

Beeldkwaliteitplan

Park Hoogveld HEERLEN



Beeldkwaliteitplan

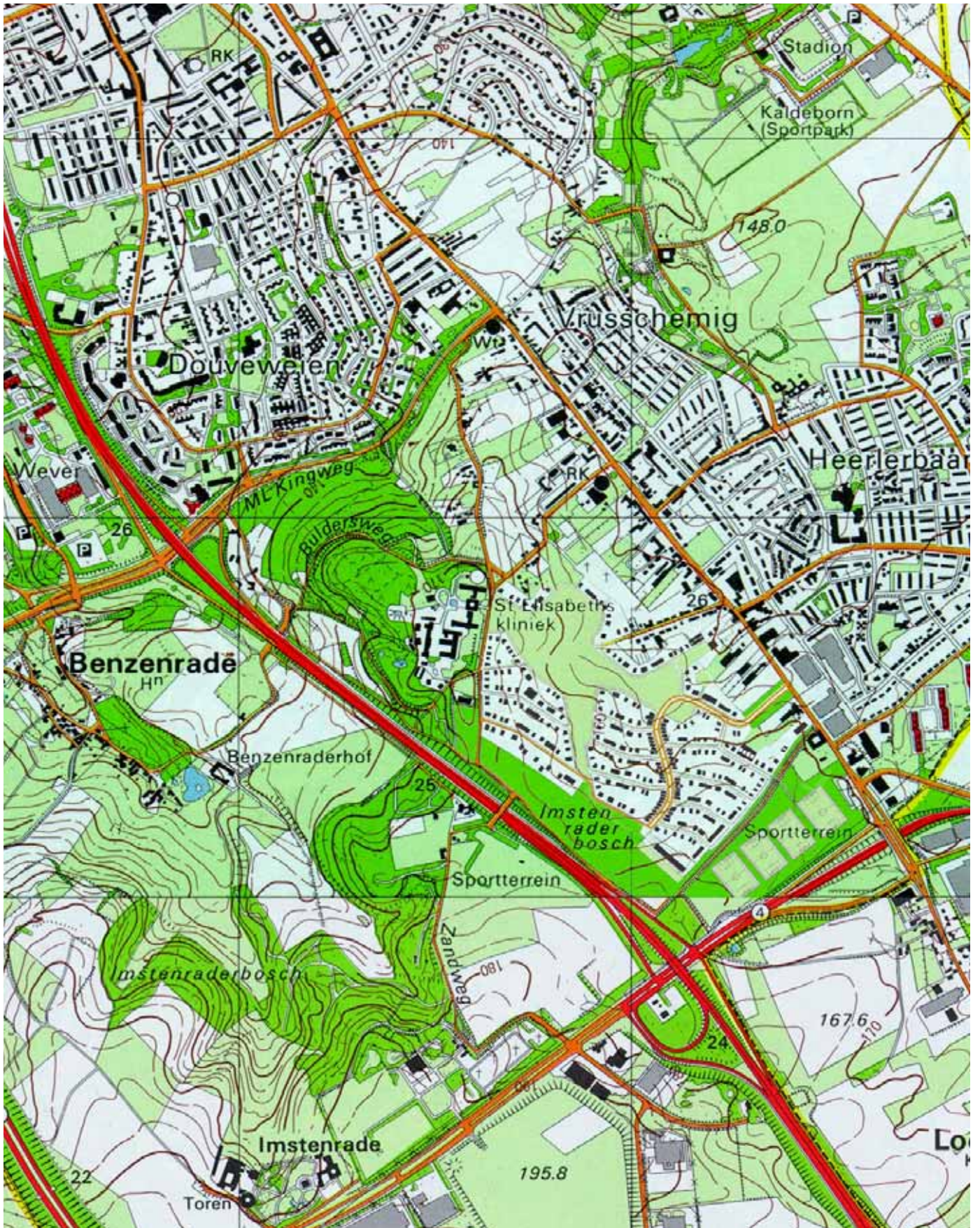
Park Hoogveld HEERLEN

Hoogveld Heerlen bv

Gemeente Heerlen

West 8 landscape architects & urban planners bv

september 2003



Inhoud

Inleiding	6
Supervisie door Q-team	9
Stedenbouwkundig ontwerp	11
Uitgangspunten voor architectuur	23
Paspoorten	48

Inleiding

Op de grens van de stad en het landschap wordt de wijk Park Hoogveld ontwikkeld met een sterke nadruk op een totaalontwerp van groenvoorzieningen, infrastructuur en bebouwing. Het plangebied grenst aan de Heerlerbaan, Imstenraderweg en de N281.

AMBITIE

Uitdaging voor Park Hoogveld is het ontwikkelen van een woonwijk voor ca. 450 woningen die het kwalitatief wonen in Heerlen versterkt. De unieke landschappelijke kenmerken van de locatie met typerend Limburgs reliëf, bosranden en het monumentale gebouw van de voormalige Vroedvrouwenschool moeten daarbij behouden blijven en benut worden. Het stelsel van wandelpaden en holle wegen die dienen als uitloopgebied voor de stedeling wordt versterkt. Er zijn veel mogelijkheden om niet-uitgeefbaar terrein aan te sluiten op de landschappelijke en ecologische hoofdstructuur.

Bovenal is de opgave het maken van een kwalitatief hoogwaardig woongebied dat een nieuw icoon voor Heerlen kan zijn.

BEELDKWALITEIT

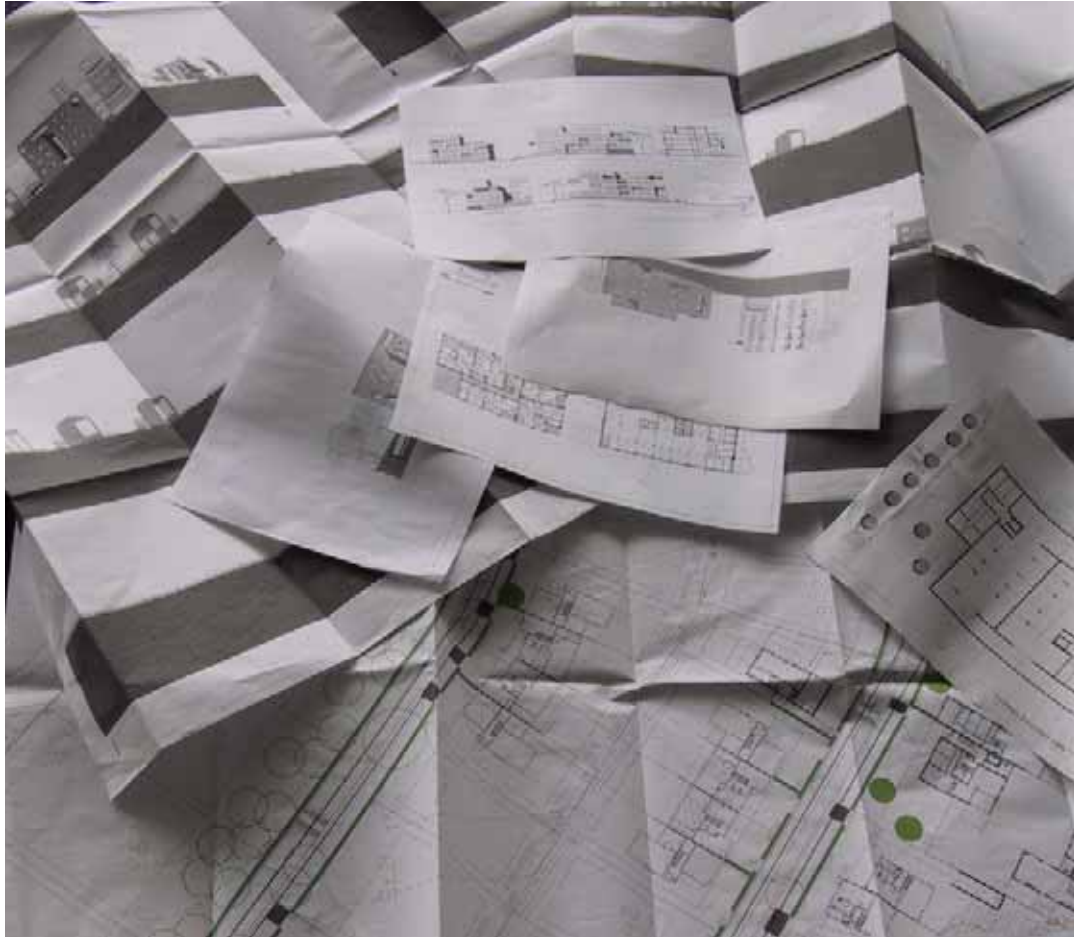
Dit beeldkwaliteitplan is een document waarin uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen worden vastgelegd. Ingegaan wordt op de beeldkwaliteit van de architectuur en de wijze waarop het beoogde kwaliteitsniveau bereikt en gehandhaafd kan worden. Aan de basis

van het beeldkwaliteitplan staat het definitief stedenbouwkundig ontwerp Park Hoogveld.

