

Bestemmingsplan Overhoven

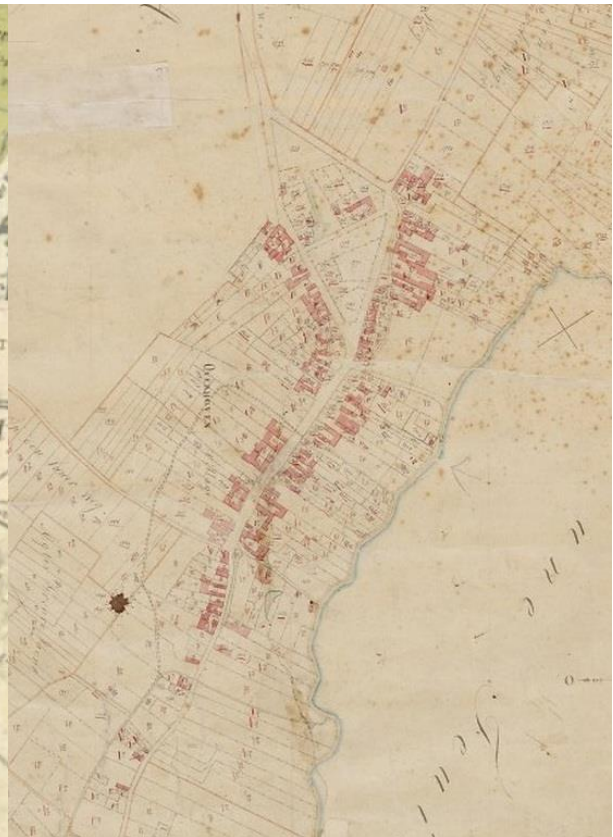
Toelichting

Cultuurhistorische analyse en
waardestelling





Trachotkaart (1802-1807) overzicht buiten-dorpen van Sittard
(bron www.wildernis.eu)



Kadastrale minuutkaart 1811-1832
(bron wat.was.waar.nl)



Topografische kaart 1830-1850
(bron www.wildernis.eu)



Topografische kaart 1897
(bron wat.was.waar.nl)

Cultuurhistorie en Monumenten

Ruimtelijke historische ontwikkeling:

Tot ongeveer honderd jaar geleden bestond Sittard uit een omwalde stadskern met een viertal buitendorpen. Dit waren agrarische gehuchten, waarvan de bewoners burgers van Sittard waren en behoorden tot de parochie van de Petruskerk. Het betrof Overhoven ten noord-westen van de stad, Stadsbroek ten noord-oosten van de stad, Ophoven ten zuid-westen van de stad en Leijenbroek ten zuid-oosten van de stad. Daarnaast was er ten noord-oosten van Sittard nog de kerk Broeksittard, dat een aparte eenheid vormde met een eigen kerk, waaronder ook Haagsittard viel. Zowel kerkelijk als bestuurlijk waren Broeksittard en Haagsittard ondergeschikt aan Sittard, waardoor het in feite ook buitendorpen zijn. Broeksittard en Haagsittard werden voor het eerst vermeld in 1144, terwijl de eerste vermelding van Overhoven (1337), Ophoven (1323) alsmede Leijenbroek eerst in de 14^e eeuw plaatsvindt en Stadsbroek (1489) eerst in de vijftiende eeuw wordt vermeld.¹

Zowel Overhoven als Ophoven zijn ontstaan langs de oude noord-zuid verbinding, die (zoals gebruikelijk bij alle oude wegen) het landschap volgde en in dit geval evenwijdig aan de Geleenbeek liep. Deze weg was vóór de aanleg van de Rijksweg Nijmegen – Maastricht in de jaren dertig en veertig van de negentiende eeuw de belangrijkste noord-zuid verbindingsweg. De ligging van de nederzetting stroomafwaarts ten opzicht van de stad Sittard, verklaart ook de naam van het gehucht “Overhoven” terwijl “Ophoven” stroomopwaarts was gelegen. Het oude Overhoven ligt dus aan het oude historische wegtracé dat via Nieuwstadt naar het noorden gaat. Vanwege de hier gelegen vruchtbare gronden van het beekdal ontstond hier een agrarische gemeenschap.

Voor zover op dit moment nog is waar te nemen, was de oudste bebouwing gelegen aan de oostzijde van de (op dit moment bebouwde) driehoekige dries. Deze die wordt begrensd door de huidige Heistraat, Overhoven en Vliekstraat. Het grootste deel van deze oudste bebouwing, die in de volksmond de “Werme Houk” werd genoemd, is begin jaren zeventig van de vorige eeuw gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningbouw. In de loop der tijd breidde de nederzetting zich verder uit langs de weg, waardoor een bebouwinglint van boerderijen ontstond. Overhoven was tot het begin van de twintigste eeuw een kleine (geïsoleerde) agrarische gemeenschap. Een aantal historische boerderijen en huizen langs de straat Overhoven, de Beekstraat, de Heistraat (gedeeltelijk) zijn hiervan thans nog bewaard gebleven en ademen nog enigszins het agrarische karakter uit dat de oorspronkelijke nederzetting in het verleden kende. Overhoven bleef, overigens net als de andere buitendorpen, tot het begin van twintigste eeuw een agrarische gemeenschap.



Historische foto van de agrarische bebouwing
(bron EHC Sittard)

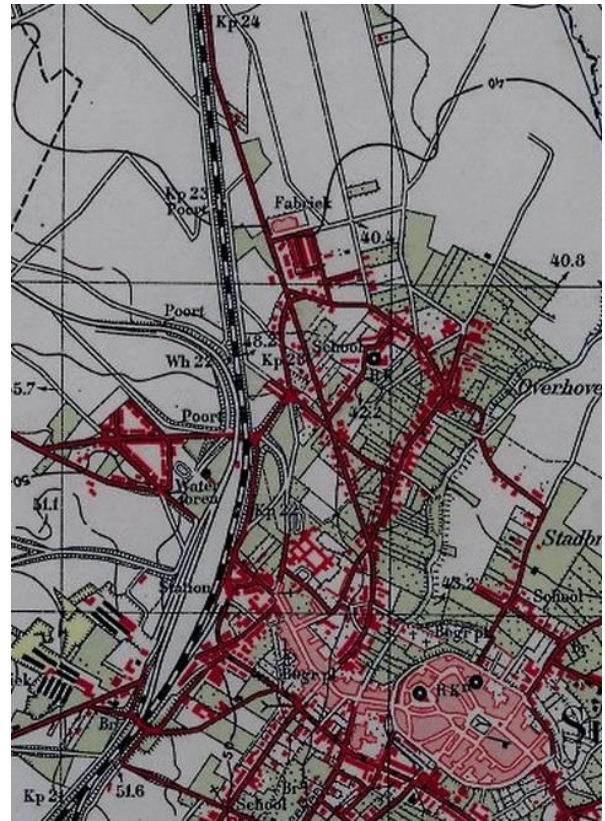


Historische foto van de agrarische bebouwing
(bron EHC Sittard)

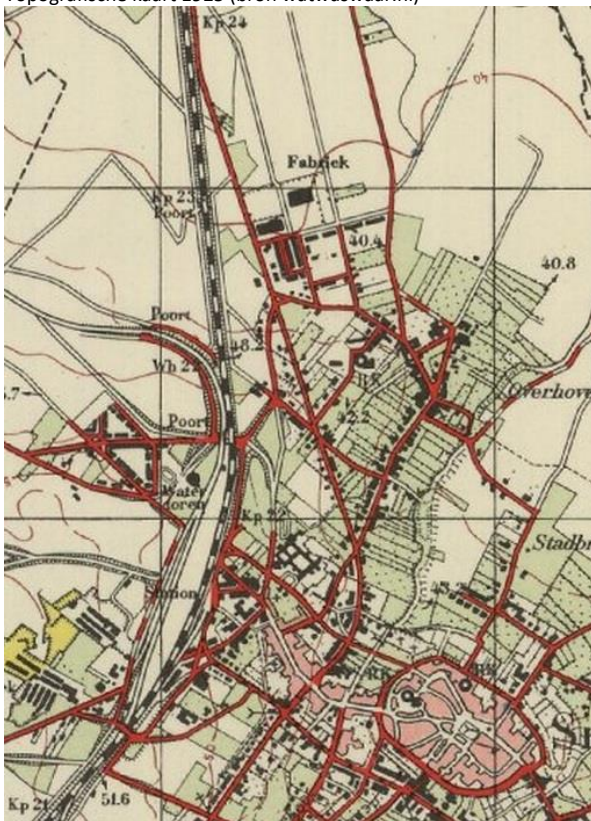
¹ Uit Ophoven boeiend en groeiend, A.M.P.P. Janssen, ISBN 90-724559-22-9



