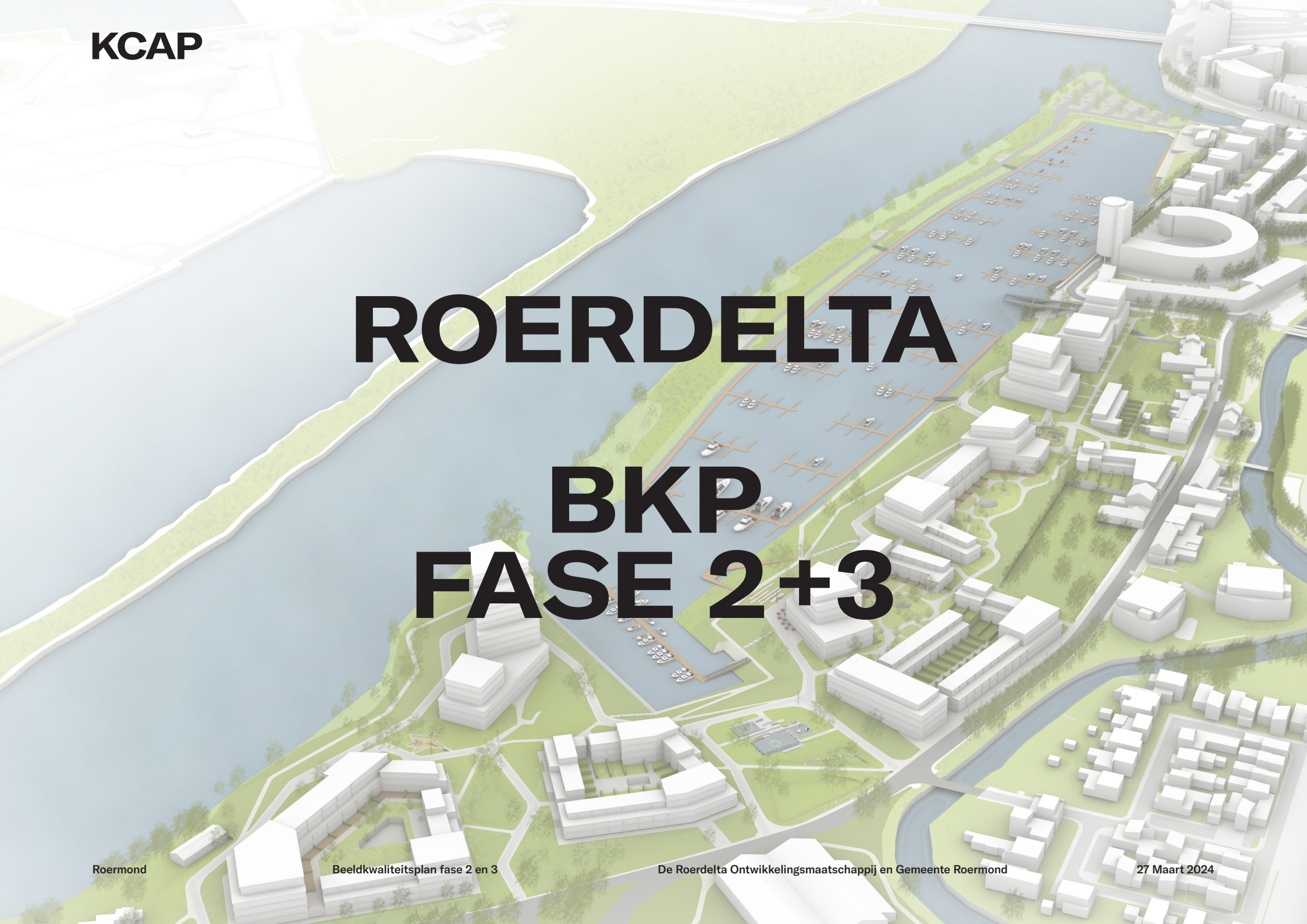
KCAP

ROERDELTA

BKP
FASE 2+3



Roermond | Beeldkwaliteitsplan fase 2 en 3 | De Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij en Gemeente Roermond | 27 Maart 2024

KCAP Rotterdam
Piekstraat 27
3071 EL Rotterdam
The Netherlands
+31 (0)10 7890 300
rotterdam@kcap.eu

Opdrachtgever
De Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij
Samenwerking tussen SDK Vastgoed en JPO
Gemeente Roermond

Projectgroep
KCAP Architects&Planners
Gemeente Roermond
De Roerdelta Ontwikkelingsmaatschappij

In samenwerking met
Waterschap Limburg

1. INTRODUCTIE 4
2. BEGELEIDING EN SUPERVISIE 5
3. DRAGERS VAN DE BEELDKWALITEIT 6
4. SAMENHANG 8
5. PARKLANDSCHAP 12
6. INDUSTRIEEL NAUTISCH KARAKTER 16
7. ADRESSEN 22
8. BUITENRUIMTE 24
9. GELEDING / COMPOSITIE 30
10. MATERIALISATIE PRINCIPES 40

1. INTRODUCTIE

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) is onlosmakelijk verbonden met het Stedenbouwkundig Plan Roerdelta fase 2 en 3 (KCAP, maart 2024). Het BKP stelt het kader voor de uitwerking van de architectuur van gebouwen en het karakter van het gebied.

De principes en ambities voor de uitwerking zijn geïllustreerd met diagrammen, referentiebeelden en tekeningen. Deze illustraties zijn bedoeld om te inspireren en te enthousiasmeren, maar ook om te sturen in de uitwerking en te oordelen bij toetsing van ruimtelijke voorstellen. Het BKP beschrijft welke algemene en specifieke ruimtelijke kwaliteiten worden nagestreefd.

In dit hoofdstuk worden als eerste de dragers van de beeldkwaliteit toegelicht; thema's die essentieel zijn voor dit plan. Daarna volgt een beschrijving en toelichting van de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. Deze dienen als leidraad voor verdere uitwerking voor ontwerpers.

In dit document worden referenties en diagrammen soms voorzien van rode en groene markeringen: De groene vinkjes markeren wat gewenst is. Een rood kruis geeft aan wat ongewenst is.

2. BEGELEIDING EN SUPERVISIE

Kwaliteitscontrole
Het BKP speelt een belangrijke rol bij de begeleiding van bouwinitiatieven door de Kwaliteitsbegeleider. Daarbij heeft het BKP niet alleen de formeel toetsende rol, maar is het BKP ook de basis om uit te dagen en te inspireren richting initiatiefnemers. Dit met de intentie om tot een zo goed mogelijke kwaliteit te komen. Het ambitiedeel van het BKP speelt hierbij een belangrijke rol.

Afwijkingen
Het BKP toont de hanteerbare voorwaarden voor de kwaliteitsborging, tenzij anders is vermeld of goed is onderbouwd.

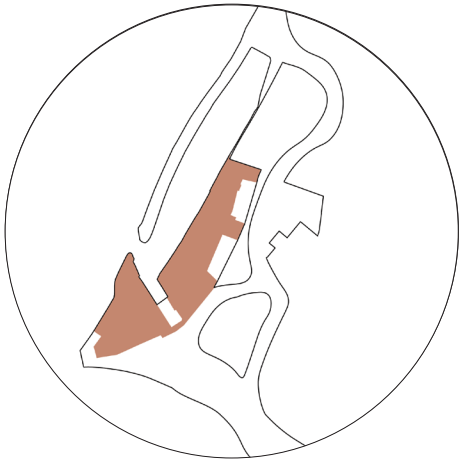
Selectiecriteria en selectie architecten

De volgende criteria zijn van belang voor de architectenselectie:
1. Ervaring met het maken van gebouwen in een stedelijke context;
2. Ervaring met het ontwerpen van gebouwen met hogere dichtheid, functie menging en parkeren;
3. Het maken van onderscheidende kwalitatief hoogwaardige architectuur;
4. Compleet en alzijdig kunnen ontwerpen;
5. Integraal ontwerp architectuur en buitenruimte;
6. Integraal ontwerp constructie, detail en materiaal;
7. Ervaring in het werken in teamverband met een kwaliteitsbegeleider.

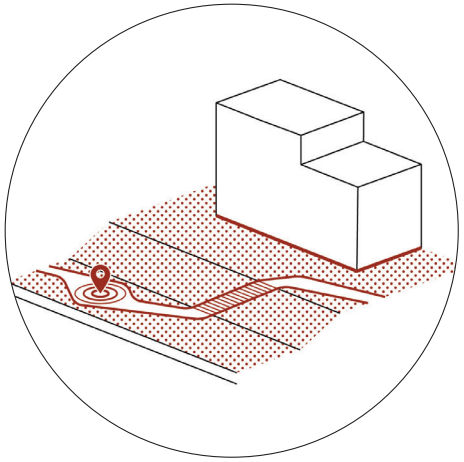
Om te komen tot een selectie zal er per -nog nader te bepalen- deelgebied een longlist met architecten worden samengesteld.
De ontwikkelende partijen zullen een opdracht verstrekken aan de verkozen architecten.

3. DRAGERS VAN DE BEELDKWALITEIT

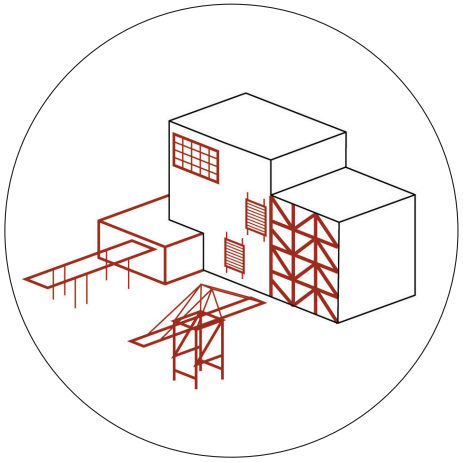
Het beeldkwaliteitsplan kenmerkt zich door zeven dragers. Deze thema's krijgen in het bijzonder aandacht en zijn essentieel om de beoogde kwaliteit en onderliggende ambities in het stedenbouwkundige plan waar te maken.



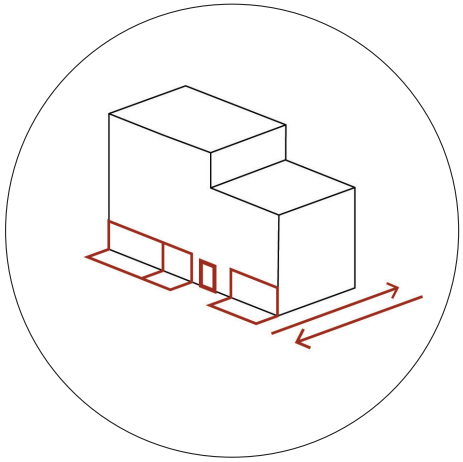
1. Samenhang



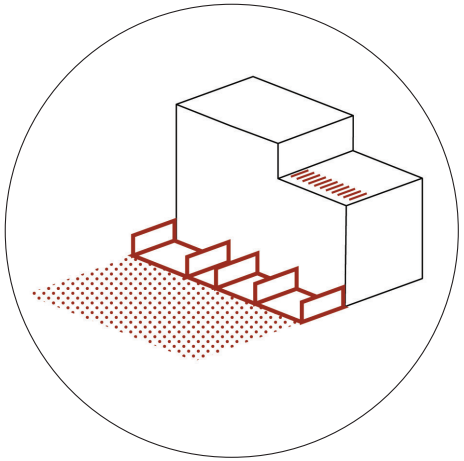
2. Parklandschap



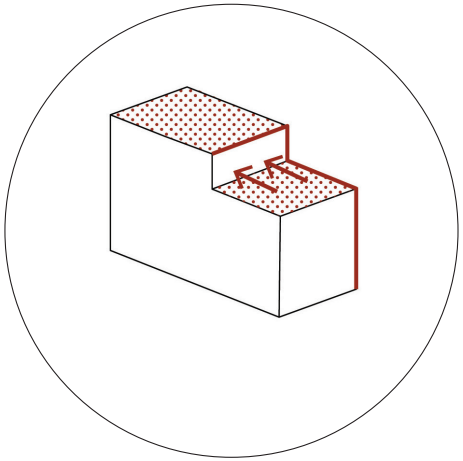
3. Industrieel / nautisch karakter



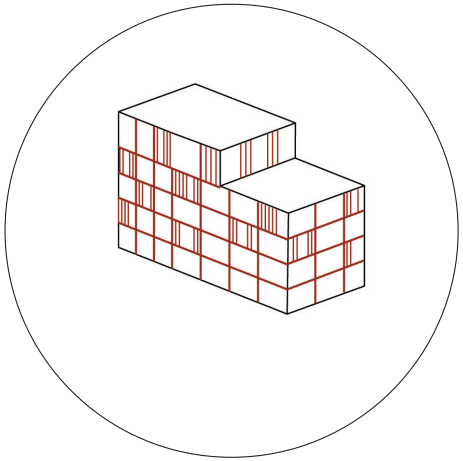
4. Adressen



5. Buitenruimte



6. Geleding en compositie



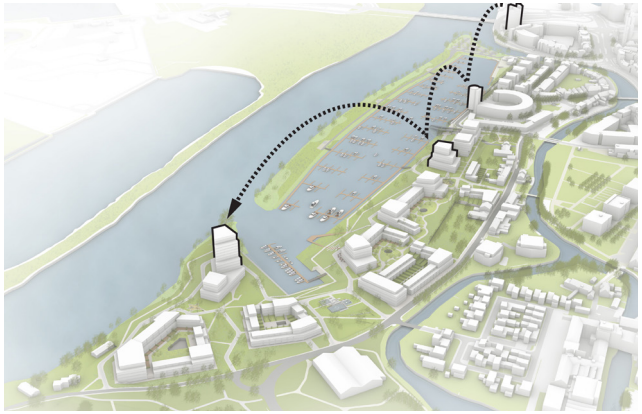
7. Materialisatie principes

4. SAMENHANG

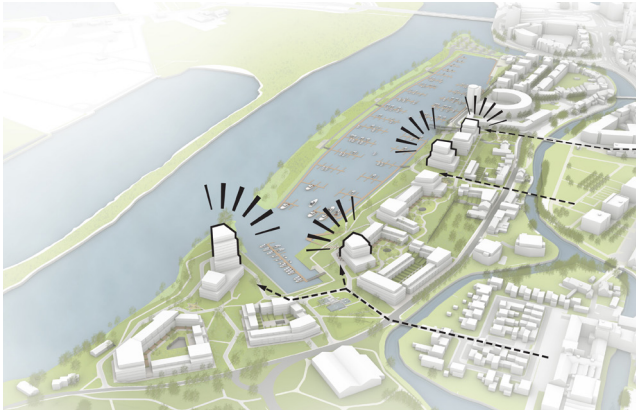
Het plan heeft een logische opbouw in de volumes. De twee hoogste accenten staan langs grote verbindende lijnen. Zij vormen accenten op schaal van de stad en zijn onderdeel van de accenten langs de Maas.
Het hoogste accent zal komen op de plek waar de Roer en Maas samenkomen en tegelijk aan het einde van een zichtlijn dwars door de stadshaven.

