

mecanoo



Sfeervol Meerssen

Volumestudie Deel II Gansbeek - Beukeböschke Meerssen

29 Augustus 2025

Volumestudie Gansbeek - Beukebösche Meerssen

Doel van de studie

Presentatiedocument

Dit presentatiedocument toont verschillende varianten van stedenbouwkundige volumes, mogelijk gesitueerd op uiteenlopende posities binnen het plangebied. Binnen deze varianten worden één of meerdere voorkeursopties geadviseerd en gemotiveerd. De studie richt zich op het schetsmatig vormgeven van volumes waarin op hoofdlijnen een programmatische invulling wordt voorgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met aspecten zoals mobiliteit, toegankelijkheid, de waardering van bestaande bomen, stedenbouwkundige inpassing, de verhouding tussen publiek en privaat terrein, en de input uit een eerdere raadsvergadering.

Aanleiding Volumestudie Deel II

Deel II van de volumestudie is opgesteld naar aanleiding van nieuwe inzichten uit de analyse van het Proosdijpark door Bureau Verbeek. In dit presentatiedocument worden eerdere varianten herzien en aangevuld met nieuwe varianten, op basis van deze actuele inzichten.

Daarnaast is er discussie geweest in de gemeenteraad over de omvang van de volumes en de verwachte opbrengsten. Ook heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden, waarbij met name zorgen zijn geuit over de relatie tussen het ontwerp, de Basiliek en het Proosdijpark.

Om deze redenen is een alternatieve volumestudie wenselijk naast de resultaten uit Deel I. Specifiek wordt gekeken naar de variant 'Villa Rotunda'. Het doel is om de nieuwe inzichten te toetsen aan deze variant en te onderzoeken of er, in het licht van deze nieuwe informatie, aanvullende of aangepaste varianten ontwikkeld kunnen worden.

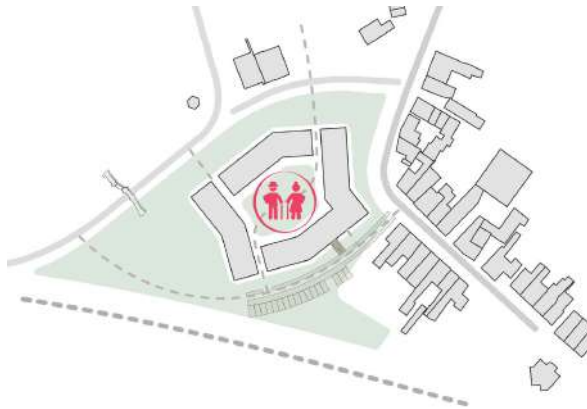
Uitgangspunten

Centrumgebied Meerssen Ruimtelijk Masterplan

- Stedenbouwkundige massa van ongeveer 56 appartementen met parkeren
- Programma van ongeveer 5.500 m² bruto vloeroppervlak
- Programma dient zo dicht mogelijk ingepast te worden volgens de randvoorwaarden uit het Masterplan.
- Levensloopbestendige woningbouw
- Woningbouw in al dan niet open hofstructuur
- Een duidelijke relatie met de Basiliek en het park
- Rekening houden met geluid

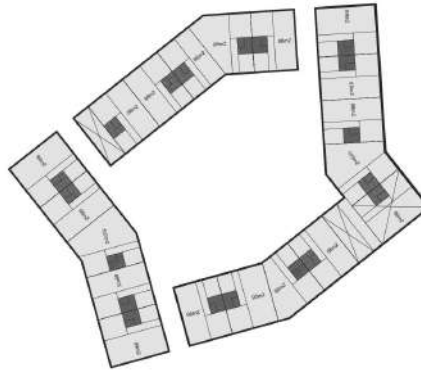
Uitgangspunten voor volume Gansbeek

Vanuit het: 'Centrumgebied Meerssen Ruimtelijk Masterplan'



Levensloopbestendig wonen aan het Proosdijpark

Ter bevordering van de doorstroming op de woningmarkt in Meerssen zijn voor de locatie Gansbeek/Beukeböschke levensloopbestendige woningen beoogd. Met name oudere inwoners krijgen hiermee een alternatieve huisvesting aangeboden waarmee hun huizen vrijkomen voor bijvoorbeeld starters.

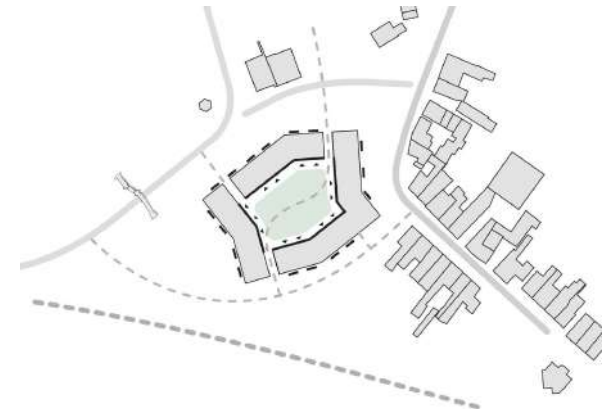


Programma

Het woonprogramma bestaat uit 56 levensloopbestendige koopappartementen. Er zijn 33 appartementen van 88 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en 23 appartementen van 99 m² bvo.

Gebouw met hofstructuur in drie bouwlagen

Dankzij een hofstructuur van beperkte omvang kunnen ontmoetingen tussen de bewoners worden gestimuleerd. In de hof is ruimte voor een gemeenschappelijke binnentuin, waarin twee bomen zouden kunnen worden opgenomen. De adressen van de woningen bevinden zich allemaal aan de zijde van de binnenruimte, op de begane grond en op een bovenliggende galerij. Aan de buitenzijde van het gebouw bevinden zich privéruimtes en oriënteert het gebouw zich op het Proosdijpark.

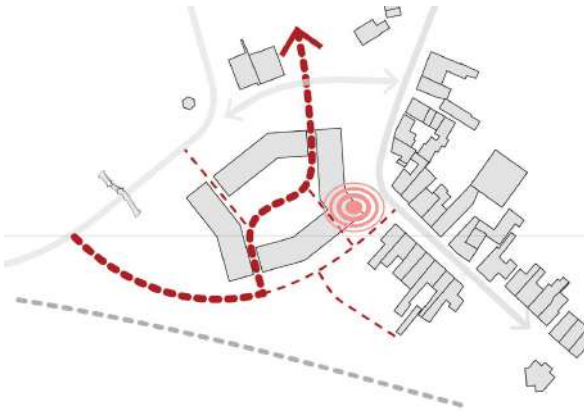


Elk appartement een buitenruimte

De appartementen hebben allemaal een buitenruimte aan de buitenzijde van het gebouw. Op de begane grond hebben de appartementen een buitenruimte aan het park. Een aantal appartementen hebben ook een klein terras aan de hofzijde.

Uitgangspunten voor volume Gansbeek

Vanuit het: 'Centrumgebied Meerssen Ruimtelijk Masterplan'



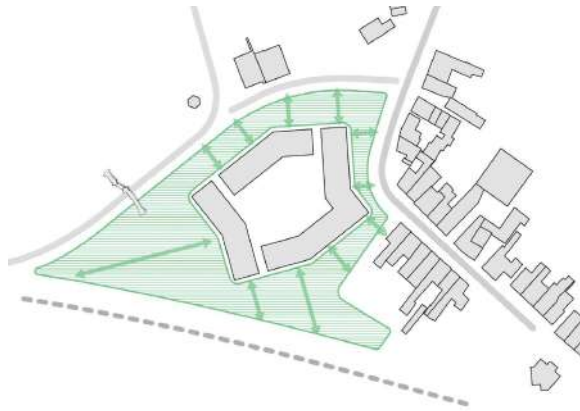
Openbare wandelroute door de hof

Door de hof loopt een openbare route. Hiermee krijgt de binnenruimte van de hof een semi-openbaar karakter. De hof sluit aan op het pad en de hof ten zuiden van de Basiliek en op de route vanuit het Proosdijpark (wandelbrug) over de Kerksteeg.

Hoofdadres aan de Gansbaan

Het hoofdadres bevindt zich aan de oostzijde aan de Gansbaan. Hier bevindt zich een stijgpunt, het tweede stijgpunt is aan de westzijde van het gebouw gesitueerd.

Naastgelegen woningen aan de Gansbaan
Aan de oostzijde buigt het gebouw weg van de woningen aan de Gansbaan nrs. 54, 56, 58, 60 en 62. Deze woningen krijgen een achterpad achter hun perceel. Het pad sluit aan op de wandelroute en de parkeerplaats tussen het Proosdijpark en de Gansbaan. Hier bestaat de mogelijkheid om de percelen van de woningen te verlengen.



Begrenzing van het Proosdijpark

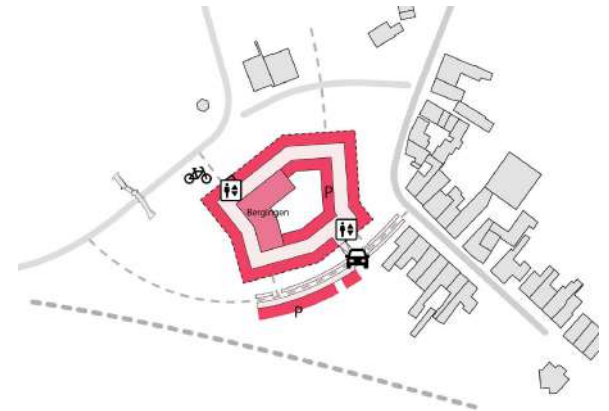
Met de westgevel ontstaat er een duidelijke begrenzing van het Proosdijpark. De parkruimte aan de zuidoostzijde van de Kerksteeg en rond de wandelbrug blijft behouden.

Oriëntatie op de Vredeskapel

De noordwestgevel oriënteert zich op de voorruimte van de Vredeskapel en Proostenkelder. De tussengelegen brede strook met groen en bestaande bomen blijft.

Ensemble volgt het reliëf

De gebouwonderdelen richten zich o.a. op de omgeving dankzij de verdraaiingen van de gevels, maar doen dat ook door de hoogteverschillen van het terrein te benadrukken. Het terrein loopt af van de zijde Basiliek richting het spoor. Hierdoor is er in footprint van het gebouw een hoogteverschil van twee meter te overbruggen. Dit kan op verschillende manieren worden opgelost. Een aansluitpeil per gebouw kan het reliëf goed zichtbaar maken.



Verdiept parkeren

In de parkeergarage zijn 90 parkeerplaatsen (1,6 pp per woning). Op het maaiveld zijn er 17 bezoekersparkeerplaatsen aan de zuidoostzijde (0,3 pp per woning). Bereikbaar via de inrit vanaf de Gansbaan. Bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Gansbaan blijven behouden. In de parkeergarage bevinden zich ook 56 bergingen. Uitgangspunt is een 'rondgang' (waardoor rond kan worden gereden, met in het midden een opening die ruimte biedt voor bomen in de volle grond).

Aandacht voor geluid

Nader geluidsonderzoek is nodig. Huidige kennis over geluid vanuit het spoor duidt op de ligging van het gebouw in een 60 dB-zone vanaf het spoor. Het gebouw blijft wel uit de 65 dB-zone (tot 16 meter vanaf het spoor). Mogelijk zijn geluidwerende maatregelen en/of een andere oriëntatie van balkons nodig in de zuidgevel.

Input voor volumestudie Mecanoo
Project Gansbeek-Beukebösche Meerssen

24-10-2023

In het masterplan is een paragraaf opgenomen t.b.v. de realisatie van een nieuw appartementengebouw ter plaatse van de voormalige basisschool en gymzaal Gansbaan Beukebösche in Meerssen. Het project heeft in de visie enkele uitgangspunten gekregen, zo ook is een eerste inzicht gegeven in stedenbouwkundige aspecten, zoals positionering, bouwhoogte, woningbouwaantallen e.d.

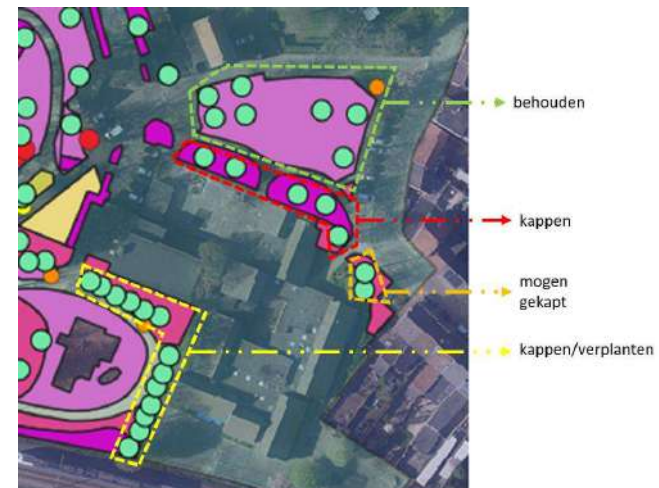
Groen

De nieuwe massa is in de visie voor een groot gedeelte voor de huidige voorgevelrooilijn geprojecteerd, waardoor ook de bestaande bomen tussen de voormalige basisschool en Kerksteeg moeten worden gekapt.



Gezien de volwassenheid van deze bomen is het voor de variantenstudie van belang om ook varianten te ontwerpen waarbij rekening gehouden wordt met behoud van deze bomen. De volwassen bomen hebben een positieve invloed op de waarde en leefbaarheid van de toekomstige appartementen (en huidige omwonenden). Daarnaast blijft met het behoud van deze bomen het Proosdijpark doorgetrokken richting Gansbaan. Het appartementengebouw komt dan wat meer in het park te staan.