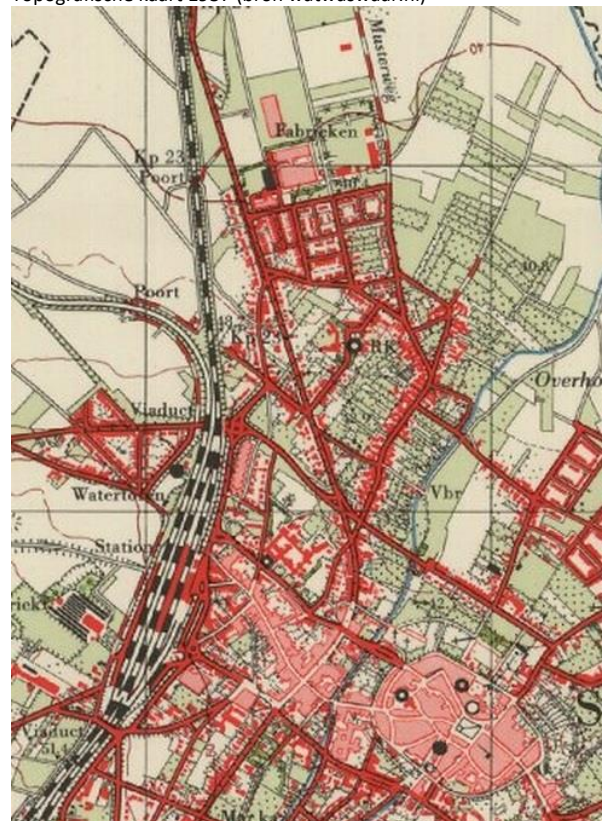
Topografische kaart 1925 (bron watwaswaar.nl)



Topografische kaart 1937 (bron watwaswaar.nl)



Topografische kaart 1955 (bron watwaswaar.nl)



Topografische kaart 1959 (bron watwaswaar.nl)

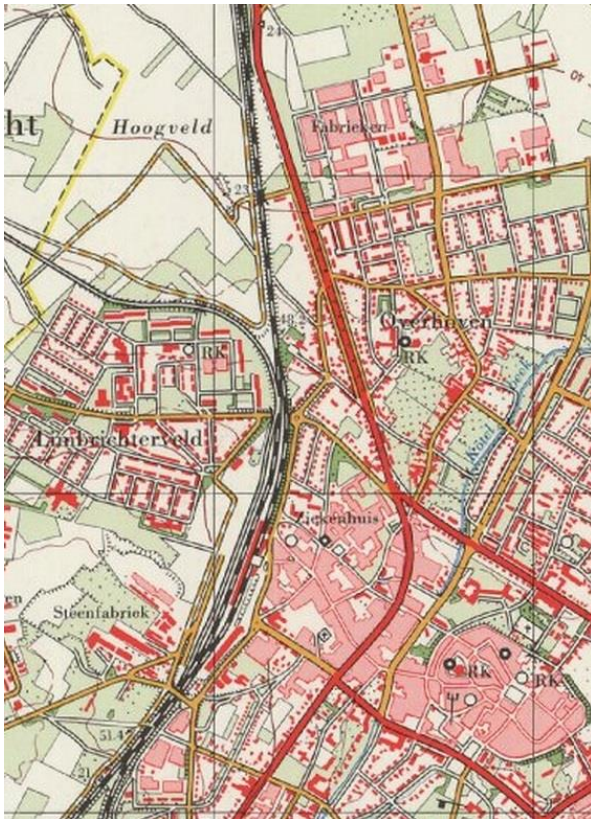
Daar kwam in het eerste kwart van de twintigste eeuw verandering in, toen het rijk besloot om in Lutterade een nieuwe staatsmijn 'Maurits' te vestigen. Deze nieuwe steenkoolmijn zou de modernste en grootste steenkoolmijn van Europa moeten worden.

In de periode 1911 tot 1918 steeg het inwonersaantal van Sittard van 7629 naar 9973 inwoners en ontstond er een gebrek aan woningen. In juni 1912 is de woningvereniging 'Sittard' opgericht, die een onderdeel vormde van 'Ons Limburg'. Ons Limburg was de overkoepelende katholieke woningbouwvereniging, die in 1911 onder leiding van Mgr. H. Poels werd opgericht. Ons Limburg bood organisatorische en technische ondersteuning aan de verschillende afdelingen, bij de bouw van arbeiderswoningen. Burgemeester Gijzels, die van 1904 tot 1926 burgemeester van Sittard was, had zitting in het eerste bestuur van Ons Limburg. Het is dan ook niet verwonderlijk dat voor het realiseren van sociale woningbouw in Sittard, de overkoepelende organisatie Ons Limburg werd ingeschakeld. Begin 1916 liet de gemeente Sittard architect Jan Stuyt (1868-1934), die als hoofdarchitect verbonden was aan 'Ons Limburg', een eerste uitbreidingsplan maken. Het ging om de projectie van een arbeiderscentrum ten noorden van de oude stad en oostelijk van de Rijksweg. Het geheel was bedacht als 'open bebouwing', aansluitend aan het "zakenkwartier" aan de noordzijde van de stad, terwijl voor eventuele uitbreiding *"eenen tuinstadbebouwing is geprojecteerd met groot plan ingericht meer noordwaarts"*. De plankaarten van dit uit 1916 daterende uitbreidingsplan zijn helaas niet meer te achterhalen.

In 1918 werden plannen ingediend om in Overhovenerheide (hoek Heistraat en Petrusstraat) naar ontwerp van architect J. Stuyt en W. De Rooij een woningbouwproject te realiseren. Deze 25 woningen, ontworpen volgens de tuinstadgedachte en gebouwd in 1919, waren waarschijnlijk de eerste aanzet van het bovengenoemde uitbreidingsplan. De uitbreiding van de wijk werd echter niet direct planmatig doorgezet. In de eerste periode van sociale woningbouw werd de locatiekeuze met name ingegeven door het feit dat op de locatie grotere percelen konden worden aangekocht zonder dat grondonteigening hoefde plaats te vinden. Daarnaast waren er sociale motieven voor de locatiekeuze. Men wilde het uit heel Nederland afkomstige 'vreemde' arbeidersvolk niet in de nabijheid van de stad en bijbehorende dorpen en gehuchten vestigen om op deze wijze de 'overlast' te beperken. Pas in 1924 werd de aanvraag ingediend om, aansluitend aan de woningen uit 1919, nog eens 58 woningen te bouwen naar ontwerp van Jan Stuyt. Net iets eerder waren aan de Rijksweg Noord 12 zogenaamde middenstandswoningen (hsnr 257-279) gebouwd, die de achterzijde van de woningen aan de Sint Paulusstraat moesten camoufleren. Direct daarna volgde nog een woninggroep met 19 woningen die was gelegen aan de zuidzijde van de Sint Lambertusstraat en de hoeken van de Petrusstraat en Oude Heiweg.

Nadat de eerste aanzet van de uitbreidingswijk was gedaan, ontstond er al snel behoefte aan gemeenschapsvoorzieningen. In 1922 werd het rectoraat Overhoven-Stadbroek opgericht en werd architect Jos Wielders gevraagd om een ontwerp te maken voor een patronaatsgebouw, dat tot de bouw van de kerk in 1929 dienst deed als noodkerk. Ook was in het patronaat een zaaltje ingericht als bewaarschool. In 1924 ontwierp Wielders aan de oostzijde van het patronaat een kleuterschool, die echter later weer werd afgebroken. In 1925 werd een meisjesschool gebouwd, die werd vernoemd naar de patroonheilige van de arbeiders, Sint Jozef. Deze school maakt thans onderdeel uit van het kloostergebouw Mariahof (zuidzijde) aan de westzijde van de Geldersestraat. In 1926 werd aansluitend aan het patronaat aan de Geldersestraat een rectoraatswoning annex klooster naar een ontwerp van architect Jos Wielders gebouwd, in opdracht van de Paters van het H. Hart te Overhoven. Dit gebouw ligt tussen het patronaat en de huidige kerk, die tussen 1929 en 1930 werd gebouwd, eveneens naar een ontwerp van Jos Wielders. Hierna volgde de jongensschool, die in 1931 werd gebouwd op de plaats van de huidige basisschool en inmiddels is afgebroken.

