



BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

september 2021

Beeldregieplan Aan de vallei Roermond

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3	6. Sfeergebied	26
		Stedenbouwkundige en architectonische verschillen per sfeergebied	26
2. Overkoepelende sfeer en kernkwaliteiten	5	Materiaal en details	28
		Overgangen openbaar-privé + erfafscheidingen	29
BEELDREGIE OPENBARE RUIMTE	6	Inspiratieblad sfeergebieden	30
3. Raamwerk openbare ruimte	7		
Inleiding	7		
Inspiratieblad raamwerk openbare ruimte	8		
1. De Vallei	10		
2. Boslaan noord en zuid	11		
3. Valleiweg noord en zuid	13		
4. Landwegen	15		
5. Boskamers	17		
6. Groenwal	18		
7. Parkeerhof	19		
BEELDREGIE ARCHITECTUUR	20		
4. Algemene architectonische en stedenbouwkundige principes	21		
5. Stedenbouw vanuit de openbare ruimte	22		
Landschappelijk wonen	23		
Wonen in het landschap	24		

1. Inleiding

Aan de Vallei

Aan de Vallei wordt een inclusieve leefomgeving. Stad en landschappelijke waarde worden hier bij elkaar gebracht. Wonen aan de rand van de stad in een gezonde én groene leefomgeving, die uitnodigt tot ontmoeting, ontdekking en beweging. Maar waar je ook tot rust komt, waar verbinding ontstaat tussen mens en dier, tussen jong en oud, stedelijk wonen en buiten leven. Aan de Vallei voorziet in een behoefte: mensen die wel bij, maar niet midden in de stad willen wonen. Mensen die zich bewust zijn van hun omgeving, vitaliteit en gezondheid belangrijk vinden en verbonden willen zijn met de buurt waar zij wonen. Voor Roermond nieuwe woonmilieus, zoals boswonen, valleiwonen en terraswonen worden ingepast in het bestaande landschap.

Belangrijke randvoorwaarden bij de totstandkoming van het raamwerk waren:

- Potentiële woningbouwlocatie sinds 1994.
- Overeenkomst om maximaal 468 woningen te realiseren.
- Natuur- en landschapswaarden worden geïntegreerd: groene natuurinclusieve wijk; bestaande reliëf in het gebied behouden; leefgebied van de das compenseren.
- Woningen Eindstraat en de bestaande landwegen worden in het plan ingepast
- Eisen wat betreft de ontsluiting zijn:
 - Eén ontsluiting aan de Heinsbergerweg;
 - Geen doorgaand verkeer naar Kitskensdal.
 - Niet bouwen over hoge druk gasleiding.
 - Geluidwal langs de N293.
- Passend binnen stikstofregelgeving.
- Passend binnen Woonvisie Midden-Limburg 2018 t/m 2021.

Gefaseerde realisatie van +/-10 jaar.

Het stedenbouwkundig raamwerk is vastgesteld door de Raad op 8 juli 2021. Voorafgaand heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. De planontwikkeling vindt in de komende 10 jaar plaats. Daarbij is het raamwerk een vast gegeven en is -binnen de gestelde kaders- een flexibele invulling o.b.v. 468 woningen en gestelde verhoudingen voor de woningcategorieën mogelijk. De hiernaast getoonde afbeelding betreft een proefverkaveling en is nog een vaste verkaveling en is enkel bedoeld ter toetsing van het ruimtebeslag, parkeren, wateropgave e.d.



Raamwerk en proefverkaveling

Beeldregieplan & Kwaliteitsteam

Dit beeldregieplan is de kwalitatieve borging van het Raamwerk stedenbouwkundig model Melickerveld 2021 in Roermond. Het raamwerk zorgt ervoor dat duurzame en natuurinclusieve stedenbouw hand in hand gaan en waarin woningbouw en stadsnatuur elkaar versterken. Het beeldregieplan vormt de basis voor de toetsing van de kwaliteit van de afzonderlijke bouwplannen en de openbare ruimte.

Het beeldregieplan is één van de belangrijke instrumenten om de beoogde kwaliteit te borgen. Overige kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van het stedenbouwkundig raamwerk zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Na vaststelling door de gemeenteraad maakt het beeldregieplan onderdeel uit van de Nota Beeldkwaliteit van de gemeente Roermond en vormt daarmee een formeel toetsingskader.

Het Beeldregieplan is opgesteld door Buro Lubbers in opdracht van Leigraaf Midden-Limburg BV. Anticiperend op de nieuwe omgevingswet is het beeldregieplan opgesteld in samenspraak met de omgeving. Het beeldregieplan is in nauwe samenwerking met de ambtelijke organisatie van de gemeente Roermond tot stand gekomen en afgestemd met belanghebbenden. Uitgangspunt voor de invulling van de sferengebieden voor Leigraaf Midden-Limburg BV is een flexibele ontwikkeling in de tijd. Dit kan betekenen dat in de loop van de uitvoeringsperiode van Aan de Vallei het bouwprogramma wijzigt. Bij eventuele wijziging moet de architectuur en de verkaveling blijven passen bij het huidige karakter van het landschap.

Een dergelijk flexibel plan vraagt daarom om een alternatieve borging van de beeldkwaliteit. Daarom is gekozen voor een **beeldregie**- in plaats van een beeldkwaliteitplan. Het beeldregieplan is geen klassiek toetsingsdocument, maar dient als inspiratie voor en onderlinge afstemming tussen de verschillende architecten.

Het beeldregieplan is geen defensief document om slechte architectuur te voorkomen, maar heeft als doel:

- basissfeer en toon vastleggen (hoogst noodzakelijke onderdelen)
- inspiratie en onderlinge kruisbestuiving
- uitnodiging aan de architecten om gezamenlijk invulling te geven aan de kwaliteit, het samen naar een nóg hoger plan te tillen

Om dat te bereiken is ervoor gekozen om te werken met een Kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam heeft gezamenlijk de supervisie over het project en neemt daarmee de rol over van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In het kwaliteitsteam zit één afgevaardigde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de stedenbouwkundige/landschapsarchitect van Buro Lubbers en een externe architect.

Het kwaliteitsteam stimuleert, stuurt en zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten. Het kwaliteitsteam heeft daardoor ook een belangrijke rol in het borgen van de samenhang en de overkoepelende identiteit en kwaliteit. De ontwikkelaars en architecten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan, beeldregieplan en stedenbouwkundig plan. Het kwaliteitsteam heeft een belangrijke sturende rol met betrekking tot onderwerpen uit het beeldregieplan die aan interpretatie onderhevig zijn. Het kwaliteitsteam bepaalt de reikwijdte van de interpretatie van de geformuleerde kwaliteit zodat ruimte voor verbetering en interpretatie mogelijk is, mits er geen tegenstrijdigheid is met bijvoorbeeld het bestemmingsplan of het bouwbesluit. De gemeente Roermond zal bij de bouwaanvraag de plannen formeel toetsen aan de gestelde eisen.

Het kwaliteitsteam brengt in de fase van het Structuurontwerp, het Voorontwerp en het Definitieve Ontwerp formeel advies uit aan de Commissie Beeldkwaliteit, die het advies overneemt. Het advies wordt door de architect bijgevoegd bij de indiening van de omgevingsvergunning.

Bovengenoemde aanpak vergt een ander proces. Daarom worden aan het begin van elke ontwikkelingsfase 1 á 2 gezamenlijke workshops georganiseerd met de architecten van de betreffende ontwikkelingsfase, de stedenbouwkundige/landschapsarchitect van het plan en het Kwaliteitsteam. Hierin wordt op basis van het beeldregieplan, de toon gezet voor de uitwerking. Het betreft o.a.:

- stedenbouwkundige aspecten (verkaveling, accenten e.d.)
- afstemmen kleur- en materiaalpalet
- bepalen samenhang en uniciteit

Ontwerpteam in latere ontwikkelingsfasen borduren voort op de reeds gezette toon in eerder fasen. Het Kwaliteitsteam stuurt en begeleidt dit vanuit haar overkoepelende perspectief.