Het heeft onze voorkeur om meer varianten te ontwerpen die rekening houden met behoud van de aangegeven bomen:

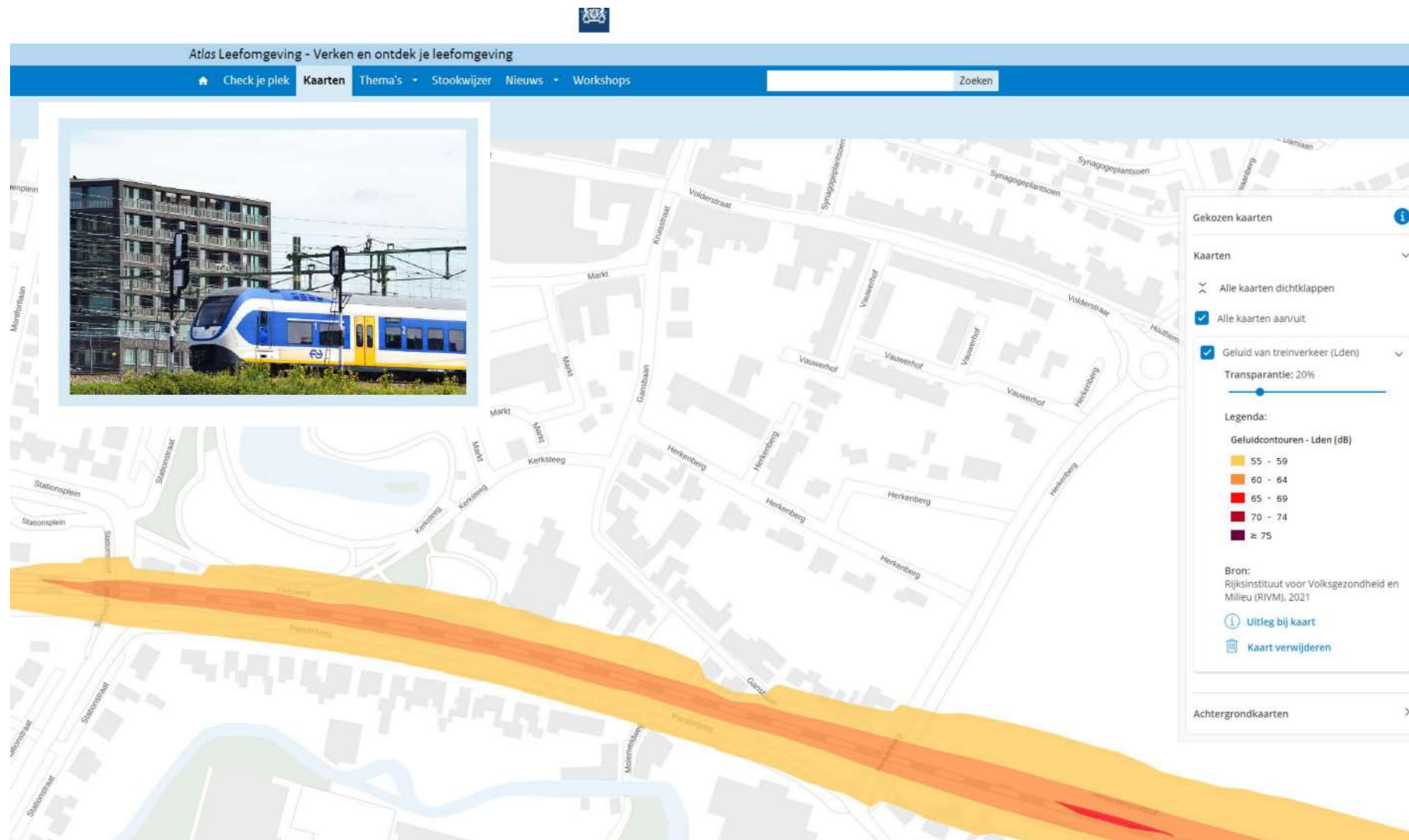


Verkeersafwikkeling Markt

In de totaalvisie voor het centrum van Meerssen zijn ook andere deelprojecten opgenomen, zoals de herinrichting van de Markt. De Markt wordt autovrij gemaakt. Dit wil zeggen dat bezoekers en bewoners geen toegang tot de Markt krijgen. Wel is de Markt toegankelijk voor horecaondernemers en kerkstoeten. Het gaat dan om de bevoorrading van de Markt-horeca en begrafenis- en trouwstoeten. De afwikkeling van dit verkeer kan in principe op 2 manieren: via de Markt zelf of met een lus door de Kerksteeg. Op moment van schrijven is hierover nog geen beslissing gemaakt. Beiden opties worden dit jaar onderzocht door RHDHV.

Spoorlijn

Bron: Atlas Leefomgeving: treinverkeer



Historie

Analyse

Het gebied Gansbeek-Beukebösche



Het gebied in 1964 met de oude jongensschool en de gymzaal

Aan de Gansbaan en de Kerksteeg stonden tot eind jaren 70 arbeiderswoningen en een jongensschool. Deze gebouwen zijn gesloopt om naast de reeds aanwezige gymzaal (±1960) een basisschool te kunnen bouwen. Inmiddels vervult het gebouw niet meer de functie van school, maar zijn er tijdelijk vluchtelingen gehuisvest. Ook de gymzaal staat leeg.

Masterplan Centrumgebied Meerssen (2023)

Vanuit het masterplan zijn de volgende uitgangspunten te hanteren:

Levensloopbestendige woningbouw

Omdat er in Meerssen dringend behoefte is aan doorstroming op de woningmarkt, wil het gemeentebestuur op de plek van de voormalige basisschool en gymzaal levensloopbestendige appartementen bouwen. Vooral oudere inwoners zijn toe aan een kleinere, bij voorkeur gelijkvloerse woning, die dichtbij winkels en voorzieningen ligt. Het gebied Gansbeek/Beukebösche biedt wat dit betreft kansen.

Woningbouw in al dan niet open hofstructuur

Tijdens de meedenkbijeenkomst voor het Masterplan zijn verschillende woonvormen besproken. Het idee van appartementen in de vorm van een (open) hof werd hoog gewaardeerd vanwege het wonen in een gemeenschappelijke setting. Daarmee wordt tevens voortgebouwd op het versterken van de karakteristiek van Meerssen met hofjes.

Een duidelijke relatie met de Basiliek en het park

Het gebied ligt dichtbij de Basiliek, de Vredeskapel en de Proostenkelder. Het huidige schoolgebouw heeft echter enkel een oriëntatie op de Gansbaan en ligt verder vrij in het groen, op afstand van de Kerksteeg en het Proosdijpark. Het gebied is daarmee centraal gelegen maar

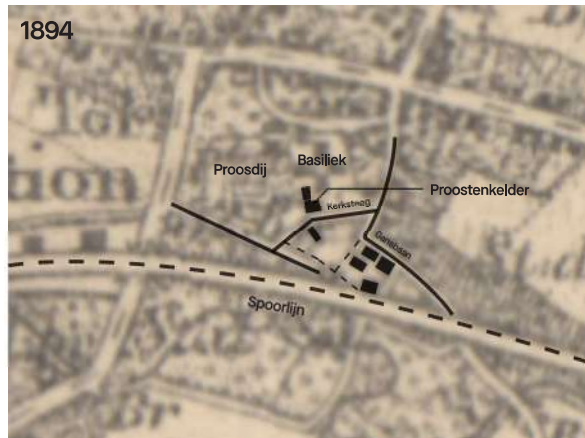
sterk op zichzelfstaand. Voor de nieuwbouw is aansluiting op het gebied bij de Vredeskapel/Proostenkelder belangrijk, omdat daarmee de route vanaf het station naar de Markt aantrekkelijker wordt. Verbindingen voor voetgangers en fietsers, evenals oriëntatie van gevels, kunnen hier veel in betekenen. Dit geldt ook voor de verbinding met het Proosdijpark aan de westzijde. De historische brug over de Kerksteeg zorgt voor een kwalitatieve verbinding met het park. Het hoogteverschil van 1,5 meter (noord naar zuid) biedt eveneens kansen voor de landschappelijke aansluiting.

Rekening houden met geluid

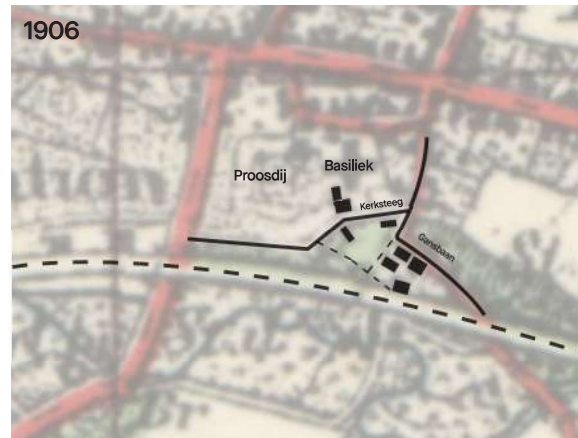
De spoorlijn Maastricht-Kerkrade loopt ten zuiden van het gebied. Het gebied ligt volgens bestaand onderzoek bijna geheel in een 60 dB-zone. Alhoewel het om lightrail gaat, is actueel geluidsonderzoek nodig om te kunnen bepalen welke geluidwerende maatregelen nodig zijn. Voorbeelden zijn het terugleggen van de gevel, het strategisch plaatsen van geluidsgevoelige ruimtes en het beperken van openingen in gevels in de richting van de geluidsbron.

Historische ontwikkeling

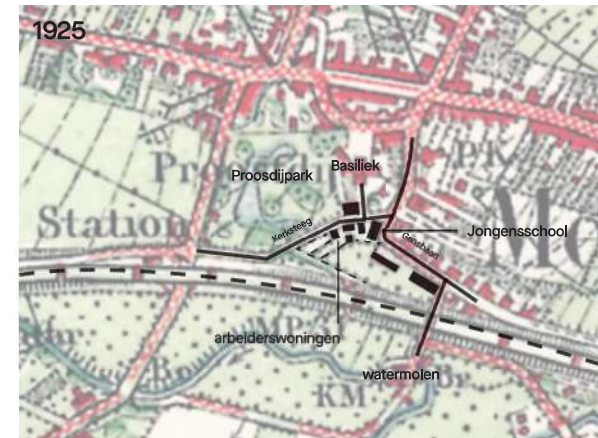
Historische ontwikkeling



- Het gebied ligt ten zuiden van de Kerksteeg en ten noorden van de spoorlijn
- Er bevinden zich meerdere percelen met diverse opstallen langs de Gansbaan en de Kerksteeg



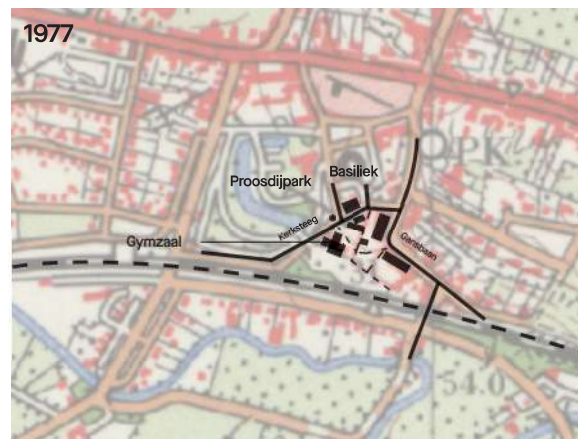
- De Kerksteeg ten westen van het gebied is verplaatst in de richting van het station



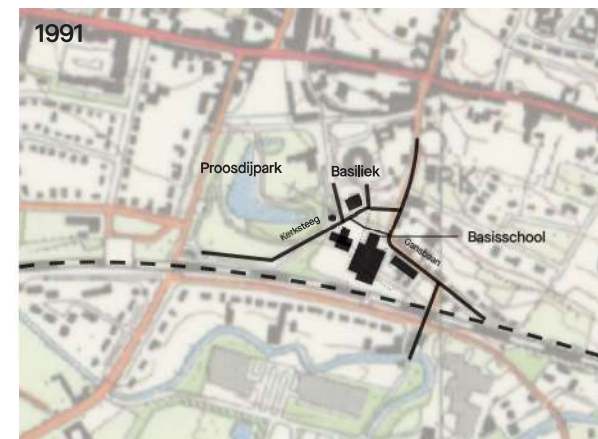
- In de hoek van de Kerksteeg en de Gansbaan is de jongensschool gebouwd
- Bouw van meer arbeiderswoningen in het plangebied
- Nieuwe spoorwegovergang richting de watermolen



- De Vredeskapel is gebouwd bij de Proostenkelder



- Een nieuwe gymzaal



- Nieuwe basisschool, in lijn met de gymzaal
- Toevoeging pad voor school

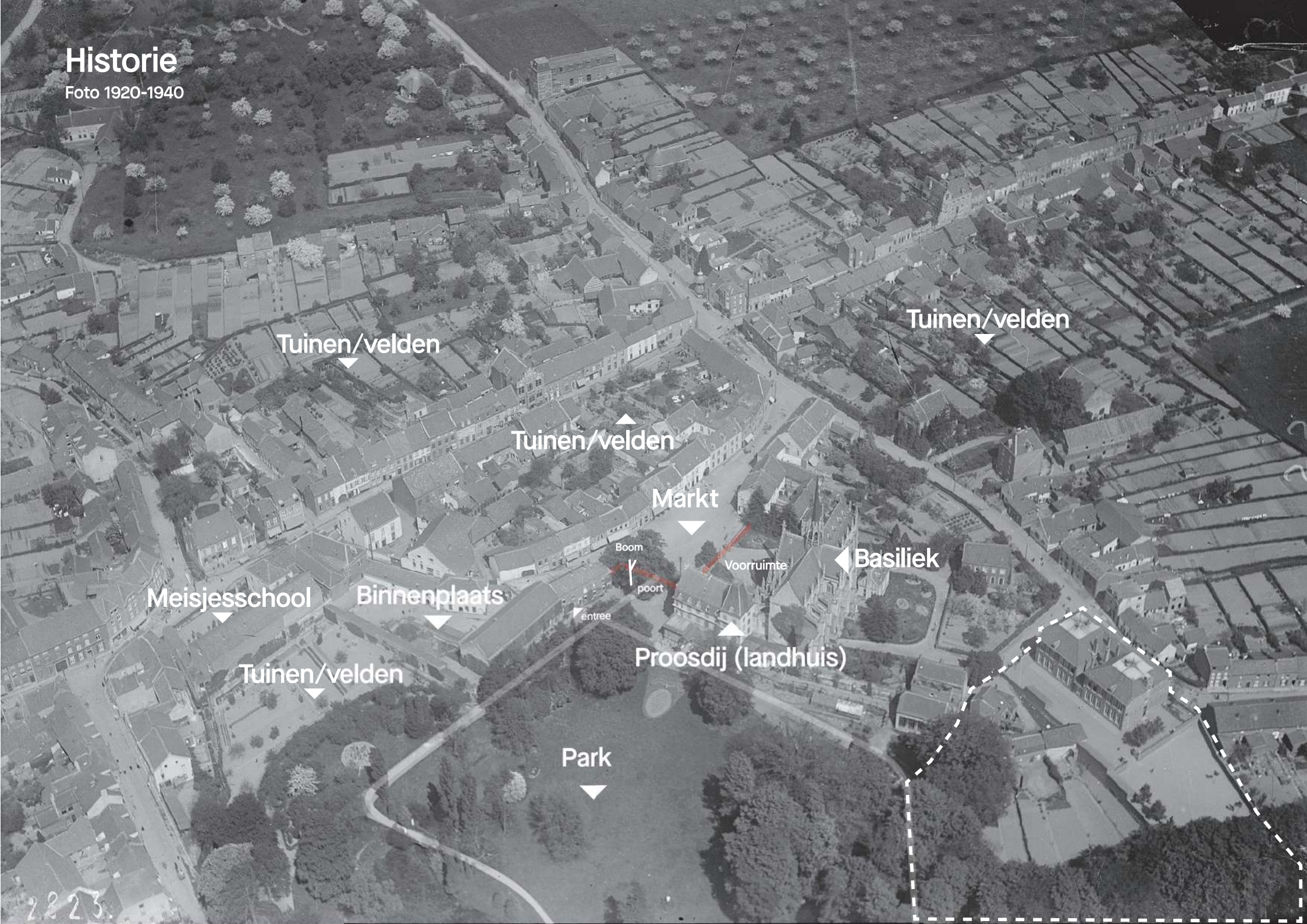
Historie

30.11.1884 - Kadastrale kaart



Historie

Foto 1920-1940



Tuinen/velden

Tuinen/velden

Tuinen/velden

Markt

Basiliek

Meisjesschool

Binnenplaats

Boom

Voorruimte

entree

Proosdij (landhuis)

