

Beeldkwaliteitsplan | Tegelarijeveld - Oost

Een levendige wijk tussen stad en natuur

Juni 2015



gemeente Roermond

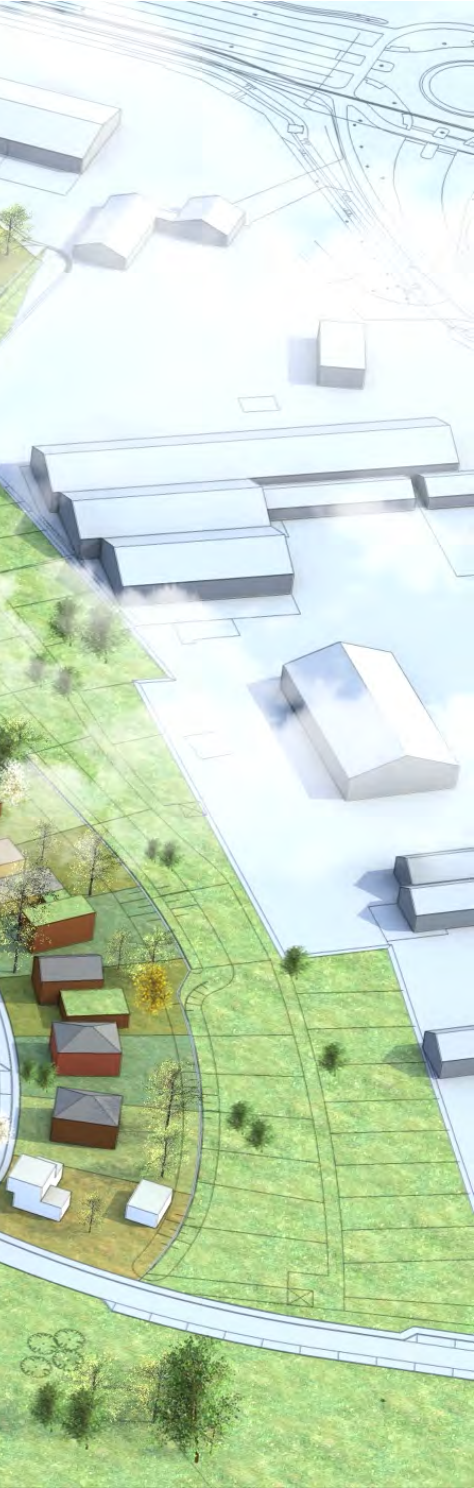


QUANT
ARCHITECTUUR

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Plangebied	6
Geografie	
Geschiedenis	
Dassenburcht	
Volkstuinen	
Stedenbouwkundige structuur	12
Infrastructuur	
Groenstructuur	
Bebouwingsopzet plangebied	16
30 patio- en/of gezinswoningen	
72 woningen Schout Wylersstraat	
77 uitgeefbare vrije sector kavels/vrijstaande woningen	
Foto's omgeving	22





Inleiding

„...seker stuck erve, genaempt de Tegellerije, bestaende in eenen seer morastigen grant, daargaen vuytgegraven ende waerinne meenigte stucken van steenen waeren te vinden..."¹

Het bestemmingsplan Tegelarijeveld-oost te Maasniel is een ontwikkeling van Zuidgrond bv voor de bouw van in totaal 179 woningen op 7,2 hectare.

Het stedenbouwkundige plan is onderdeel van het bestemmingsplan. De opdrachtgever heeft aangegeven dat de realisering van het plan, gezien de omvang en de huidige markt, een doorlooptijd zal hebben van wellicht 10 jaar. Het plan kan en zal dan ook gefaseerd worden uitgevoerd, waarbij de in het plan aanwezige bouwblokken als fases zullen dienen.

Op basis van het stedenbouwkundig plan zal door de diversiteit in volumes van de woningen en de woningtypen een prettig en gevarieerd woonmilieu ontstaan. Het beeldkwaliteitsplan, op hoofdlijnen een vertaling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, is een inspiratiebron voor (particuliere) opdrachtgevers en architecten én een toetsingskader voor welstand.

Dit beeldkwaliteitsplan sluit de toepassing van de „algemene criteria“ uit de Nota Beeldkwaliteit 2015 niet uit.

In het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt de geschiedenis van het plangebied geschetst, de beoogde infra- en groenstructuur beschreven en vervolgens de criteria voor de realisatie van de woningen in de onderscheiden deelgebieden, waarbij de onderlinge samenhang in architectonische vormgeving van de deelgebieden van groot belang is. Dit betekent dat het ontwerp van de woningen op zich en in relatie tot hun omgeving moet bijdragen aan deze nieuwe woonwijk.

