

ROSERIJE KWARTIER MAASTRICHT, DE HEEG

presentatie - 20 mrt 2025

in opdracht van
CRA vastgoed ontwikkeling



diederendirrix
architectuur
stedenbouw

van tuijn stedenbouw
landschap

integraal stedenbouwkundig- en landschapsplan



landschap

TERUGBLIK
HERDEFINITIE
RAAMWERK
BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

→ VOORGAANDE STAND

→ BIJSTELLEN STRUCTUURELEMENTEN

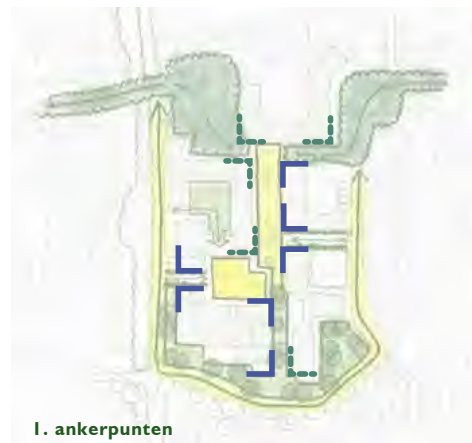
TERUGBLIK

raamwerk 2024

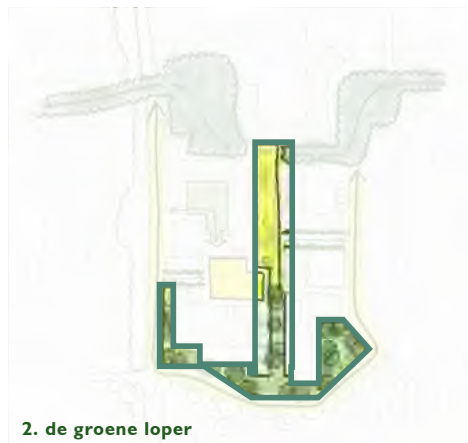


MTD landschapsarchitecten 240402

II



1. ankerpunten



2. de groene loper



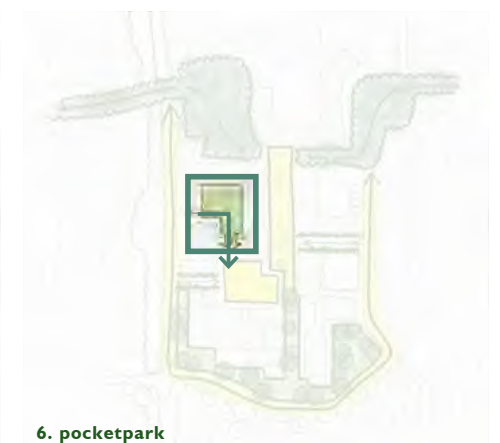
3. de Borghaag



4. inprikkers



5. plein



6. pocketpark

rondwandeling - kwaliteiten

groene zoom langs Langendaal



park Borghaag



*glooiend landschap langs de
Harsteltborg*

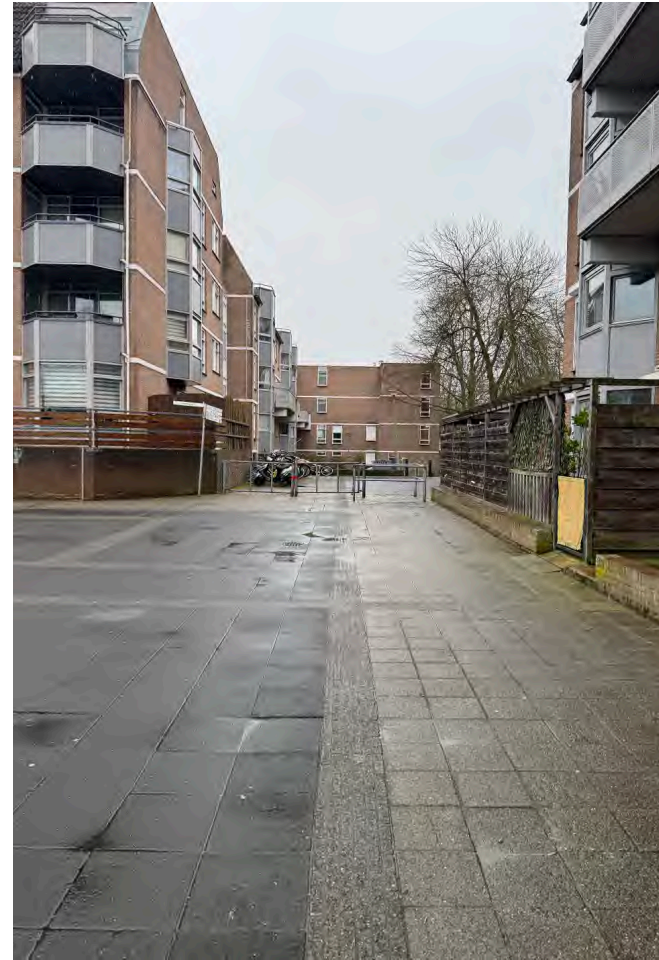


rondwandeling - verbindingen

blinde en gesloten gevelbeeld langs route



het ontbreekt aan verblijfskwaliteit



*routing wordt begrensd
door blinde gevels - stenig
en sleets*





feestelijke opening de Heeg



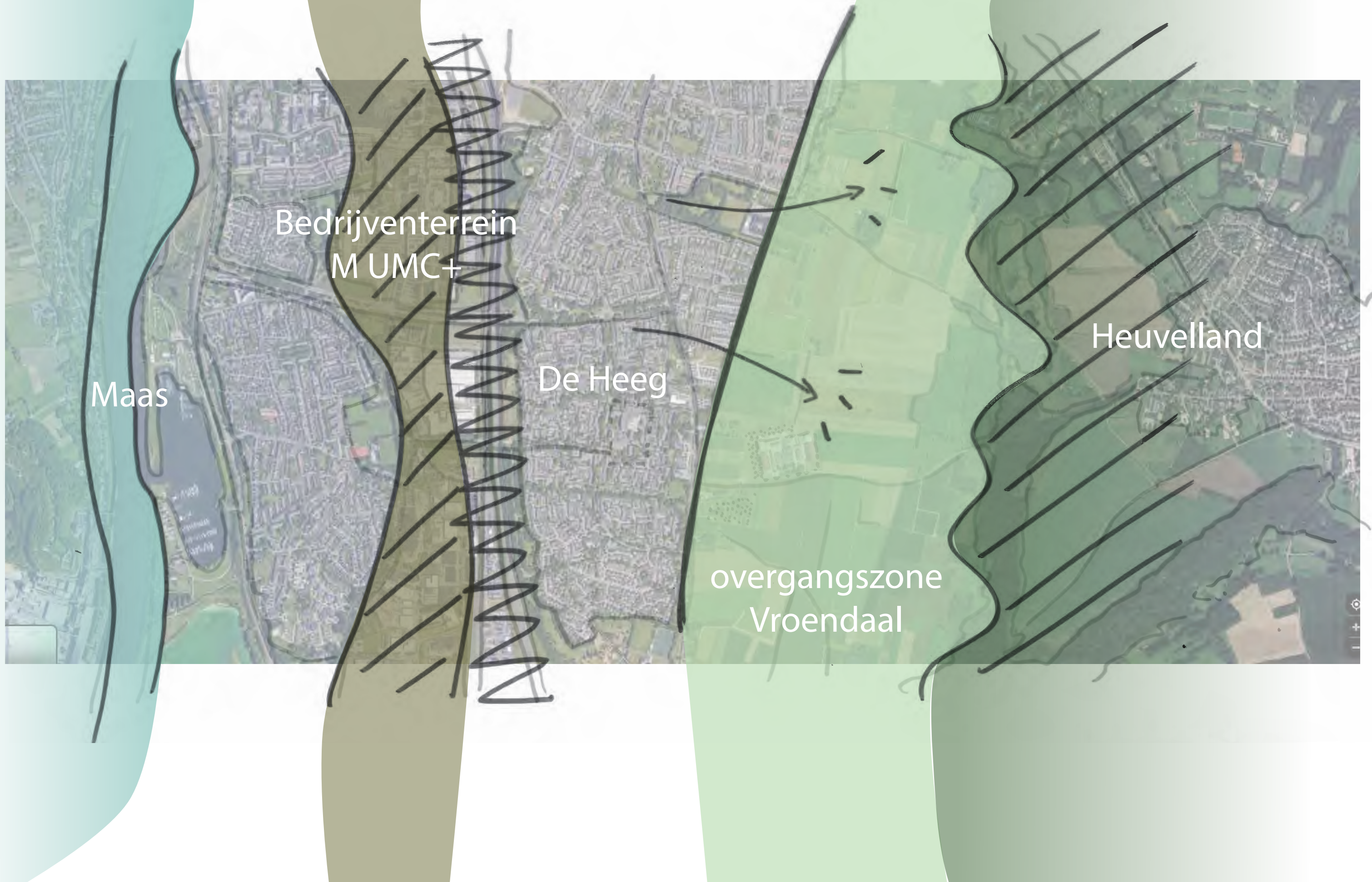
inrichting kort na opening Roserije



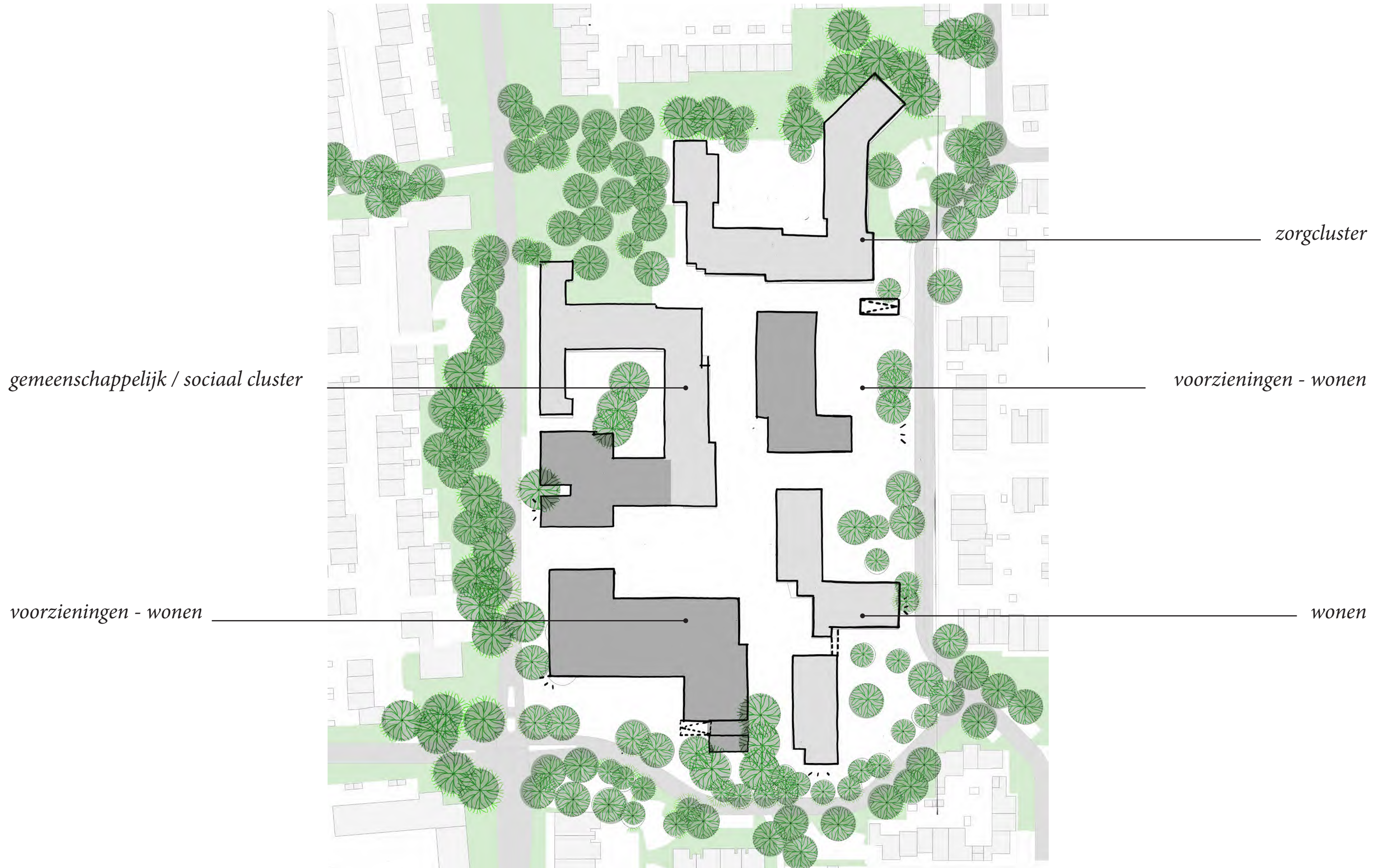
onthulling van het buurtlogo