2. OVERKOEPELENDE SFEER EN KERNKWALITEITEN

Omgevingskwaliteiten

Melickerveld ligt in het zuidoosten van Roermond op de grens met het dorp Melick. Ten oosten en westen van het plangebied liggen twee natuurgebieden; Nationaal Park de Meinweg en het Roerdal. Het gebied heeft momenteel de bestemming agrarisch met landschapswaarden. In het gebied ligt een drietal bestaande woningen. Het gebied is doorsneden door enkele onverharde landwegen. Het terrein is licht glooiend en kenmerkt zich door open landbouwgronden afgewisseld met bosranden, houtwallen en graften. Het gebied heeft een beperkte ecologische waarde. De landwegen door het gebied worden veelvuldig gebruikt door recreatief verkeer richting Melick, het buitengebied en de aangrenzende natuurgebieden. In het gebied worden maximaal 468 woningen gerealiseerd. De locatie biedt de unieke kans om een onderscheidend woonmilieu te realiseren. Een nieuw gebied dat aansluit op de omgevingskwaliteiten en de landschappelijke en ecologische waarden versterkt. Belangrijke kernwaarden voor dit nieuwe woonmilieu zijn:

Buiten

- Wonen met landschappelijke kwaliteiten
- De eerste natuur inclusieve woonomgeving in Limburg, versterking van stadsnatuur en biodiversiteit
- Zichtbaar en integraal waterbeheer
- Een gezonde woonwijk die ontmoeting en beweging stimuleert
- Toepassing van duurzame materialen met een natuurlijke uitstraling

Samen

- Samenhang: architectuur die aansluit bij de natuurlijke omgeving
- Sociaal inclusief: brede mix van woningtypologieën en woningmarktsegmenten die inspelen op de omgevingskwaliteiten en woonbehoeften en die voor meerdere levensfasen toegankelijk zijn
- Flexibiliteit voor een toekomstbestendig programma
- Samen: mens en dier
- Voor levensgenieters, sportievelingen en natuurbewuste mensen, mensen die hier samen een prettige leefomgeving willen maken
- Ontmoeting: voor mensen uit Roermond en bewoners uit de wijk

Genieten

- Een wijk waar mensen en dieren zich thuis voelen. Enerzijds ruimte voor leven en ontmoeten, anderzijds ruimte voor ontspannen en rust.





BEEELDREGIE OPENBARE RUIMTE

3. RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

Inleiding

In een wijk waarin landschappelijk wonen centraal staat, past een andere kijk op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Het landschap staat voorop, daarom formuleren we eerst de dragers van de openbare ruimte.

Voor de dragende structuren in het plan, putten we inspiratie uit de bestaande situatie. Bosranden, houtwallen, hagen, fruitgaardjes, laagtes en bestaande onverharde landwegen dienen als voorbeeld om bosrijke lanen te maken, of voor begroeide houtwallen rondom bouwvelden. Dankzij het aanwezige reliëf is een centrale laagte in het gebied aanwezig. Dit is een unieke kans voor het maken van een grote open en natuurlijke ruimte, waar al het regenwater van de wijk opgevangen wordt en waar mens en natuur gebruik van kunnen maken; **de Vallei**.

De contramal van het raamwerk van de openbare ruimte definieert een aantal bouwvelden met een eigen karakter, de sfeergebieden. De architectuur in elk sfeergebied reageert op het raamwerk, in bijvoorbeeld materiaalkeuze of het maken van specifieke elementen als vlonders en veranda's.

Bestaande landschappelijke elementen ter inspiratie voor het raamwerk



bos(rand)



houtwallen



hagen, bosjes, struweel



fruitgaardjes



landweg



bestaande glooiingen, sfeer van een vallei

INSPIRATIEBLAD OPENBARE RUIMTE



Groen raamwerk



Zo min mogelijk verharding



Zichtbaar watersysteem



Gebiedseigen beplanting



Parkeren in het groen



Dragende openbare ruimte



Onderdeel van het landschap



Natuurinclusief en biodiversiteit



Natuurlijk spelen

Het raamwerk bestaat uit de volgende elementen

- ① De Vallei
- ② Boslaan noord en zuid
- ③ Valleiweg noord en zuid
- ④ Holle wegen en landwegen
- ⑤ Boskamers
- ⑥ Groenwal

