



# **NieuwStalberg**

**fase 3**

**beeldkwaliteitplan**

mei 2009



# NieuwStalberg

fase 3



Gemeente Venlo

Heijmans Vastgoed Realisatie BV

## beeldkwaliteitplan

mei 2009

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Stedenbouwkundig plan</b>	<b>6</b>
<b>Ruimte</b>	<b>10</b>
groene straten	
eenduidig hoofdvolume	
maat tussen de woningen	
parkeren	
opgetilde tuinen	
Pierre Rassaertsstraat (De Grote Heideweg)	
<b>Allure</b>	<b>16</b>
nokrichting en dakhelling	
optillen van de woningen	
materialen en details	
landschappelijke tuin	
<b>Parels</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage</b>	<b>22</b>
principedoorsneden	



# 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.

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 3

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 randen 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.

#### 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 verbijzondert ten opzichte van zijn omgeving en dat het ook op langere termijn haar karakter behoudt.

Het beeldkwaliteitplan voor Nieuw Stalberg kiest daarom niet een bepaalde architectuurtaal maar worden middels de begrippen ruimte en allure de basis gelegd 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 wandelaars gebruik kunnen maken van dezelfde weg.

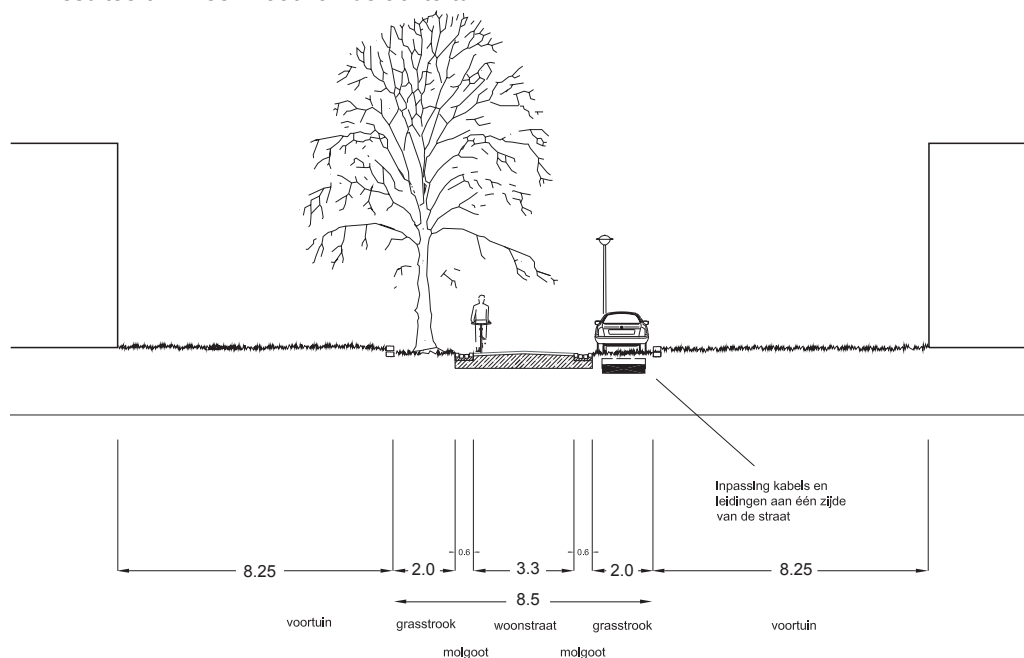
De straten in Nieuw Stalberg zijn 8,5 meter breed. In het midden ligt 4,5 meter verharding met aan weerszijden een strook van ruim 2 meter gras.

Deze openbare ruimte wordt begrensd door kleine muurtjes van graniet. De muurtjes vormen de overgang met de tuinen en bevinden zich op de kavels. Deze uniforme oplossing maakt een duidelijke markering 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, in samenhang met het woning- en tuinontwerp.