Als laatste onderdeel van het Wielders-ensemble aan de Geldersestraat werd in 1936-1937 het voormalige klooster met kapel en pensionaat "de Mariahof" gebouwd. Dwars tegen de achterzijde van de zuidvleugel bevindt zich de uit 1925 daterende St.Jozefschool.



Topografische kaart 1979 (bron watwaswaar.nl)



Topografische kaart 1989 (bron watwaswaar.nl)



In de jaren dertig van de twintigste eeuw ontstond daarnaast de eerste (lint)bebouwing langs de oude wegen (de Heistraat en de oude Heistraat). Aan de Heistraat, ter hoogte van het patronaat, ontstond een bebouwingscluster, dat naast woningen eveneens gemeenschapsvoorzieningen (winkels, café) bevatte. De Geldersestraat werd doorgetrokken naar de Rijksweg en ook hier werden aan beide zijden van de straat woningen gebouwd. Tot slot ontstond vanaf 1925 tot de Tweede Wereldoorlog enige verspreide bebouwing aan de Rijksweg.

Na de Tweede Wereldoorlog kwam de ontwikkeling van de wijk in een stroomversnelling en groeide de wijk verder uit tot een arbeiderswijk. De aanzet hiertoe werd in 1946 gedaan, toen ten noorden van de "woninggroep aan de Hei" een nieuw productiebedrijf van Philips werd gevestigd. Philips is tot 2009 een belangrijke werkgever voor de bewoners van Overhoven en Sittard geweest. In 1975 werkten er 2150 arbeiders. Ten noorden en oosten van het Philipsterrein ontstond later het Industrierrein Noord, dat nog steeds het grootste bedrijventerrein van Sittard is. Daarnaast speelde uiteraard de huisvesting van mijnwerkers een grote rol bij de groei van de wijk.

In de periode 1948-1950 werden 152 woningen (in de volksmond de "witte huizen" genoemd) gebouwd, die globaal genomen zijn gelegen in het gebied dat wordt begrensd door de Sint Petrusstraat, Doctor Philipsstraat, Nusterweg en de Heistraat.

Direct na de Tweede wereldoorlog was er een schaarste aan bouwmaterialen en arbeidskrachten. Tijdens de Wederopbouwperiode werd naar nieuwe bouwmethoden gezocht om snel en goedkoop te kunnen bouwen. Door architect Ten Bosch werd een montagewoning ontworpen (het zogenaamde systeem Dotremont-Ten Bosch) waarvan per jaar 1000 woningen in Nederland zouden worden gebouwd. De eerste (zes) van deze woningen in Nederland werden gebouwd aan de Doctor Philipslaan (hsnrs 1-11). Op zaterdag 15 januari 1949 bezocht de toenmalige minister van wederopbouw In 't Veld, in aanwezigheid van burgemeester Coenders, architect Ten Bosch en ir. Kluiters, de directeur van de provinciale wederopbouw, in Overhoven het eerste woningblok dat volgens dit systeem was gerealiseerd. Het woningbouwproject in Overhoven was een proefproject, waarbij werd getracht om fouten in het systeem en de opbouw te ontdekken en ze meteen te verbeteren.

Het *Limburgsch Dagblad* van 17 januari 1949 bericht uitgebreid over de woningen: *"Architect Ten Bosch was gaarne bereid het bouwen van deze montagewoningen aan de pers toe te lichten. De elementen, welke gebruikt worden, zijn bijzonder licht. Ze worden vooraf in betonfabrieken klaar gemaakt en het huis wordt — als een werkstuk van mecanoblokken — in elkaar gezet. Op de fundering wordt een ringgording geplaatst, waarin de stijlen worden gezet. Op deze stijlen komt een tweede ringgording en zo groeit het huls naar boven. Tussen de stijlen komen de platen van trilbeton, waaraan nokken zitten, die in nokken aan de stijlen grijpen. Zo dicht men de woning van buiten. Tussen de buitenplaten en de binnenplaten — dit zijn isolerende platen en nagelbaar — is een spouw van 15 cm. De naden worden aan de buitenkant afgevoegd met bitumpasta. Ook de kozijnen komen kant en klaar op het werk en hoeven slechts gemonteerd te worden. Zes betonfabrieken in Nederland zijn ingeschakeld in de vervaardiging van de elementen en hun productie is zo, dat jaarlijks 1000 van deze montagewoningen kunnen worden gebouwd. Het aannemersbedrijf Van Rossum uit Utrecht, heeft de hele bouw in handen. Behalve de zes, die momenteel in Sittard zijn klaar gekomen, worden er in deze gemeente nog 70 van dergelijks montagewoningen gebouwd n.l. 40 arbeiderswoningen en 6 duplexwoningen in Overhoven en 24 in Broeksittard."* De krant berichtte dat de minister zeer tevreden was over de montagewoningen. Op vragen van de journalist, die opmerkte dat de woningen een on-Limburgs karakter hebben omdat *"het Limburgs leven bij traditie een grote woonkeuken vergt"*, antwoordde hij dat de montagewoningen een gezin met 4 tot 5 kinderen kunnen herbergen. Verder meldt het artikel: *"Overigens wees de minister er op, dat we bij al deze vragen de nood in aanmerking moeten nemen, die momenteel aanwezig is. Er moeten snel mensen onderdak gebracht worden."* ... *"Hij zeide zich er van bewust te zijn, dat dit permanente woningen zijn, daar de ontwerpers de levensduur immers minstens op 75 jaar schatten. Hij achtte overigens deze woningen heel wat voortreffelijker dan de talrijke „krotten", die hij in Limburg zag staan."*

Na de bouw van het blok met de zes proefwoningen werden in 1949 in Overhoven langs de Doctor Philipslaan (13 t/m 59 oneven hsnrs) en de Nusterweg (18 t/m 60 even hsnrs) nog eens 40 woningen en zes duplexwoningen gebouwd.

In 1949 werd vergunning verleend voor 100 zogenaamde betonkorrelwoningen, die in 1950 werden gerealiseerd. Het betrof in het werk gestorte betonwoningen, ontworpen door architect Laurentius. Zowel de montagewoningen als de betonkorrelwoningen zijn gebouwd met een bijdrage van het ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting. Ook de Staatsmijn deed hierbij een bijdrage. Het is dan ook niet verwonderlijk dat in de huizen veelal mijnwerkers werden gehuisvest, maar ook medewerkers van de nabij gelegen Philipsfabrieken.

De nieuwbouw wijk is bijzonder ruim van opzet, met veel groenelementen en bomen. Ook bevat het binnenterrein tussen de Nusterweg, de Sint Jorrisstraat, Oude Heiweg en Sint Rosastraat een volkstuintencomplex dat - tot hier in 1995 een rij woningen werd gebouwd - in 'open' verbinding stond met de Sint Rosastraat.

Zowel de montagewoningen als de betonkorrelwoningen zijn gerenoveerd, voorzien nieuwe ramen en waarschijnlijk ook van een nieuwe buitenschil of in elk geval geschilderd in een witte kleur. Dat geldt echter niet voor de buitenmuren van het Duplex montage-woningenblok Doctor Philipslaan 13 t/m 23. Hier zijn de oorspronkelijke buitenwanden van de montagewoningen bewaard gebleven. Betreffende blok is dan ook van waarde als een relatief gaaf voorbeeld van de eerste Nederlandse montagewoningen.