¹ De naam Tegelarij wijst op een ambacht, dat hier oudtijds werd uitgeoefend: het tegelen of tichelen. Hieronder verstaat men het vervaardigen van bakstenen. Het bakken geschiedde in een primitieve veldoven; de gevormde en gedroogde stenen werden opgestapeld en over deze stapel heen werd van leem en stenen een gewelf gebouwd met aan de ene kant een vuurhaard en aan de andere een rookafvoer. Na de oven enkele weken met hout of turf gestookt te hebben, liet men hem weer afkoelen en brak het gewelf boven de nu gebakken stenen af. Bij deze primitieve werkwijze was de kwaliteit van het product natuurlijk erg wisselvallig. Deze methode werd op het Tegelarij veld, vroeger ook genoemd de, Tichelarie of Tegelarije-, al zeer vroeg toegepast. Tevens liep er ooit over het plangebied een voetpad van De Tegelarije naar de oude kern van Maasniel ; het tegelerye petgen. (Bron: www.maasniel.nl)

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in aan de noordoostzijde van Roermond. In de directe nabijheid van het centrum van deelgemeente Maasniel.

Door de aansluiting op de A73 en N280 is de bereikbaarheid zeer goed. Verder liggen er in de directe nabijheid vele winkelmogelijkheden, zoals de Huis- en Tuinboulevard, het Retail- en Outdoorpark en Outletcentre.



Mensen

Het Tegelarijeveld Oost is opgezet voor een brede doelgroep. De veelheid aan voorzieningen in de nabijheid maken het voor een breed publiek een uitstekende woonomgeving. Aan de ene kant kan er gebruik worden gemaakt van de kleinschalige voorzieningen in Maasniel en aan de andere kant de grotere schaal van het stadscentrum en de diverse Retailcentra in de omgeving.

De toekomstige bewoners kunnen worden omschreven als van 'jong tot oud' of 'starters tot actieve ouderen' die affiniteit met natuur en buitenleven hebben.

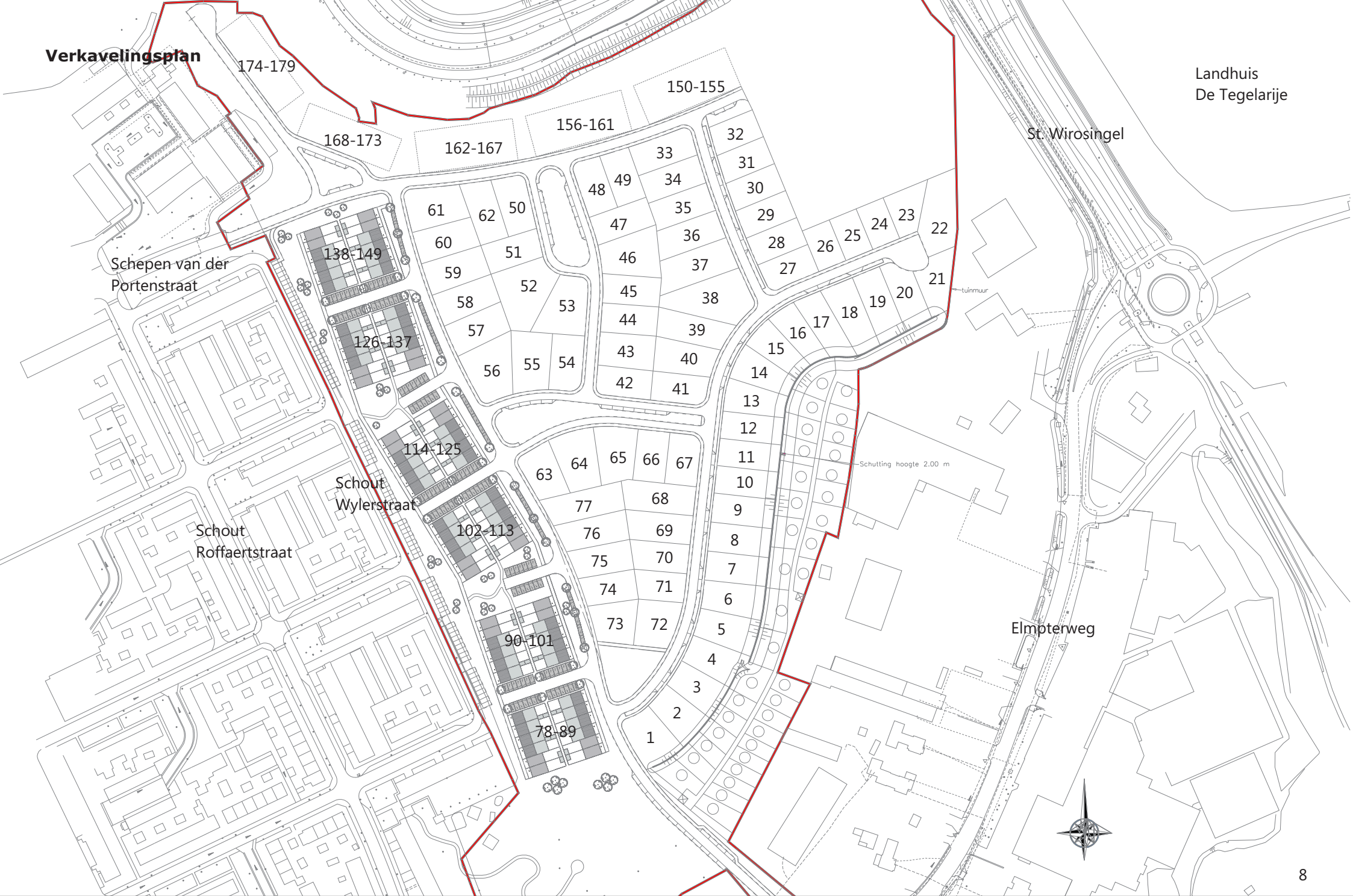
De kavels hebben genoeg ruimte voor buitenactiviteit, mocht dat niet voldoende zijn dan bieden de volkstuinen gelegenheid tot het verbouwen van groenten en fruit. Winkels die hierin kunnen ondersteunen, zoals de Huis- en Tuinboulevard bevinden zich om de hoek, ook zijn er vele boerderij- en verswinkels in de directe omgeving. Voor de meer actieve 'outdoor' recreanten liggen het Nationaal park de Meinweg en het outdoorpark in de buurt.

