

# Nieuw Stalberg Venlo



## Beeldkwaliteitplan



# Beeldkwaliteitplan

Nieuw Stalberg VENLO

Gemeente Venlo

Heijmans Vastgoed bv

West 8 landscape architects & urban planners Rotterdam

7 januari 2001



# Inhoud

Inleiding	6
Supervisie door Q-team	9
Stedenbouwkundig ontwerp	13
Algemene voorschriften	21
De paspoorten, uitgangspunten per kavel	35

# Inleiding

Op de grens van de stad Venlo en het landschap van de Venloër Heide wordt de villawijk Nieuw Stalberg ontwikkeld. Het ontwerp van de wijk wordt gekenmerkt door een sterke ruimtelijke samenhang van groenvoorzieningen, infrastructuur en bebouwing. Het plangebied grenst aan de bestaande villawijk Stalberg en ligt aan de oostzijde van de Postweg ter hoogte van de Karel van Egmondstraat. Nieuw Stalberg wordt ontwikkeld tot een voor Noord-Limburg nieuw en uniek woonmilieu.

In dit beeldkwaliteitplan worden uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen vastgelegd. Er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de architectuur en de wijze waarop het beoogde hoge kwaliteitsniveau bereikt en gehandhaafd kan worden. Aan de basis van het beeldkwaliteitplan staat het "Definitief stedenbouwkundig ontwerp Nieuw Stalberg" uit januari 2000 en de "Ontwikkelingsvisie Stalberg Oost" uit december 1998.

Dit beeldkwaliteitplan vormt samen met het kavelpaspoort de leidraad in het proces van supervisering door een Quality Team (Q-team). In de nota 'Naar een architectuurbeleid in Venlo' wordt de rol van het beeldkwaliteitplan als volgt beschreven: 'In een beeldkwaliteitplan wordt de bestaande en gewenste ruimtelijke kwaliteit van een bepaald gebied beschreven. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. Voor zaken als massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik kunnen randvoorwaarden in een beeldkwaliteitplan nauwkeurig worden geformuleerd. Kenmerkend voor het beeldkwaliteitplan is dat er politieke besluitvorming plaatsvindt over kwaliteitscriteria. Hierdoor ontstaat zowel voor beleid als voor advisering een kader. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee in feite een verbinding tussen het bestemmingsplankader en de advisering met betrekking tot bouwinitiatieven.'

Er is ingezet op een kwaliteitsbewaking waarin geformuleerde uitgangspunten zoveel mogelijk het karakter hebben van een uitgangspunt en niet van een regel. Van belang is

dat de betrokken opdrachtgevers en architecten worden geïnspireerd en dat hierbij tevens individuele en bijzondere woonwensen wordt gestimuleerd. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit algemene voorschriften en kavelpaspoorten. De algemene voorschriften gelden voor alle woningen. Voorts is voor iedere kavel in Nieuw Stalberg een kavelpaspoort samengesteld met eigenschappen en randvoorwaarden per woning. Ook hiermee wordt bereikt dat niet iedere woning aan een lange lijst algemene regels moet voldoen, maar dat plaatsgebonden uitgangspunten richtinggevend worden in het woningontwerp.



impressie straat



# Supervisie door Q-team

Het stedenbouwkundig plan voor Nieuw Stalberg legt de basis voor een rijkgeschakeerde woonwijk waarin iedere nieuwe woning een aanwinst is en iedere bijzondere woonwens een welkome aanvulling.

Het plan is ontworpen als een 'gesamtkunstwerk' waarin de bebouwing een cruciale rol speelt en waarin van deelnemende architecten wordt gevraagd te reageren op de bijzondere eigenschappen van hun (specifieke) kavel zoals die zijn omschreven in de kavel-paspoorten.

In dit unieke plan worden de ontwerpen van de woningen gesuperviseerd ten behoeve van overdracht van kennis over het plan, als een stimulans voor kwaliteit en in het streven naar samenhang in de hele wijk.

Het Q-team draagt de kennis van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en de paspoorten over op de toekomstige bewoners en hun architecten. Hierdoor worden de bijzonderheden en eigenschappen van het plan en de kavel toegelicht en afgestemd op de specifieke wensen van de betrokken bewoners. De mogelijkheden van het Stedenbouwkundig plan kunnen op deze manier ten volle worden benut.