De woningen in fase 3 die zich aan de parkrand bevinden kennen een rooilijn van 5 meter uit de kavelgrens. Dit draagt bij aan de voornaamheid van de parkrand en resulteert in meer maat van de achtertuin.



Aan de andere wegen hebben de woningen een diepere voortuin. Hier ligt de rooilijn op 8,25 meter afstand tot kavelgrens. Aan de Postweg is dit zelfs 13 meter en soms 16 meter om voldoende afstand te hebben tot het doorgaande verkeer.

# Ruimte

## Eenduidig hoofdvolume

De ruimtelijkheid van Nieuw Stalberg wordt verder versterkt door een eenduidige hoofdvorm van de woning; hoe duidelijker de vorm van de woning, hoe opener de tuin. 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

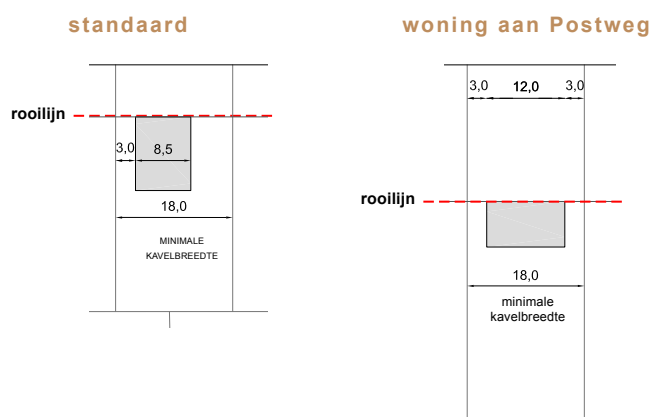
## Ruimte tussen de woningen

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.

De woningen aan de Postweg kunnen breder zijn, maar met de handhaving van de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.



### algemene regel voor bebouwing

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

### bebouwing langs Postweg

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



# Ruimte

## Parkeren

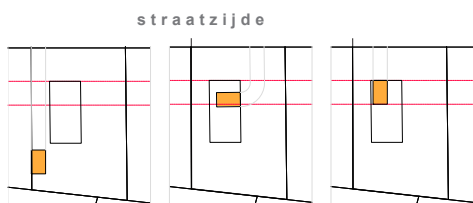
Het parkeren van auto's wordt in Nieuw Stalberg voor een groot deel op de kavels zelf opgelost. Op deze manier blijft het straatbeeld open en groen. Per kavel dienen er daarom twee parkeerplaatsen voorzien te worden in een garage en/of op de oprijlaan.

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

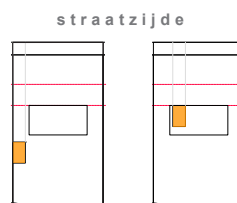
Een garage in het hoofdvolume waardeert de garage op tot een volwaardig onderdeel van de woning en laat de kavel zoveel mogelijk open.

