



NieuwStalberg

fase 2

beeldkwaliteitplan

NieuwStalberg

fase 2



Gemeente Venlo

Heijmans IBC Vastgoed bv

beeldkwaliteitplan

april 2005

Inhoud

Inleiding	4
Stedenbouwkundig plan	5
Ruimte	7
groene straten	
eenduidig hoofdvolume	
maat tussen de woningen	
parkeren	
opgetilde tuinen	
Allure	13
nokrichting en dakhelling	
optillen van de woningen	
materialen en details	
landschappelijke tuin	
Parels	18

Inleiding

Aan de oostzijde van Venlo ligt het grensoverschrijdend natuurmonument “De Grote Heide”. Tussen dit bos en de Postweg die nu de begrenzing vormt van de stad wordt Nieuw Stalberg gerealiseerd. Op de huidige akkers wordt hiervoor een landschap van eikenbossen en een vallei met wilde grassen en paden aangelegd als uitloper van De Grote Heide. Dit nieuwe landschap vormt de groene enscenering voor een ruime villawijk met 200 woningen.

Ook voor de woningen worden klassieke principes gehanteerd. In de keuze van materialen en de uitwerking van details, maar ook in de wijze waarop woningen en omgeving samenhangen is de allure van Nieuw Stalberg herkenbaar.

In dit beeldkwaliteitplan worden uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen vastgelegd. Er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de architectuur en van de wijze waarop het beoogde hoge kwaliteitsniveau kan worden bereikt en behouden.

Het beeldkwaliteitplan vormt samen met de uitwerking Bestemmingsplan de leidraad in het proces van supervisering door een Quality-team.

Hierbij is ingezet op een kwaliteitsbewaking in de vorm van uitgangspunten en niet van regels. Belangrijk is dat de betrokken opdrachtgevers en architecten worden gestimuleerd en geïnspireerd tot het vormgeven aan bijzondere individuele woonwensen.

* Ter illustratie wordt gebruik gemaakt van afbeeldingen van bestaande huizen. Deze komen niet in alle gevallen volledig overeen met het beeldkwaliteitplan, maar dienen ter verduidelijking van een bepaald aspect hieruit.

Stedenbouwkundig plan

fase 2

Nieuw Stalberg is zodanig van opzet dat deze villawijk te ervaren is als een landschap. Dit landschap kent grote open (parkachtige) ruimtes met een openbaar karakter en is, als uitloper van uitgestrekte natuurgebieden, toegankelijk voor iedereen. De woningen zijn belangrijke smaakmakers van deze royale landschappelijkheid. Ze treden op de voorgrond en markeren de begrenzingen van het park.

Een royaal landschap

In dit landschap is een onderscheid gemaakt tussen een deel dat als park wordt ingericht en bouwvelden met kavels.

Het park sluit aan op de Grote Heide, die zich direct aan de andere zijde van de Klagenfurtlaan bevindt. De vorm en ligging van deze openbare groene ruimte is zo gekozen dat ze aansluiten bij bestaande richtingen en aantakken op bestaande groene structuren. De grillige vorm van de randen draagt bij aan het gevoel van landschappelijkheid en het idee dat de ruimte onbegrensd is. Wegen als een breed fiets- en voetpad lopen door dit lineaire park en een slingerende parkweg legt de



verbinding tussen Venlo en de Grote Heide.

De landschappelijkheid van parkruimte is de contramal van de bouwvelden. Ten opzichte van het park liggen deze velden iets hoger, waardoor het park een vallei wordt en het onderscheid tussen landschap en aangrenzende bebouwing extra wordt aangezet. Een groot deel van de kavels grenst direct aan het park en profiteert van het groen en het uitzicht. De andere kavels liggen aan woonstraten die uitmonden in het park. In tegenstelling tot de voornaamheid van de parkrand worden de woonstraten juist gekenmerkt door beslotenheid en intimiteit. Een kleine knik in iedere straat benadrukt deze eigenschap.