①



②



③



④



⑤

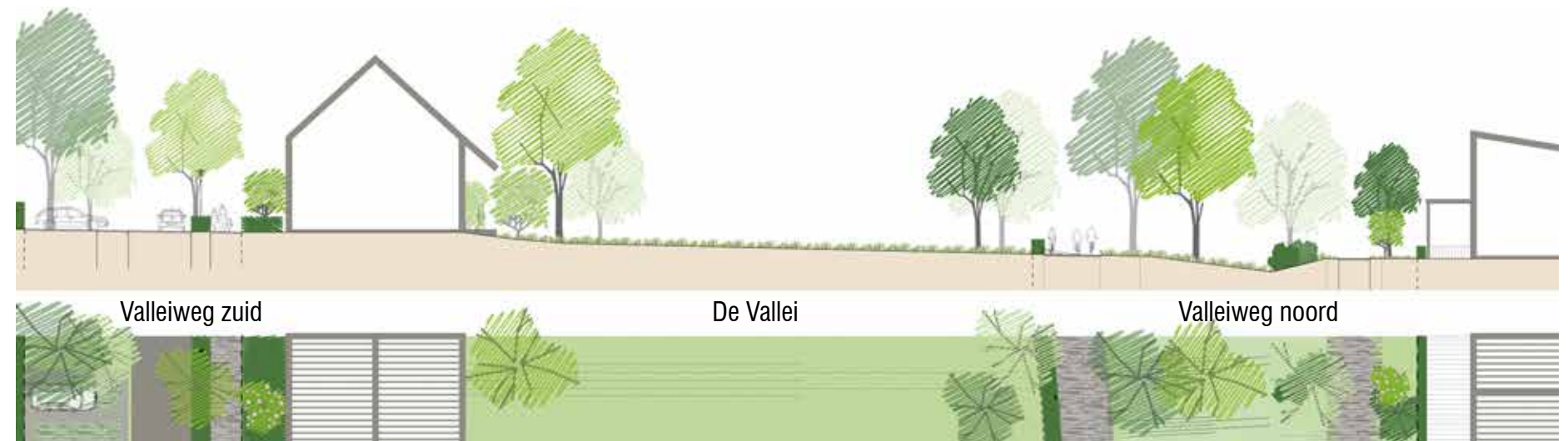


⑥



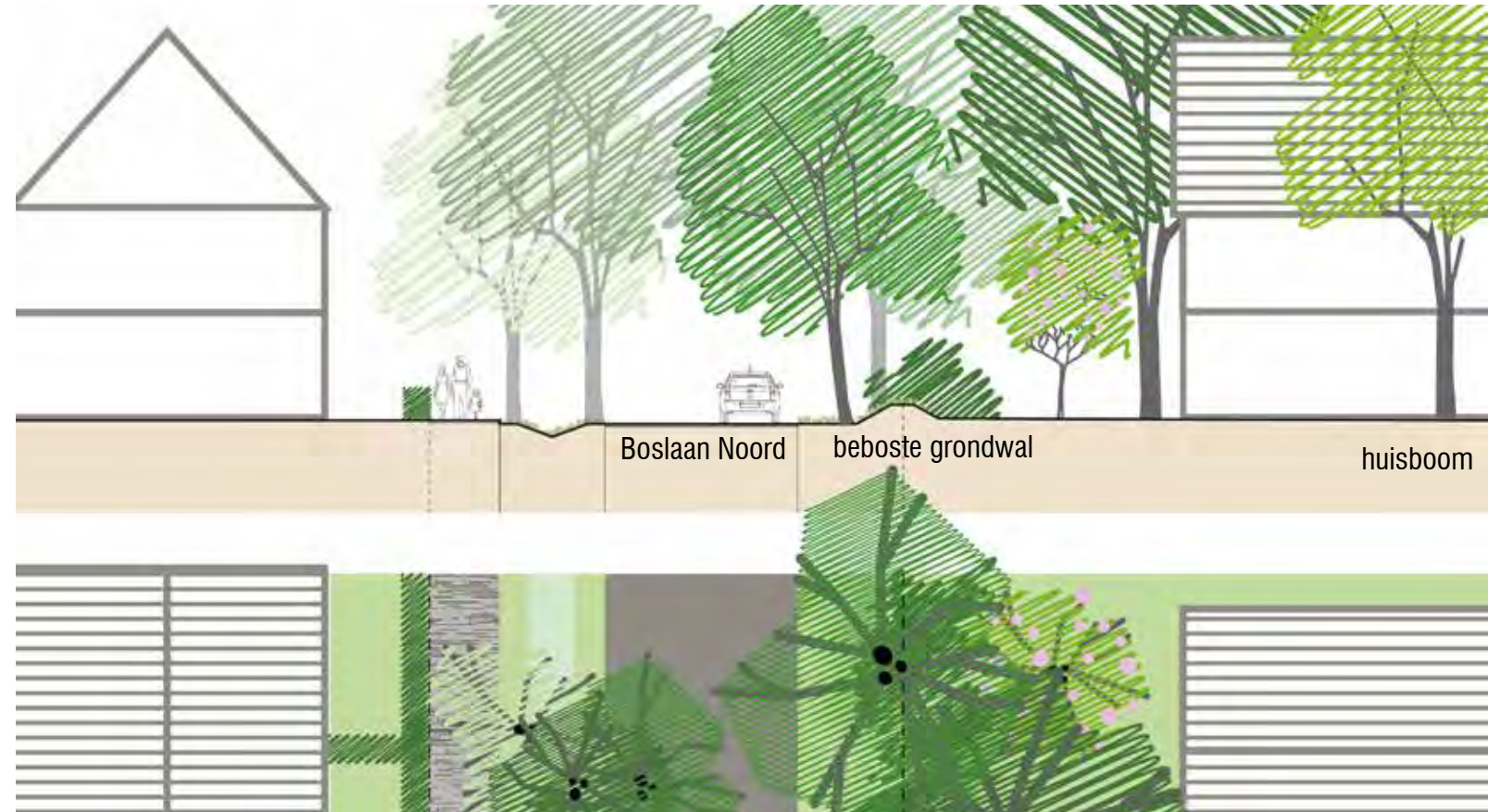
1. De Vallei

- Centrale natuurlijke laagte in het gebied, afwisseling tussen laag en open groen en opgaand groen
- Opvang, berging en infiltratie van al het regenwater van de wijk
- Bloemrijk grasland als basisingrediënt
- Verspreide clumbs (groepjes) met bomen aan de noordzijde van de vallei
- Kleine groepen fruitgaardjes langs de zuidrand van de vallei voor seizoensbeleving en voedselvoorziening voor kleine dieren
- Extensief gebruik, ruimte voor versterking ecologie
- Recreatieve route langs de noordzijde, verbinding met bestaande routes
- Fietsroute wordt begeleid door een gemengde haag en groepjes heesters als afscherming en begeleiding voor kleine zoogdieren door de vallei
- Fietsroute in asfalt of beton (eventueel met afstrooilag) voor comfortabel gebruik



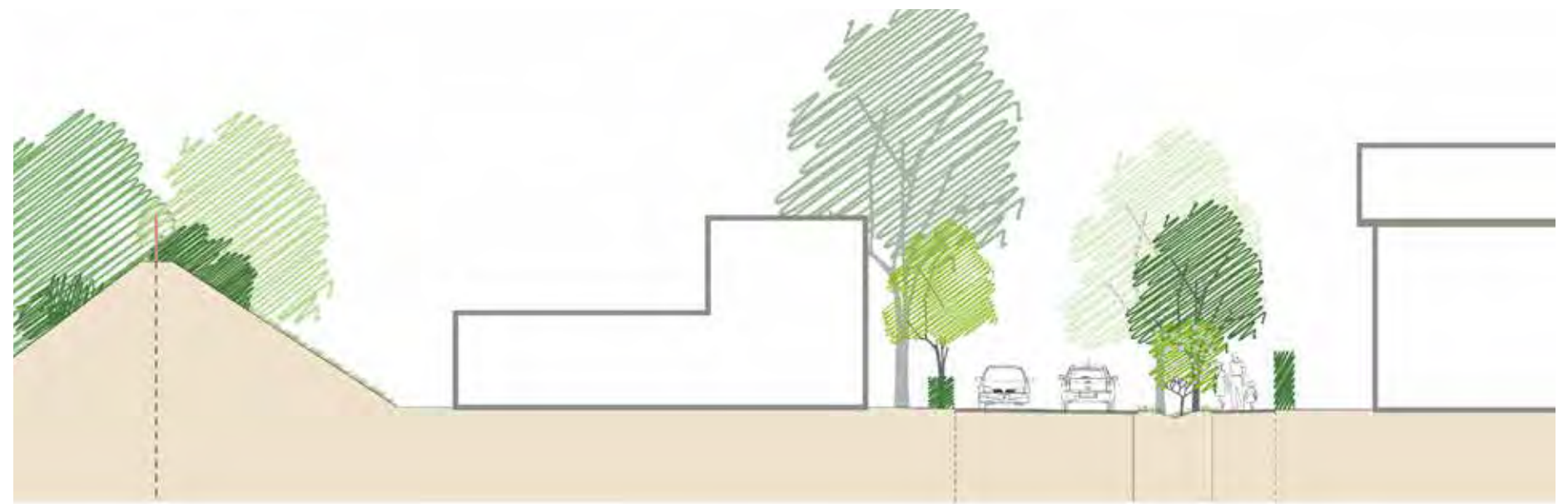
2. Boslaan noord

- Bomen in onregelmatig patroon en verschillende soorten langs de greppel en in de bermen
- Overgang openbaar privé:
 - noordzijde straat: met bomen en heesters begroeide lage grondwal
 - zuidzijde straat: gemengde haag
- Watersysteem via groene greppels
- Heesters en bomen
- Ruig gras in bermen
- Eenzijdig voetpad
- Huisbomen (bomen op eigen kavel) versterken het groene karakter van de openbare ruimte
- Voetpad en rijbaan van gebakken klinkers of asfalt; tweerichtingsverkeer
- Incidenteel parkeerplaatsen langs de laan in grasbetonstenen
- Verlichting eenzijdig langs zuidzijde



2. Boslaan zuid

- Afwatering via groene greppels
- Bomen in onregelmatig patroon en verschillende soorten in de greppel
- Ruig gras in greppel
- Overgang openbaar privé: haag (gebiedseigen soort(en))
- Eenzijdig voetpad
- Huisbomen in haag
- Voetpad en rijbaan van gebakken klinkers of asfalt
- Bomen 1e grootte bij doorsteken naar grondwal
- Tweerichtingsweg
- Verlichting eenzijdig langs noordzijde



Aan de wal

Boslaan Zuid



doorlopende groene bermen met greppels en ruig gras.

3. Valleiweg noord

- Autovrij
- Afwatering direct op vallei
- Strategisch geplaatste bomen en heesters in groene berm. Zicht op vallei waarborgen
- Ruig gras in bermen
- Voetpad van gebakken klinkers, met strook van grasbetonstenen aan weerszijden voor calamiteitenverkeer
- Verlichting aan noordzijde van voetpad
- Zone hoort visueel bij de vallei
- Fietsroute en Valleiweg noord, gescheiden van de vallei door een begeleidende haag vanwege ecologie



ruimte voor natuur, speelaanleiding en beweging, autovrij

3. Valleiweg zuid

- Afwatering direct op vallei
- Bomen in los verband en heesters in haag
- Parkeren in het groen tussen hagen
- Eenzijdig voetpad
- Huisbomen in haag
- Voetpad en rijbaan van klinkers, parkeerplaatsen van grasbetonstenen
- Eénrichtingsweg
- Verlichting in haag tussen voetpad en rijbaan



4. Landwegen

De landwegen zijn geïnspireerd op de bestaande onverharde wegen van een rijspoor met een groene middenberm. Ze verbinden de noordelijke bouwvelden via de vallei met de zuidelijke bouwvelden en de omgeving. De landwegen door het gebied zijn allemaal net iets anders, afhankelijk van de (verkeers) functie en de positie in het raamwerk:

- A. Basis: bestaande rijsporen verhard, functie: langzaam verkeer + calamiteiten, locatie: ter plaatse van vallei
- B. Basis + berm/wadi en verlichting, functie: langzaam verkeer + calamiteiten, locatie: ter plaatse van Bosrand
- C. Profiel A met versterkte bermen van grasbeton, autotoegankelijk
- D. Profiel B met parkeren en vrijliggend voetpad

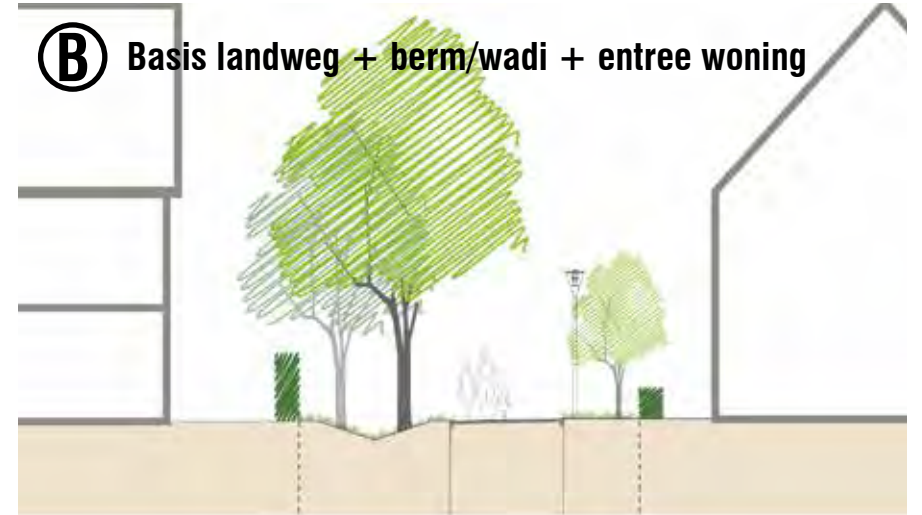
De verschillende profielen zijn zo gedimensioneerd, dat het ene profiel naadloos aansluit op het andere profiel in het verlengde daarvan.