Er is altijd een trapsgewijze opbouw van de volumes. De opbouw van de hoogtes staat in relatie met zijn context. De accenten aan het park staan in het verlengde van de dwarsdoorsteken en zorgen voor een verankering van het plan met zijn omgeving.

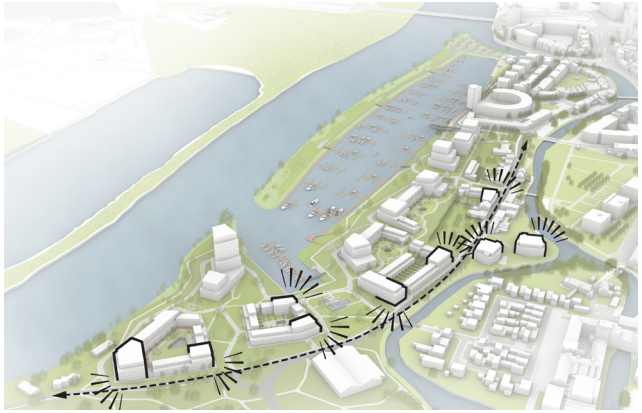
Langs de Voorstad St. Jacob is er in de huidige situatie een afwisselend beeld van bebouwing te vinden. Met de nieuwbouw worden hier nieuwe herkenbare volumes aan toegevoegd met een passende schaal. De hoekoplossingen vereisen veel aandacht en staan op belangrijke plekken.



1. Accent op schaal van de stad Roermond
Hoogteaccent op het maaseiland

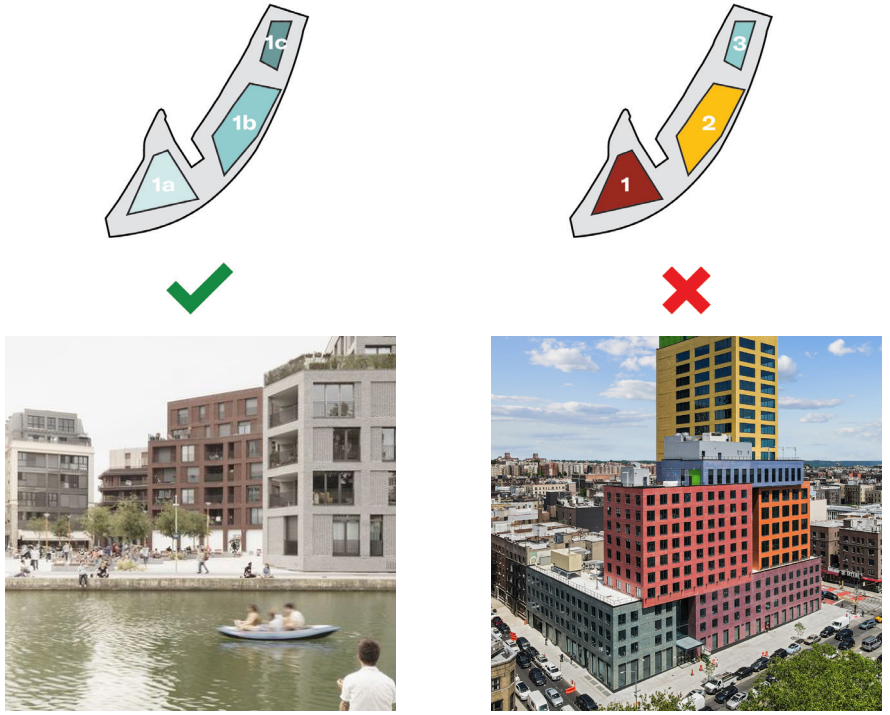


2. Accenten langs de dwarsverbindingen
Relatie met de directe context

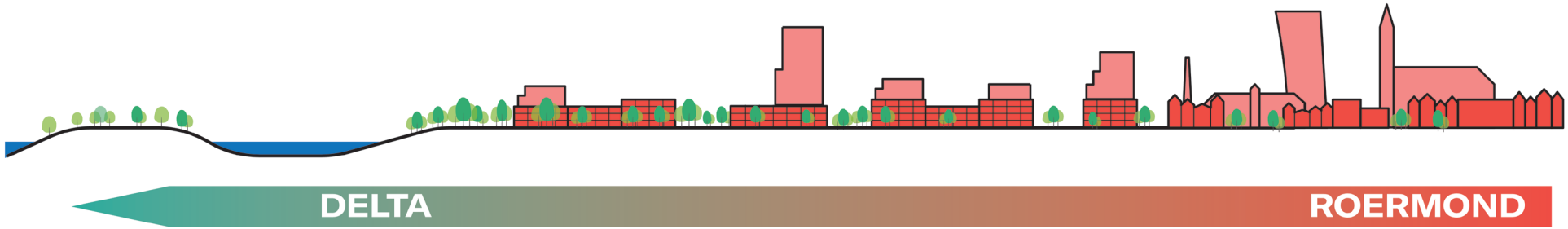


3. Accenten op de hoeken in relatie met de Voorstad St. Jacob

Roerdelta zal aanvoelen als 1 totaal plan en niet drie compleet verschillende deelgebieden. Er is één palet voor de gehele ontwikkeling die het geheel samenbrengt.
Dit geldt voor zowel de bebouwing als de uitstraling van het park.
De uitstraling in de architectuur bestaat uit een palet van warme kleuren en materialen. Baksteen, glas en staal vormen de basis voor de materialen. Aarde en zandkleurige tonen aangevuld met witte en lichte kleuren vormen het kleurenpalet.
De materialen voor de openbare en collectieve ruimtes zijn natuurlijk en duurzaam met een verbinding met de rijke geschiedenis van de site; hout, baksteen, beton, staal. Het park heeft een uniform materialisatieconcept dat alles samenbrengt, terwijl elk binnengebied van de karakterzones zijn eigen palet aan materialen krijgt, geïnspireerd door de positie van elke zone op het terrein.

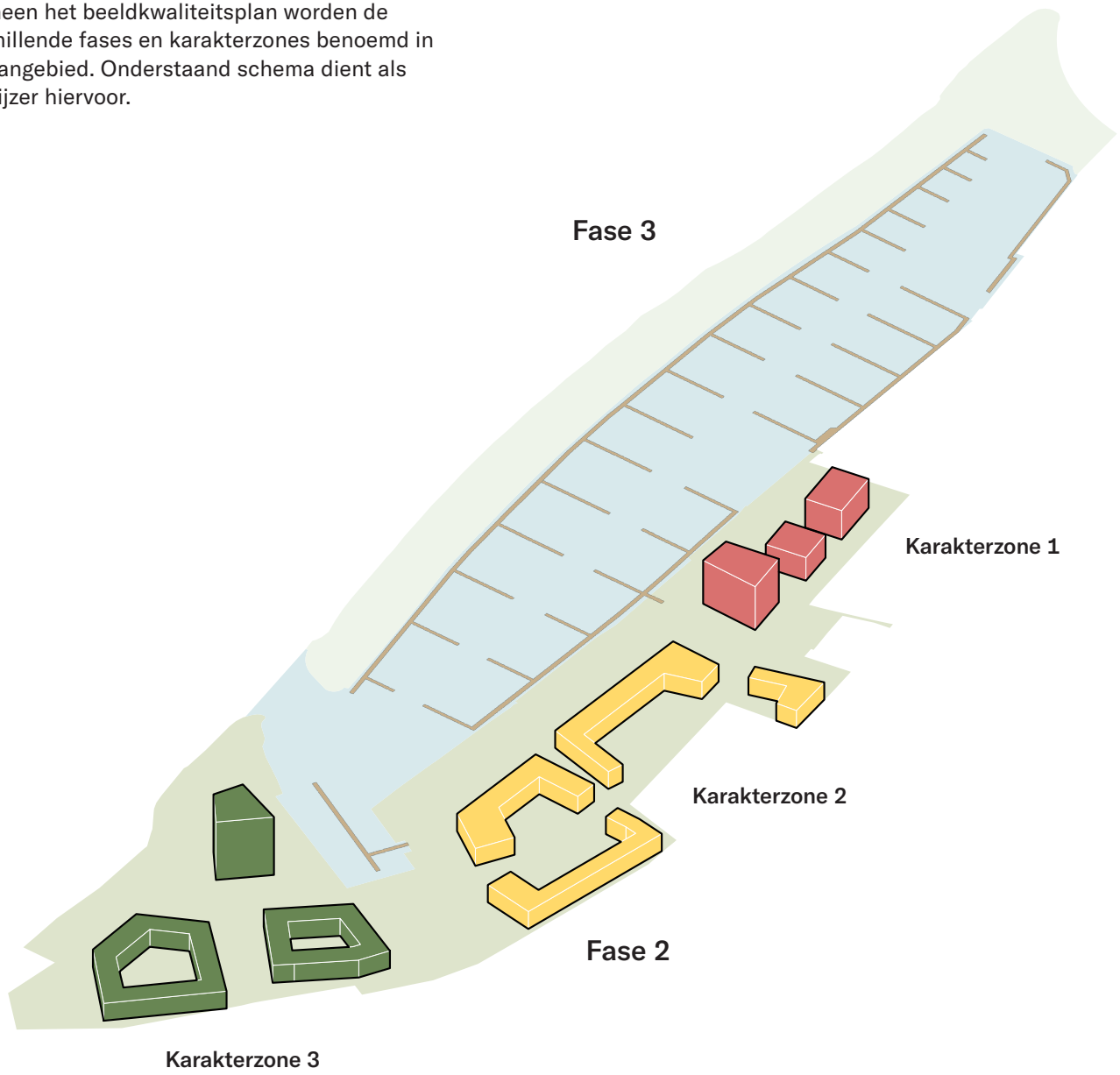


Roerdelta als 1 totaal plan met karaktergebieden in plaats van verschillende fases en verschillende uistralingen



4. SAMENHANG

Doorheen het beeldkwaliteitsplan worden de verschillende fases en karakterzones benoemd in het plangebied. Onderstaand schema dient als leeswijzer hiervoor.



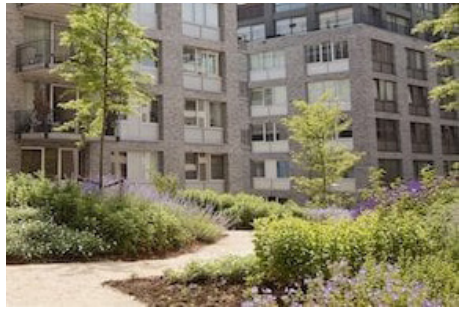
De 3 karaktergebieden tezamen vormen 1 geheel. Een herkenbaar Roerdelta. De drie karakterzones zullen onderling wel verschillen mogen tonen. Dit door onder andere de exacte programmering, hergebruik van bestaande objecten en variatie in omgang met de openbare ruimte. De referenties tonen mogelijke sferen hiervan.





Referenties ambitie en sfeer karakter zone 1





Referenties ambitie en sfeer karakter zone 2

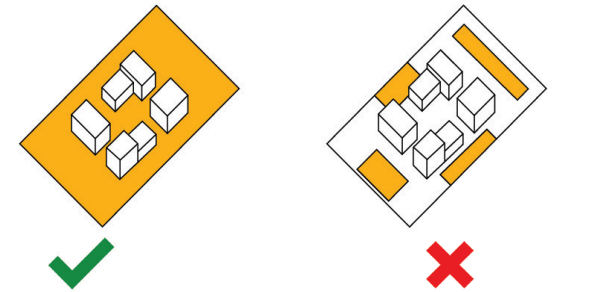




Referenties ambitie en sfeer karakter zone 3

5. PARKLANDSCHAP

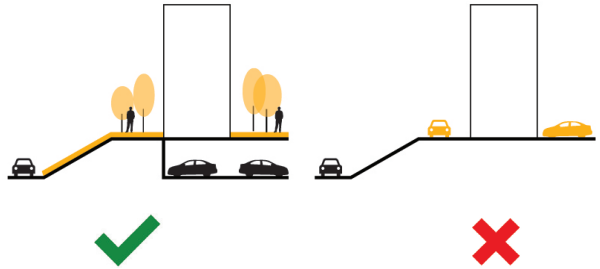
Blokken staan in het groen





In het park komt het groen zoveel mogelijk tot aan de gevel. Verharding anders dan private buitenruimtes en beperkte stoepen voor de gebouwen zijn dan ook niet gewenst.

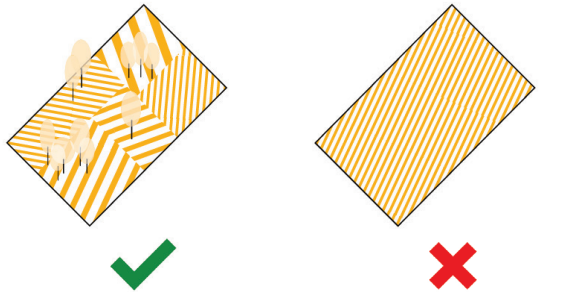
Autovrije openbare & collectieve ruimtes





Het park en de binnengebieden van de blokken zijn autovrij. Er mag geen regulier verkeer (behoudens hulpdiensten, verhuiswagens, onderhoud etc.) doorheen om het park vriendelijk en gastvrij te houden voor voetgangers en fietsers.

Bomen en beplanting





Naast voldoende gazons voor multifunctioneel gebruik komt er een divers palet aan beplanting met natuurwaarde; struweel en oeverbeplanting, bloem- en kruidenrijk grasland en een groot aantal boomsoorten.

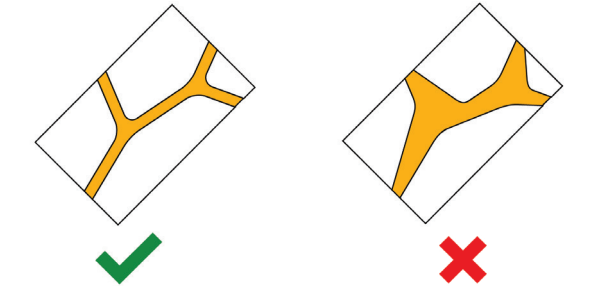
Hoogteverschillen





De hoogteverschillen in het gebied worden zoveel mogelijk geleidelijk overbrugt middels groene taluds. Deze taluds zijn standaard 1:3, een enkele keer steiler. Paden worden waar mogelijk aangelegd in flauwe hellingen van 4% of minder waardoor het park goed bereikbaar wordt, ook voor minder validen. Er komen geen harde en hoge kadewanden en/of muren.

Verharding

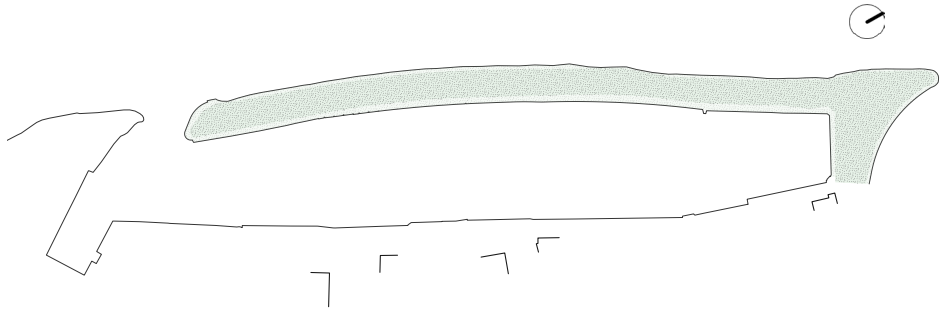




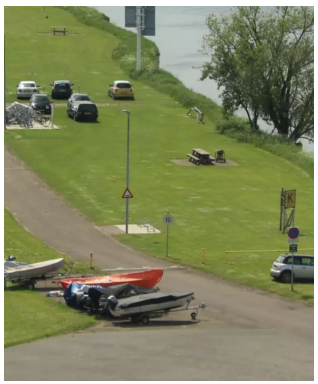
De hoeveelheid verharding wordt beperkt. Het park wordt zo groen mogelijk, beplanting loopt van gevel tot gevel. Er komt een helder onderscheid tussen hoofdroutes en secundaire routes. Het aantal verschillende verhardingen wordt geminimaliseerd om de leesbaarheid en bruikbaarheid van het park te borgen.

5. PARKLANDSCHAP

Groene landtong, zo min mogelijk verharding

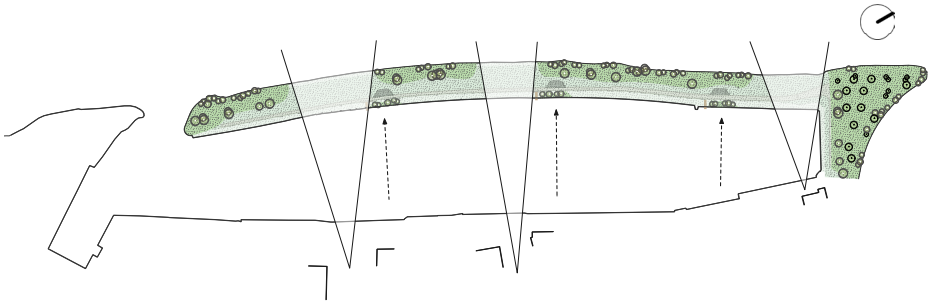


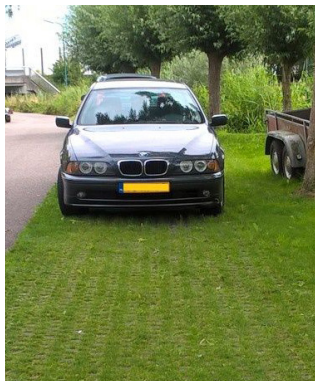




De landtong wordt groen met zo min mogelijk verharding. Er komen groene oeverbeplanting en struwelen langs de randen van de rivier, mits dit geen opstuwend effect heeft van de Maas bij hoogwater. Een drietal onderbrekingen van de begroeiing op strategische plekken zorgen voor doorzichten tussen de Maas en fase 2. Er worden geen grote bomen geplant in verband met stroming van de rivier. Struweel en oeverbeplanting blijft transparant, geen volledig dicht gegroeide bossages. De randen / oevers rondom de stadshaven worden zo groen mogelijk ingericht. Het is dan ook niet toegestaan om in deze stadshaven voor langere tijd boten en/of trailers te stallen op de wal.

Laad en los zones

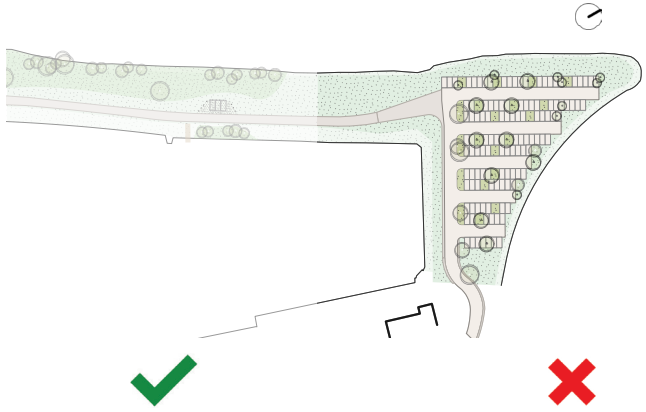


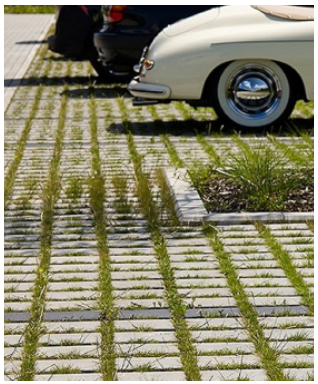


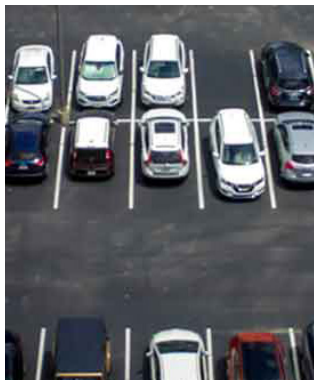


(Tijdelijk) parkeren op de landtong is niet toegestaan. De bestaande asfaltweg op de landtong blijft gehandhaafd. Op 3 laad- en loszones (kiss and ride) bij de locatie van de 3 loopbruggen kan je tijdelijk parkeren (max 15 min.) Dit kan op compacte laad- en los zones van met ruimte voor maximaal 3 auto's langs de bestaande weg op de landtong. Deze zones worden uitgevoerd op grasverharding om grote verharde oppervlaktes te voorkomen en infiltratie van hemelwater mogelijk te maken.

Parkeren landtong



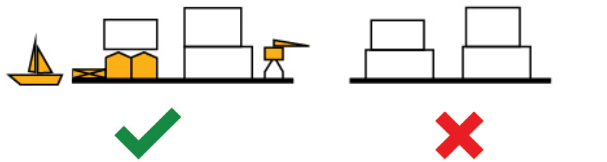




Op kop van de landtong bevinden zich de parkeerplekken voor de havengebruikers. Hierbij is een landschappelijke integratie en mitigatie van de aanblik van geparkeerde auto's van belang. Verharding is enkel toegestaan als grasbetonverharding, grote geasfalteerde vlakken moeten voorkomen worden. Groene onderbrekingen tussen de parkeerplaatsen zijn wenselijk.
In een later stadium wordt onderzocht of de bestaande bootheling behouden kan blijven. Het introduceren van laadplekken voor electrische auto's wordt later onderzocht in relatie tot de overstroombaarheid.

6. INDUSTRIEEL NAUTISCH KARAKTER

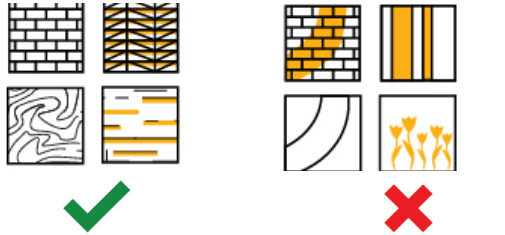
Objecten





Het streven is om zoveel mogelijk bestaande nautische constructies en elementen op het terrein te behouden voor het nautische karakter van Roerdelta fase 2.

Materialen Fase 2





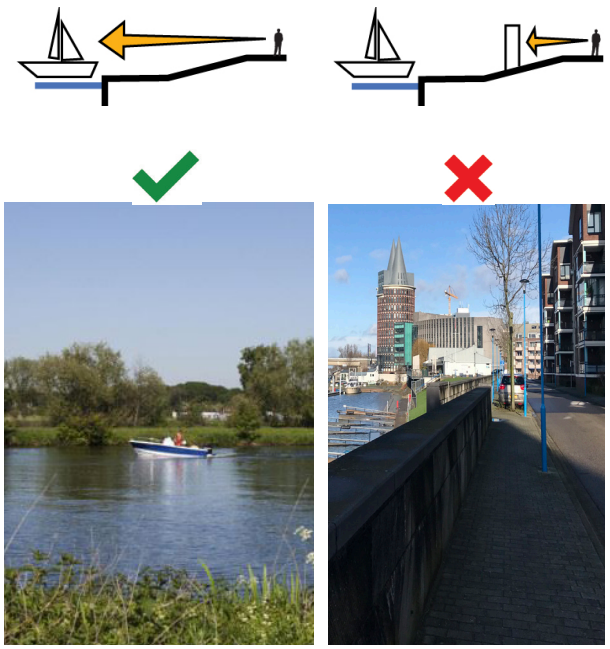
Voor alle opstallen dienen natuurlijke materialen te worden toegepast. Een robuuste en eenduidige materialisering en strakke detaillering is startpunt voor de architectuur van het Roerdelta Fase 2. De natuurlijke verschijningsvorm van het materiaal (geen kunstof platen, gekleurde of bedrukte elementen op gevels) staat centraal en word zo veel als mogelijk in tact gelaten.

Materialen en kleuren Fase 3



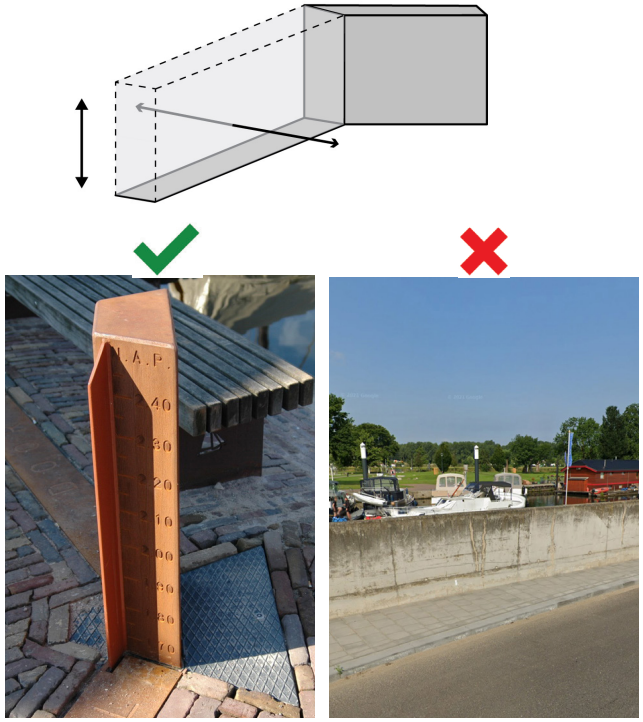
Voor de materialisering in Fase 3 wordt het gebruik van hout gestimuleerd. Dit om het versterken van de duurzaamheid, vandalisme proof maken van de stadshaven en het mooier ouder worden van de materialen. Vergelijkbare hoogwaardige materialen zijn ook mogelijk.
Voor het kleurenpalet is het een palet van grijs, bruin en lichte tinten als beige. Als uitspringende kleur is kleur RAL 7031 toestaan.

Vistas



Het is belangrijk om de vergezichten naar de stadshaven en de waterkant open te houden. Losse objecten in de buitenruimte maken onderdeel uit van het inrichtingsplan voor de buitenruimte.

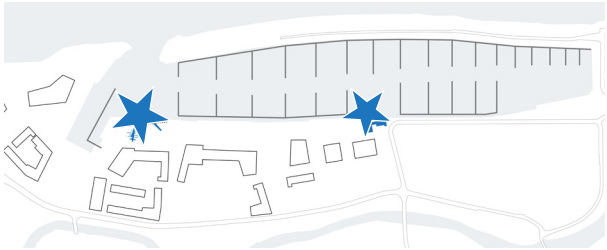
Flexibele waterkering

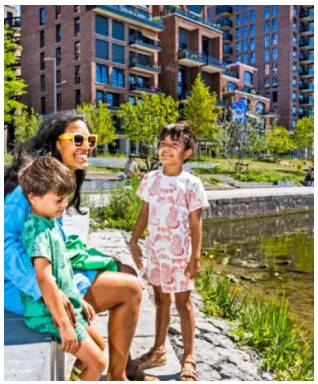


Ter hoogte van de Ster/ Maasboulevard komt een flexibele waterkering. Om de relatie tussen land en water zoveel mogelijk open te houden is het van belang om de waterkering hier zoveel mogelijk uit het zicht te ontrekken. De waterkering wordt deels verholen in de het taldu van de dijk in zone 1 en in het straatwerk waardoor de kering bij laagwater geen zicht blokkeert. Een permanente muur of andere constructie die het zicht belemmerd is niet gewenst. De waterkering is bij voorkeur zelfsluitend.

6. INDUSTRIEEL NAUTISCH KARAKTER

Publiek waterfront

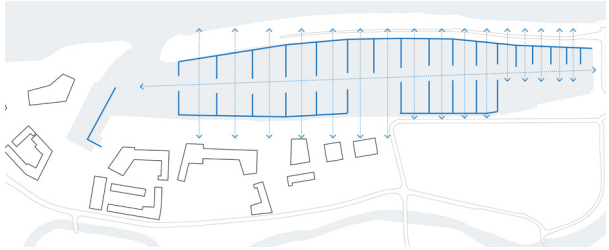




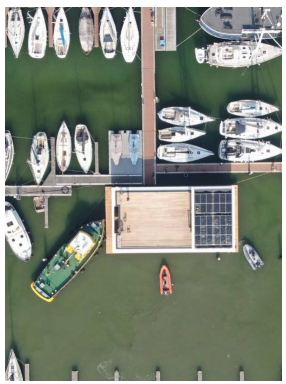


De hoofdopzet van de indeling van de steigers voor ligplaatsen in de vernieuwde stadshaven bestaat uit een serie steigers aan de noordzijde en een 3-tal steigergroepen aan de zuidzijde. Bij de Ster/ Maasboulveard en ter hoogte van de hoek Steelhaven komen geen ligplaatsen om op deze twee plekken publiek waterfront te creëren en een afwisselend beeld van steigers met boten en open water. Binnen deze hoofdopzet zijn variaties op detailniveau mogelijk. De steigers in de stadshaven worden niet publiek toegankelijk.

Uitlijnen steigers

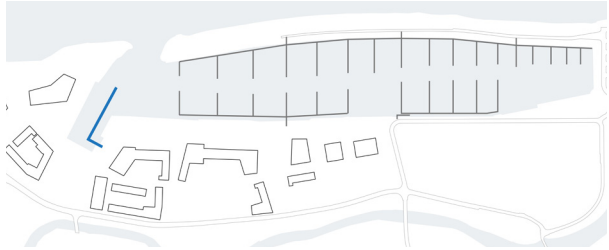






De dwarssteigers aan de noordzijde en aan de zuidzijde worden uitgelijnd, om zo maximaal doorzichten te creëren richting tussen de Maas en fase 2. Daarnaast komt tussen de noord zijde en de zuidzijde een doorvaarroute van 20 meter.

Steelhaven voor sloepen

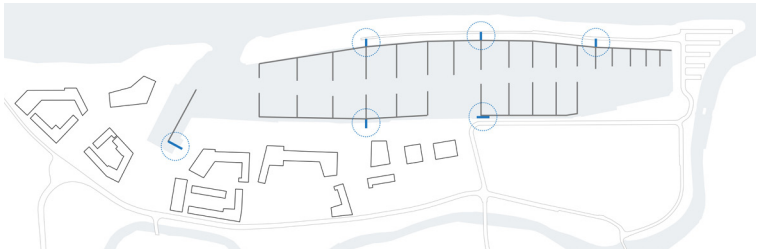






In de Steelhaven zijn er enkel sloepen en vergelijkbare kleine boten toegestaan. Andere (grotere) boten zullen elders in de haven een plek moeten vinden.

Loopbruggen

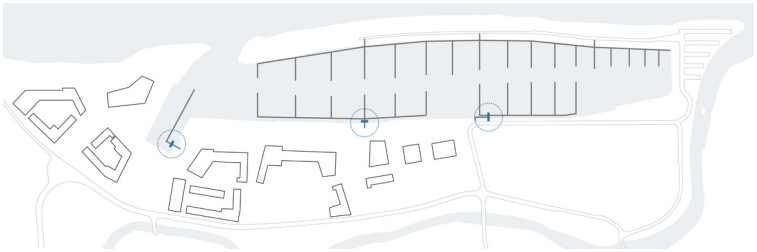






Toegankelijkheid van de stadshaven, ook bij hoogwater, is van belang. Zes loopbruggen voorzien vele mogelijkheden om de steigers te bereiken. Niet allen voor de havengebruikers maar ook nooddiensten. De loopbruggen aan de zuidzijde zorgen ervoor dat het mogelijk wordt om de stadshaven bij hoogwater op drie plkken te kunnen bereiken, tot een hoogte van +20.23 NAP. De loopbruggen richting de steigers hebben een minimale ruimtelijke impact op de waterbeleving in de stadshaven. De loopbruggen krijgen eentransparantie met een hoogte tot maximaal 1.2m. Hoge balustrades en/of opvallende design bruggen zijn niet gewenst. De loopbruggen aan weerszijde van de stadshaven worden ontworpen als een familie, gelijk in ontwerp. Het brugontwerp zou bijvoorbeeld industrieel kunnen zijn refererend aan het bijvoorbeeld de voormalige Maasbrug of de huidige brug naar de ECI.

Poorten



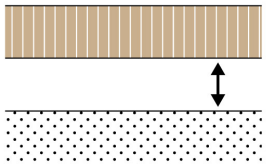




De steigers worden afgesloten middels maximaal 3 poorten op de loopbruggen aan de zuidzijde. Aan de noordzijde zijn geen poorten nodig omdat de gehele landtong niet openbaar toegankelijk wordt. De poorten zullen transparant en minimaal vormgegeven worden. Ze mogen geen grote ruimtelijk impact krijgen. Hekken zijn niet welkom in de stadshaven. Aandachtspunt hierbij is het bieden van voldoende security aan booteigenaren.

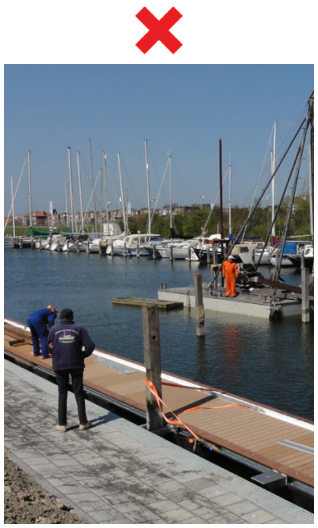
6. INDUSTRIEEL NAUTISCH KARAKTER

Afstand steiger tot land



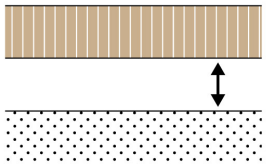
min. 2m afstand



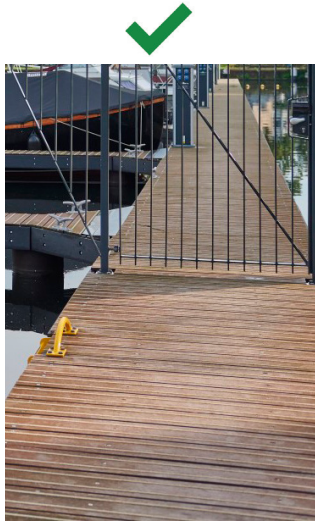


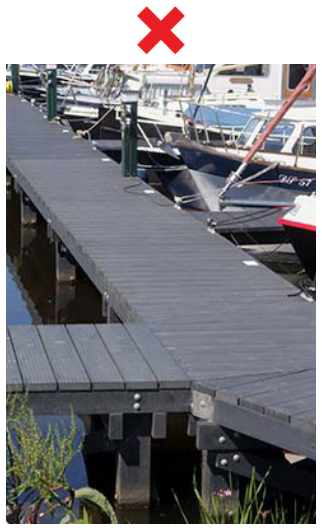
De steigers vereisen een minimale afstand van 2 meter van de kade of oever.

Uitstraling steigers



maximaal 2m breed





De steigers worden maximaal 2 breed en krijgen een houten uitstraling of vergelijkbaar hoogwaardig alternatief met een natuurlijke kleur die past bij het park. Ook de vingerpieren krijgen een houten uitstraling en zijn smaller, maximaal 1m breed. De steigers kunnen worden voorzien van lage verticale elementen zoals een opstaande rand of een bollard maar krijgen geen hoge verticale elementen die eventueel het zicht op het water zouden kunnen verstoren.

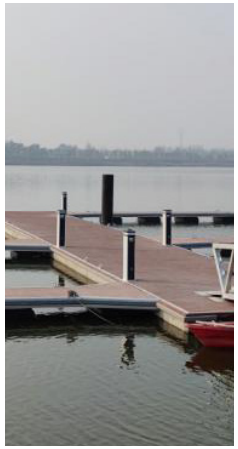
Objecten

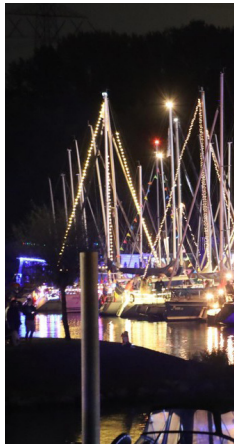




In en langs de stadshaven moet worden voorkomen dat er aanvullende afleidende objecten worden geplaatst. Als er technische voorzieningen of andere objecten nodig zijn worden ze zorgvuldig ingepast en krijgen ze een schaal en uitstraling die passend is bij het nautische en industriele karakter van dit gebied. Alleen noodzakelijke verticale elementen zijn toegestaan, de impact hiervan wordt zoveel mogelijk beperkt. Felle signaalkleuren voor technische objecten zijn niet toegestaan.
Er wordt in een later stadium onderzocht of de vuilwaterpomp op de huidige plaats kan blijven.

Verlichting

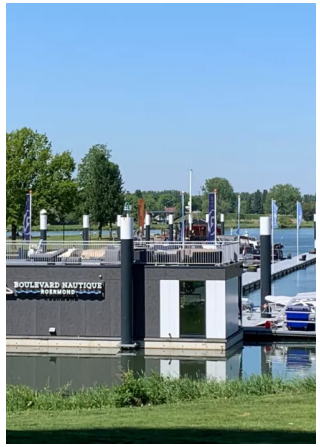




In de stadshaven is veiligheid erg belangrijk. Een goed verlichtingsplan kan hier aan bijdragen. Steigers worden niet verlicht met masten maar met lagere bollards of vloerverlichting. Onnodig opvallende verlichting niet gewenst. Bij het opstellen van het verlichtingsplan wordt rekening gehouden met de overstroombaarheid van de stadshaven, aansluitingen dienen hoogwatervrij te zijn.

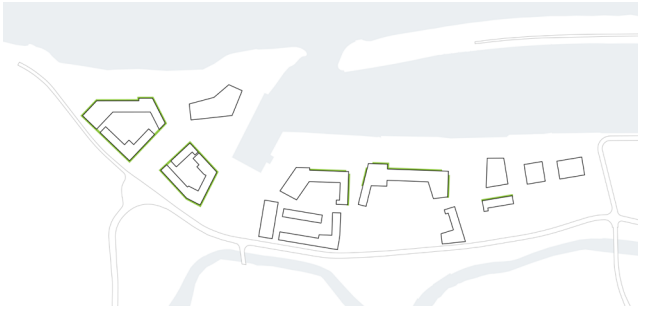
Drijvende voorzieningen



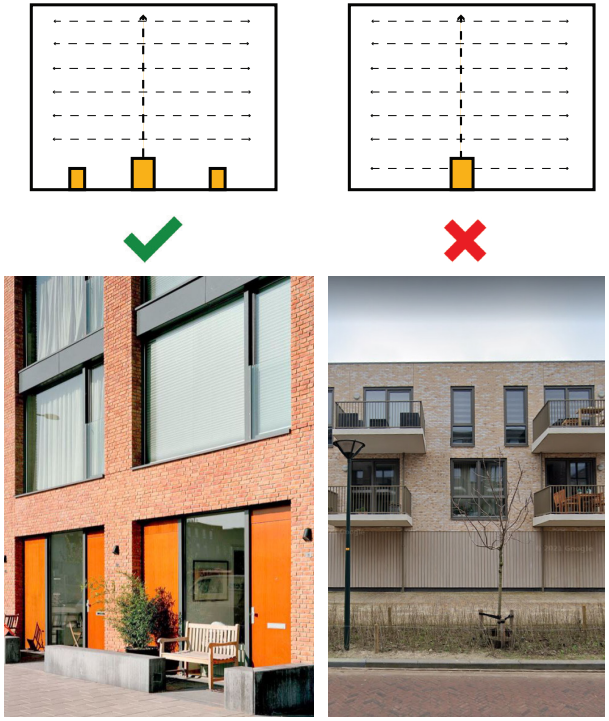


Goede sanitaire voorzieningen op loopafstand zijn belangrijk in een stadshaven. De voorkeur heeft om de benodigde sanitaire voorzieningen op te lossen in de bestaande bebouwing danwel in de nieuwe bebouwing in fase 2. Drijvende voorzieningen zijn alleen toegestaan op voorwaarden dat het indelingsprincipe van de haven intact blijft, kleinschalig en ondergeschikt.

7. ADRESSEN

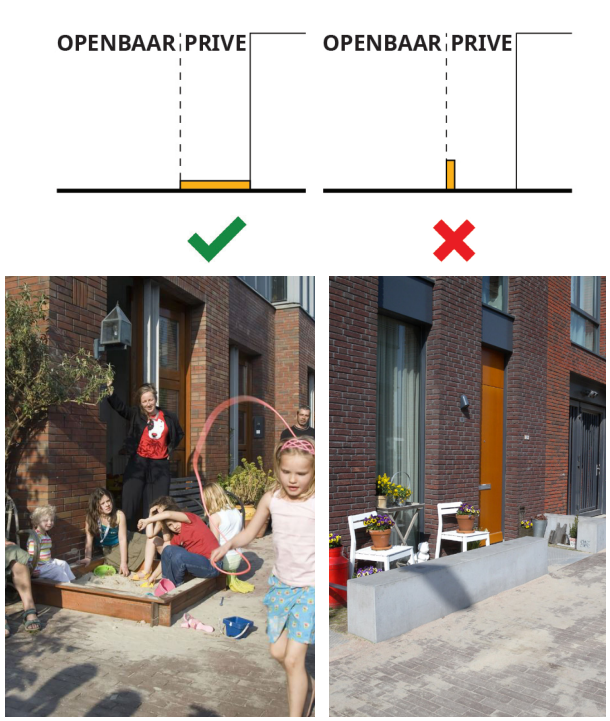


Entree woningen

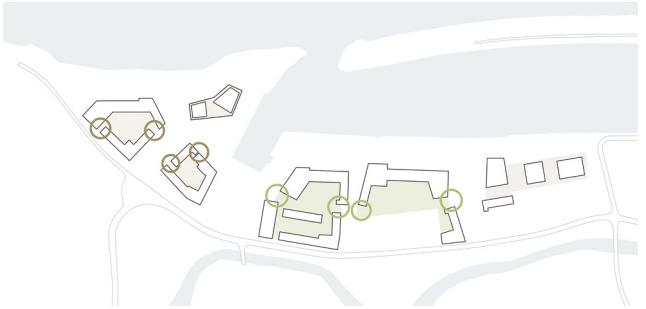


Grondgebonden appartementen zijn ook ‘echt’ grondgebonden en toegankelijk vanaf openbare ruimte en buitenruimte op beganegrond, vermijd gesloten plinten op maaiveld.
Woningen in een appartementengebouw grenzend aan het maaiveld hebben bij voorkeur een individuele entree.

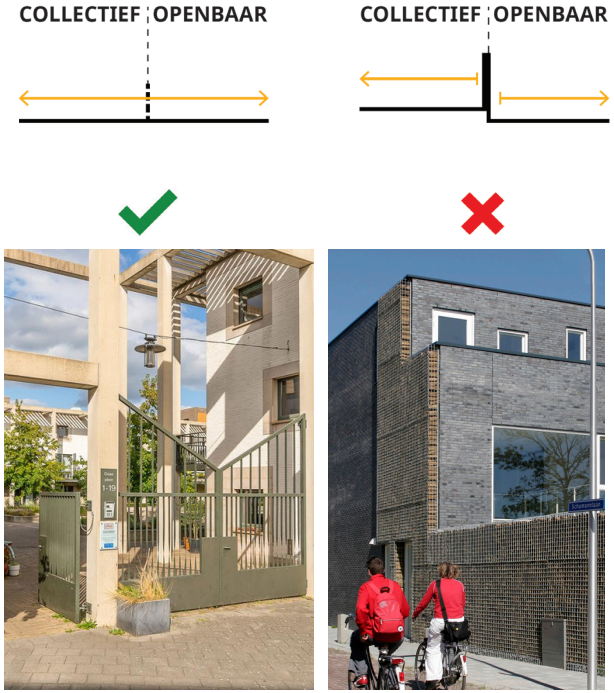
Stoeptuinen



Om actieve bewoning aan de straat te realiseren wordt aan de parkzijde een stoeptuin geïntroduceerd. De stoeptuinen moeten gelijkvloers aansluiten op de woning. Aan de voorzijde van de woningen zijn hekwerken of andere afscheidingen zijn niet welkom in Roerdelta.



Overgang binnengebieden

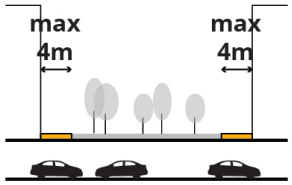


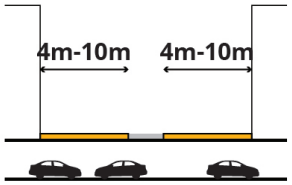
De overgangen naar de binnengebieden worden mee ontworpen op de schaal van een blok en worden zoveel mogelijk gelijkvloers.
In Zone 1 mogen geen hekwerken worden geplaatst
In Zone 2 mogen hekwerken niet hoger worden dan 1,2 meter. Deze zijn altijd transparant van aard.
In Zone 3 mogen hekwerken niet hoger worden dan 2 meter. Deze zijn altijd transparant van aard.

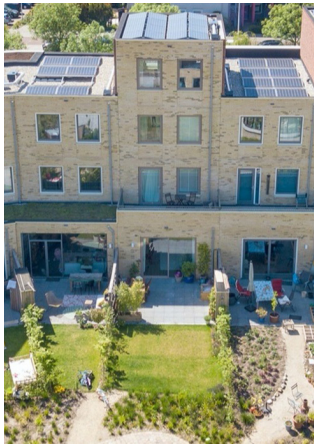
8. BUITENRUIMTE



Prive tuinen/terrassen



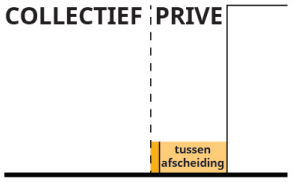






In de hoven met een collectief karakter komen er enkel compacte, kleine tuinen of terrassen op de begane grond om de oppervlakte van de collectieve buitenruimte te maximaliseren.

Afscheidingen (collectief/prive)



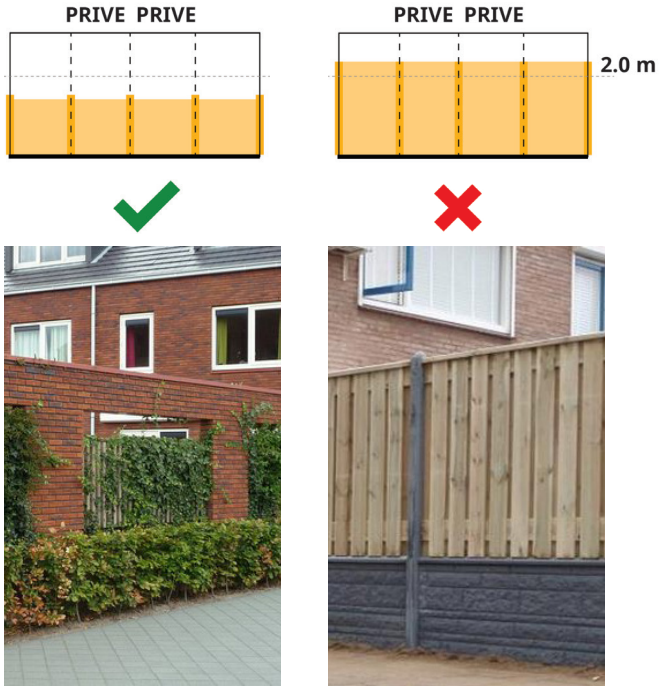




Afscheidingen tussen privétuinen en collectieve hoven zijn niet toegestaan. De afscheidingen tussen tuinen en terrassen moeten altijd groen zijn, bv. hagen.



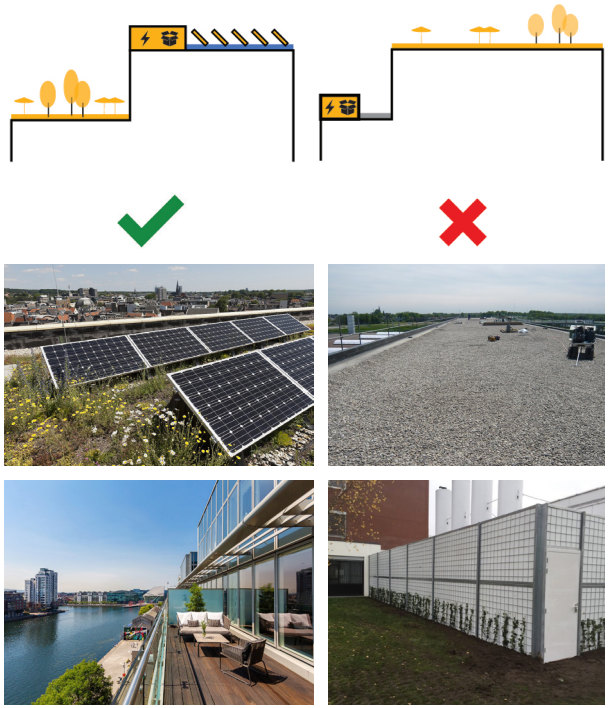
Afscheidingen (prive/prive)



Afscheidingen tussen privé en privé buitenruimten worden mee ontworpen op de schaal van een blok. Deze afscheidingen zijn niet hoger dan 2m.

8. BUITENRUIMTE

Dakterrassen



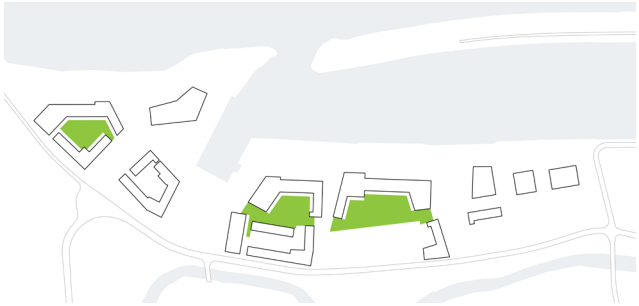
De daken/setbacks waar een volume aan grenst worden zoveel mogelijk gebruikt als prive buitenruimte. De hoogste daken worden functioneel ingericht met bv. zonnpanelen, installaties, waterberging of groene daken met natuurwaarde.

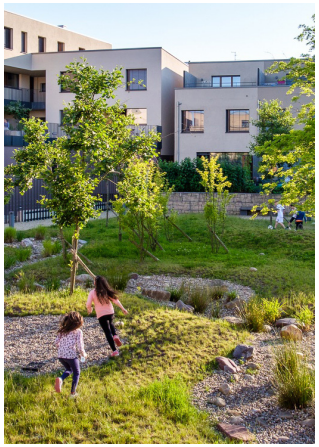
Groene daken en verticaal groen

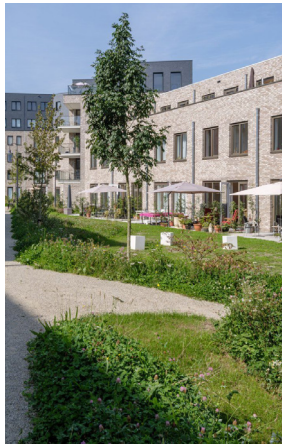


In Roerdelta wordt er gestimuleerd dat de daken die niet worden gebruikt voor PV-panelen een groen dak worden. Bijvoorbeeld de terrassen zijn hier voor geschikt.
Verdere vergroening in en op de bebouwing komt door verticaal groen. Toepassen van groene klim- en hangplanten worden gestimuleerd.

Inrichting binnenhoven

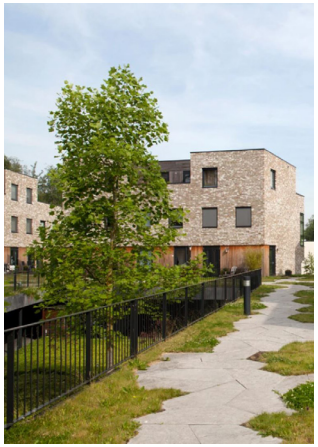






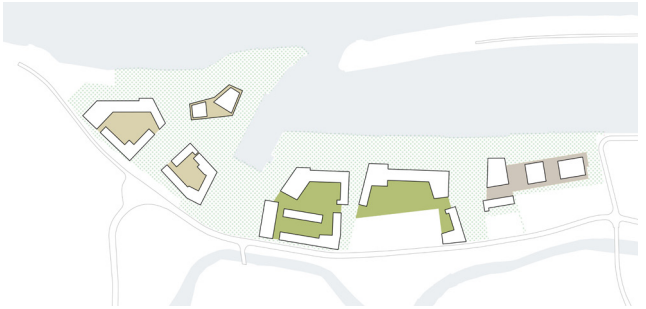
De groene collectieve ruimten zijn gesitueerd boven de stallingsgarages. Uitgangspunt is functionaliteit en een groene uitstraling. Dit ten behoeve van de leefbaarheid van de woningen.
De exacte uitstraling verschilt per karakterzone.

Ventilatie garages

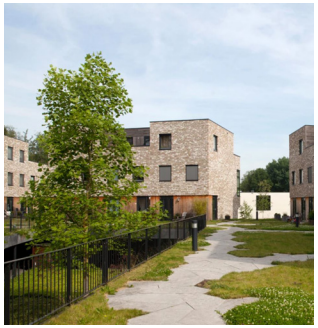


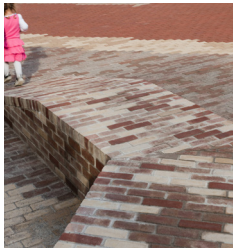
De exacte uitgangspunten voor de ventilatie van de stallingsgarages zal nog bepaald moeten worden.

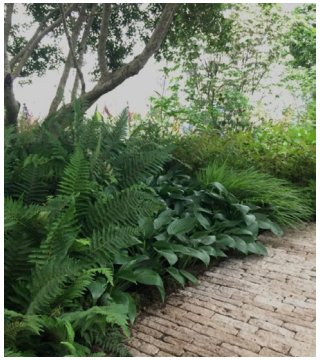
8. BUITENRUIMTE
MATERIALISATIE BINNENGEBIED

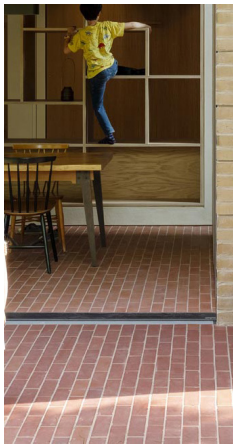


Binnengebied karakterzone 3





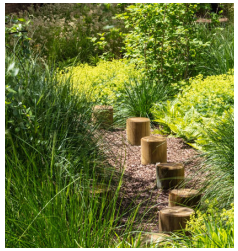




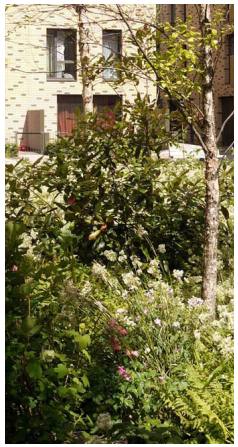
Groene sfeer met klinkers, houten terrassen en beton meubilair

Binnengebied karakterzone 2









Informele sfeer met halfverharding pad, houten terrassen en houten meubilair

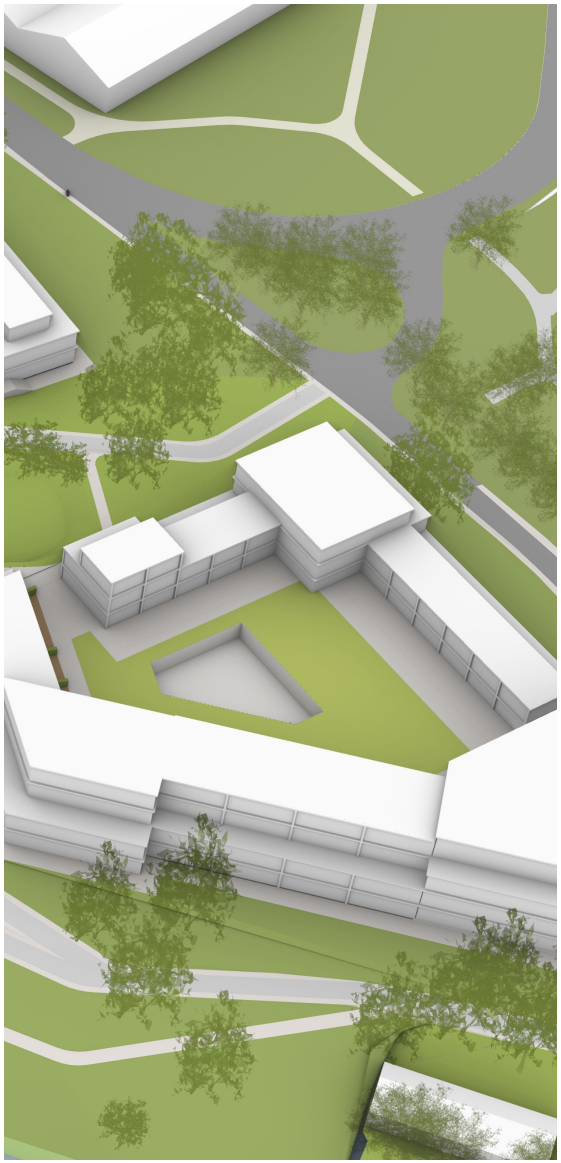
Binnengebied karakterzone 1



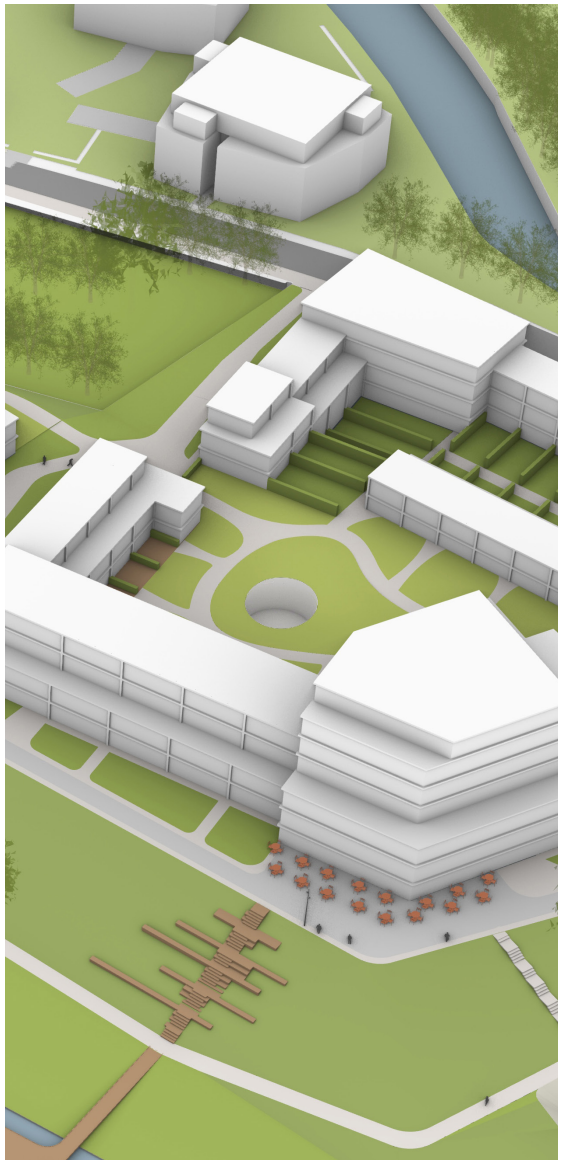




Nautische sfeer met beton verharding met stalen strips en meubilair van gegalvaniseerd steel en beton



Binnengebied karakterzone 3



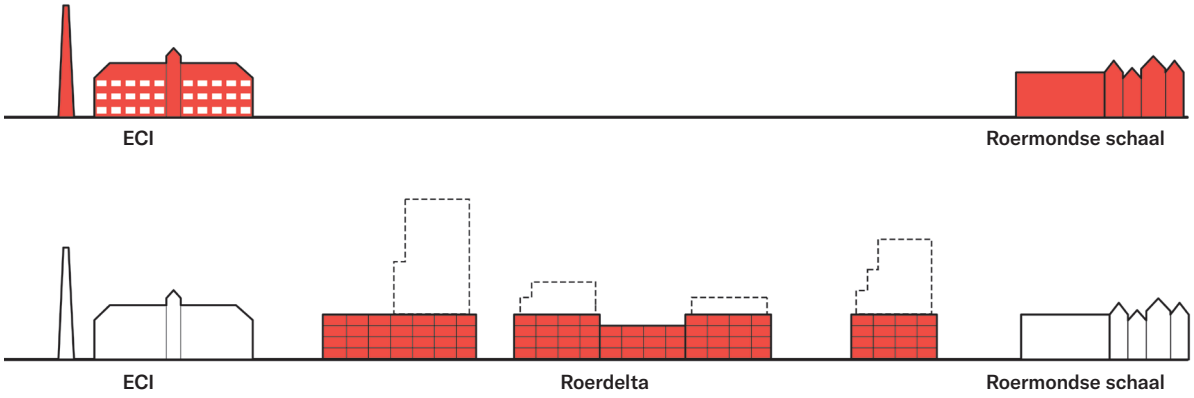
Binnengebied karakterzone 2



Binnengebied karakterzone 1

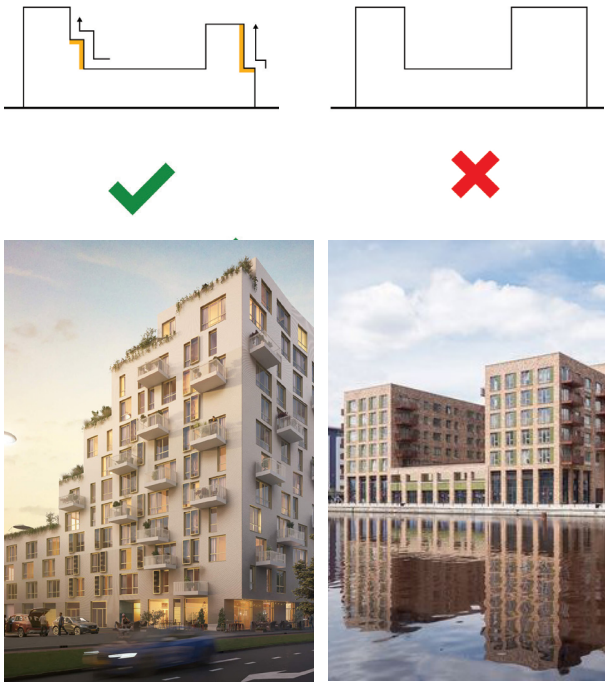
De openingen voor ventilatie in bovenstaande impressies van de stallingsgarages zijn ter indicatie, worden in een later stadium verder uitgewerkt.

9. GELEDING / COMPOSITIE
MENSELIJKE MAAT



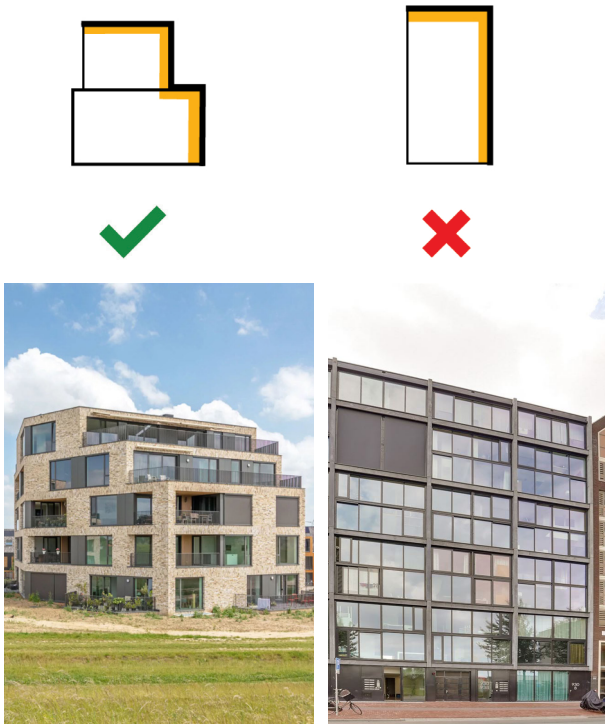
Roerdelta zal zich in maat en schaal verhouden tot zijn omgeving. De hoogtes vanuit het centrum van 4 a 5 lagen bieden enerzijds inspiratie net als industriele complexen als het ECI. Te zamen vormen ze een herkenbare laag voor Roerdelta, de Roermondse laag. Boven deze Roermondse laag zullen de volumes terug worden gelegd wat zorgt voor terrassen en setbacks. Dit versterkt de menselijke laag en de leesbaarheid van het plan. Het terugleggen van de volumes zorgen tevens voor ruimte voor groene terrassen op hoogte en voorkomt windhinder.
De uitgangspunten zijn voor de volumes, voor het materiaal en kleurgebruik zal er geen groot onderscheid moeten komen tussen de basislaag en de terugliggende volumes erboven.

Trapsgewijze en gevarieerde accenten



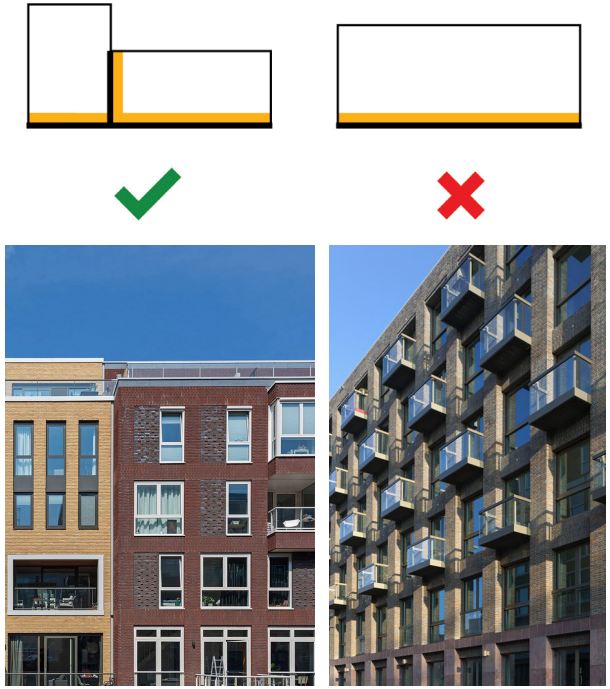
De hoogteaccenten in het plan zullen onderling van elkaar verschillen in hoogte. Er moet worden voorkomen dat er een wand langs de rivier ontstaat van identieke blokken. Hierdoor ontstaat een gevarieerd waterfront en entree van de stad Roermond.

Setbacks



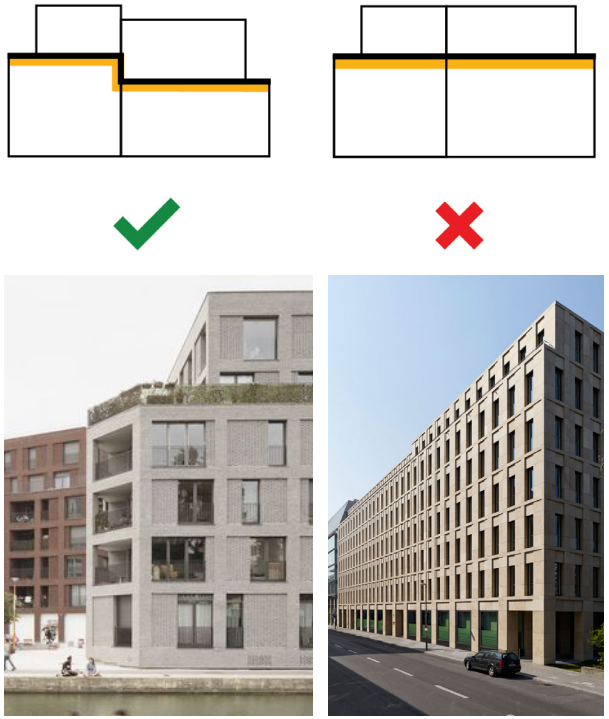
In hoge gebouwen worden setbacks aangebracht om massieve gevels te vermijden en een menselijke schaal in de buurt te creëren.

Leesbaarheid



De leesbaarheid van de gebouwen is een belangrijk principe bij composiet/geleding. Vermijd lange superblokken. Verzeker de leesbaarheid van de gebouwen door diversiteit in hoogtes, constructies en gevels.

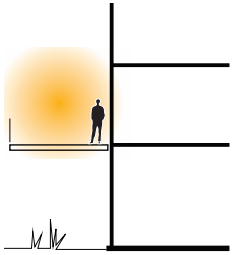
Geleding

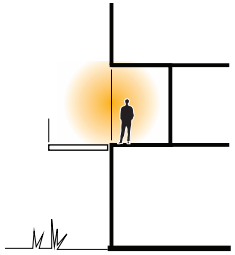


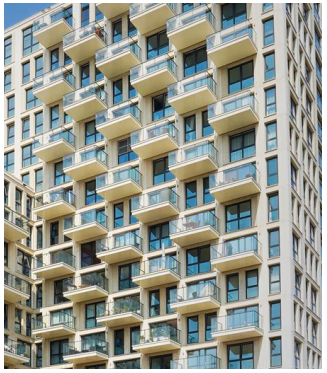
Om de menselijke maat in de buurt te waarborgen, is het belangrijk om een speelse setback structuur te creëren tussen aangrenzende gebouwen. Vermijd lange doorlopende plinten.

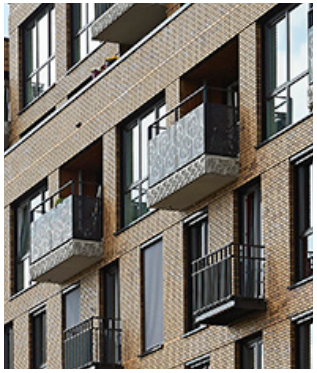
9. GELEDING / COMPOSITIE
BUITENRUIMTES

Karakterzone 3



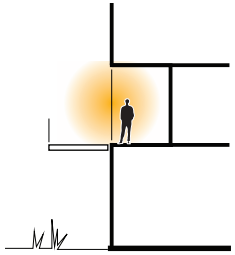


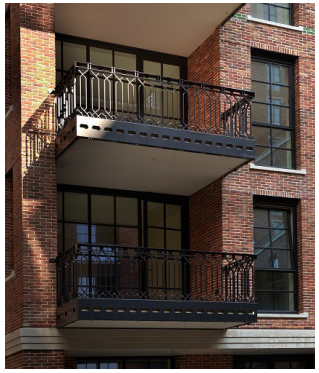


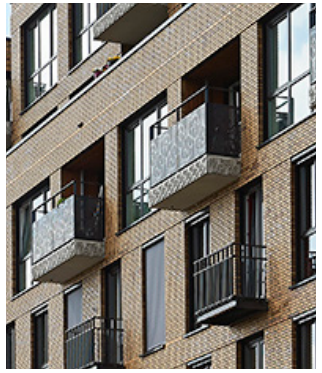


In karakterzone 3 zijn uitpandige balkons en halfinpandige balkons toegestaan.
Balkons aan de buitenzijde mogen maximaal 2,5 meter uitsteken.

Karakterzone 2

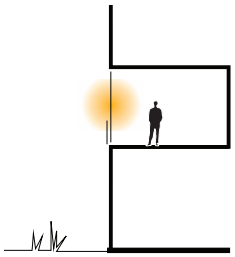


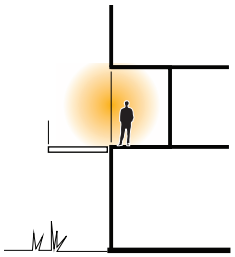




In karakterzone 2 hebben halfinpandige balkons de voorkeur. Ver uitstekende balkons moeten voorkomen worden waar mogelijk. Balkons aan de buitenzijde mogen maximaal 2 meter uitsteken.

Karakterzone 1

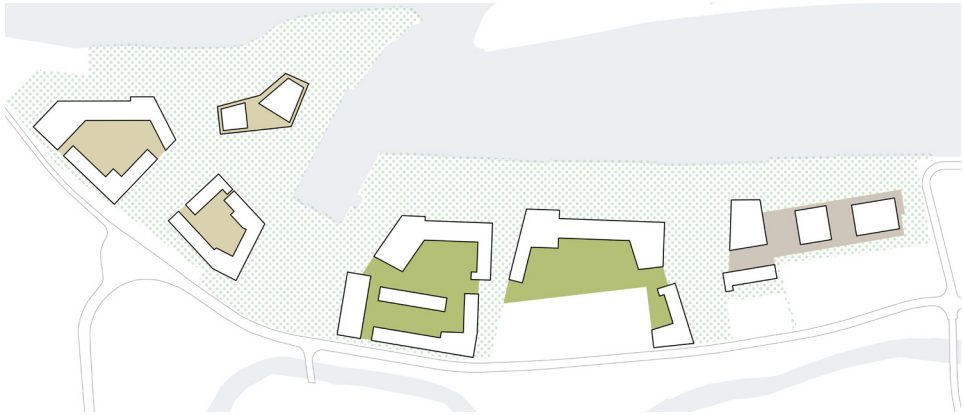








In karakterzone 1 moeten ver uitstekende balkons voorkomen worden waar mogelijk. Balkons aan de buitenzijde mogen maximaal 2 meter uitsteken. Er zijn geen uitstekende balkons op de hoeken toegestaan.



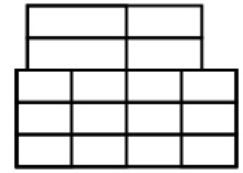
Karakterzone 3

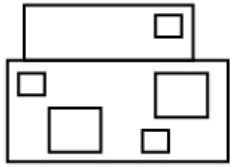
Karakterzone 2

Karakterzone 1

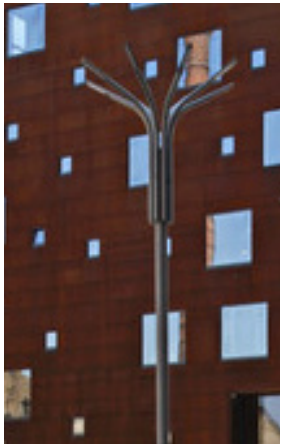
9. GELEDING / COMPOSITIE
MENSELIJKE MAAT

Gevel principes en structuren



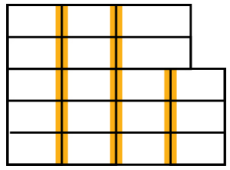


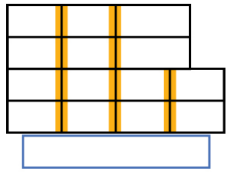


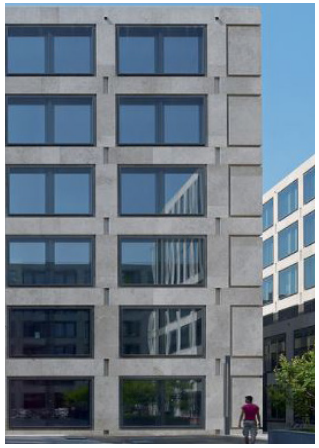


- Individuele/identiteit zichtbaar in structuur
  - Typologie leesbaar uit structuur
  - Eigentijdse structuren, ingetogen uitstraling
- Grid / systematisch, link industrie en nautisch
  - Geen overheersende stijlen / gimmicks

Gebouwen uit een stuk
Stoere volumes



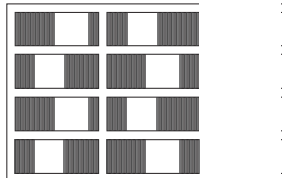


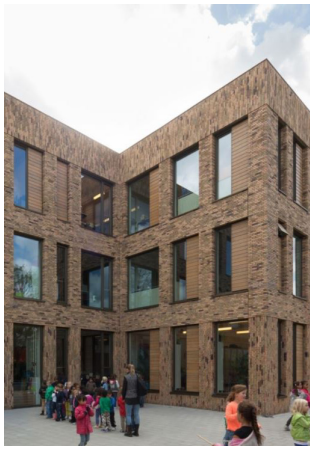




Duidelijk leesbare blokken met op de grond staande rasterachtige structuren vormen het uitgangspunt voor de architectonische uitwerking. Drijvende volumes boven de plint zijn niet toegestaan

Zonweringelementen

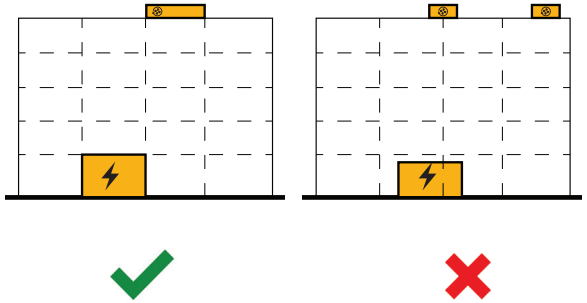




Verduisterings concepten in het Roerdelta zijn op gebouw niveau ontworpen. De heldere vorm van het bouwvolume en hun ervaarbaarheid staan daarbij centraal.

Zonweringelementen moeten een integraal onderdeel zijn van het architectuurontwerp van de gevels.

Installaties

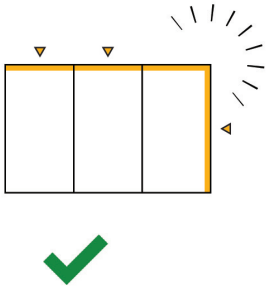


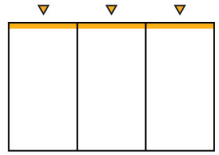


Trafo's, nooduitgangen en installaties passen in architectonisch/tektonisch concept.
Grote installaties op daken en gebouwen ontwerpen als aangename verschijning. De installaties op het dak zullen vanaf het maaiveld niet zichtbaar mogen zijn.

9. GELEDING / COMPOSITIE
MENSELIJKE MAAT

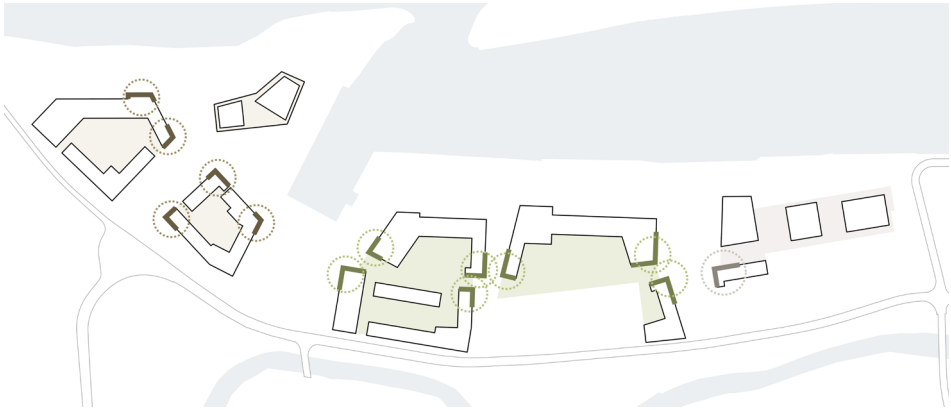
Hoeken





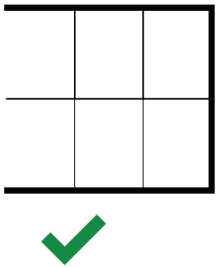


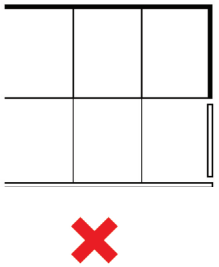




Voor de woningen die grenzen aan het openbare gebied zullen blinde gevels zo veel mogelijk vermeden moeten worden.
Hoekpanden vereisen extra aandacht. Er kan gedacht worden aan entrees, opening en ramen in de zijgevel. De zijgevel vormt een integraal onderdeel van de achitectuur.

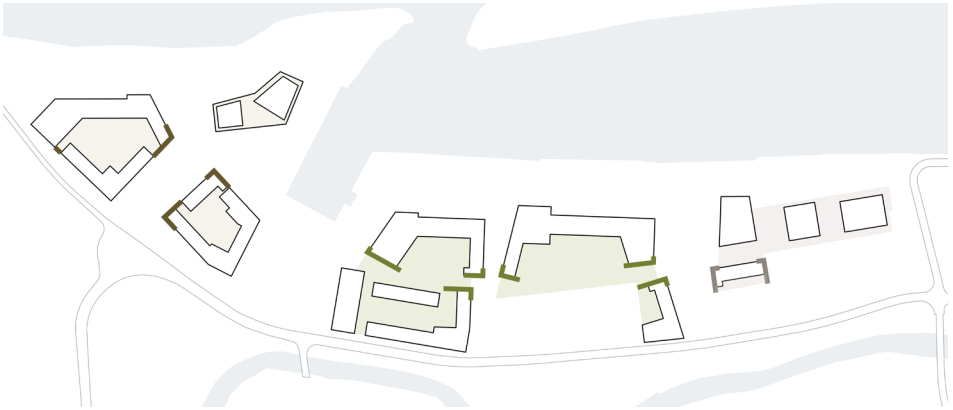
Wanden bouwblokken





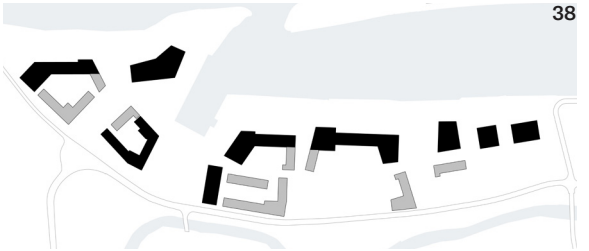






De muren van de tuinen en wanden van de bouwblokken worden in dezelfde stijl mee ontworpen als de bebouwing en vormt een integraal onderdeel van de achitectuur.

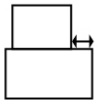
9. GELEDING / COMPOSITIE
SETBACK PRINCIPES

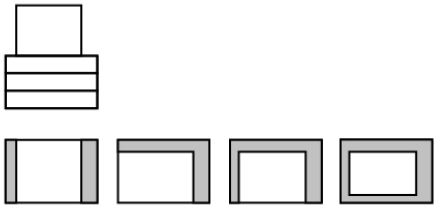


Waterkant

Stadskant

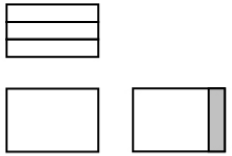
Setback principes





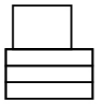
voor gebouwen van in totaal 5 bouwlagen en hoger:
setbacks van minimaal 2 kanten

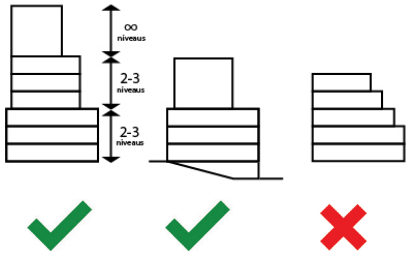
voor gebouwen tot 3 bouwlagen:
mogelijk zonder setback



voor gebouwen tot 4 bouwlagen:
setbacks van minimaal 1 kant

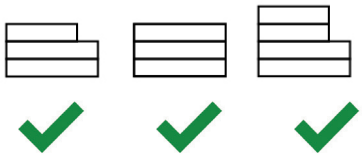
Hoogte





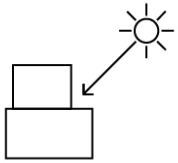
voor gebouwen van in totaal 5 bouwlagen en hoger:
max 3 bouwlagen met zelfde verhouding
vanaf 6 bouwlagen ongedefinieerd

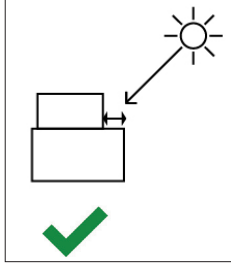
vermijd setbacks op elk niveau.



voor gebouwen tot 4 bouwlagen: mogeijk zonder setback

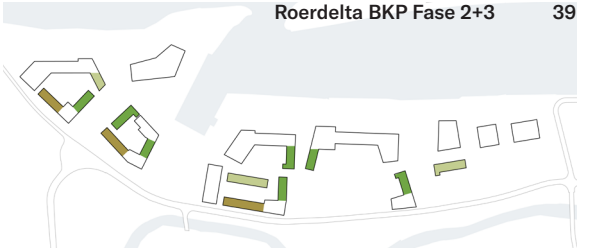
Grootte en oriëntatie



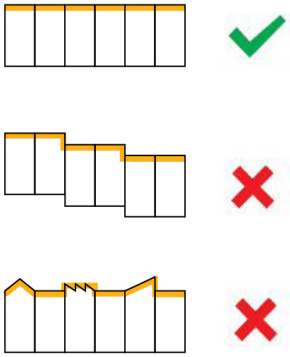


setbacks zoveel mogelijk te ontwerpen aan de zonzijden van de gebouwen

DAKLIJN PRINCIPES



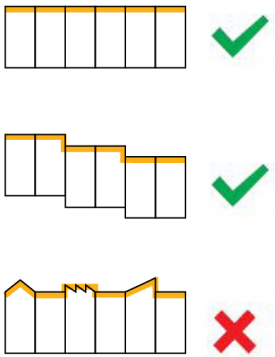
Binnengebieden



Houd een kalm en pragmatisch lineair daklijn, vermijd schuine daken en te diverse gevels. Grondgebonden huizen moeten worden gelezen als één verenigd blok, met behoud van een milde diversiteit aan gevels binnen individuele huizen.