Tuinen/velden

Park

Historie

Foto - 1920 - 1940



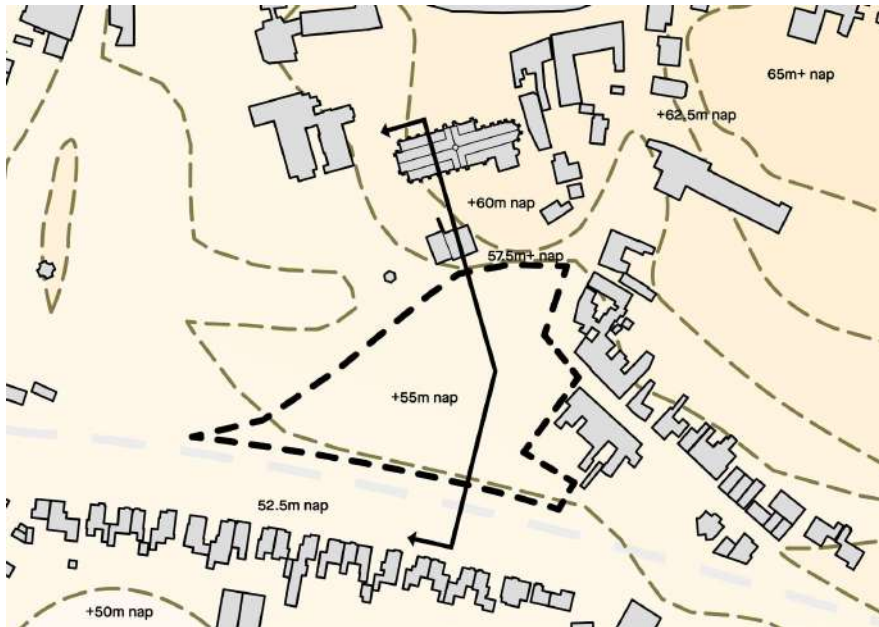
2824.

Stedenbouw

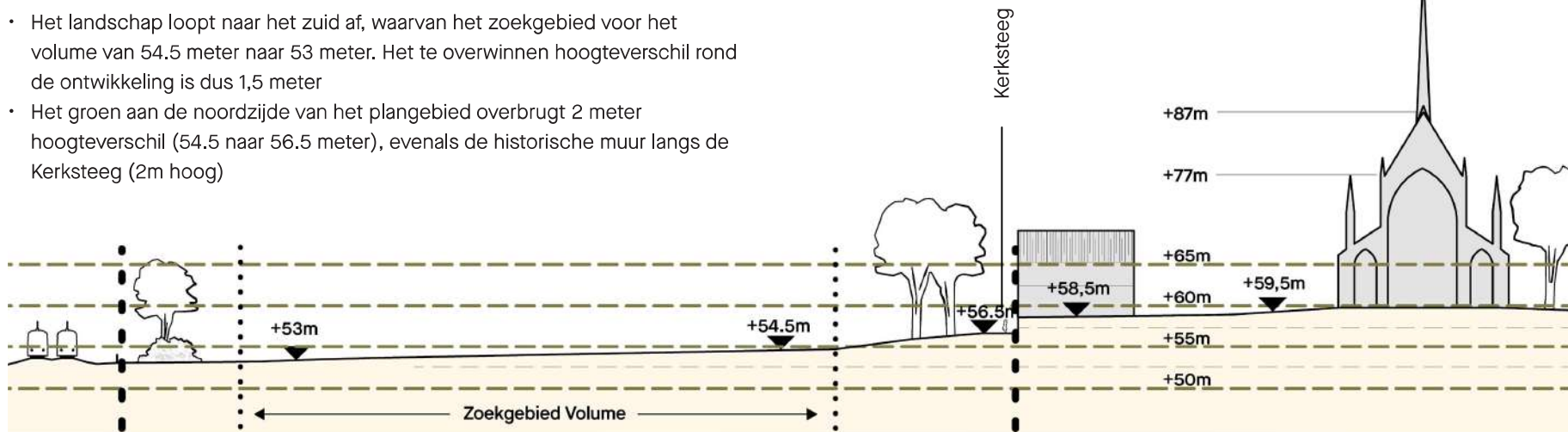
Analyse

Stedenbouwkundige analyse

Hoogteverloop landschap

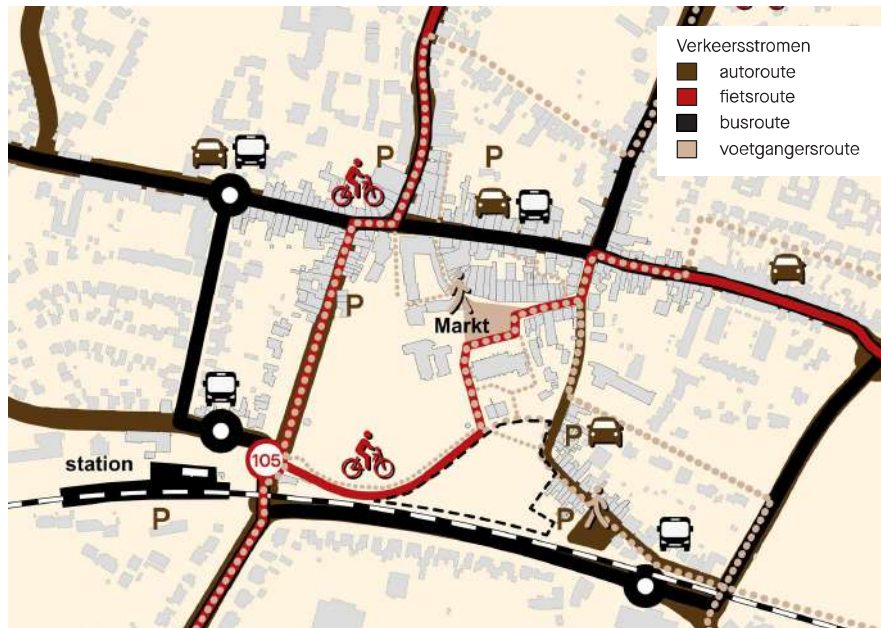


- Het landschap loopt naar het zuid af, waarvan het zoekgebied voor het volume van 54.5 meter naar 53 meter. Het te overwinnen hoogteverschil rond de ontwikkeling is dus 1,5 meter
- Het groen aan de noordzijde van het plangebied overbruggt 2 meter hoogteverschil (54.5 naar 56.5 meter), evenals de historische muur langs de Kerksteeg (2m hoog)



Stedenbouwkundige analyse

Mobiliteit



- Het plangebied ligt ten noorden de spoorlijn Maastricht-Kerkrade. Het station is op 400m afstand. Hier bevindt zich ook het busstation
- Er lopen fiets en wandelroutes langs het plangebied (Kerksteeg en Gansbaan). De Markt van Meerssen is nabij (100m) en in een rechte lijn verbonden met het plangebied
- Langs de Gansbaan (en in het plangebied) zijn 10 parkeerplaatsen aanwezig. Deze bezoekersplekken dienen in het gebied behouden te blijven in het plangebied

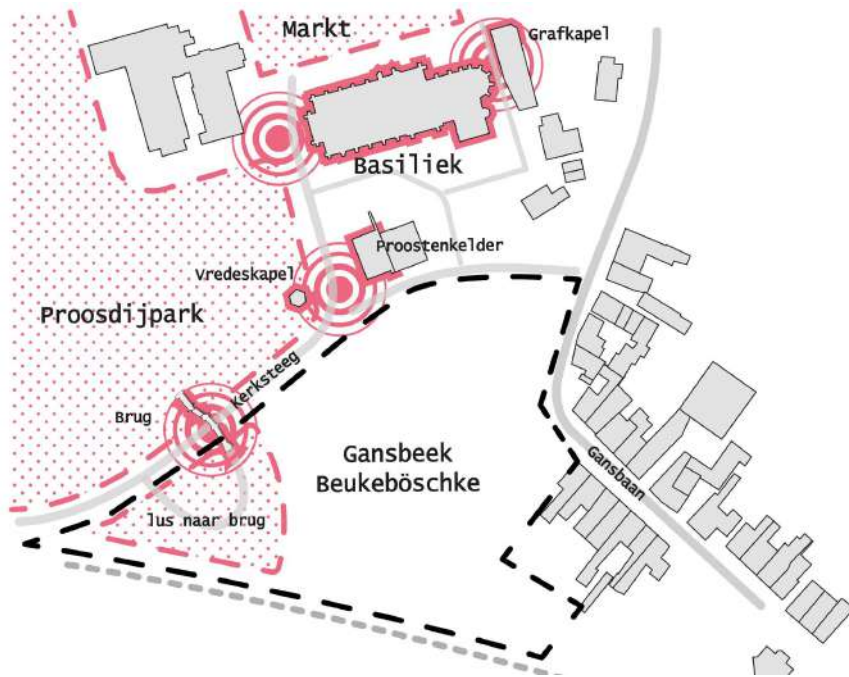
Aantal bouwlagen omgeving



- De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit twee lagen met een kap
- De Basiliek is veruit het hoogste bouwwerk

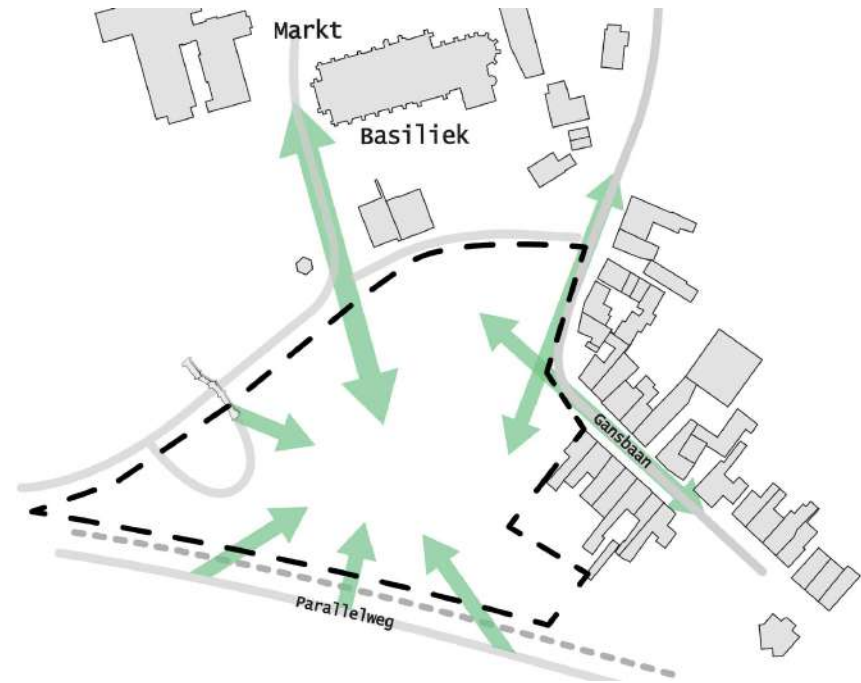
Stedenbouwkundige analyse

Waardevolle plekken



- Er liggen meerdere historische punten aan de route Kerksteeg - Markt

Zichtlijnen



- Het plangebied is vanaf bijna alle zijden goed zichtbaar

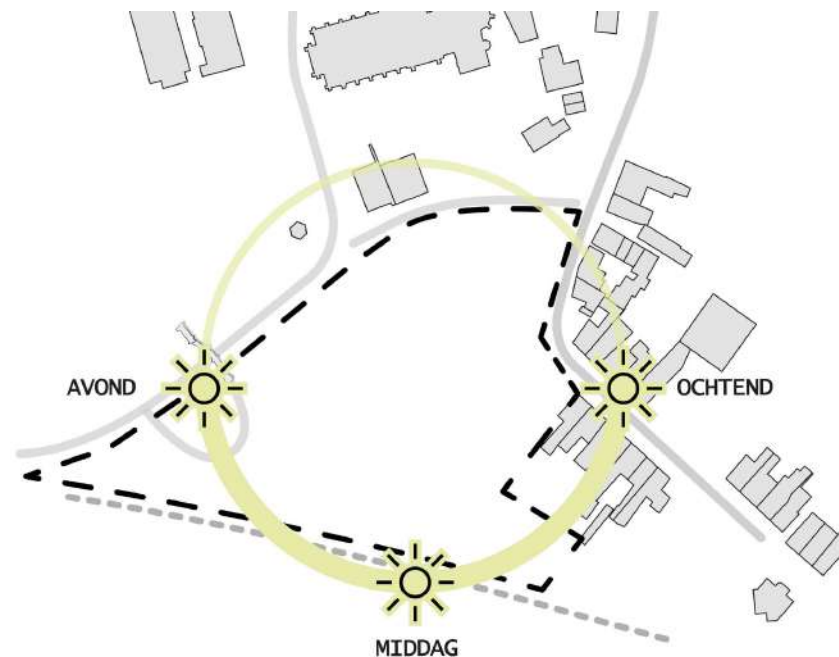
Stedenbouwkundige analyse

Waardevol groen



- In het gebied zijn waardevolle bomen aanwezig: vooral de bomen langs de Gansbeek en Kerksteeg sterk beeldbepalend zijn voor het zicht vanaf de deze wegen.