A Basis landweg



B Basis landweg + berm/wadi + entree woning



landweg toegankelijk voor calamiteiten



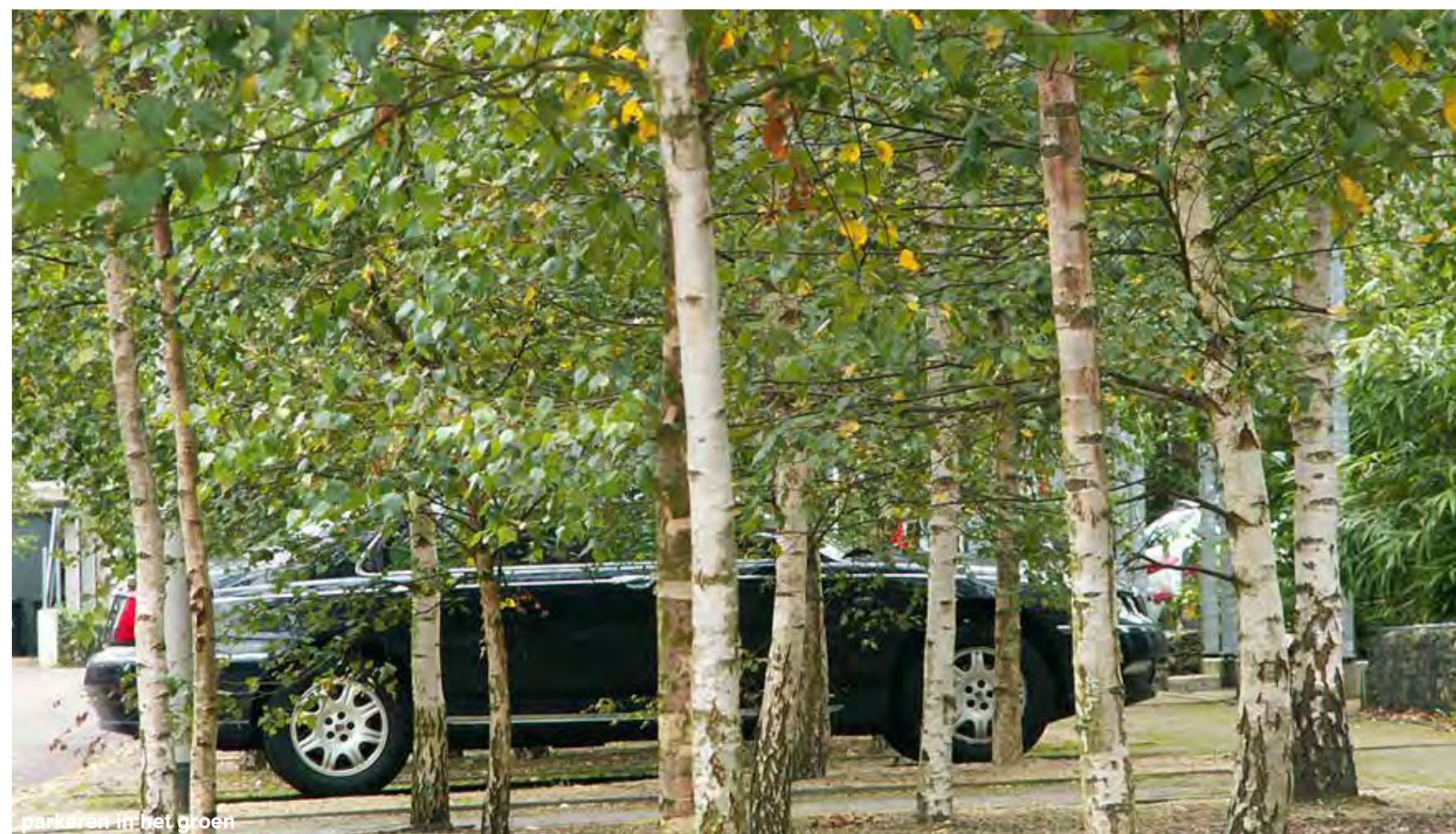
landweg met aanliggende adressen

Ⓒ Basis landweg + autoverkeer



minimale verharding

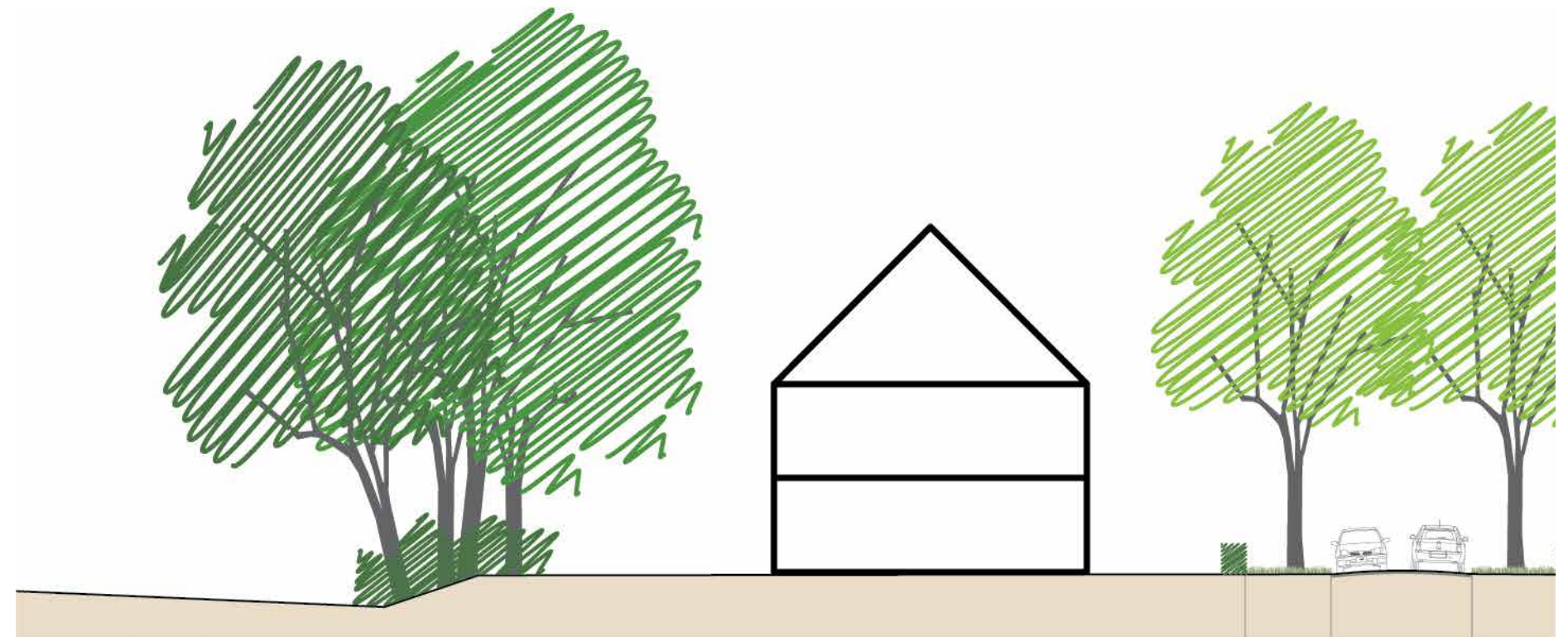
Ⓓ Basis landweg + autoverkeer + parkeren + los voetpad



parkeren in het groen

5. Boskamers

- Zone van 5 meter brede houtwal rondom de boskamer, groene omzooming geborgd in bestemmingsplan
- Houtwal beplant met dichte mix van verschillende soorten en maten bomen en heesters
- In de groene omzooming mag niet gebouwd of gekapt worden. Onderhoud door (gezamenlijke) kopers
- Eventueel mag in de houtwal een transparant gaashekwerk geplaatst worden (geen schuttingen!), onderhoud houtwal door bewoners
- Afwatering kavels richting houtwal
- Afwatering openbare ruimte via licht verlaagde greppels
- Interne ontsluiting boskavels behoort tot ontwerpogave. Straatprofielen zijn zo minimaal en landschappelijk mogelijk. Geen aparte voetpaden, maar auto te gast. Groene bermen toepassen. Min. één zijde met bomen, indien mogelijk met nutstracé tweezijdig bomen.



