



HERONTWIKKELING LOCATIE VILT LEEUWERIKSTRAAT



25 juni 2024

Bron: www.woningstichtingbergenterblijt.nl

INHOUD

Situatie

Historie

Randvoorwaarden

Analyse omgeving

- Morfologische structuur
- Gebouw analyse

Ontwerp

- Principe
- Ontwerp – gebouw ontwikkeling
- Ontwerp – 3d schema
- Gevel concept
- Impressies
- Materialisatie
- Gevels voorlopig ontwerp
- Plattegronden voorlopig ontwerp



SITUATIE

Leeuwerikstraat Vilt | voormalige school locatie



SITUATIE

Foto's



Heiweg



Groenstrook



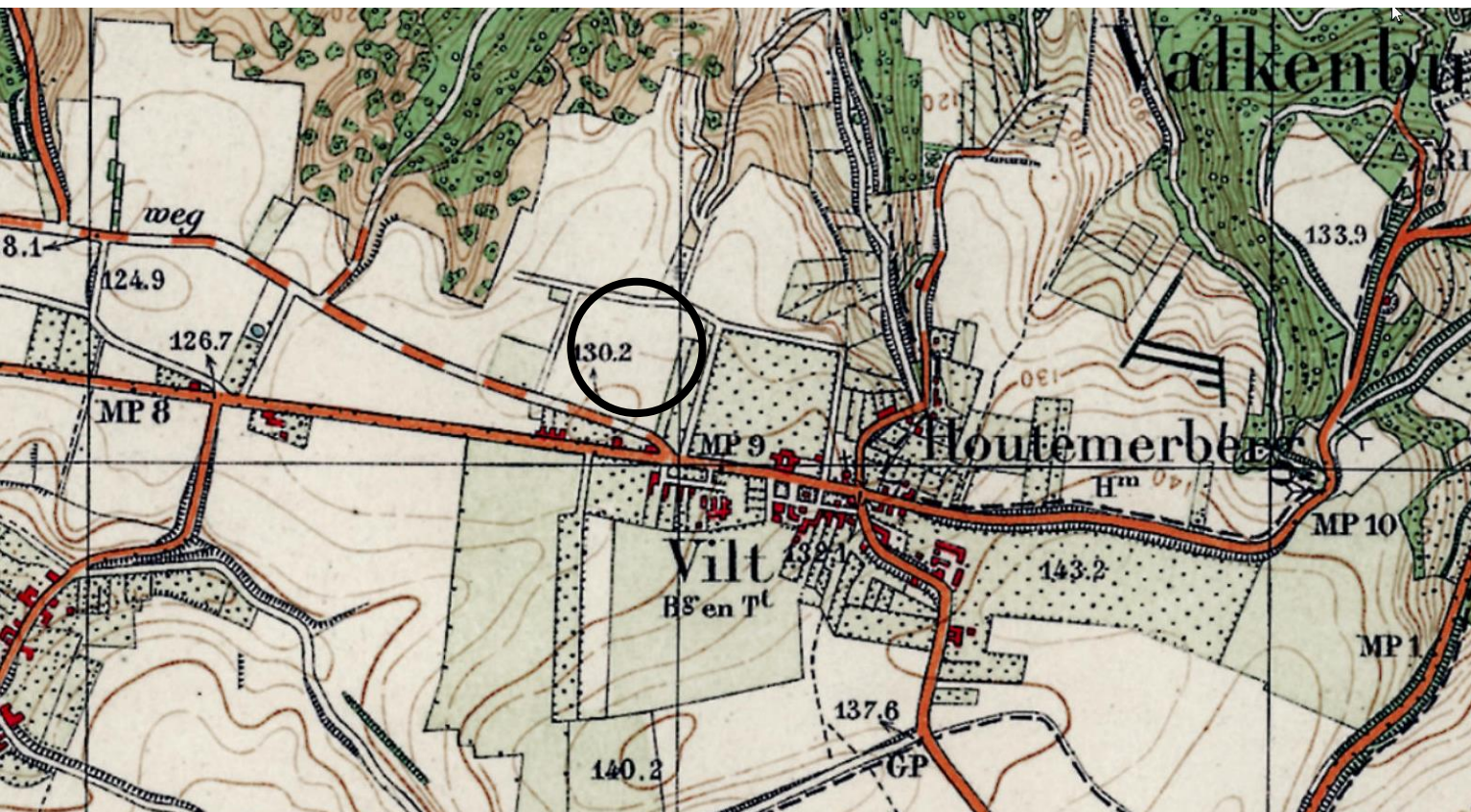
Heiweg



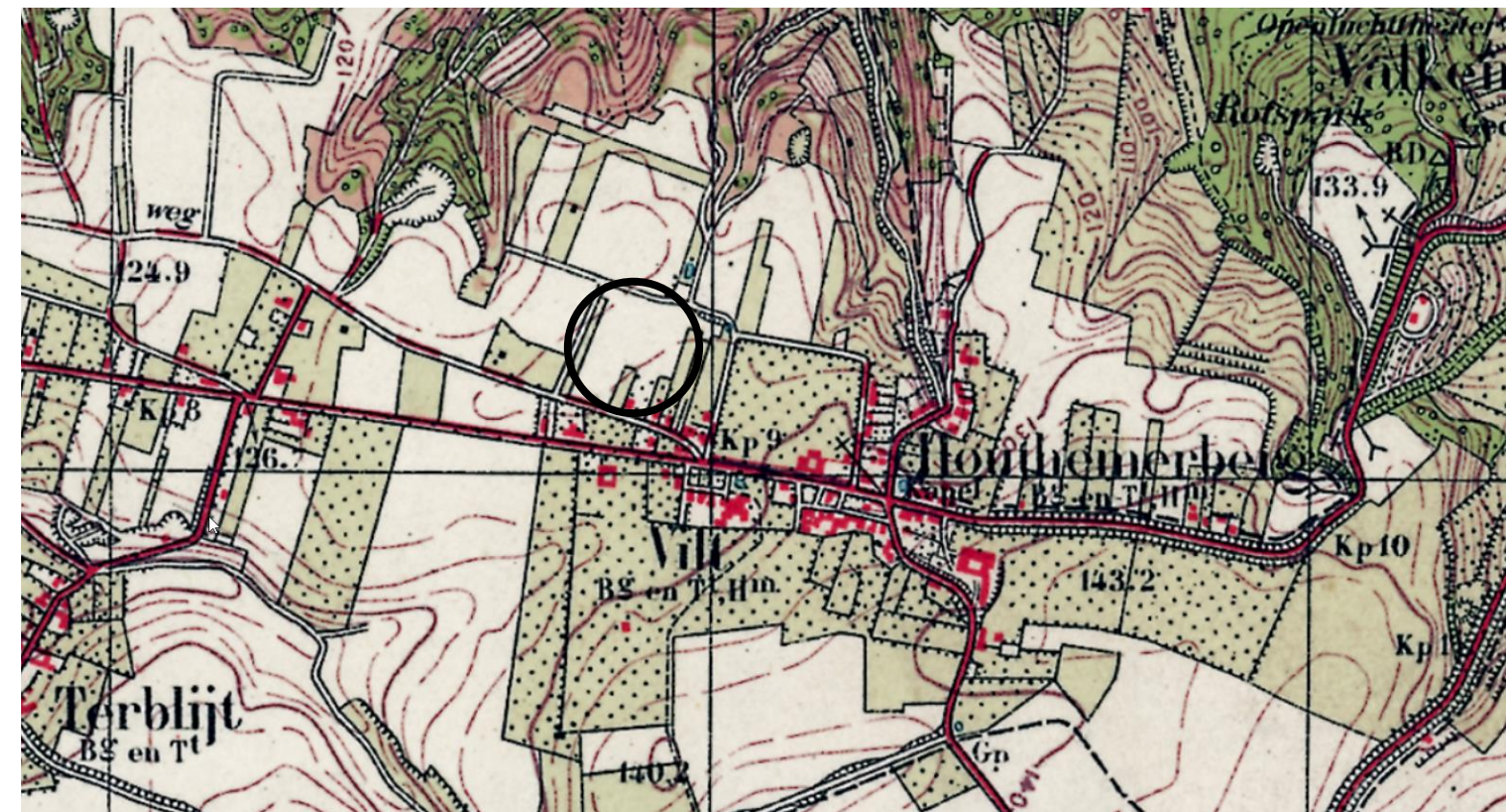
Leeuwerikstraat

HISTORIE

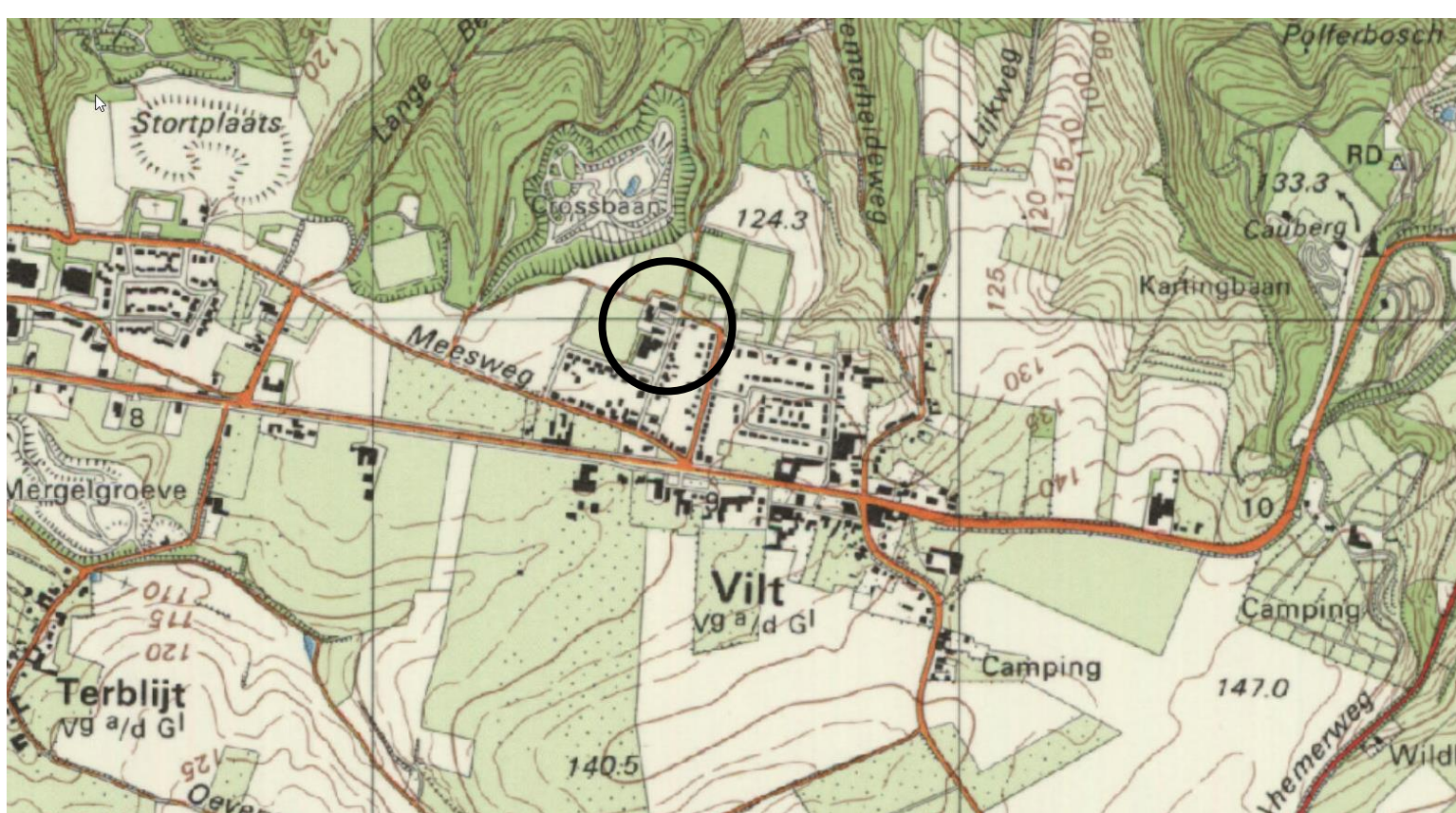
Door de jaren heen | van veld naar school in de wijk