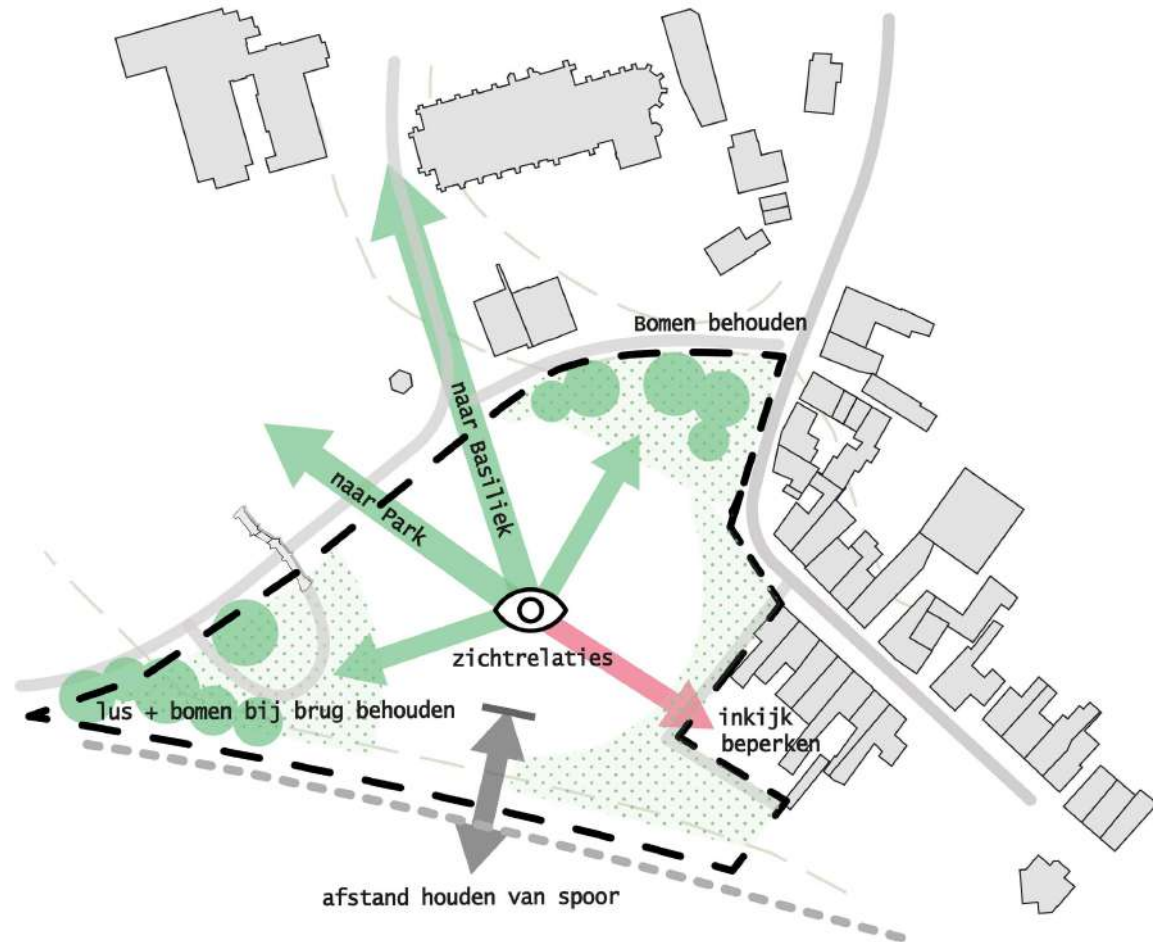
Zonnestand door de dag



- De ligging op de zuidhelling zorgt voor veel zonuren op de locatie

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Zichtrelaties creëren tussen de nieuwbouw en de Basiliek (Markt), het Proosdijpark, brug Kerksteeg en het bestaande groen in het plangebied
- De inijk in de tuinen aan de Gansbaan beperken
- Een passende verhouding creëren tussen de nieuwbouw en het plein voor de Vredeskapel en de Proostenkelder
- De nieuwe bebouwing op afstand van het spoor plaatsen en bij voorkeur er niet op te oriënteren
- Het hoogteverschil in het landschap terug laten komen in het ontwerp
- In de hoeken van het plangebied het groen/de openbare ruimte qua maat en schaal kwalitatief vormgeven en inrichten
- Ruimte reserveren voor een achterom bij de woningen aan de Gansbaan nr. 54-66
- De volgende zaken behouden:
 - De bomengroepen langs de Kerksteeg
 - Het wandelpad in de vorm van een lus richting de brug over de Kerksteeg
 - De 10 bezoekersparkeerplaatsen aan de Gansbaan (eventueel elders in het gebied terugplaatsen)



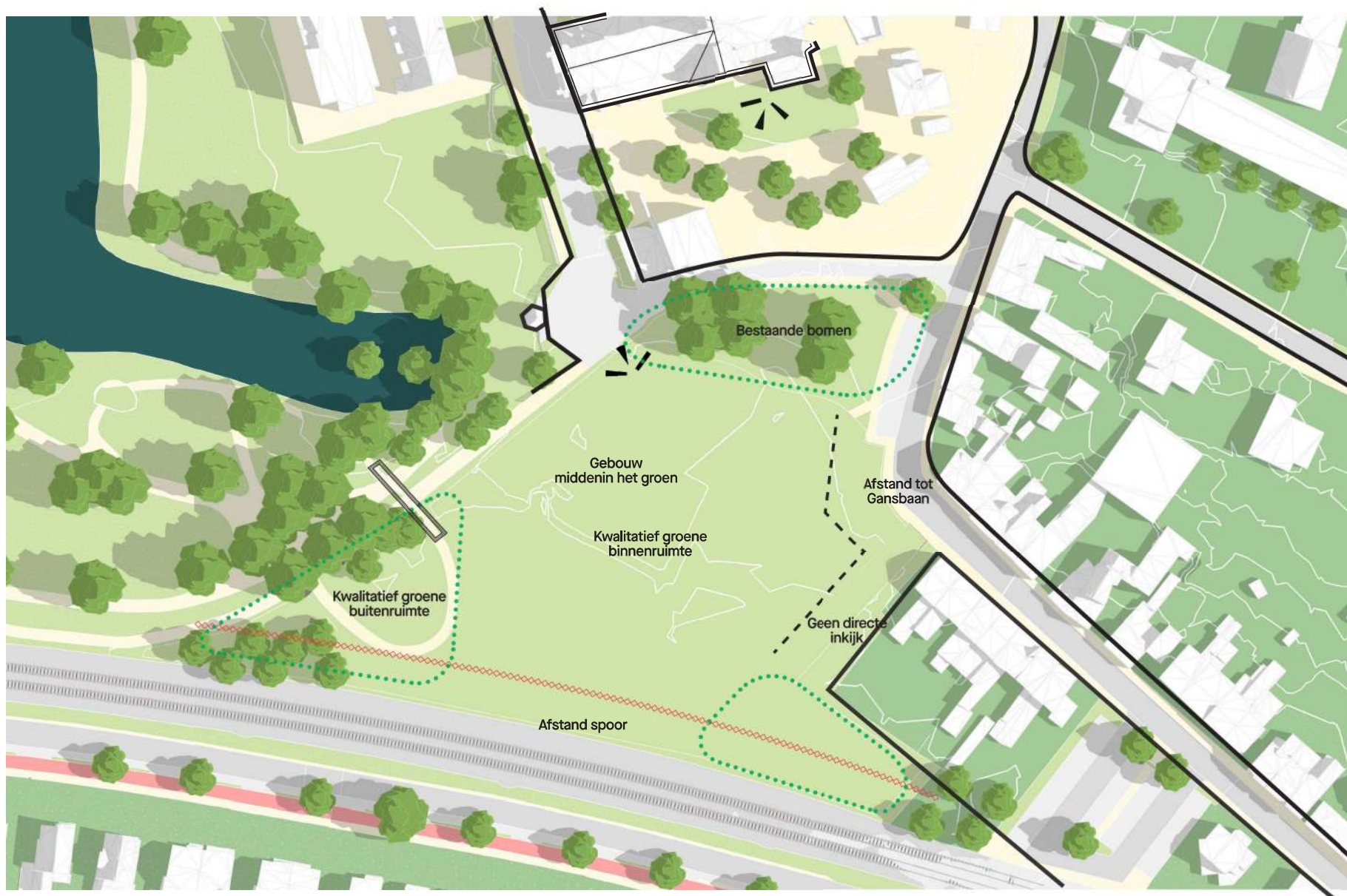
Bestaande situatie

Gansbeek - Beukeböschke



Stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit analyse

Gansbeek - Beukeböschke



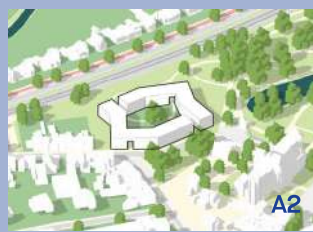
Volumestudie Deel I - Terugblik

Deel I - nov '23 - jan '24

Stedenbouwkundige verkenning - Overzicht Stap I

Volumestudie 2023-2024

A



B



C



D

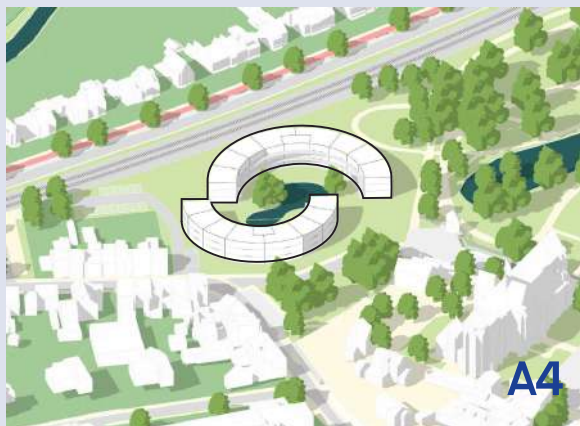


E



Stedenbouwkundige verkenning - Overzicht Stap II - Selectie

Volumestudie 2023-2024

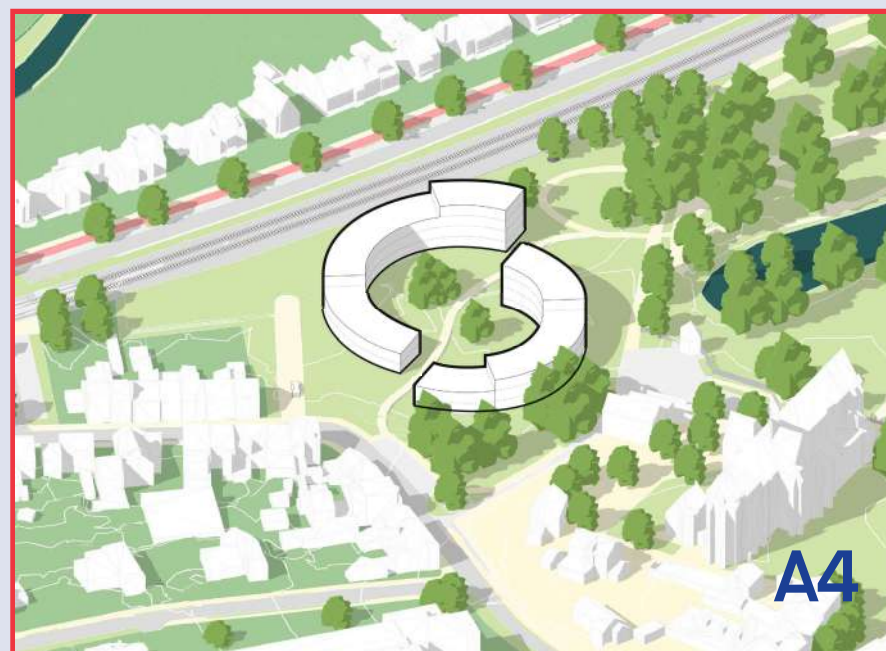


Stedenbouwkundige verkenning - Overzicht Stap III - Verfijning

Volumestudie 2023-2024



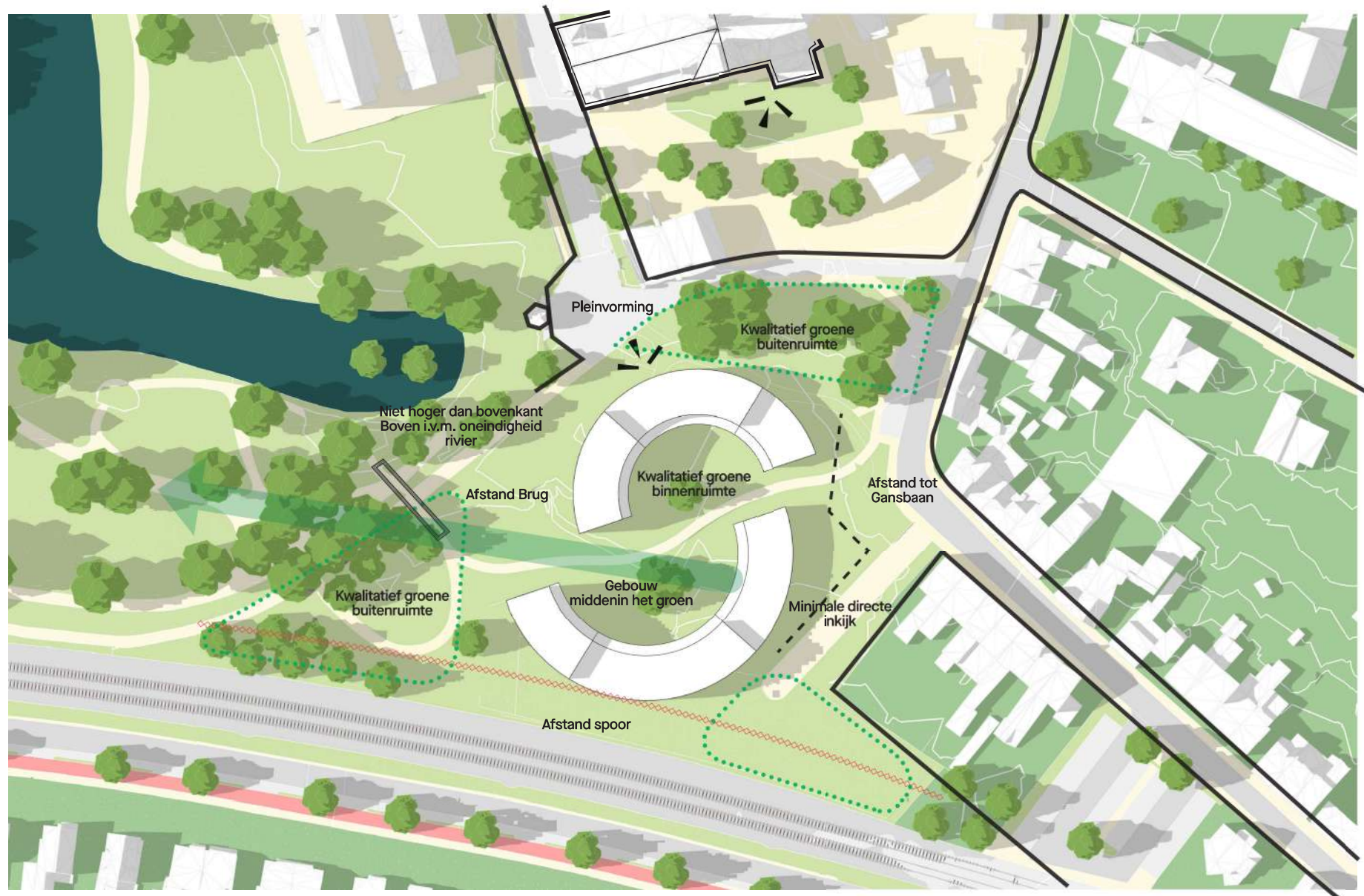
'Villa Patio'