Naast dit beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan wordt voor fase 1 een massastudie gemaakt schaal 1:250 met de voorstellen voor de appartementen, de projectmatige woningen, aangevuld met de woningen op de vrije kavels. Wat ontstaat is een beeld van een gehele buurt waarin de afwisseling in de condities voor de woningen leesbaar is.

... in de rooilijn of naar achteren, woning links of rechts op de kavel, woningen met noord- of zuidtuinen, woningen met extra hoogte, woningen met bijzondere architectuur, woningen aan de straat, aan het park, woningen markant in het zicht of juist uit het zicht, woningen met een hoekraam of een erker ...

Voor iedere kavel is op deze manier een checklist samen te stellen met eigenschappen en randvoorwaarden voor de woningen. Alle ontwerpen dienen te voldoen aan de algemene bestemmingsplanvoorschriften, maar plaatsgebonden gegevens zullen tevens richtinggevend worden in het woning- en terreinontwerp. Deze gegevens zijn vastgelegd in kavelpaspoorten. Deze sterk kavelgerichte benadering is de goede basis om naast toetsend ook sturend en inspirerend te opereren.



Supervisie door Q-team

Het stedenbouwkundig plan voor Park Hoogveld legt de basis voor een rijk geschakeerde woonwijk waarin iedere woning een aanwinst is en iedere bijzondere woonwens een welkome aanvulling.

De deelnemende architecten wordt gevraagd te reageren op de bijzondere eigenschappen van hun (specifieke) kavel zoals die zijn omschreven in de kavelpaspoorten. De geformuleerde kaders bieden veel ruimte en mogelijkheden voor individuele wensen en keuzes. Om deze kwaliteit te bereiken worden de ontwerpen van de woningen gesuperviseerd. In de vorm van persoonlijke begeleiding worden de nieuwe bewoners en hun architecten en de architecten van de projectmatig te realiseren woningen aangemoedigd om een interpretatie te geven aan de geformuleerde randvoorwaarden en zo bij te dragen aan de rijke schakering.

Daarnaast dient supervisering voor de overdracht van kennis over het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de paspoorten en voor het bereiken van noodzakelijke afstemming en de gewenste samenhang binnen Park Hoogveld.

Voor deze supervisie wordt een Q(uality)-team samengesteld wat in eerste instantie bestaat uit de ontwerper van het plan, een gedelegeerde van de welstandscommissie en een stedenbouwkundige van de gemeente Heerlen, die met een persoonlijke benadering de verschillende architecten sturend en inspirerend begeleiden in het project.

In een aantal stappen treedt het Q-team toetsend op en geeft uiteindelijk het welstand oordeel af op de ontwerpen.



Stedenbouwkundig ontwerp

Vertrekpunt van het stedenbouwkundig ontwerp is het bouwen van een wijk als contramal van een landschappelijke structuur die nauw verbonden is met de continue reeks van bossen. Een samenhangend geheel van eikenhaagbeukenbos met soortenrijke randen vormt een ecologische zone van uitzonderlijke kwaliteit. De aaneensluiting doet een corridor ontstaan die buitengebied en stedelijk gebied met elkaar verbindt. Wandelroutes komen hierbij tot hun recht en leggen een link tussen de woningen en de uitlopers van het landschap.

HET PARK, DE GROENE CONTRAMAL

Het centrale deel van de groenstructuur krijgt de vorm van een park. Dit park heeft een veelheid van functies. Naast de ecologische en functionele eenheid die het maakt met de omliggende bossen is het een sterk beeldbepalend element dat gekoppeld is aan de voormalige vroedvrouwenschool. Daarnaast is het met tentakels sterk verankerd in zijn omgeving waardoor entrees tot Park Hoogveld en routes door het gebied weldadig groen zijn.

In het groengebied zullen de twee holle wegen worden geconserveerd die voor het grootste deel alleen toegankelijk worden gesteld voor voetgangers en fietsers.

De verschillende onderdelen in het groen zijn met looproutes aan elkaar verbonden, waar bewoners kunnen wandelen en hun ommetjes kunnen maken.



BEELD VAN DE CASCADEWEG

ZICHTBARE WATERHUISHOUDING

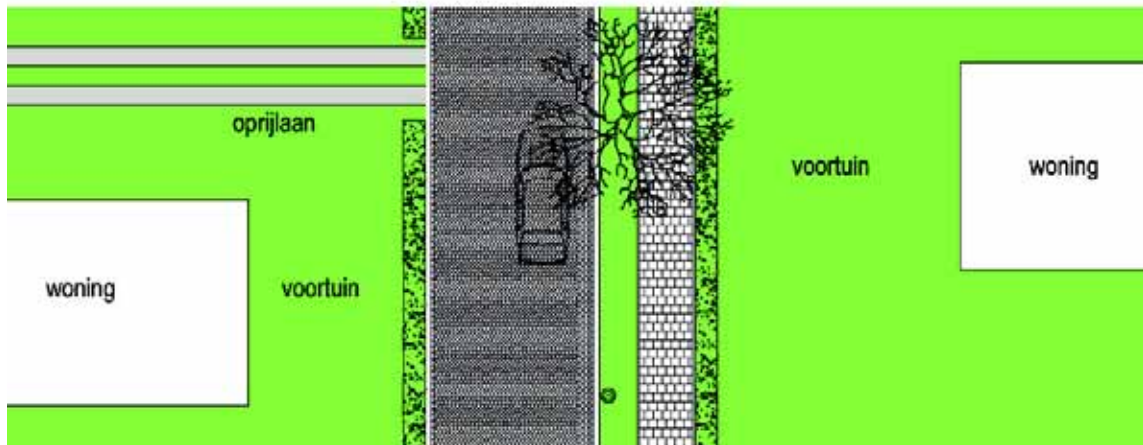
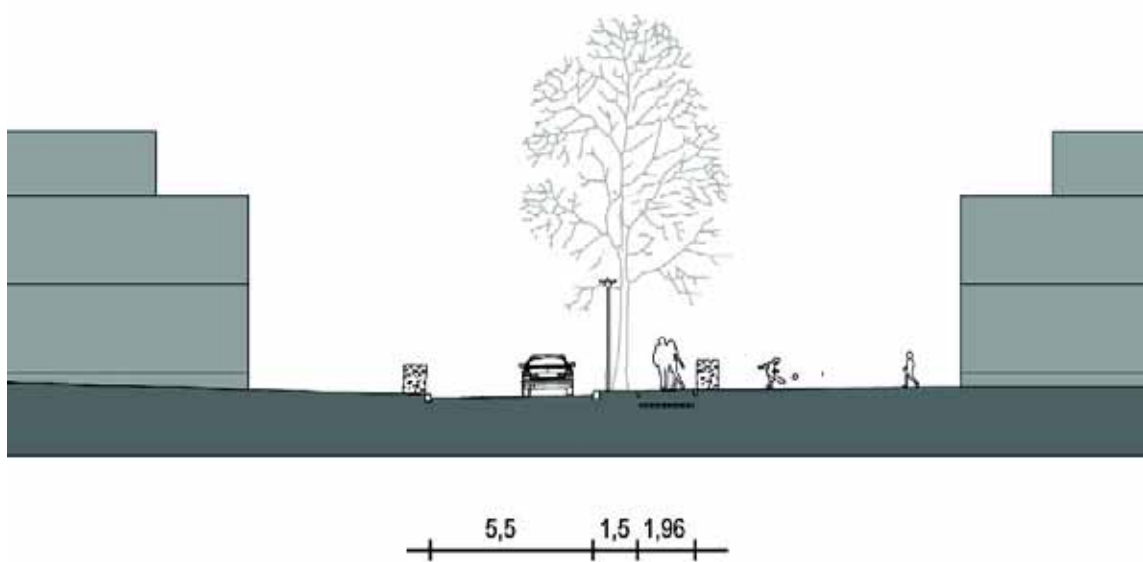
Binnen het plan zijn het reliëf en de waterhuishouding andere bepalende gegevens voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het verkavelingsplan is zo opgesteld dat de bebouwing en de straten de hoogtelijnen volgen en alles in het werk wordt gesteld het in het gebied vallende water zo lang mogelijk in buffers vast te houden. De kavels krijgen geen regenwateraansluiting. Het regenwater dient op eigen kavel opgevangen, geïnfiltreerd en hergebruikt te worden. Het overtollige regenwater uit de straten verzamelt zich en stroomt af naar een centrale afvoer. De afstroming kan symbolisch zichtbaar gemaakt worden in een cascade, een bijzonder element in de openbare ruimte. Het afgevoerde water leidt naar "laagten" met grote buffercapaciteit gelegen in het laagste deel van het park. Om te voorkomen dat bij extreme weersomstandigheden wateroverlast ontstaat bij lager gelegen woondelen wordt een overstort aangelegd van het waterbassin naar de Heerlerbaan.