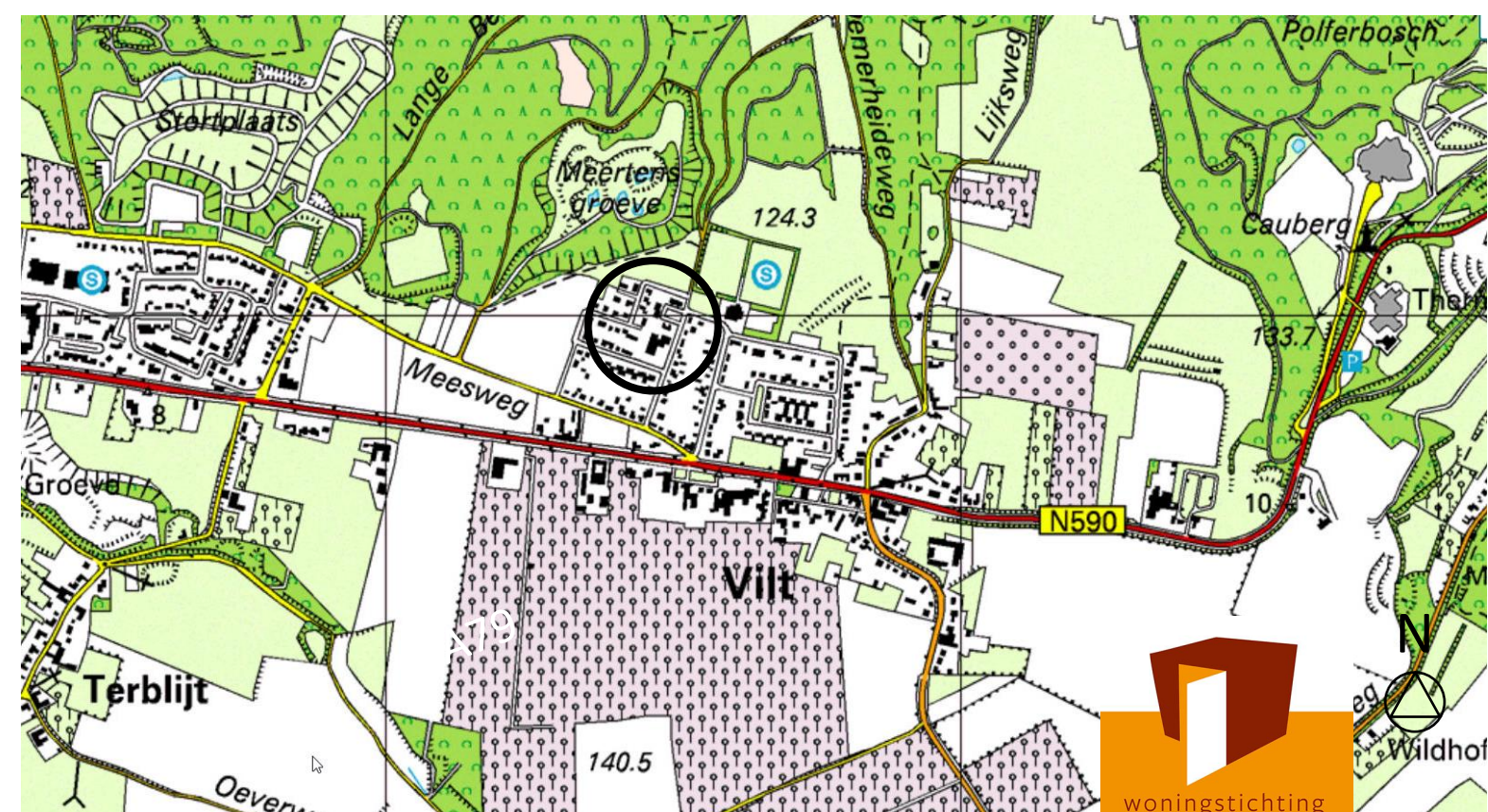
Jaren 20



Jaren 40



Jaren 70

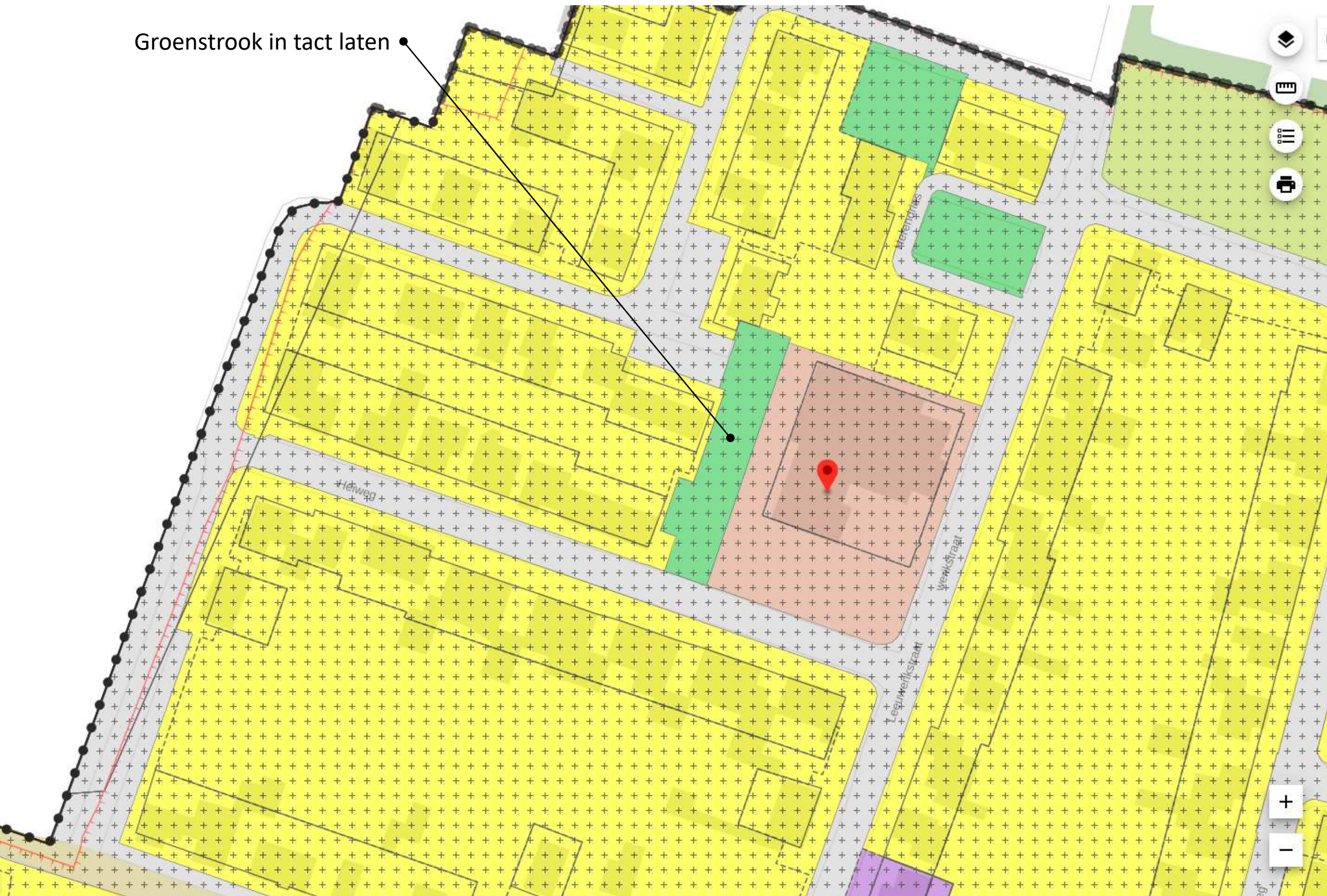


Jaren 70

RANDVOORWAARDEN

Bestemmingsplan

Groenstrook in tact laten



Kernen 2010
gemeente Valkenburg aan de Geul
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2010-10-25)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

184466.8, 318945.6

Enkelbestemming
Maatschappelijk

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 5

Bouwvlak

Maatvoering
maximum goothoogte: 4 m

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage
terrein: 100%

Gebiedsaanduiding
wro-zone - bebouwingscontour

ANALYSE OMGEVING

ANALYSE OMGEVING

Morfologische structuur



Analyse morfologische structuur vilt:

De bebouwingstypologie binnen Vilt betreft voornamelijk twee laagse woningbouw met kap (hoofdzakelijk zadeldak met afwisselend lessenaarsdaken).

De korrel van de bebouwing is kleinschalig. Woningen zijn veelal vrijstaand of geschakeld.

De historische boerderijen vormen met hun schaal een uitzondering op de regel en betreffen de grotere structuren binnen Vilt.