Tussen 1950 en 1960 werd de Pater Chevalierstraat aangelegd en de westzijde van deze weg bebouwd. Ook ontstond het grootste deel van de bebouwing aan de Rijksweg Noord in deze periode. Na de oorlog werd de Doctor Nolenslaan aangelegd. In 1958 werden hier veertien portiekflats in vier bouwlagen gerealiseerd; het eerste grootschalige hoogbouwproject van Sittard. Vier van deze portiekflats liggen binnen het plangebied, tussen de Geleenbeek en de Doctor Nolenslaan.

In de jaren 1970-1980 werd een grootschalig woningbouwproject aan de noord-oostzijde van het plangebied gerealiseerd. Dit gebied wordt globaal begrensd door de Doctor Nolenslaan, de Schaloenstraat, het noordelijk deel van de straat Overhoven, de Vliekstraat, de Nusterweg en de Doctor Philipsstraat. Voor de bouw van het zuid-westelijke deel van dit deel van de wijk moest een deel van de historische wegenstructuur en agrarische bebouwing (de "Werme houk") wijken. De "Werme houk" was gelegen aan het noordelijke deel van de straat Overhoven ter plaatse van de hoek met de huidige Schaloenstraat. Het enige wat van dit boerderijencluster bewaard is gebleven, zijn twee bomen, die staan in de voortuinen van de huizen Overhoven 135 en 137. Eind jaren zeventig werd de Pater Chevalierstraat in zuidelijke richting doorgetrokken, waarbij tussen de Geldersestraat en de straat Overhoven een nieuwe straat, de Pater Schreursstraat werd aangelegd. De eerste bebouwing van deze straat dateert uit het einde van de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig.

Tussen 1980 en 2000 vond verdere inbreiding en verdichting van de Pater Schreursstraat plaats door aanleg van de Pater Geratsstraat, een doodlopende zijstraat van de Pater Schreursstraat. Ook werd het terrein aan de achterzijde van de Mariahof aan de oostzijde van de Pater Chevalierstraat bebouwd. In de Sint Rosastraat werd ter plaatse van het tot dan toe onbebouwde volkstuintencomplex een aantal woningen gebouwd. Ook de huisweiden in het gebied ten oosten van de straat Overhoven en ten westen van de Geleenbeek werden voorzien van woningen, waardoor het grootste deel van de oorspronkelijke huisweiden verdween. Tot slot werd in de periode 1980 en 2000 een grootschalig gestapeld woningbouwcomplex gerealiseerd op hoek van de straat Overhoven, en de kruising van de Odasingel met de Rijksweg.

De laatste grote ingreep in het plangebied is het cirkelvormige seniorencomplex aan de Geldersestraat, dat begin eenentwintigste eeuw werd gebouwd.



Gebied met cultuurhistorische waarden



In bruin/oranje de zichtlijnen in het gebied

Cultuurhistorische waarden

Niet het gehele plangebied van het bestemmingplan Overhoven heeft cultuurhistorische waarde. De waarden zijn met name gelegen in het historische wegenpatroon met de historische (agrarische) bebouwing langs deze wegen. Het verloop van de wegen en bebouwing vindt zijn oorsprong in het verloop van de Geleenbeek die ook een belangrijk cultuurhistorische drager (ruggengraat) van het gebied vormt. Voor wat betreft de wegen is de uit 1830-1840 daterende Rijksweg met bommenlaan en zichtlijn op de grote kerk in de binnenstad, eveneens van belang.

Daarnaast is de ontwikkeling vanaf het begin van de twintigste eeuw van cultuurhistorische waarde. Het betreft de woningbouw op Overhovenerheide (Stuyt; Heistraat, Sint Petrusstraat en Sint Paulusstraat, waaraan een uitbreidingsplan uit 1916 ten grondslag ligt) en het ontstaan van een nieuw centrum (gemeenschapshuis, klooster, scholen, kerk, café, winkelvoorzieningen; Geldersestraat, Heistraat) in de jaren dertig.

Tot slot is de aanleg c.q. uitbreiding van de wijk met de zogenaamde witte huizen (1948-1950) van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een nieuwe bouwmethode en vanwege de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De verschillende gebieden met cultuurhistorische waarden in het gebied zijn op bovenstaande kaart aangegeven en onderstaand vervolgens thematisch nader toegelicht.

Zichtlijnen

In het plangebied Overhoven is met name de zichtlijn van de Rijksweg op de Petruskerk in de binnenstad van belang. Bij de aanleg van de Rijksweg begin 19^e eeuw werden de kerken als oriëntatiepunt genomen en liepen de wegen zoveel mogelijk in rechte lijn hiernaar toe. Dit komt bij de Rijksweg-Noord te Sittard goed tot uiting. De kerk van Overhoven zelf heeft voor wat betreft zichtlijnen geen dominante positie in het gebied.

Binnen het gezicht zijn een aantal bijzondere plekken aanwezig, die mede door de gebogen vorm van de straten worden geaccentueerd. De zichtlijnen in de straten zijn op bovenstaande kaart in oranje stippellijn aangegeven. Tot slot is voor wat betreft de zichtlijnen sprake van een aantal bijzondere doorkijkjes (bijvoorbeeld op de binnenplaats van carréhoeves) en zicht op de achterkant van karakteristieke boerderijen, waaronder soms nog verrassend veel historische gevels. Er zijn teveel van deze kleinere zichtlijnen om op de kaart weer te geven. Doordat in het bestemmingsplan de bestaande situatie nagenoeg wordt bevroren blijven de zichtlijnen behouden.

Straten, dries, beek en historische bebouwingsstructuur

De structuur van het stratenpatroon van Overhoven vormt een belangrijke cultuurhistorische kwaliteit. De weg volgde voor een deel het tracé van de beek. De dries (de driehoek die op dit moment begrensd wordt door de straten Overhoven, de Vliekstraat en de Heistraat) vormt van oudsher de centrale plaats in het gebied. Aan de dries lag de oudste bebouwing van het gebied. Het is jammer dat deze dries is bebouwd, waardoor de oorspronkelijke samenhang van de bebouwing rond de dries is verdwenen. Later breidde deze bebouwing zich langs het lint in zuidelijke richting uit. De bebouwing was overwegend agrarisch en bestond veelal uit hoeves met daarachter huisweiden. Op de kaart is het historische stratenpatroon en de bebouwing zoals deze begin negentiende eeuw aanwezig was ingetekend. Het straten- en bebouwingpatroon is nog voor een deel aanwezig. De nog aanwezige straten zijn in een lichtere kleur aangegeven. Ook de beek (die thans wel is gekanaliseerd) volgt nog nagenoeg het historische tracé.

Behoudens het oude weefsel van wegen is ook de Rijksweg (aanleg 1830-1840) van belang. Vóór de Franse tijd bestonden er in de Nederland geen nationale wegverbindingen. Napoleon stelde een netwerk van keizerlijke wegen vast ("Napoleonswegen"), die voor de samenhang van het Rijk van belang werden geacht. In 1813 trad Napoleon af en twee jaar later vond hij definitief zijn Waterloo.

Nadat Nederland opnieuw onafhankelijk was geworden, werd het Franse plan voor de rijkswegen overgenomen en werd in 1814 door koning Willem I een nationaal netwerk van "grote wegen" gepresenteerd dat in grote lijnen overeenkwam met het reeds door de Fransen ingestelde rijkswegennetwerk. Het duurde echter tot 1830-1840 voordat de Rijksweg in Limburg werd aangelegd. De Rijksweg in Sittard was tot de aanleg van de A2 na de Tweede Wereldoorlog de belangrijkste noord-zuid verbinding.

Perceelindeling, open ruimten en stedenbouwkundige korrel

In een deel van het gebied is de historische indeling van percelen, zoals deze voorkwam op de eerste kadastrale minuutkaart, nog aanwezig of herkenbaar. De historische perceelindeling vindt voor een deel vertaling in de maatvoering van de historische straatwanden. Het is wenselijk om de historische perceelindelingen zoveel mogelijk te respecteren. Ook zijn in het gebied een groot aantal plekken onbebouwd gebleven. Het betreft veelal voormalige huisweiden die bij de agrarische bebouwing hoorden en daarmee van hoge cultuurhistorische waarde zijn.