... van toen naar nu



de basis



verbinden op diverse schaalniveaus

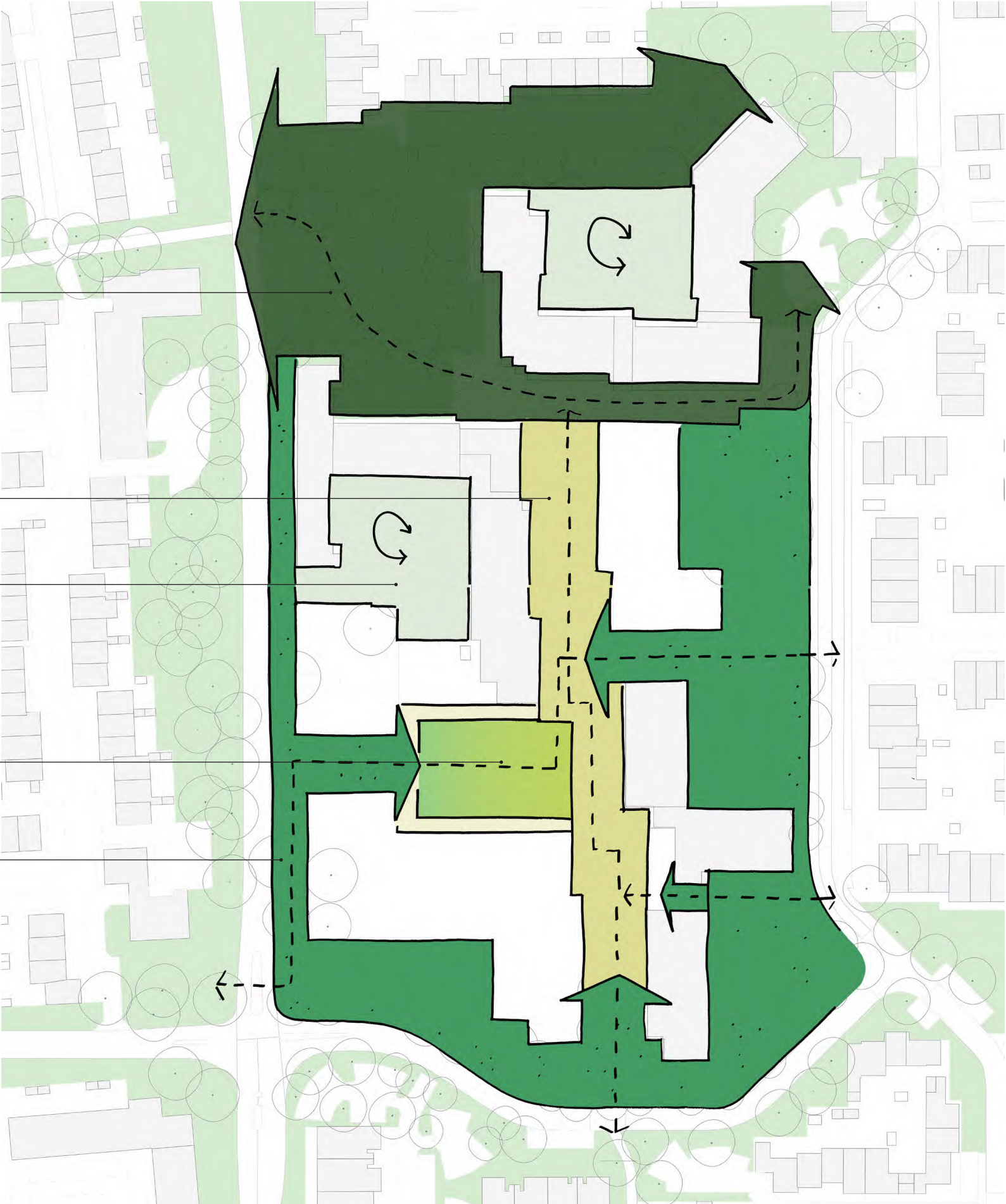
Borghaag

de looper

pocketpark

groene kwaliteit wordt
uitgerold in de Roserije

Groen Zoom



structuren



Type		Omschrijving	Aantal/ BVO per 100 m²	fietsparkeer-plaatsen per 100m²	Fietsparkeer-plaasten
Aantal parkeerplaatsen					
Parkeren in bestaande stallingsgarages voor bewoners	137	Supermarkt Jumbo	1.600	1,6	25,6
		Commercieel			
Parkeren op maaiveld Jumbo	30	Ontwikkeling zuidzijde	465	1,5	7,0
		Commerciële			
Parkeren voor bezoekers van woningen, maatschappelijke functies en commerciële functies	50	Ontwikkeling noordzijde	350	1,5	5,3
		Commerciële onderplint			
in openbare parkeergarage		woonblok A	500	1,5	7,5
		Commerciële onderplint			
Parkeren voor bezoekers van woningen, maatschappelijke functies en commerciële functies	40	woonblok B	750	1,5	11,3
		Wonen Sociale huur	39	2,0	78,0
in openbare ruimte maaiveld		Wonen huur/goedkoop	39	2,0	78,0
		Wonen koop midden	118	2,0	2,4
Totaal	257	Gymzaal	580	1,1	6,4
		Totaal afgerond			221,3

NB. parkeren:
 De aantallen zijn gebaseerd op de normen uit het CROW 2024. Als uitgangspunt hebben we de minimale norm voor buitenwijken stedelijk gebied aangehouden.