ANALYSE OMGEVING

Gebouw analyse overzicht



Woningtype 1



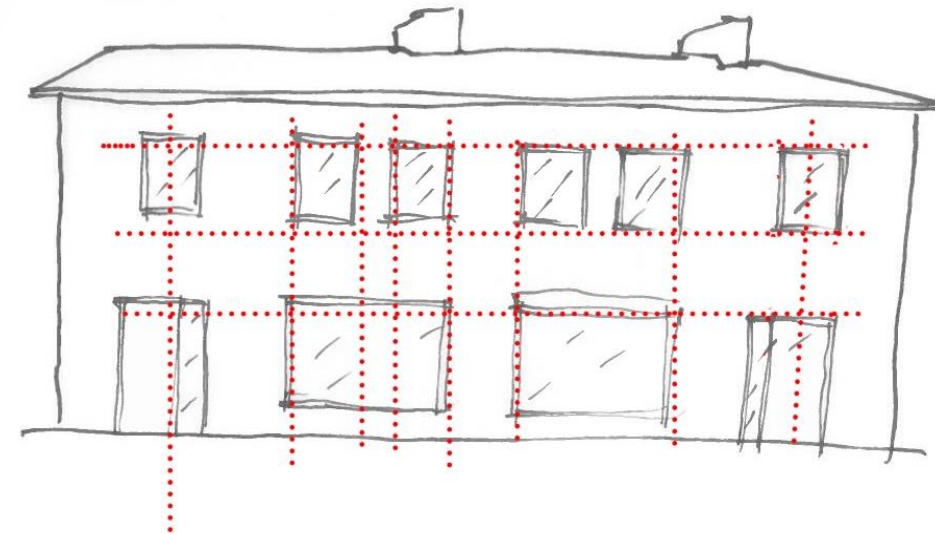
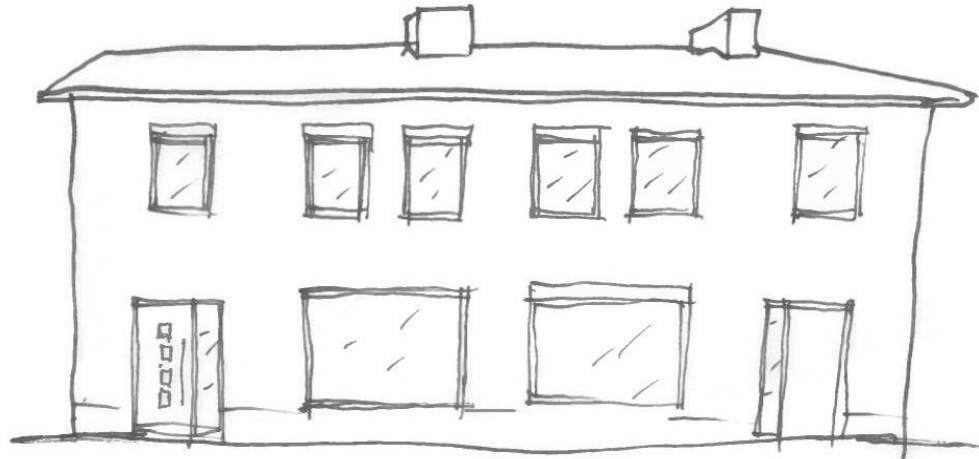
Woningtype 2



Woningtype 3

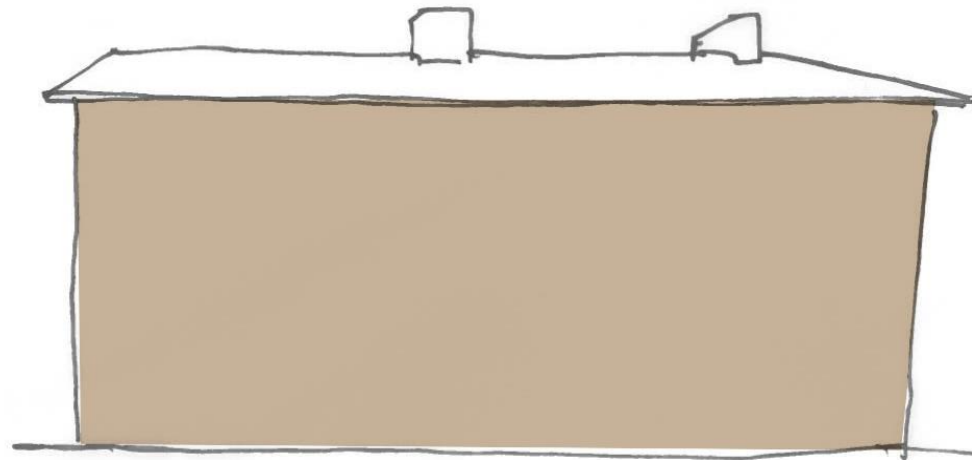
ANALYSE OMGEVING

Gebouw analyse woningtype 1



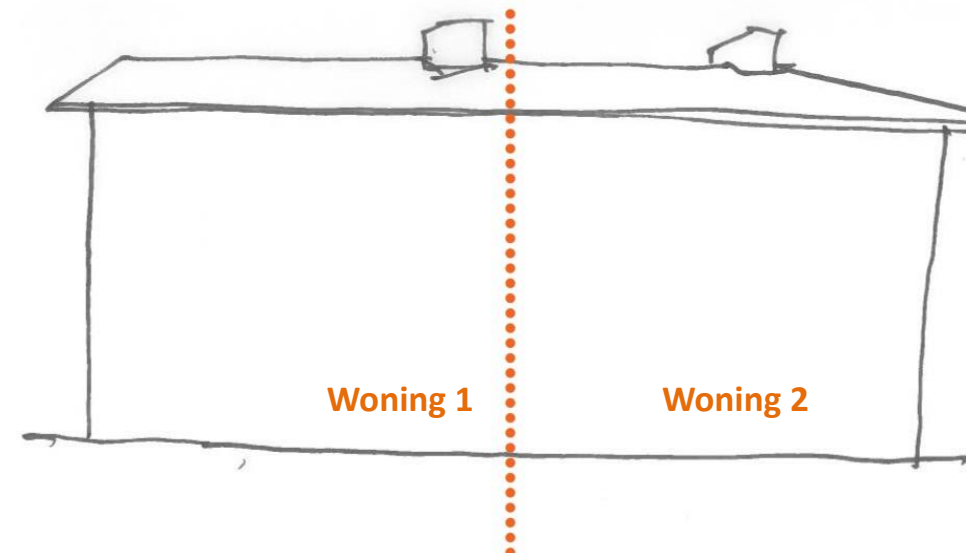
Gevelstructuur:

De gevelstructuur kenmerkt zich met ramen welke ten opzichte van elkaar zijn uitgelijnd. Hart op hart uitlijning gaat hier samen met uitlijning binnen een raster.



Massa:

De massa betreft twee laagse bebouwing met kap. De structuur is helder te lezen doordat er weinig verbijzonderingen in de gevel zitten. Materialisatie betreft hoofdzakelijk baksteen gecombineerd met keramische dakpannen.

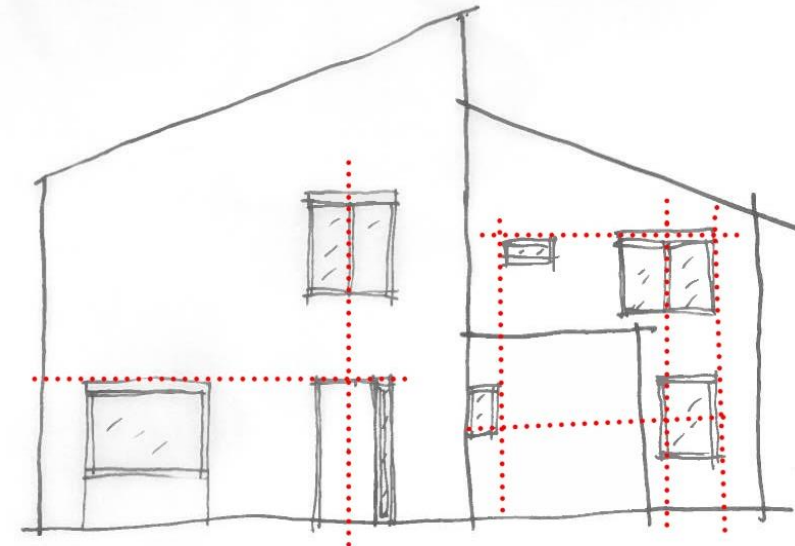


Woningstructuur:

De massa bestaat uit twee woningen met, kijkende naar de gevelstructuur, een bijna symmetrische opzet.

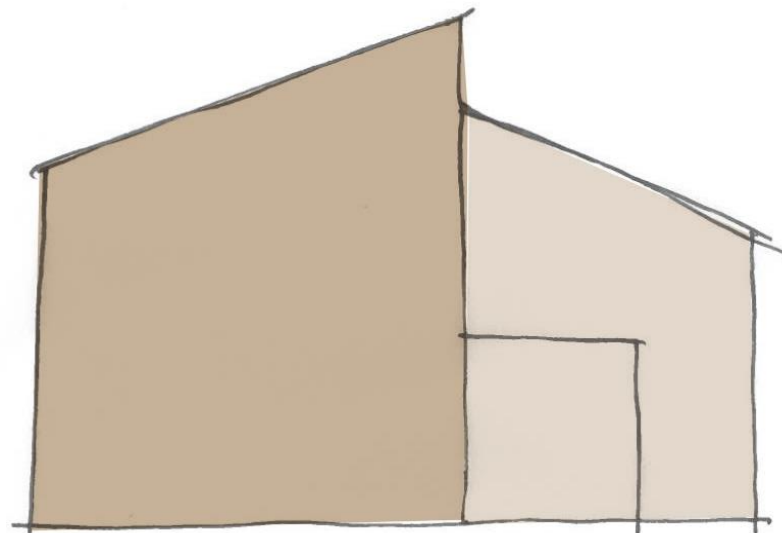
ANALYSE OMGEVING

Gebouw analyse woningtype 2



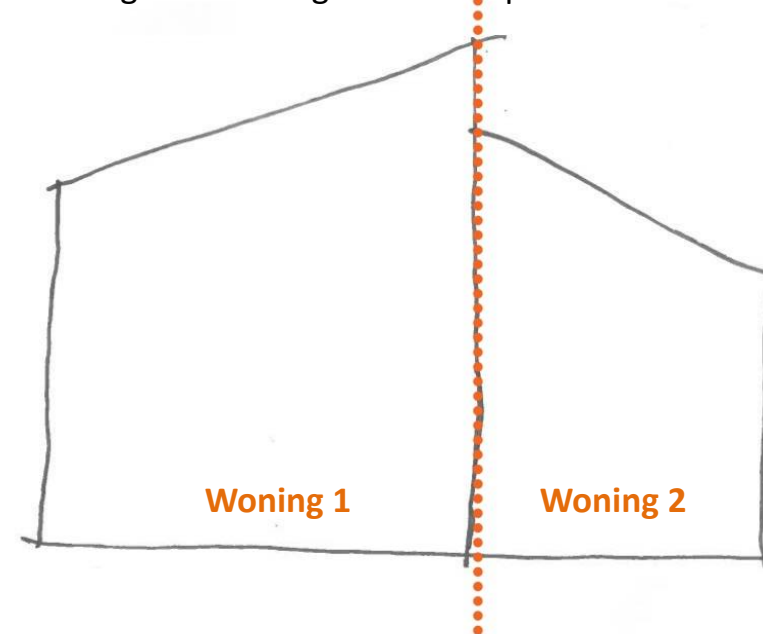
Gevelstructuur:

De gevelstructuur kenmerkt zich met ramen welke in een hart op hart structuur zijn uitgelijnd. De twee woningen reageren in het gevelbeeld op elkaar.