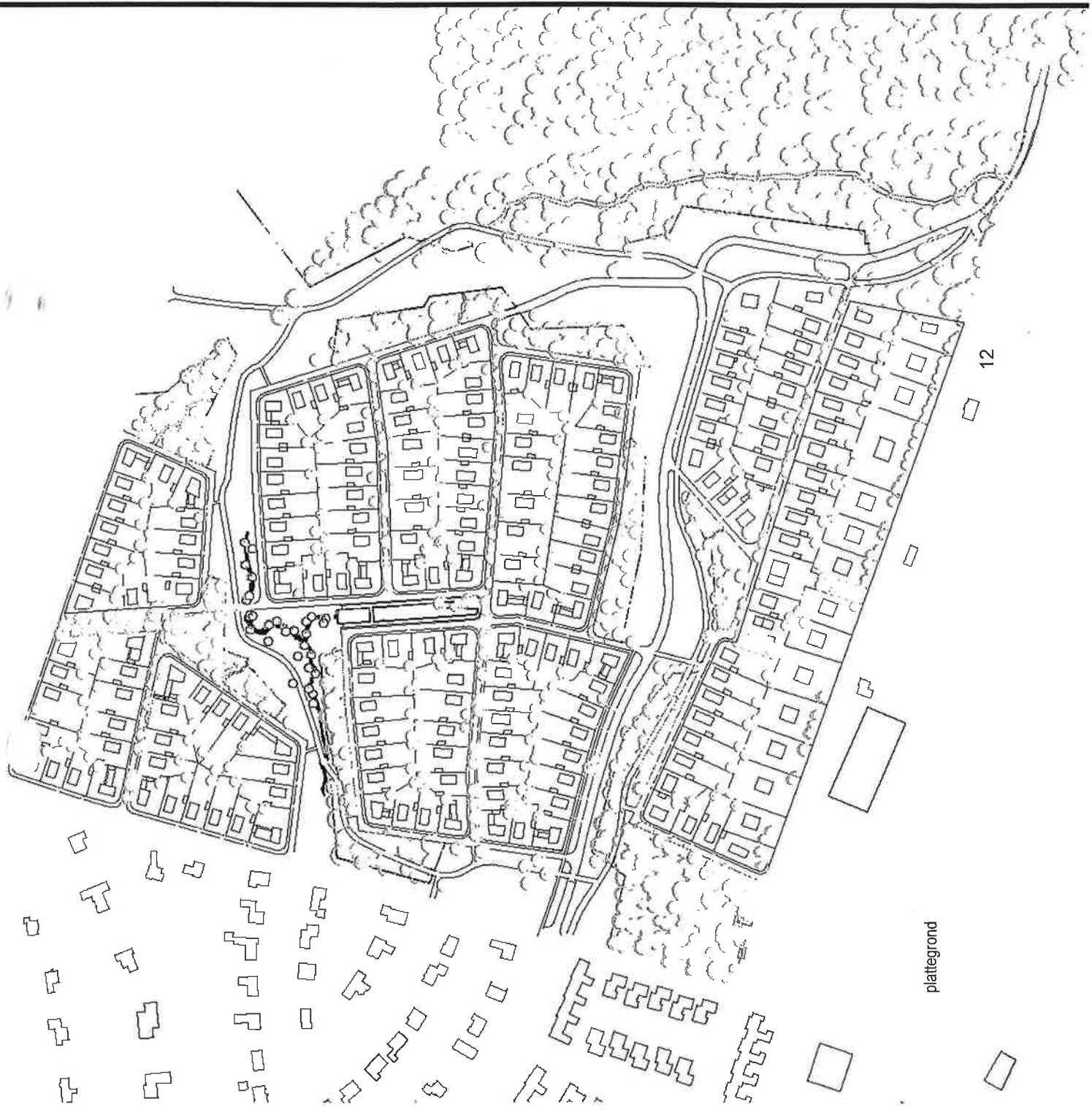
Door het stimuleren van een persoonlijke interpretatie aan de geformuleerde randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitplan en de paspoorten, draagt iedere woning bij aan de rijke schakering van woningen in Nieuw Stalberg. Supervisie is daarom door de sterk persoonlijke benadering naast een toetsend ook een sturend en inspirerend proces voor de betrokken ontwerpers en hun opdrachtgevers.

Verder wordt door de supervisie de samenhang in het Stedenbouwkundig plan bewaakt. De geformuleerde kaders bieden veel ruimte en mogelijkheden voor individuele wensen en keuzes. Tijdens het proces van supervisie worden deze afgestemd op de ontwerpen van de overige woningen in de straat of buurt. De eenvoud van en de beperking in middelen, mogelijkheden en materialen die in dit beeldkwaliteitplan worden voorgesteld, passen in het streven om te komen tot een sterke samenhang in de wijk.

21

21

- De procedure in het Q-team verloopt aan de hand van de volgende stappen:
- Informatie aan toekomstige bewoners/opdrachthouders over het stedenbouwkundig plan en de uitgangspunten voor het ontwerp van de woningen.
  - Introductie door het Q-team van toekomstige bewoners en hun architect in de bijzonderheden van hun kavel
  - Presentatie van de bewoners van hun woningontwerp in het Q-team
  - Advies van het Q-team aan de bewoners en hun architect
  - Aanvraag van de bouwvergunning
  - Toetsing van het woningontwerp in de commissie stadskwaliteit