Gezocht is naar een goede mix van woningtypes met de nodige flexibiliteit t.a.v. de exacte verhoudingen. Zo ontstaat een toekomstbestendig plan waarbij zowel het woningaanbod zelf als de demografische samenstelling gevarieerd te houden. Dit draagt bij aan een duurzame wijk die ten alle tijden zijn levendig is.





Verkavelingsplan



Geografie

Het gebied ligt op circa 2km van het hart van Roermond op gronden die eertijds behoorden tot de zelfstandige kern van Maasniel. Het gebied ligt in de zogeheten Roerdalslenk. Het plangebied maakt deel uit van een ruimtelijk en functioneel gevarieerde overgangszone van Roermond naar het landelijk gebied rond Swalmen. Het plangebied ligt op de gradiënt van het hoger gelegen bos- en heidegebied (het op de Peelhorst gelegen Natuurpark Maas-Swalm-Nette) via de landbouwgebieden naar het rivierengebied van de Maas. Deze gradiënt komt nog steeds tot uitdrukking in de licht gebogen noord-zuid lopende lijnvormige structuren van stroken bos afgewisseld met landbouw. Ondanks de aanwezigheid van grootschalige infrastructuur zorgen het reliëf, de deels beboste en de deels in agrarisch cultuur genomen gebieden, samen met de diverse wegbeplantingen, voor een uit coulissen bestaande landschappelijke context.¹

Geschiedenis

De stad Roermond had al voor 1400 het ontginningsrecht verworven voor het bakken van bouwstenen. Met rondtrekkende steenbakkers sloot het stadsbestuur contracten af voor zes of twaalf jaar. De stad garandeerde de afzet der stenen en verschaftte de steenbakker een klein huisje in het Tegelarij-veld, waarvoor deze echter jaarlijks een bepaalde minimum hoeveelheid stenen moest bakken en tegen een vastgestelde prijs moest verkopen. Door de intensieve ontginning raakte het terrein aan het einde van de 16e eeuw uitgeput; het laatste contract werd op 13 maart 1579 voor twaalf jaar afgesloten. Daarna lag het terrein braak en verdween het huisje. De stad trachtte het te verpachten als landbouwgrond of weiland, maar door de grote drassigheid werd dit geen succes. In de 17e eeuw besloot de toenmalige eigenaar de "morasachtige onvruchtbare lieghte (laagte), qualick te approprieren totte culture" te gaan ontginnen voor agrarische doeleinden, in die tijd liep er ook een voetpad over het plangebied van De Tegelarije naar de oude kern van Maasniel; het tegelerye petgen.²

In de jaren '60 werd het Tegelarijeveld als de grote uitbreiding van het voormalige dorp Maasniel gerealiseerd. Het plangebied bleef braak liggen.



¹ www.ruimtelijkeplannen.nl

² www.maasniel.nl

De dassenburcht

In het plangebied bevindt zich een dassenburcht. Deze burcht ten westen van de Wirosingel, tegenover Landgoed Tegelarije, ligt in de steilrand langs een boomgaard (rode cirkel). De burcht bestaat uit een zestal grotere pijpen, diep verscholen tussen de brandnetels en takken. Begin 2001, tijdens de baitmarking, werd deze burcht als bijburcht aangemerkt, gezien de geringe activiteit en het ontbreken van nestmateriaal. Pas in de loop van 2008 nam de activiteit op de burcht fors toe en werden nieuwe pijpen gegraven. Deze burcht is volgens omwonenden al minstens een eeuw oud.¹

Conform het natuurcompensatieplan zullen maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van het leefgebied van de das te verbeteren. Bestaande groene elementen (groenzones langs de St. Wirosingel en N280) worden gehandhaafd. Door het aanleggen van faunatunnels en geleiding via dassenraster kan veilig leefgebied ontstaan.”²

Belangrijk is dat de aanwezigheid van de dassen in Tegelarijeveld Oost kan bijdragen aan de identiteit van de wijk en het leefklimaat. Wanneer het goed gaat met de das gaat het goed met de natuur in het gebied en kan dit zijn uitstraling hebben op de wijk.