'Villa Rotunda'
Voorkeursvariant

Villa Rotunda - A4

Voorkeursvariant



Volumestudie Deel II ‘Verfijning’

Deel II - mei '25 - juni '25

Conclusie en adviezen uit CHV Proosdijpark Bureau Verbeek

Zichten – drie belangrijke zichten

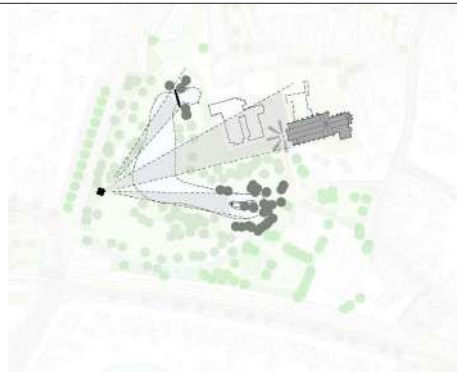
Een park in de late landschapsstijl is naar binnen gekeerd. Maar er worden wel verbindingen (zicht) gemaakt naar elementen buiten de grens. Binnen de parkcompositie spelen drie zichtlijnen / zichtvelden een belangrijke rol.

- Gloriette – brug.
- Gloriette – kasteel/basiliek.
- Gloriette – bron op eiland.

De compositie van zichtlijnen is door de jaren heen aangetast. In het bijzonder door de sloop van het kasteel, door de realisatie van het 'klooster'gebouw in het park en de herontwikkeling daarvan in de jaren 2002. Toch zijn de zichten nog altijd beleefbaar.

Advies

- Voorkomen moet worden dat deze ruimtelijke compositie verder wordt verstoord.
- De invulling van de locatie Gansbeek-Beukebösche mag de nog altijd aanwezige zichten die van groot belang zijn in de parkcompositie niet aantasten of overstemmen.



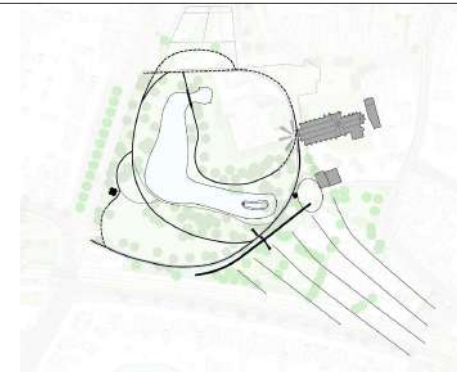
Vershil binnen – buiten

Het gebied waarin de ontwikkelingslocatie ligt had historisch gezien een andere ruimtelijke en landschappelijke structuur. Eerst was hier sprake van een boomgaard en later stond hier bebouwing, waaronder een schoolgebouw, hetgeen qua karakter en sfeer anders was dan het park.

In 2002 is de keuze gemaakt om hier deels het park uit te breiden in dezelfde stijl. Toch is het gebied nooit volwaardig onderdeel van het park geworden. Het is altijd een plek aan (over) de rand geweest die vanwege het ontbreken van verbindingen nooit echt tot het park is gaan behoren.

Advies

- Inspiratie halen uit het (oort) aanwezige verschil tussen binnen – buiten.



Vershil in observatie en beleving

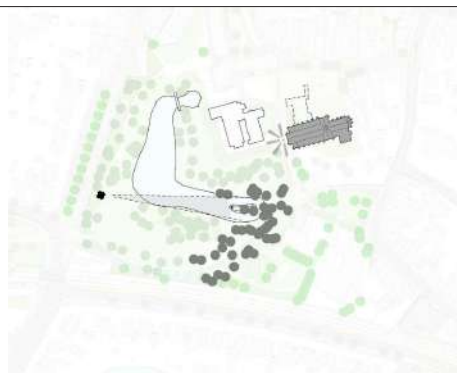
De 'oneindige rivier'

Het 'nabootsen' van een beekdallandschap is een, zo niet *het* idioom uit de landschapsstijl. Dit is in het Proosdijpark nog zeer goed te ervaren. Vanaf de Gloriette kijkend naar het eiland met 'bron' gaat de rivier, de beek de bocht om en verdwijnt in het groen. Dit is een bewuste compositie om de rivier, de beek 'oneindig' te laten lijken.

In het verlengde hiervan is aan de zijde van het Proosdijpark grenzend aan de planlocatie bij Gansbeek-Beukebösche sprake van een duidelijke groene opgaande rand. Het park is zo ingericht dat het groter is dan het lijkt.

Advies

- De oneindigheid mag niet verstoord worden door ingrepen, ontwikkelingen aan de randen van het park die deze oneindigheid verstoren.
- Het behouden van een duidelijke groene opgaande rand (bossages en bomen) van het park is hierbij van belang.
- Het groen mag niet overstemd worden door ontwikkelingen aan de randen. Ingetogen en respecteren van de groene horizon is belangrijk.



De 'oneindige rivier'; kenmerk landschapsstijl

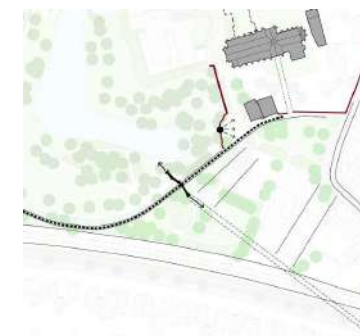
Kerksteeg – privépad

De Kerksteeg was een voetpad naar de Sint Bartholomeuskerk voor de inwoners van Rothem (Rothem had zelf namelijk geen kerk) en had van origine geen (openbare) toegang tot het Proosdijpark.. Oorspronkelijk lag de Kerksteeg een stuk noordelijker in wat nu park is. Voor de uitbreiding van het Proosdijpark wordt de Kerksteeg omgelegd richting spoor. In de Kerksteeg vormt de brug-folly een overgang tussen belevingswerelden. Na de doorgang onder de brug-folly verdween het Proosdijpark achter een hoge tuinafsluiting, terwijl aan de andere zijde huisweides verschenen. Na de kapelanie liepen de inwoners van de Rothem de trap op naar de (nu niet meer aanwezige) toegang tot de kerk.

Privépad – brug folly. Deze brug uit 1885 stelde de eigenaar in staat om van zijn ene naar het andere eigendom te gaan, zonder op de openbare Kerksteeg te komen.

Advies

- Kerksteeg als scheiding tussen twee verschillende 'werelden'.
- Deze verloren gegane privé verbinding incl. folly-brug gebruiken om de ontwikkelingslocatie Gansbeek-Beukebösche te verbinden met het park, maar dus niet qua stijl en vormtaal, want binnen het park en buiten het park andere sfeer van origine.



Conclusie en adviezen uit CHV Proosdijpark Bureau Verbeek

1. Grens beschermd Rijksmonument respecteren

- De ontwikkellocatie ligt buiten de officiële rijksbeschermd grens, maar kan wel invloed hebben op de monumentale waarden.
- Advies: planontwikkeling moet zorgvuldig afgestemd worden op deze waarden.

2. Belangrijke zichtlijnen behouden

- Drie zichten zijn essentieel in de parkcompositie (Late Landschapsstijl):
 - Gloriette – brug
 - Gloriette – basiliek (i.p.v. verdwenen kasteel)
 - Gloriette – bron op eiland
- Advies: geen nieuwe bebouwing of ingrepen die deze zichtlijnen verstoren of visueel overstemmen.

3. Respect voor het 'oneindige rivier'-idee

- De landschapsstijl streeft naar een optische illusie van een oneindig beekdal.
- Advies: behoud groene, opgaande parkrand aan zijde van Gansbeek; geen dominante bebouwing of verstoring van de 'groene horizon'.

4. Verschil tussen park en omliggend gebied

- Historisch verschil tussen binnen/buiten het park behouden.
- Advies: nieuwe ontwikkeling kan geïnspireerd zijn op dit onderscheid, maar mag geen 'verlenging' van het park zijn.

5. Kerksteeg en brug-folly als scheiding tussen werelden

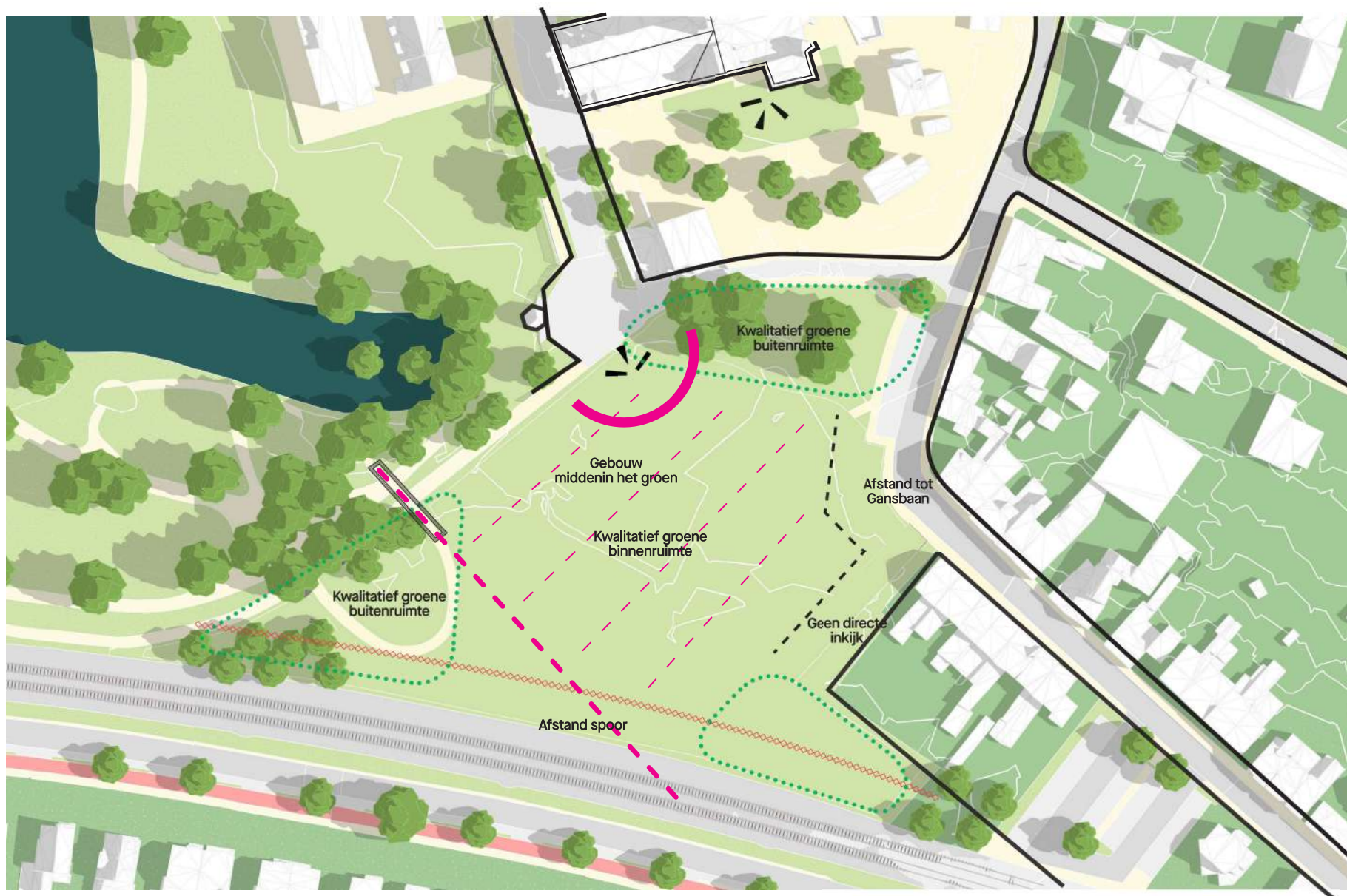
- Brug-folly (1885) had een private verbindingsfunctie, de steeg was geen parktoegang.
- Advies: deze brug gebruiken als verbinding tussen park en ontwikkellocatie, maar elk gebied moet zijn eigen sfeer behouden.

6. Herwaarderen van de Vredeskapel en omgeving

- De Vredeskapel verdient een betere inbedding in het park en stedelijk weefsel.
- Advies: benut de ruimte ervoor als een 'plein' en betrek ook de Proostenkelder in dit ensemble.

Stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit analyse Bureau Verbeek

Gansbeek - Beukebösche



Randvoorwaarden & stedenbouwkundige uitgangspunten

Randvoorwaarden & Uitgangspunten Gemeente Meerssen

1. Parkeren

- Aantallen conform Nota parkeerbeleid Meerssen
- Half verdiept (zoveel mogelijk) en goed ingepast in terrein en totaal stedenbouwkundig ontwerp
- Logische verbinding met alle bouwdelen

2. Uitgangspunten Masterplan

- Levensloopbestendige woningen in een massa van circa 5.500 bruto à circa 50 appartementen
- Een gebouw- en woonconcept dat uitgaat van collectiviteit en creëren buitenruimte voor het stimuleren van ontmoetingen
- Een duidelijke relatie met de Basiliek en het park, met name voor de woonkwaliteit
- Rekening houdend met geluid spoor

3. Adviezen Dorpsbouwmeester

- Bouwvolumes in goede verhouding tot Basiliek en Proosdijpark, tevens aandacht van zichtlijn vanaf Parallelweg naar Basiliek
- Goede aansluiting op Proosdijpark en routing (o.a. brug)
- Met ontwerp bouwvolume principes aangeven inrichting buitenruimte

4. Feedback gemeenteraad:

- Opbrengend vermogen
- Goede stedenbouwkundige inpassing, met name in relatie tot Basiliek en omgeving Vredeskapel

Verder is afgesproken dat het eindresultaat van de alternatievenstudie twee modellen zijn:

1. Doorontwikkelde “Villa Rotunda”
2. Variant op basis van adviesvoorstel Dorpsbouwmeester op basis van twee bouwvolumes, waarbij de vorm van de bouwvolumes nog verder dient te worden uitgewerkt.

Voor beide modellen dient goed inzichtelijk te worden gemaakt en onderbouwd te worden dat rekening is gehouden met de randvoorwaarden/uitgangspunten.

Verfijning Villa Rotunda

Afweging waarom verdere ontwikkeling Villa Rotunda

Een verdere verfijning van het concept 'Villa Rotunda' bleek wenselijk, nadat gezamenlijk werd geconstateerd dat er inmiddels een nieuw advies en rapport van Bureau Verbeek beschikbaar was. Daarnaast rees de vraag in hoeverre de zichtbaarheid van de Basiliek vanaf de Parallelweg nog voldoende gewaarborgd was. Ook bleek dat door de positionering van het zuidelijke bouwblok een lange wand richting de Parallelweg ontstond, wat aanleiding gaf tot heroverweging.

De gevraagde verfijning in de vervolgstap van de studie richt zich daarom op een aantal punten: het verbeteren van de zichtbaarheid van de Basiliek, het verwerken van het vernieuwde advies van Bureau Verbeek, en het verminderen van de oriëntatie van woningen op het spoor ten gunste van een sterkere gerichtheid op het Proosdijpark en de Basiliek. Doel is tevens om te voorkomen dat de nieuwe ontwikkeling zich als een massief volume manifesteert, maar juist als een zorgvuldig gepositioneerd ensemble dat het park en de omliggende context versterkt, met een korrelgrootte die aansluit bij de schaal van Meerssen.



Overzicht Stap III - Selectie

Volumestudie 2025

Verfijning Villa Rotunda



Optie A4.C



Optie A4.D - Voorkeursvariant

Studie n.a.v. voorstel dorpsbouwmeester en afd. Ruimte



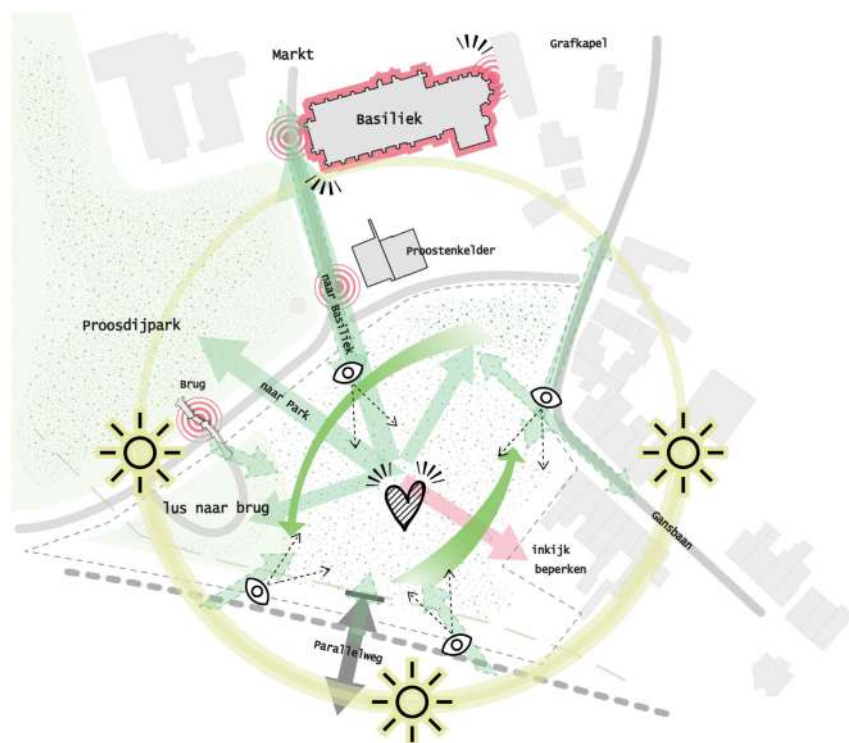
Optie A7.C



Optie A7.D

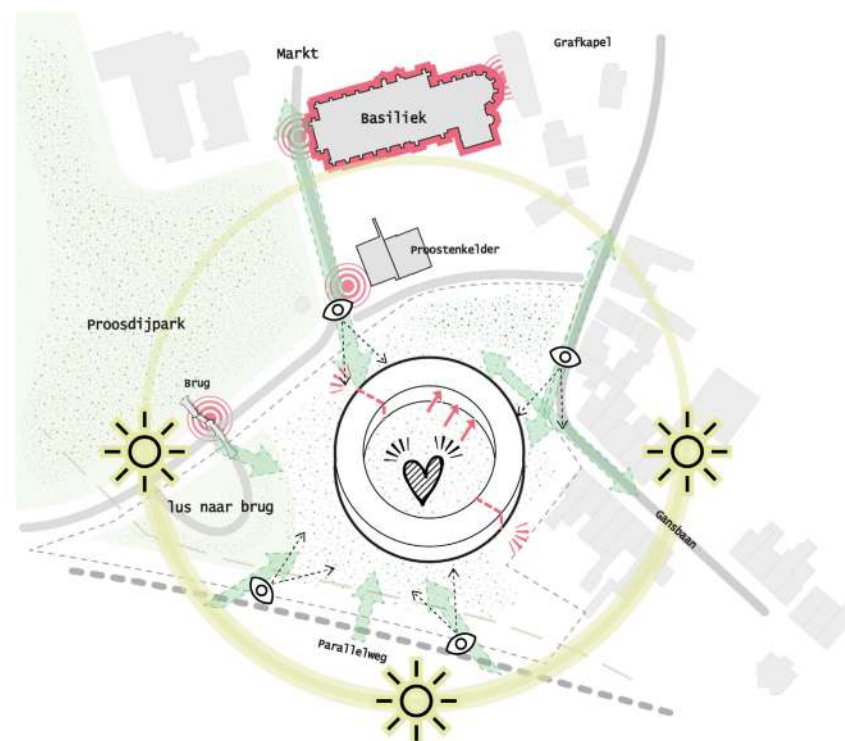
Villa Rotunda verfijning - A4.D - Ontwerpanalyse

Volumestudie 2025



stap 1

Een stedenbouwkundige analyse van de context, met aandacht voor de bepalende zichtlijnen, karakteristieke elementen en leidende uitgangspunten.

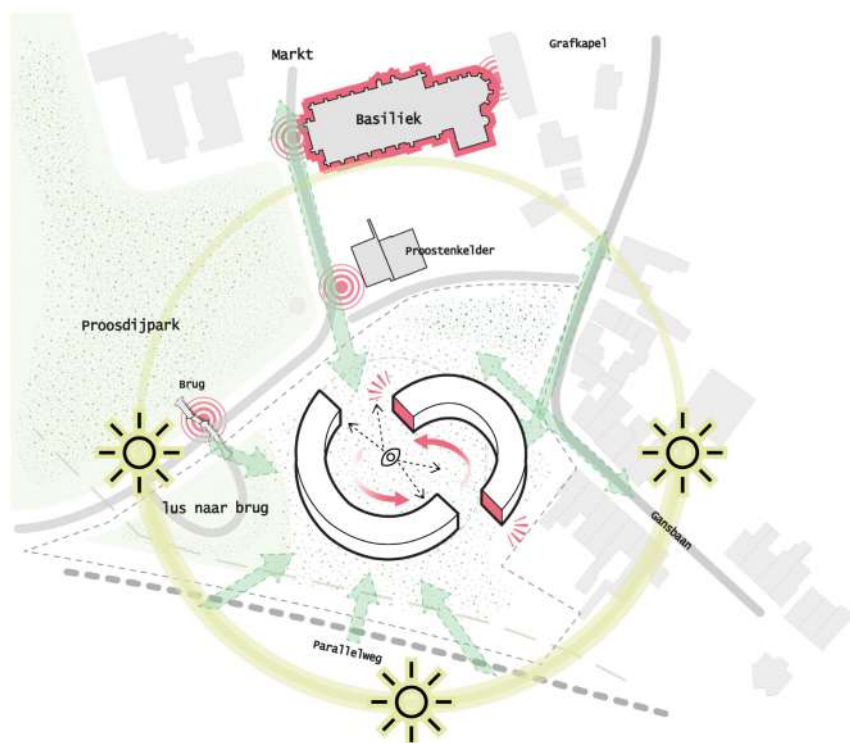


stap 2

Op basis van de stedenbouwkundige analyse wordt een morfologische studie opgesteld die inspeelt op alle uitgangspunten, zichtlijnen en elementen uit stap 1, en die het principe van het hof en de community als leidraad neemt.

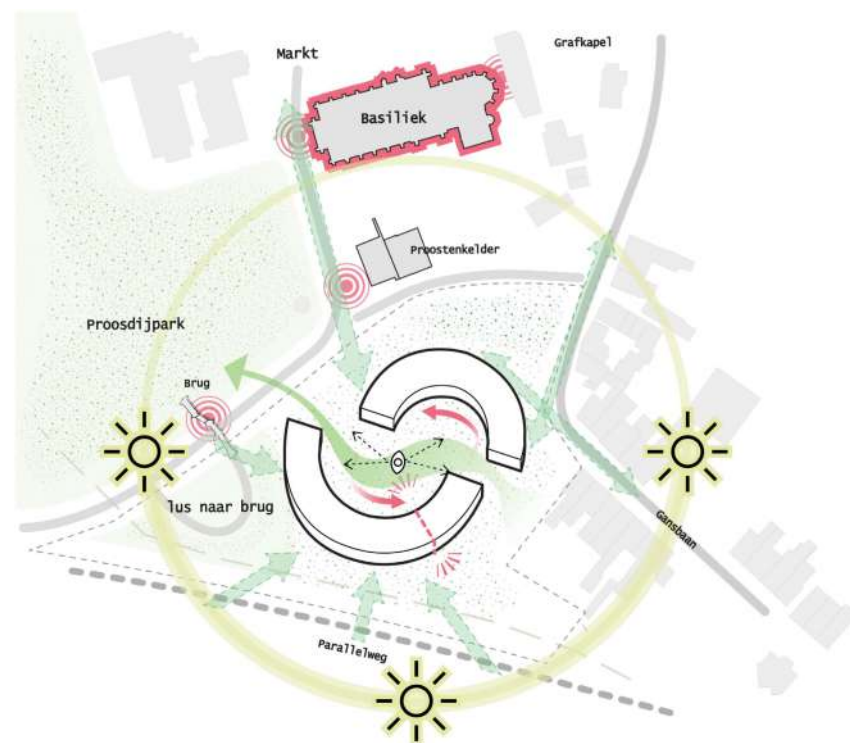
Villa Rotunda verfijning - A4.D - Ontwerpanalyse

Analyse



step 3

Verdeling van de massa in twee gebouwen om beter aan te sluiten bij de korrelgrootte van Meerssen en het volume op te splitsen in twee afzonderlijke woongebouwen, die samen een semi-publiek hof omsluiten.

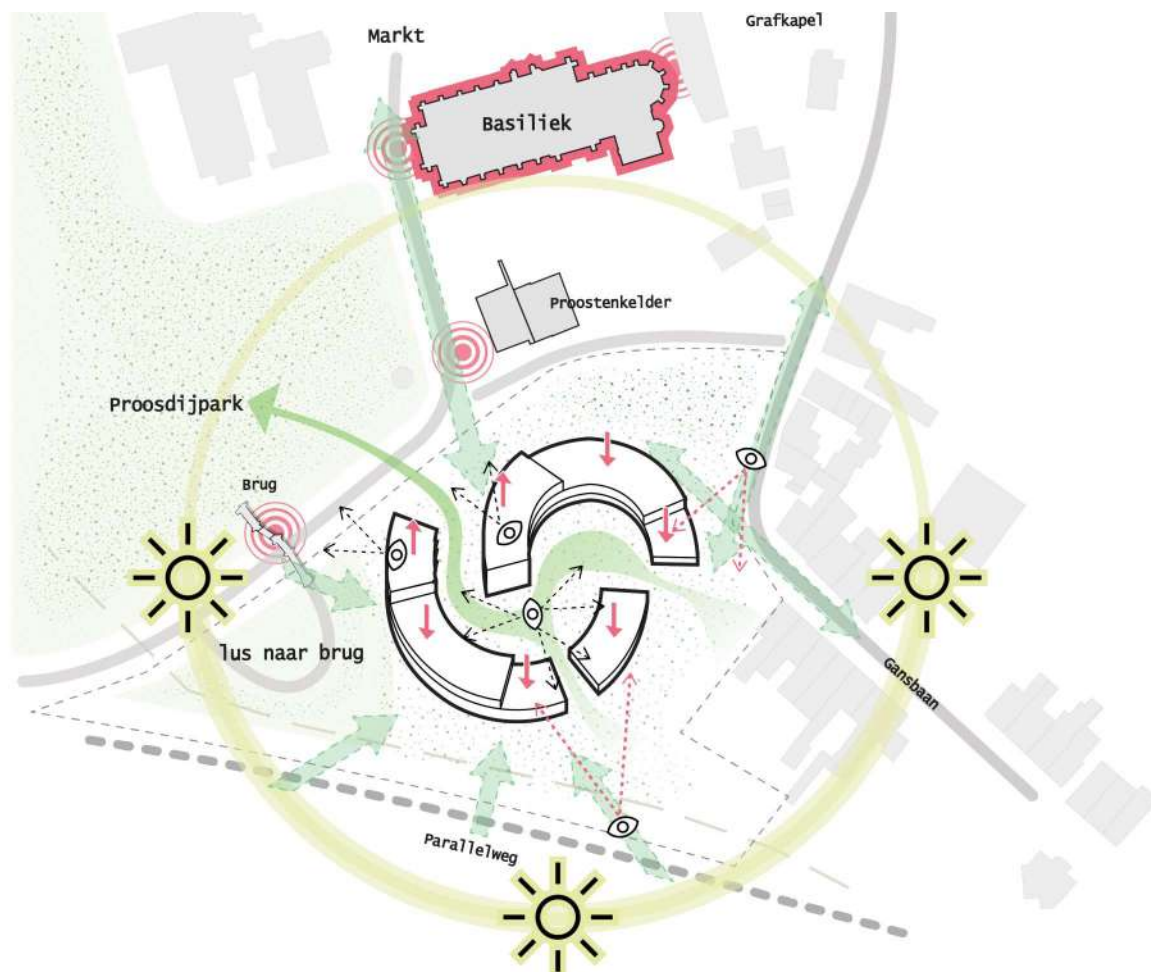


step 4

Studie naar de rotatie van de stedenbouwkundige massa om een optimale oriëntatie en sterke contextuele aansluiting te realiseren, met bijzondere aandacht voor de zichtbaarheid van het park en de basiliek vanaf de Parallelweg.