houtwal

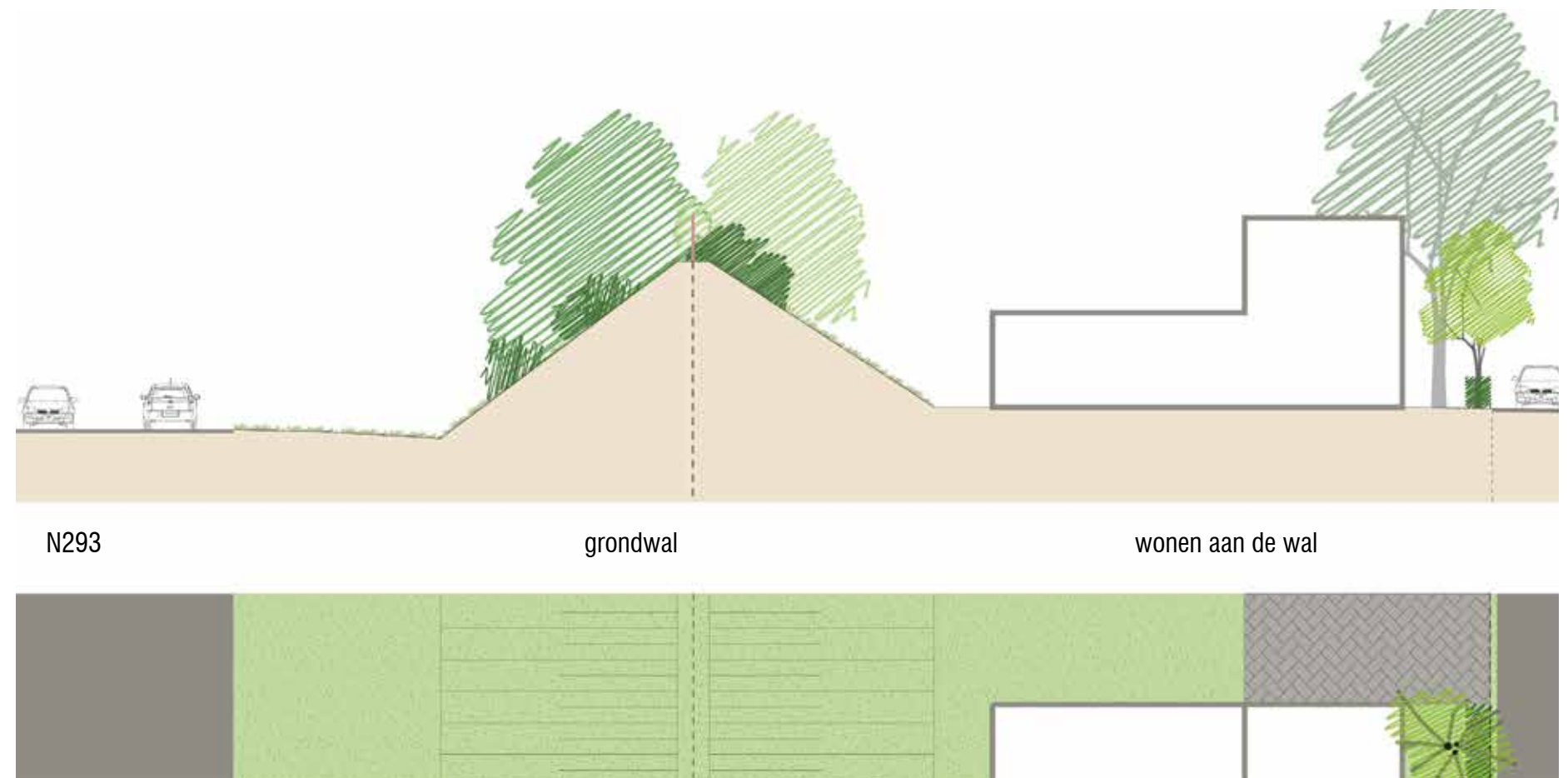
inrichting boskamer n.t.b.



houtwal rondom boskamers

6. Groenwal

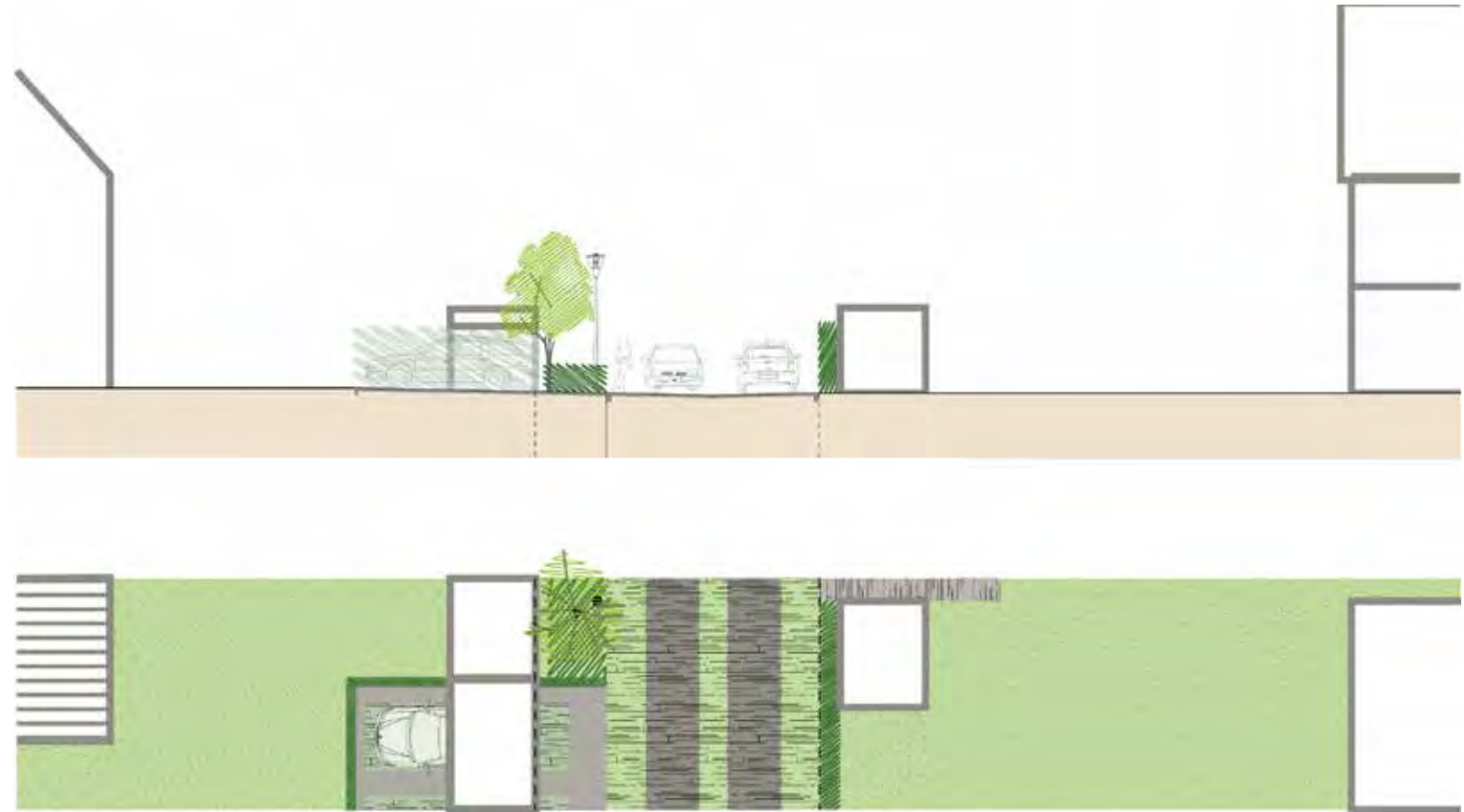
- Grondwal van ca. 3-5 meter hoog langs N293
- Beplanting met bloemrijk gras, heesters en boomvormende heesters
- De grondwal vormt de achterzijde van de woningen ten noorden van de grondwal
- Op de kruin van het talud wordt een transparant gaashekwerk geplaatst als overgang openbaar privé en ter beveiliging richting de N293. Voor het transparante hekwerk geldt een instandhoudingsplicht.
- Onderhoud wal aan kavelzijde door bewoners, onderhoud aan de straatzijde door provincie of gemeente



grondwal met beplanting met bloemrijk gras, heesters en boomvormende heesters

7. Parkeerhof

- Afwatering via molgoot
- Heesters in onregelmatig patroon en verschillende soorten in de blokhagen, vóór de bergingen
- Alleen bestemmingsverkeer, eventueel afvalinzameling en pakketbezorgers
- Minimale verharding (karrenspoor)
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein
- Verlichting in haagblok of aan berging
- Doorlopende groene erfafscheiding (bergingen staan achter groene erfafscheiding)





BEELDREGIE ARCHITECTUUR

4. ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE PRINCIPES

Op wijkniveau is 'landschappelijk' het bindende element. De architectuur weerspiegelt het landschappelijke karakter van de wijk. Dit kan op verschillende manieren tot uiting komen (niet limitatief). Alle architectonische uitwerkingen worden in de geest van onderstaande basisprincipes ontworpen. Tijdens de eerste workshops met architecten, stedenbouwkundige/landschapsarchitect en het kwaliteitsteam wordt hiervoor de toon gezet en onderling afgestemd.