In het noordelijk deel van Hoogveld dat qua reliëf is afgesneden van de rest door de (holle) Ridderweg wordt het water via stromen in het park afgevoerd naar andere bassins.

WONEN IN BUURTEN

Het gestelde woonprogramma wordt in een aantal buurten geclusterd, zodanig dat een groot deel van de woningen (direct of indirect) aan de parkrand grenst. Hierdoor speelt het landschap de cruciale rol en wordt een karakteristiek woonmilieu gemaakt. De buurten spelen een rol in de fasering, de schaal en de oriëntatie in Hoogveld.

In Park Hoogveld komen de volgende woningtypes voor: vrijstaande woningen, dubbele villa's, geschakelde woningen, cascadowoningen, patiowoningen, appartementen.



PROFIEL VAN EEN WOONSTRAAT IN PARK HOOGVELD

De woningen komen voor in een zo ver als mogelijk doorgevoerde mix van projectmatige kavels en vrije kavels. Elk van de woningtypes speelt een eigen rol in de afwisseling en leesbaarheid van het stedenbouwkundig ontwerp.

VERKAVELING, PARK HOOGVELD ÉÉN WIJK

Uitgangspunten voor de verkaveling is de eenheid van Park Hoogveld, de afwisseling in de bebouwing en de natuurlijke wijze waarop de wijk is opgenomen in het (nieuwe) landschap, ontsloten via de Cascadeweg.

Een groot deel van de ca. 450 woningen die in Hoogveld gerealiseerd zullen worden grenzen direct aan het park of het bos. Deze woningen maken de grens van het park tot een statige en representatieve rand. De woningen hebben een duidelijk gezicht naar het park en zijn waar mogelijk in de hoogte ontwikkeld. De rooilijn ligt hier 5 meter van de kavelgrens (opstelstrook voor auto's altijd minimaal 6 meter). Aan de parkrand wordt een aantal dubbele villa's gerealiseerd die de rand meer massa geven.

Een ander deel van woningen bevindt zich in de woonstraten die uitlopen in het park. In tegenstelling tot het statige en weidse wonen aan het park hebben deze straten een besloten en intiem karakter. De rooilijn ligt hier 6 meter uit de kavelgrens. Hierdoor ontstaat afwisseling in de straat, is de straat groener en hebben deze woningen een andere verhouding tot de straat en de tuin. De woonstraten zijn overzichtelijk en kennen door de hele wijk met hetzelfde profiel. In tegenstelling tot de parkrand worden ze vormgegeven als een begrensde en intieme ruimte. Daarvoor is de lengte van de meeste straten beperkt. Dit effect wordt versterkt door het knikken van het laatste gedeelte van de straat. De hoekwoningen staan in de rooilijn van twee straten; ze maken onderdeel uit van de parkrand en ze begrenzen de ruimte van de woonstraten. De appartementsgebouwen en in mindere mate de geschakelde woningen functioneren als oriëntatiepunten in de stedenbouwkundige structuur.



WOONSTRAAT MET EEN KNIK

KAVELS DRAGEN BIJ AAN EEN GROENE EN OPEN WIJK

Door de vrijstaande woningen asymmetrisch op de kavel te plaatsen en de entree opzij aan de ruime kant te positioneren ontstaat diepte in de kavels en staan de woningen in de tuin.

De vrijstaande woningen zijn haaks ten opzichte van de straat geplaatst, hebben een enkelvoudig hoofdvolume en zijn vaak niet breder dan 40% van de frontbreedte van de kavel (8 meter breedte is als minimum toegestaan) waardoor een open en ruim karakter van de verkaveling gewaarborgd is. (zie pagina 37)

Op iedere kavel bevindt zich bovendien een tweede rooilijn op 6 meter achter de voorgevel. Voor deze lijn is het verboden aanbouwsels aan de woningen toe te voegen of schuttingen te bouwen. Achter de tweede rooilijn bestaat grotere vrijheid.

Voor de hoekkavels zijn specifieke woningtypes ontwikkeld. Uitgangspunt van deze types is een dubbele oriëntatie van de woning en een daaraan gerelateerde dubbele voortuin die ervoor zorgt dat de straathoek openblijft.

ERFAFSCHIEDINGEN EN OPENBARE RUIMTE IN ÉÉN HAND

Veel aandacht wordt besteed aan de vormgeving van de overgang van de openbare ruimte naar de privé-tuin. De erfafscheidingen dienen daarom door de hele wijk heen aangelegd te worden met een haag.

De paden en wegen in het park zijn afzonderlijk vormgegeven, met een eigen materialisering, detaillering en inrichting.

Het is van belang dat de verschillende inrichtingselementen zoals de cascade, goten, muurtjes en de centrale openbare ruimte in een hand worden vormgegeven en uitgewerkt.



