

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Stationsstraat 12 Elsloo

Ruimtelijke onderbouwing Stationsstraat 12 te Elsloo

Het plan omvat 2 vrijstaande woonhuizen.

HISTORIE

Elsloo is een kerkdorp met ruim 9000 inwoners. De historie van Elsloo gaat terug tot ± 5000 v.Chr., waar destijd de bandkeramiekers woonden. Het dorp heeft een mooie historische kern met als hoogtepunt de met kinderkopjes beklinkerde Dorpsstraat met zijn bebouwing en Kasteel Elsloo met bijbehorend park. Daarnaast heeft het dorp een centrum met een goed aanbod van winkels gelegen rondom het Dorine Verschureplein. Elsloo heeft een dorpsinfrastructuur van hoog niveau. De ontsluiting middels de autoweg Heerlen/Antwerpen en de autoweg Maastricht/Eindhoven zijn in de directe omgeving. Het NS station ligt tussen Elsloo en Beek. De locatie van het plan bevindt zich op de hoek van de Stationsstraat en de Mgr. Kerckhofsstraat in Elsloo. De Stationsstraat is de verbindingsweg tussen het oude en nieuwe gedeelte van het dorp. De Mgr. Kerckhofsstraat is de verbindingsweg tussen Elsloo en Catsop. De locatie bevindt zich op loopafstand van het park rond Kasteel Elsloo en het centrum met alle winkelveorzieningen. Kortom de locatie ligt perfect voor de beoogde nieuwe woonbestemming.



[Foto Maasberg]

LOCATIE

De locatie van het plan betreft de Stationsstraat 12, de plek waar vroeger het postkantoor van Elsloo was gevestigd. Kenmerkend voor deze locatie is de hoekligging en de sterke helling van het terrein van ongeveer 2,80 meter vanaf de hoek van de Stationsstraat en de Mgr. Kerckhofsstraat tot de achtererfgrens.

De directe buurpercelen zijn bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit twee lagen en kap. Het hoofdgebouw van de Stationsstraat 12 is op de erfgrens gesitueerd en de achterburen 1,5 meter uit de erfgrens. Op de tegenovergelegen hoek in de Mgr. Kerckhofsstraat is een appartementencomplex gerealiseerd bestaande uit 3 lagen met kap.

Tegenover de locatie, aan de Stationsstraat zijn geschakelde woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn op een talud van 1,5 meter geplaatst waardoor ze hoger liggen dan het straatniveau. Daarnaast worden deze woningen gescheiden van de Stationsstraat door een groene zone, de woningen liggen dan ongeveer 15 meter terug van de straat. De direct overliggende woningen in de Stationsstraat zijn eveneens geschakelde woningen bestaande uit twee lagen met kap met verschillende hoogtes. De locatie wordt begrensd door gebouwen van twee en drie lagen hoog.



HET NIEUWE PLAN

De bestaande kavel wordt opgesplitst in twee bouwkavels, waarop 2 vrijstaande woonhuizen worden gerealiseerd, namelijk hoekkavel Stationsstraat 12 en de linkerkavel Stationsstraat 12a.

Op de hoekkavel, Stationsstraat 12, wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De hoofdvorm van deze woning wordt 2,00 – 3,80 meter van de Stationsstraat teruggeplaatst en ter plaatse van de zijgevels respectievelijk 2,40 meter richting de perceelgrens van de buren en 2,00 – 2,60 meter naar de Mgr. Kerckhofsstraat. Hierdoor ontstaat er voldoende afstand tot het openbare gebied en de buurwoning. Het souterrain ligt aan de voorzijde, de Stationsstraat, op straatniveau en het achtererf ligt nagenoeg gelijk met het niveau van de begane grond van de woning.

De woning op de linkerkavel, Stationsstraat 12a, is vrijstaand en heeft richting de bestaande bebouwing aan de Stationsstraat 14 de door Gemeente Stein minimaal gestelde afstand van $\pm 1,10$ meter. Aan de voorzijde wordt de hoofdvorm 5,00 meter tot de Stationsstraat teruggeplaatst voor het realiseren van twee parkeerplaatsen en ter plaatse van de zijgevels respectievelijk 2,00 meter richting de perceelgrens van de hoekkavel. Tussen de twee nog te realiseren woonhuizen bevindt zich een afstand van in totaal 4,40 meter om de privacy van beide woningen te waarborgen.