Architectuur van ruimte en allure

De architectuur van Nieuw Stalberg sluit aan bij klassieke opvattingen over het landschappelijk wonen, samengevat in ruimte en allure. Enerzijds profiteren de woningen van een prachtige landschappelijke setting, anderzijds geven ze mede vorm aan de mate van openheid en de uitstraling van het gebied als totaal.

Ruimte - in een villawijk komt de landschappelijkheid mede tot uiting in de openheid van de verkaveling. Zowel in de straten als tussen de woningen kan een juiste maatvoering en indeling bijdragen aan het gevoel van een groter landschap waarin de woningen zijn gelegen.

In het stedenbouwkundig plan is daarom gestreefd naar minder verharding, naar goede parkeeroplossingen en een duidelijke aanwezigheid van tuinen.

Allure - kenmerkend voor veel oudere villawijken (zoals in Venlo het Wilhelminapark) is de zorg die uitgegaan is naar de representatie van de woning.

Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in de relatie die de woning heeft met de straat, maar ook in de keuze van hoogwaardige materialen en bijzondere details. Gevolg is dat een wijk zich verbijzonderd ten opzichte van zijn omgeving en dat het ook op langere termijn haar karakter behoudt.

In het beeldkwaliteitplan voor Nieuw Stalberg vormt daarom niet een bepaalde architectuurtaal maar leggen juist de begrippen ruimte en allure de basis voor uitgesproken villa. In de twee volgende hoofdstukken worden onder deze noemers de ontwerppunten verder uitgewerkt.

Ruimte

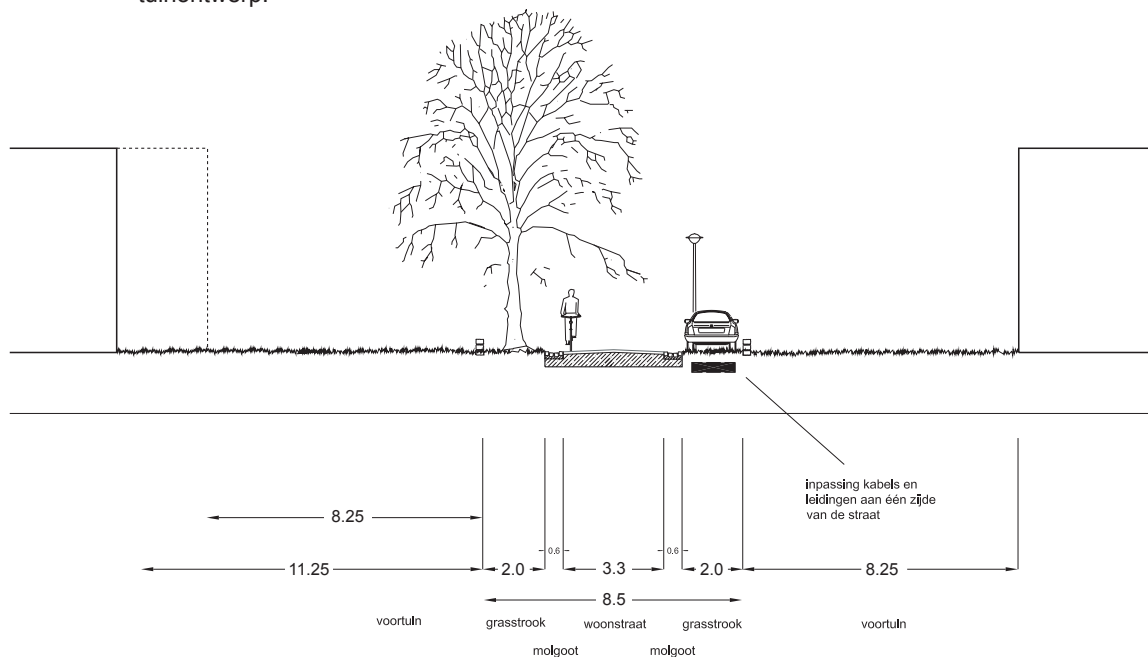
Groene straten

De wegen in Nieuw Stalberg zijn landschappelijk ingericht. De verharding is minimaal zodat gras en bomen in het straatprofiel overheersen. Door het ontspannen karakter van de wijk zijn de wegen ingericht als 30km zone waar ook fietsers en wandelaar gebruik kunnen maken van dezelfde weg.