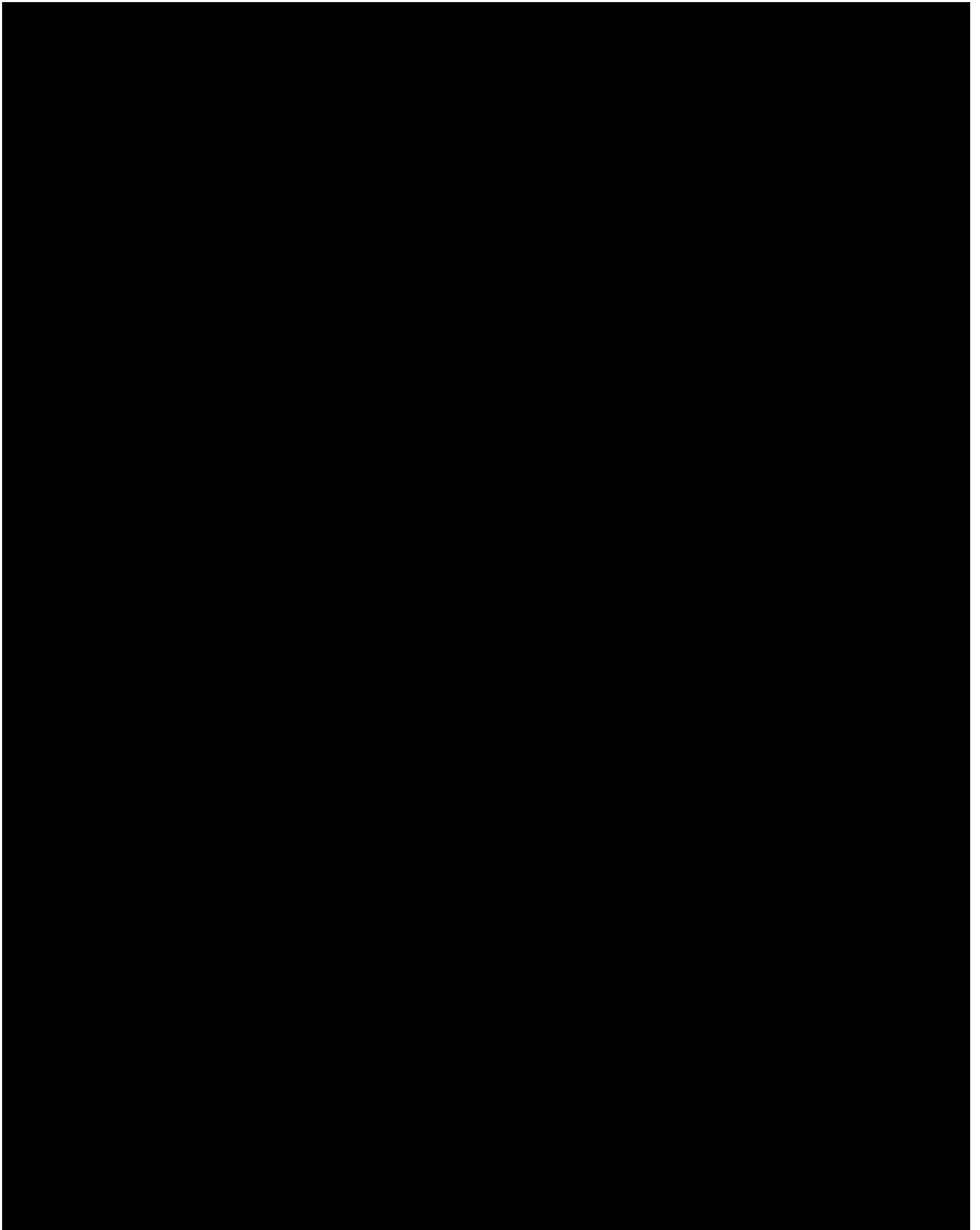
WONINGEN ZORGEN VOOR VARIATIE EN RIJKDOM

De afwisseling van vrijstaande en geschakelde woningen zorgt voor een beeld dat niet een matig gemiddelde is, maar laat juist een afwisseling ontstaan tussen ruime en kleinere kavels. Op deze manier worden ook de verschillende woningtypes (appartementengebouwen, geschakelde woningen, dubbele villa's en vrijstaande woningen) bewust ingezet voor een groen en ruim Park Hoogveld, creëert het herkenbare plekken in de verkaveling en worden de afzonderlijke eigenschappen van de woningtypes benut. Zo komen bijvoorbeeld de grote kavels op de hoeken van de straten om open hoeken te krijgen, of worden geschakelde woningen op de knik van de straten geplaatst als een duidelijke beëindiging van zichtlijnen, etc.

Er wordt een mix voorgesteld tussen projectmatige en vrije kavels. In Park Hoogveld zullen ongeveer 330 woningen projectmatig gebouwd worden, de overige 120 zullen als vrije kavel op de markt worden gebracht. In iedere straat komen beide voor, waarbij de clustering van projectmatige woningen in veel gevallen via de achtertuinen gemaakt wordt. Hierdoor wordt voorkomen dat een straat in z'n geheel projectmatig wordt. De architecten van de projectmatige woningen ontwerpen niet meer dan ongeveer 10 tot 15 woningen, verdeeld over verschillende straten en/of types.

In de verkaveling is een aantal bijzondere kavels aangewezen die om hun bijzondere ligging, grootte of anderszins om woningen vraagt met een bijzondere architectuur die zeer specifiek zijn voor een bepaalde kavel of bewoner.

In het algemeen wordt gesteld dat het exterieur van de woningen een zorgvuldig gekozen ornamentering dient te hebben in de vorm van speciaal gekozen balkonhekjes, trappen, erkers, etcetera. Ook de vormgeving van bijvoorbeeld de entree, de goten en de daklijsten geven uitdrukking aan het vakmanschap van de architect en de specifieke benadering van het woningontwerp in Park Hoogveld.



Fasering

De bouw van Park Hoogveld zal gefaseerd worden uitgevoerd. Het bouwen van de woningen zal zich in vijf fases voltrekken. Het is van groot belang dat de eenheid van de wijk niet verwaterd naarmate het ontwikkelingsproces vordert. De verschillende fasen mogen niet in de wijk afleesbaar zijn. Hiertoe is het noodzakelijk dat van iedere fase elementen worden meegenomen naar de volgende fase.

Ten behoeve van het ontwikkelen van voortschrijdend inzicht worden een aantal momenten ingelast waar de opgedane ervaringen worden geëvalueerd zodat ze ten goede kunnen komen aan het vervolg van het project. De samenhang in de wijk moet hier echter wel het voornaamste uitgangspunt vormen. Aanpassingen en koerswijzigingen moeten in de geest van de uitgangspunten van het project gemaakt worden.



TREFFENDE REFERENTIE VAN EEN TYPISCHE PARK HOOGVELD WONING

Uitgangspunten voor architectuur

Van de woningen in Park Hoogveld wordt verwacht dat ze bijdragen aan het groene en open karakter van de wijk. Ook dienen zij door het volgen van de uitgangspunten de herkenbaarheid en de eenheid van Park Hoogveld te ondersteunen.

Voor de architectuur van zowel de projectmatig als de vrij te realiseren woningen geldt daarom een aantal algemene uitgangspunten:

- De kavelinrichting bepaalt mede de kwaliteit van het plan (p. 25)
- de woningen hebben een enkelvoudig volume (p. 27)
- de woningen hebben een royale entree (p. 29)
- de woningen hebben een dak (p. 33)
- de woningen zijn gebouwd met hoogwaardige materialen (p. 35)

Zoals eerder beschreven draagt ieder woningtype op een eigen manier bij aan de compositie van de wijk:

- de vrijstaande woningen zijn smal en diep (p. 37)
- meerdere woningen vormen samen 1 gebouw (p. 39)
- appartementen zijn bakens in het plan (p. 41)
- cascadowoningen zijn een "Gesamtkunstwerk" (p. 43)
- patiowoningen stralen intimiteit uit (p. 45)
- bijzondere woningen (p. 47)

De uitgangspunten worden geïllustreerd met behulp van referentiebeelden.

Deze beelden dienen alleen geïnterpreteerd te worden in relatie tot het thema waarop ze betrekking hebben. **Het is niet zo dat iedere afgebeelde woning in alle opzichten voldoet aan de karakteristiek van de ideale Park Hoogveld woning.**



De kavelinrichting bepaalt mede de kwaliteit van het plan

De inrichting van de kavel bepaalt voor een belangrijk deel het aanzicht van de wijk. Het werken met hoogteverschillen, de kavelfafgrenzing en de opvang van regenwater zijn hierbij belangrijke onderwerpen.

In de kavelpaspoorten zijn de hoogtes aangegeven die maatgevend zijn. Voor de tuinen geldt dat slechts beperkt verandering in het plaatselijke maaiveld aangebracht mag worden. De bedoeling is dat er tussen de kavels geen hoogtesprongen ontstaan, waardoor de verschillende kavels vloeiend in elkaar overlopen. Direct rond de woning zijn hoogtesprongen in het terrein plaatselijk toegestaan ten behoeve van de inpassing van de entree van de woning, de garage en een terras direct aan de woning.