De huisweiden aan de oostzijde van de straat Overhoven zijn voor een groot deel door de bouw van woningen verloren gegaan. Dat is niet het geval aan de westzijde van de straat, in het gebied tussen Overhoven en de Geldersestraat. Het is wenselijk om de aanwezige openheid en de huisweiden (waar nog aanwezig) te behouden. Het respecteren van de openheid is eveneens wenselijk ter plaatse van het voormalige volkstuintencomplex in het deel van de wijk dat dateert uit 1950.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige korrel, kan worden gesteld dat de agrarische bebouwing langs de oude linten grotendeels bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag, afgedekt door een zadeldak. Eenvoudige kleine langgevelboerderijtjes waren over het algemeen haaks op de weg gesitueerd, terwijl de grotere boerderijen veelal een U-vorm of carrévorm hadden waarbij de straatgevel evenwijdig aan de weg was gesitueerd en voorzien van een poort.

Bij verdichting van het agrarische lint en de bouw van woningen in het lint is er meestal sprake van tweelaagse bebouwing, die evenwijdig aan de weg is gesitueerd en is gedekt door een zadeldak. Op enkele plaatsen binnen het plangebied leidt dit tot een confrontatie, zoals o.a. het dubbelpand Overhoven 103-105 dat vanwege de bouwmassa en de kleurstelling van de gevel detoneert ten opzichte van zijn belendingen. Latere uitbreidingen van de wijk bestaan grotendeels uit tweelaagse bebouwing met een zadeldak.

Op enkele plaatsen zijn grotere bouwmassa's binnen het gebied aanwezig. Het betreft o.a. de gemeenschapsvoorzieningen (patronaat, school, klooster) die omstreeks de jaren dertig van de vorige eeuw in de Geldersestraat zijn ontstaan. Omdat het een op zichzelf staand cluster betreft, is er geen sprake van aantasting van de stedenbouwkundige korrel. Dat geldt eveneens voor het recent gerealiseerde seniorencomplex naast de kerk, dat ondanks zijn halfronde plattegrond, zich qua bouwmassa goed voegt in het ensemble van dit cluster.

In het gebied ten oosten van de Geleenbeek zijn enkele hoogbouwflats geprojecteerd, die ondanks de omvang, vanwege hun solitaire ligging ten opzichte van de woonwijk en het oude lint, geen verstoring van het stedenbouwkundig weefsel tot gevolg hebben. Dat geldt in min of meerdere mate ook voor het wooncomplex op de hoek van de rijksweg, Odasingel en de straat Overhoven.

Monumenten en cultuurhistorisch beeldbepalende gebouwen.

Een aantal panden in het gebied is aangewezen tot monument. Deze objecten zijn van algemeen belang wegens de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde.

De kerk, de rectoraatswoning annex klooster, het patronaat, de voormalige meisjesschool en het voormalige klooster Mariahof, alle gelegen in de Geldersestraat, zijn aangewezen tot rijksmonument. Dat geldt ook voor het eerste sociale woningbouwproject in het gebied, gelegen aan de Heistraat en St. Petrusstraat, ontworpen door architect Jan Stuyt. Betreffende objecten zijn van nationaal belang.



De rijksmonumenten (blauw) gemeentelijke monumenten (groen) en beeldbepalende panden (paars) die in het gebied zijn gelegen



De grijs gearceerde gebouwen hebben een bouwhistorische verwachting of waarde.

Bij de selectie van gemeentelijke monumenten in de periode 2000-2005 zijn binnen het gebied geen gemeentelijke monumenten geselecteerd en aangewezen. Wel is er een aantal cultuurhistorische beeldbepalende panden en beeldbepalende ensembles (minigezichten) geselecteerd.

Het betreft objecten, die niet in aanmerking komen voor aanwijzing tot gemeentelijk monument, maar waarvan het straatbeeld zowel op zichzelf als in zijn ruimtelijke context markante (bouw)historische kenmerken vertoont en vaak een belangrijk onderdeel vormt van de historisch gegroeide structuur. Deze cultuurhistorische beeldbepalende panden dragen evenals rijks- en gemeentelijke monumenten bij aan de beleving en identiteit van de gebouwde omgeving. Het is dan ook wenselijk om deze cultuurhistorische beeldbepalende panden in het bestemmingplan een bescherming te geven, zodat de ruimtelijke historische aspecten van deze waardevolle objecten bewaard blijven.

Daarnaast dient in overweging te worden genomen om een of meerdere van deze beeldbepalende objecten aan te wijzen tot gemeentelijk monument. Met name de voormalige boerderij Overhoven 117-119, die zou dateren uit 1665 en waarschijnlijk het oudste nog bestaande object in het gebied is, komt hiervoor in aanmerking.

In bijlage A is de lijst van rijksmonumenten die zijn gelegen in het plangebied opgenomen. In bijlage B zijn een overzicht en de beschrijvingen van cultuurhistorisch beeldbepalende panden in het plangebied opgenomen. Ook is aangegeven waarom de beeldbepalende panden van cultuurhistorische betekenis zijn en zijn er richtlijnen geformuleerd tot behoud en versterking van deze waarden. De beeldbepalende panden zijn eveneens op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid.

Historische bebouwing, bouwhistorische verwachting en bouwhistorische waarden

Een gedeelte van de nog aanwezige bebouwing dateert van vóór 1800 en bezit achter de vaak negentiende- of begin twintigste-eeuwse voorgevel een veel oudere kern met kelders, muurwerk en historische balk- en kapconstructies, welke van (zeer) hoge bouwhistorische waarde zijn. Van grote delen van de gemeente is op (bouw)historisch gebied nog weinig bekend. Deze onwetendheid kan, met name bij panden zonder monumentenstatus, leiden tot verlies aan (onbekende) historische waarden. De gemeente wil door inzet van bouwhistorisch onderzoek de kennis over de geschiedenis vergroten en voorkomen dat er onbedoeld belangrijke zaken verdwijnen. Om gericht en efficiënt bouwhistorisch onderzoek in te zetten is het belangrijk om een beeld te hebben van waar in de stad de belangrijkste (bouw)historische waarden zijn of verwacht kunnen worden. Op basis van vergelijking van historisch en hedendaags kaartmateriaal alsmede inventarisatie van uiterlijke kenmerken van de panden (o.a. zijgevels, de kapvorm en gevelankers die iets verraden over de constructie van het pand) is bepaald op welke plaatsen mogelijk nog bebouwing van vóór 1800 aanwezig is. Aan de hand hiervan is een bouwhistorische verwachtingskaart samengesteld. Bij ingrepen aan deze panden met bouwhistorische verwachting dient voorafgaande aan de planvorming een bouwhistorisch onderzoek te worden verricht.

Indien blijkt dat muren, (vakwerk)wanden, kelders, balklagen en kapconstructies met bouwhistorische waarden aanwezig zijn, dan moeten deze behouden blijven. Een commissie van deskundigen (thans Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit; Ark) beoordeelt of de aanwezige bouwhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Behoudens aan historische bebouwing is er ook bouwhistorische waarden toe te kennen aan de montagewoningen. Het woonblok Doctor Philipslaan 1-11 was proefproject en eerste voorbeeld voor een nieuwe innovatieve bouwmethode van montagewoningen, waarvan in het gebied Overhoven in totaal 52 woningen werden gebouwd. Alhoewel het in- en exterieur van deze woningen door renovaties is gewijzigd, blijft de bouwmethode en het casco van de woningen uniek en behoudenswaardig.



Waarde volle en beeldondersteunende gevelwanden (lichtblauw en donkerblauw)



Historische foto Overhoven (bron EHC Sittard)



De huidige situatie



Doorkijk ter plaatse van een van de poorten van een gesloten Hoeve aan Overhoven



Bewaard gebleven bebouwing in de "Werme Houk" de panden staan ook op de historische foto links boven

Dat geldt niet voor de korrelbetonwoningen. In tegenstelling tot het montagesysteem was de toepassing van het korrelbeton gietsysteem niet nieuw in Nederland. Het systeem werd in de jaren twintig van de vorige eeuw geïntroduceerd en in 1921 toegepast bij Betondorp in Amsterdam. Het systeem werd sindsdien meermaals toegepast.