RAAMWERK

schetsontwerp raamwerkkaart



schetsontwerp raamwerkkaart



schetsontwerp raamwerkkaart









facetten



autoroutes en parkeerplaatsen



fietsroutes en fietsparkeren

facetten



laden en lossen + nood- en hulpdiensten



verharding

Löss is geelbruin tot beige-bruin en grijs/antraciet als basiskleuren

Het is onze ambitie om bestaande verharding een nieuwe plek te geven in de zoom (parkeerkoffers) en her en der gemixt in de loper. We transformeren bestaande materialen met nieuwe, sobere en robuuste materialen voor samenhang en eenheid binnen het Roserije kwartier.



kleזורverband of wildverband (mixin van bestaande verhardingen)

elementverharding (betonstraatsteen) beton (diverse toepassingen) en indien mogelijk gemixt (circulaire toepassing voor bestaande verharding)

facetten



1. De Zoom



*Ruigte vegetatie met heesterlaag en bomen.
Ruigtevegetatie: Bloemrijk grasland (middelhoog)
Heesters en bomen: Es, Els, Linde, (veld-) Esdoorn, Meidoorn, Hazelaar*

2. Het Heuvelland



*Laag gras en meerstammige heesters en bomen
Grasmengsel: laagblijvend bloemrijk grasland (met klaver, boterbloem en madeliefjes)
Heesters en bomen: hoogstam fruitbomen zoals Appel, Peer, Moerbei*

3. De Loper



*(Gevel)tuinen en gevelgroen met stevige groene basis, kleur accenten en klimplanten
Geveltuinen: Gelderse Roos, Veldesdoorn, Meidoorn, Sleedoorn, Kardinaalsmuts, Liguster
Klimplanten: Bosrank, wilde Kamperfoelie, Hop*

principes groen

1. De Zoom



*Bloemrijk grasland
mengsel voor lichte grond*



*Winterlinde
Tilia cordata*



*Gewone esdoorn
Acer pseudoplatanus*



*Hazelaar
Corylus avellana*

2. Het Heuvelland



*Bloemrijk grasland
gras met laagblijvende bloemen*



*Sterappel
Malus domestica 'Sterappel'*



*Perenboom
Pyrus communis 'Doyenne du Comice'*



*Moerbei
Morus alba*

3. De Loper



*Gelderse roos
Viburnum opulus*



*Veldesdoorn
Acer campestre*



*Eenstijlige Meidoorn
Crataegus monogyna*



*Bosrank
Clematis vitalba*

principes groen



getrapt heuvellandschap



Ruigte vegetatie + heesterlaag en bomen

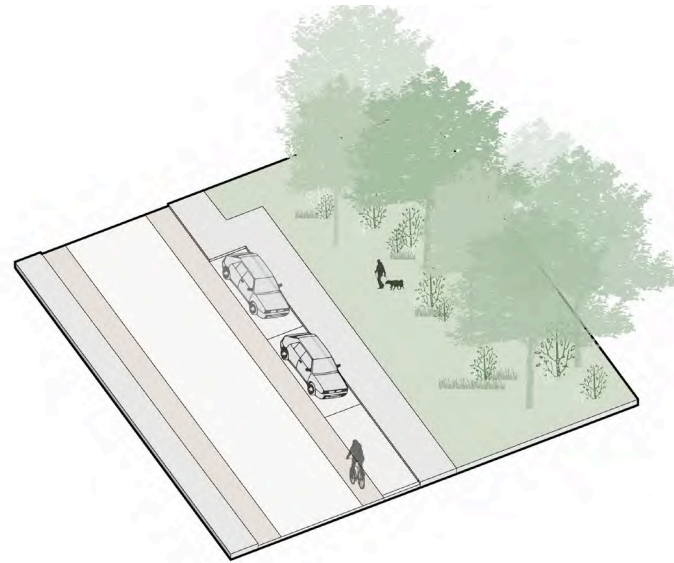
zitranden en ligweides

getrapte en geleidelijk steigen

vruchtdragend



langsparkeren
in de zoom



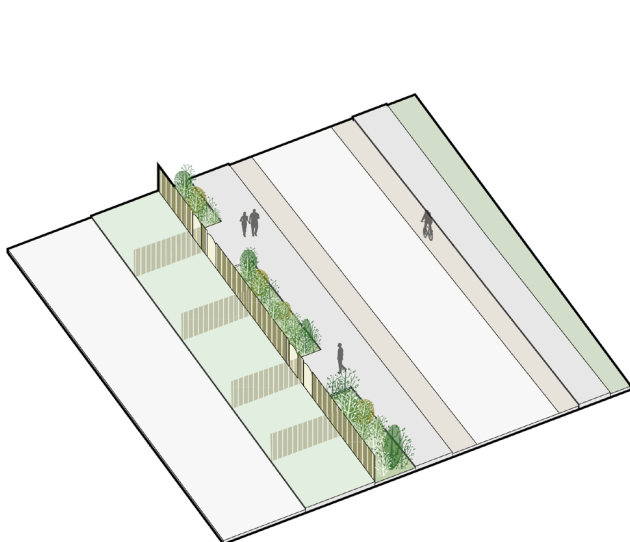
Ruigte vegetatie + heesterlaag en bomen

ruimte voor langsparkeren

Langendaal GOW30 / fietsstraat



hagen
langs buitenruimte



gemixte boerenhaag

afzomen schuttingen

nestgelegenheid voor vogels

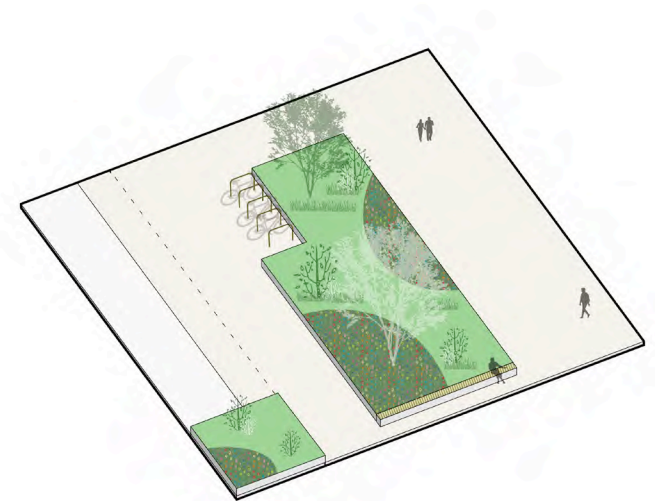


groene
loper

uitgeschoten hagen + meerstammige heesters

ruimte voor fietsparkeren

zitelement gekoppeld aan groen

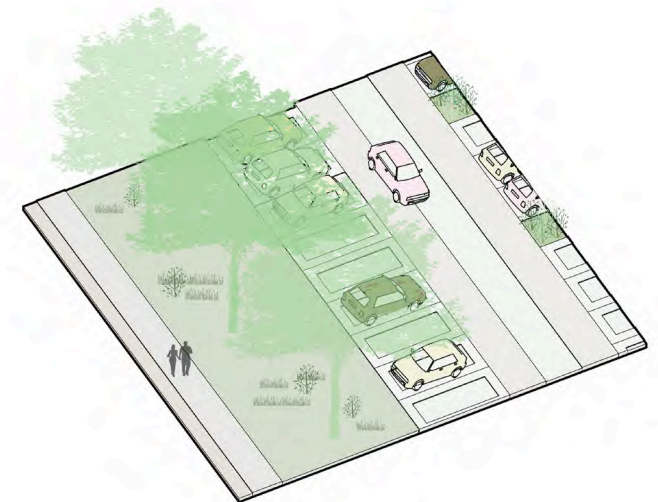


parkeerkoffers
in de zoom

gemixte hagen + diverse bomen

ruimte voor haaksparkeren

halfverharde rijloper en parkeervakken (grasbetonsteen)