materiaalkeuze

- natuurlijke kleuren en materialen, mooi verouderende materialen
- toepassing van hout als accent of verbijzondering

oriëntatie en reactie op het landschap en de openbare ruimte

- overhoeks ontworpen gevels bij hoekpercelen

aandacht voor natuur en klimaat

- gebruik van louvres, lamellen of pergola's als zonwering én als architectonisch middel
- toepassing van PV-panelen (altijd indaks, full black of op grijs/zwart dak)
- bewuste en zichtbare omgang met hemelwater, bv. door groene daken, gevels, zichtbaar geïntegreerde hemelwaterafvoer in dak, gevel en tuin
- aantoonbare integratie van stadsecologie door bijv. geïntegreerde nestkasten voor vogels, vleermuizen, vlinders en insecten



Natuurlijke kleuren en materialen



Hoogte-accent aan het einde van de rij



Setback en lichter materiaal bovenste laag



Woningen reageren op de vallei



Volumes in de vallei



Inspelen op topografie, bijvoorbeeld hoogteverschil



Zonwering als architectonisch middel



Indaks PV-panelen, full black



Alleen full black



PV panelen op plat dak (eventueel i.c.m. groendak)



Zichtbare geïntegreerde hemelwaterafvoer



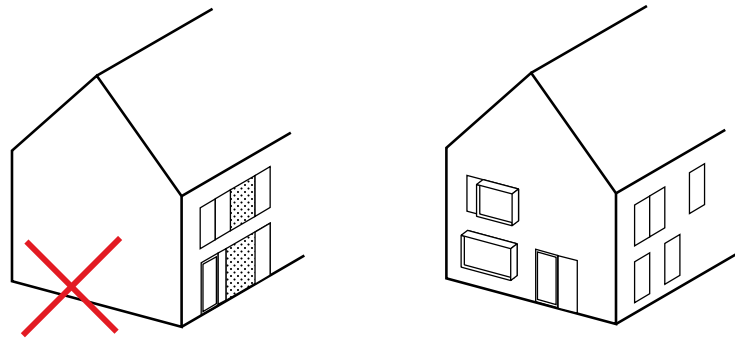
Integratie van stadsecologie in de bebouwing



stimuleren biodiversiteit in de openbare ruimte

oriëntatie

- overhoeks ontwerpen gevels bij hoekpercelen



parkeren

- parkeren openbare ruimte: landschappelijk ingepast door bijv. omzoming met hagen, afwisseling met bomen, toepassing van grasbetonstenen
- parkeren eigen terrein: integraal onderdeel van architectuur of tuin
- (collectief) parkeren op achterterreinen: niet zichtbaar vanaf de openbare weg en ingepast in groen, pergola's of met muurtjes



5. STEDENBOUW VANUIT DE OPENBARE RUIMTE

Onderscheid in:

- A. Landschappelijk wonen
- B. Wonen in het landschap
- C. Boskamers (A of B, maar altijd eenheid binnen 1 kamer)

A = Landschappelijk wonen

architectuur reageert aantoonbaar op het landschap, bijv. door:

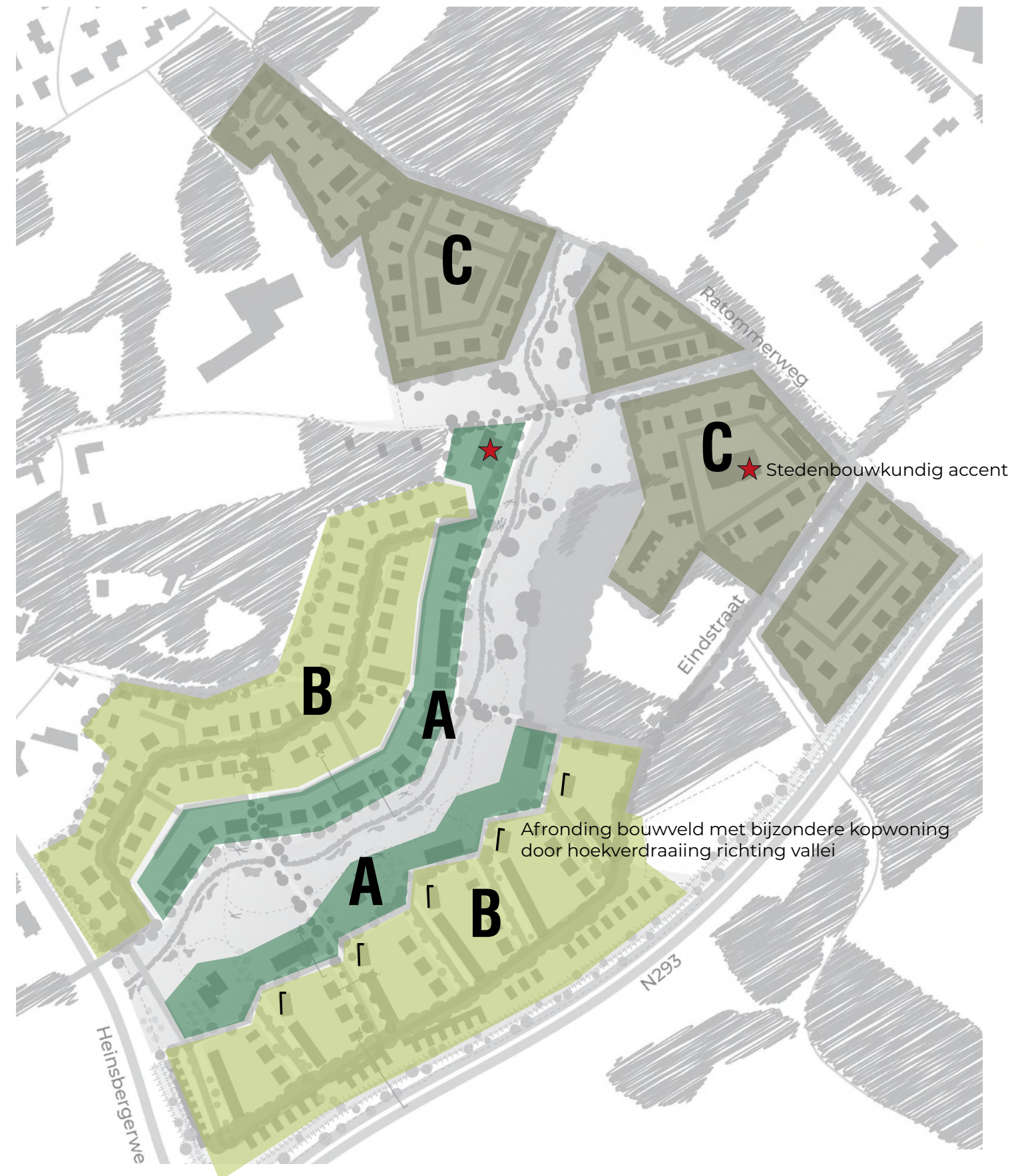
- veranda's, pergola's, specifieke (overhoekse, dubbelhoge of juist langgerekte raampartijen), interactie tussen binnen en buiten;
- kenmerkende overgangen openbaar-privé;
- kenmerkende, op het landschap afgestemde private buitenruimten;
- kenmerkend materiaalgebruik geïnspireerd op het landschap, uniek voor de plek/het plan (door (landschaps) architecten gezamenlijk te bepalen palet.

B = wonen in het landschap

- landschap is drager, architectuur ondersteunend, meer basic;
- basismaterialen aangevuld met accenten uit A, ondergeschikt aan geheel.

C = boskamers

- zowel A als B mogelijk, ruimte voor experiment, maar niet verplicht;
- eenheid binnen 1 boskamer, bijv. door materiaal, ensemblewerking, typologie of bijzondere woonvormen/doelgroepen.



Landschappelijk wonen

architectuur reageert aantoonbaar op het landschap, bijv. door:

- veranda's, pergola's, specifieke (overhoekse, dubbelhoge of juist langgerekte raampartijen), interactie tussen binnen en buiten
- kenmerkende overgangen openbaar-privé
- kenmerkende, op het landschap afgestemde private buitenruimten
- kenmerkend materiaalgebruik geïnspireerd op het landschap, uniek voor de plek/het plan (door (landschaps) architecten gezamenlijk te bepalen palet)



Wonen in het landschap

- Het plan heeft als doel om een uniek woonmilieu te maken, dat zich onderscheidt van andere woonmilieus in Roermond en inspeelt op de kwaliteiten van de plek.
- De inrichting van de openbare ruimte -met een zeer specifiek beplantingsplan- bepaalt de uniciteit van het plan.
- De architectuur kan dat versterken, maar daar valt of staat het unieke karakter niet mee. Architectuur is meer basic.
- De openbare ruimte vormt een sterke drager, die hoofdzakelijk de uniciteit van de plek bepaalt. De beplantingskeuze is afgestemd op de aanwezige bodem, waterhuishouding en wind. Het beplantingssysteem wijkt af van de traditionele plantwijzen door toepassing van meerstammige bomen, veren, losse plantverbanden, verschillende soorten, maten en vormen, wat leidt tot een natuurlijk en weelderig groen beeld. De hierna getoonde projecten tonen enkele voorbeelden daarvan: Monnikenhuizen Arnhem, 't Zand Son en Breugel, Stadhouderspark Vught, Rieteland Oost IJburg Amsterdam.

