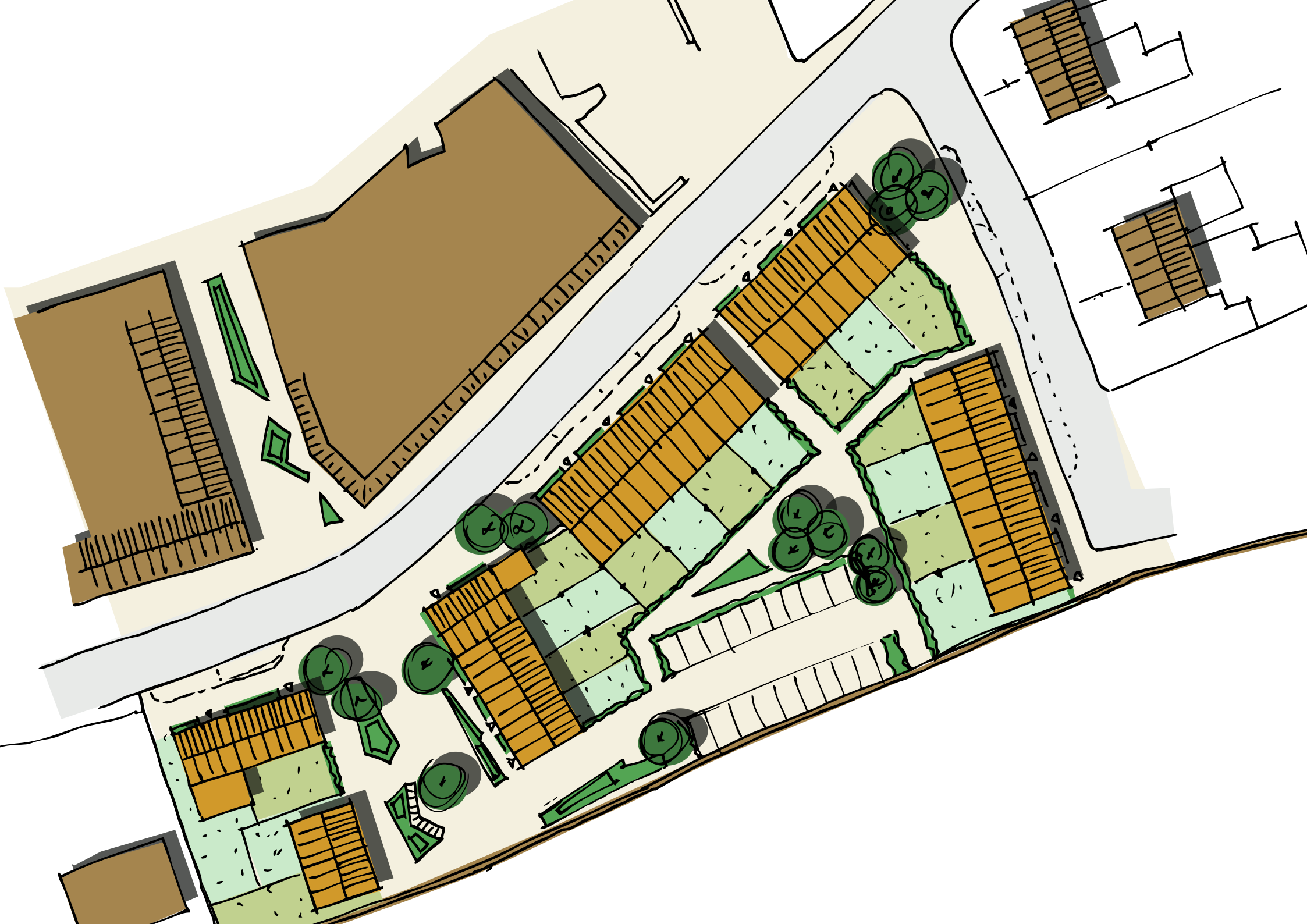
Het plan is gedeeld uitvoerbaar, ook zonder de sloop van het pand van Otto Schmidt kan een deel van het plan worden uitgevoerd (9 of 10 woningen kunnen in dat geval worden gerealiseerd).