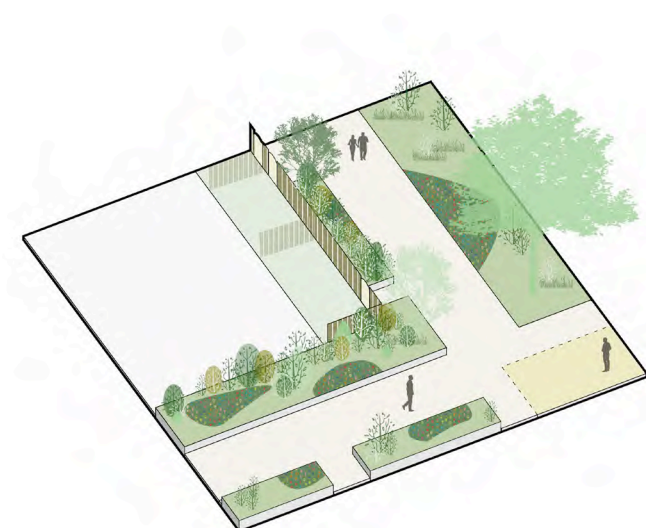


brede geveltuinen
langs buitenruimte

uitgeschoten hagen + meerstammige heesters

afzomen schuttingen

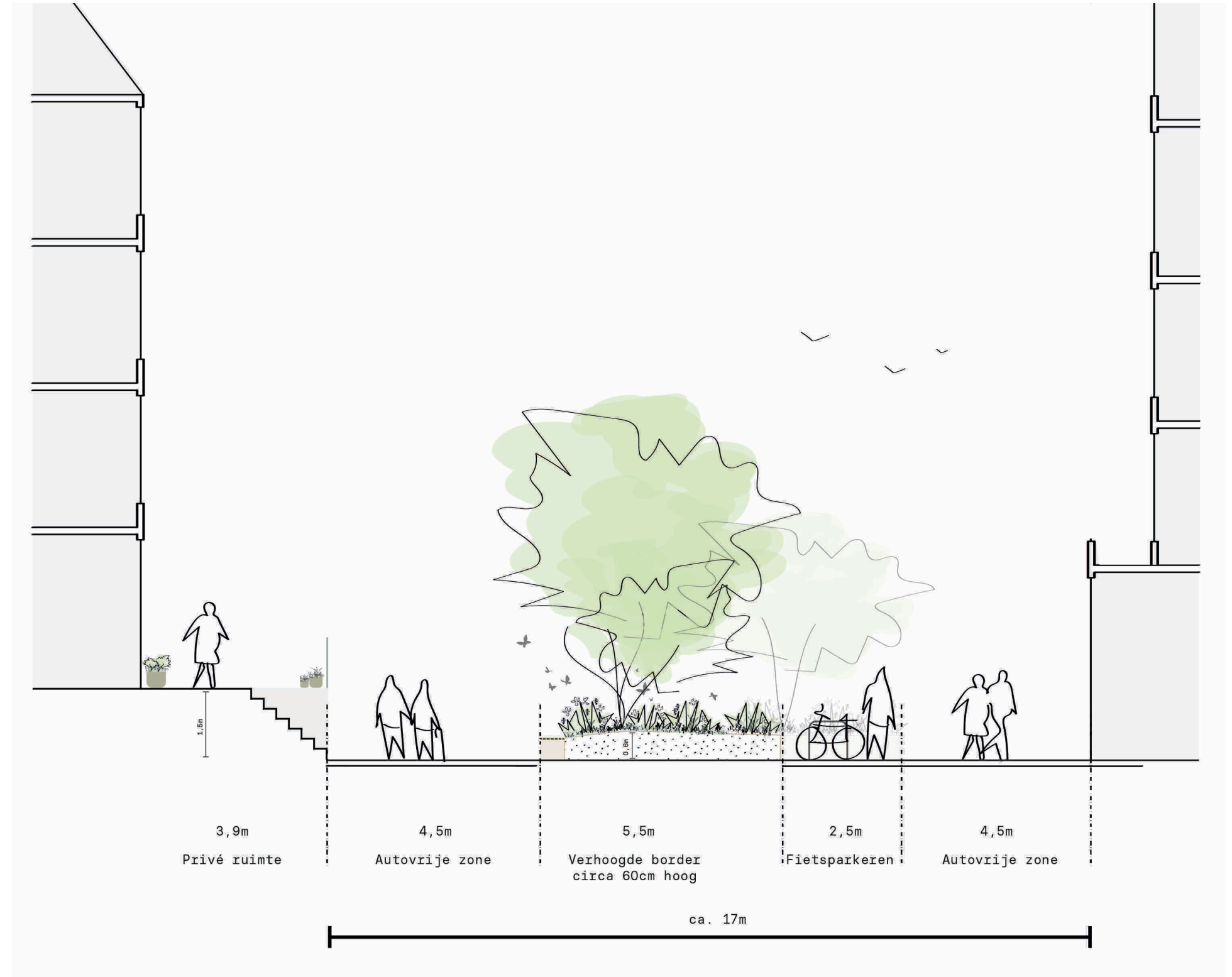
waardplanten voor insecten



profielen



Emmapassage, Tilburg
MTD landschapsarchitecten



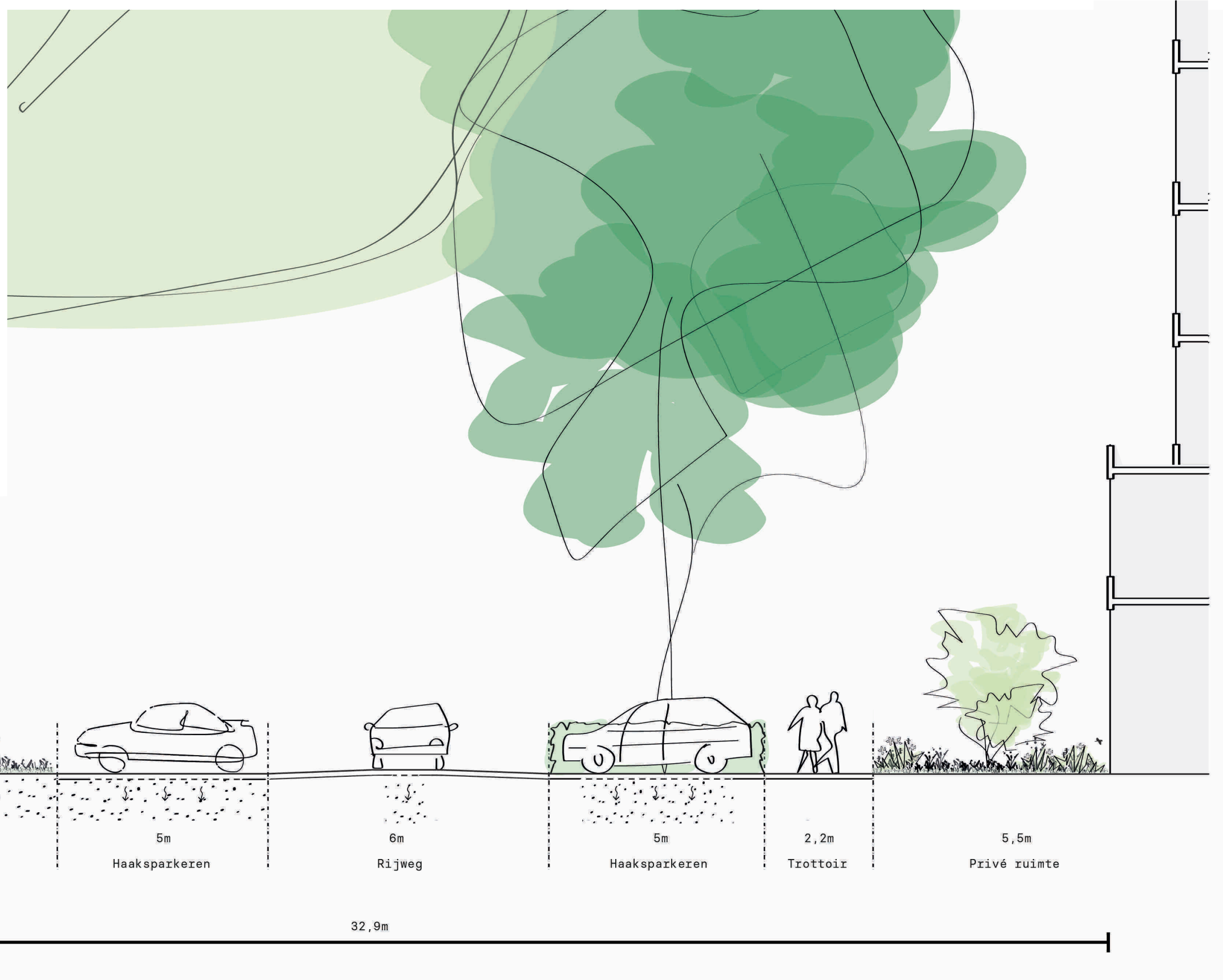
profielen



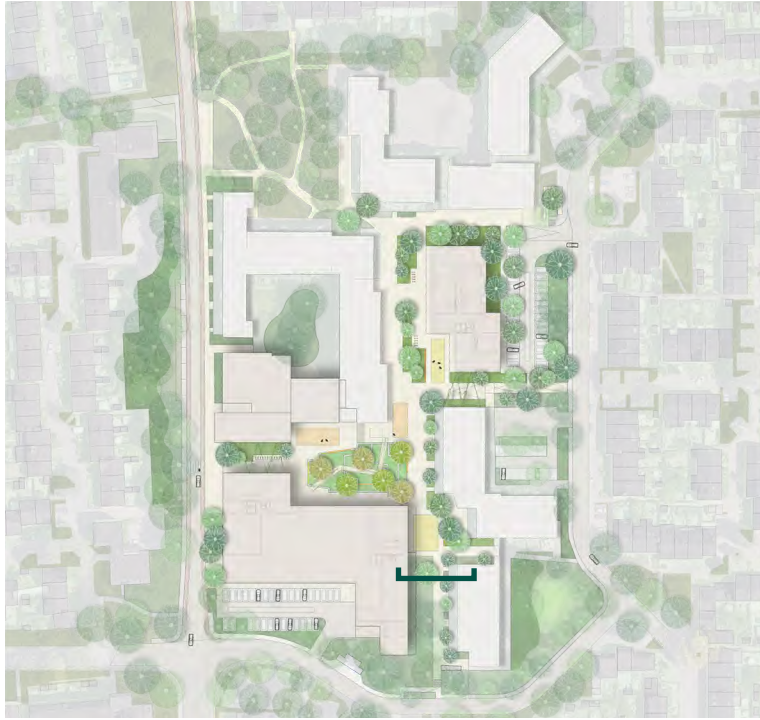
Hooper Street, San Francisco, CA
Surfacedesign, Inc