Villa Rotunda verfijning - A4.D - Ontwerpanalyse

Analyse



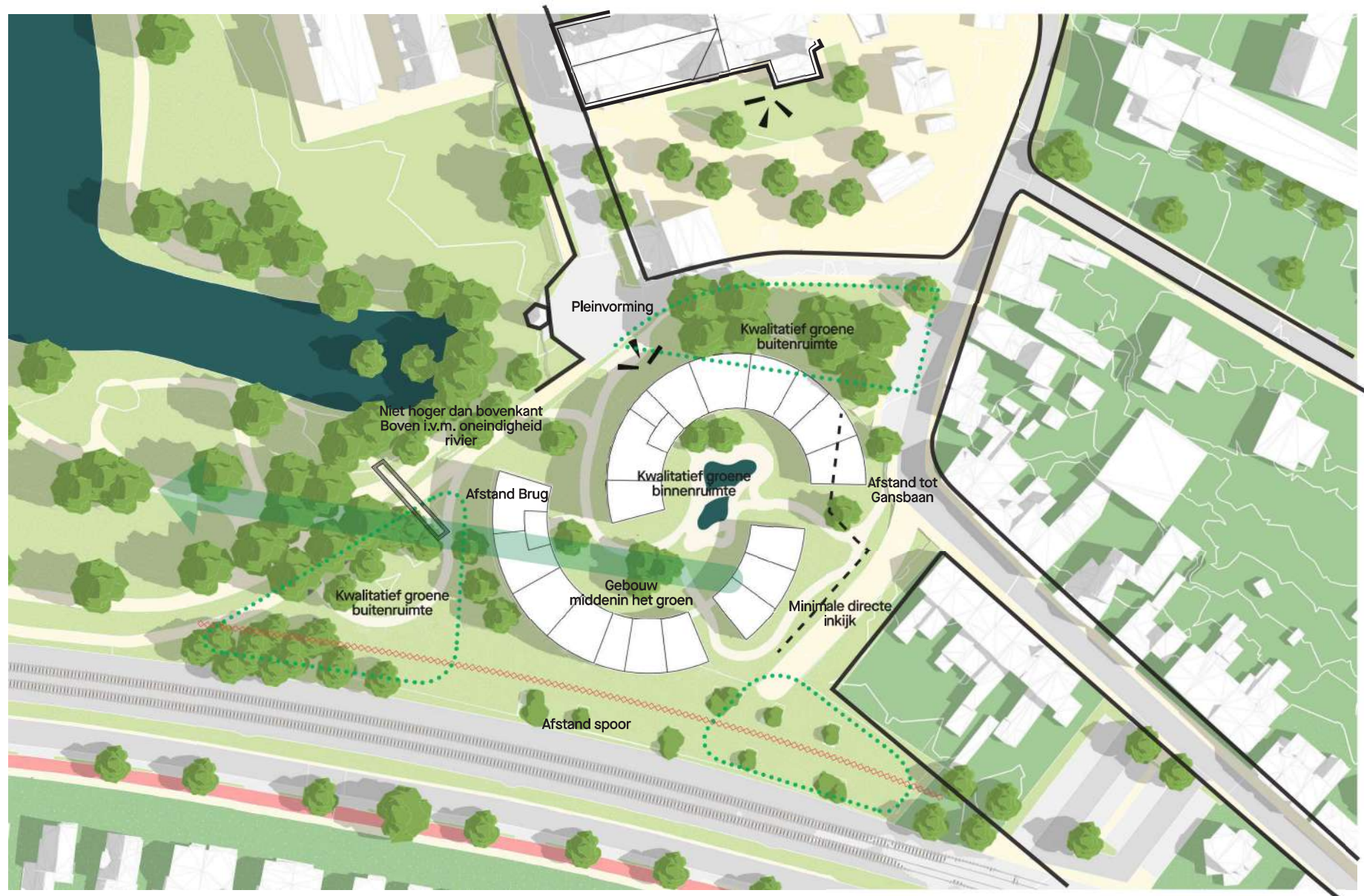
stap 5

Studie naar de hoogteopbouw van het volume, waarbij hoger wordt gebouwd richting het park, onder de boomgrens en lager richting de Gansbaan, om aan te sluiten bij de schaal van de omliggende bebouwing. Het volume wordt opgebroken om beter aan te sluiten bij de korrelgrootte van Meerssen en om de zichtbaarheid van de basiliek vanaf de Parallelweg te versterken. Het resultaat is een ensemble van drie gebouwen die samen de schaal en sfeer van een klein dorp benaderen.



Villa Rotunda verfijning A4.D

Conclusie uit Volumestudie Deel III



Optie A4.D

Woningen



Axonometrie Programma - Zuid oost

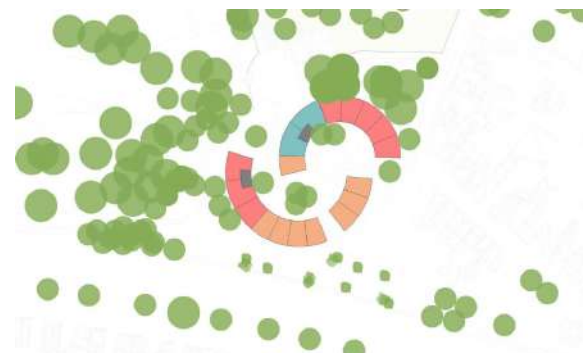
Programma

	75 m ²	18 appartementen
	90 m ²	25 appartementen
	110 m ²	6 appartementen

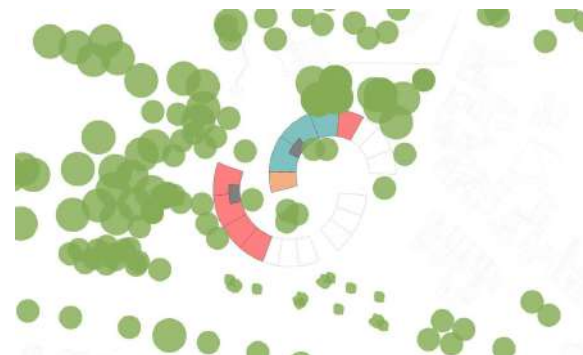
49 appartementen **5.330 m²** (bruto) incl. galerij
+
348 m² (bruto) kern



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

Optie A4.D

zuid west



Optie A4.D

noord west



Optie A4.D

noord oost



Optie A4.D

zuid oost



Optie A4.D

Perspectief Kerksteeg

Pleinvorming
bij Vredeskapel



Optie A4.D

Perspectief Gansbaan

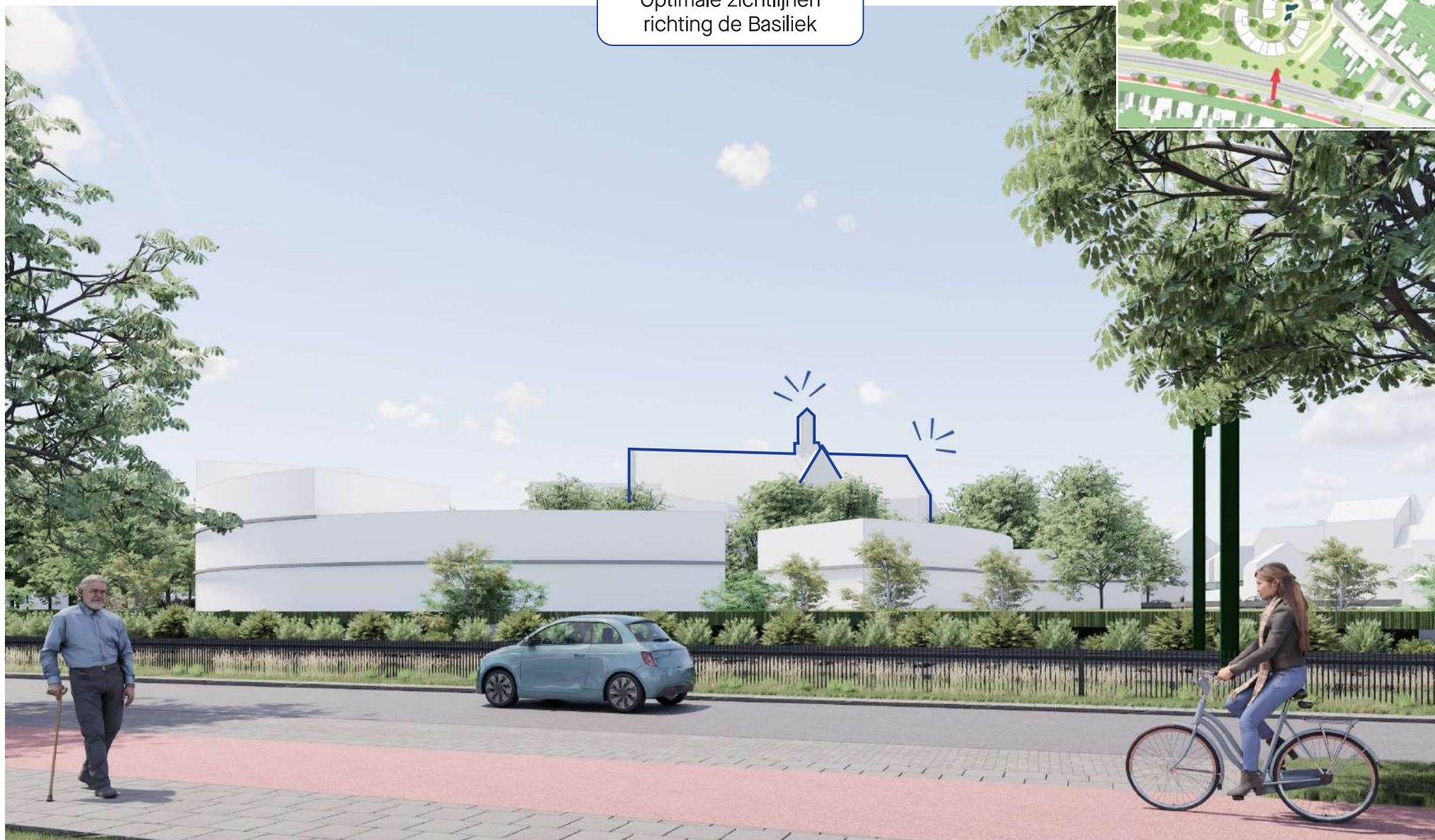
Goede stedenbouwkundige
overgang met Gansbaan