Inrichtingsplan voor de das (bron: Bestemmingsplan Tegelarijeveld Oost)

¹ Dassenbeleidsplan Roermond

² Toelichting BP Tegelarijeveld 16-10-2013)



De Volkstuinen

Aan de oostzijde van het gebied bevinden zich volkstuinen. Deze volkstuinen hadden voorheen een plek in het plangebied en zijn verplaatst naar de zone ten oosten van het plangebied. De tuinen zullen bijdragen aan levendigheid rond de wijk en bieden bewoners de gelegenheid groente en fruit te verbouwen. Tevens zijn deze tuinen een overgang naar de (industriële) bebouwing aan de Elmpsterweg. Ze worden van de woonwijk gescheiden door een op een wal gelegen scherm, waarvan de totale hoogte varieert van 2,75m tot 6,75m. (rood gestippeld) Het gebied biedt ruimte aan 2 materiaalbergingen.

De bouwwerken op het terrein dienen een sobere vormgeving te hebben met natuurlijk materiaalgebruik. De gezamenlijke oppervlakte van materiaalbergingen bedraagt maximaal 32 m²; de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 meter.



Referentiebeeld geluidsschermen



Stedenbouwkundige structuur

In het plan zijn een 3-tal deelgebieden te onderscheiden:

1. De wal; het gebied grenzend aan de afslag de N280, bestaande uit 30 woningen. (Geel)
2. De hoeven; de strook grenzend aan de Schout Wijlerstraat, bestaande uit 72 gezinswoningen/levensloopwoningen. (Oranje)
3. Het vrije wonen; particuliere bouw kavels; 77 vrijstaande woningen, waarvan 14 parels. (Rood)

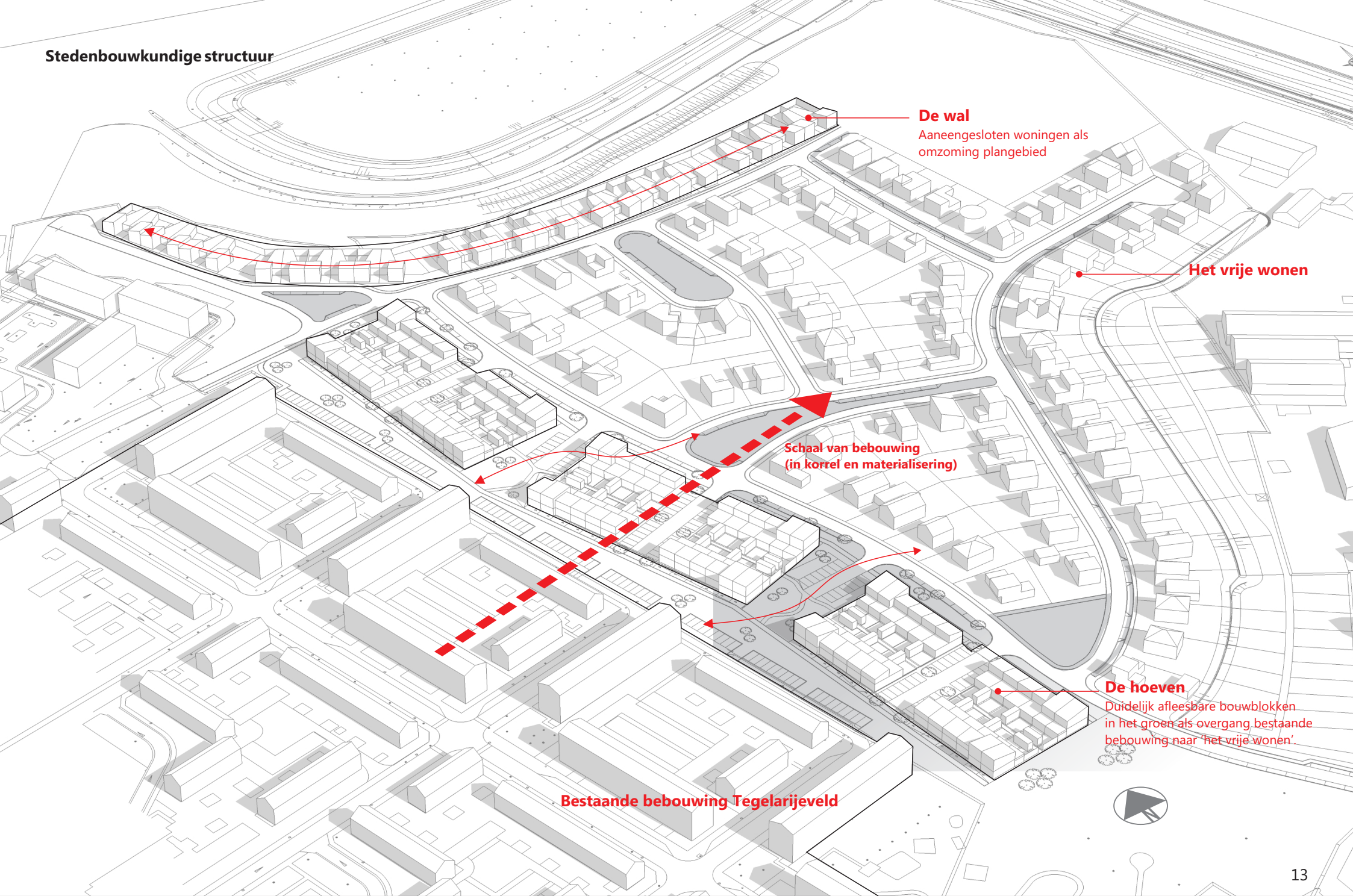
Deze 3 gebieden kennen een afwijkende opzet, er zal echter gestreefd worden naar een bepaalde samenhang door de inzet van o.a. een éénduidige en herkenbare infrastructuur met uitbundig groen. De bouwblokken en woningen kunnen divers van karakter zijn, omdat infra en groen de bindende factor is; alle woningen staan op één doorlopend 'tapijt' van bestrating en groen.