profielen



profielen



Boulogne Billancourt, Paris
Mutabilis Landscape Architecture



profielen



Hooper Street, San Francisco, CA
Surfacedesign, Inc

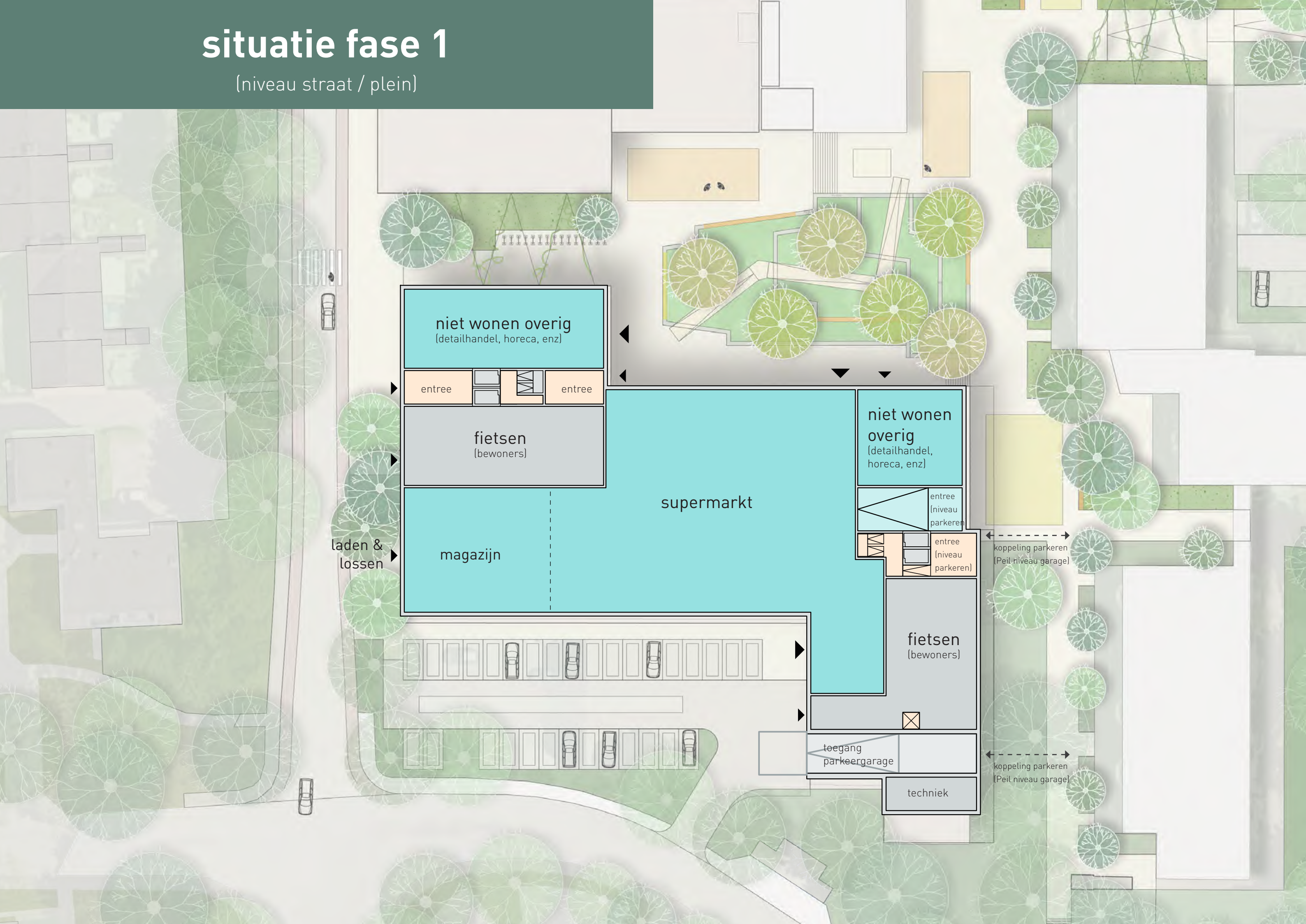


**stedebouw +
bebouwing**



situatie fase 1

(niveau straat / plein)



niet wonen overig
(detailhandel, horeca, enz)

entree

entree

fietsen
(bewoners)

supermarkt

magazijn

laden &
lossen

niet wonen
overig
(detailhandel,
horeca, enz)

entree
(niveau
parkeren)

entree
(niveau
parkeren)

koppeling parkeren
(Peil niveau garage)

fietsen
(bewoners)

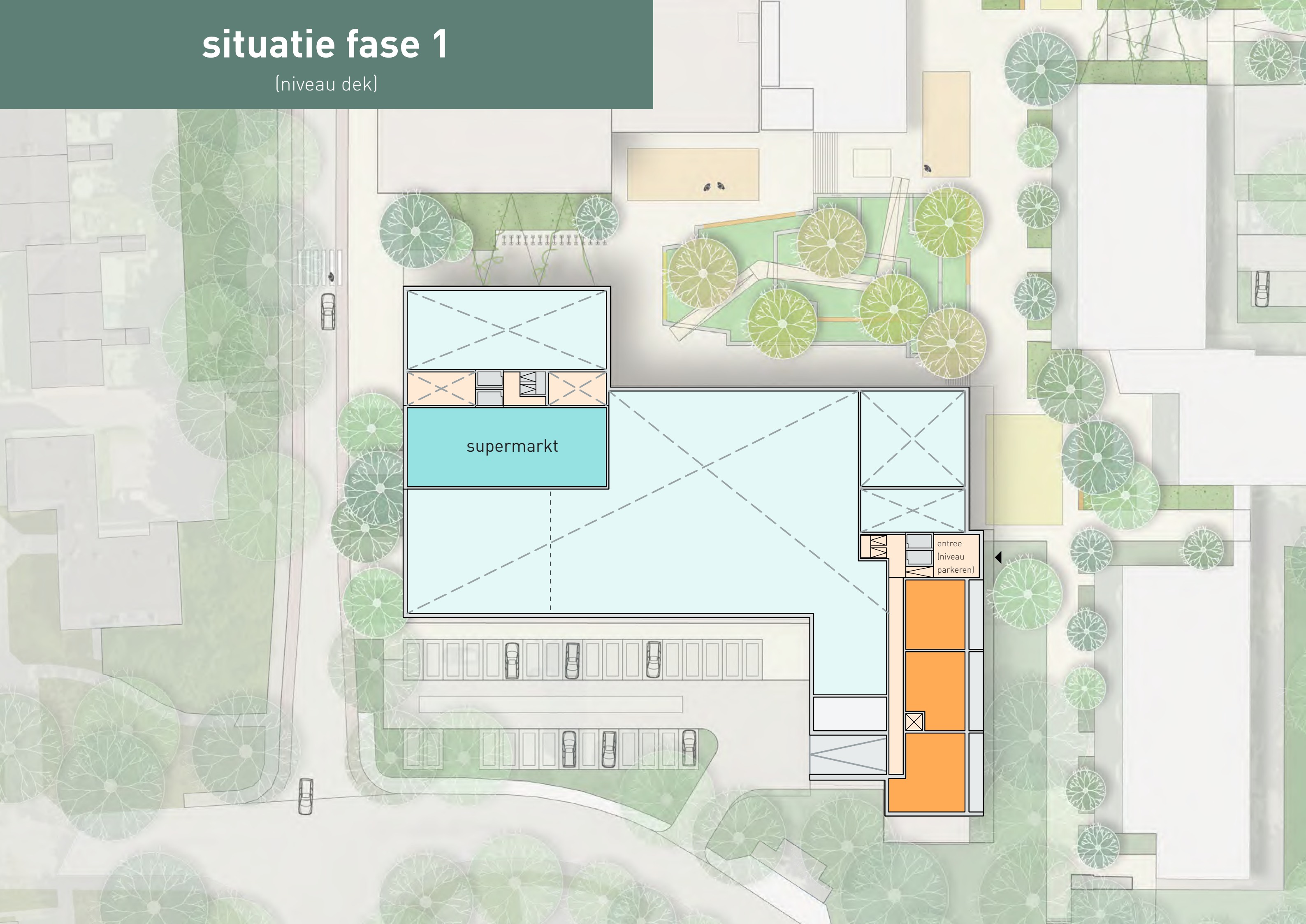
toegang
parkeergarage

techniek

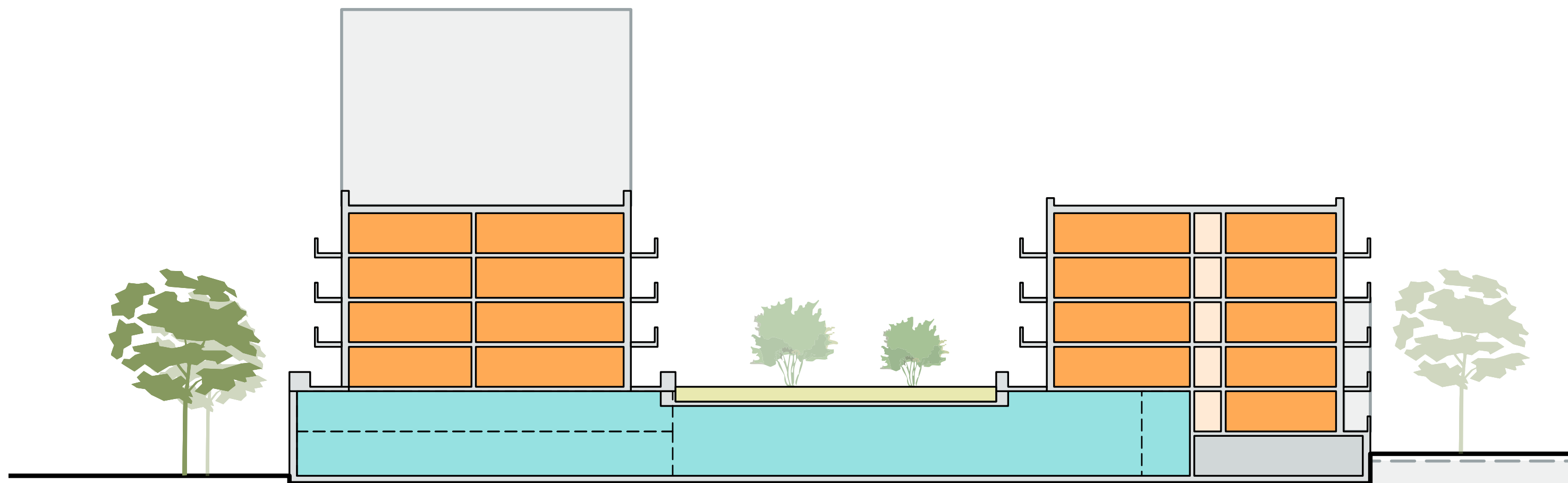
koppeling parkeren
(Peil niveau garage)