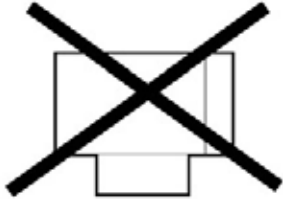
Waar het reliëf hiertoe aanleiding geeft is het aan te bevelen de vloer van de begane grond aan de straatzijde boven straatniveau op te tillen. Dit gegeven komt ook tot uiting in de architectuur door een (plaatselijk) overstek van de begane grondvloer. Ook kan het optillen aanleiding geven tot het bijzonder vormgeven van de plint van de woning (natuursteen, kleurverschil, andere grofheid van de steen). De entree van de woning bevindt zich in die gevallen op het verhoogde begane grond niveau en benadrukt het wonen op stand in een parkachtige omgeving. Het optillen van de begane grondvloer geeft de woning meer privacy en maakt het mogelijk de kelder als volwaardige verdieping (met daglichttoetreding, uitzicht en een buitendeur) te ontwikkelen.

Ook tuinafscheidingen zijn zeer bepalend voor het aanzien van de wijk. Afscheidingen met hagen of andere vormen van beplanting verdienen de voorkeur. Eventueel in combinatie met een metalen hekwerk ter ondersteuning van beplanting. Wel is een gedeeltelijke afscheiding met muurtjes in bij de woning passende materialen mogelijk. Voor de voortuinen wordt gestreefd naar een zo open mogelijk beeld met solitaire bomen, zodat het straatbeeld groen en ruimtelijk oogt. Uitgangspunt is een zo groen mogelijk aanzien van de wijk.

Voorts moet de individuele bewoner zorgdragen voor de aanleg van infiltratievoorzieningen, daar waar dit nodig is om te voorkomen dat water van het eigen perceel afvloeit naar één van de buurpercelen.



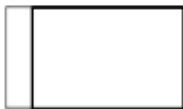
De woningen hebben een enkelvoudig volume



SAMENGESTELD VOLUME

Eenvoud en eenvormigheid zijn uitgangspunt voor het ontwerp van het volume van de woningen. Op basis hiervan kan een verfijning plaatsvinden waarin geanticipeerd wordt op specifieke karakter van een bepaalde kavel en op specifieke wensen van bewoners. Met eenvoud enerzijds en verfijning anderzijds wordt het doel van een homogene wijk met specifieke eigenschappen per woning bereikt; een enkelvoudig en rechthoekig bouwvolume biedt de gelegenheid variatie aan te brengen per woning zonder dat het totaalbeeld van de wijk onsamenhangend wordt.

De woningen aan de parkrand zijn in de regel statig en verticaal, ze hebben een gezicht naar het park en staan op vijf meter uit de voorkant van de kavel. Het merendeel van de woningen hier is drie verdiepingen hoog. Ter plaatse van de voorgevel is de ruimte tussen de woningen breder dan de woning zelf.

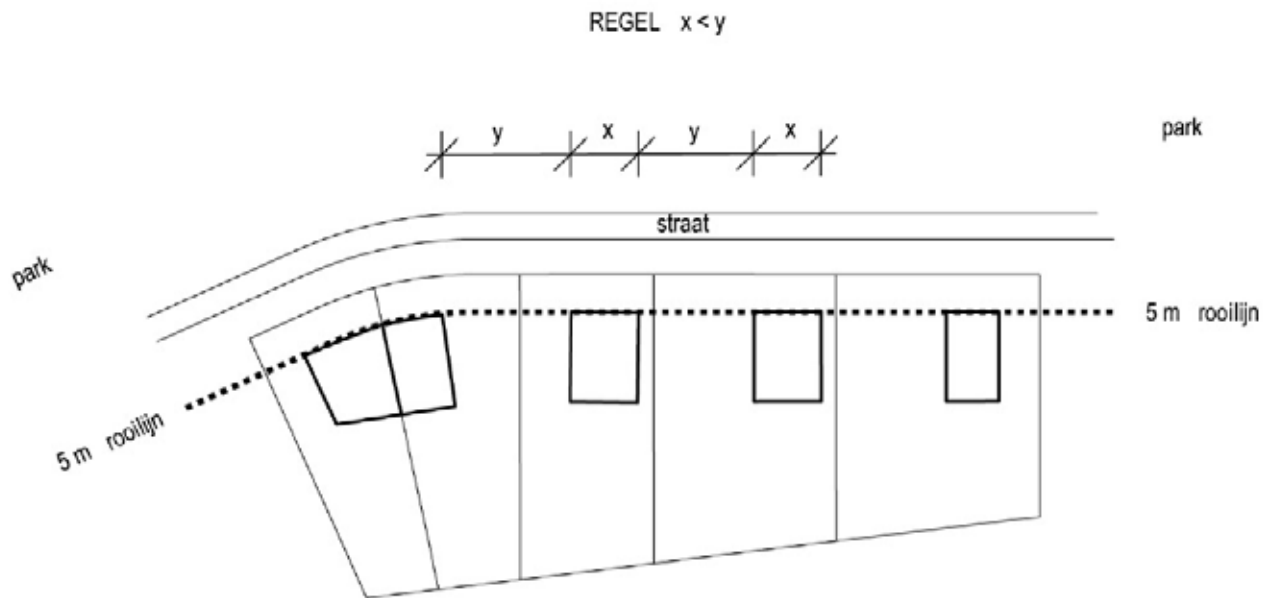


*VOORBEELDEN VAN
SPARINGEN UIT HET VOLUME*

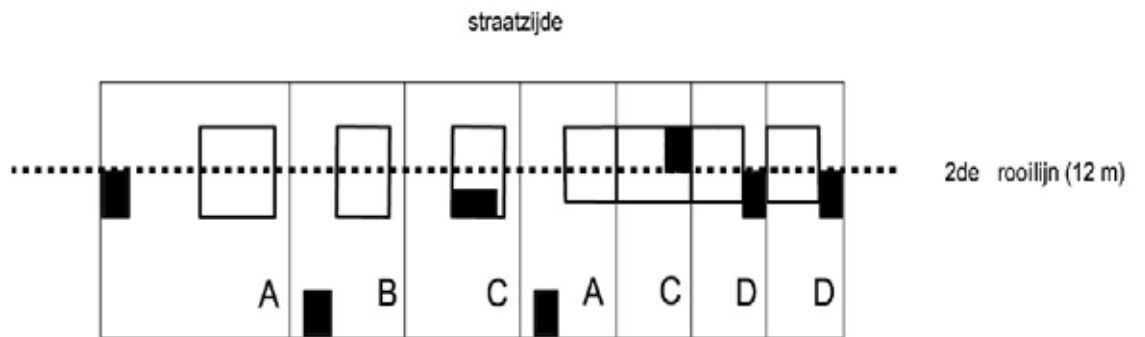
Elke woning in Park Hoogveld heeft de mogelijkheid van een garage op de eigen kavel, maar bij vrijstaande woningen is het niet toegestaan de garages tegen het hoofdbouwvolume aan te plaatsten. In plaats daarvan bestaan er voor de positionering van de garage de volgende vier mogelijkheden:

- A) een vrijstaande garage achter de tweede rooilijn tegen de zijdelingse erfgrens
- B) een vrijstaande garage tegen de achtergrens van de kavel
- C) een garage die is opgenomen in het hoofdbouwvolume
- D) de garage bevindt zich naast het hoofdbouwvolume (bij geschakelde woningen)

Bij de vrijstaande woningen dient het garagepad minimaal 0,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te liggen.