De kleine schaal van het vrije woongebied wordt gescheiden van de bestaande bebouwing in het Tegelarijeveld door de hoeven. Deze hoeven liggen in een groene overgangszone die zowel in materialisering als korrel de schaalsprong verzacht.

De wal en hoeven worden per bouwblok als eenheid gematerialiseerd en ontworpen.

Om tegemoet te komen aan de behoefte hier particulieren de mogelijkheid te bieden hun droomhuis te realiseren zal een breed palet aan woningtypes, kapvormen en kleur- en materiaalgebruik mogelijk zijn.





Infrastructuur

De interne ontsluiting van het plangebied wordt vormgegeven als een lus, welke in het westen aanhaakt op de Schepen van der Smitzenstraat en in het zuiden op de Elmpsterweg. Deze laatste aansluiting betreft de hoofdontsluiting van het plangebied. De interne ontsluitingslus zal centraal in noord-zuidelijke en oost-westelijke richting worden doorsneden door een tweetal woonstraten. Vanuit de interne ontsluitingslus zullen tevens enkele woonstraten eindigen in een cul-de-sac. De verkeersstructuur van de woonwijk zal na inrichting voldoen aan de voorwaarden welke gelden ten aanzien van een 30 km-verblijfsgebied. Dit betekent dat de woonstraten conform de principes van 'Duurzaam Veilig' als erftoegangswegen zullen worden ingericht: op erftoegangswegen moeten alle verkeersdeelnemers (voetgangers, fietsers en automobilisten, etc.) van dezelfde rijbaan gebruik kunnen maken, waarbij voetgangers in gebieden die niet als woonerf zijn ingericht wel een eigen verkeersruimte wordt geboden in de vorm van een voetpad. Door de specifieke inrichting van de wegprofielen wordt een veiliger rijgedrag onder automobilisten afgedwongen en wordt doorgaand verkeer grotendeels uit de woonstraten geweerd. Op deze wijze wordt de verkeersveiligheid voor de bewoners van de toekomstige woonwijk zo goed mogelijk gegarandeerd.

Groenstructuur

De opzet van het plan voorziet in het aanplanten van bomen en wijkgroen langs de woonstraten. Gezien de oppervlakte van de woonwijk en het woningbouwprogramma is er voldoende ruimte voor de aanleg van openbaar groen tussen de diverse woonblokken. De inrichting van het openbaar groen zal nader worden geconcretiseerd bij de verdere (civiel)technische uitwerking van het plan. In het zuidwestelijk deel van het plangebied is in de huidige situatie een groenvoorziening aanwezig, welke deels als speelveldje is ingericht.¹

De toekomstige groenstructuur zal in algemene zin bijdragen aan de identiteit en structuur in de wijk. Het heeft hiernaast ook een recreatieve en decoratieve functie. Deze functies worden o.a. ingevuld door het inbrengen van fruit/bloesembomen in de wijk Tegelarijeveld Oost. Deze bomen versterken, vanwege de vele fruitboomgaarden in de omgeving, de identiteit van de wijk en maken de seizoenen op een bijzondere manier zichtbaar.

De eventueel in de wijk aanwezige spelgelegenheden worden op een natuurlijke manier vormgegeven om op deze manier aansluiting te zoeken bij de dassenburcht. Hierbij kan gedacht worden aan klimbomen, bergen en tunnels. Zo krijgt het groen behalve een decoratieve functie ook een recreatieve functie die de identiteit van de wijk versterkt.



¹ Toelichting BP Tegelarijeveld 16-10-2013



1

Dewal | 30 patio en/of gezinswoningen

Woonbeleving: in het kader van de wijk



Het bijzondere is dat de woningen aan de noordzijde grenzen aan een groenstrook die de verbinding vormt tussen de Dassenburcht en de foerageergebieden van de aanwezige dassen. Om hier een goede begeleiding aan te geven zullen de 5 bouwblokken aan de achterzijde gesloten zijn en verbonden zijn d.m.v. een tuin- of bouwmuur.