Massa:

De massa bestaat uit drie delen. De hoofdvormen worden gecreëerd door twee lessenaarsdaken. De sprong in de massa's bieden een speelsheid in het morfologische beeld. Materialisatie betreft hoofdzakelijk baksteen gecombineerd met keramische dakpannen.

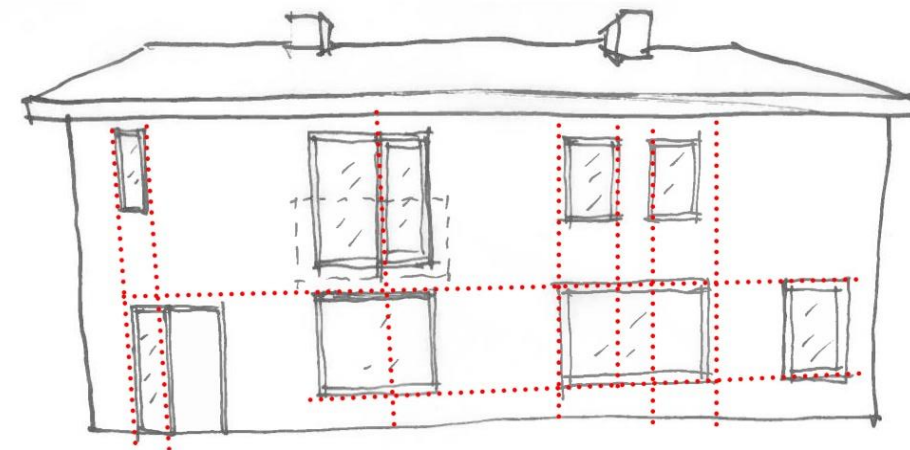
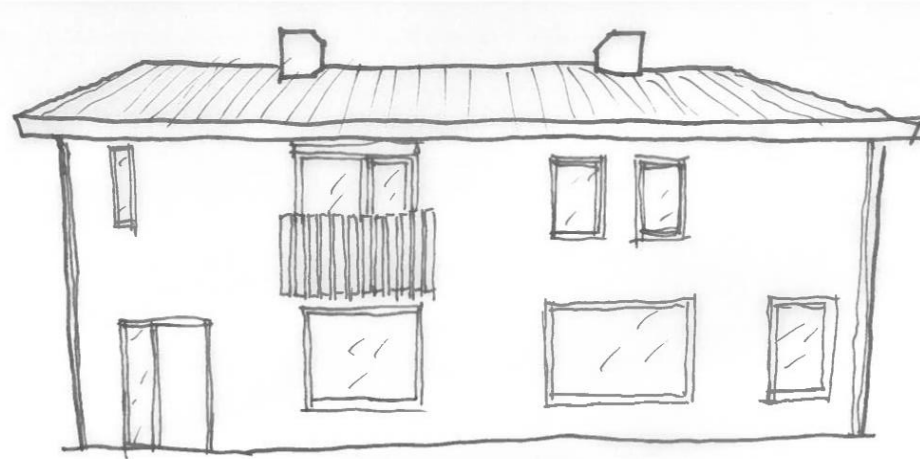


Woningstructuur:

De massa bestaat uit twee woningen, echter kijkende naar de gevelstructuur is dit vanaf de straat lastig leesbaar. De gevelstructuur en de gecombineerde lessenaarsdaken geven het idee dat het één woning betreft.

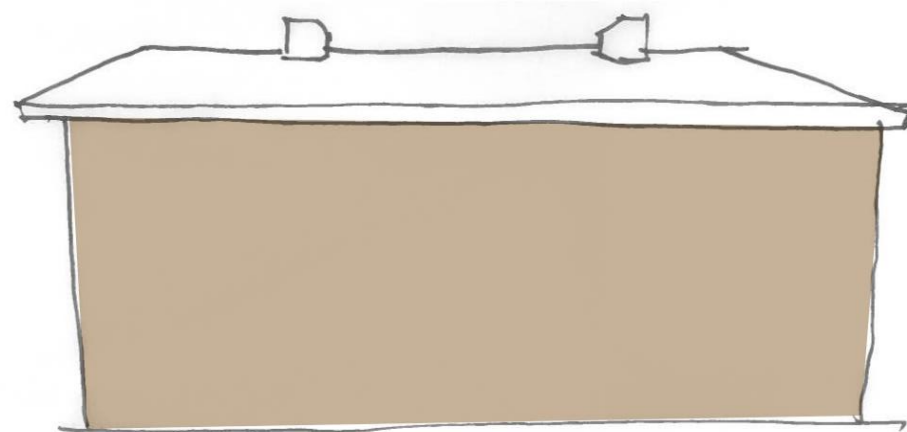
ANALYSE OMGEVING

Gebouw analyse woningtype 3



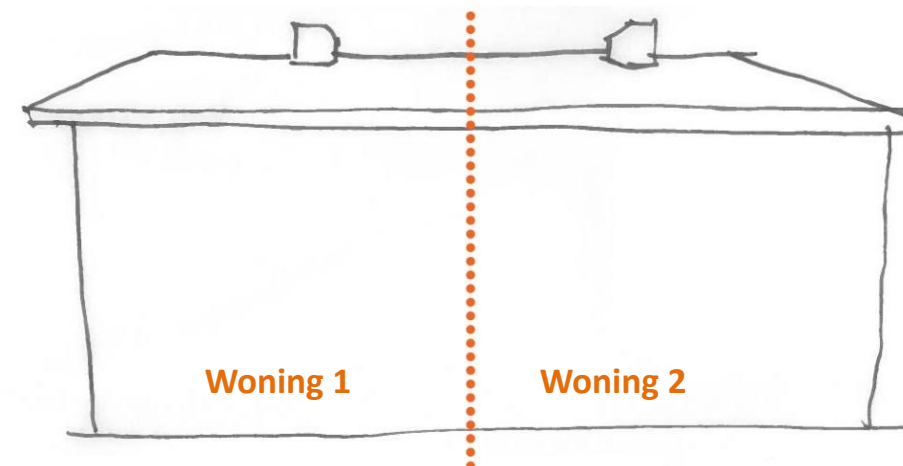
Gevelstructuur:

De gevelstructuur kenmerkt zich met ramen welke zowel in een hart op hart structuur een relatie zoeken, maar ook uitgelijnd zijn ten opzicht van elkaar. Dit creëert een speels beeld en het hoogteverschil tussen de ramen zorgt ervoor dat de symmetrie tussen beide woningen doorbroken wordt.



Massa:

De massa betreft twee laagse bebouwing met kap. De structuur is helder te lezen doordat er weinig verbijzonderingen in de gevel zitten. In de massa is een duidelijke symmetrie waarneembaar. Materialisatie betreft hoofdzakelijk baksteen gecombineerd met keramische dakpannen.



Woningstructuur:

Het bouwblok bestaat uit twee woningen, die in massa symmetrisch zijn. De speelsheid in het gebouw komt tot zijn recht door de gevelindeling. Wisselende gevelopeningen gecombineerd met de hart op hart uitlijning doorbreken de symmetrie en creëren een dynamisch beeld.