Historische waardevolle en beeldondersteunende gevelwanden

De gevelbeelden in het gebied zijn zeer gedifferentieerd. Het beeld wordt met name bepaald door de ligging binnen het gebied, de leeftijd van de bebouwing en wijzigingen aan de gevels door verbouwingen. Grofweg kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- het historische lint met agrarische bebouwing en latere toevoegingen
- de sociale woningbouw Overhovenerheide begrenst door de Heistraat, St Petrusstraat, Doctor Philipslaan en Rijksweg Noord (1919-1924).
- het centrumgebied aan de Geldersestraat (1925-1935)
- de Wederopbouw montage- en korrelbetonwoningen (1948-1950)
- de bebouwing langs de Rijksweg (1950-1960)
- overige bebouwing

Historische lint

Het waardevolle gevelbeeld van het historische lint wordt bepaald door de nog bestaande agrarische bebouwing en latere inbreidingen van tweelaagse bebouwing die met name vanaf het einde van de negentiende eeuw tot 1930 zijn ontstaan. De historische percellering is voor een deel herkenbaar in de gevelbreedte.

Ook is er sprake van een afwisselend beeld van kop- en langshevels. Daar waar het straatbeeld van de eenvoudige agrarische bebouwing met name wordt bepaald door kopgevels, bestaat de straatgevel van grotere boerderijen en van latere tweelaagse woonhuizen uit langshevels.

De compositie van de gevels van de agrarische bebouwing is meestal willekeurig van aard. Deze gevels zijn met name terug te vinden in het noordelijke deel van het lint. Een aantal boerderijen is omstreeks 1900 voorzien van decoratief pleisterwerk.

De compositie van de gevels van de niet-agrarische bebouwing, die met name in het zuidelijke deel van het lint aanwezig is, bestaat veelal uit de zogenaamde "Gulden snede". Dit is een reeks van historische maatverhoudingen, die tot de Tweede Wereldoorlog werden toegepast.

Daar waar in de rest van het plangebied sprake is van regelmatige rooilijnen, is ter plaatse van de linten sprake van een wisselende rooilijn. Het wisselende verloop van deze rooilijn heeft cultuurhistorische waarde. Een aantal gevels binnen het gebied is geclassificeerd als waardevolle gevelwand. Het betreft gevels die beeldbepalend of beeldondersteunend zijn voor het agrarische verleden van Overhoven en de overgang naar de huidige woonwijk (tweelaagse woonbebouwing). Daarnaast zijn hierbij gevels opgenomen, die bij de inventarisatie en selectie van het gemeentelijke erfgoed door de voormalige monumentencommissie zijn aangeduid als "minigezicht" en te beschermen ensemble.

Sociale woningbouw Overhovenerheide.

In 1919 (nagenoeg gelijktijdig met Sanderbout-Kleindorp) verrees op de hoek van de Heistraat en de Sint Petrusstraat het eerste sociale woningbouwcomplex, ontworpen door de bekende architect Jan Stuyt en opgezet volgens de tuindorp-gedachte. Alhoewel er oorspronkelijk 60 woningen waren gepland, werden er in deze fase slechts 24 gerealiseerd. Bij overdracht van de grond voor de woningen werd een strook grond langs de Rijksweg buiten de overdracht gehouden. Deze grond moest gereserveerd worden voor 12 te bouwen betere middenstandswoningen, die de arbeiderswijk vanaf de Rijksweg moesten camoufleren en die in 1920 gereed werden gesteld.

Eerst in 1924 volgde het tweede deel van het sociale woningbouwcomplex. Het betrof een groep van 58 woningen gebouwd door Woningstichting Sittard. Deze woningen, ontworpen door Jan Stuyt hebben een expressieve architectuur, met merkwaardige tentdakbeëindigingen en houten



Boerderij Overhoven 32



Historische bebouwing aan de Heistraat, deze bebouwing bevat deels nog een oude kern



Sociale woningbouw in de Petrusstraat (1924 Stuyt)



Historische foto eerste deel sociale woningbouw (1919 Stuyt)



Het nieuwe centrum (1925-1930) met de meisjesschool (1925 links) en klooster Mariahof (rechts)



Het nieuwe centrum (1925-1930) met de rectoraatswoning annex klooster



De montage woningen aan de dr. Philipsstraat voor renovatie



Dr Philipsstraat 13 – 23; de gevels zijn relatief gaaf bewaard

betimmering op de eerste verdieping. Alhoewel de woningen in de loop der tijd gerenoveerd zijn, is het oorspronkelijke beeld herkenbaar gebleven. Dat geldt ook voor de middenstandswoningen aan de Rijksweg. De eerste woningen van Stuyt aan de Heistraat-St Petrusstraat zijn in de jaren negentig van de vorige eeuw aangewezen tot rijksmonument. De overige woningen in het gebied zijn niet beschermd. De voormalige monumentencommissie heeft, bij de inventarisatie en selectie van gemeentelijke erfgoed, het gebied aangeduid als "minigezicht" en te beschermen ensemble.

Het centrumgebied aan de Geldersestraat (1925-1935)

Tot 1920 was het centrum van de wijk Overhoven gelegen bij de dries (de driehoek die op dit moment begrenst wordt door de straten Overhoven, de Vliekstraat en de Heistraat) die van oudsher de centrale plaats in het gebied vormde. Door de komst van de mijnen groeide de bevolking. In 1916 werd een uitbreidingplan gemaakt dat voorzag in een arbeiderswijk aan de noordzijde van de stad. Het woongebied Overhovenerheide is de eerste aanzet van dit plan, dat verder echter niet tot ontwikkeling is gekomen. Men voorzag echter wel dat de wijk Overhoven snel zou groeien, waardoor gemeenschaps- en centrumvoorzieningen in o.a. de vorm van scholen, een kerk etc. noodzakelijk waren. Voor deze gemeenschapsvoorzieningen werd de Geldersestraat aangelegd. In het noordelijke deel van deze straat werden gefaseerd een gemeenschapshuis, scholen, kloosters en een kerk gebouwd. Ten noorden van dit cluster, aan de Heistraat, ontstonden eveneens (particuliere) woonbebouwing, enkele winkels en een café. Ook aan de zuidzijde van de Geldersestraat, die werd doorgetrokken naar de Rijksweg, werden in deze periode (middenstands- en bovenmodale) woningen gebouwd.

De kerk, de rectoraatswoning annex klooster, het patronaat, de voormalige meisjesschool en het voormalige klooster Mariahof (alle gelegen in de Geldersestraat en ontworpen door architect Wielders) zijn aangewezen tot rijksmonument. Het cluster met woon(bebouwing), winkels en café aan de Heistraat is echter in het verlengde van de nieuwe centrumontwikkeling als ensemble ook van belang. De gevels van deze bebouwing zijn, vanwege de particuliere bouw, redelijk individueel van karakter. Behoud en versterking van het karakter van de gevelwanden is wenselijk. Dat geldt eveneens voor de architectonisch waardevolle (jaren '30) woonblokken die aan de zuidzijde van de Geldersestraat en op de hoek van de Rijksweg zijn gebouwd.

Wederopbouw montage- en korrelbetonwoningen (1948-1950)

Zoals reeds vermeld zijn de montagewoningen behoudenswaardig vanwege als eerste voorbeeld van een innovatieve bouwmethode. Dat geldt in mindere mate voor de betonkorrelwoningen. Met uitzondering van het woningblok Doctor Philipslaan 13-23 is het exterieur van de woningen bij renovatie ingrijpend veranderd waardoor de architectonische kwaliteit voor een deel verloren is gegaan. Bij het woningblok Doctor Philipslaan 13-23 is het gevelsysteem van het blok in redelijke mate behouden, reden waarom dit blok ook is aangemerkt als waardevolle gevelwand. Voor wat de overige woonblokken betreft is wel behoud van de eenheid van het complex wenselijk.

De bebouwing langs de Rijksweg (1950-1960)

Alhoewel de Rijksweg is aangelegd in de periode 1830-1840 is de bebouwing langs de Rijksweg (noord) relatief jong en dateert deze voornamelijk uit de periode vanaf 1950 maar hoofdzakelijk van na 1960.