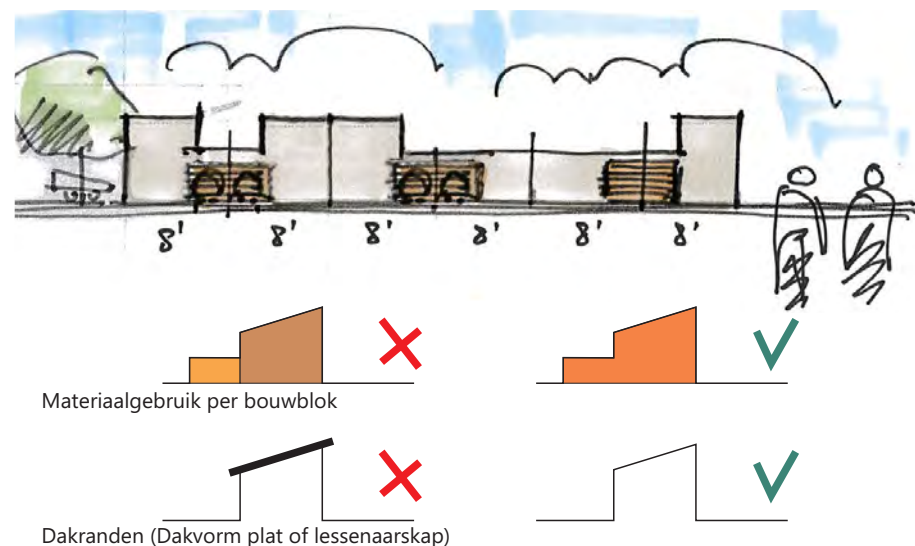
De woonblokken kennen 2 woningtypes in nader in te vullen verhoudingen, te weten patio- en gezinswoningen.

Door het toepassen van een levensloopbestendig woonprogramma kan de opbouw op de 1e verdieping in sommige gevallen achterwege blijven.

De voorgevel rooilijn bevindt zich op 1 meter van de erfgrans en er wordt een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. De woningen worden plat afgedekt, eventueel gecombineerd met een lessenaarskap die van richting kan wisselen. Een dakrand met overstek is hierbij niet toegestaan. Eventuele zonnecollectoren en/of pv-panelen dienen geïntegreerd in het dakvlak te worden uitgevoerd.

De woningen oriënteren zich in grote mate op de straatzijde. T.b.v. de woonkwaliteit en het zicht op de straat hebben de hoekwoningen binnen dit blok geen blinde zijgevel.

De afzonderlijke bouwblokken kennen een eenduidig materiaalgebruik. Door inzet van slechts één hoofdmateriaal per bouwblok ontstaan er duidelijk gedefinieerde bouwblokken. De wal vormt op deze manier een heldere afbakening van het woongebied. De mogelijkheid om de woningen per bouwdeel te ontwerpen en gefaseerd te realiseren blijft bestaan.





De hier geplande woningen bestaan uit 2 types:

- Gezinswoningen met 2 of 3 verdiepingen.
- Levensloopbestendige woningen van 1 of 2 verdiepingen.

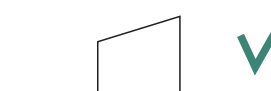
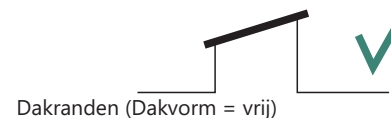
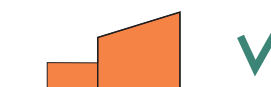
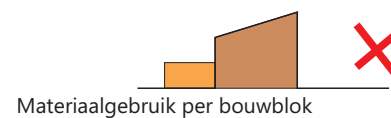
Diverse doorsneden zijn mogelijk, maar het straatbeeld van ieder bouwblok dient als één geheel in samenhang ontworpen te worden. De verhoogde/bijzondere hoeken dragen bij aan een duidelijke afleesbaarheid van de blokken, op de koppen van de bouwblokken dient de tuinmuur mee ontworpen te worden. Op deze manier ontstaan er duidelijk gedefinieerde 'bouwblokken in het groen'.

De hoekwoningen binnen het bouwblok dienen zich duidelijk op de groene openbare tussenruimte te oriënteren om zo een goede omgang te garanderen.

Voor de daken geldt dat de vorm vrij is; eventuele zonnecollectoren en/of pv-panelen dienen geïntegreerd in het dakvlak te worden uitgevoerd.

Ieder bouwblok (bestaande uit 24 woningen, 3 bouwblokken in totaal) dient als een geheel ontworpen te worden, maar de bouwblokken kunnen onderling wel van elkaar verschillen.

Door het mee ontwerpen van de tuinafscheidingen aan het openbare gebied en een onderscheidende vormgeving van de tussenliggende parkeerplaatsen ontstaan er 3 duidelijk afleesbare bouwblokken, die in schaal een overgangsgebied vormen van het achtergelegen 'vrije wonen' naar de grotere schaal van de bestaande bebouwing.



3

Vrij wonen | 77 Individuele uit te geven bouwkvavels/vrijstaande woningen

Woonbeleving: gevarieerd en levendig

Het vrije wonen kenmerkt zich door een grote mate van vrijheid t.a.v. de beeldkwaliteit. Een uitzondering hierop zijn de 14 parels verspreid over hoekkavels in de wijk. Deze 'parels' zijn als het ware de boekensteunen voor de straten en bouwblokken en zorgen voor een samenhangend beeld in de wijk.