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

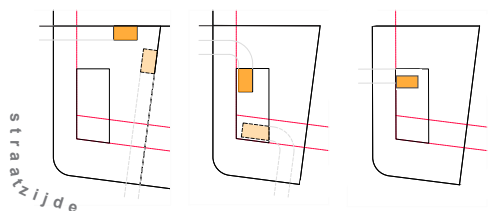
### standaard woning



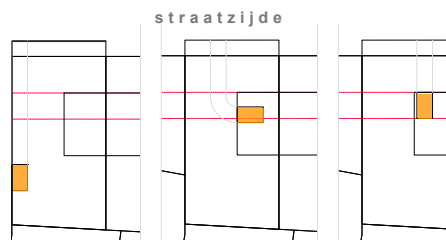
### brede woning



### hoekwoning



### dubbele villa

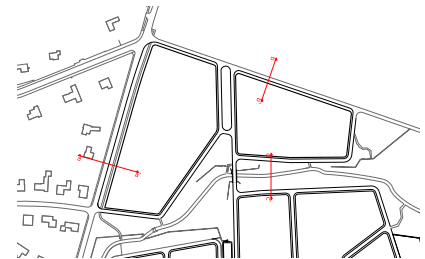


# Ruimte

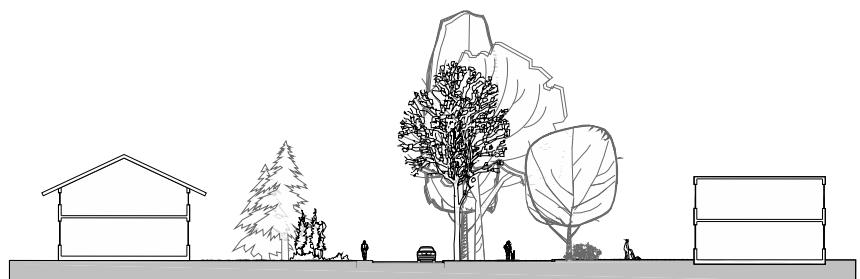
## Opgetilde voortuinen

In de derde 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 straten. Doordat de straten langzaam aflopen in de richting van het park is het hoogteverschil aan de park-rand 45cm en aan de andere straten 15cm. Het hoogteverschil tussen straat en tuin wordt overbrugd door de graniet-en tuinmuren.

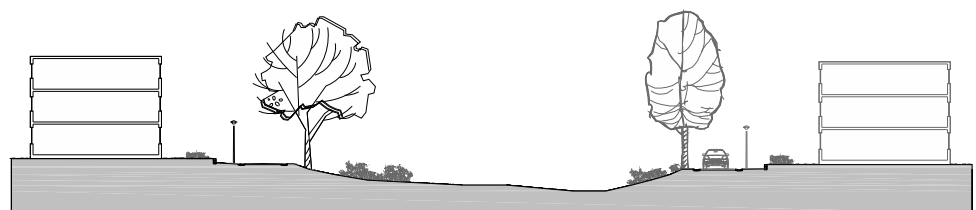
De toegankelijkheid van de woningen wordt gegarandeerd door een mogelijke toegang aan de achterzijde, die niet opgetild hoeft te zijn.