12

plattegrond

# Stedenbouwkundig ontwerp

## Hoofdpzetz

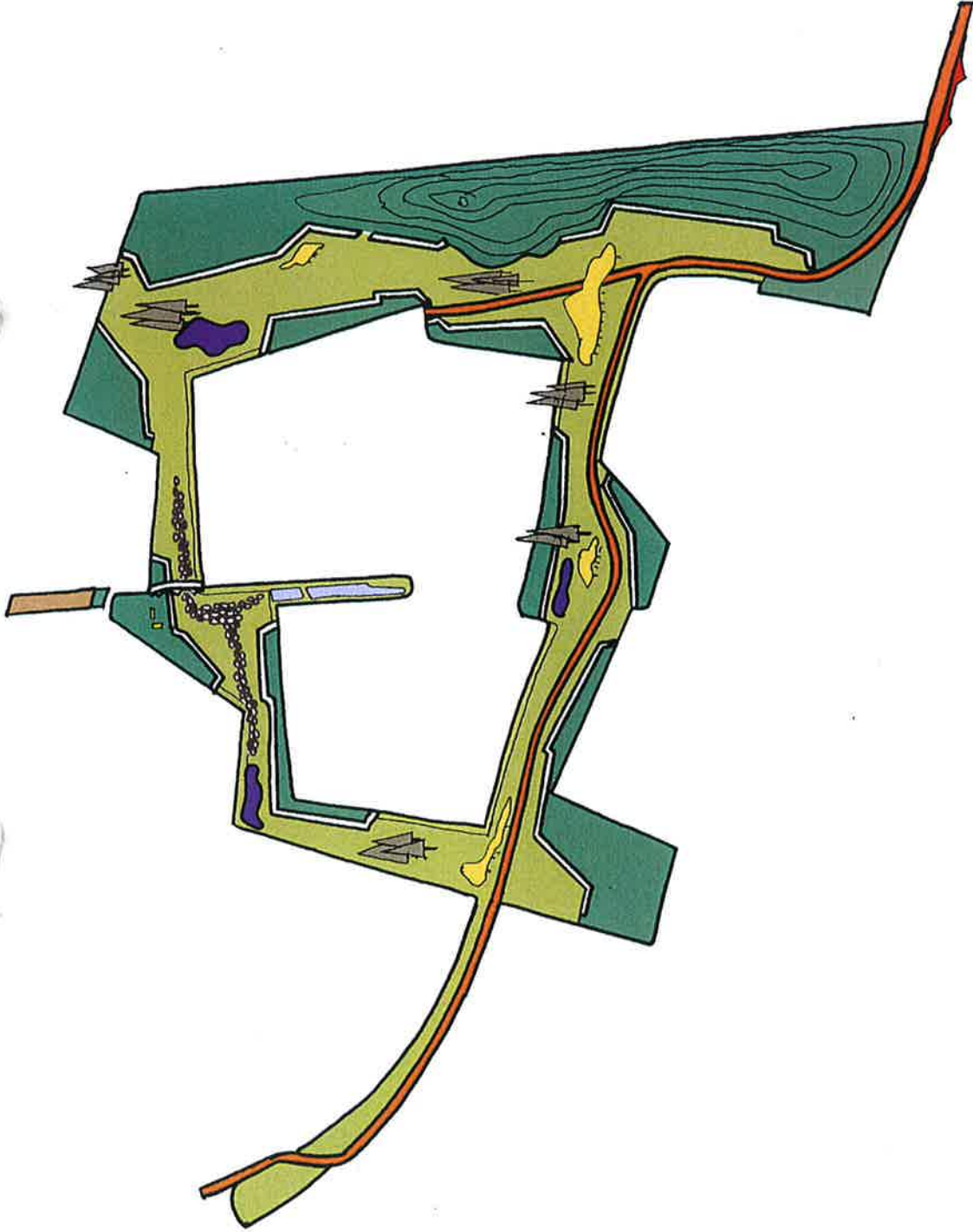
Nieuw Stalberg wordt gerealiseerd in de stadsrandzone aan de oostzijde van Venlo. Door de koppeling van een aantrekkelijk landschap van bossen en woningbouw in lage dichtheid, is hier op de Steilrand een uniek woongebied ontstaan met wijken als Stalberg en Vogelhut. Ten oosten van de Klagenfurtlaan bevindt zich het omvangrijke bosgebied van de Grote- en Venloër Heide.

Tussen de Postweg en de genoemde Klagenfurtlaan ligt een gebied zonder grote landschappelijke waarde, gedomineerd door akkers en kassen en met een minimale accidentatie. Het hier ontwikkelde stedenbouwkundig plan Nieuw Stalberg stelt dat voor een nieuwe karaktervolle villawijk de aansluiting bij aangrenzende wijken niet voldoende is, maar dat gezocht moet worden naar de mogelijkheden van een nieuwe landschappelijke onderlegger: een nieuwe definitie van wonen in het groen.

Nieuw Stalberg is in zijn omgeving landschappelijk verankerd door een koppeling aan de recreatieve route die vanaf de Maas en de binnenstad naar het bosrijke gebied van de Venloër Heide voert. In Nieuw Stalberg heeft deze route een bijzonder karakter. Het profiel is hier zeer breed en groen en ligt verdiept ten opzichte van zijn directe omgeving. De entree van Nieuw Stalberg markeert het begin van het landschap aan de rand van de stad. De nieuwe landschappelijke onderlegger is vormgegeven als een lineair park met het profiel van een vallei die de wijk opdeelt in buurten en waaraan meer dan de helft van de woningen een adres heeft. In de vallei zijn de genoemde wegen en wandel- en fietspaden gesitueerd.

## Samenhang en herkenbaarheid van de wijk

Als uitgangspunt voor het plan geldt dat Nieuw Stalberg als een samenhangende wijk wordt ontwikkeld. Dit beeldkwaliteitsplan zal dan ook gedurende het gehele realiseringstraject van toepassing zijn.



schets van de vallei met recreatieve route, boomclusters en regenwaterbassins

### **Soorten kavels**

In Nieuw Stalberg wordt twee derde deel van de woningen projectmatig ontwikkeld, een derde deel wordt als vrije kavel aangeboden. Als bijzondere vorm van een vrije kavel zijn er een beperkt aantal zogenaamde 'architectuurkavels' beschikbaar. In de opzet van de verkaveling worden deze kavelseorten gemengd toegepast zodat een samenhangend en homogeen beeld ontstaat. Voor de projectmatige woningen geldt dat wordt gezocht naar variatie binnen één vocabulaire. Er worden meerdere projectmatige woningtypes ontwikkeld.