De rooilijnen in de wijk mogen variëren maar bevinden zich minimaal 4 meter van het trottoir. Dit bevordert een afwisselend straatbeeld. Het bestemmingsplan schrijft voor dat de afstand van de hoofdbouw tot de zijdelingse erfgrans minimaal 3 meter bedraagt en de bijbouw (garage) op de erfgrans geplaatst kan worden, hierdoor ontstaan er diverse mogelijkheden voor het opnemen van de twee verplicht uit te voeren parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit alles draagt bij aan een open en groen karakter met een geheel eigen identiteit.

Voor tuinbergingen geldt dat de vormgeving ervan een sobere is, waarbij deze gebouwen uitgevoerd zijn in het materiaal van de woning dan wel in een natuurlijk materiaal (hout of groenbekleding). Eventuele zonnecollectoren en/of pv-panelen dienen geïntegreerd in het dakvlak te worden uitgevoerd.

In dit gebied worden twee typen woningen onderscheiden:



Een gevarieerd straatbeeld van eenduidig vormgegeven woningen ingekaderd door witte hoekwoningen.



Parels

De wijk wordt doorweven met uitgesproken woningen op 14 bijzondere kavels. Deze 'parels' zijn als het ware de boekensteunen voor de straten en bouwblokken. Het straatbeeld wordt door deze woningen gekaderd en draagt zorg voor een eigen karakter.

Richtlijnen beeldkwaliteit voor de parels:

- De woningen kennen een hoekoriëntatie die zich in het gevelbeeld ook als zodanig manifesteert.
- De kleurstelling van de gevels is wit (Gekeimd metselwerk, plaat- of stucwerk)
- Eventuele bijgebouwen zijn integraal ontworpen met de hoofdbouw; beiden zijn in vorm en materialisatie zoveel mogelijk een geheel.
- Eventuele erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn mee ontworpen en wit van kleur.
- De afdekkingsvorm is vrij maar dient te worden uitgevoerd zonder dakoverstek.



Materiaalgebruik uniform



Dakranden parels

De parels hebben een dakrand zonder overstek en zijn wit van kleur.



Resterende woningen

In dit beeldkwaliteitsplan worden minder regels opgelegd aan deze individueel uit te geven bouw kavels. De woningen moeten wel voldoen aan de meest recente Nota Beeldkwaliteit zoals opgesteld door de gemeente Roermond.

Richtlijnen beeldkwaliteit voor de resterende woningen:

- De kleurstelling van de gevels is niet wit.
- Eventuele bijgebouwen zijn integraal met de hoofdbouw ontworpen; beiden zijn in vorm en materialisatie zoveel mogelijk een geheel.
- De woningen zijn niet al te uitbundig gedetailleerd in relatie tot de parels.