situatie fase 1

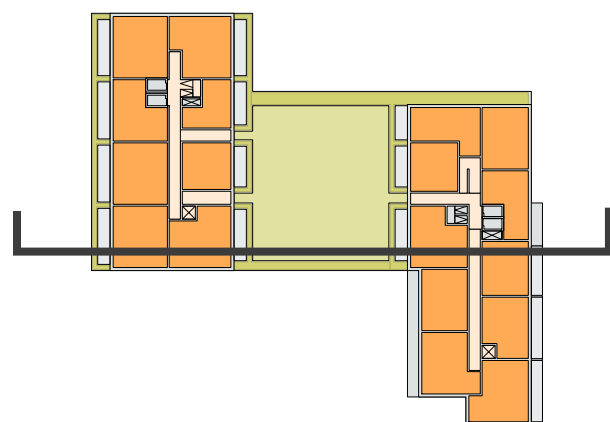
(niveau dek)



doorsneden fase 1

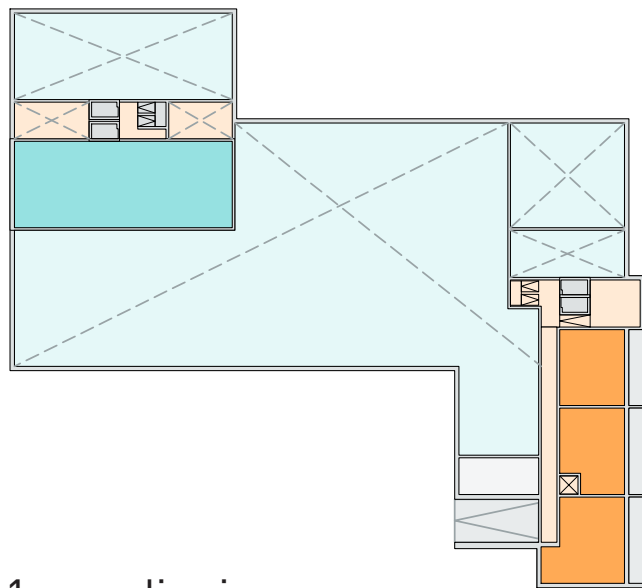


doorsnede 1

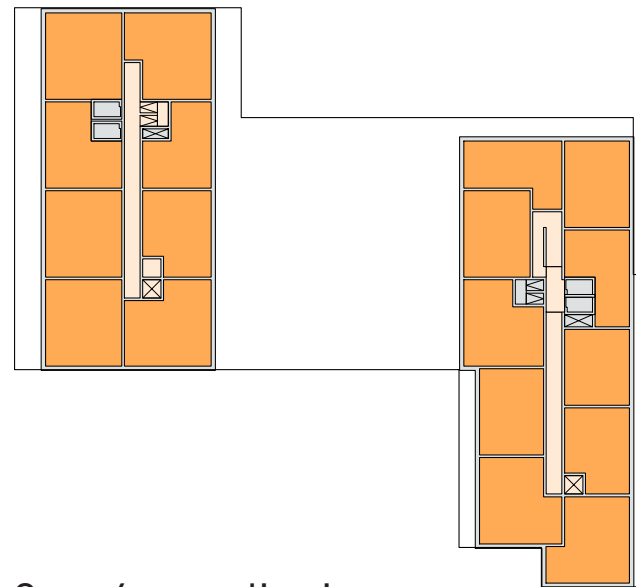


- niet-wonen
- wonen
- techniek / bergingen
- (groen) dak / terras

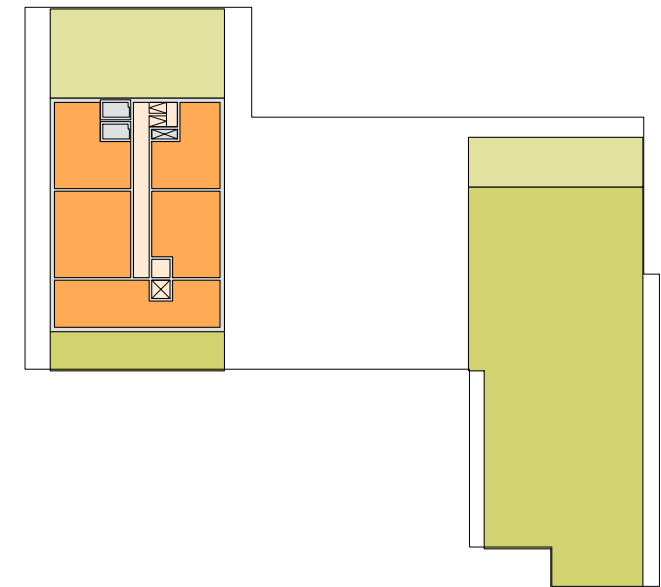
plattegronden fase 1



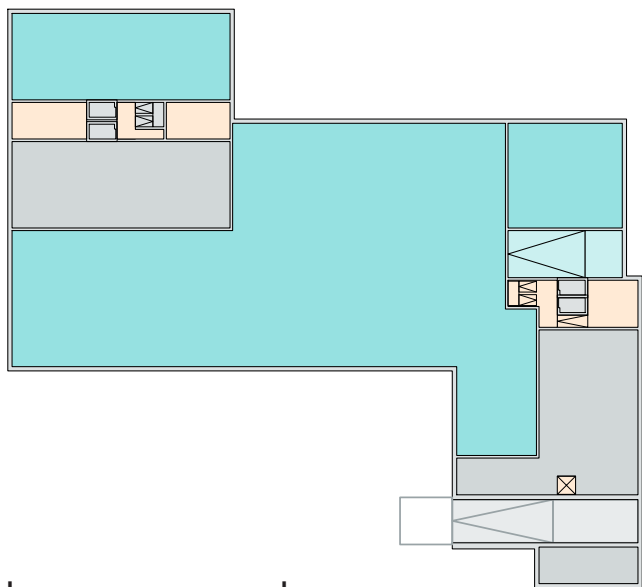
1e verdieping



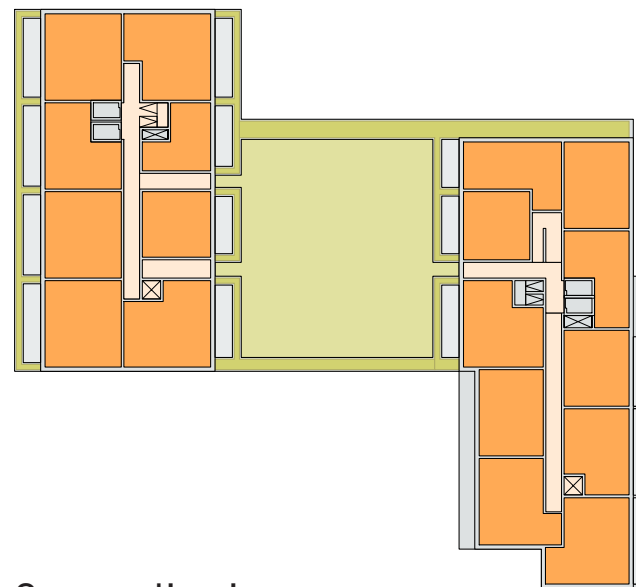
3e - 4e verdieping



6e - 9e verdieping



begane grond



2e verdieping



5e verdieping

programma fase 1

[indicatief]

OVERZICHT PROGRAMMA

2.036 m2 niet-wonen supermarkt en overig niet wonen (detailhandel, horeca, maatschappelijk, enz)