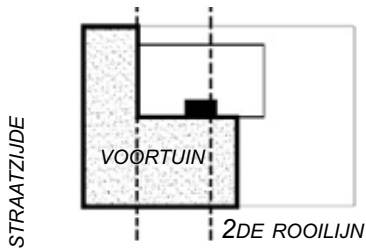
WONINGEN AAN DE PARKRAND



POSITIONERING VAN DE GARAGE

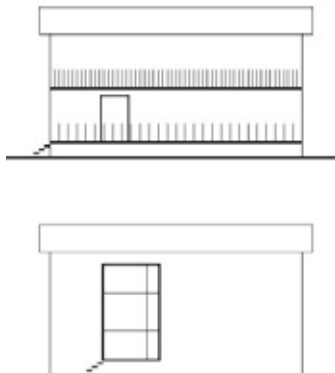


De woningen hebben een royale entree



TWEEDE VOORGEVEL

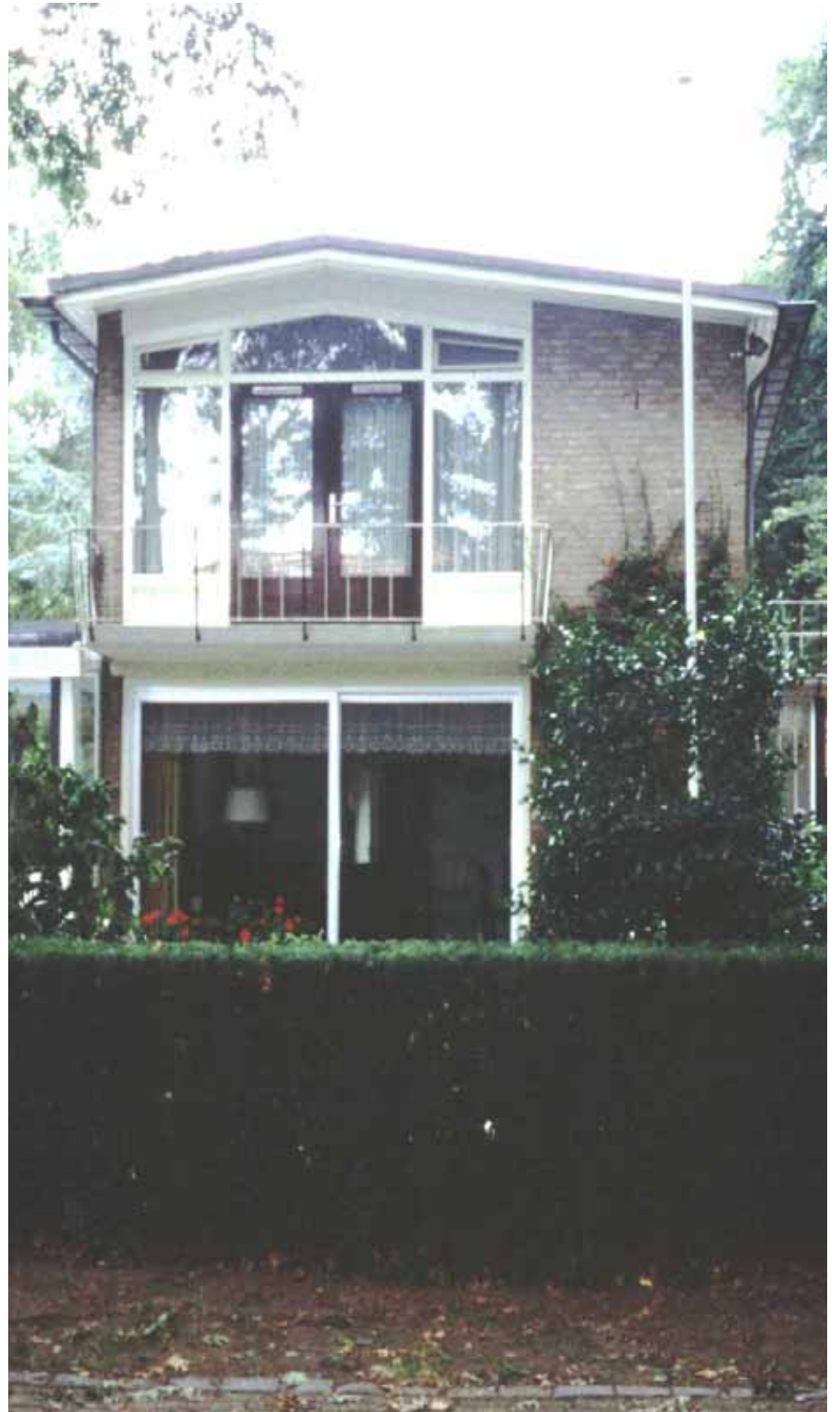
De entree van vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen is gelegen in de zijgevel en is ruim en expressief ontworpen met toevoeging van veel glas, natuursteen of architectonische ornamentering. Door nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig te zijn maakt de entree deze zijgevel tot een tweede voorgevel en zorgt het ervoor dat de voortuin aan één zijde om de woning heen vouwt. Dit geldt overigens niet voor de geschakelde woningen.



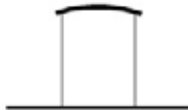
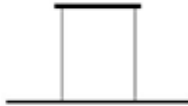
VOORBEELDEN ROYALE ENTREE

Kenmerkend voor het wonen in een villawijk is het genot van een grote tuin. In de architectuur van de woningen in Hoogveld wordt hieraan vormgegeven door het maken van buitenruimtes aan de woning die de relatie met de tuin versterken.

Deze buitenruimtes kunnen worden uitgewerkt in combinatie met de entree (veranda) of in de vorm van een loggia, balkon, dakterras, erker, serre of frans balkon. Iedere woning heeft tenminste één dergelijke ruimte die vanaf de straat zichtbaar is.



De woningen hebben een dak



Het uitgangspunt voor de architectuur van een eenvoudige hoofdopzet vraagt om een dakvorm met een vaste doorsnede. De daken van de woningen hebben daarom in alle gevallen een herkenbare enkelvoudige opzet. Er wordt geen dak of kapvorm vastgelegd maar er geldt een maximale dakhelling van 25 graden. De daken hebben een duidelijke rand in de vorm van een overstek of dakrand. De dakrand verdient als beëindiging van de gevel extra aandacht; geen aluminium daktrim, maar een in de compositie van de gevel meeontworpen dakbeëindiging.

In het geval van een kap is de nokrichting van de hoofdmassa loodrecht op de straat gesitueerd zodat de woning een gezicht heeft naar de voorzijde van de kavel. Als het dakvlak zichtbaar is vanaf maaveld dan gelden de algemene voorschriften voor het materiaalgebruik.

*MOGELIJKE DAKVORMEN
GEZIEN VANAF DE
STRAAT*

De woningen zijn gebouwd met hoogwaardige materialen

De toegepaste gevelmaterialen zijn hoogwaardig. Hoogwaardig wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, houtwolcementplaat en andere plaatmaterialen in de gevel of dakrand zijn in principe om die reden verboden. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd.

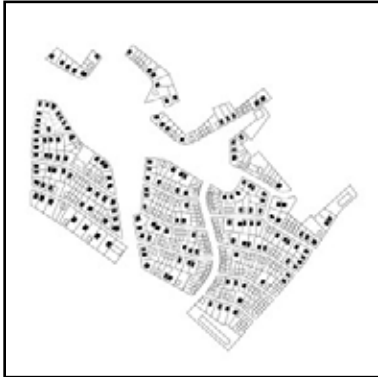
De toon van de wijk wordt gezet door het hoofdvolume van de woning met een donkerbruine grove gebakken steen uit te voeren. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is daarmee terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Naast gebakken steen wordt het gebruik van natuursteen en hout aangemoedigd.

De donkergekleurde baksteen van het hoofdvolume dient per woning gekozen te worden in afstemming met de steen van de woningen in de directe omgeving. In het algemeen geldt als kleuruitgangspunt:
Geschakelde woningen en appartementsgebouwen; donker aardkleurige baksteen
Vrijstaande woningen; aardkleurige of witgeverfde baksteen
Dakpannen zijn keramisch of van gelijkwaardige materiaal, zwart of antraciet.