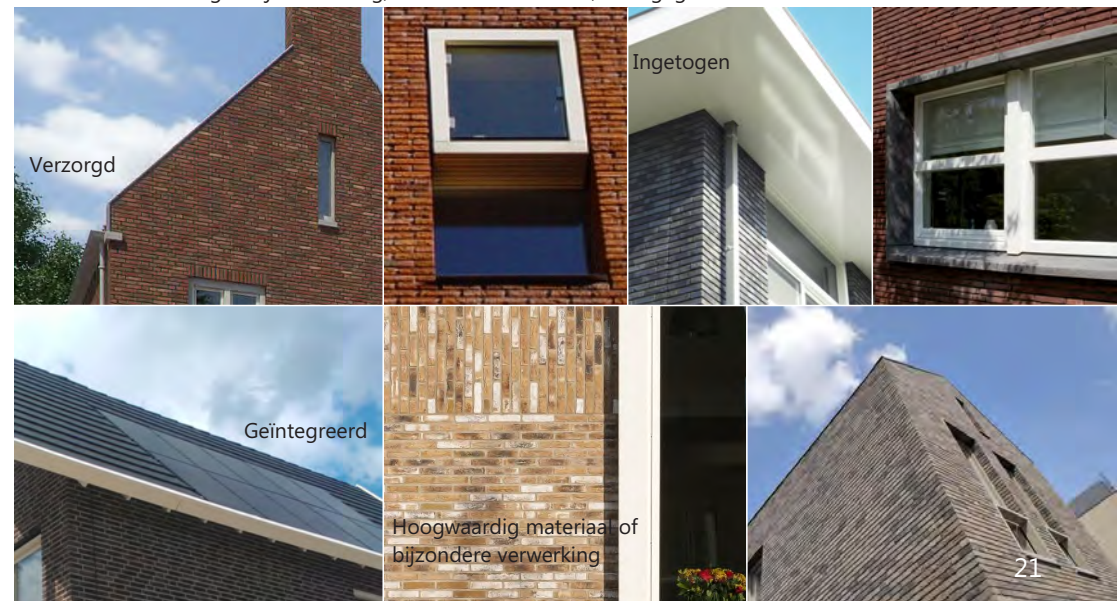


Materiaalgebruik uniform

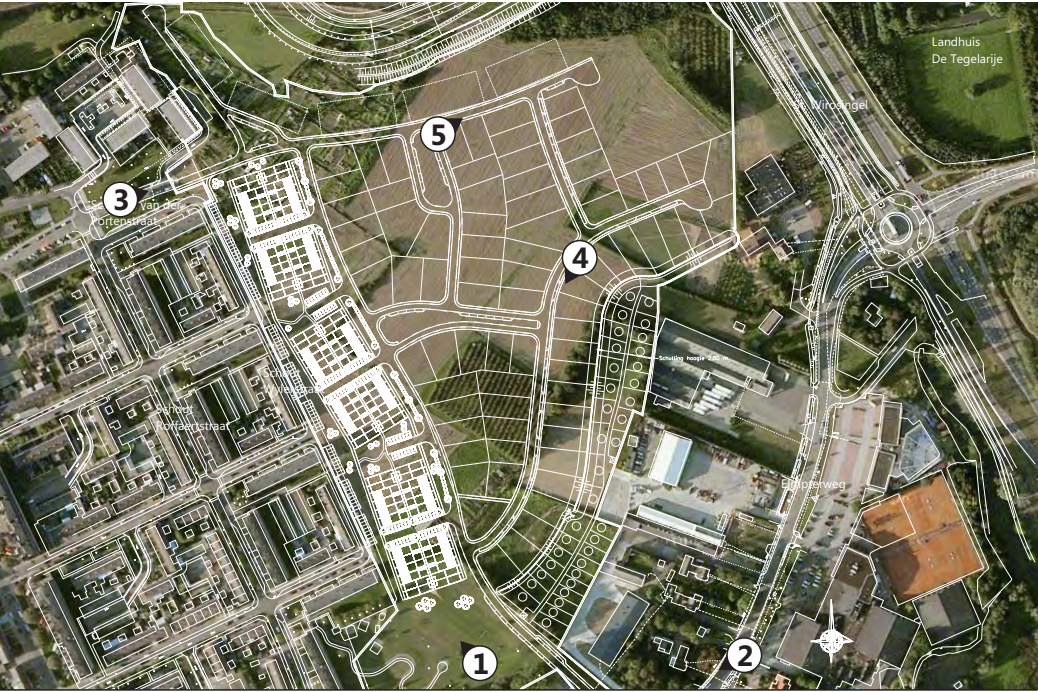


Dakranden

De resterende woningen zijn eenduidig, in detail en materiaal, vormgegeven.



Beelden omgeving



Het plangebied gezien richting Schout Wylerstraat



Het plangebied gezien richting Schout Wylerstraat



De Elmpterweg waar de toekomstige aansluiting op het plangebied is voorzien



Benadering plangebied van uit Schepen van der Portenstraat



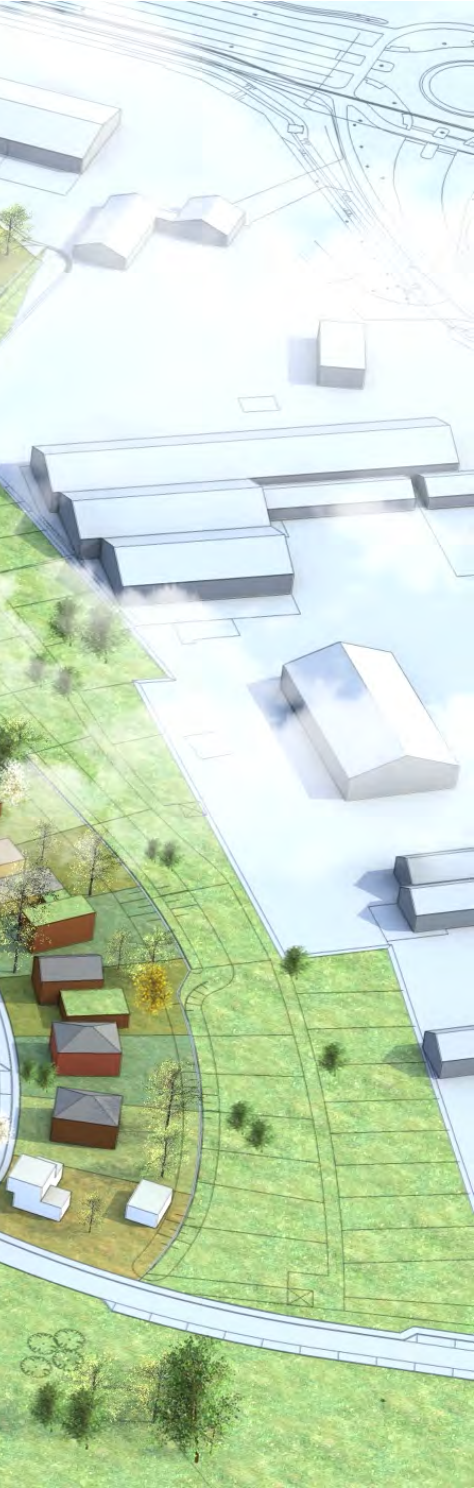
Het plangebied gezien richting Schout Wylerstraat



Het plangebied gezien richting de dassenburcht/Elmpterweg







Colofon

Initiatiefnemer:

Science Park Eindhoven 5049
Postbus 30
5690 AA Son en Breugel
T (088) - 355 93 55
E: limburg@jajo.com



Architect

Stalbergweg 316
5913 BW Venlo
T: 077 351 3125
E: info@quantarchitectuur.nl



gemeente **Roermond**