De straten in Nieuw Stalberg zijn 8,5 meter breed. In het midden ligt 4,5m verharding met aan weerszijden een strook van ruim 2 meter gras. Bomen worden aan èèn zijde van de weg geplant.

Deze openbare ruimte wordt begrensd door lage muurtjes van graniet. De muurtjes vormen de overgang met de tuinen en bevinden zich op de kavels. Deze uniforme oplossing maakt een duidelijke marking tussen openbaar en prive' en draagt bij aan samenhang in de wijk.

Ieder kavel krijgt een inrit met een maximale breedte van 4 meter. Hoekkavels hebben, als uitzondering hierop, een extra mogelijkheid voor een doorgang naar de voordeur. De plaats van deze doorgang is vrij en is in samenhang met het woning- en tuinontwerp.



ruimte

De rooilijn van de woningen ligt op 8,25 meter uit de kavelgrens. Dit betekent dat er, opgeteld bij de 8,5 meter van het wegprofiel, van gevel tot gevel een groene ruimte van 25 meter ontstaat. Daarnaast laat de kavelindeling ruimte voor woningen die in een tweede rooilijn (op 11.25 meter) mogen worden gebouwd. Dit heeft een nog ruimer en groener profiel van de straten tot gevolg. Betreffende kavels zijn in het verkavelingsplan aangeduid.

De woningen aan de parkrand kennen een rooilijn van 5 meter uit de weg. Dit draagt bij aan de voornaamheid van de parkrand en resulteert in meer maat van de achtertuin.



ruimte

Eenduidig hoofdvolume

De ruimtelijkheid van Nieuw Stalberg wordt verder versterkt door een eenduidige hoofdvorm van de woning. Een eenduidige hoofdvorm is een gebouw als compositorische eenheid waarin geen onderscheid gemaakt kan worden tussen hoofdvolume en aanbouwen. Aan deze hoofdvorm kunnen in schaal ondergeschikte architectonische elementen als erkers, trappen en balkons worden toegevoegd.

Dit betekent voor de garage dat deze in het hoofdvolume kan worden opgenomen of als een losstaand volume wordt gebouwd. De garage mag in de voorgevel worden opgenomen, indien de compositorische eenheid niet in het gedrang komt en de woning op de straat georiënteerd blijft. De voordeur zal daarom in dit geval in de zijgevel geplaatst worden.

Bijzondere zorg zal uitgaan naar een garageoplossing die bijdraagt aan een eenvoudige kavelindeling (geen terreinmodellering, weinig verharding) en daarmee samenhangend een eenvoudige woning.

Voor de dubbele villa's geldt dat ze als 1 bouwvolume worden ontworpen en de suggestie van een extra grote villa wekken.



ruimte

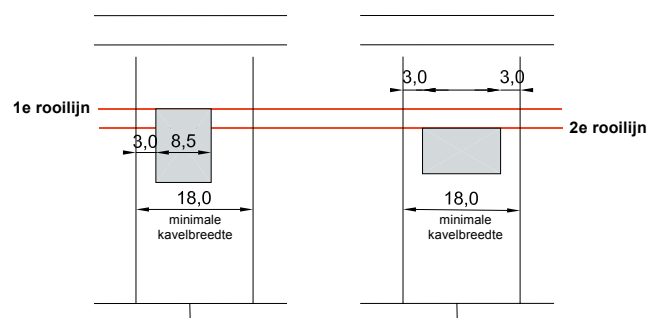
Ruimte tussen de woningen

De woningen staan in de tuin en richten zich op de weg.

De tuinen dragen bij aan de ruimtelijke opzet van Nieuw Stalberg en maken deel uit van het grotere parkachtige landschap waarin de woningen zijn opgenomen.

Om dit te bereiken dient er voldoende ruimte tussen de woningen te bestaan. De woningen hebben daarom een gelimiteerde breedte; minder dan de helft van de kavelbreedte kan bebouwd worden. Hierbij geldt een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter.

Extra vrijheid wordt geboden aan de woningen in de tweede rooilijn. Aangezien de voortuin van deze woningen groter is geldt hier geen gelimiteerde breedte. Wel dient minimaal weer 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen.



bebouwing in de 1e rooilijn

$$\text{max. woningbreedte} = \frac{\text{kavelbreedte} - 1\text{m}}{2}$$

bebouwing in de 2e rooilijn

$$\text{max. woningbreedte} = \text{kavelbreedte} - (2 \times 3\text{m}) \text{ vrijlaten aan zijdelingse perceelgrens}$$

ruimte

Parkeren

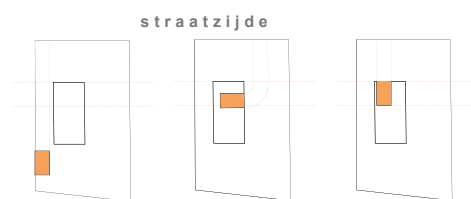
Het parkeren van auto's wordt in Nieuw Stalberg voor een groot deel op de kavel zelf opgelost. Op deze manier blijft het straatbeeld open en groen. Per kavel dienen er daarom twee parkeerplaatsen voorzien te worden in een garage en/of op de oprijlaan.

De garages zijn inpandig als onderdeel van het hoofdvolume of staan geheel los van de woning achter op de kavel.

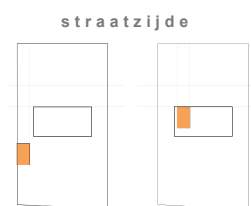
Een garage in het hoofdvolume waardeert de garage op tot een volwaardig onderdeel van de woning en laat de kavel zoveel mogelijk open.

De garage achter op de kavel geeft vanaf de straat gezien diepte aan de tuin en levert een lange oprijlaan op.

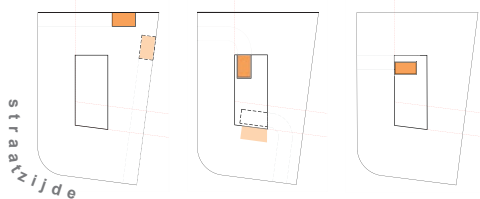
woning in de 1e rooilijn



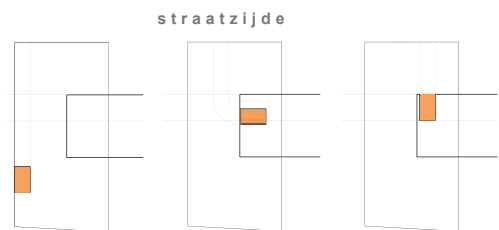
woning in de 2e rooilijn



hoekwoning



dubbele villa

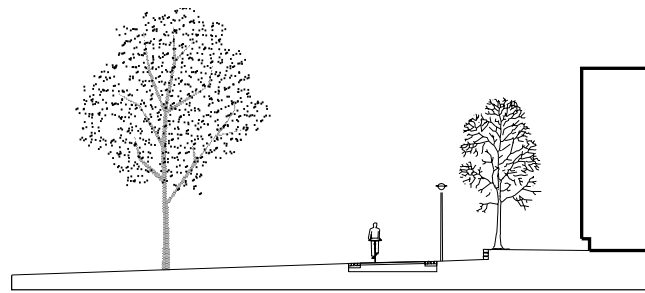


ruimte

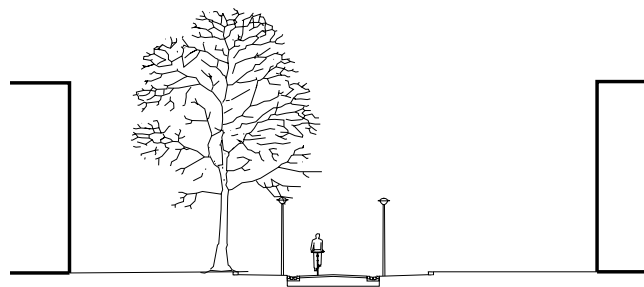
Opgetilde voortuinen

In de tweede fase van Nieuw Stalberg zijn de tuinen iets opgetild ten opzichte van de weg. Dit hoogteverschil zorgt voor meer privacy van de kavels en benadrukt de statigheid van de parkrand en de meer intieme aanpak in de woonstraten. Doordat de straten langzaam aflopen in de richting van het park is het hoogteverschil aan de parkrand 30cm en in de woonstraten 10cm. Het hoogteverschil tussen straat en tuin wordt overbrugd door de granieten tuinmuren.

De toegankelijkheid van de woningen wordt gegarandeerd door een mogelijke toegang aan de achterzijde, die niet opgetild hoeft te zijn.



parkrand: bouwvelden 30cm ophogen



woonstraat: bouwvelden 10cm ophogen

Allure

Nokrichting en dakhelling

Daken zijn een van de meest beeldbepalende onderdelen van de architectuur van woningen.

Door de nokrichting dwars op de straat te richten en een maximale dakhelling van 25° voor te schrijven, worden de woningen statig en staan ze echt aan de straat.

Doordat deze dakhelling relatief flauw is zijn de gevels hoger opgetrokken en dit draagt in belangrijke mate bij aan de statigheid van de woningen.



in 1e rooilijn

rijzige woningen

nokrichting dwars op de straat

max. helling 25 graden

De woningen in de tweede rooilijn vervullen een andere rol, het zijn woningen die teruggetrokken in de tuin liggen. Deze bijzondere positie kan onderstreept worden door een afwijkende nokrichting.

Dak of kapvorm wordt vastgelegd, doordat alleen een maximale helling is aangegeven zijn ook platte daken mogelijk. De daken hebben een duidelijke, geritmeerde rand in de vorm van een verfijnd gedetailleerde overstek of daklijst.

in 2e rooilijn

woningen in het groen

nokrichting vrij

max. helling 25 graden



allure



Woningen staan aan de straat

De woningen zijn voornamelijk als ze zichtbaar aan de straat staan. Dit is niet alleen in letterlijke zin te bereiken maar ook door contact te maken met de straat. Aan dit uitgangspunt kan worden vormgegeven door de nadrukkelijke zichtbaarheid van bijvoorbeeld een balkon, loggia, veranda, erker of dakterras aan de straatzijde.

De woningen aan de parkrand spelen daarnaast nog een bijzondere rol in het plan; ze maken een rand aan de groene openbare ruimte en markeren de wijk. Om deze reden is de begane grondvloer aan de straatzijde van deze woningen 80cm hoger gelegen dan de kruin van de weg. Dit betekent dat boven op de 30cm die de tuin is opgetild de woning zelf nog 50cm hoger ligt. Resultaat is extra hoge en statige woningen aan de rand die uitkijken over het park. Ze verheffen zich boven de straat en de vallei en zijn rijzig door hun extra hoogte. De voordeur kan hierbij normaal op tuinniveau worden aangelegd. Het optillen waarborgt bovendien dat de privacy in de woning, ondanks de relatief kleine voortuin, is gegarandeerd.



allure

Materialen en details

Villa's onderscheiden zich door een luxe materiaalgebruik. De materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze verouderen. Toepassing van kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaat en dergelijke in de buitengevel of op het dak horen daar niet bij.

Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd.

Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Dit geldt zowel voor de steen als voor de kozijnen. De toon van Nieuw Stalberg wordt gezet door het hoofdvolume van de woning met een donkere grove gebakken steen uit te voeren. De gevelsteen van het hoofdvolume dient per woning gekozen te worden in afstemming met de steen van de woningen in de directe omgeving.

Naast gebakken steen wordt gebruik van natuursteen en hout aangemoedigd.

Kenmerkend voor villa's is een zorgvuldige en bijzondere detaillering. Ook in Nieuw Stalberg kan een woning op deze manier in het oog springen.

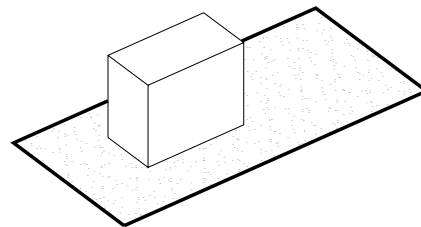
Voorbeelden van dergelijke benadering zijn ambachtelijk vervaardigde hekwerken, speciale metselverbanden, een verfijnde trap, en dergelijke.



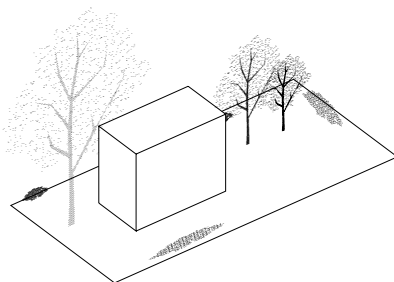
allure

Landschappelijke tuin

De allure en ruimtelijkheid van de wijk hangen in grote mate af van de inrichting van de tuinen. Overzichtelijke tuinen met goed ingepaste hoogteverschillen en beplanting in een losse setting dragen bij aan de landschappelijke uitstraling van Nieuw Stalberg.



woning staat in de tuin

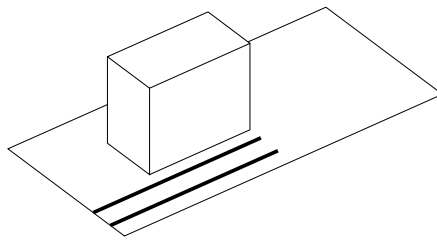


ruimtelijkheid beplanting

allure

Door natuurlijke erfafscheidingen in bescheiden afmetingen wordt bovendien bereikt dat de som der tuinen meer is dan het geheel der delen.

Het beeldkwaliteitplan legt op zich niets vast voor de inrichting van de tuin. Maar in overleg met het Q-team en in afstemming met de buurkavels kan worden gezocht naar landschappelijke en samenhangende oplossingen.



landscappelijke oprit

Parels

In fase 2 komt een aantal kavels voor die opvallen door hun bijzondere ligging. Deze bevinden zich op een mooie hoek, hebben een wijds uitzicht of liggen in de zichtlijn van een straat.

Door hun prominente karakter wordt voor deze extra ontwerpinspanning gevraagd. Dit kan door een bepaald architectonisch aspect naar keuze te benadrukken en uit te buiten, zoals het dak, een groot balkon of een afwijkende of positie en vorm zodat ze bijzondere verschijningen zijn in Nieuw Stalberg.

Om de mogelijkheden beter te kunnen benutten hoeven deze woningen niet in de rooilijn te staan. Ze zullen niet voor de rooilijn gebouwd kunnen worden, maar kunnen wel verder naar achteren of gedraaid ten opzichte van de buurwoningen geplaatst zijn.



Colofon

dit beeldkwaliteitplan werd gemaakt door:

Studio Hartzema

in opdracht van:

Gemeente Venlo,

Heijmans IBC Vastgoed Realisatie BV

beeldkwaliteitplan

april 2005