De kozijnen hebben als uitgangspunt de natuurlijke kleur van hout of zijn gelakt in een neutrale kleur: wit, gebroken wit, lichtgrijs, antraciet, donkerbruin, zwart. Hetzelfde geldt voor dakoverstekken, balkonhekjes, (garage)deuren, etc. Alle afwijkingen op de kleuruitgangspunten dienen vanuit de architectuur en de detaillering van de woning toegelicht worden.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de inpassing van rolluiken. Voorzieningen dienen te worden aangebracht (bijvoorbeeld in de vorm van diepliggende raampartijen) voor het inpassen van deze voorzieningen.

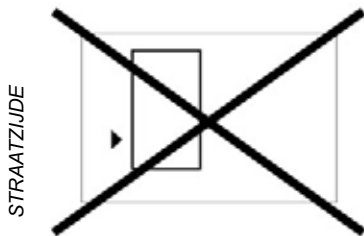




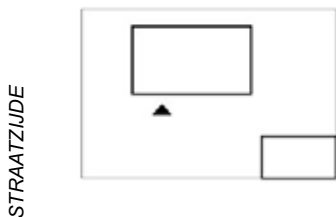
De vrijstaande woningen zijn smal en diep

Veel woningen in Park Hoogveld zijn in de diepte ontworpen en kennen daarom een gelimiteerde breedte van de voorgevel. Deze bedraagt 40% van de kavelbreedte. Op de kavels met een breedte van minder dan 20 meter mag de voorgevel tot 8 meter breed zijn. Het bouwvolume van de woningen zijn nadrukkelijk verticaal of horizontaal geleed. Een grote woning in Park Hoogveld is in eerste instantie een hoge woning.

Aan de hand van een tweede rooilijn wordt de mogelijkheid geboden de woning uit te breiden. Pas achter deze rooilijn kan de woning breder worden dan de genoemde 40%. Voor deze rooilijn zijn alleen uitbreidingen als balkons, veranda's of erkers toegestaan.



De woning ligt excentrisch op de kavel, zodat aan een langs zijde een smalle en aan de ander zijde een brede strook tuin is gelegen. Aan de brede langs zijde van de woning zijn de voordeur en de entree van de garage gesitueerd. Hierdoor heeft de zijgevel ook de eigenschappen en de kwaliteiten van een voorgevel en worden de voorwaarden geschapen voor mooie hoekoplossingen.



De voortuin ligt door de gedraaide positie van de woning zowel voor als naast de woning. De voortuin omgeeft de woning zo aan twee zijden en zijn daarmee visueel onderdeel van de (openbare) ruimte aan de straat. De voortuin zorgt voor eenheid en samenhang in het straatbeeld.

SMAL EN DIEP

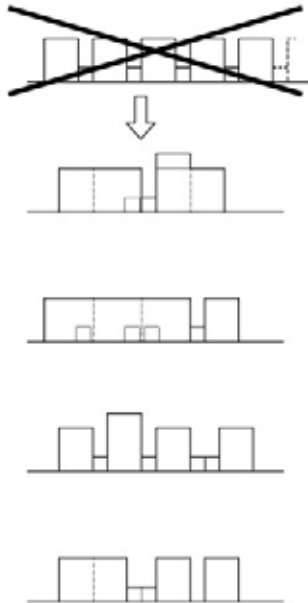




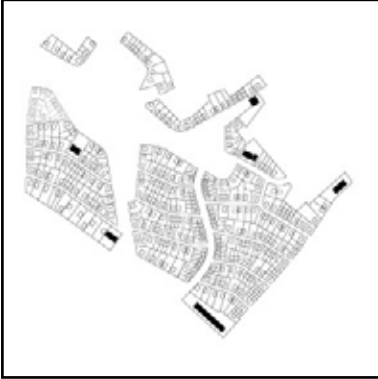
Meerdere woningen vormen samen een gebouw

De geschakelde woningen spelen een cruciale rol in de verkaveling van Park Hoogveld. Door hun grotere volume dragen zij bij aan de leesbaarheid van het plan. In het ontwerp zijn twee soorten geschakelde woningen opgenomen, de Cascade weg-woningen en de overige geschakelde woningen (waaronder de geluidwoningen). In beide gevallen worden de schakelingen zo ontworpen dat een nieuw gebouw ontstaat met duidelijke beëindigingen. Dit kan bereikt worden door symmetrie of juist door een sterke afwijking van symmetrie waardoor een nieuwe compositie ontstaat. Eenvoudige repetitie van dezelfde woning is niet toegestaan.

VARIANTEN VAN SCHAKELINGEN







Appartementsgebouwen zijn de bakens in het plan

In het stedenbouwkundig plan zijn zes appartementengebouwen opgenomen die samen met de het complex van de voormalige Vroedvrouwenschool de belangrijkste herkenningspunten in Park Hoogveld zijn. De gebouwen hebben daarom een overtuigende oriëntatie die samenhangt met de plek.

De gebouwen krijgen elk een specifieke architectonische en typologische uitwerking die het gevolg is van de positie die het gebouw inneemt in de verkaveling. In het paspoort worden de locatiegebonden uitgangspunten beschreven.

Voor alle gebouwen geldt een zorgvuldige uitwerking van het tuinontwerp die een semi openbaar karakter dient te hebben, steeds in combinatie met een heldere en royaal vormgegeven entree.

Het parkeren voor de bewoners is zorgvuldig ingepast in het ontwerp.





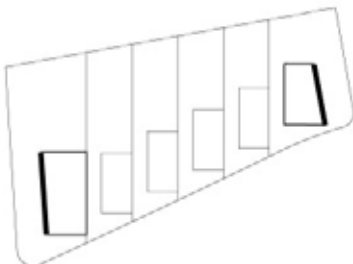
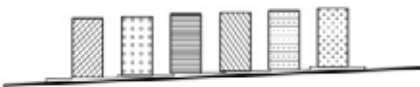
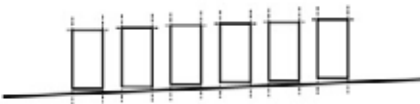
Cascadewoningen vormen één 'Gesamtkunstwerk'

De circa 50 cascadowoningen begeleiden de belangrijkste ontsluitingsweg van Park Hoogveld. Samen vormen ze de rode draad in het plan. De cascadoweg heeft een meer stedelijk karakter met geschakelde woningen die bovendien dichter op de weg staan dan de woningen elders in Park Hoogveld. Belangrijke karakteristiek is de richting van de as van woningen die voor alle woningen gelijk is en daarmee dus niet samenvalt met het kronkelende verloop van de weg. Hierdoor kijken alle woningen de straat in.