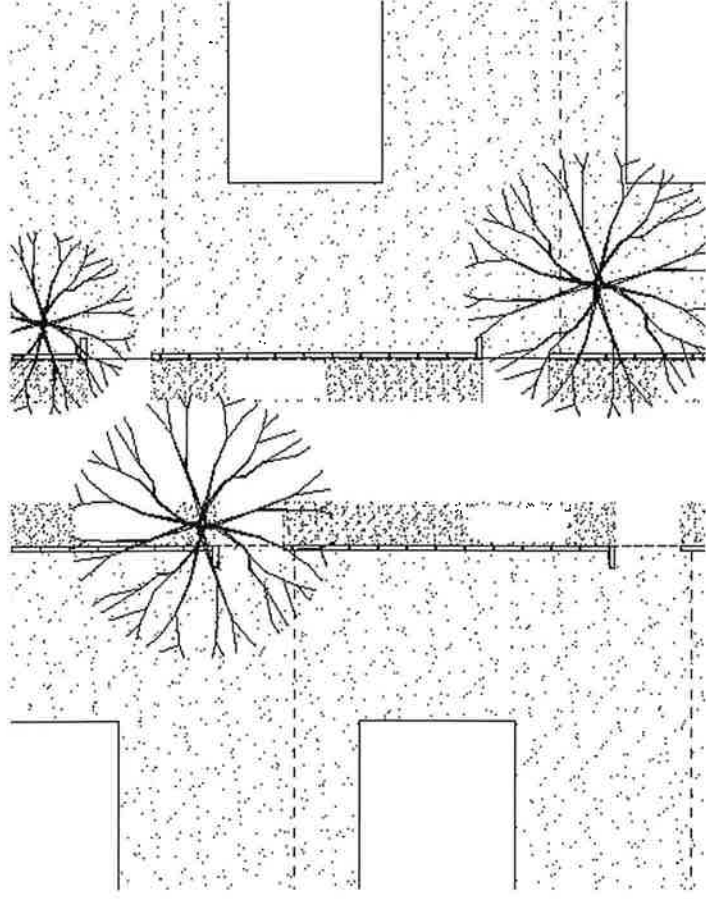
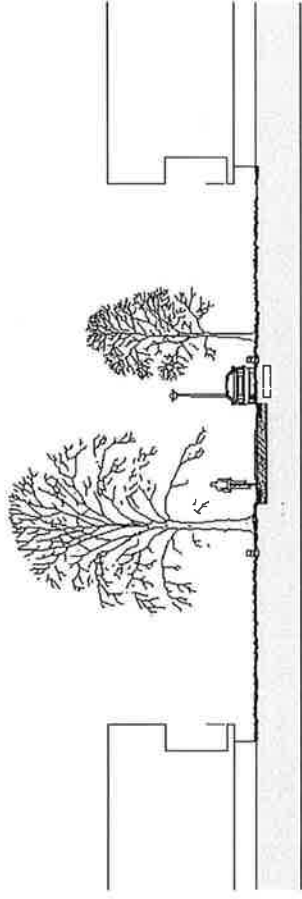
De architectuurkavels hebben een bijzondere en beeldbepalende positie binnen het stedenbouwkundig plan. Voor de architectuur van de woningen op deze kavels geldt een verhoogde ambitie, welke op een uitdagende wijze voor zowel opdrachtgever als architect in het paspoort is geformuleerd. De in het beeldkwaliteitplan beschreven uitgangspunten zijn hier ook van toepassing.

### **Kavel en woning**

Alle kavels in Nieuw Stalberg zijn tenminste 18 meter breed en gemiddeld 800 m<sup>2</sup> groot. Door de woningen asymmetrisch op de kavel te plaatsen en de entree opzij aan de ruime kant te positioneren, ontstaat diepte in de kavels en staan de woningen als het ware 'in de tuin'. De woningen zijn derhalve een kwartslag gedraaid, hebben een enkelvoudig hoofdvolume en hebben een breedte die smaller is dan de helft van de kavelbreedte, waardoor een open en ruim karakter van de bebouwing gewaarborgd is.

### **Hoekkavels**

Voor de hoekkavels geldt een tweezijdige oriëntatie van de woning en een daaraan gerelateerde overhoekse voortuin die ervoor zorgt dat de straathoek open blijft. Schuttingen of andere bouwsels zijn beperkt toegestaan. In de regel worden de hoekwoningen project-



straatprofiel met de overgang van de openbare ruimte naar de privé-tuin



matig gerealiseerd met een integraal ontworpen pergola in de rooilijn zodat een eenheid van hoekoplossingen wordt bereikt.

### **Erfscheidingsen**

Veel aandacht wordt besteed aan de vormgeving van de overgang van de openbare ruimte naar de privé-tuin. De erfscheidingsen zijn daarom door de hele wijk heen met lage muren uitgevoerd en vormen een vast onderdeel van het straatprofiel. In het gebied rond de lelevijver komen naast de muurtjes plaatselijk hagen als erfafscheiding voor. Langs de Hinsbeckerweg bevindt zich een bestaande houtwal die onderdeel gaat uitmaken van de kavels aldaar. Er wordt veel waarde gehecht aan het behoud van deze houtwal. De woningen alhier hebben maximaal één toegang tot de kavel met een geïmiteerde breedte van 3 meter. De positionering van deze toerit mag niet ten koste gaan van bestaande bomen en is aan toetsing door het Q-team onderhevig.