Pierre Rassaertstraat bouwvelden ophogen 15cm

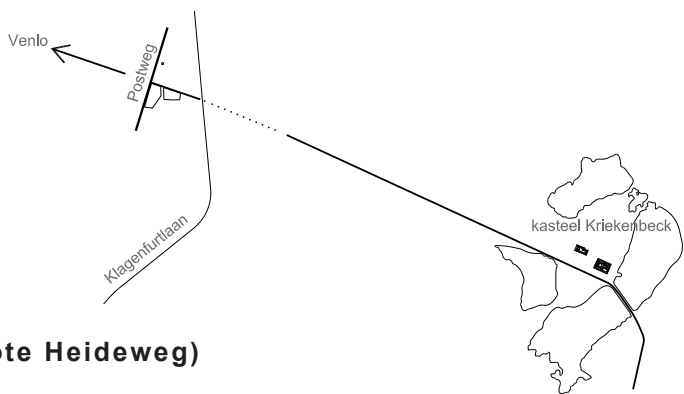


Postweg bouwvelden ophogen 15cm



parkrand bouwvelden ophogen 45cm

# Ruimte



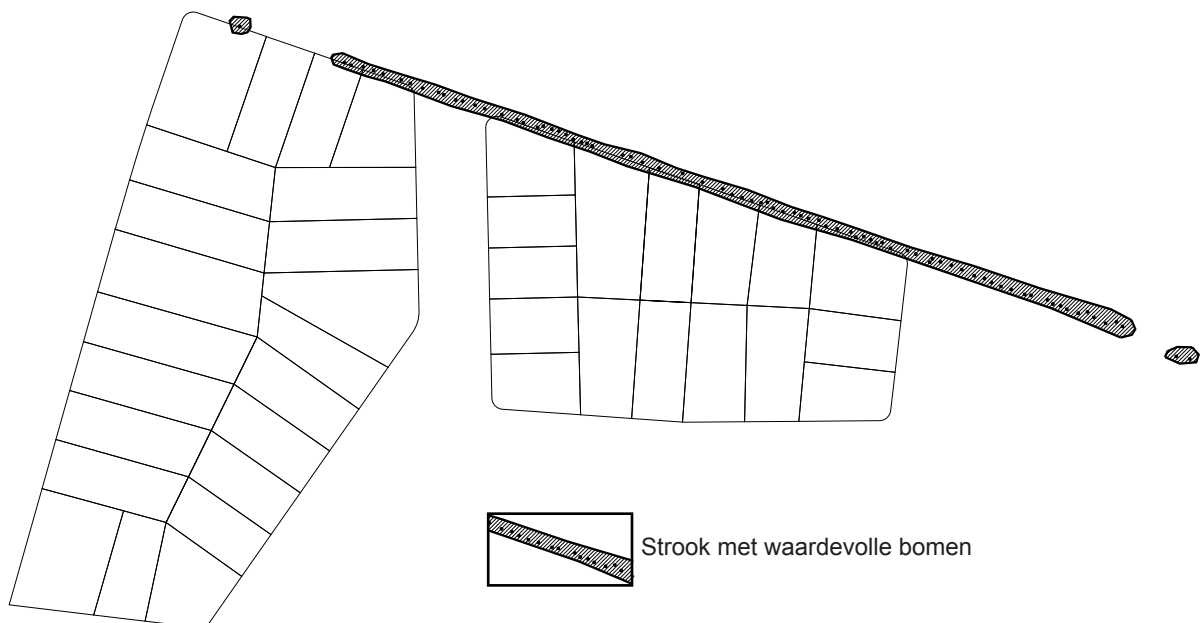
## Pierre Rassaertsstraat (De Grote Heideweg)

De Grote Heideweg aan de noordzijde van Nieuw Stalberg vormt een onderdeel van het historische tracé tussen de stad Venlo en het kasteel Kriekenbeck (tegenwoordig Duitsland). De route tussen Venlo en Kriekenbeck liep vanuit de stad via Stalberg over de Heide in een nagenoeg rechte lijn naar het kasteel. Venlo behoorde in de Middeleeuwen tot het Gelderse Ambt Kriekenbeek, met als bestuurscentrum het kasteel Kriekenbeck. Het tracé kan dan ook worden aangemerkt als een belangrijk cultuurhistorisch landschappelijk element van middeleeuwse oorsprong.

Uitgangspunt is om de bestaande waardevolle bomen en houtopstanden aan de Pierre Rassaertsstraat duurzaam te behouden.

Per kavel zal maatwerk moeten plaatsvinden en zal de situering van de woning, de garage en de uitrit bekeken moeten worden in relatie tot de aanwezige en te handhaven groenvoorziening. Dit maatwerk zal in goed overleg tussen de ontwerpers, het Q-team en de gemeente Venlo tot stand komen.

Slechts bij uitzondering dienen er bomen te worden gekapt of struiken te worden geroid. Hiertoe wordt slechts overgegaan na een expliciet besluit van burgemeester en wethouders.



# Allure

## Dak

Daken zijn een van de meest beeldbepalende onderdelen van de architectuur van woningen. Dak of kapvorm wordt vastgelegd. Doordat alleen een maximale helling is aangegeven zijn ook platte daken mogelijk. De daken hebben in alle gevallen een duidelijke rand in de vorm van een verfijnd gedetailleerd overstek of daklijst.

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.



### basiswoningen

rijzige woningen

nokrichting dwars op de straat  
max. helling 25°

De woningen aan de Postweg vervullen een andere rol, het zijn woningen die teruggetrokken in de tuin liggen en breed mogen zijn ( zie pagina 12). Deze bijzondere positie kan onderstreept worden door een afwijkende nokrichting parallel aan de weg. Voor een goede aansluiting met de woningen aan de overkant van de Postweg mogen de woningen niet meer dan twee bouwlagen tellen.