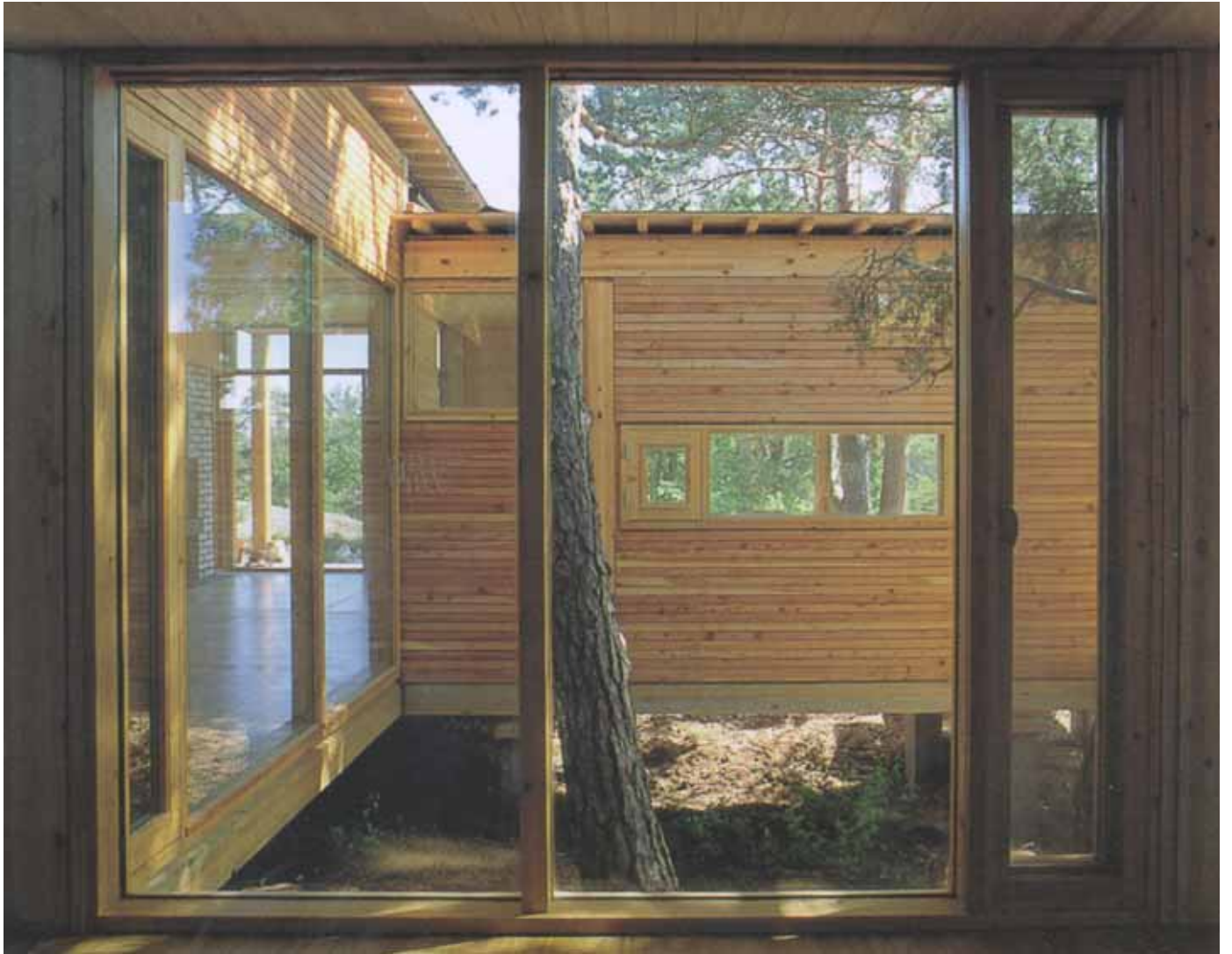
De woningen hebben een gelede opbouw met een statig, verticaal geprononceerd hoofdvolume die met een hoek raakt aan de rooilijn en een meer teruggelegen bijvolume. In de laatste kunnen de garage, de entree of een wintertuin opgenomen worden.

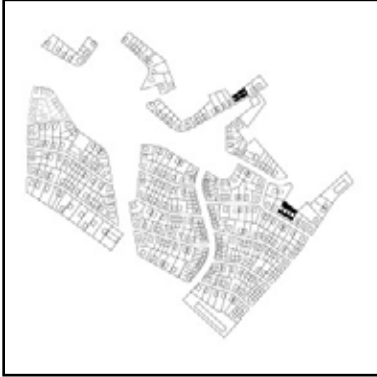
De hoekwoningen staan tevens in het verlengde van de rooilijn van de zijstraat.

*OPBOUW CASCADEWONINGEN;
RITMIEK, AFVISSELING,
ERFAFSCHIEDING,
HOEKOPLOSSINGEN*



Binnen deze strenge compositie is een grote verscheidenheid aan woningtypes en architectonische uitwerking wenselijk. Diverse architecten worden uitgedaagd de uitgangspunten te interpreteren, waarbij overeenkomstig materiaalgebruik, een gelijk hoog niveau van detaillering en een afstemming in peilmaten en dakvorm in nauwe samenwerking het uitgangspunt is.





Patiowoningen stralen intimiteit uit

Op twee plaatsen in Park Hoogveld bevinden zich clusters van patiowoningen. Het woongenot van deze huizen is georganiseerd rond de intimiteit van een patio. Van de straat af gezien hebben de woningen een besloten karakter. De garagedeuren zijn in de gevel dominant en dienen daarom met hoogwaardige materialen uitgevoerd te worden bij voorkeur in hout. De daklijst is in de compositie het middel om de woningen samen te voegen. De positionering van de ramen dient op de schaal van het cluster ontworpen te worden.

Bijzondere aandacht vraagt het ontwerp van de zijgevel van een cluster die in het straatbeeld zeer bepalend is.



VROEDVROUWENSCHOOL



PLANGEBIED HOOGVELD HEERLEN



Bijzondere woningen

Een groot aantal woningen heeft een bijzondere positie in een zicht-as of vormt een begeleiding of begrenzing van een (straat)ruimte. Daarnaast zijn er 11 woningen in het plan aangewezen met een bijzonder thema. Het is van groot belang voor de kwaliteit van de openbare ruimte in het plan dat het ontwerp voor deze woningen wat betreft vorm, orientatie en ruimtelijke ontwerp van het bouwvolume inspeelt op deze eigenschappen. Een uitgesproken en herkenbare vormgeving is essentieel. Schetsontwerpen van ieder bijzondere woning worden op dit aspect getest in de overzichtsmaquette.

Thema's van dergelijke kavels;

- 1 • Boskavel, woning tussen de bomen
- 2 • Oprijlaankavel, kavel met bomenlaantje
- 3 • Landgoedkavel, extra grote woning op extra grote kavel
- 4 • Dakterraswoning, woning met groot, overhoeks dakterras
- 5 • Torenwoning, woning van tenminste vier verdiepingen met dakterras
- 6 • Glazen huis, woning met veel glas
- 7 • Verandawoning, woning met lange veranda rondom
- 8 • Tuinkavel, woning met bijzondere tuin
- 9 • Ongehoorzame woning, woning buiten de regels van het bkp, binnen die van het bestemmingsplan
- 10 • Erkerwoning, woning met de mooiste diagonale erker van Limburg
- 11 • Koperen woning, woning met koper in de gevel of dak

De paspoorten ten behoeve van de bouwkavels

Het stedenbouwkundig plan Park Hoogveld is zodanig van opzet dat iedere kavel uniek is. De woningen verbijzonderen zich door hun uitzicht, de relatie met het park, de vorm en afmeting van de kavel, de positie in diverse zichtassen, enzovoorts.

Hieruit volgt een dubbele vraagstelling aan de ontwerpers van de woningen: Enerzijds levert iedere woning een bijdrage aan de eenheid van Park Hoogveld, anderzijds is het van belang dat in ieder woningontwerp wordt ingespeeld op de kwaliteiten van de specifieke kavel. Deze vraagstelling heeft geleid tot het opstellen van een paspoort per kavel.

In het paspoort zijn de karakteristieken van ligging en maatvoering van een kavel beschreven. Met een korte tekst worden bovendien een aantal uitgangspunten voor het woningontwerp beschreven.

Het kavelpaspoort dient drie doelen:

- De woning wordt ontworpen in relatie tot zijn positie in de verkaveling. Hiermee worden zicht-assen in het park vormgegeven, hoogteaccenten gemaakt, samenhang met de buurwoningen bereikt, entrees pregnant gesitueerd en zo meer.
- Met de woning wordt ook de (inrichting van de) kavel mee in overweging genomen. Hierdoor ontstaan aan de tuin gerelateerde binnenruimtes, specifiek vormgegeven woningentrees en doordacht gepositioneerde balkons of dakterrassen. Ieder woningontwerp kent zo een doorwerking van de specifieke eigenschappen van de kavel.
- Potentiële kopers kunnen een bouwkavel kiezen op basis het paspoort.

Naast individuele eisen en wensen van de bewoners en de algemene kenmerken zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan, geeft het paspoort zo aanleiding het ontwerp te verrijken door de bijzonderheid van de plek als ontwerputgangspunt op te voeren.

Het kavelpaspoort biedt de betrokken woningontwerpers een leidraad om ontwerp-uitgangspunten te formuleren op basis van de eigenschappen van de plek. Tijdens de supervisering zullen deze uitgangspunten een terugkerend onderwerp van discussie zijn.