De erfscheidingsen op de overgangen tussen twee voortuinen worden privaat gerealiseerd en dienen met beplanting (hoog, struik) uitgevoerd te zijn en bij voorkeur de hoogte van 1 meter niet te overschrijden.

### **Tuinen**

Dit beeldkwaliteitplan is er op gericht dat bij het ontwerp van de woning rekening wordt gehouden met de organisatie en inrichting van de tuin. Zo levert iedere individuele kavel uiteindelijk een bijdrage aan het groene en open karakter van de wijk. In het algemeen geldt voor de voortuinen dat de hoeveelheid verharding minimaal is en dat beplanting spaarzaam wordt toegepast zodat deze niet ten koste gaat van het open karakter. Het planten van gebiedseigen soorten wordt aangemoedigd. Op alle kavels worden een boom aangeplant zodat naverloop van tijd het beeld kan ontstaan van een groot boslandschap waarin de woningen staan. Het planten van deze bomen wordt centraal georganiseerd door de gemeente.



Regenwater wordt op de kavel zelf opgevangen en in de bodem geïnfilteerd. Een vormgegeven en zichtbare afvoer van het water wordt aangemoedigd.

### **Parkeren**

Parkeren in Nieuw Staberg wordt georganiseerd op eigen erf. Er geldt een parkeernorm van minimaal twee parkeerplaatsen op de eigen kavel. De situering en de breedte van de inrit op de kavel wordt bepaald in overleg met het Q-team. Wanneer er sprake is van een gebouwde parkeervoorziening dan zijn er twee oplossingen mogelijk:  
-een garage in of onder het hoofdvolume van de woning  
-een vrijstaande garage in het gebied waar bijgebouwen zijn toegestaan



De meest treffende referentie in beeld van de typische Stalbergwoning.