Hoekkavel, Stationsstraat 12

De geplande hoofdvorm respecteert de in het bestemmingsplan aangegeven rooilijnen. Het gebouw is 3 bouwlagen hoog, waarvan het souterrain deels onder de grond ligt. De hoofdvorm is verdeeld in twee strakke volumes, waarbij het onderste volume in een lange, slanke en uiterst stijlvolle gevelsteen wordt gematerialiseerd en als het ware als plint dient voor het daarboven liggende wit gestucte volume met zijn verfijnde uitsparing met grote glaspartijen.

Het bakstenen volume van het souterrain heeft een antraciet- / betonlook kleur en loopt schuin terug om een overzichtelijke hoek met een voortuin te creëren. De bakstenen voorgevel loopt tevens over in de keerwand die het hoogteverschil in het terrein opvangt. Het bovenste gedeelte waarin zich de woon- en slaapfuncties bevinden wordt uitgevoerd in wit stucwerk en heeft op de begane grond een accent van baksteen in de zijgevel tussen de grote glaspartijen. Hierdoor heeft het gebouw als het ware twee hoofdgevels, waardoor ook de Mgr. Kerckhofsstraat een hoogwaardig architectonisch aanzicht heeft. De kozijnen in het gebouw worden in aluminium uitgevoerd, zodat deze fijn en slank gedetailleerd kunnen worden. In combinatie met de tijdloze moderne materialisatie en de gelaagde architectuur vormen zij een hoogwaardige invulling en opwaardering van deze prominente plek in Elsloo.

Stedenbouwkundig

Het gebouw is gesitueerd op de scheiding tussen de oude dorpskern van Elsloo en het nieuwe gedeelte waar vroeger het postkantoor van Elsloo was gevestigd. Het gebouw is door zijn onderscheidende architectuur nadrukkelijk aanwezig en versterkt de stedenbouwkundige scheiding in de context van de twee gedeeltes.



[3D-beelden ontwerp]

Linkerkavel, Stationsstraat 12a

De hoofdvorm op de linkerkavel is 2 bouwlagen hoog en heeft een zadeldak in noord – zuidoriëntatie. Voor de materialisatie van het gebouw zal gekozen worden voor een minder prominent materiaal, hierbij kan gedacht worden aan baksteen, houten gevelbekleding, zinken beplating of een combinatie van maximaal twee van deze materialen. Het gebouw wordt strak en modern gedetailleerd. Zo krijgt het onder meer een verborgen goot en grote glaspartijen, om een eigentijds ontwerp te creëren. Op het voorerf zullen verschillende tuinmuren en traptreden aanwezig zijn om het hoogteverschil op te vangen.

Stedenbouwkundig

Het gebouw wordt 5,00 meter teruggesloten van de Stationsstraat, zodat er ruimte voor parkeerplaatsen op het perceel wordt gecreëerd. De hoofdvorm sluit aan op de bestaande bebouwing in de Stationsstraat. In het nieuwe plan wordt er naar gestreefd de bestaande goot- en nokhoogtes aan te houden binnen de toelaatbare regels van het nieuwe bouwbesluit.

ARCHEOLOGISCH

Uit de laatste vergunningsaanvraag in 2014 bleek geen aanwijzing te zijn voor archeologische waarde op het terrein. Tevens wordt onder de in het bestemmingsplan vastgelegde oppervlakte van 250 m² van het te verstoren maaiveld gebleven.

PARKEERSITUATIE

Het parkeren voor de hoekkavel wordt aan de zijkant aan de Mgr. Kerckhofsstraat gerealiseerd. Hier zijn twee parkeerplaatsen die vanuit de tuin toegankelijk zijn.

Voor de linkerkavel worden twee parkeerplaatsen op het voorerf aan de Stationsstraat gerealiseerd.