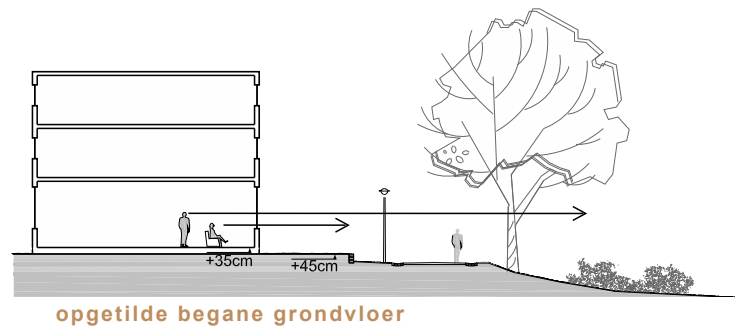
De woningen aan de Pierre Rassaertstraat kijken uit op het landelijke gebied ten noorden van Nieuw Stalberg. Deze woningen vormen de rand van de wijk en kunnen daarom onderscheidend zijn van de andere woningen. Dit gebeurt door hier de dakhelling vrij te geven tot maximaal 45° .

### brede woningen

woningen in het groen  
nokrichting vrij  
max. helling 25°



# 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, 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 45cm die de tuin is opgetild de woning zelf nog 35cm 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.

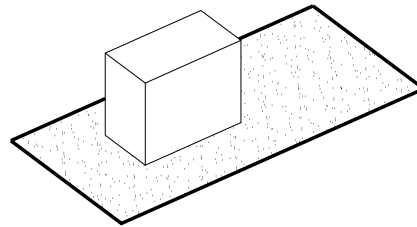




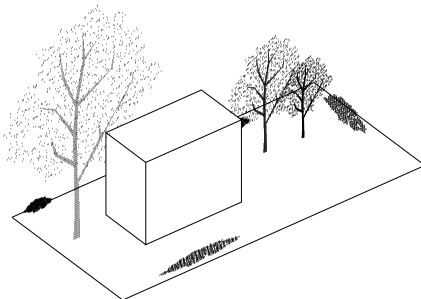
# Allure

## 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

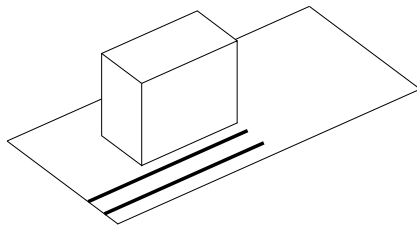


ruimtelijkheid beplanting

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

# Allure

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.