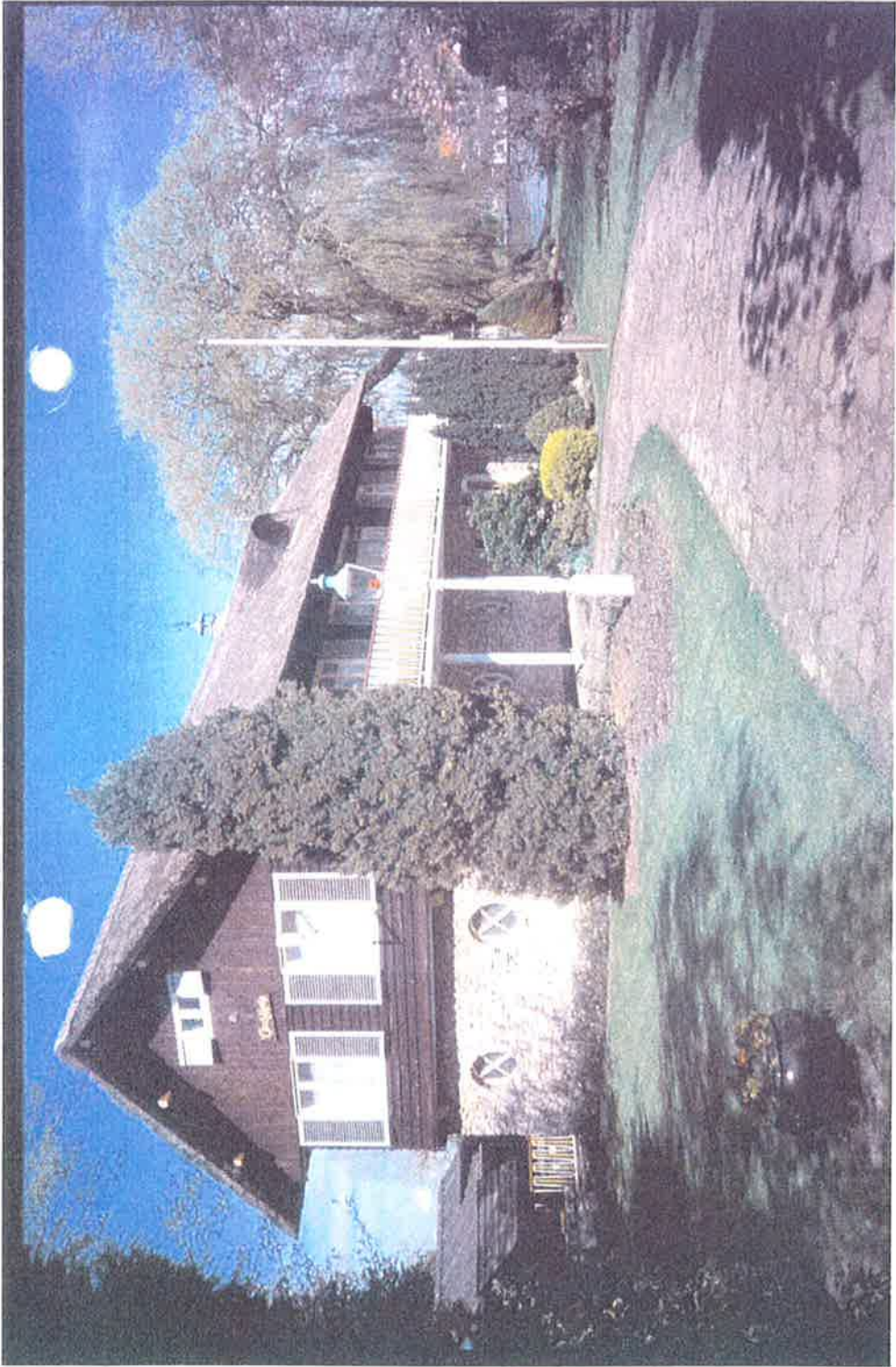
# Algemene voorschriften

Dit hoofdstuk beschrijft de voorschriften en uitgangspunten die samen het profiel bepalen van de typische Stalbergwoning. Van de woningen in Nieuw Stalberg wordt verwacht dat ze bijdragen aan het eerder beschreven groene en royale karakter van de wijk. Ook dienen zij de herkenbaarheid en de eenheid van Nieuw Stalberg te ondersteunen. Hier toe zijn een zestal algemene voorschriften opgesteld die samen het profiel van de 'Stalbergwoning' bepalen:

- de woning is smal en diep
- de woning heeft een enkelvoudig volume
- de woning heeft een opgetild begane grondniveau
- de woning heeft een overdekte buitenruimte
- de woning heeft een dak
- de woning is gebouwd met natuurlijke materialen

In het algemeen wordt verder gesteld dat het exterieur van de woningen een rijke ornamentering dient te hebben in de vorm van speciaal gekozen balkonhekjes, trappen, erkers en dergelijke. Ook de vormgeving van bijvoorbeeld de entree, de goten en de daklijsten geven uitdrukking aan het vakmanschap van de architect en de specifieke benadering van het woningontwerp in Nieuw Stalberg.

De algemene voorschriften worden geïllustreerd met behulp van referentiebeelden. Deze beelden dienen alleen geïnterpreteerd te worden in relatie tot het thema waarop ze betrekking hebben. Niet iedere afgebeelde woning voldoet in alle opzichten aan de karakteristiek van de ideale Stalbergwoning.



## **De woning is smal en diep**

De woningen in Nieuw Stalberg zijn in de diepte ontwikkeld en kennen een gelimiteerde breedte van de voorgevel. Deze bedraagt in alle gevallen minder dan de helft van de kavelbreedte en kan per kavel verschillen. In het uitwerkingsplan is de maximale breedte van de voorgevel vastgelegd.

Daarnaast wordt het bouwvolume van de woningen bij voorkeur in de hoogte ontwikkeld. Een grote woning in Nieuw Stalberg is in eerste instantie een hoge woning.

Achter op de kavel wordt de mogelijkheid geboden de begane grond van de woning uit te breiden. Pas op afstand van de straat kan de woning breder worden. Dichtbij de straat zijn alleen uitbreidingen als balkons of veranda's toegestaan.

De woning ligt excentrisch op de kavel, zodat aan één langzijde een brede strook voortuin is gelegen. Aan deze brede langzijde van de woning is de voordeur gesitueerd. De woning ligt als het ware een kwartslag gedraaid op de kavel. Hierdoor heeft de zijgevel ook de eigenschappen en de kwaliteiten van een voorgevel en worden de voorwaarden geschapen voor mooie hoekoplossingen.

De voortuin ligt door de 'gedraaide' positionering van de woning zowel voor als naast de woning. De voortuin omgeeft de woning zo aan twee zijden en is daarmee visueel onderdeel van de (openbare) ruimte aan de straat. De voortuin zorgt voor eenheid en samenhang in het straatbeeld.





### **De woning heeft een enkelvoudig volume**

De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdopzet. Op basis hiervan kan een verfijning plaatsvinden waarin geanticipeerd wordt op specifieke karakter van een bepaalde kavel en op specifieke wensen van bewoners. Met eenvoudig enerzijds en verfijning anderzijds wordt het doel van een homogene wijk met specifieke eigenschappen per woning bereikt; een enkelvoudig en rechthoekig bouwvolume biedt de gelegenheid variatie aan te brengen per woning zonder dat het totaalbeeld van de wijk onsamenvhangend wordt.

De woningen aan de parkrand zijn statig en verticaal, ze hebben een gezicht naar het park en staan op vijf meter uit de kavelgrens. Het merendeel van de woningen hier is drie verdiepingen hoog. De ruimte tussen de woningen is breder dan de woning zelf, additionele ruimtes als garages, serres en woonkeukens zijn ofwel binnen het hoofdvolume opgenomen, ofwel achter op de kavel geplaatst.

Elke woning in Stalberg heeft een parkeerplaats op de eigen kavel. Het is niet toegestaan de garages tegen het hoofdbouwvolume aan te plaatsen. In plaats daarvan bestaan er voor de positionering van de garage de volgende drie mogelijkheden:

- een vrijstaande garage in de zijdelingse erfgrans
- een vrijstaande garage tegen de achtergrens van de kavel
- een garage die is opgenomen in het hoofdbouwvolume met een entree aan de zijkant van de woning.

Het garagepad dient minimaal 0,5 meter los van de zijdelingse perceelsgrens te liggen.