De oudste bebouwing aan de Rijksweg is waarschijnlijk het pand Rijksweg 182. De gedraaide situering van het pand ten opzichte van de Rijksweg komt voort uit het feit dat waarschijnlijk de voorloper van het pand dateert van vóór de aanleg van de Rijksweg en het pand destijds was gesitueerd aan de Vouwerweg. Het huidige pand is op basis van uiterlijke kenmerken gebouwd in de periode 1875-1900 en is naast de ouderdom van waarde vanwege zijn ligging en de baksteenornamenten. De rij woningen met huisnummer 123 t/m 147 (oneven), die is gelegen aan de zuid-oostzijde van de Rijksweg, werd gebouwd in de periode 1900-1925. Alhoewel de eenheid van de gevels voor een deel is verstoord, kenmerkt deze gevelrij zich door de vroeg twintigste eeuwse

(baksteen) architectuur, met deels gepleisterde ornamenten. Behoud en herstel van de eenheid en karakteristiek van de gevels is wenselijk.

Behoudenswaardig is ook het uit de jaren dertig daterende pand Rijksweg Noord 226. Daarnaast kent de Rijksweg een aantal wederopbouwpannen waarvan de gevels gaaf bewaard zijn gebleven. Het betreft aan de oostzijde de woningen Rijksweg Noord 215, 221 en het dubbelblok met huisnummers 223-225 en aan de westzijde de huisnummers 190, 192 en 230.

Daarnaast is er sprake van beeldbepalende bebouwing op de hoek van Rijksweg met de Verlengde Heinseweg (Rijksweg Noord 232, 234 en 236), de hoek met de Vouwerweg (voormalige garage Rijksweg Noord 186-188), de Heistraat (krulgevel Rijksweg Noord 235) en de Geldersestraat (Rijksweg Noord 165 t/m 171). Ook hier is het wenselijk om de karakteristiek van de bebouwing en gevels te behouden en waar nodig te herstellen.

Overige verspreide bebouwing

Ook komen verspreid in het gebied nog elke waardevolle en karakteristieke woningen voor. Het betreft de uit het eerste kwart van de twintigste eeuw daterende woningen aan de Vouwerweg (hsnr 14) en een tweetal woningen uit de jaren dertig aan de Verlengde Heinseweg (hsnr 34 en 36). Waardevolle en beeldondersteunende gevels zijn in het bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevel(wand)' (Swr-hwg)

Historische groen, hagen, overige perceelscheidingen en kleine gebouwde elementen

Historische ruggengraat

De Geleenbeek vormt de ruggengraat waarlangs het occupatiepatroon van wegen en bebouwing zich heeft ontwikkeld en is als zodanig een belangrijke cultuurhistorische drager van het gebied. Het beekdal en de belendende groenstroken alsmede de bomen in het gebied hebben in het bestemmingplan de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie gekregen. De beekzone is aangeduid als "specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur" (Swr-wgr). De bomen binnen het gebied hebben de aanduiding beeldbepalende boom (Beb) gekregen.

Historisch lint

De voormalige dries (die wordt begrensd door de huidige Heistraat, Overhoven en Vliekstraat) vormt van oudsher de centrale groenplek binnen het gebied. Ook in de met hagen omgeven voortuinen van de boerderijen in de "Werme houk" waren bomen aanwezig. Door bebouwing van de dries, afbraak van een groot deel van de "Werme houk" en woningbouw op deze plaats, is dit beeld verdwenen. Alleen voor de bebouwing Overhoven 105-115 zijn nog enkele bomen aanwezig, die weliswaar niet meer de oude bomen zijn (de weg Overhoven liep hier vroeger door, terwijl de Heistraat afboog; nu is de situatie omgekeerd) dragen deze, in combinatie met de voormalige boerderijen Overhoven 107-115 bij aan het historische sfeerbeeld. Dat geldt eveneens voor de groenplek en bomen op de hoek van de Heistraat met de Nusterweg.

In de voortuin van de nieuwbouwwoningen Overhoven 135 en 137 zijn nog twee (thans gekalaberde) oude lindenbomen aanwezig, die vroeger waren gelegen in het openbare gebied in de "Werme houk" en nog herinneren aan het verleden. Bovengenoemde groenplekken en bomen zijn in het bestemmingsplan opgenomen als "specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur" (Swr-wgr) en aanduiding als "beeldbepalende boom" (Beb).

Het openbare gebied van het historisch lint kent verder weinig groenelementen; de particuliere terreinen des te meer. De huisweiden vormen een belangrijk onderdeel van de oorspronkelijke (agrarische) inrichting van het gebied. Oorspronkelijke waren deze huisweiden vaak voorzien van fruitbomen en waren de percelen afgescheiden door hagen. In het binnengebied tussen de straat Overhoven en de Geldersestraat zijn de huisweiden met historische verkaveling, hagen en bomen nog voor een deel aanwezig. Ook aan de oostzijde van de straat Overhoven zijn nog enkele



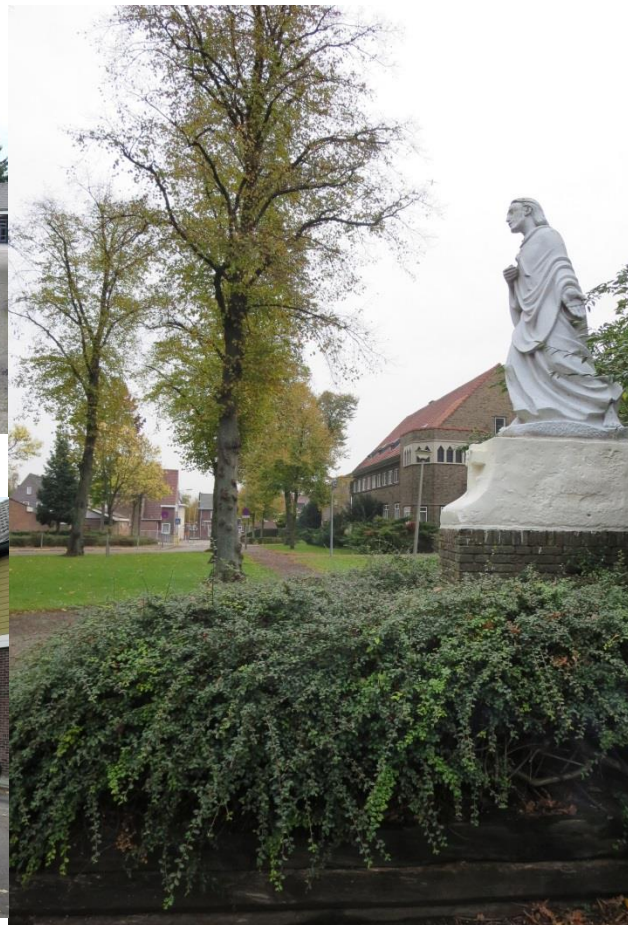
Luchtfoto van het gebied waarop de voormalige huisweiden nog goed zichtbaar zijn



De met groenblijvende hagen afgescheiden tuinen van het sociale woningbouwproject (Stuyt) aan de Heistraat-Petrusstraat



Bomen en groene blijvende hagen markeren de toegang tot de achterterreinen aan de Paulusstraat



De omgeving van de Geldersestraat met centrale voorzieningen kent ook een ruim opgezette groenstructuur

huisweiden aanwezig. Er is sprake van een waardevolle te behouden groenstructuur. De huisweiden hebben derhalve in het bestemmingplan de aanduiding “specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur” (Swr-wgr) gekregen, terwijl de nog aanwezige hagen zijn aangeduid als “specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen” (Swr-wh).

sociale woningbouw Overhovenerheide.

Het sociale woningbouw Overhovenerheide, begrensd door de Heistraat, St Petrusstraat, Doctor Philipslaan en Rijksweg Noord heeft de opzet van een tuindorp. Kenmerkend voor het tuindorp is de variatie aan bebouwing, het (vaak gebogen) stratenpatroon en de groenelementen.

De erfafscheidingen in een tuindorp, die direct aan de openbare weg lagen, waren in historische zin vaak van steen. De afscheidingen op de achtererven bestonden uit groen blijvende hagen. Deze erfafscheidingen dragen in belangrijke mate bij aan de historische beleving van het gebied.