Optie A4.D

Perspectief Parallelweg

Optimale zichtlijnen
richting de Basiliek



Optie A4.D

Perspectief Parallelweg

Kleine korrelgrootte draagt bij aan een gedifferentieerd beeld



Optie A4.D

Perspectief Parallelweg

Zoveel mogelijk woningen georiënteerd met
zicht op park en Basiliek



Optie A4.D

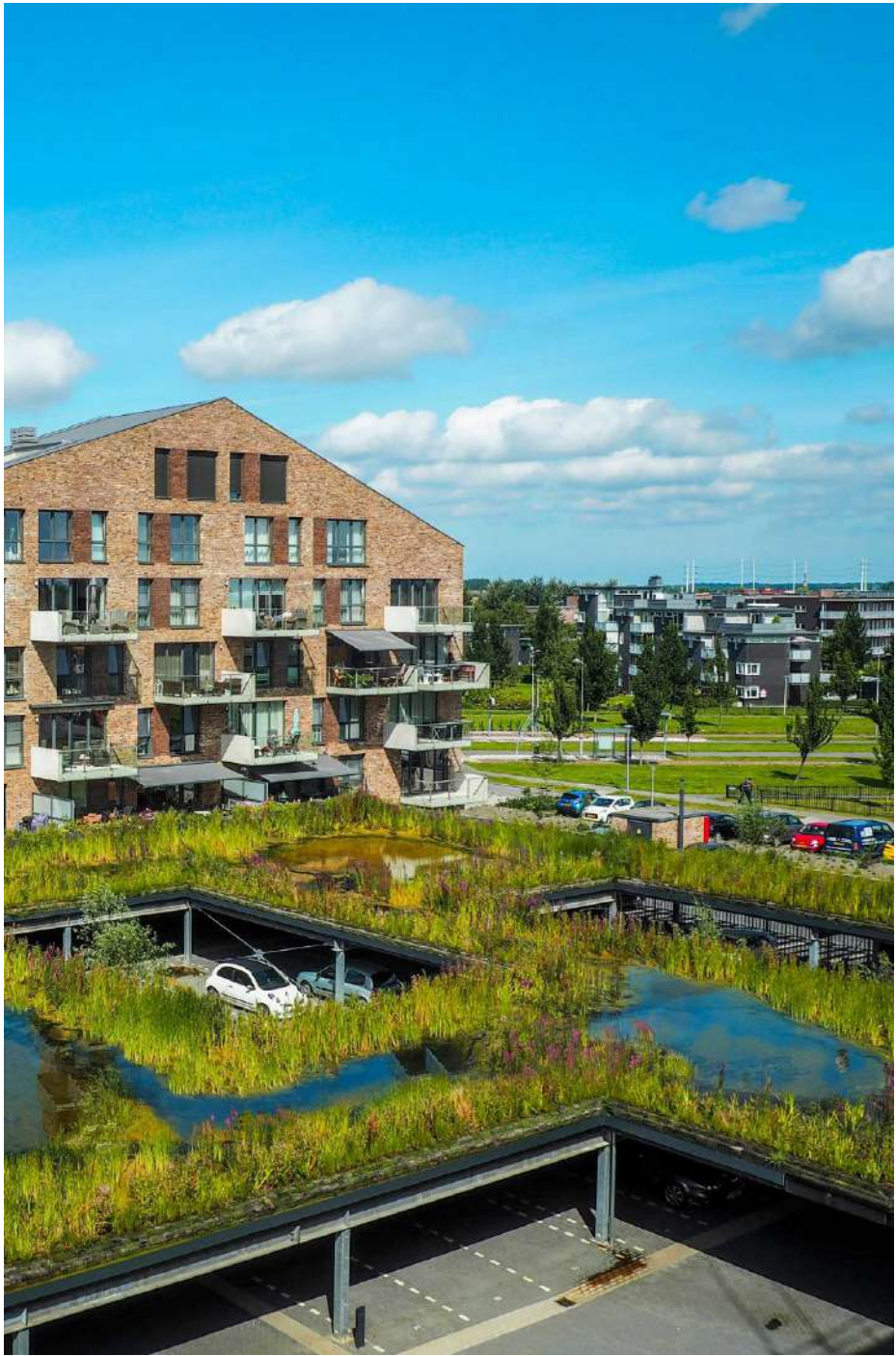
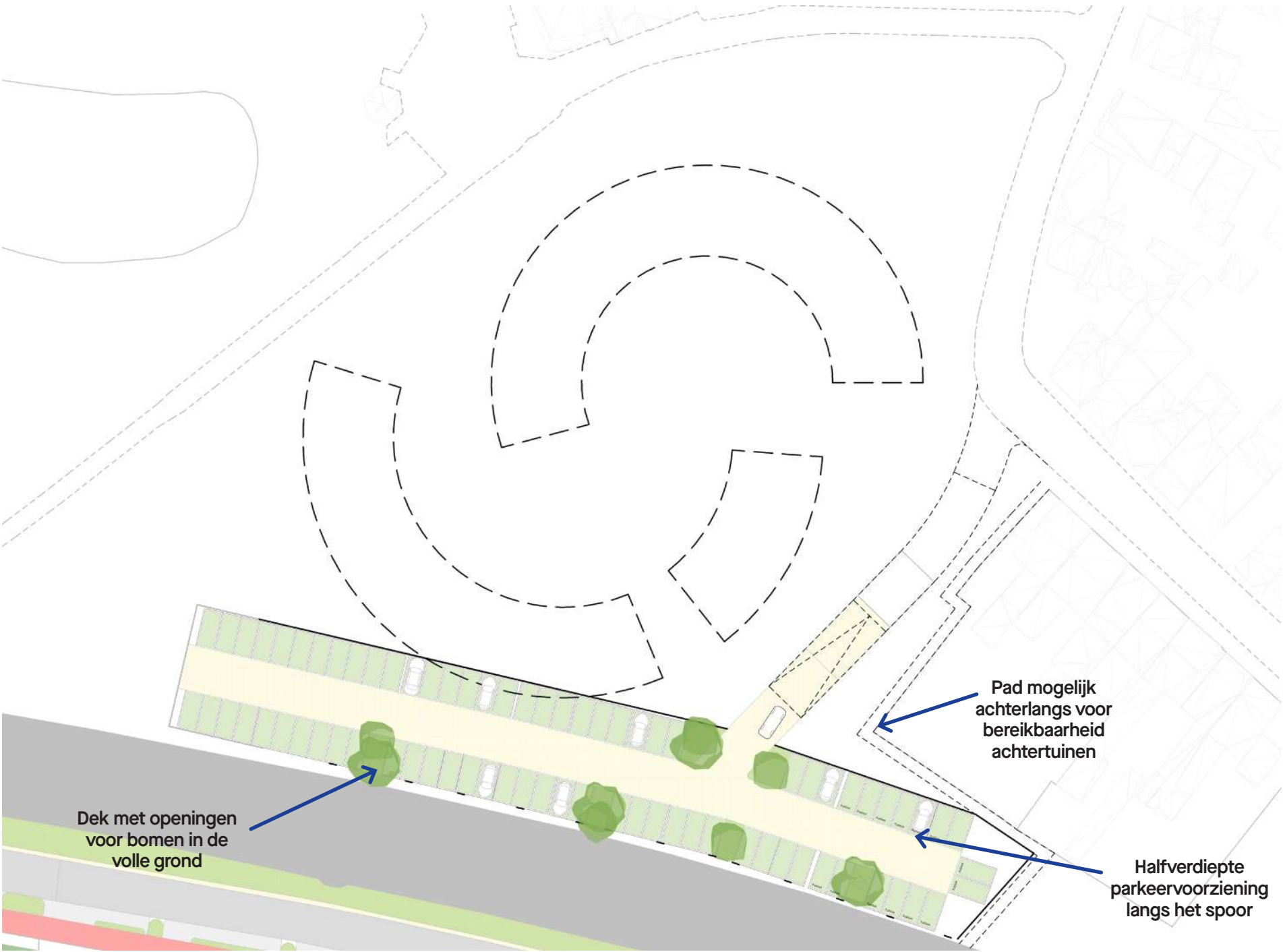
Perspectief Proosdijpark

Geen beperking t.a.v. van
Proosdijpark



Villa Rotunda - A4.D Parkeeroplossing

Langs zij spoor - Halfverdiept gebruik makend van het natuurlijke verloop van het landschap richting het spoor



Parkeernorm	Aantal	Norm	Parkeerplaatsen
Koop, app., midden	18	1.4	25.2
Koop, app., duur	31	1.6	49.6
Totaal	49		74.8

Er zijn in totaal 75 parkeerplaatsen benodigd, waarvan er minimaal $(49 \times 0.3 =)$ 15 publiek toegankelijk moeten zijn

Halfverdiepte oplossing onder gebouw
Voorbeeld: Klapwijkse pier

Villa Rotunda A4.D

Situatietekening



Verbeelding Villa Rotunda A4.D

Visualisatie ter verbeelding



Verbeelding Villa Rotunda A4.D

Visualisatie ter verbeelding



Verbeelding Villa Rotunda A4.D

Visualisatie ter verbeelding



Verbeelding Villa Rotunda A4.D

Visualisatie ter verbeelding



Verbeelding Villa Rotunda A4.D

Visualisatie ter verbeelding



Verbeelding Villa Rotunda A4.D

Perspectief Kerksteeg

Pleinvorming
bij Vredeskapel



Verbeelding Villa Rotunda A4.D

Perspectief Gansbaan

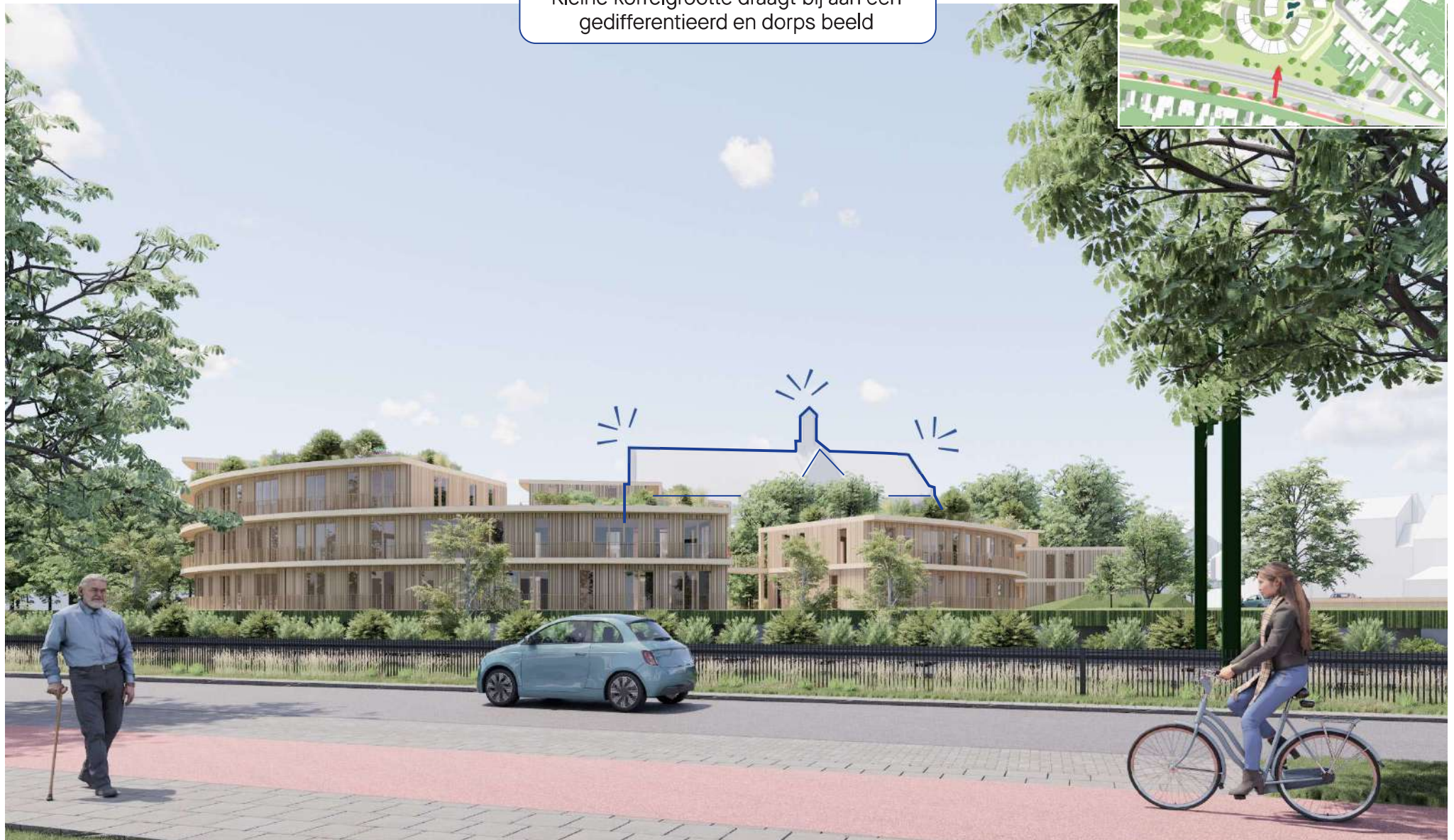
Goede stedenbouwkundige
overgang met Gansbaan



Verbeelding Villa Rotunda A4.D

Perspectief Kerksteeg

Kleine korrelgrootte draagt bij aan een gedifferentieerd en dorps beeld



Verbeelding Villa Rotunda A4.D

Perspectief Parallelweg

Divers beeld door kleinere
korrelgrootte



Verbeelding Villa Rotunda A4.D

Perspectief Parallelweg

Zoveel mogelijk appartementen met uitzicht op park en Basiliek



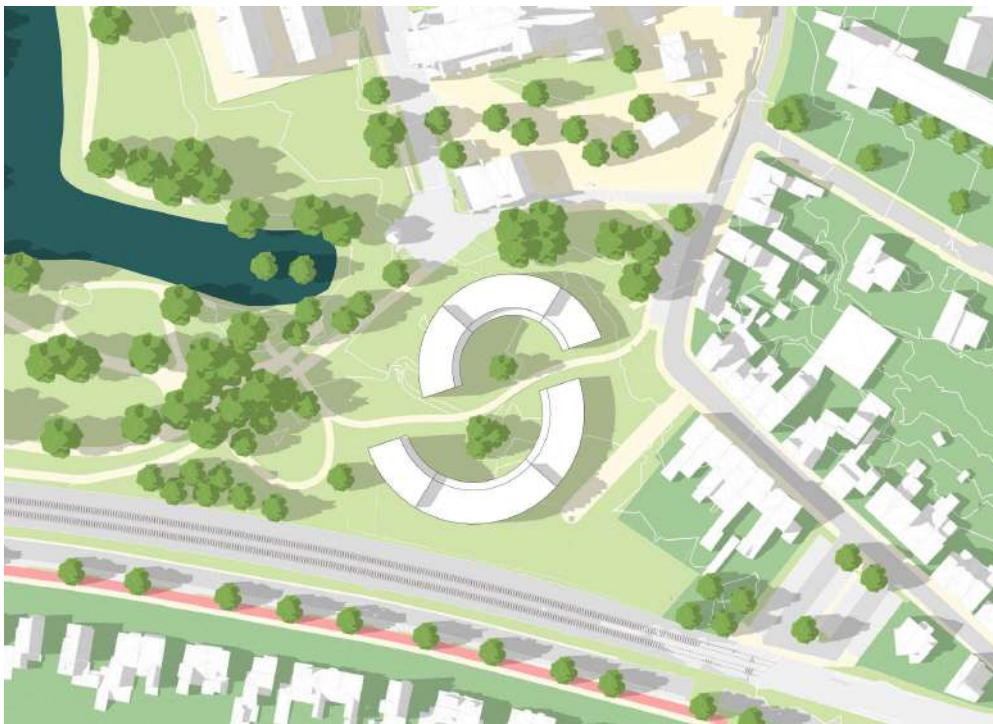
Impressie Villa Rotunda A4.D

Perspectief Proosdijpark

Geen beperking t.a.v. van
Proosdijpark



Van A4 naar A4.D



A4



A4.D

Verbeteringen

- Basiliek duidelijk zichtbaar vanaf de Parallelweg
- Divers beeld door kleinere korrelgrootte passend bij de schaal van Meerssen
- Stedenbouwkundige inpassing van twee lagen aan de zijde van de Gansbaan
- Stedenbouwkundige inpassing van drie tot vier lagen richting het Proosdijpark
- Meer appartementen georiënteerd op het Proosdijpark en de Basiliek
- Pleinvorming bij Vredeskapel (advies Verbeek)
- Geen beperking t.a.v. Proosdijpark
- Ensemble van drie gebouwen die samen passen bij de schaal van een dorp