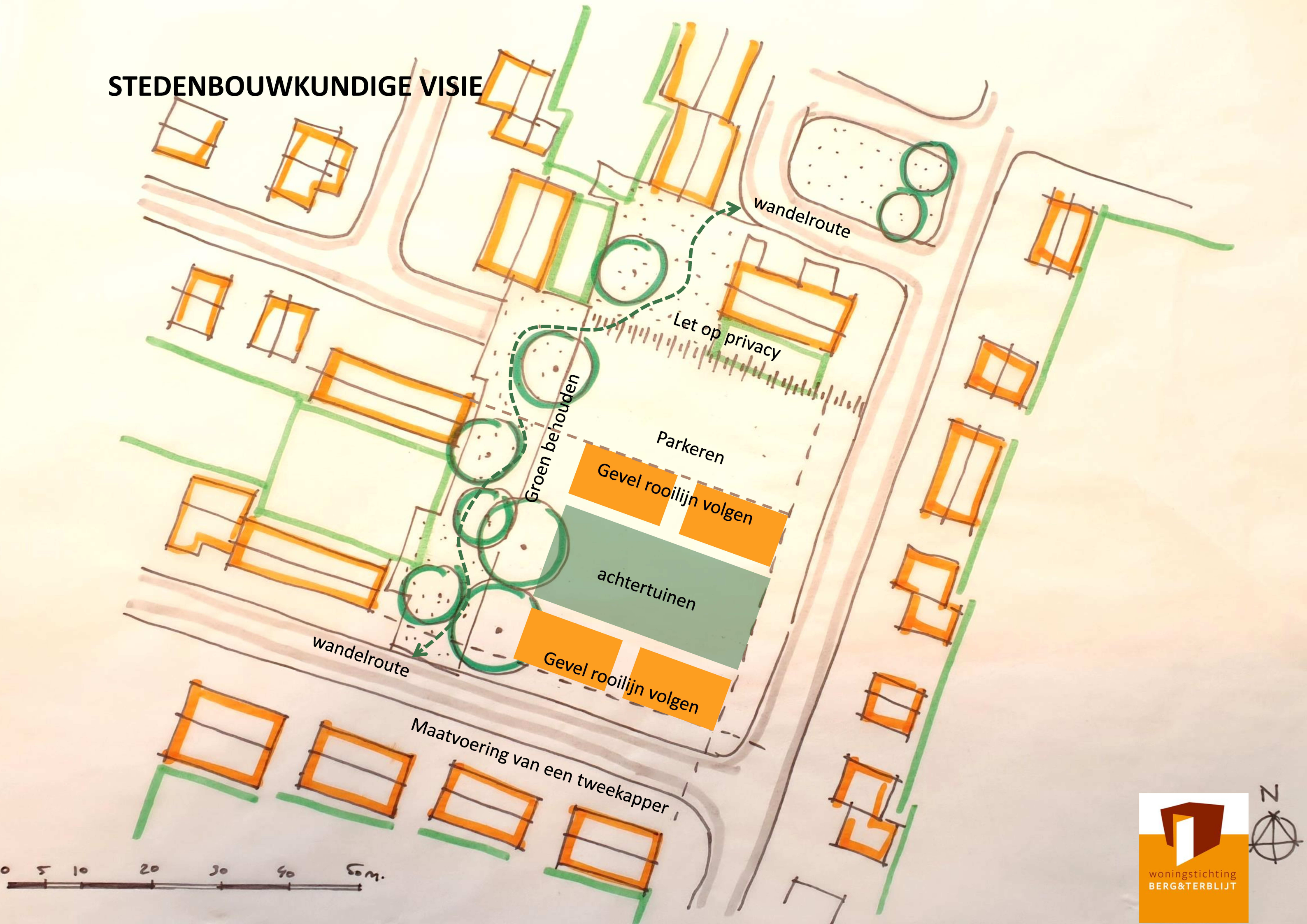
ANALYSE OMGEVING

Conclusie

- **Stedenbouwkundig:** Vilt kent een fijne korrel bebouwing van losstaande en geschakelde woningen. Grotere bebouwing structuren worden gecreëerd door historische boerderijen.
- **Massa en woning structuur:** De massa betreft voornamelijk 2 laagse bebouwing met kap. Ondanks dat de massa's vaak (ook binnen de verbijzondering) symmetrisch zijn, wordt een dynamisch beeld gecreëerd door de gevelstructuur.
- **Gevelstructuur:** een hart op hart structuur is vaak waarneembaar, dit gecombineerd met een dynamische uitlijning van kozijnen. De ramen liggen niet binnen een 'kader'.