De gebouwde erfafscheidingen in het gebied zijn grotendeels nog aanwezig. Wel zijn bij de Stuytwoningen de gemetselde poortbogen boven de toegangsdeuren tot de tuin inmiddels verdwenen en is aan de Doctor Philipslaan een gedeelte van de gemetselde afscheiding vervangen door hout. Het is wenselijk om de gemetselde erfafscheidingen aan de weg zoveel mogelijk te behouden en waar deze verdwenen zijn terug te brengen.

In de achtertuinten achter de Stuytwoningen is nog een groot deel van de groenblijvende hagen op de perceelscheidingen behouden gebleven. Ook deze hagen dragen bij aan de historische beleving van het gebied. Omdat de hagen een wezenlijk onderdeel vormen van dit deel van het tuindorp, is het wenselijk om deze hagen waar mogelijk terug te brengen. Dat geldt met name voor de hagen die grenzen aan de openbare paden die de percelen aan de achterzijde ontsluiten.

De uit 1924 daterende woningen zijn voor wat betreft de stedenbouwkundige layout niet zo royaal opgezet. Zowel de woningen als percelen zijn aanmerkelijk kleiner. De tuinen van deze woningen zijn aan de achterzijde voorzien van bergingen en zijn hier geen hagen op de perceelgrens met de openbare paden. Op twee plaatsen is tussen de woonblokken een pad aangelegd dat toegang geeft tot de openbare paden aan de achterzijde van de woningen. Dit toegangspad is aan weerszijden voorzien van een hagen. De ingang van de toegangspaden is bovendien gemarkeerd door bomen.

In tegenstelling tot overige tuindorpen is er slechts in beperkte mate sprake van openbaar groen binnen het gebied. Het openbare groen, dat overigens wel van waarde is, beperkt zich tot de groene ruimte aan het Sint Paulusplein en een beperkte strook op de hoek van de Heistraat met de Rijksweg. De bomen, historische waardevolle hagen en historische waardevolle gebouwde erfafscheidingen aan de weg hebben in het bestemmingsplan respectievelijk de aanduidingen “beeldbepalende boom” (Beb), “specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur” (Swr-wgr).en “specifieke vorm van waarde – waardevol gebouwd element” (Swr-wg) gekregen.

Het centrumgebied aan de Geldersestraat (1925-1935)

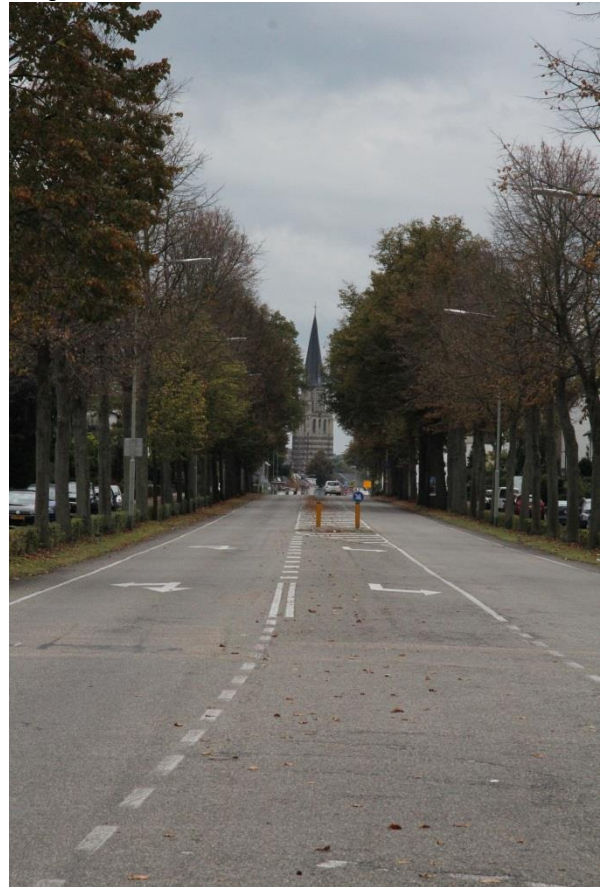
Het in de periode 1925-1935 aangelegde “nieuwe” centrum van de wijk kent een ruime opzet, met veel groen. De ruimte tussen kerk, klooster, school en patronaat kent een pleinachtige opzet, grasvelden en bomen, die in het zuidelijke deel van de Geldersestraat overgaat in een laanbeplanting. Het pleinachtige karakter van de ruimte rondom de kerk versterkt in ruimtelijke zijn de centrumfunctie van gebied. Voor de kerk staat een H.Hartbeeld van Charles Vos en enkele gemetselde muren die onderdeel uit maken van het architectonisch ontwerp van de kerk. Bij de kerk, voor het patronaat en de voormalige meisjesschool zijn hagen aanwezig die als onderdeel van het totale ensemble van waarde zijn. De groenaanleg, bomen, hagen, het H. Hartbeeld en muren bij de kerk zijn in het bestemmingsplan respectievelijk aangeduid als “specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur” (Swr-wgr), “beeldbepalende boom” (Beb), “specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen” (Swr-wh) en “specifieke vorm van waarde – waardevol gebouwd element” (Swr-wg). Ook is achter de kerk nog een gebied dat tot op heden niet werd bebouwd. Het is in cultuurhistorische zin wenselijk om hier de openheid te behouden; reden waarom het gebied de aanduiding “specifieke vorm van waarde – te behouden openheid” (Swr-bo) heeft gekregen.



De wederopbouwwijk uit de periode 1948-1950 is ruim van opzet, met veel groenstroken en bomen.



Pleintje met groen en bomen aan de Heistraat; deze aanleg maakt deel uit van de wederopbouwwijk uit de periode 1948-1950



Karakteristieke laanbeplanting langs de Rijksweg, met zicht op de Petruskerk.

Wederopbouw montage- en korrelbetonwoningen (1948-1950)

Het gebied met montage- en korrelbetonwoningen, in de volksmond de “witte huizen” genoemd, die globaal genomen zijn gelegen in het gebied dat wordt begrensd door de Sint Petrusstraat, Doctor Philipsstraat, Nusterweg en de Heistraat, kent een bijzonder ruime stedenbouwkundige opzet en structuur, zeker voor wat betreft de openbare ruimte. In de wijk zijn vele groenstroken aanwezig. Langs de Sint Servaasstraat - Sint Rosastraat en langs de Oude Heiweg is in de groenstroken een bomenrij c.q. laanbeplating aangebracht. Bij de ontmoeting van de Heiweg met de Oude Heiweg is een met gras ingezaaid driehoekig plein aanwezig, dat wordt omzoomd met bomen.

Tot slot is het volkstuincomplex, dat is gelegen ten noorden van de Sint Rosastraat en toegankelijk is via de Nusterweg, van cultuurhistorisch belang als onderdeel van de oorspronkelijke aanleg van de wijk. De groenaanleg, het volkstuintencomplex en de bomen in het gebied zijn in het bestemmingsplan respectievelijk aangeduid als “specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur” (Swr-wgr) en “beeldbepalende boom” (Beb). Ook is aansluitend aan de volkstuinten, tussen de Oude Heiweg en Nusterweg nog een gebied dat tot op heden niet werd bebouwd. Het is in cultuurhistorische zin wenselijk om hier de openheid te behouden; reden waarom het gebied de aanduiding “specifieke vorm van waarde – te behouden openheid” (Swr-bo) heeft gekregen.

Laanbeplanting Rijksweg Noord en doctor Nolenslaan.

De in 1830-1840 aangelegde rijksweg is van oudsher aan weerszijden voorzien van een bomenlaan, welke als karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol kan worden aangemerkt. Ook de Doctor Nolenslaan, aangelegd tussen 1950 en 1960 is voorzien van een karakteristieke laanbeplating met deels twee of drie rijen bomen. De inrichting van de wegen met aan weerszijden bomenlanen karakteriseert de periode waarin ze zijn aangelegd. Betreffende laanbeplating is in het bestemmingplan beschermd door de aanduiding “beeldbepalende boom” (Beb)

Overige aspecten

Verder gelden voor het plangebied op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart diverse archeologische verwachtingswaarden. In de navolgende paragraaf ‘onderzoekaspecten’ wordt hier nader op ingegaan.