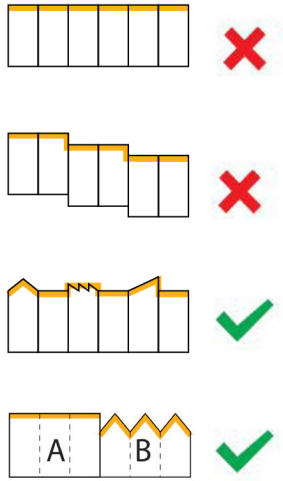
Dwarsverbindingen



Door landschapshellingen (talud) is een speelse daklijn met treden mogelijk.
Houd een milde diversiteit aan gevels binnen grondgebonden.



Voorstad St. Jacob

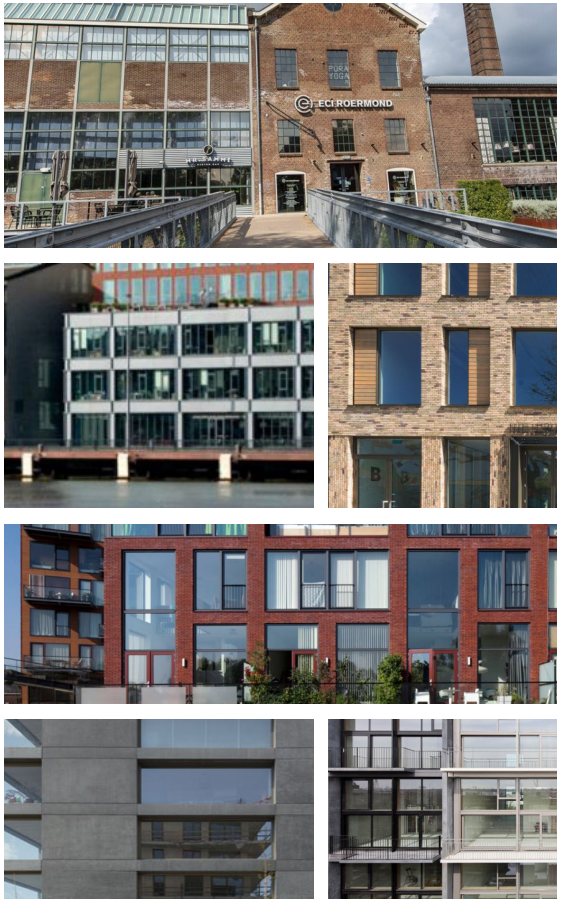


Het is gewenst om speelse en diverse gevels van grondgebonden op Voorstad St. Jacob te hebben. om de diversiteit en structuur van de straat te versterken met reeds bestaande individuele leesbare elementen. Het is mogelijk om ook een lineair daklijn te hebben met speciale daklijn van de hoek grondgebonden.

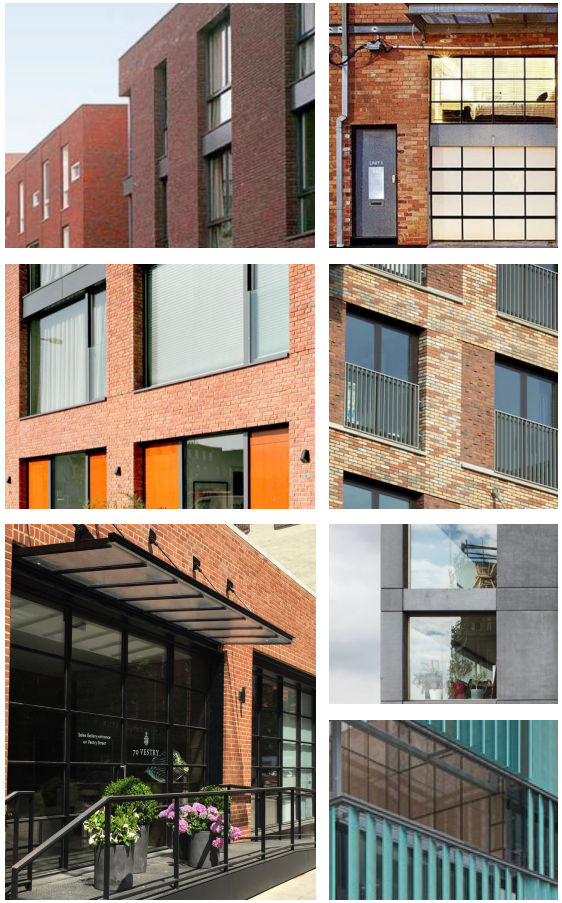


10. MATERIALISATIE PRINCIPES
INDUSTRIEEL KENMERKEN INSPIRATIE

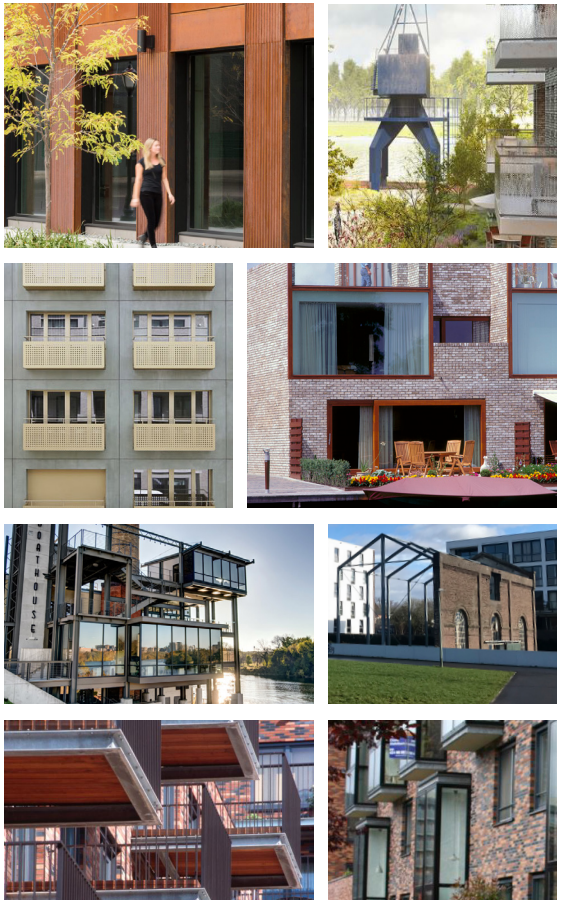
Architectuur langs de rivieroevers



Een uitstraling passend bij Roermond



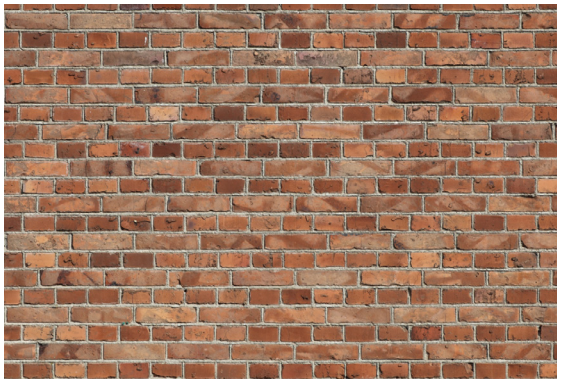
Industriele elementen



MATERIALISATIE INSPIRATIE

Baksteen

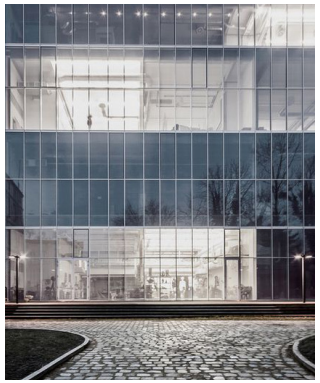
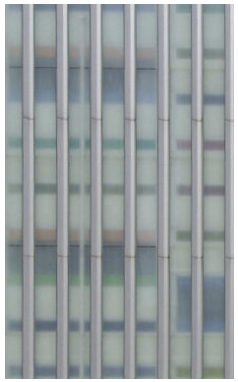




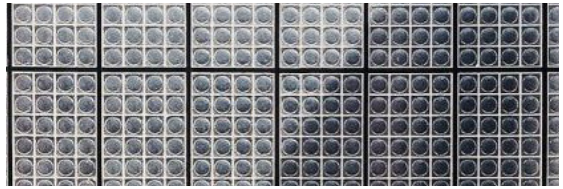
Glas





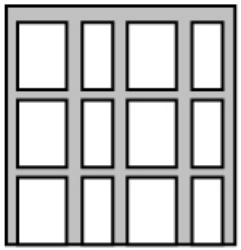
Staal

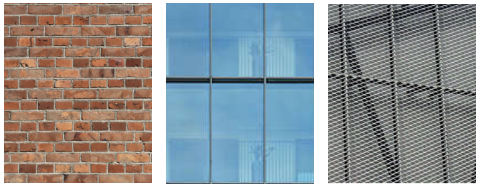





10. MATERIALISATIE PRINCIPES
MATERIALISATIE PRINCIPES

Hoofdmaterialen



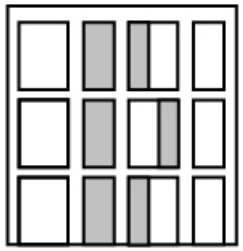


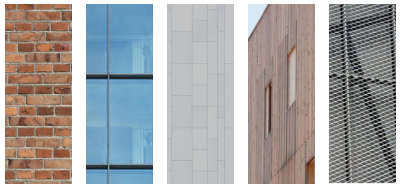
Voor alle opstallen dienen natuurlijke materialen te worden toegepast. Een robuuste en eenduidige materialisering en strakke detaillering is startpunt voor de architectuur van het Roerdelta fase 2. De natuurlijke verschijningsvorm van het materiaal staat centraal en wordt zo veel als mogelijk in tact gelaten.

De gekozen materialen en detaillering hebben een duurzame uitstraling en moeten mooi verouderen. Het Roerdelta fase 2 kent vier hoofdmaterialen types. Deze zijn beton, baksteen, staal en hout.

Een grote hoeveelheid van materialen en materiaal combinaties binnen een gebouw is niet wenselijk.

Invulelementen

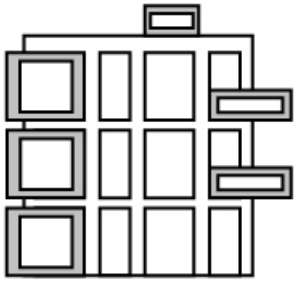


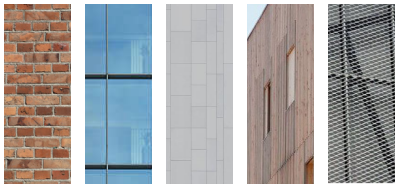


Invulelementen zoals wanden, ramen en zonweringelementen bedoeld om de rasterstructuur van de gevels te benadrukken.

Met hun materiaal, textuur of vorm kunnen ze verschillen van de hoofdmaterialen. De invulelementen kunnen ook dezelfde textuur hebben als de hoofdmaterialen van de gevel.

Add-ons

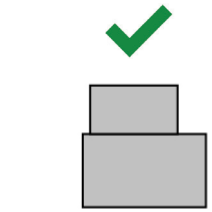




Add-ons zijn verschillende elementen zoals bijv. kleine dakopbouwen, balkons, terrassen, kozijnen of grote schuifdeuren zijn ontworpen als toevoegingen aan het hoofdvolume en verschijnen als zelfstandige elementen.

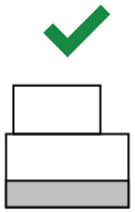
Het is wenselijk dat deze elementen van een ander materiaal zijn dan het hoofdvolume, zodat ze het beeld van het hoofdvolume niet vervormen of overweldigen.

Detaillering van eenvoudige en ingetogen ontwerpen met constructieve en industriële logica.



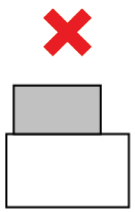


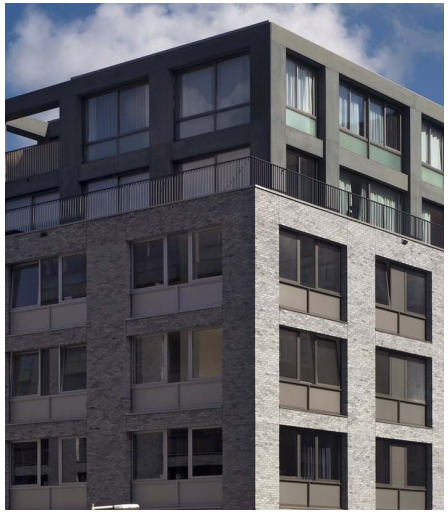
Het is mogelijk om het hele gebouw met één textuur te ontwerpen, zolang het maar voldoet aan de algemene toelating en regels van BKP.



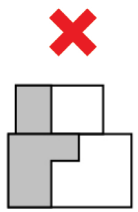


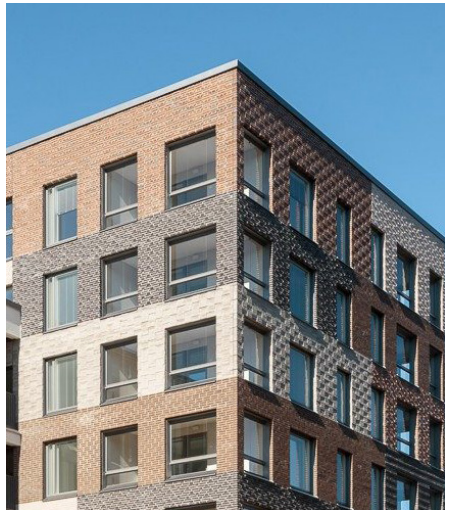
De plint van het gebouw kan in ander materiaal worden ontworpen dan de rest van het gebouw.





Het toepassen van andere materialisering bij verspringende gevels en setbacks is niet toegestaan.





Vermijd verschillende materialen of verschillende tinten van hetzelfde materiaal op één oppervlak van de gevel.

KCAP

gemeente Roermond

ROERDELTA
Rendez-vous aan Maas en Roer

SDK Vastgoed JPO