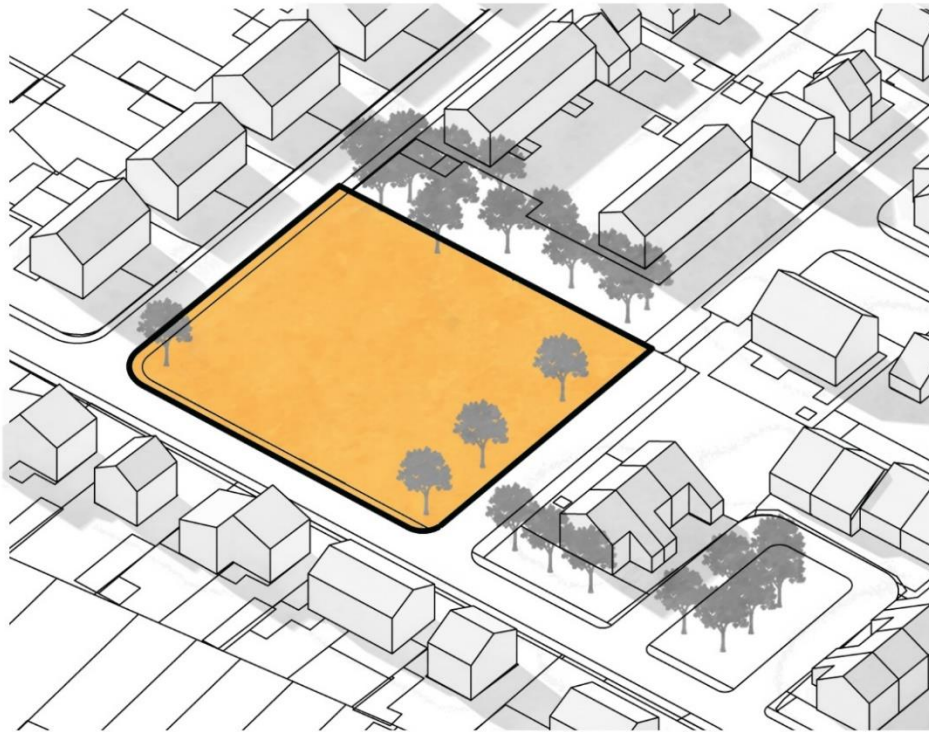
ONTWERP

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

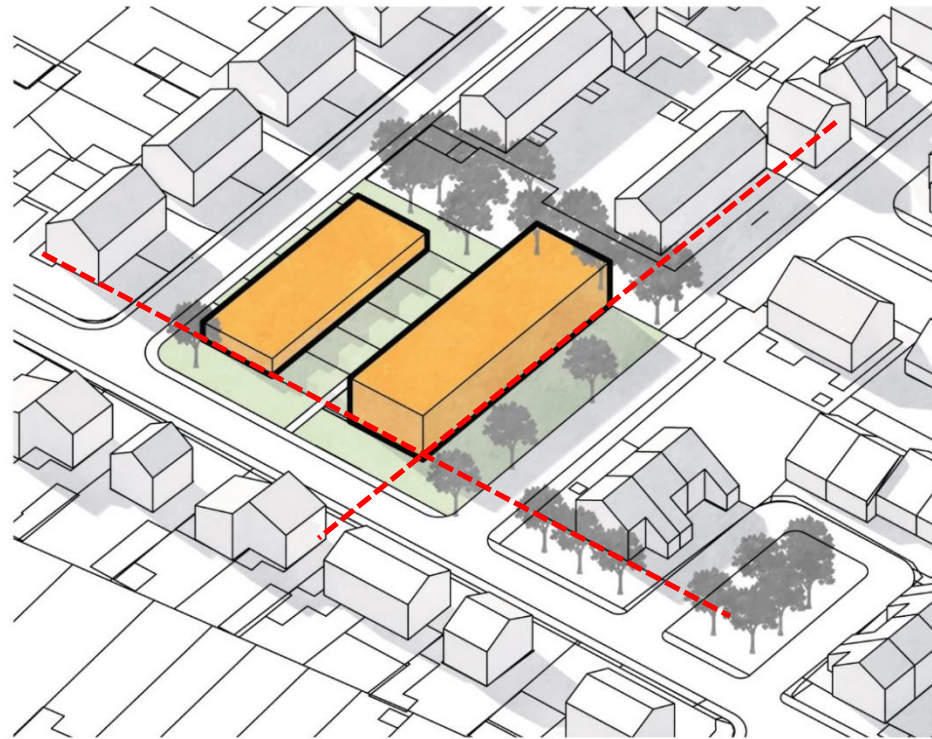


STEDENBOUWKUNDIG MODEL

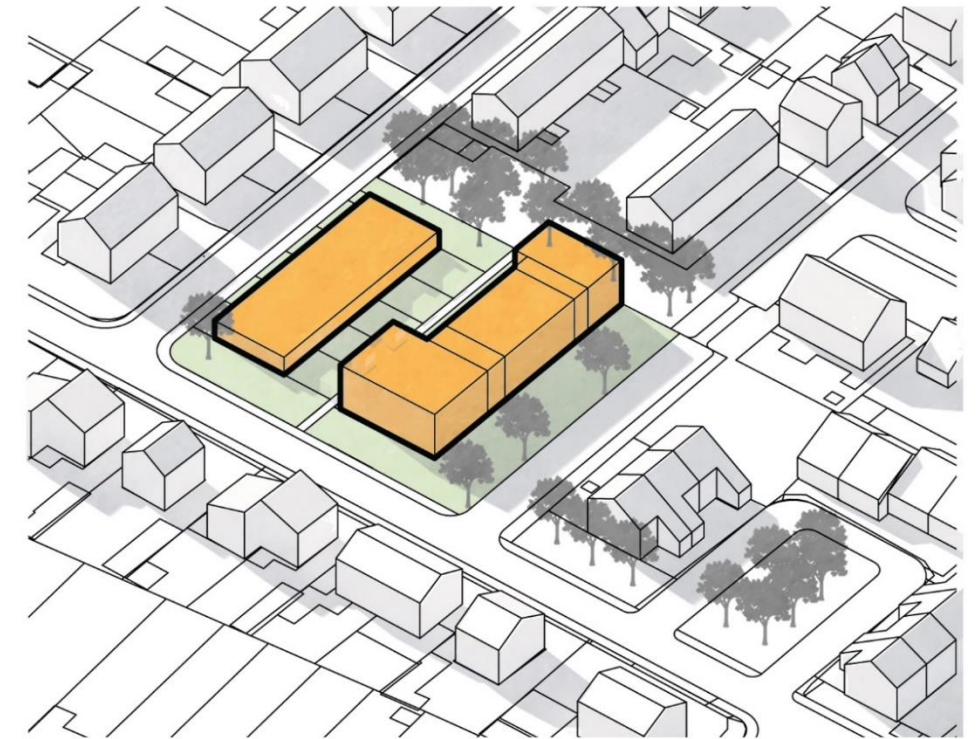
Gebouw ontwerp



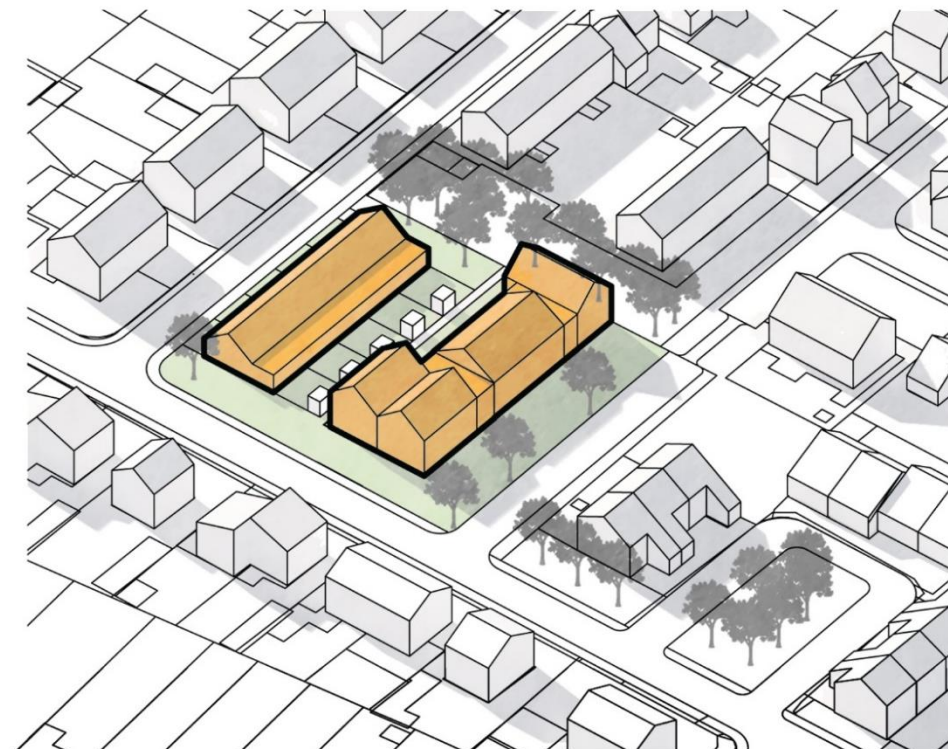
Stap 1:
Plangebied



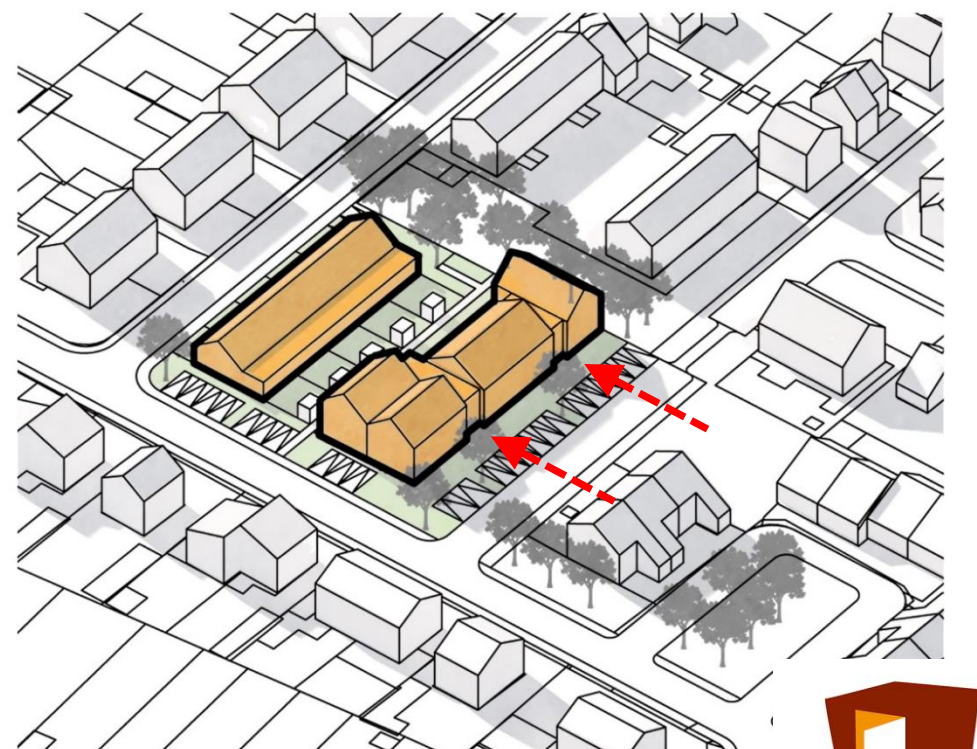
Stap 2:
Benodigde oppervlakte vertalen naar het plangebied.
Rekening houdende met stedenbouwkundige uitgangspunten.



Stap 3:
Massa vertalen naar functionele plattegronden. Stijpunten inbrengen binnen het plan en een maximale bouwhoogte van 2 lagen + kap (conform analyse).



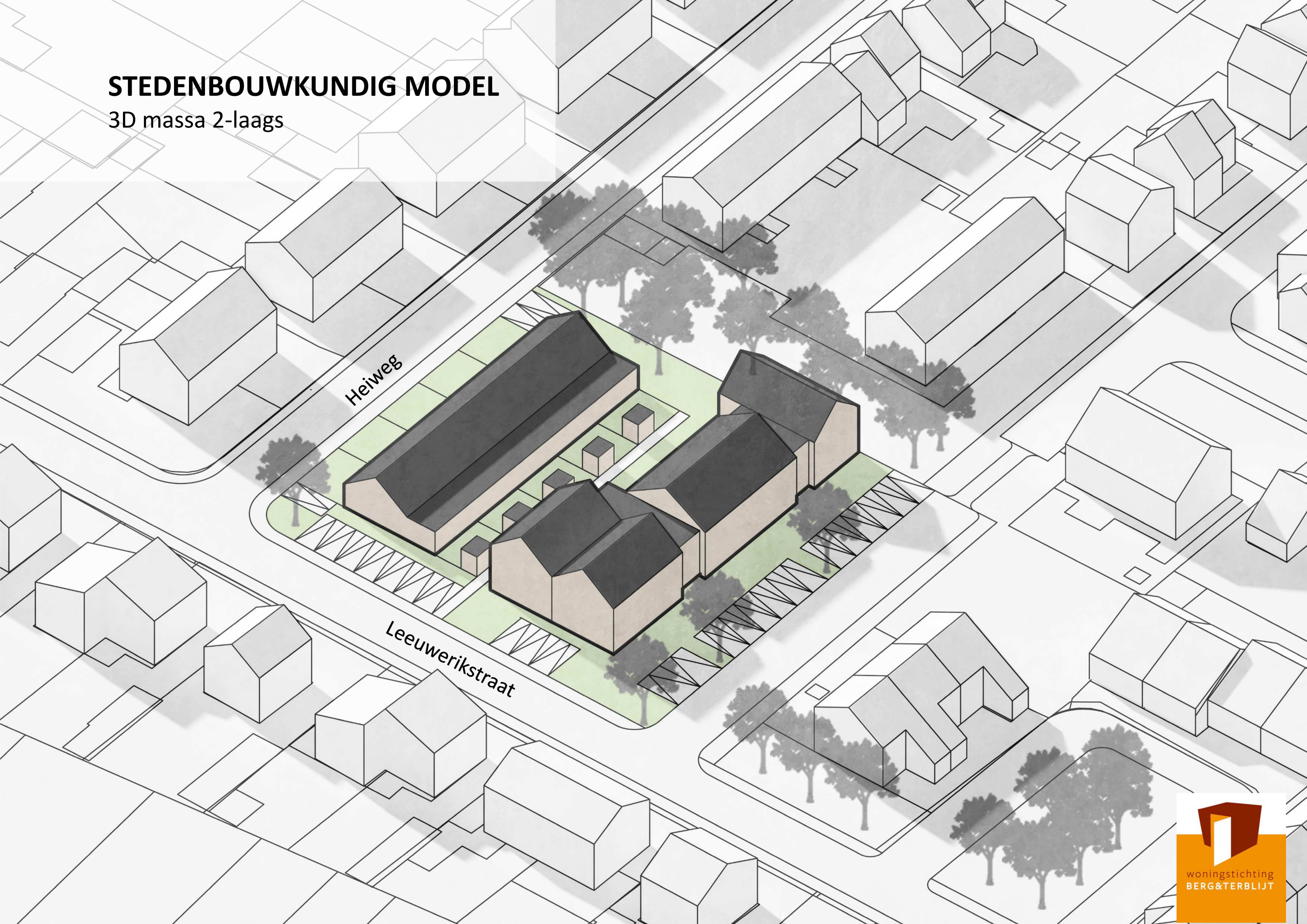
Stap 4:
Het appartementencomplex stedenbouwkundig laten reageren op de omgeving. Het concept betreft woningen aan de straat. De kappen van de appartementen reageren op deze manier op de omgeving en laten de massa op een eigentijdse manier mee gaan in het straatbeeld.



Stap 5:
Accentueren dat het verschillende massa's betreft door de stijpunten te laten verspringen. Dit creëert meer dynamiek in de massa.

STEDENBOUWKUNDIG MODEL

3D massa 2-laags



STRUCTUURONTWERP

Plattegrond | Situatie | 2 bouwlagen

Fietsenstalling/
berging

Leeuwerikstraat

Heiweg

Telling:

5 woningen

10 appartement

Parkeerplaatsen

Vraag:

Parkeernorm

1,6 x 10 appartementen < 80 m²

1,6 x 5 rijwoningen soc. > 80 m²

= 24 parkeerplaatsen

Ontwerp:

24 parkeerplaatsen

2 miva parkeerplaatsen

= 26 parkeerplaatsen

N

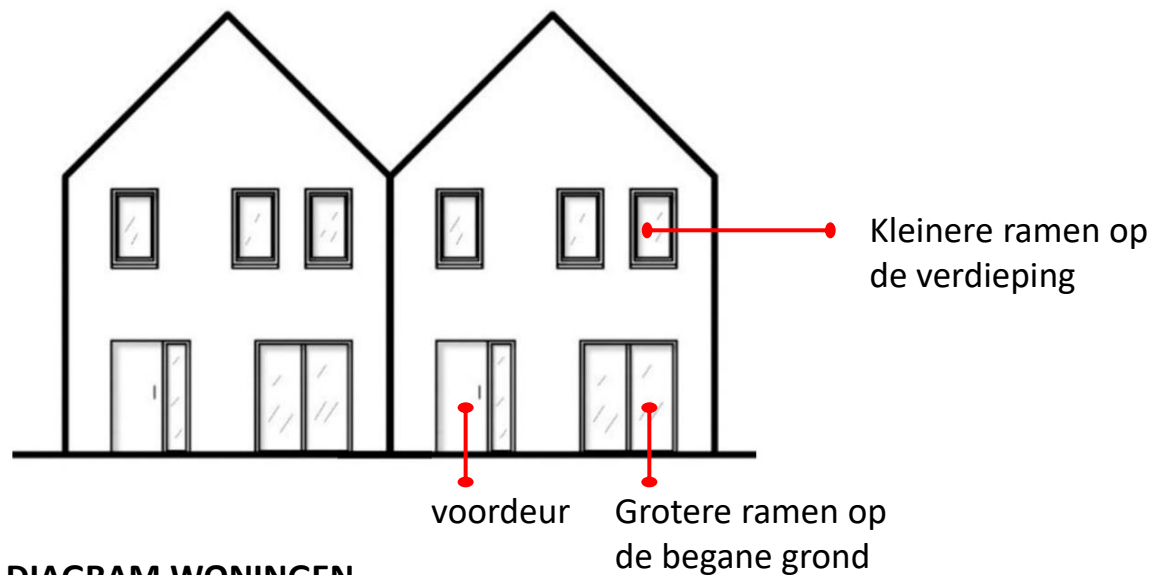


1:400

0 10

ONTWERP

Gevelconcept

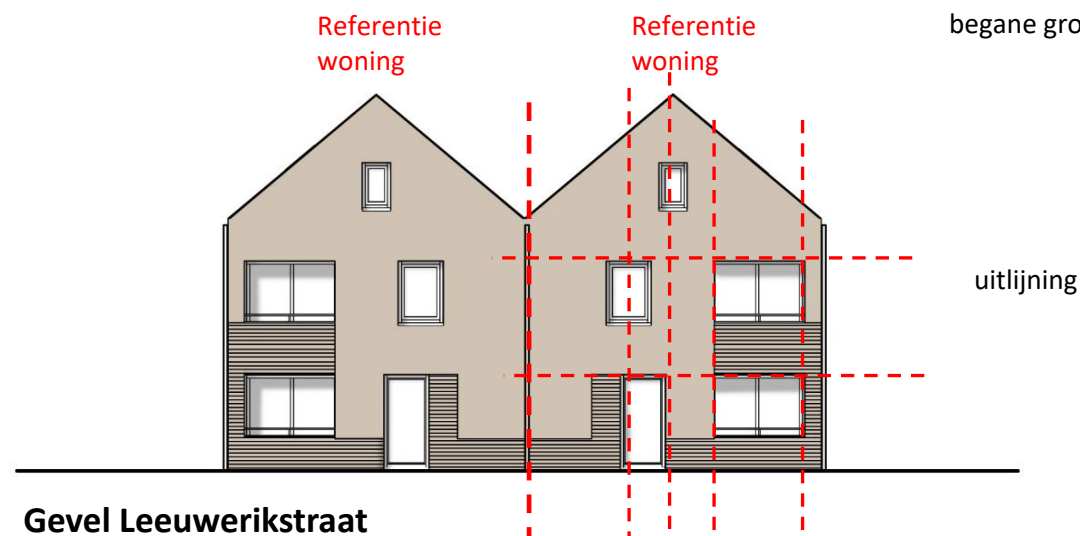
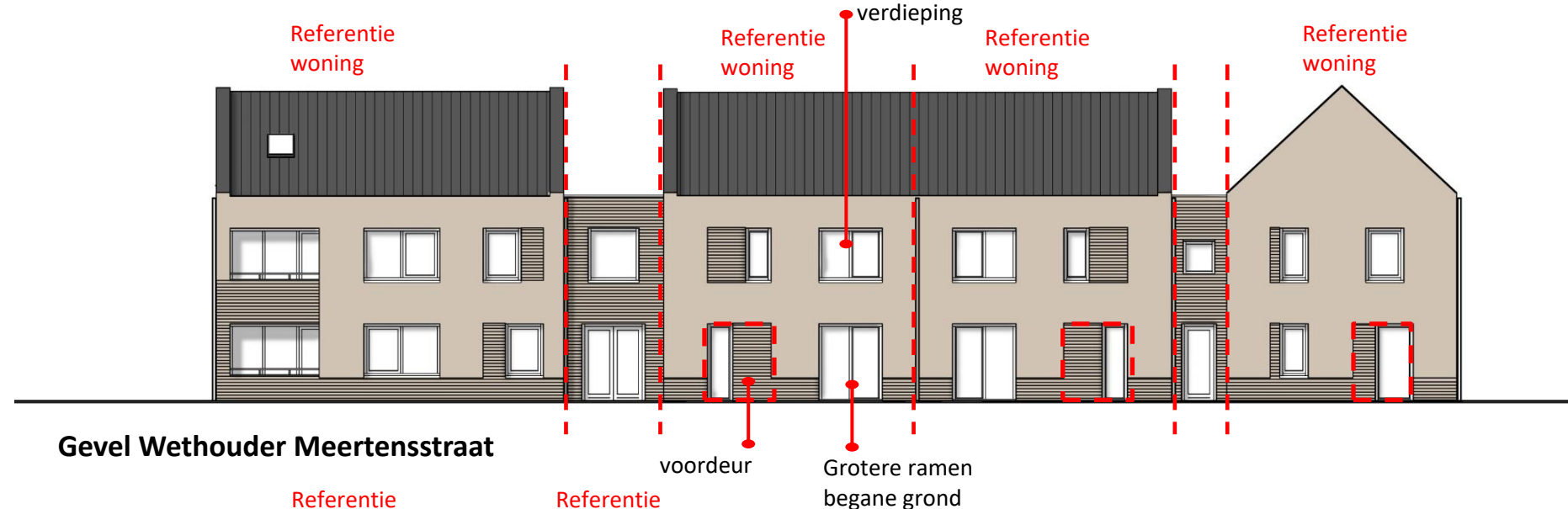


Gevel concept:

Het concept welke in de massa is opgezet, waarbij de appartementen samenhang creëren met de fijne korrel bebouwing van Vilt, wordt ook doorgezet in de gevels. In de massa van het appartementencomplex wordt verwezen naar de geschakelde bebouwing van de Leeuwerikstraat en in de gevel wordt op een eigentijdse manier de gevelstructuur terug gebracht.

Het basisprincipe van een voordeur en grote ramen op de begane grond en kleinere ramen op de verdieping worden conceptueel terug gebracht in de gevel.

Daarnaast refereren de ramen ook naar de raamindeling van de woningen aan de Leeuwerikstraat en de Heiweg (conform de analyses), waarbij deze zijn uitgelijnd ten opzichte van elkaar en daarnaast ook gebruik maken van een hart op hart structuur.



ONTWERP

Impressie straataanzicht



ONTWERP

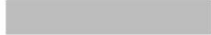
Impressie achtergevel

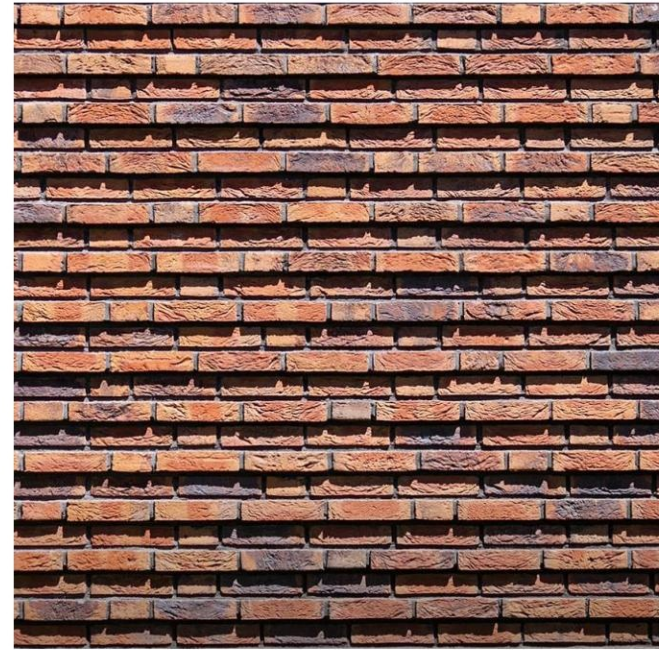


ONTWERP

Materialisatie



Zandkleurige baksteen refererend naar de mergel en zand groeves van Vilt,
Huidige keuze:  Anicius



Verspringend metselwerk als verbijzondering van de gevel, uitvoering stootvoegloos



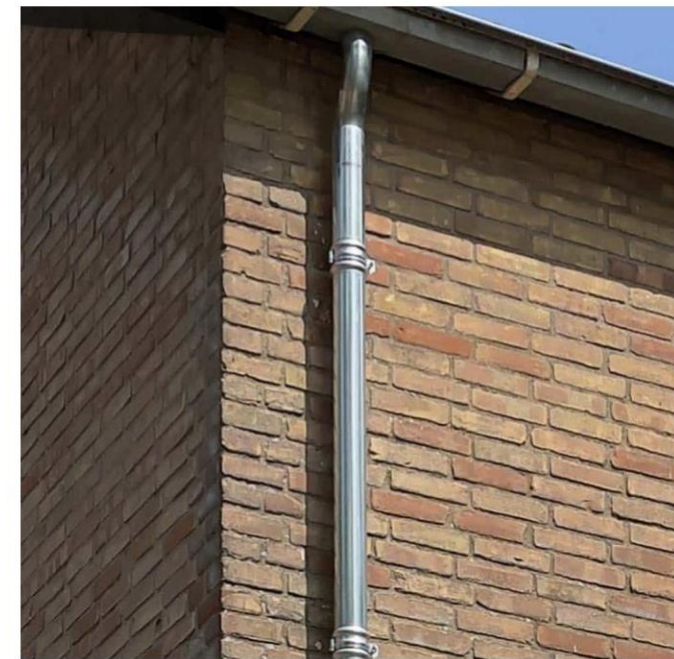
Zinken afdekkap, gepatineerd antraciet



Aluminium Antraciet kozijnen met antraciet waterslag, hekwerk balkons verzinkt, balkons verbijzondering