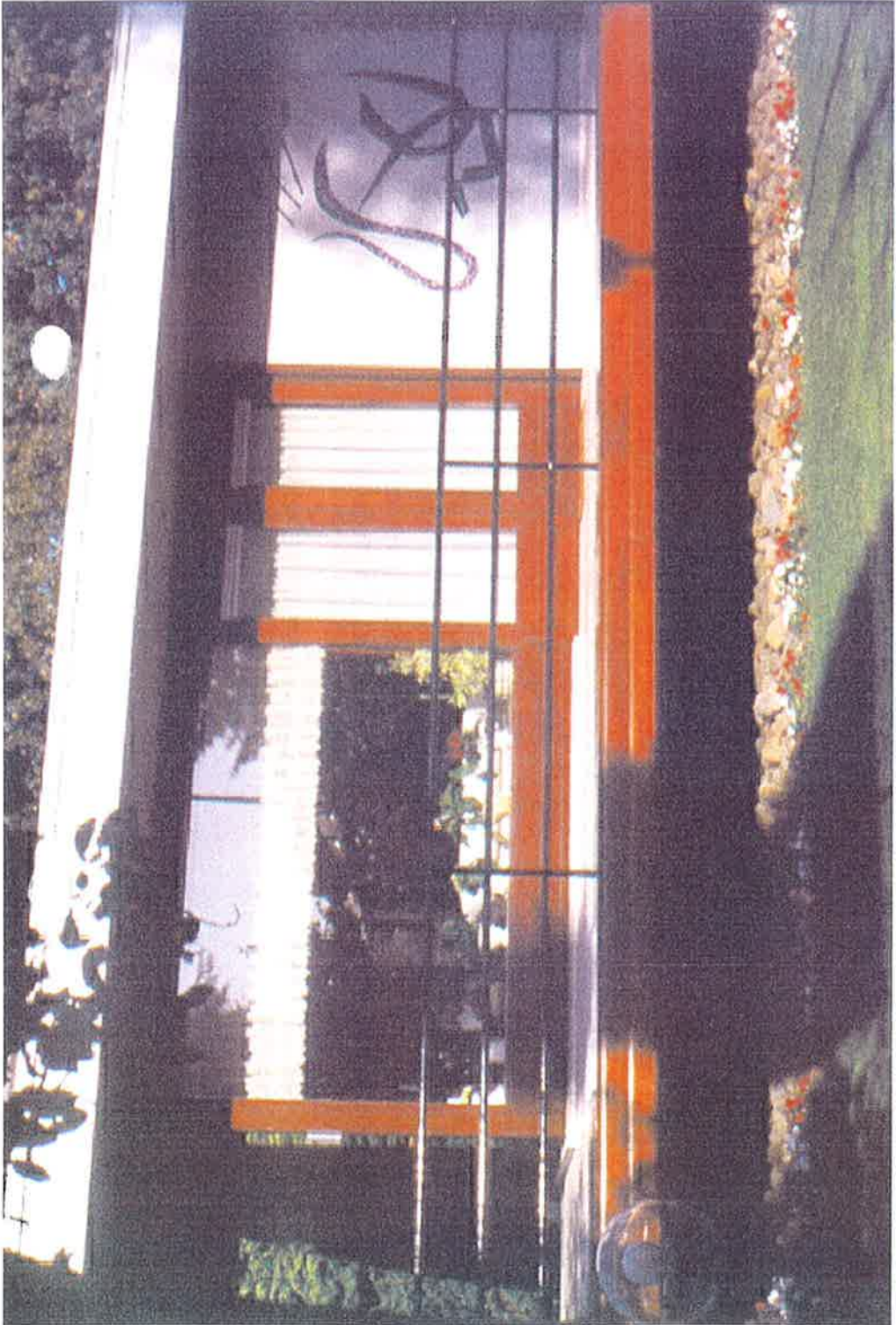


### **De woning heeft een opgetilde begane grond**

Van iedere woning is de vloer van de begane grond aan de straatzijde tenminste 80 centimeter boven straatniveau opgetild. Dit gegeven komt ook tot uiting in de architectuur door een (plaatselijk) overstek van de begane grondvloer. Ook kan het optillen aanleiding geven tot het bijzonder vormgeven van de plint van de woning (natuursteen, kleurverschil, andere grofheid van de steen).

De entree van de woning bevindt zich op het verhoogde begane grond niveau en dient een afgeleide te zijn van de grote woning en de parkachtige omgeving. De entree is daarom ruim en expressief ontworpen met bijvoorbeeld toevoeging van glas, natuursteen of ornamentering. Door nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig te zijn maakt de entree deze zijgevel tot een tweede voorgevel.

Het optillen van de begane grondvloer geeft de woning distantie tot de straat en maakt het mogelijk de kelder als volwaardige verdieping (met daglichttoetreding, uitzicht en een buitentendeur) te ontwikkelen.