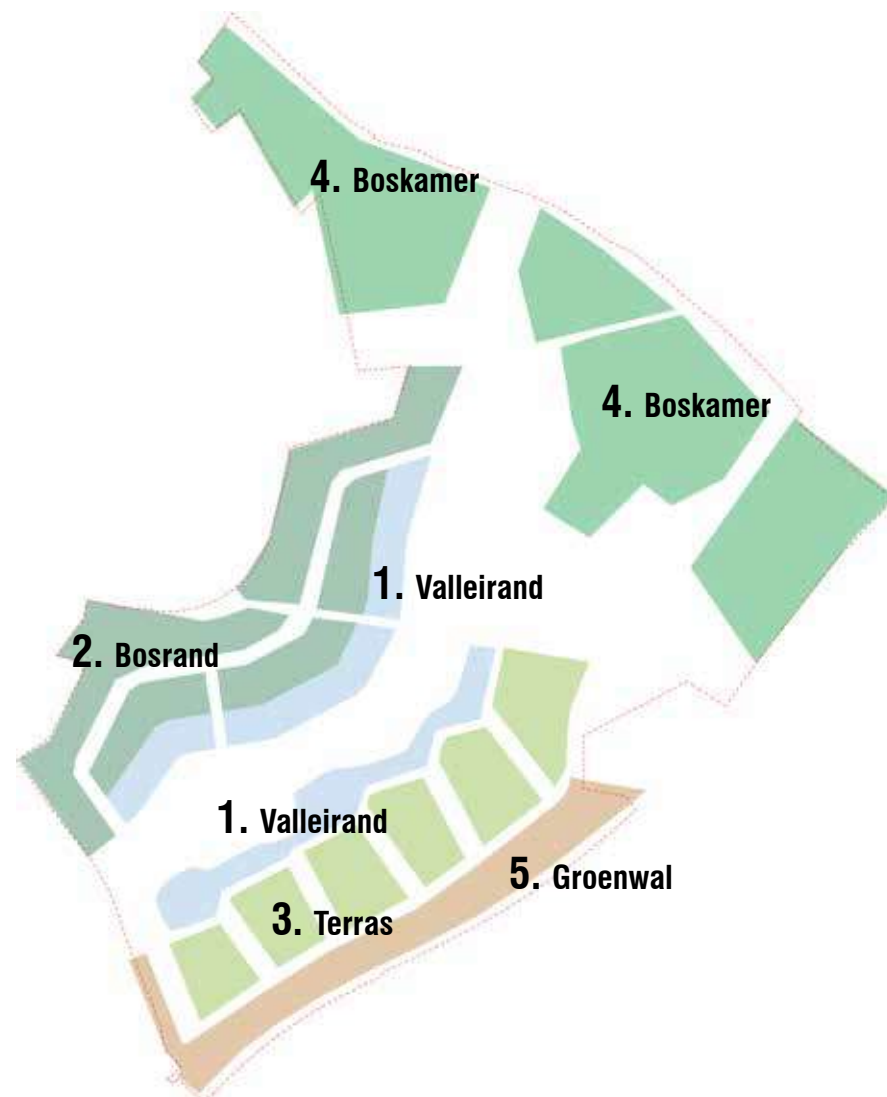


6. SFEERGEBIEDEN

Stedenbouwkundige en architectonische verschillen per sfeergebied

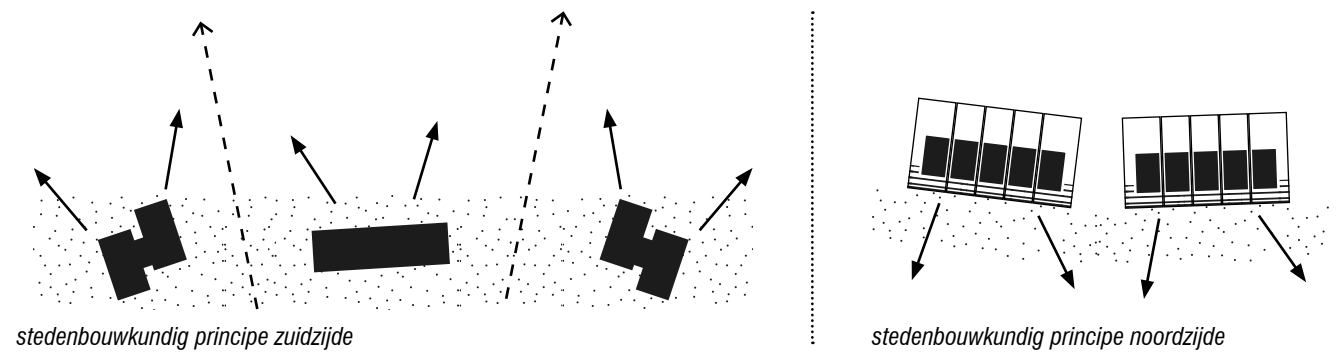
Naast het onderscheid tussen wonen in het landschap en landschappelijk wonen zijn er tussen de sfeergebieden kleine nuanceverschillen of aanvullende aanleidingen voor onderscheid.

- 1. Valleirand
- 2. Bosrand
- 3. Terras
- 4. Boskamer
- 5. Groenwal



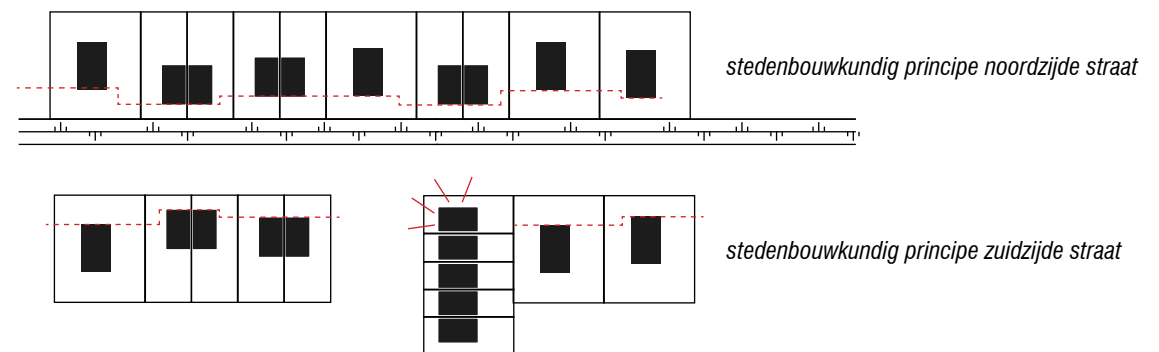
1. Valleirand

Vverandawoningen of appartementenblokjes (alleen zuidrand) aan de valleirand. Alzijdige vormgeving. Verandawoningen parallel aan de vallei, appartementen dwars op de vallei. Ruimte tussen volumes voor doorzicht. Woningen aan de noordzijde van de vallei hebben tevens een achtertuin.



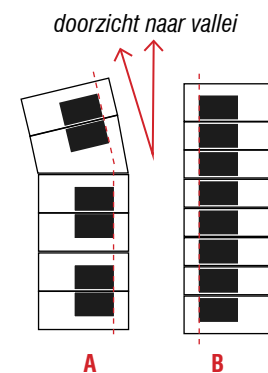
2. Bosrand

Noordzijde Boslaan: losse volumes met een kleine korrelgrootte tussen het groen. Verspringende rooilijn, min. 2,5m achter het begroeide talud. Zuidzijde Boslaan: afwisselend kleine losse volumes en rijwoningen. Rooilijn verspringend.



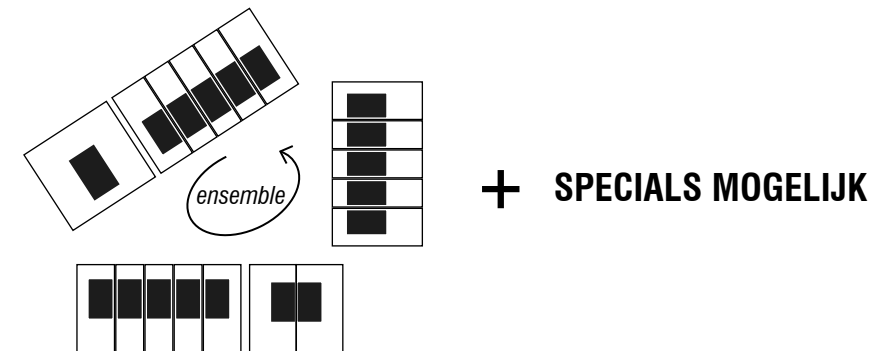
3. Terras

Woningen parallel aan de straat, gelijke rooilijn. Woningen aan het einde van de straat, grenzend aan vallei, hebben een lichte hoekverdraaiing ten opzichte van de straat, om optimaal te profiteren van het zicht op de vallei. Verschillend handschrift (architect) of typologie) aan weerszijden van de straat voor voldoende variatie, maar wel familie van elkaar als broer en zus.