landschappelijke oprit

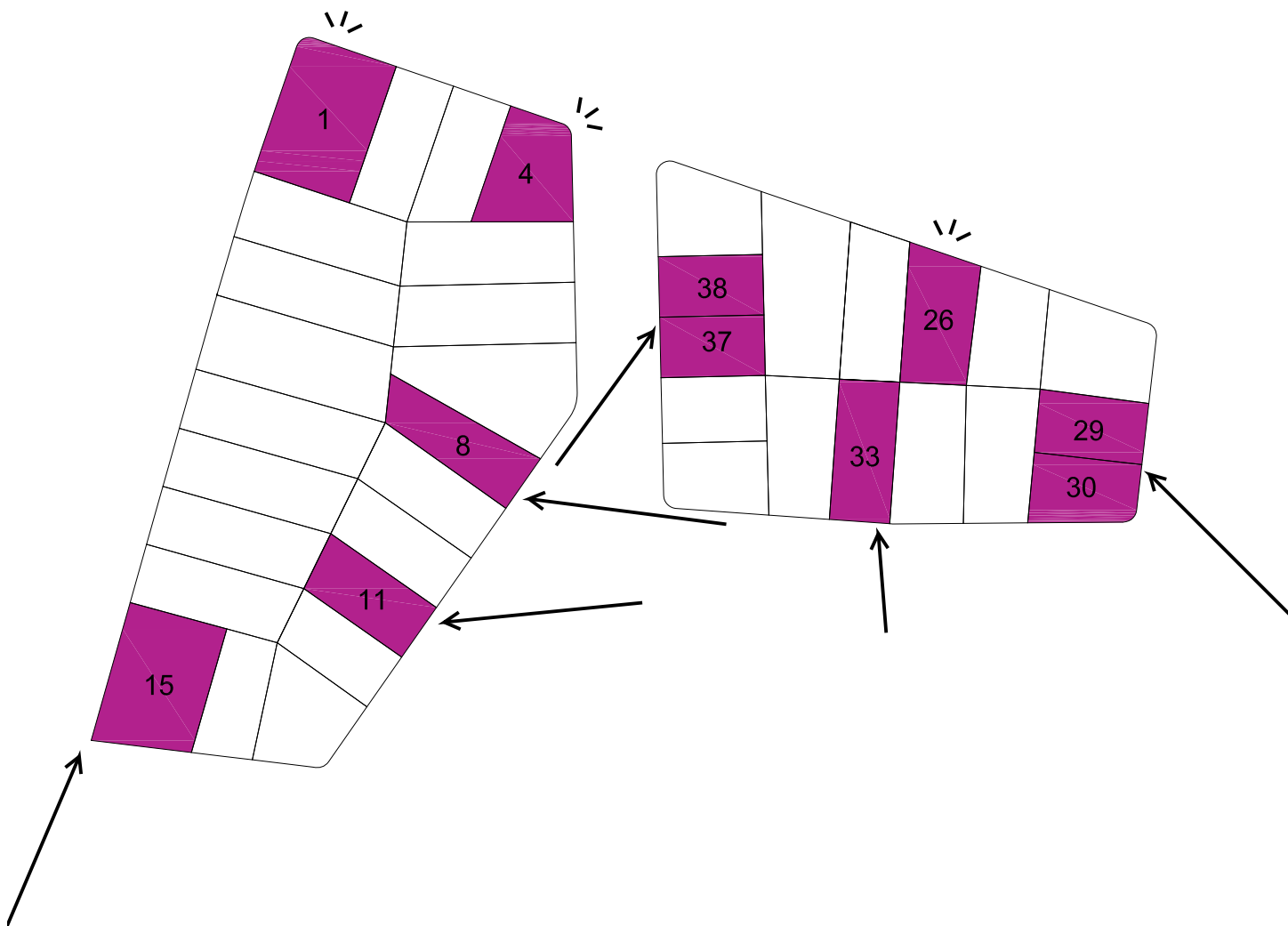


# Parels

In fase 3 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. De parels zijn 3 bouwlagen hoog. De woningen 1 en 15 zijn gelegen in de zone van maximaal 2 bouwlagen en daarom vrijgesteld van de verplichting 3 bouwlagen te bouwen.

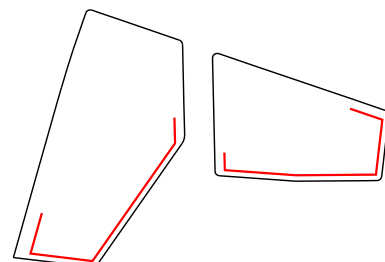
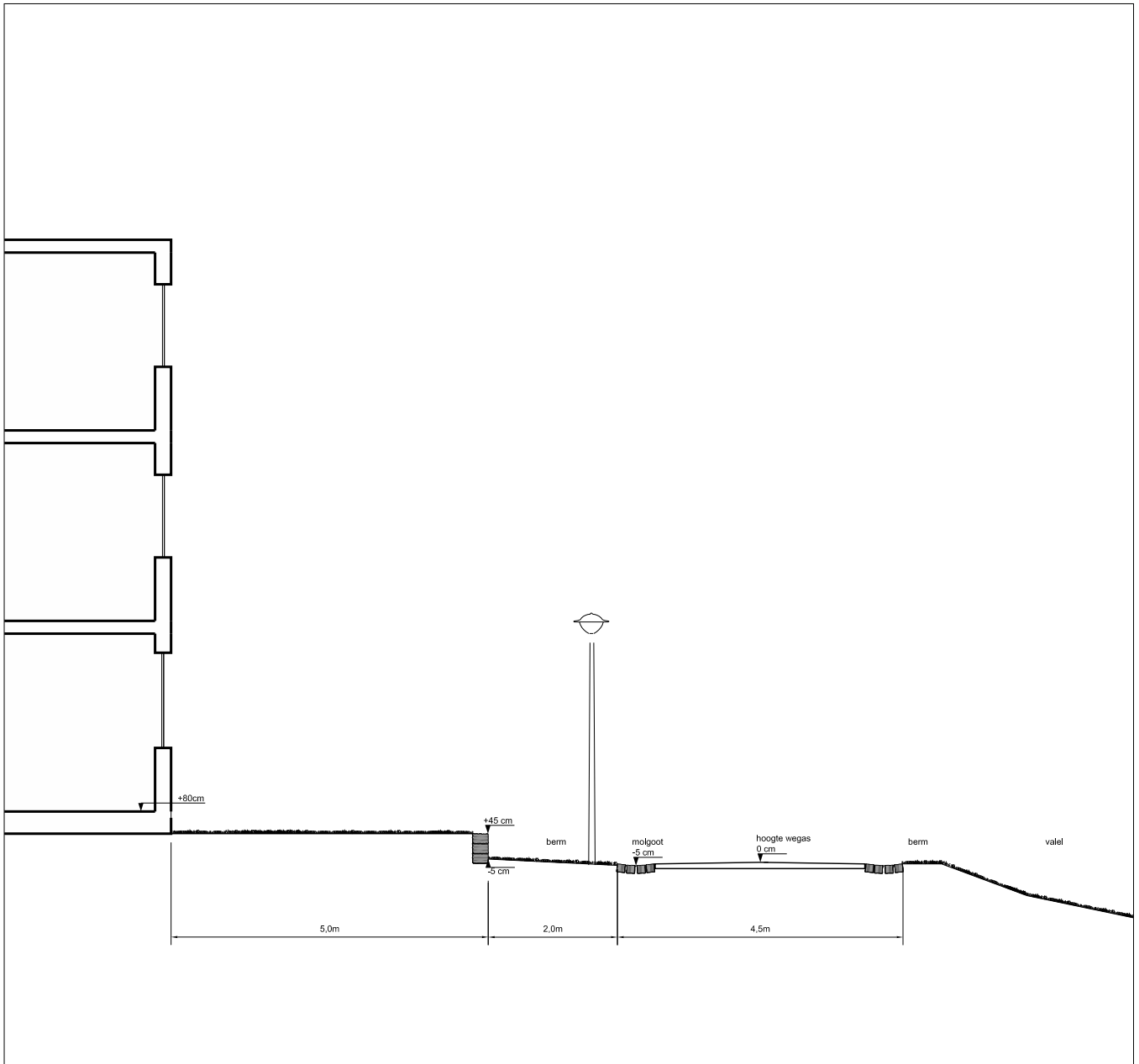
Door hun prominente karakter wordt voor de parels extra of afwijkende ontwerpspanning gevraagd. Dit kan door een bepaald architectonisch aspect naar keuze te benadrukken en uit te buiten, zoals het dak, een groot balkon of een afwijkende positie of vorm zodat ze bijzondere verschijningen zijn in Nieuw Stalberg. Bij de parels is de nokrichting van de woningen vrij te bepalen.

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.

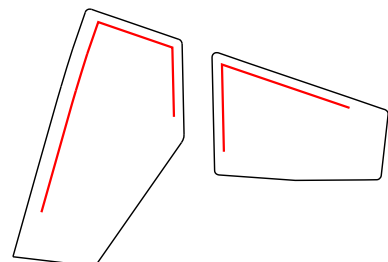
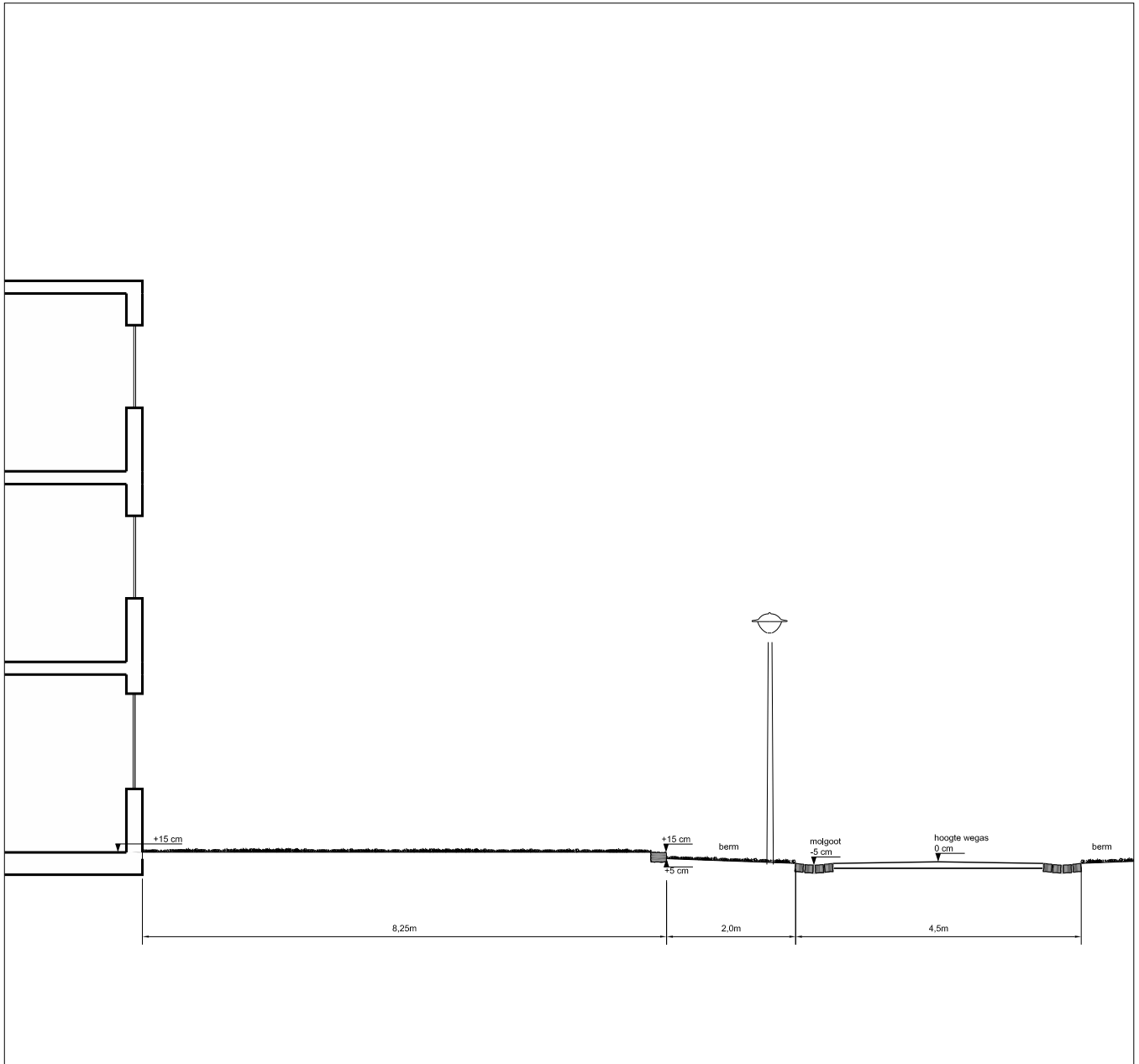


# Bijlage

principedoorsnede  
kavels aan de parkrand



**principedoorsnede  
overige kavels**



## **Colofon**

dit beeldkwaliteitplan werd gemaakt door:

Studio Hartzema

in opdracht van:

Gemeente Venlo

Heijmans Vastgoed Realisatie BV

**beeldkwaliteitplan**

mei 2009