Referenties Model 1 (Plantsoensingel Zuid)





Model 2 (Plantsoensingel Zuid)

In dit model wordt de sfeer van de noordelijke en westelijke gedeelte van Plantsoensingel Zuid doorgezet in het plangebied. Dat betekent onder andere dat de bebouwing relatief kleinschalig is, maar met een zekere stedelijke uitstraling omdat gevels direct aan de weg grenzen.

Op deze manier kunnen 18 geschakelde woningen worden gerealiseerd, in rijtjes van twee, drie of vier woningen. Aan de oostzijde zijn de woningen georiënteerd op het doodlopende straatje. Ter hoogte van de wig zijn de woningen georiënteerd op de pleinruimte.

De massa van de woningen bedraagt maximaal twee lagen met een kap. De beukmaat is deels 6.70 meter, maar er zijn ook enkele kleinere stadswoningen met een beukmaat van 5.40 meter. De brede woningen zijn levensloopbestendig, de stadswoningen zijn meer bedoeld voor starters. Beukmaten zijn overigens flexibel toe te passen, binnen de hoofdstructuur.

Het parkeren vindt plaats aan de Plantsoensingel Zuid, evenwijdig aan de straat (15 plaatsen) en in een hof aan de achterzijde van het bouwblok (20 plaatsen).

De parkeerplaats aan de achterzijde is bereikbaar via het plein tussen de bebouwing. Dit plein maakt het uitzicht op het klooster mogelijk, en wordt een prettige open ruimte waarop de woningen georiënteerd zijn. De groenelementen die in de

straatjes aan de noordzijde van het plangebied zijn aangelegd, worden ook in het plangebied gerealiseerd. Aansluitend aan het parkeerhof kan een kleine speelplek worden gerealiseerd.

De kloostermuur maakt deel uit van de openbare ruimte.

Geveltuintjes vergroten het groene en stadse karakter van het gebied.

Aan het eind van het doodlopende straatje wordt een doorbraak richting het stadspark gerealiseerd. Om de wandelroute hier naar toe goed vorm te geven is een breed voetpad langs de weg gemaakt.

Het plan is gedeeld uitvoerbaar, ook zonder de sloop van het pand van Otto Schmidt kan een deel van het plan worden uitgevoerd (10 of 11 woningen kunnen in dat geval worden gerealiseerd).



Referenties Model 2 (Plantsoensingel Zuid)





Model 3 (Plantsoensingel Zuid)

In dit model wordt de sfeer van de noordelijke gedeelte van Plantsoensingel Zuid doorgezet in het plangebied. Dat betekent onder andere dat de bebouwing relatief kleinschalig is en met de voorgevel naar de openbare ruimte is gericht. Bovendien ontstaat een netwerk van kleine informele straatjes die deels autovrij zijn. Er kunnen 18 geschakelde woningen en patiowoningen worden gerealiseerd, in rijtjes van twee, drie of vier woningen.

Aan de westzijde komt een blokje met vier kleinschalige stadswoningen van maximaal twee lagen met een kap en een variabele beukmaat. Deze woningen hebben aan de achterzijde een kleine stadstuin, en een geveltuintje aan de voorzijde. Ze grenzen deels aan de Plantsoensingel Zuid en deels aan een pleintje dat een informele functie krijgt met groen, bankjes en een route voor auto's die parkeren in het gebied.

De woningen aan de oostzijde van dit pleintje betreffen zes woningen van maximaal twee lagen met een kap en een beukmaat van 6.70 meter. Ze hebben een kleine achtertuin aangrenzend aan een pleinruimte en aan de voorzijde een geveltuintje. Deze woningen zijn levensloopbestendig.

Aan de oostzijde staan vier kwadrant woningen. Deze woningen zijn alzijdig georiënteerd, en bestaan uit één laag met een kap. Het zijn royale seniorenwoningen met een beukmaat van 10 meter en een oppervlakte van 100 m². Ook deze woningen

hebben een kleine (voor)tuin, aangrenzend aan een pleintje.

Tegen de kloostermuur staan vier patiowoningen van 10 bij 15 meter. Deze woningen hebben één laag, eventueel voorzien van een kap. Aan de voorzijde hebben ze een geveltuintje.

Het parkeren aan de voorzijde vindt plaats in een parkeerstrook evenwijdig aan de straat, met de mogelijkheid voor 19 parkeerplaatsen. Aan de achterzijde komt een parkeerhof waar 9 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Het parkeerhof is toegankelijk via een pleintje tussen de bouwblokken. Dit plein biedt tevens zicht op het klooster. De kloostermuur maakt deel uit van de openbare ruimte.

De pleinruimtes worden informeel ingericht. De groenelementen die in de straatjes aan de noordzijde van het plangebied zijn aangelegd, worden ook in het plangebied gerealiseerd. Tuinen die grenzen aan de pleinruimte krijgen een lage haag als afscheiding.

Aan het eind van het doodlopende straatje wordt een doorbraak richting het stadspark gerealiseerd. Om de wandelroute hier naar toe goed vorm te geven is een breed voetpad langs de weg gemaakt.

Het plan is gedeeld uitvoerbaar, ook zonder de sloop van het pand van Otto Schmidt kan een deel van het plan worden uitgevoerd (10 woningen kunnen in dat geval worden gerealiseerd).



Referenties Model 3 (Plantsoensingel Zuid)





Model 4 (braakliggende grond)

In dit model worden 12 appartementen gerealiseerd die vrij staan in een parkachtige groene ruimte, en zijn georiënteerd op het kloosterpark.

Het gebouw is maximaal drie lagen hoog.

De ontsluiting vindt plaats via de westzijde. Daar worden ook de parkeermogelijkheden gesitueerd. Auto's kunnen bij de entree van het appartementengebouw stoppen voor laden en lossen, maar kunnen alleen parkeren op de centrale parkeerplaats.

De parkachtige ruimte krijgt deels groene groenelementen die ook in de straatjes aan de noordzijde van de Plantsoensingel Zuid zijn aangelegd.

Via een gat in de kloostermuur is het kloosterpark bereikbaar.

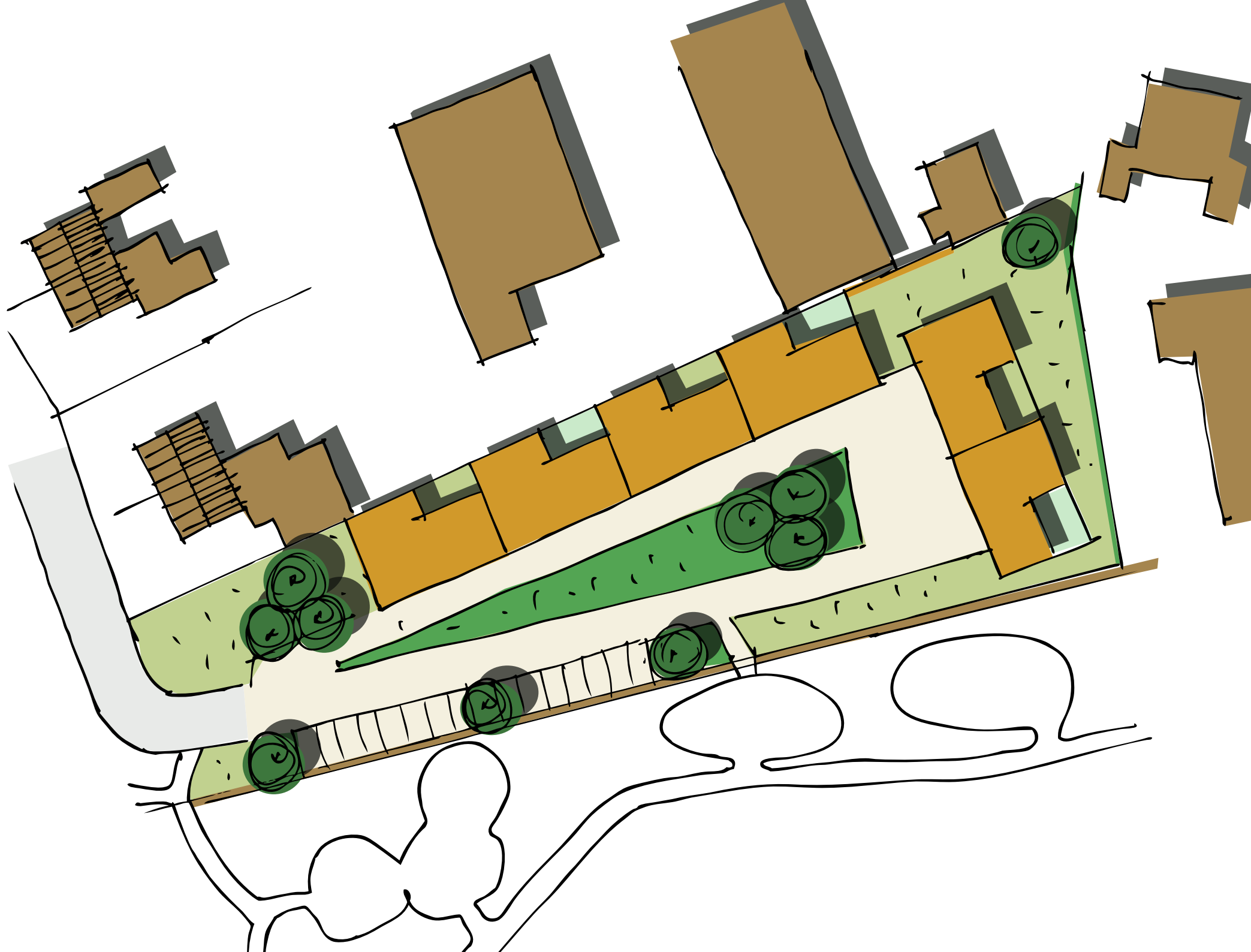
Aan de noordzijde wordt een muur gemetseld van minimaal 2.50 meter hoog. Deze muur dient als afscherming van het geluid van de bedrijfsruimte aan de noordzijde van het plangebied. Deze muur kan van baksteen worden gemaakt met speciale specie, waardoor er plantjes in kunnen groeien. De muur kan overigens ook in de vorm van een schanskorf worden opgericht.

Tegen de muur worden bergingen gebouwd.



Referenties Model 4 (braakliggende grond)





Model 5 (braakliggende grond)

In dit model worden 6 patiowoningen gerealiseerd die langs de rand staan van een plein met een groene inrichting. Ze zijn georiënteerd op het plein. De bebouwing is maximaal één laag met eventueel een kap.

De parkachtige ruimte krijgt deels groene groenelementen die ook in de straatjes aan de noordzijde van de plantsoensingel Zuid zijn aangelegd.

Aan de noordzijde wordt een muur gemetseld van 2.50 meter hoog. De woningen maken daar onderdeel van uit, het is hun achtergevel. De buitenruimte sluit er op aan.

De ontsluiting vindt plaats via de westzijde. Daar worden ook de parkeermogelijkheden gesitueerd. Auto's kunnen bij de entree van de patiowoningen stoppen voor laden en lossen, maar kunnen alleen parkeren op de centrale parkeerplaats.

Via een gat in de kloostermuur is het kloosterpark bereikbaar.



Referenties Model 5 (braakliggende grond)