### **De woning heeft een overdekte buitenruimte**

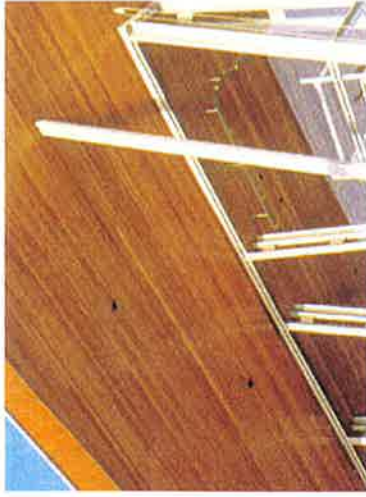
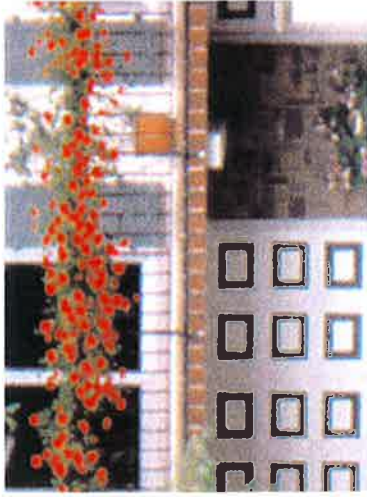
Kenmerkend voor het wonen in een villawijk is het genot van een grote tuin. In de architectuur van de woningen in Nieuw Stalberg wordt aan dit genot vormgegeven door het maken van buitenruimtes als onderdeel van en/of aan de woning die de relatie met de tuin versterken. Deze buitenruimtes kunnen worden uitgewerkt in de vorm van een loggia, balkon, dakterras, erker, serre of veranda. Door toevoeging van de buitenruimtes biedt iedere woning vanaf de straat een blik in het semi-interieur.



## **De woning heeft een dak**

Het uitgangspunt voor de architectuur van een eenvoudige hoofdopzet vraagt om een herkenbare en heldere dakvorm. De daken van de woningen hebben daarom in alle gevallen een enkelvoudige opzet. Er wordt geen dak of kapvorm vastgelegd, wel geldt een maximale dakhelling van 25 graden. De daken hebben een duidelijke rand in de vorm van een overstek of daklijst.

In het geval van een kap is de nokrichting loodrecht op de straat gesitueerd zodat de woning een gezicht heeft naar de voorzijde van de kavel. Als het dakvlak zichtbaar vanaf maaiveld dan gelden de algemene voorschriften voor het materiaalgebruik.





## **De woning is gebouwd met natuurlijke materialen**

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig. Hoogwaardig wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/pan/plaat, houtwolcementplaat etcetera in de gevel of op het dak is verboden. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd.

De toon van de wijk wordt gezet door het hoofdvolume van de woning met een bruine grove gebakken steen uit te voeren.

Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Naast gebakken steen wordt het gebruik van natuursteen en hout aangemoedigd.

Het stedenbouwkundig plan staat een beheerst kleurgebruik voor. De baksteen van het hoofdvolume dient per woning gekozen te worden in afstemming met de steen van de woningen in de directe omgeving. Kozijnen en ander houtwerk hebben de naturelkleur van het materiaal.

23

Project:  
Schiphol  
1998-2000

**Uitgangspunten ontwerp**

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn:  
- Het ontwerp moet aansluiten op de bestaande infrastructuur.  
- Het ontwerp moet voldoen aan de eisen van de luchtmacht.  
- Het ontwerp moet voldoen aan de eisen van de gemeenschap.  
- Het ontwerp moet voldoen aan de eisen van de natuur.



23

level



voorbeeld van een kaveispaort

# De paspoorten uitgangspunten per kavel

Het stedenbouwkundig plan Nieuw Stalberg is zodanig van opzet dat iedere kavel uniek is. Het wegenpatroon en de integratie van park en bebouwing zorgen ervoor dat bijna iedere woning een bijzondere plek binnen het verkavelingspatroon inneemt. De woningen verbijzonderen zich door hun uitzicht, de relatie met het park, de vorm en afmeting van de kavel, de positie in diverse zichtassen, enzovoorts.

Hieruit volgt een dubbele vraagstelling aan de ontwerpers van de woningen: Enerzijds levert iedere woning een bijdrage aan de eenheid van Nieuw Stalberg, anderzijds is het van belang dat in ieder woningontwerp wordt ingespeeld op de kwaliteiten van de specifieke kavel. Deze vraagstelling heeft geleid tot het opstellen van een paspoort per kavel.

In het paspoort zijn de karakteristieken van ligging en maatvoering van een kavel beschreven. Met een korte tekst worden bovendien een aantal uitgangspunten voor het woningontwerp beschreven.

Het kavelpaspoort dient drie doelen:

- De woning wordt ontworpen in relatie tot zijn positie in de verkaveling. Hiermee worden zichtassen in het park vormgegeven, hoogteaccenten gemaakt, samenhang met de buurwoningen bereikt, entrees pregnant gestueerd en zo meer.
- Met de woning wordt ook de (inrichting van de) kavel mee in overweging genomen. Hierdoor ontstaan aan de tuin gerelateerde binnenruimtes, specifiek vormgegeven woningentrees en doordacht gepositioneerde balkons of dakterrassen. Ieder woningontwerp kent zo een doorwerking van de specifieke eigenschappen van de kavel.
- Potentiële kopers kunnen een kavel kiezen op basis het paspoort. In het kavelpaspoort wordt ook aangegeven of een kavel projectmatig, vrij of een architectuurkavel is. Deze verschillende soorten kavels zijn steeds gemixt zodat afwisseling in het straatbeeld wordt bereikt en iedere woning zich onderscheidt van zijn buurwoning.



Impressie rand van het park

N naast individuele eisen en wensen van de bewoners en de algemene kenmerken zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan, geeft het paspoort zo aanleiding het ontwerp te bekijken door de bijzonderheid van de plek als ontwerpingspunt op te voeren. Het kavelpaspoort biedt de betrokken woningontwerpers een leidraad om ontwerpingspunten te formuleren op basis van de eigenschappen van de plek. Tijdens de supervising zullen deze uitgangspunten een terugkerend onderwerp van discussie zijn.