Golvende betonnen pan; antraciet
OVH klassiek



Zinken hwa

ONTWERP

Gevels voorlopig ontwerp | Noord oostgevel –



ONTWERP

Gevels voorlopig ontwerp | Zuid westgevel

1:100



ONTWERP

Gevels voorlopig ontwerp

1:100



Noord-westgevel

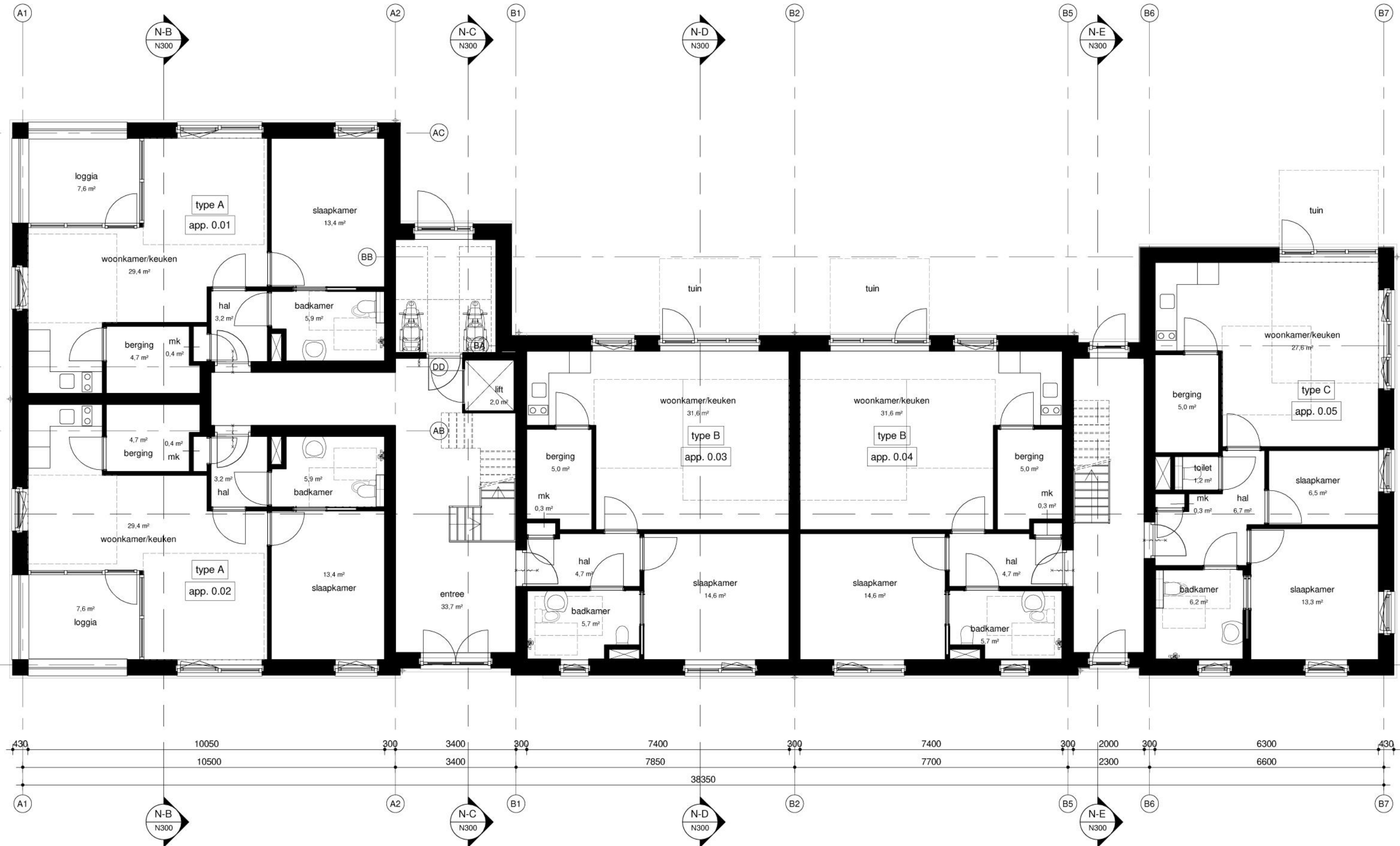


Zuid-oostgevel - Leeuwerikstraat

ONTWERP PLATTEGRONDEN

Begane grond voorlopig ontwerp

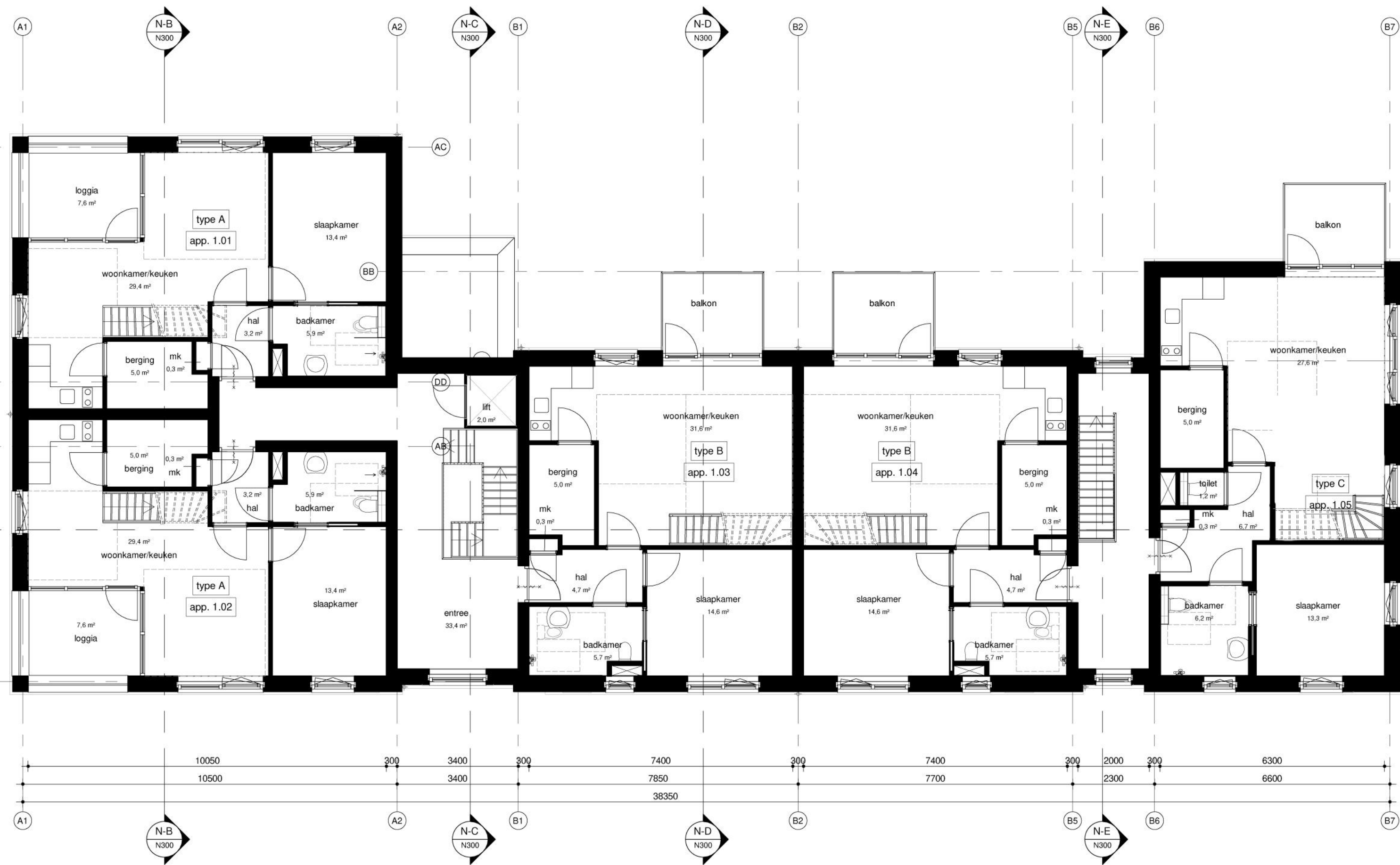
1:100



ONTWERP PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping voorlopig ontwerp

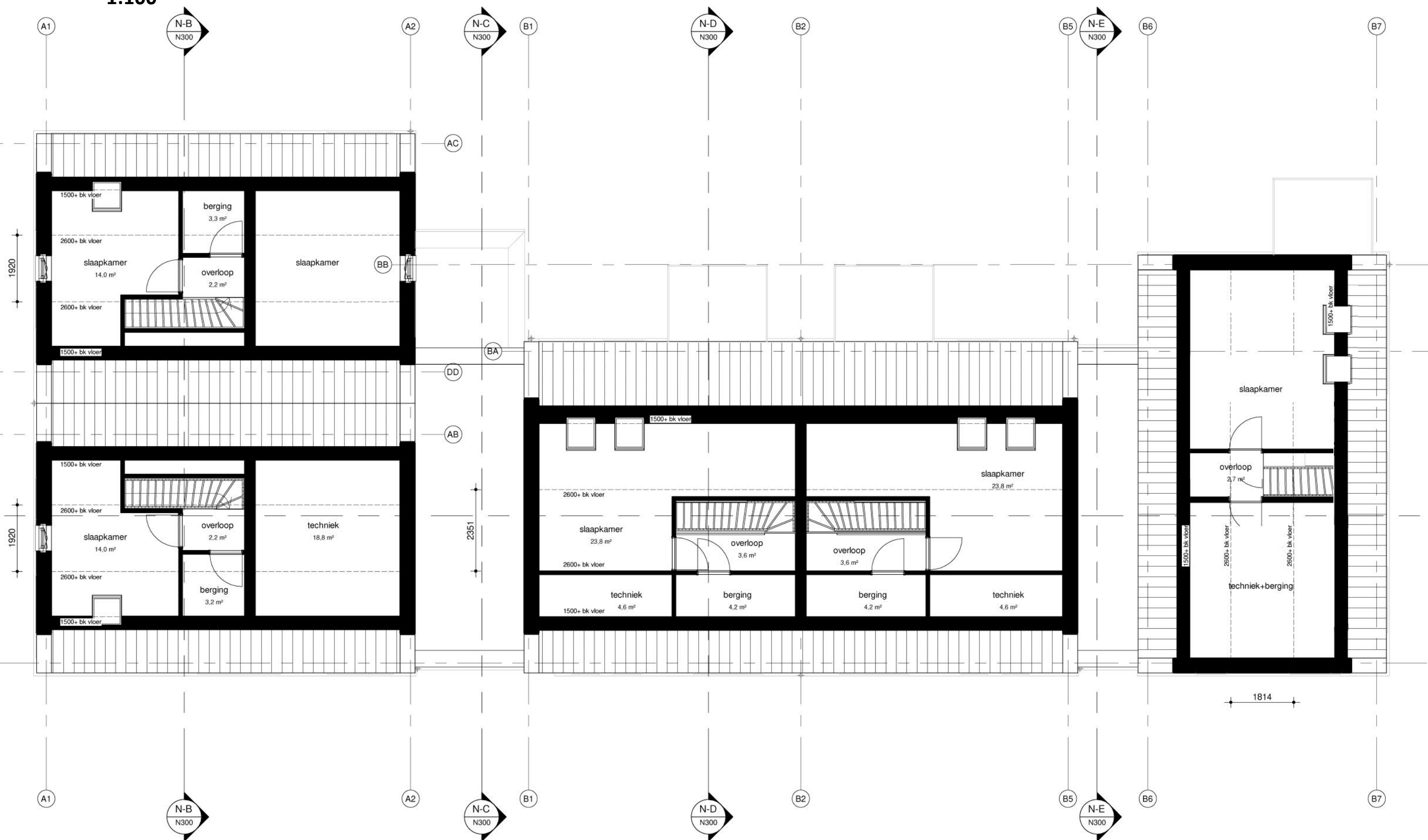
1:100



ONTWERP PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping voorlopig ontwerp

1:100



CONTACTGEGEVENS

Woningstichting Berg en Terblijt



Documentnaam

R4236 TEK TO 20240625 KM Leeuwerikstraat Vilt



SATIJNplus Architecten