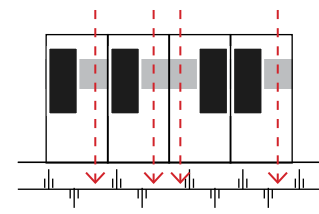
4. Boskamer

Verschillende woningtypologieën mogelijk. Ruimte voor bijzondere typologieën en schakelingen. Ruimte voor collectieve woonvormen of doelgroepen. Appartement(en) mogelijk in één van de boskamers, zie pagina 23. Alle woningen in de boskamer vormen samen een ensemble in verschijningsvorm en wijze van clustering.



5. Groenwal

Levensloopbestendige woningen, tweekappers of vrijstaand-geschakelde woningen met terrasvormige opbouw (platte daken). De woningen staan haaks op de groenwal en parallel aan de Bosweg zuid. De woningen mogen geschakeld zijn, waarbij er altijd doorzicht is over een lager tussenvolume richting de groenwal.



1. Valleirand

Architectonische interactie met de vallei; veranda's, terrassen, balkons, kijkvensters, Architectonische reactie op hoogteverschillen in het landschap; subtiel vormgegeven muurtjes, schanskorven, vlonders, terrassen e.d.



2. Bosrand

Om zoveel mogelijk groen over te laten op de kavel, is de footprint compact en mag het volume hoger zijn, bijvoorbeeld door een hoge kap of het benutten van de derde laag. Het natuurlijke karakter weerspiegelt in de woning door accenten van hout in de gevel.



3. Terras

Bij (lange) rijen aandacht voor variatie binnen de rij door bv. verbijzondering van het metselwerk, uitgesproken dakkapellen, kapverdraaiingen of diverse types in een rij.



4. Boskamer

De woningen binnen één boskamer vormen samen een stedenbouwkundige eenheid of ensemble. Per kamer moet sprake zijn van een duidelijke architectonische karakteristiek, bijvoorbeeld een uitgesproken materiaalkeuze, kenmerkende kappen of kenmerkende details.



5. Groenwal

Kenmerk: moderne uitstraling, platte of lessenaarsdaken, terrasvormige opbouw door compositie van volumes met verschillende bouwhoogten.



MATERIAAL EN DETAILS

BASISPALET

Gevels: baksteen in lichte aardse tinten.
Daken: grijze pannen of platte daken met PV-panels
Accenten: verbijzonderingen metselwerk of houten gevelaccenten

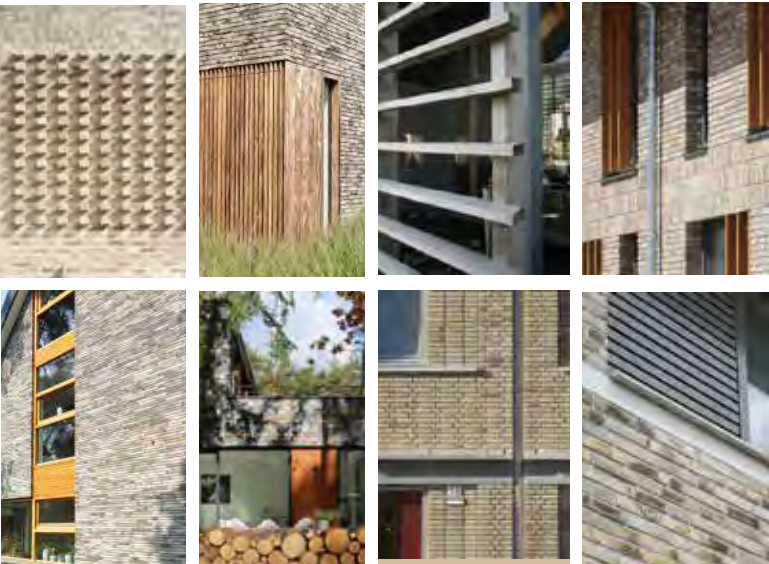
gevels



daken



accenten, details, verbijzonderingen



NUANCES TUSSEN DEELGEBIEDEN

Hieronder is per deelgebied aangegeven welke nuances aanvullend mogelijk / gewenst zijn op het basispalet

Valleirand

Gevels: hout met natuurlijke tinten / vergrijsd hout of begroeide gevels
Daken: groendaken, hout met natuurlijke tinten / vergrijsd hout of lei
Accenten: andere verhouding tussen metselwerk en hout

gevels



daken



accenten



Boskamer

In de Boskamers mogen aanvullend op het basispalet al de aanvullende materialen voor de verschillende deelgebieden worden toegepast. Binnen een kamer moet sprake zijn van een duidelijk architectonisch leidmotief, met een uitgesproken materiaalkeuze.

Bosrand

Gevels: donkere tinten; o.a. zwart hout, donkere baksteen

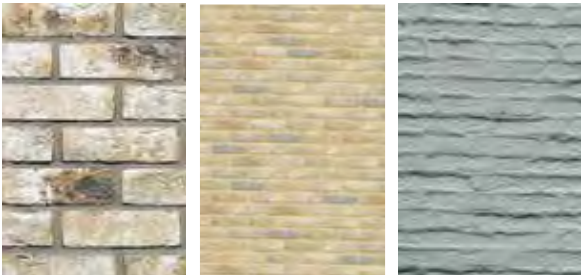
gevels



Groenwal

Gevels: bakstenen in lichte tinten of grijs gekeimd of geslemt
Daken: platte daken groendak
Accenten: houten kozijnen en geveldelen, contrasterend met lichte gevel

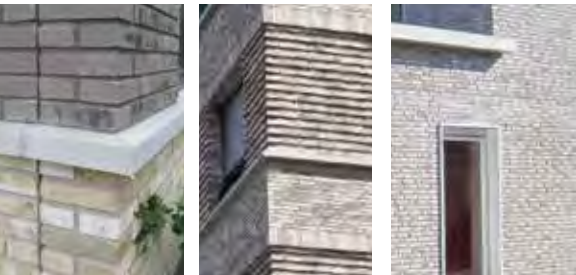
gevels



daken



accenten



OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVÉ + ERFAFSCHIEDINGEN

BASISPALET

Voor-, zij- en achterkanten die grenzen aan de openbare ruimte hagen (gebiedseigen soort(en)) of tuinmuren i.c.m. beplanting. Achterpaden en brandgangen: gaashekwerk begroeid met Hedera.

Groene erfafscheidingen



Tuinmuren i.c.m. met klimplanten



NUANCES TUSSEN DEELGEBIEDEN

Hieronder is per deelgebied aangegeven welke nuances aanvullend op of i.p.v. het basispakket gevraagd worden:

Valleirand

De woningen staan ‘met hun voeten in het gras’. Een vlonder, terras of architectonische buitenruimte (dm.v. muurtjes, schanskorven, e.d.) grenst direct aan het landschap. De zone daarnaast is natuurlijk vormgegeven in de vorm van bloemrijk gras en strategisch geplaatste heesters. De grens van de collectieve tuin is niet duidelijk zichtbaar.



Bosrand

Noordzijde van de laan: voorzijde breed talud, beplant met bodembedekkers, heesters en bomen.



Boskamer

5m brede wal, beplant met bodembedekkers, heesters en bomen, uitstraling van een houtwal. Optioneel: transparant gaashekwerk op de kruin van het talud als scheiding overgang openbaar-privé.



Groenwal

Achterzijde: beplant talud met gebiedseigen vegetatie. Transparant gaashekwerk begroeid met Hedera op de kruin van het talud als scheiding overgang openbaar-privé.



INSPIRATIE TOTAALBEELD



Bijzondere typologie in de valleirand



Landschap om aan te raken



Natuurlijke materialen



Wonen aan de bosrand



Gebouwde buitenruimtes



De vallei binnen handbereik



Veranda gericht op het landschap



Zorgvuldige overgang openbaar-privé

Colofon

Melickerveld Roermond

opdrachtgever:

Leigraaf Midden-Limburg BV

Beeldregieplan

**Buro Lubbers landschapsarchitectuur &
stedenbouw**

Peter Lubbers

Marian de Vries

Merijn de Veer

Vera Oosterling

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 15
5264 PC Vught

T: +31 (0)73 6149321
F: +31 (0)73 6140920

E: info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl