

SPICKERHOVEN III

BEELDKWALITEITSVISIE

30-03-2026

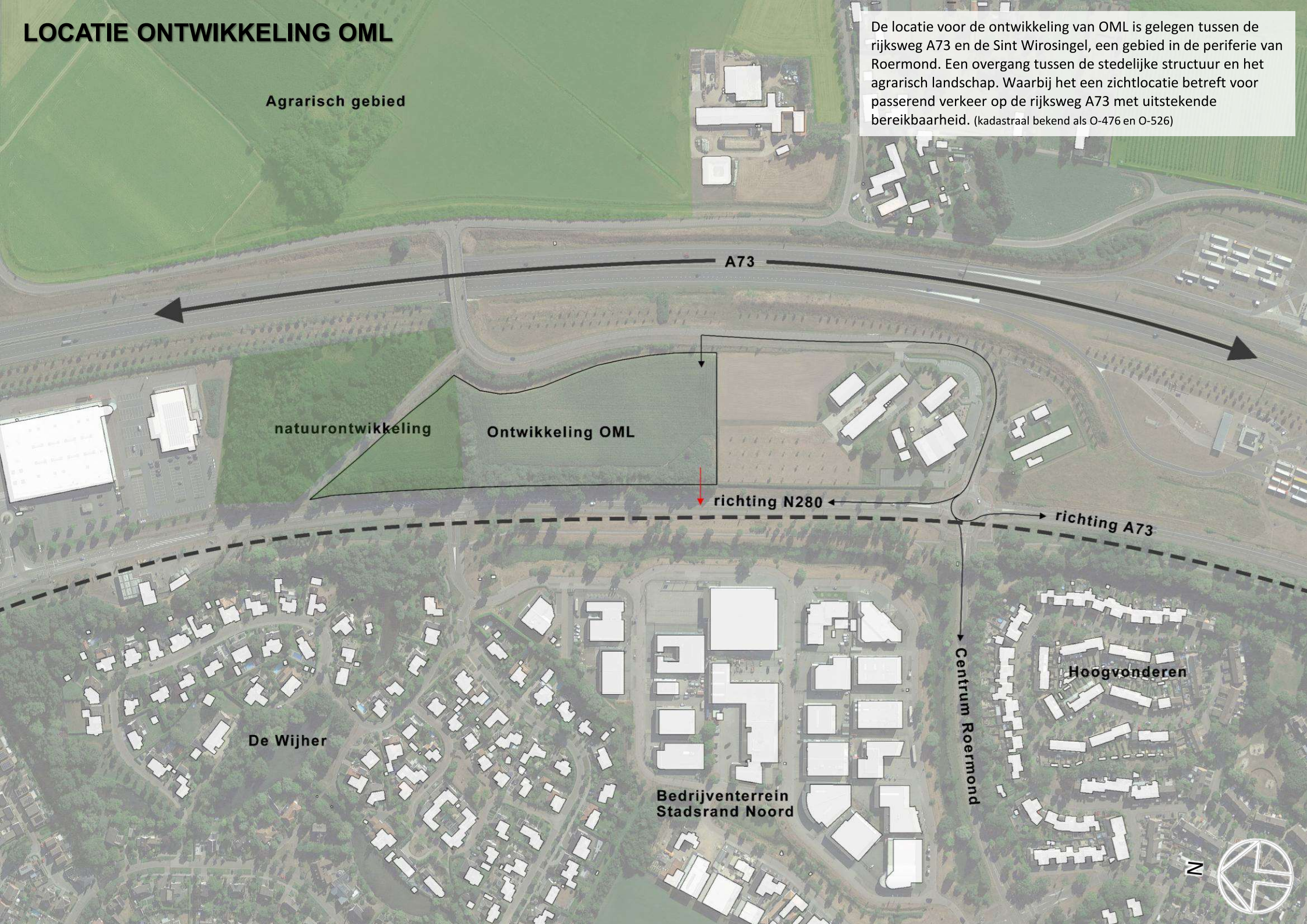
Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg

INHOUDSOPGAVE

LOCATIE ONTWIKKELING OML	03
RAAMWERK BESTAAND	04
UITGANGSPUNTEN VISIE	05
VISIE KAART	06
ONTWERP PRINCIPES KAVEL	07 - 10
DUURZAAM ENSEMBLE	11
REFERENTIE KADERS BEBOUWING	12
REFERENTIE KADERS TERREIN	13

LOCATIE ONTWIKKELING OML

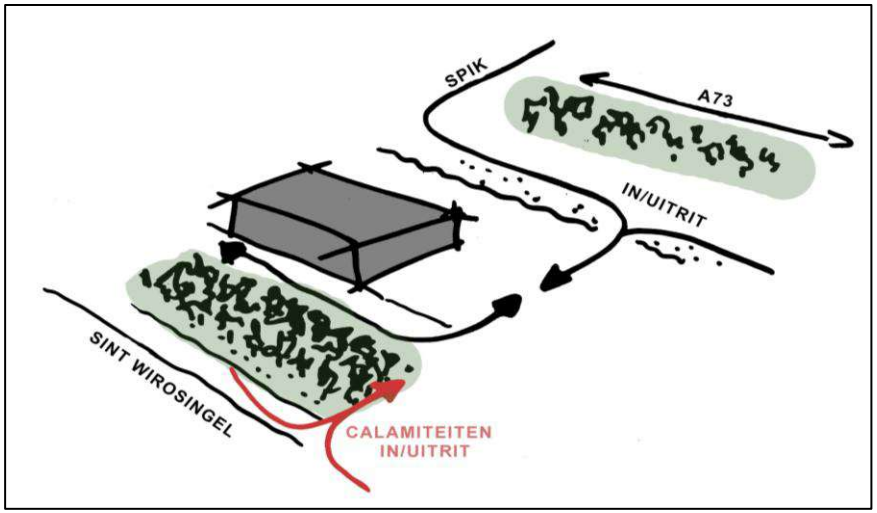
De locatie voor de ontwikkeling van OML is gelegen tussen de rijksweg A73 en de Sint Wirosingel, een gebied in de periferie van Roermond. Een overgang tussen de stedelijke structuur en het agrarisch landschap. Waarbij het een zichtlocatie betreft voor passerend verkeer op de rijksweg A73 met uitstekende bereikbaarheid. (kadastraal bekend als O-476 en O-526)



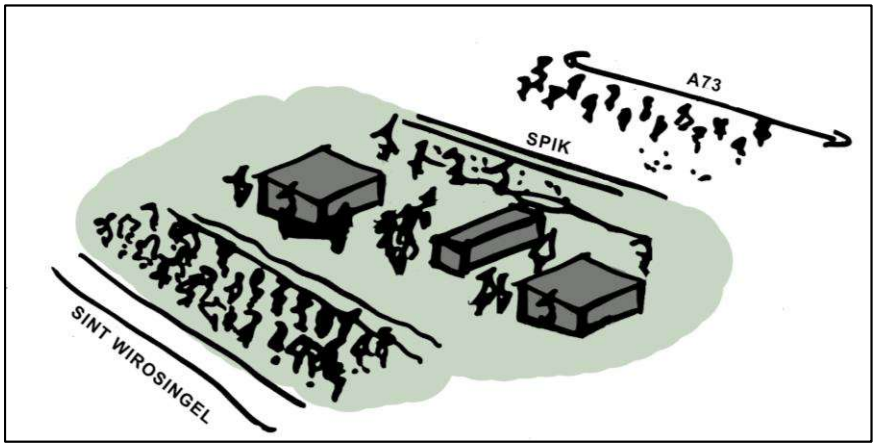
RAAMWERK BESTAAND



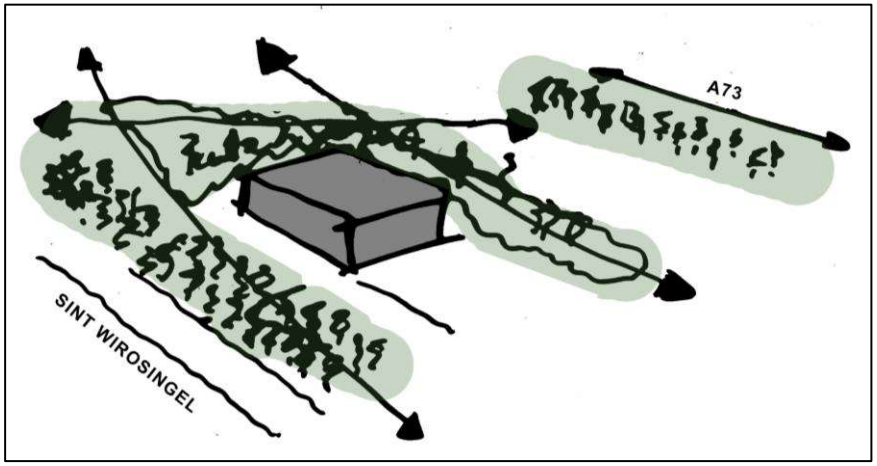
UITGANGSPUNTEN VISIE



Ontsluiting van de ontwikkeling. De hoofdentree van het gebied is gelegen aan het Spik. Daarnaast is er een calamiteiten in-/uitrit aan de Sint Wirosingel. Hiermee wordt de ontsluiting ten alle tijden gegarandeerd voor hulpdiensten. De verhoging van het Spik t.o.v. het kavel betekent dat de entree gelegen zal zijn aan de Zuidoost zijde van het plangebied. Binnen het plangebied zal één ontsluitingsweg voor alle percelen aanwezig zijn, deze wordt gezamenlijk gebruikt.

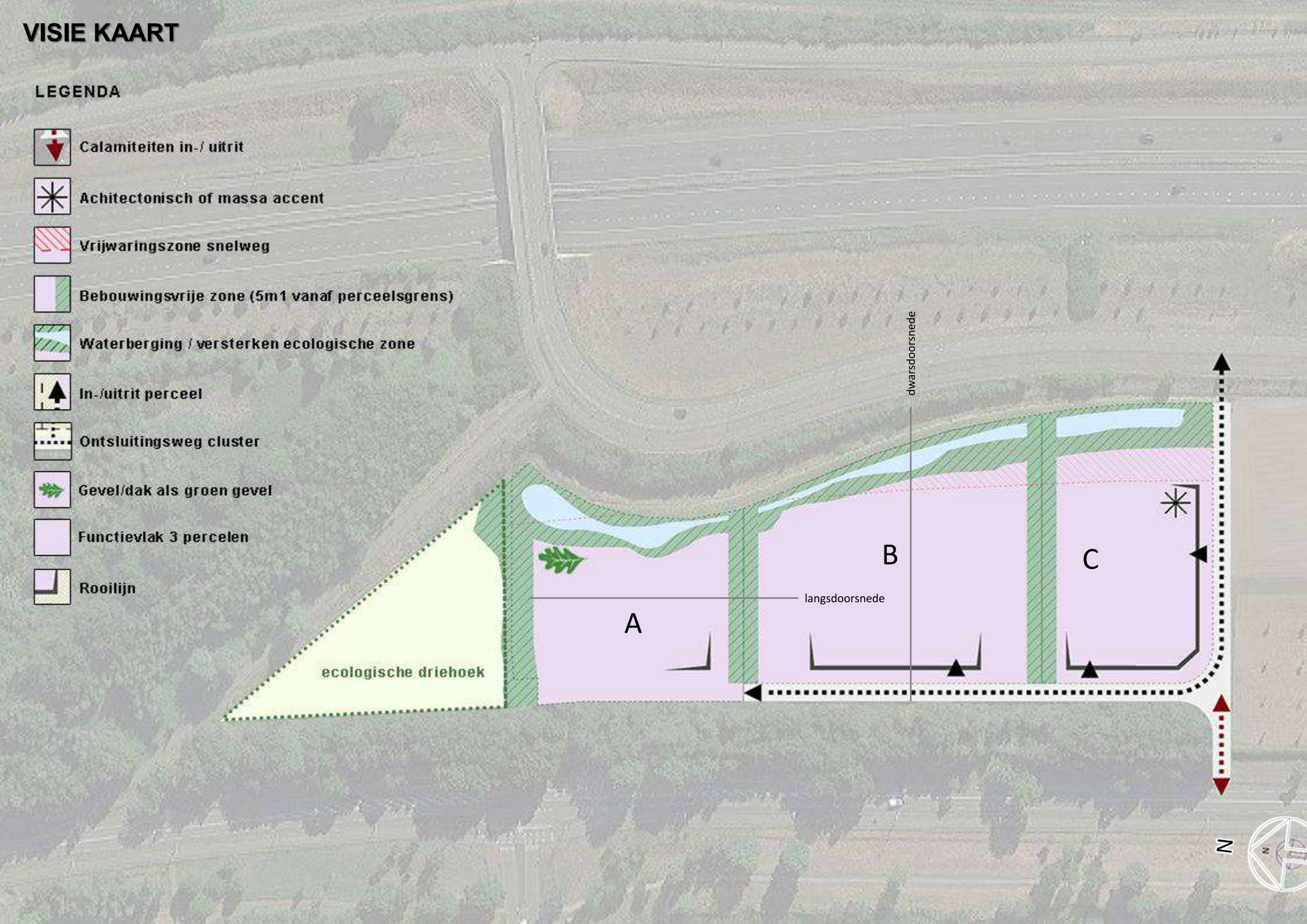


De cluster uitstraling met rondgang. Gebouwen worden geplaatst in een groen raamwerk. Het gebied als geheel ontwikkelen, een ensemble van gebouwen op elkaar afgestemd in vorm en materiaal. Deze eenduidigheid maakt het totaal passend in de omgeving. We realiseren een enclave tussen de Sint Wirosingel en het Spik. De cluster uitstraling geeft de ruimte voor werk en recreatie te combineren, waarbij aansluiting gezocht wordt naar de groene omgeving. Er is ruimte beschikbaar voor een rondgang, een route welke over alle percelen loopt en hiermee een verbindende factor vormt.

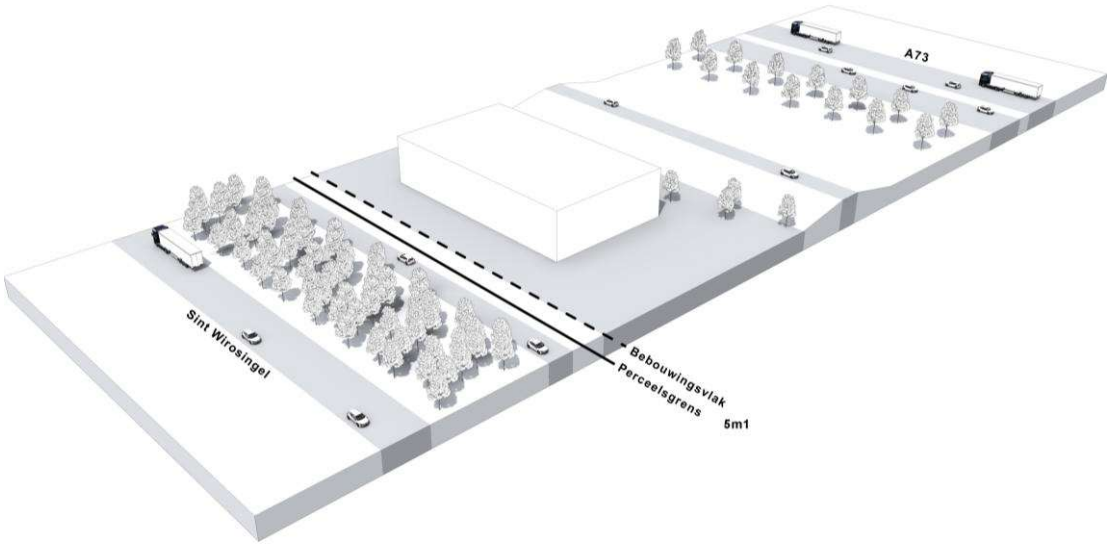


Het ecologisch raamwerk voor de locatie. Ecologie krijgt een centrale plek in de ontwikkeling met duurzame gebouwen en materialen. Daarnaast worden de randen ecologisch versterkt ten behoeven van diverse diersoorten. Hiermee wordt het groene raamwerk versterkt op buurtniveau. Ook draagt de ontwikkeling bij aan de biodiversiteit en natuurinclusiviteit, zowel op gebouw als straat niveau. Dit geschied door het realiseren van een natuur inclusief ontwerp en een ecologische zone met als dubbelfunctie waterberging. Daarnaast worden de percelen onderling gescheiden door een robuuste groenzone.

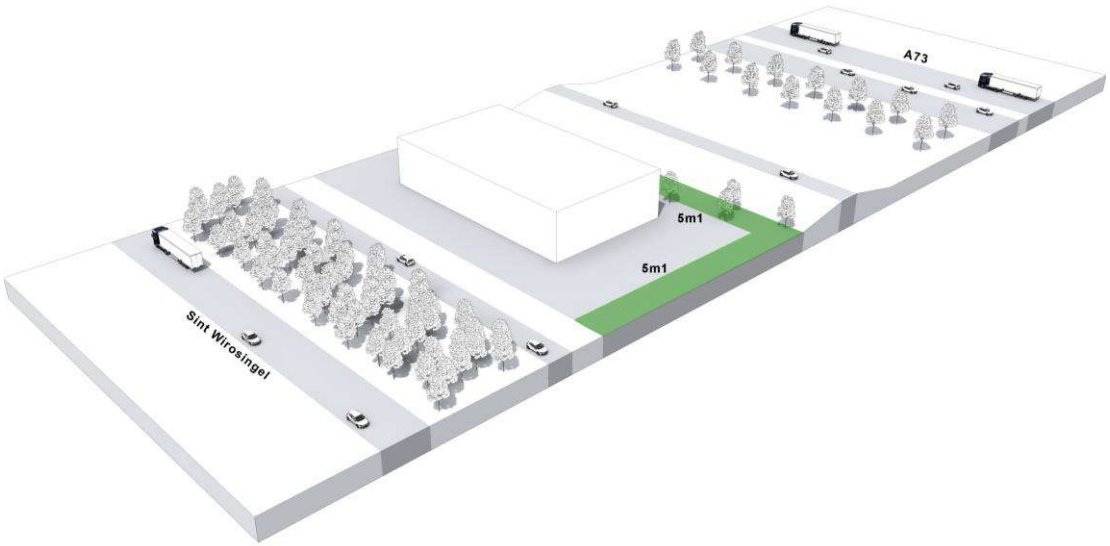
VISIE KAART


LEGENDA
Calamiteiten in-/ uitrit
Achitectonisch of massa accent
Vrijwaringszone snelweg
Bebouwingsvrije zone (5m1 vanaf perceelsgrens)
Waterberging / versterken ecologische zone
In-/uitrit perceel
Ontsluitingsweg cluster
Gevel/dak als groen gevel
Functievlak 3 percelen
Rooilijn
dwarsdoorsnede
langsdoorsnede
A
B
C
ecologische driehoek
N

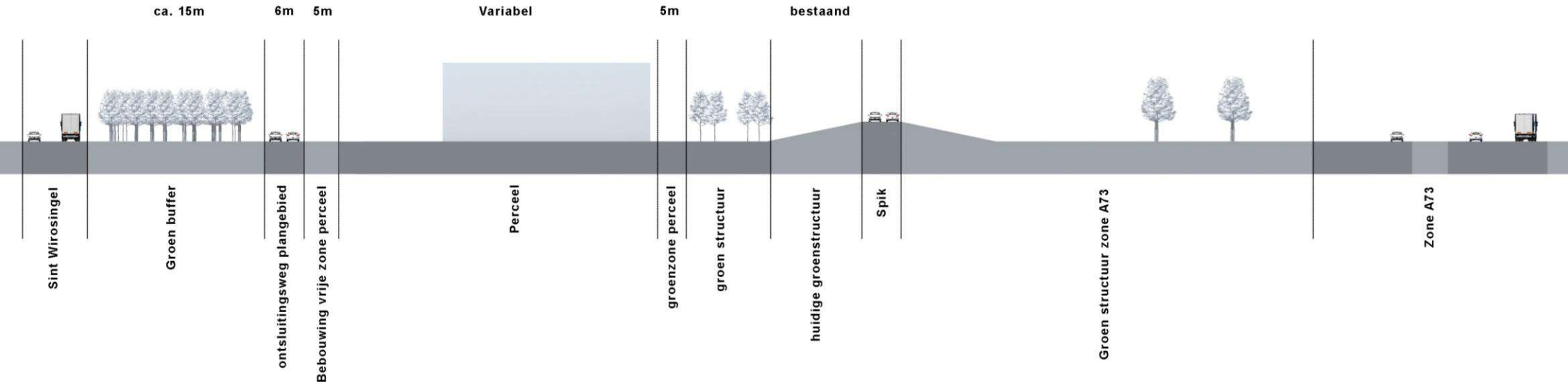
ONTWERP PRINCIPES KAVEL



- Afstand tussen de perceelsgrens en het bebouwingsvlak bedraagt minimaal 5m1, dit geeft de groenstrook aan, hier mag niet gebouwd worden.
- Voor het bebouwingsvlak géén parkeerplaatsen en/of opslag m.u.v. hulp-/dienstvoertuigen

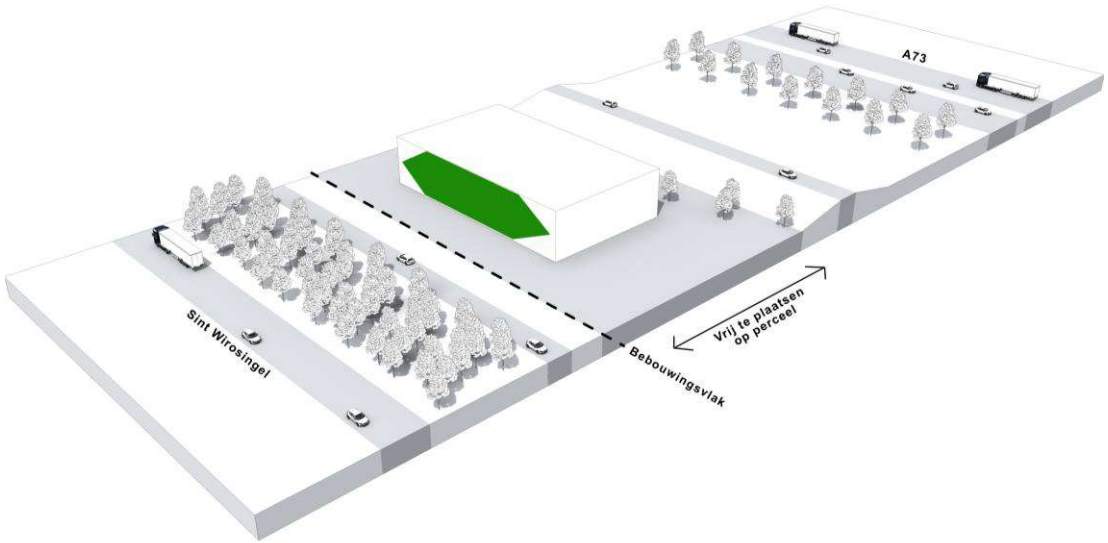


- Minimaal 5m1 bebouwingsvrije zone bij zijdelingse en achterste perceelsgrens, dit is exclusief de ecologische zone aan de achterzijde
- Voor de bebouwingsvrije zone geldt een groen karakter, deze dient vrij te blijven van opslag

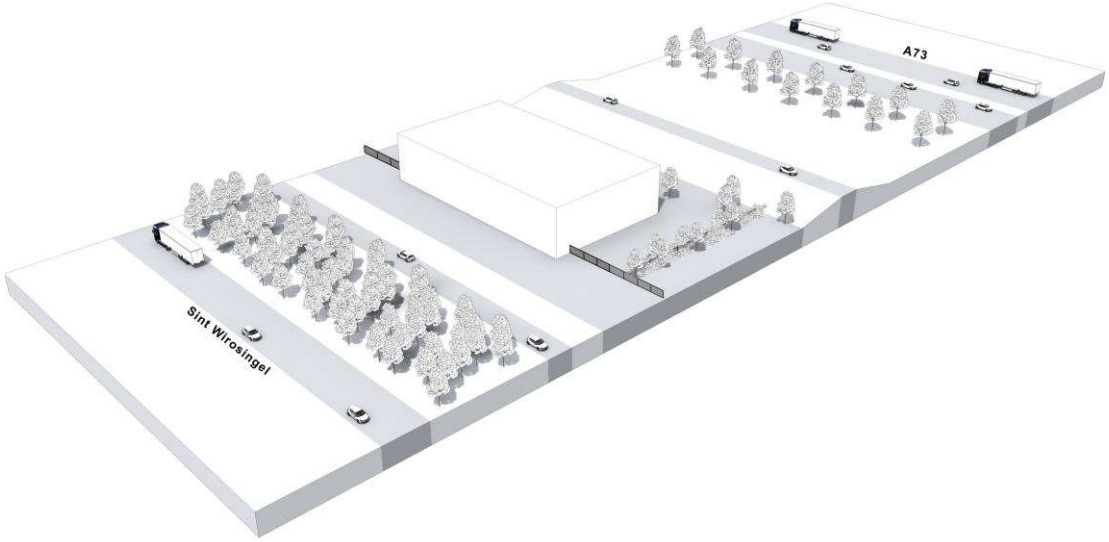


Dwarsdoorsnede

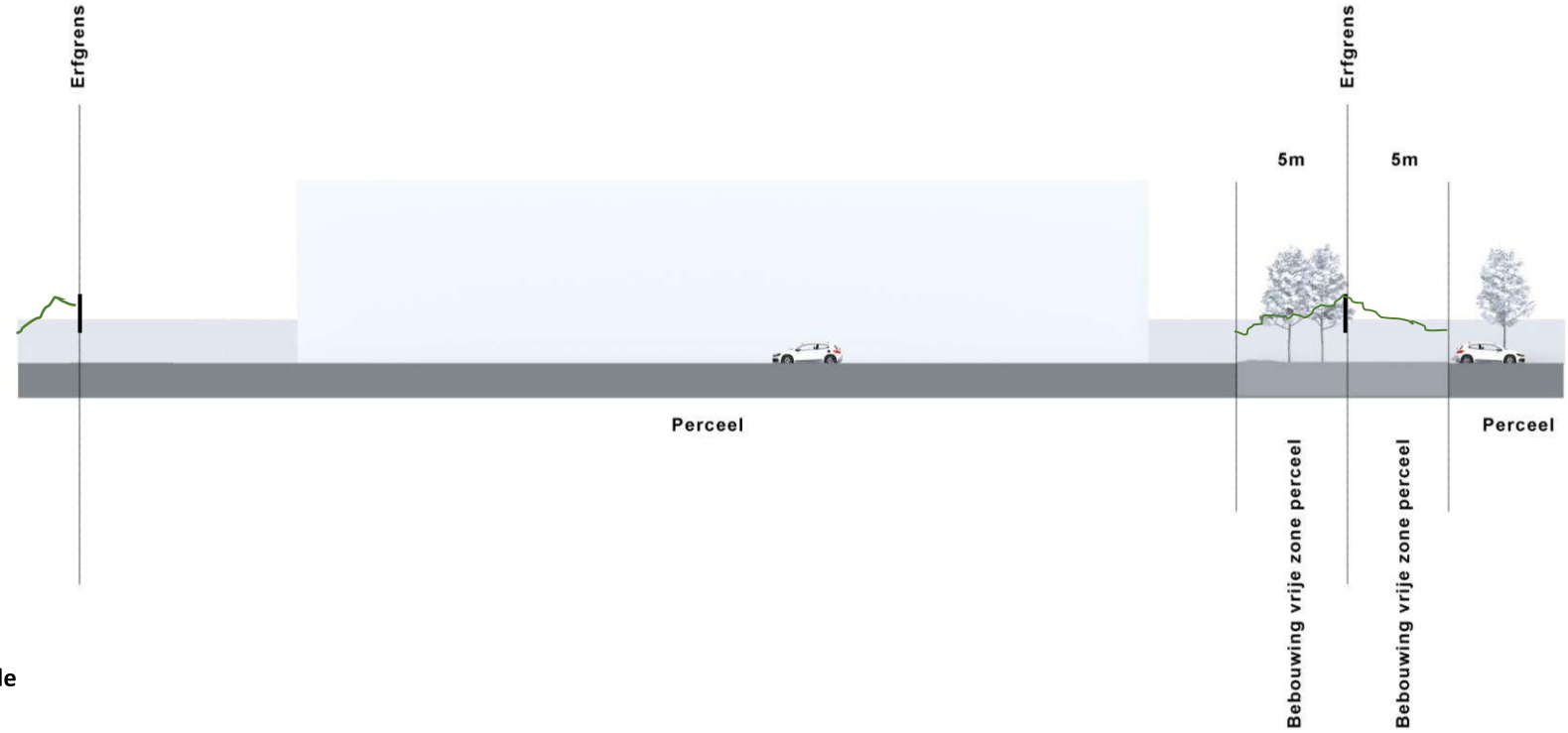
ONTWERP PRINCIPES KAVEL



- Voorgevel dient niet per definitie op de lijn van het bebouwingsvlak gelegen te zijn, maar mag vrij op het perceel gesitueerd worden, met in acht name van overige ontwerpprincipes

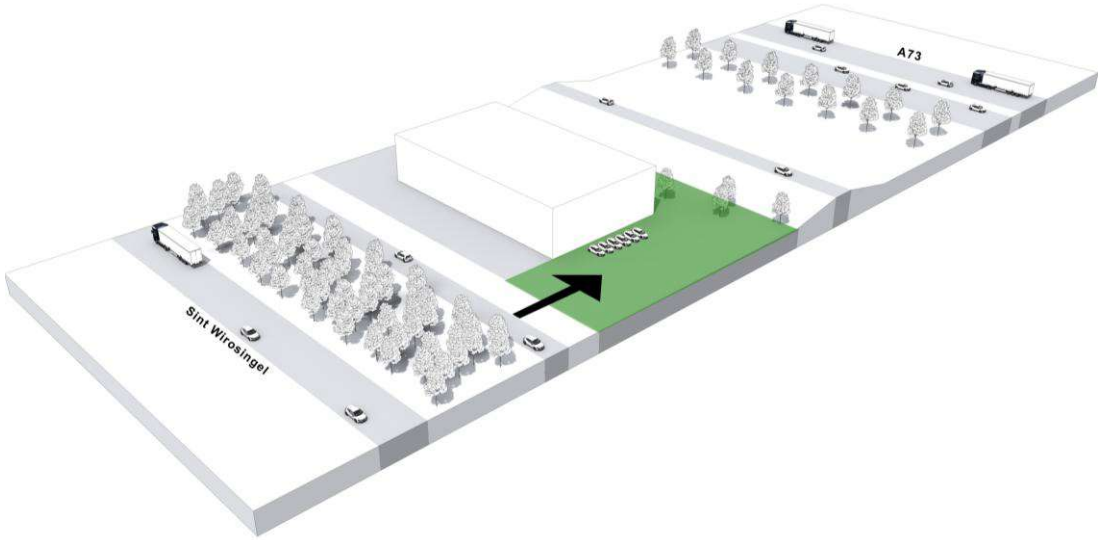


- Wanneer een erfafscheiding gerealiseerd wordt dient dit voor alle percelen een uniform beeld uit te stralen, een erfafscheiding met een openstructuur.
- Zijdelingse en achterste perceelsgrens erfafscheiding in het groen opnemen.
- Bij hoeksituaties (kavel A/C) met naar de weg gerichte gevels kan een uitzondering gemaakt worden. Hierbij mag kavel A volledig omsloten zijn en kavel C middels groen haag.

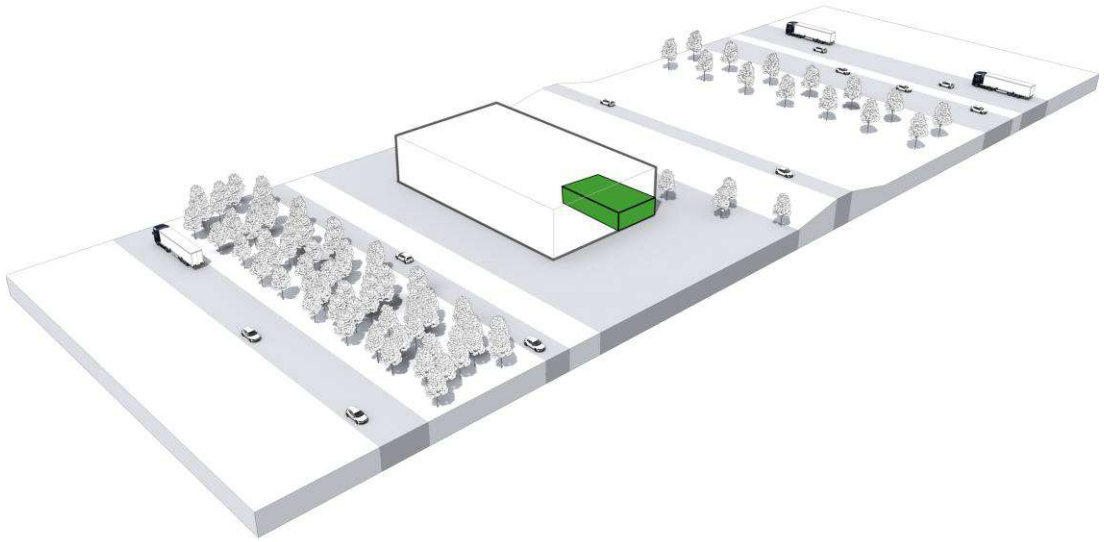


Langsdoorsnede

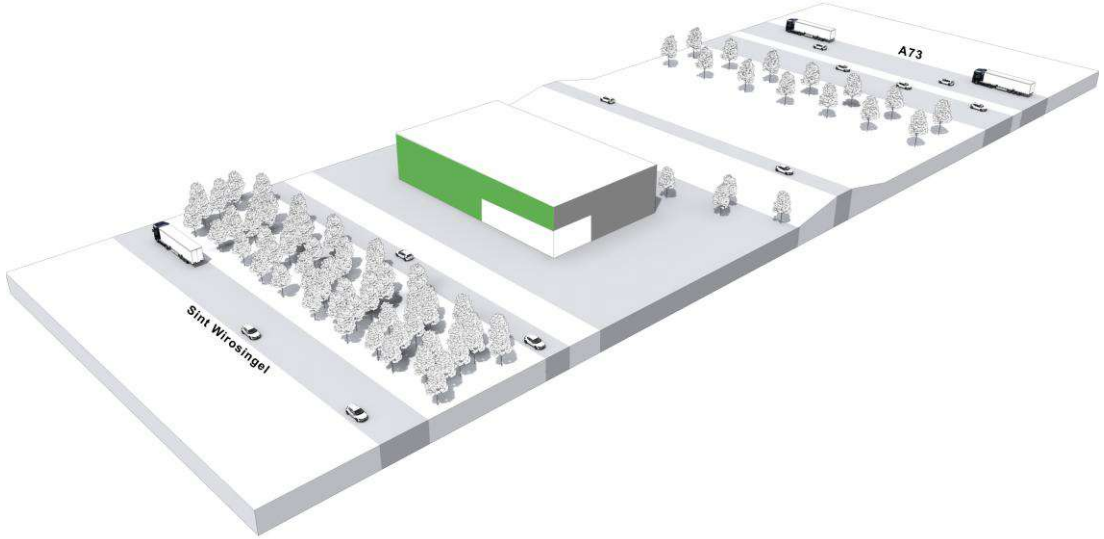
ONTWERP PRINCIPES KAVEL



- Parkeren van bezoekers en personeel geschied aan de niet representatieve zone (zij- en achterzijde) en dient ingepast te worden in het groen



- Bijgebouwen dienen geïntegreerd in het hoofdgebouwen ontworpen te zijn.
- De totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 20% van het oppervlak van het hoofdgebouw



- Naam aanduiding naar de representatieve zone dient mee ontworpen te worden, geen wildgroei in reclame uitingen men dient zich te houden aan het reclamebeleid
- Kantoren en/of werkplekken dienen bij voorkeur gesitueerd te zijn aan de representatieve zone of zich hiernaar te manifesteren.

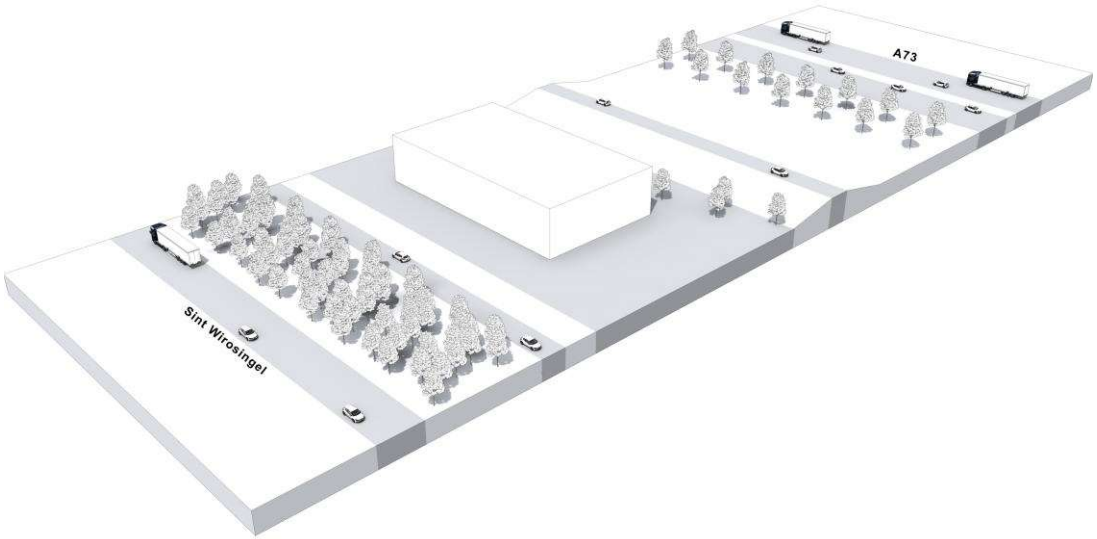
Gebouw

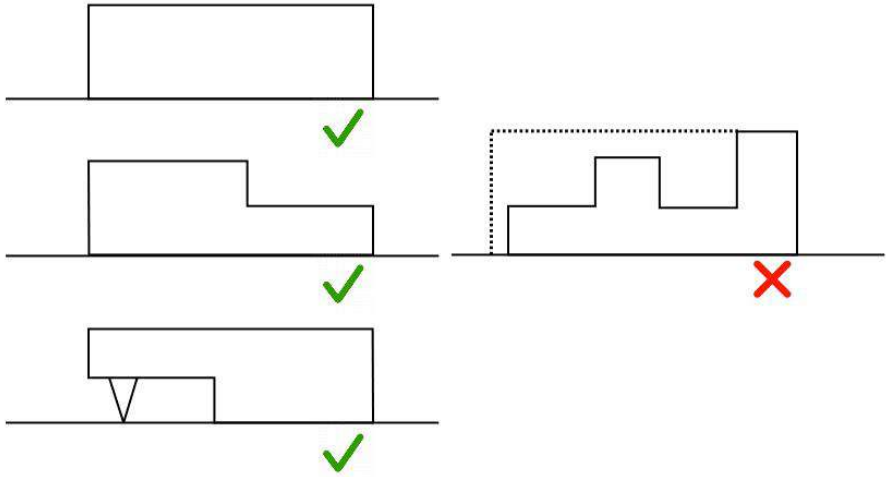
- Gevels met natuurlijke materialen en kleuren
- Uitstraling van gebouwen vormt de verbindende schakel tussen de percelen
- Geen reflecterende materialen

Buitenterrein

- Buitenruimte van verschillende kavels vormen een ensemble met een campus uitstraling
- Er wordt ruimte gemaakt voor ontmoeting/ontspanning, zowel in de ecologische zone alsook nabij de ontsluitingsweg.
- Er is ruimte voor veel groen, ook opgaand groen is van belang voor de uitstraling en het verbergen van eventuele opslag op het terrein
- Verhardingen zijn gewenst in half verharding, om zo hemelwater de kans te geven plaatselijk te infiltreren alsmede het verminderen van hittestress op locatie
- Bomen dienen van voldoende maat te zijn om direct de bebouwing aan te vullen
- De ecologische verbindingszone dient primair de natuur en indien verenigbaar ook de mens. Deze zal over alle percelen een invulling krijgen om zo een verbindende factor te vormen voor de ontwikkeling en biodiversiteit.

ONTWERP PRINCIPES KAVEL





- Hoofdgebouw dient eenduidig te zijn. Complexe samengestelde vormen zijn niet wenselijk
- Het geheel moet een samenhang zijn in materialisatie en vormentaal
- Installaties in het gevelbeeld mee ontwerpen, onderdeel van het gebouw







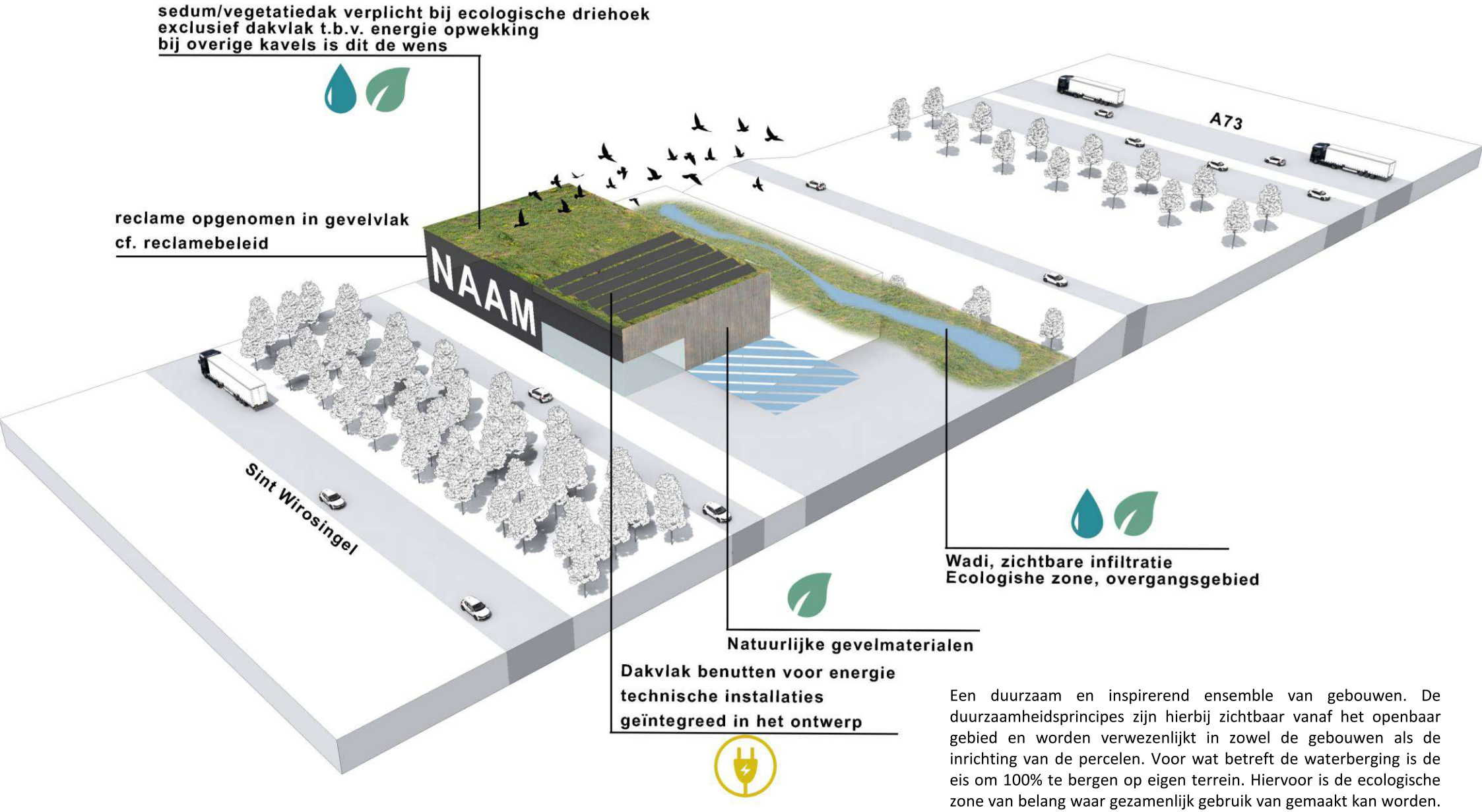








DUURZAAM ENSEMBLE



Een duurzaam en inspirerend ensemble van gebouwen. De duurzaamheidsprincipes zijn hierbij zichtbaar vanaf het openbaar gebied en worden verwezenlijkt in zowel de gebouwen als de inrichting van de percelen. Voor wat betreft de waterberging is de eis om 100% te bergen op eigen terrein. Hiervoor is de ecologische zone van belang waar gezamenlijk gebruik van gemaakt kan worden. De Ecologische driehoek met bosschage aan de noordzijde blijft behouden voor de natuur. De visie stuurt hiermee aan op een integraal ontwerp voor de verschillende percelen, een cluster. Hierbij is er plek voor zowel mens als natuur. Natuur inclusief ontwikkelen wordt zichtbaar op gebouw niveau maar daarnaast ook in het werklandschap. Een wandelpad kan hier een bijdrage aan leveren.

REFERENTIE KADERS BEBOUWING



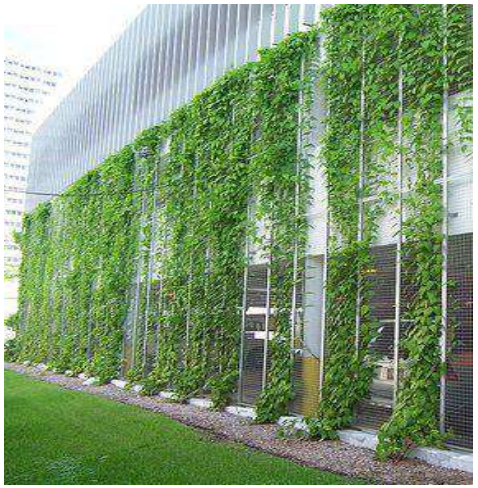


















De beelden vormen referentiekaders welke aanschouwd worden bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Een gevelinvulling met natuurlijke materialen en kleuren vormt de verbindende schakel tussen de percelen.
Eventuele naam aanduiding is geïntegreerd in de gevelarchitectuur. Het geheel van percelen zal een uniformiteit uitstralen voor het ontwikkelgebied. Deze is passend bij de uitstraling die voor de ontwikkeling beoogd wordt. Er mag dan geen gebruik gemaakt worden van reflecterende materialen. Belangrijk hierbij is dat er gestreefd wordt naar een alzijdigheid in de gevels. De ritmiek in de gevels en de eenduidige vormen van het hoofdbouw dragen bij aan een verbinding welke de perceelsgrenzen overstijgt. De diverse percelen vormen met in acht name van de visie, een ensemble van gebouwen passend in de omgeving.

REFERENTIE KADERS TERREIN







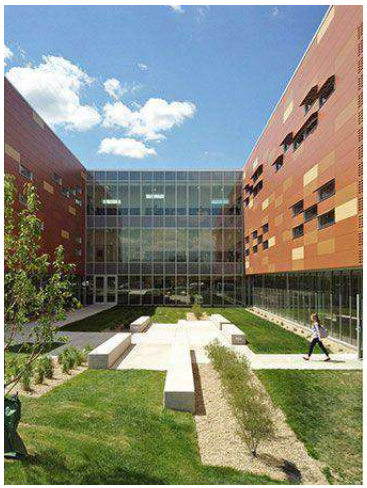














Het terrein dient een ensemble te vormen met de verschillende ontwikkelingen. Dit wordt versterkt door de invulling hiervan. De ontsluitingsweg zal een cluster uitstraling krijgen waar diverse verkeersstromen met elkaar verweven zijn. Daarnaast is er ruimte voor ontmoeting/ontspanning, zowel in de ecologische zone aan het Spik alsook nabij de ontsluitingsweg.
Er is veel ruimte voor groen, ook opgaand groen is van belang voor de uitstraling en het verbergen van opslag op het terrein.
Verhardingen zijn gewenst in half verharding, om zo hemelwater de kans te geven plaatselijk te infiltreren, alsmede het verminderen van hittestress op de locatie. De groene uitstraling van het cluster zal hieraan bijdragen, bomen dienen van voldoende maat te zijn om direct de bebouwing aan te vullen. De ecologische verbindingszone dient niet alleen de mens, maar ook de natuur. Deze zal over alle percelen een invulling krijgen, en zo een verbindende factor vormen voor de ontwikkeling en biodiversiteit.