3 appartementen van 45 tot 60m2 GO

45 appartementen van 60 tot 75m2 GO

12 appartementen van 75 tot 85m2 GO

25 appartementen van 85 tot 95m2 GO

5 appartementen groter dan 95m2 GO

totaal 90 appartementen

volume en geleiding fase 1



beelden fase 1









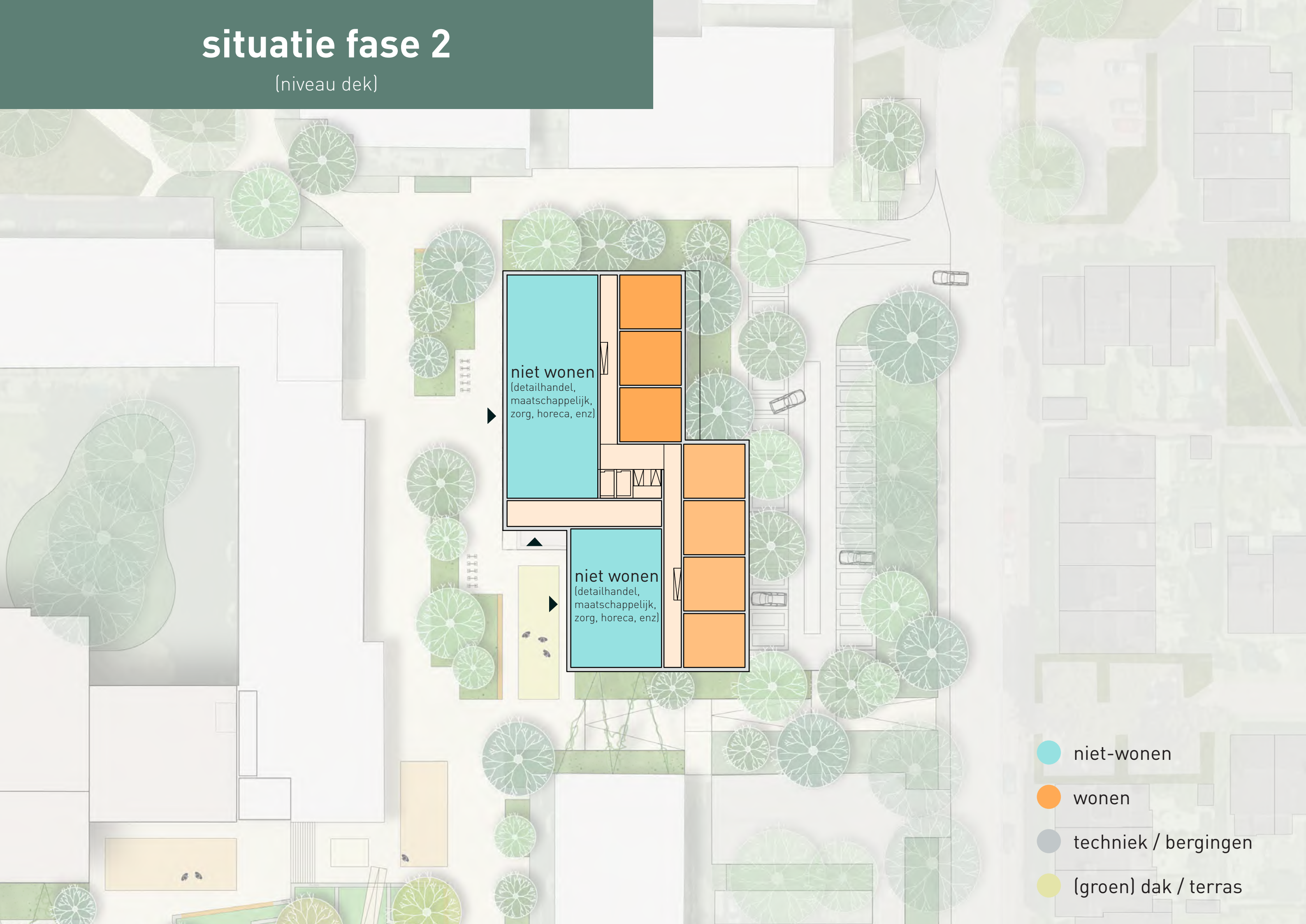






situatie fase 2

[niveau dek]



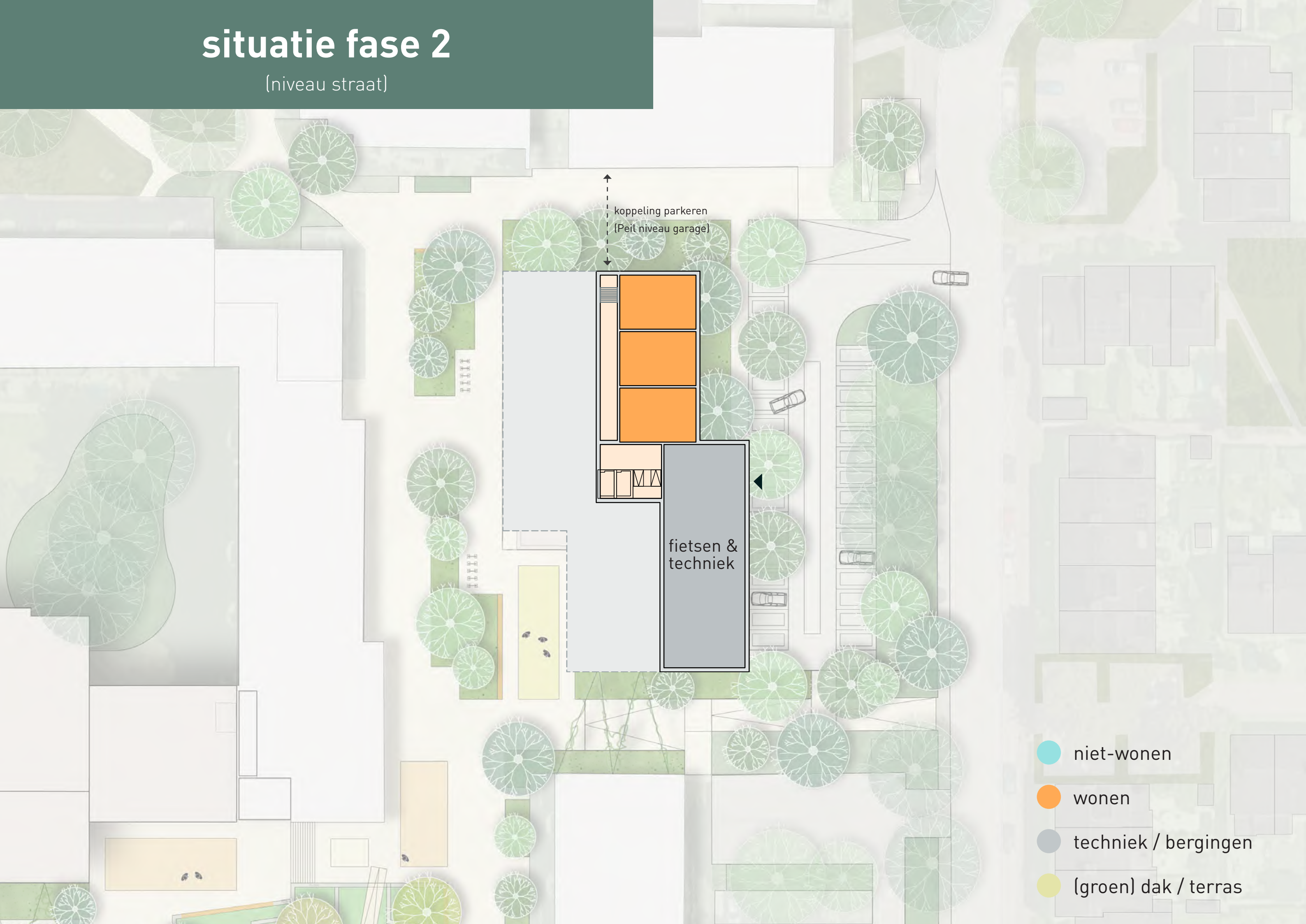
niet wonen
(detailhandel,
maatschappelijk,
zorg, horeca, enz)

niet wonen
(detailhandel,
maatschappelijk,
zorg, horeca, enz)

- niet-wonen
- wonen
- techniek / bergingen
- (groen) dak / terras

situatie fase 2

(niveau straat)

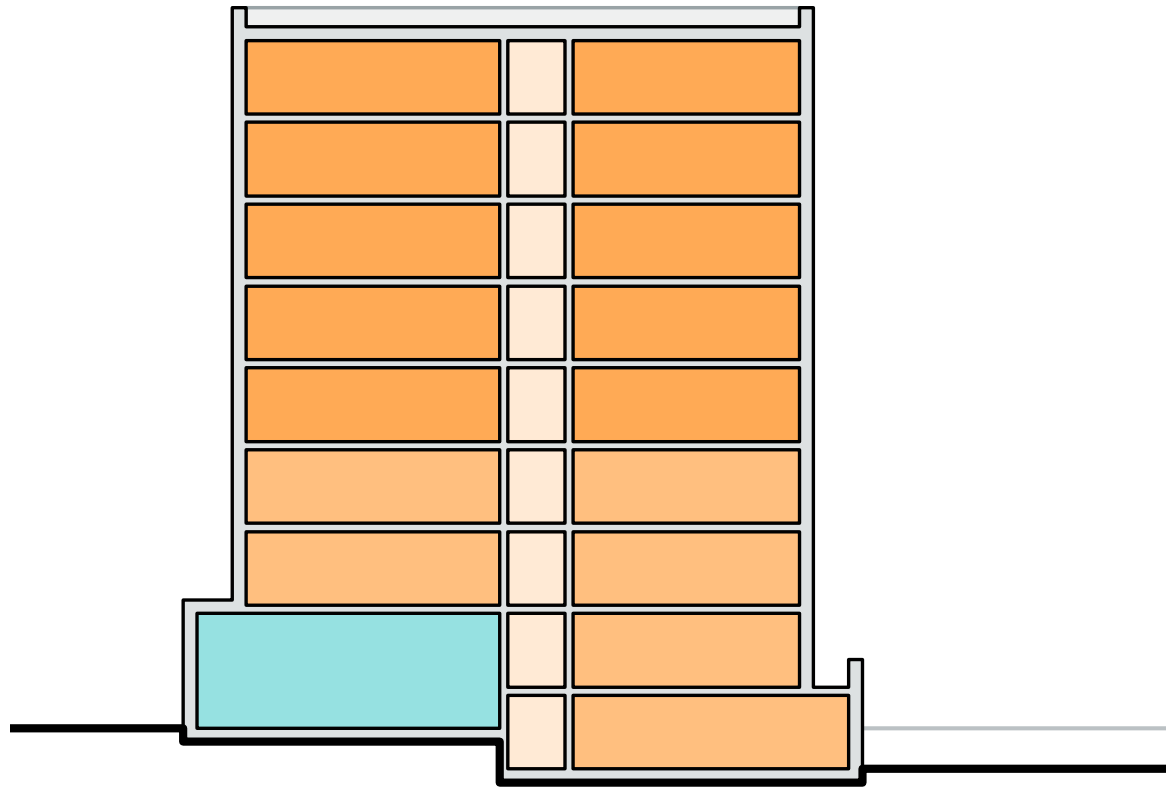


koppeling parkeren
(Peil niveau garage)

