Informatiebijeenkomst

Wijkontwikkelingsplan Tegelarijeveld

26 augustus 2026

Agenda

- Opening
  - Aanleiding
  - Samenwerking gemeente Roermond – Wonen zuid
- Stedenbouwkundige visie
  - Presentatie door Archion
- Stand van zaken participatie
- Vervolgproces / Planning
  - Besluitvormingsproces (college en raad)

TEGELARIJEVELD ROERMOND

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

archion

BOUWMEESTERS & ARCHITECTEN

DE OPGAVE

- Een Stedenbouwkundige Visie voor de herontwikkeling van het Tegelarijeveld in Roermond
- Een Beeldkwaliteitskader voor de verschillende deelgebieden (bebouwde en onbebouwde ruimte)

In de visie komen o.a. de volgende onderwerpen aan bod:

- Historie en bestaande situatie
- Bebouwing en openbare ruimte
- Mobiliteit en parkeren
- Groenstructuren

Tot stand gekomen in opdracht van / in samenwerking met de gemeente Roermond en Wonen Zuid

WERKGEBIED


N280
Schepen van Beuningenstraat
Schepen van der Portenstraat
Schepen Tylbadestraat
Schout Rofaertstraat
Schout Wylerstraat
Nielleryeld
Schout Offermanstraat
Schout Kellenerstraat
Schepen Golsteynstraat
Schepen van Hertefeltstraat
Schepen Cruysanckerstraat
Elmpterweg
N

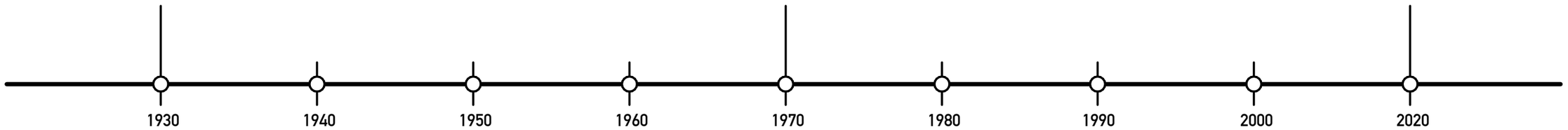
HISTORIE VAN DE BUURT

- Ontstaan eind jaren ’60 als uitbreiding van Maasniel
- Bedoeld als rustige, groene woonwijk met een mix van eengezinswoningen en appartementen
- De stedenbouwkundige opzet ademt de idealen van de jaren 60: functioneel, groen en gericht op prettig samenleven



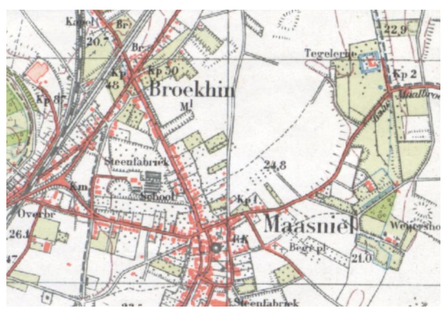








1930
- Maasniel zelfstandige gemeente
- Huis de Tegelerye, Elmpterweg (1650)
- Aanwezigheid steenfabriek oostzijde stad



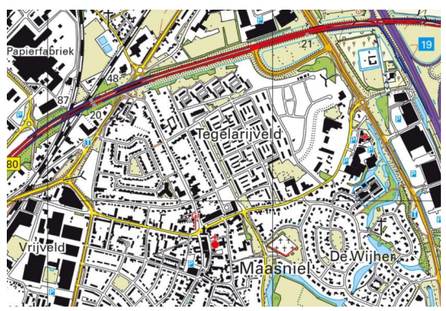
1950
- Gemeentelijke herindeling 1959
- Maasniel onderdeel van Roermond



1970
- Uitbreiding van Maasniel
- Realisatie Tegelarijeveld eind jaren 60



1990
- Diverse veranderingen tot aan jaren 90
- Verdwijnen van de steenfabriek
- Ontstaan van nieuwe infrastructuur



2020-heden
- Realisatie van het Neeldervelt

WIJKSTRUCTUUR

- Rationeel stedenbouwkundig concept van stempel- en strokenbouw
- Ingedeeld met woningen in gestapelde en grondgebonden vorm.
- Schaal van de bouwblokken is relatief groot
- Middenruimtes in gebruik als parkeervoorziening
- Straten zijn grotendeels gelijkwaardig
- Structuur van de wijk is herkenbaar en repetatief, maar ook redelijk monotoon
- De stempel- en strokenstructuur hoort bij de identiteit van de wijk en dient om die reden herkenbaar te blijven

Tegelarijeveld - Stedenbouwkundig Visie







OMGEVING

- Monotoon straatbeeld met veel verharding en soms onduidelijk gedefinieerde groenzones
- Aanzienlijke hoogteverschillen in bebouwing binnen de straatprofielen
- Achtergebieden met parkeerboxen, aandachtspunt tav sociale veiligheid
- Beperkte variatie in woningtypes en gevelbeelden
- Weinig uitnodigende ontmoetingsplekken









OMGEVING

- Aanwezigheid van bestaande groenstructuren aan noord- en zuidzijde van de buurt
- Langs de Schout Wylerstraat is in basis een verbinding tussen groenstructureren aanwezig
- Stedenbouwkundige waarde van de bestaande stempel- en strokenstructuur
- Relatief grote bouwblokken zijn een kans voor nieuwe invulling
- Relatie tussen Neeldervelt en Tegelarijeveld







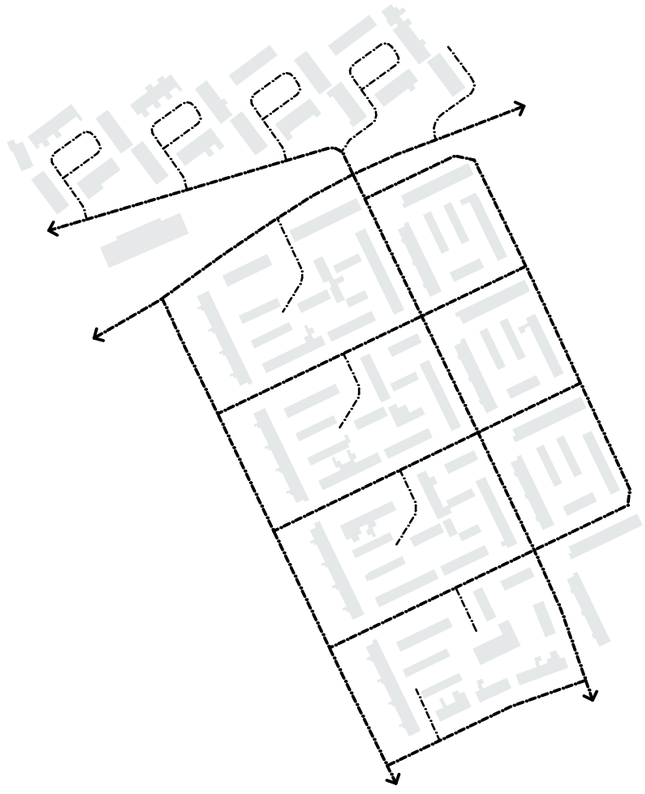


LAGENSTRUCTUUR



Bebouwing en hoogtes

- bebouwing hoog: gestapeld wonen
- bebouwing medium: grondgebonden wonen
- bebouwing laag: bergingen / wijkgebouw



Mobiliteit en verkeer

- bebouwing
- openbare weg



Groenstructuren

- bebouwing
- openbare groenstructuur

ATELIERSESSIES



KANSEN EN AMBITIES VERTALEN NAAR CONCRETE DOELEN

- Verbinden en versterken van bestaande groenstructuren, zodat ze samen een doorlopende, aantrekkelijke groene ruimte vormen.

- Ontwikkelen van groen met verblijfswaarde: plekken om te spelen, te sporten, te ontmoeten en te ontspannen.

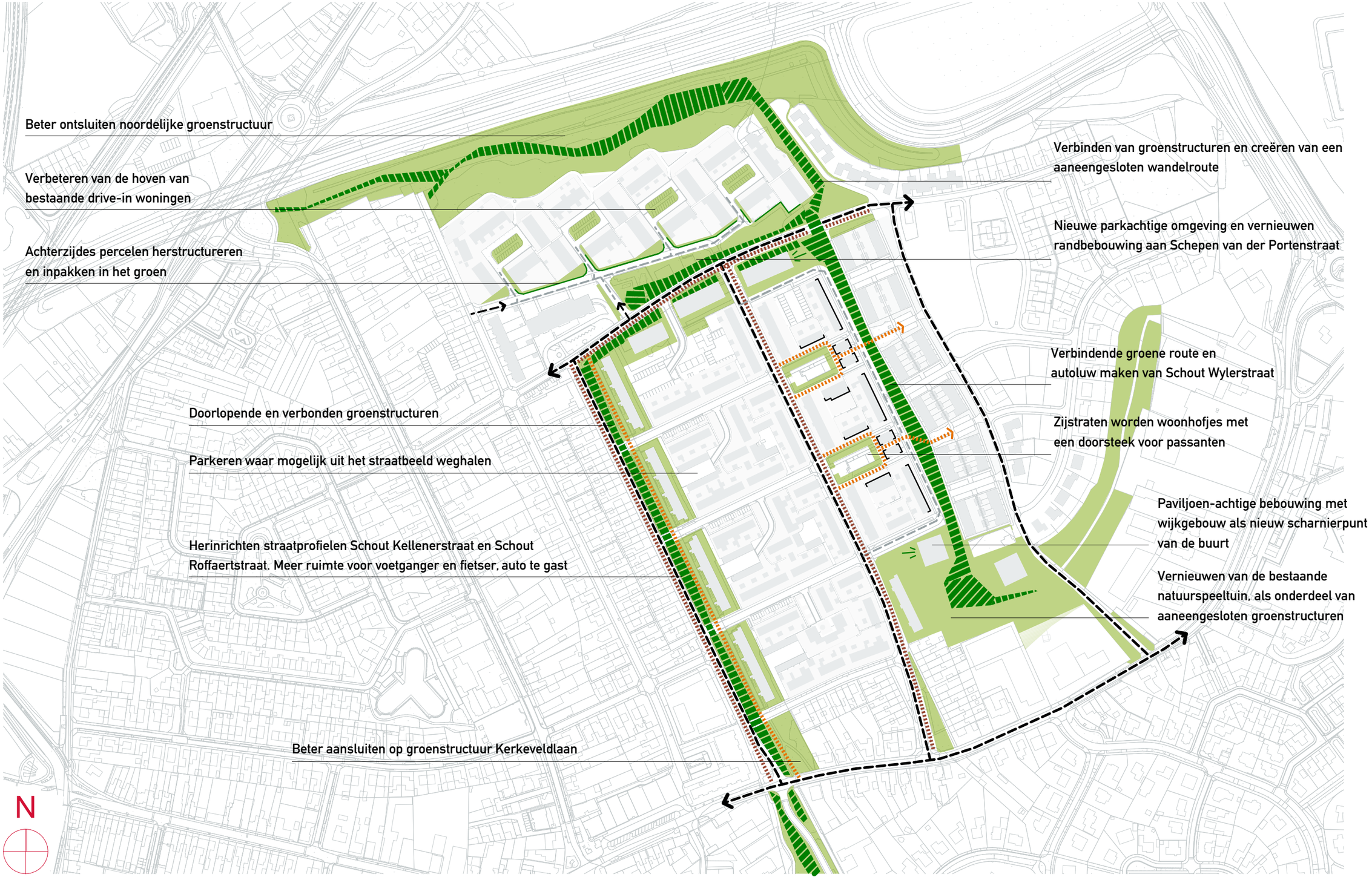
- Verminderen van de dominantie van de auto door middel van verkeersremmende maatregelen, lagere snelheid en andere parkeeroplossingen.

- Verbeteren van de infrastructuur voor voetgangers en fietsers, zodat deze comfortabel, veilig en aantrekkelijk wordt.

- Differentiatie in bebouwing en woningaanbod.

- Integratie van het wijkgebouw als sociaal en cultureel hart van de wijk, met publieke functies en ontmoeting.

VISIE


Beter ontsluiten noordelijke groenstructuur
Verbeteren van de hoven van bestaande drive-in woningen
Achterzijdes percelen herstructureren en inpakken in het groen
Doorlopende en verbonden groenstructuren
Parkeren waar mogelijk uit het straatbeeld weghalen
Herinrichten straatprofielen Schout Kellenerstraat en Schout Roffaertstraat. Meer ruimte voor voetganger en fietser, auto te gast
Beter aansluiten op groenstructuur Kerkeveldlaan
Verbinden van groenstructuren en creëren van een aaneengesloten wandelroute
Nieuwe parkachtige omgeving en vernieuwen randbebouwing aan Schepen van der Portenstraat
Verbindende groene route en autoluw maken van Schout Wylerstraat
Zijstraten worden woonhofjes met een doorsteek voor passanten
Paviljoen-achtige bebouwing met wijkgebouw als nieuw scharnierpunt van de buurt
Vernieuwen van de bestaande natuurspeeltuin, als onderdeel van aaneengesloten groenstructuren
N

STEDENBOUW



IMPRESSIE

Herinrichten straatprofielen
Maatregelen Schout Kellenerstraat en Schout Roffaertstraat tbv langzaam fiets en voetganger

Nieuw woonhofje
Levensloopbestendig wonen rondom een hofje

Sport, spel en beweging
Vernieuwen van de bestaande natuurspeeltuin, als onderdeel van aaneengesloten groenstructuren

Scharnierpunt van de buurt
Paviljoen-achtig woongebouw, met geïntegreerd wijkgebouw, aan een groene ruimte

Verbindende route
Autoluwe omgeving met een extensief ingerichte groene routing.

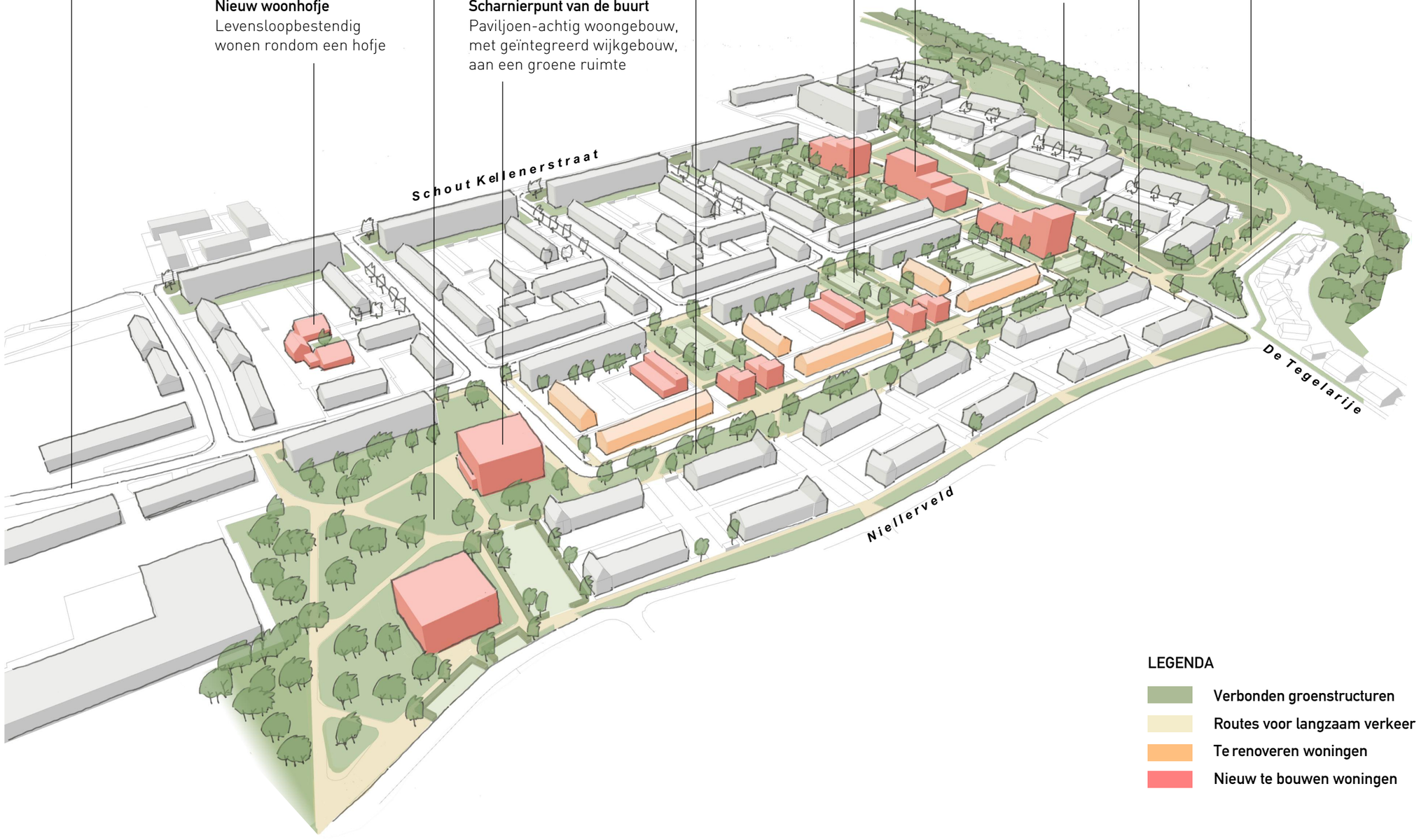
Nieuwe woonhofjes
Zijstraten worden woonhofjes met een doorsteek voor passanten

Vernieuwen randbebouwing
Robuuste woongebouwen in een parkachtige omgeving

Drive-in woningen
Verbeteren van de bestaande hoven

Nieuwe parkachtige omgeving
Minder dominantie autoverkeer Schepen van der Portenstraat icm een nieuwe parkachtige inrichting

Verbinden van groenstructuren
Herinrichten gebied zorgt voor ontsluiting Noordelijke groenstructuur en aaneengesloten wandelroute



LEGENDA

- Verbonden groenstructuren
- Routes voor langzaam verkeer
- Te renoveren woningen
- Nieuw te bouwen woningen

FASERING



FASERING

Fase 01 : 2028 - 2030
Fase 02 : 2030 - 2035
Fase 03 : 2035 en later
Fase 04 : 2035 en later

LEGENDA

- Verbonden groenstructuren
- Routes voor langzaam verkeer
- Te renoveren woningen
- Nieuw te bouwen woningen

DEELGEBIED NOORD - BESTAAND



DEELGEBIED NOORD - NIEUW



DEELGEBIED NOORD

- Parkachtige setting met goede routes voor voetganger en fietser (auto te gast)
- Nieuwe woongebouwen met een geleding in hoogte (4 t/m 7 lagen)
- Parkeren waar mogelijk uit het zicht en groen ingepakt



DEELGEBIED NOORD

- Parkachtige setting met goede routes voor voetganger en fietser (auto te gast)
- Nieuwe woongebouwen met een geleding in hoogte (4 t/m 7 lagen)
- Parkeren waar mogelijk uit het zicht en groen ingepakt



DEELGEBIED MIDDEN - BESTAAND



DEELGEBIED MIDDEN - NIEUW



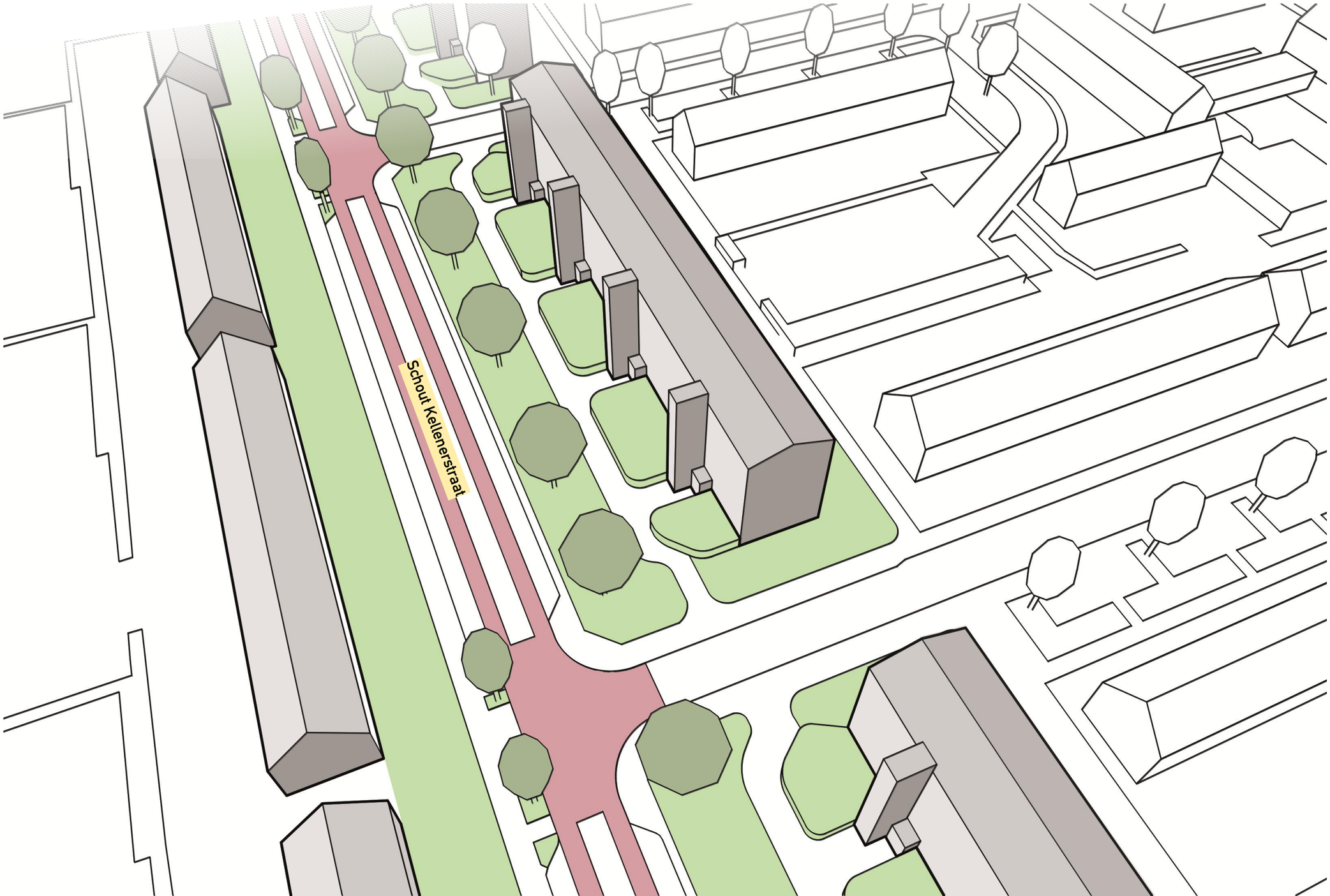
DEELGEBIED MIDDEN

- Dwarsstraten worden woonhofjes (2 t/m 3 lagen)
- Verbindende groenzone langs autoluwe Schout Wylerstraat
- Herinrichten Schout Roffaertstraat en Schout Kellenerstraat (wandelroute, brede fietszone, auto te gast)



DEELGEBIED MIDDEN

- Dwarsstraten worden woonhofjes (2 t/m 3 lagen)
- Verbindende groenzone langs autoluwe Schout Wylerstraat
- Herinrichten Schout Roffaertstraat en Schout Kellenerstraat (wandelroute, brede fietszone, auto te gast)



DEELGEBIED ZUID - BESTAAND

N

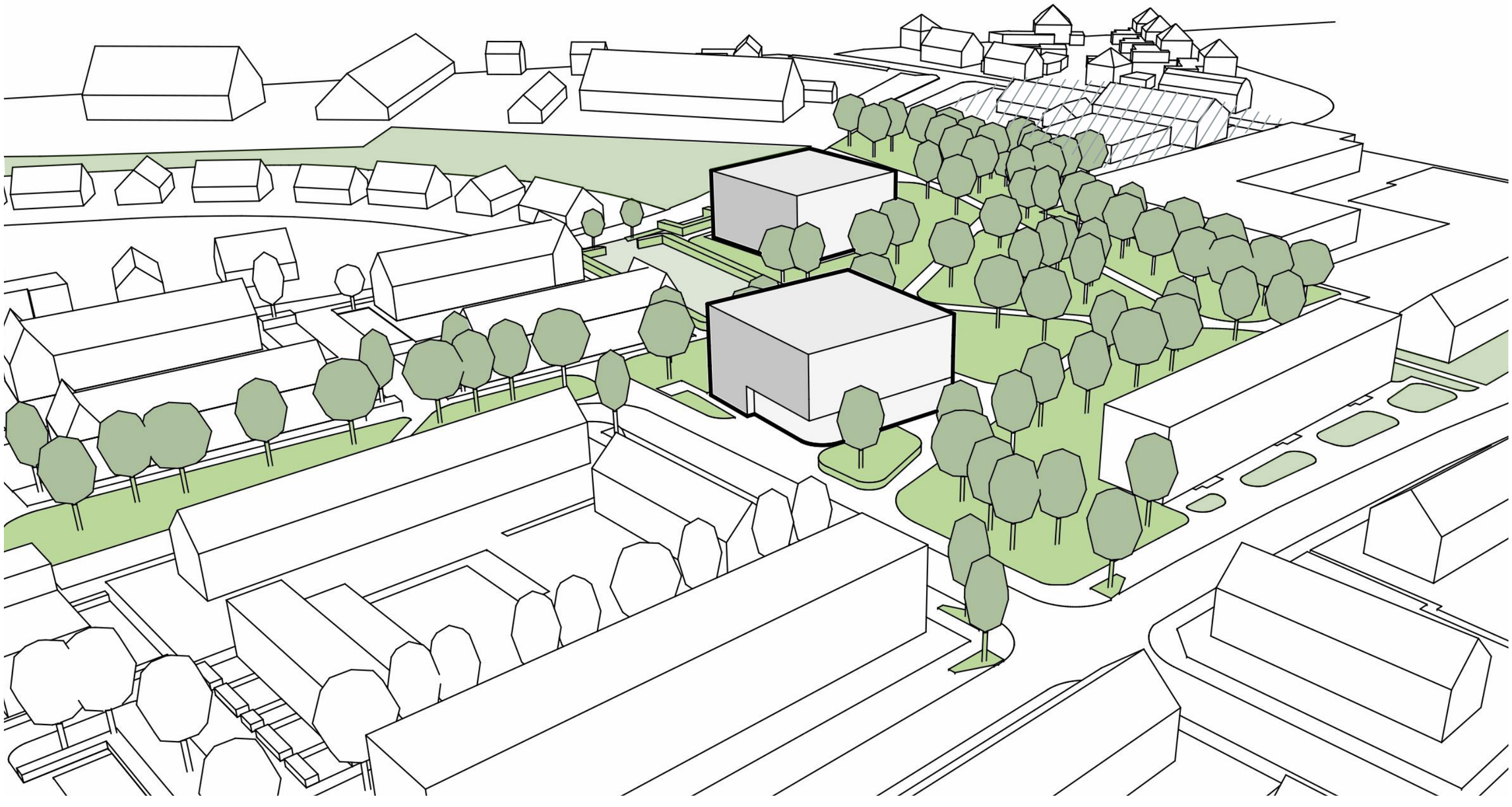


DEELGEBIED ZUID - NIEUW



DEELGEBIED ZUID

- Twee woongebouwen in parkachtige setting (4 lagen)
- Nieuw wijkgebouw op begane grond van gebouw Zuid A
- Eventueel aanvullende maatschappelijke functies in gebouw Zuid B
- Vernieuwen bestaande natuurspeeltuin



PROGRAMMERING

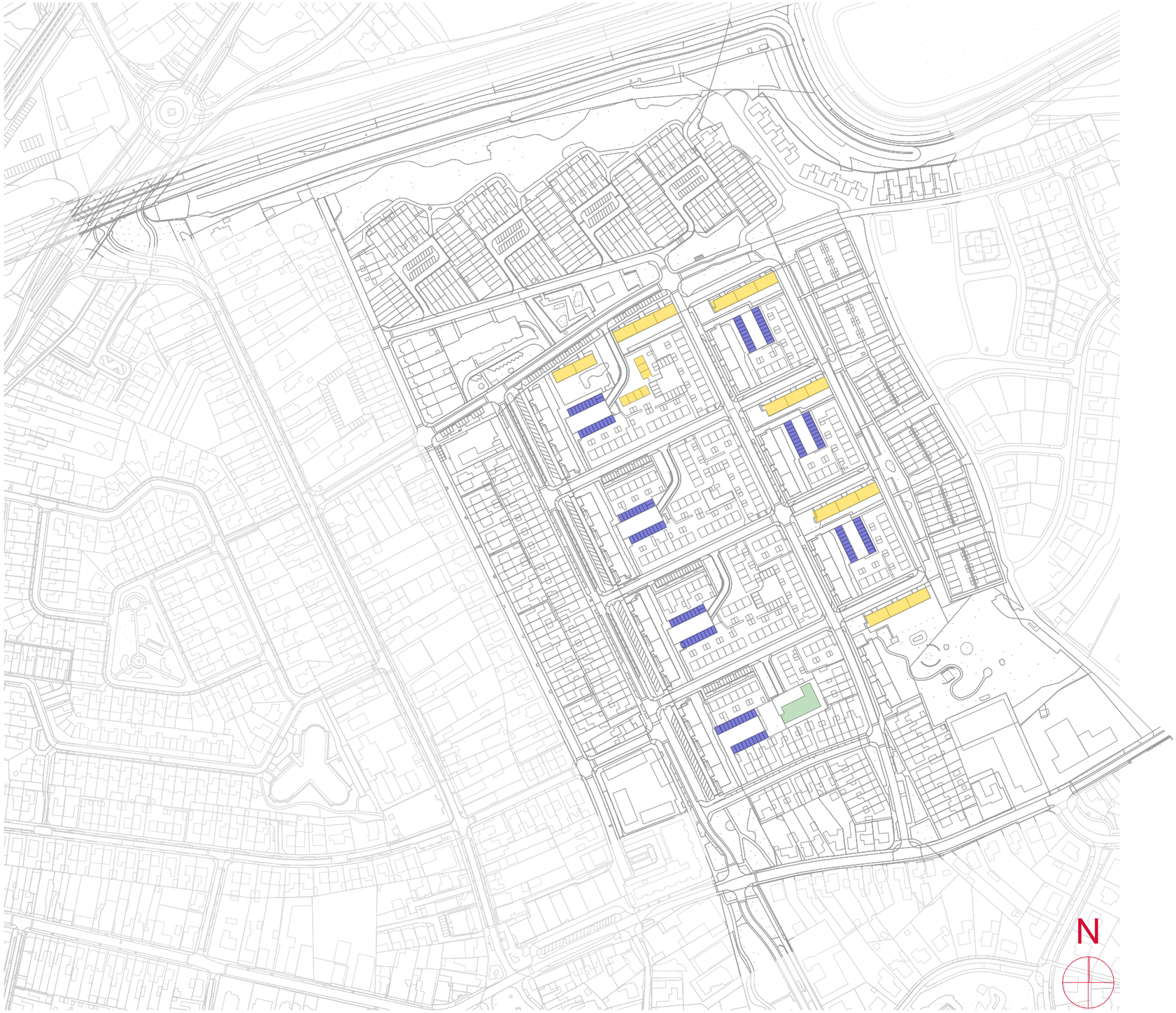
Bestaande situatie:

Sloop
Woningen

Sloop:
Garageboxen

Sloop en verplaatsing:
Bestaand wijkgebouw

Te slopen woningen: 143



PROGRAMMERING

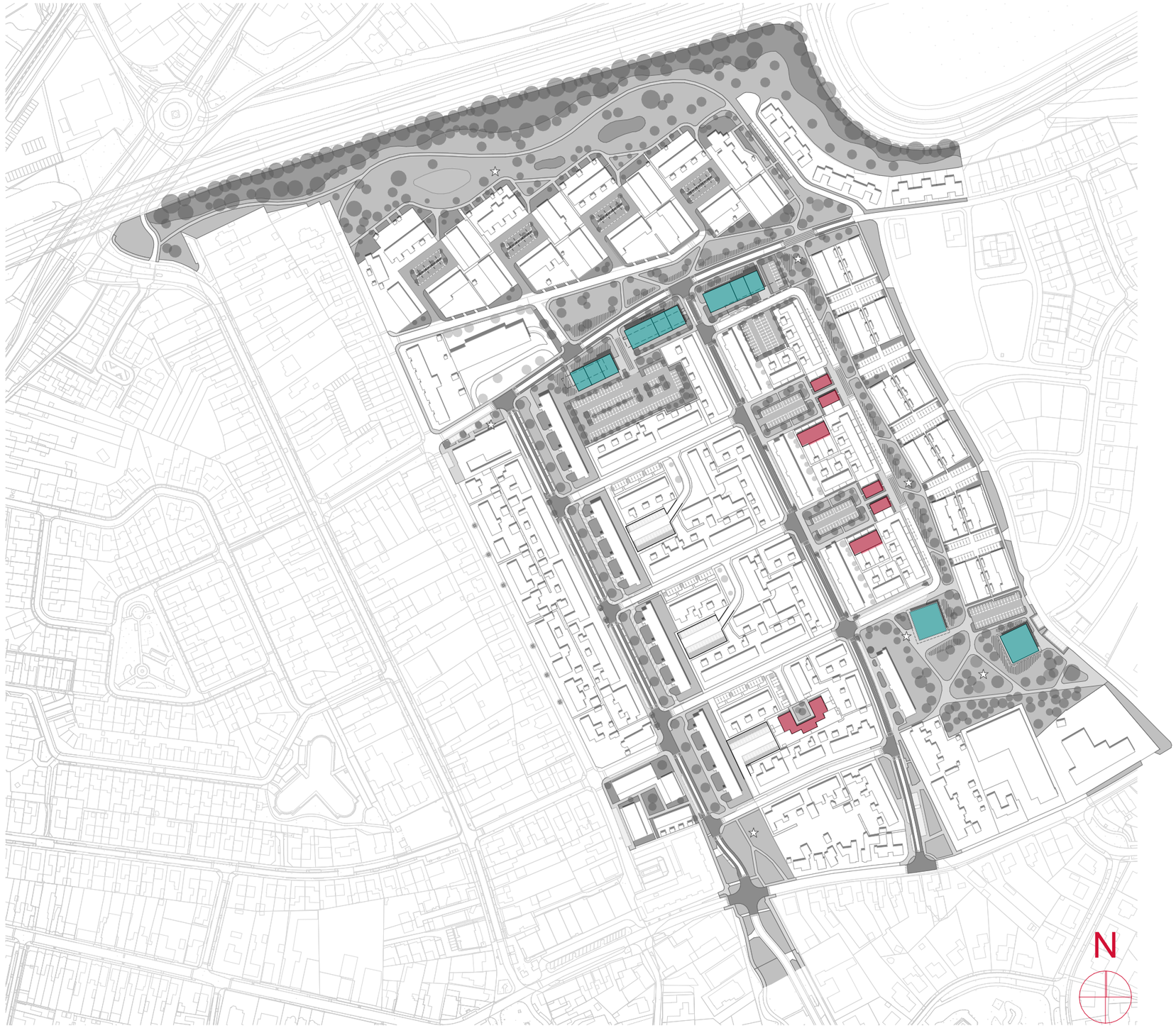
Nieuwe situatie:

Nieuwbouw:
Woongebouwen

Nieuwbouw:
Grondgebonden woningen

Nieuwbouw woningen: ca. 160

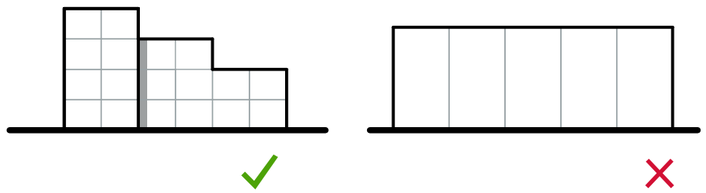
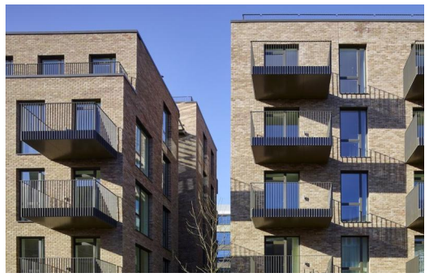
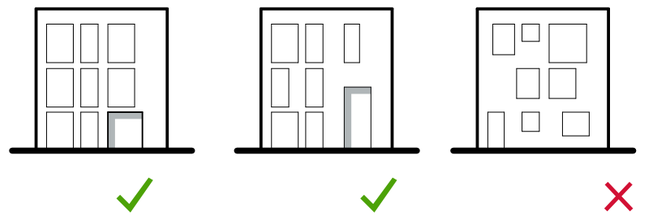
Parkerenvoorzieningen cf.
Nota Parkeernormen 2025/2026

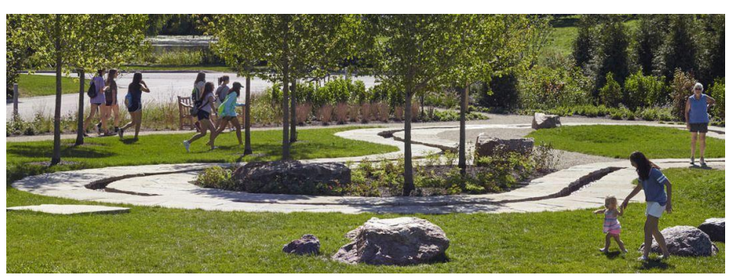


BEELDKWALITEIT

- Het beeldkwaliteitskader is ingedeeld naar twee schaalniveaus:

1) Hoog schaalniveau stelt regels tav samenhang typologie, bouwhoogtes, materialisatie en openbare ruimte
2) Lager schaalniveau stelt specifiekere regels tav ontwerpen van deelgbieden

Thema	Referentie	Ontwerpregels	Toelichting / voorbeeld
Massa en volume		- Massaopbouw kent een duidelijke differentiatie in hoogte en volume, passend bij de schaal van de omgeving. Minimaal 2 hoogtesprongen. - De bouwhoogte bedraagt mimimaal 3 en maximaal 7 bouwlagen. - De bouwvolumes zijn voorzien van een plat dak. - De afzonderlijke bouwvolumes vormen gezamenlijk een samenhangend en herkenbaar architectonisch en stedenbouwkundig ensemble.	
Gevelbeeld		- Gebouwen hebben zoveel mogelijk een alzijdig mogelijke uitstraling. - Gevels staan op de grond; boven een plint zwevende gevels zijn niet toegestaan. - Entrees vormen in het gevelbeeld een subtiel accent of verbijzondering. - Gevelopeningen en dichte geveldelen vormen samen een compositie met een herkenbare ritmiek en een afleesbare individuele identiteit. - Kozijnen hebben een verticale verhouding en reiken bij voorkeur tot op vloerniveau.	

Thema	Ontwerpregels	Referenties
Karakter en gebruik	- De openbare ruimte wordt vormgegeven als een samenhangend groen landschap waarin verblijf en informele recreatie centraal staan. - Verblijven, ontmoeten, spelen en bewegen krijgen een natuurlijke, kleinschalige en landschappelijk ingepaste vormgeving. - (Semi-)publieke functies oriënteren zich op de openbare ruimte en worden verbonden met groene, uitnodigende verblijfsplekken.	 

RESUMÉ

- Plan omvat stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitskader
- Tot stand gekomen in samenwerking met gemeente Roermond en Wonen Zuid
- Besproken met afdeling stedenbouw en Adviescommissie Omgevingskwaliteit
- Input gekregen uit participatietraject



Participatie Dear Hunter



Wat doen we

- Fysiek aanwezig zijn
- Informele gesprekken
- Sleutelpersonen leren kennen
- Observeren, meedoen, luisteren

- Startbijeenkomst 11 maart 2026

  voorstellen Dear Hunter en stedenbouwkundige plannen in concept

- Fase 1 maart-mei 2026

  feedback bewoners op stedenbouwkundig plan

- Fase 2 juni-oktober 2026

  welke ruimtelijke ingrepen stimuleren ontmoeting in de wijk?

  sociale cohesie is de basis voor het opbouwen van een veerkrachtige wijk

Participatie fase 1 terugkoppeling



1. Bewoners negatief over publieke ruimte.

2. De woning wordt hoog gewaardeerd, hier trekt men zich terug.

3. Veel parkeerplaatsen dichtbij heel positief.

4. De wijk is ingesloten tussen drukke autowegen: doodlopende wegen/veiligheid.

5. De publieke ruimte nodigt weinig uit tot verblijven, groen lage kwaliteit.

6. Weinig interactie tussen Tegelarijeveld en Neeldervelt.

Planning

- Ter besluitvorming voorleggen stedenbouwkundige visie aan raad — 2026
- Voorbereiding en procedure BOPA’s — 2026 – 2027
- Uitvoering — Start sloop 1e fase Q4 2027

  Start bouw 1e fase Q1 2028

tegelarije Veld.

Voor jou, Voor iedereen