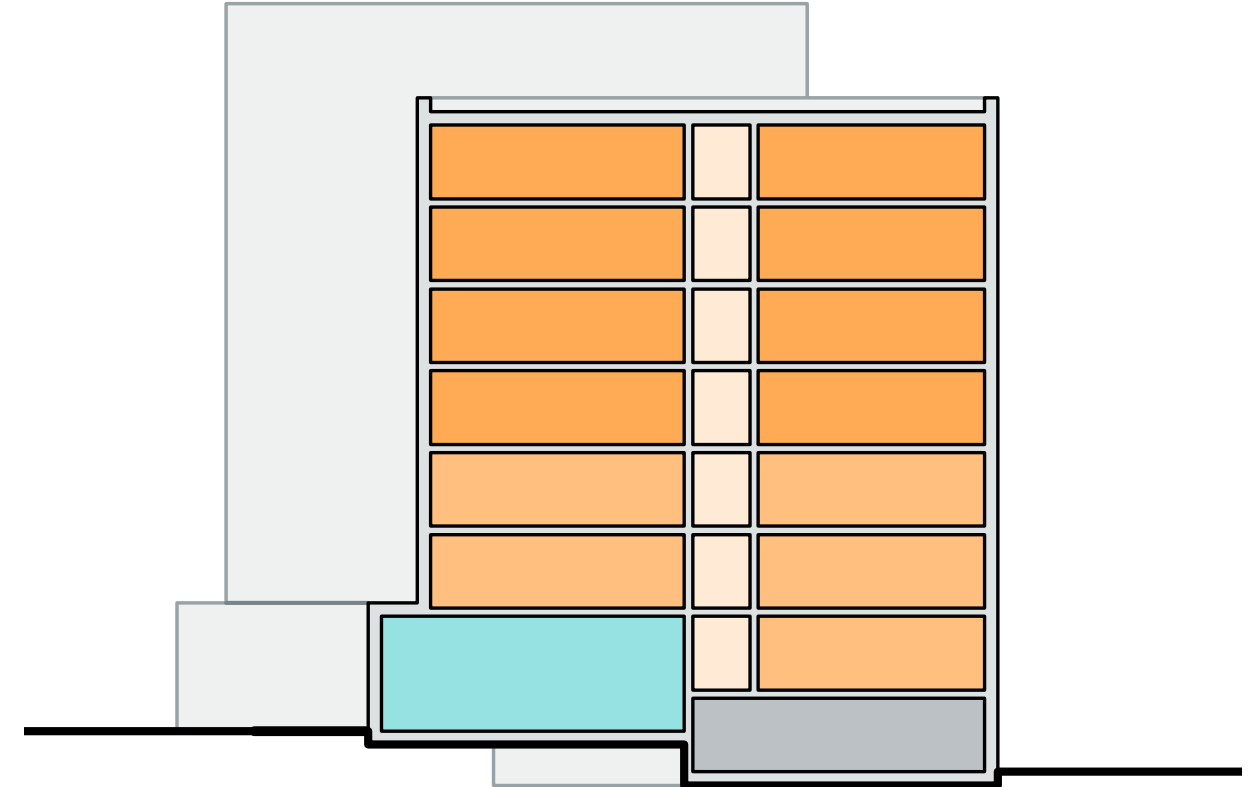
fietsen &
techniek

- niet-wonen
- wonen
- techniek / bergingen
- (groen) dak / terras

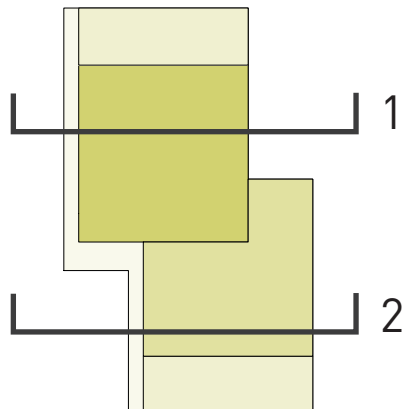
doorsneden fase 2



doorsnede 1

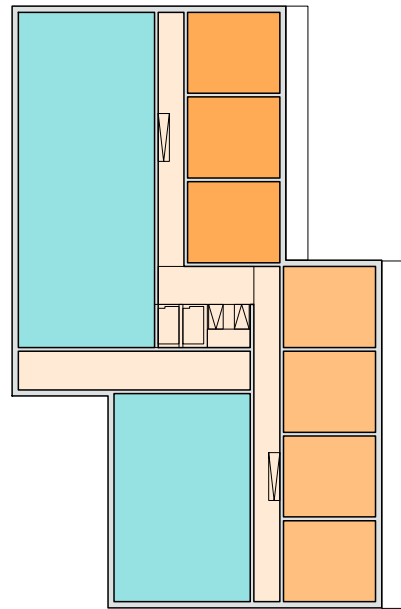


doorsnede 2

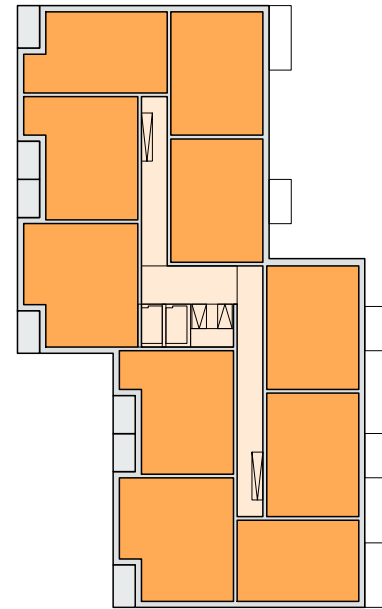


● niet-wonen ● wonen ● techniek / bergingen ● (groen) dak / terras

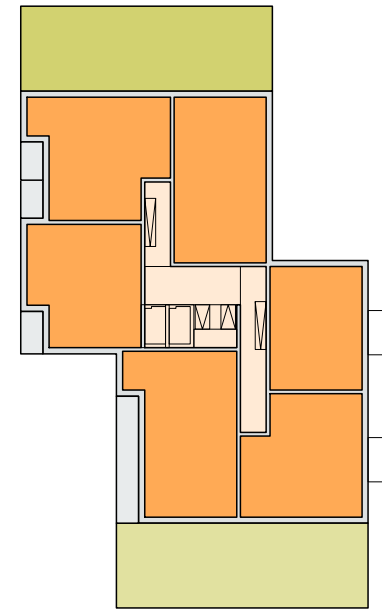
plattegronden fase 2



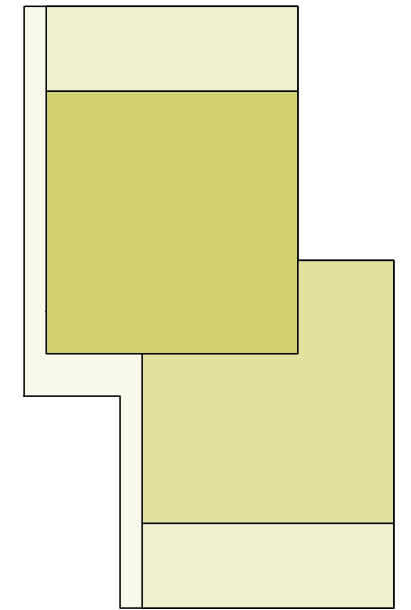
begane grond



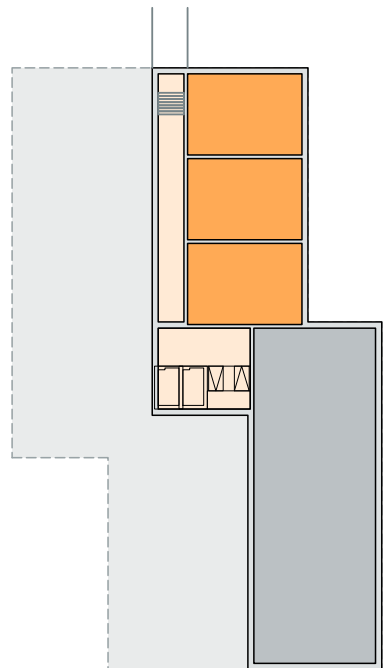
3e - 4e verdieping



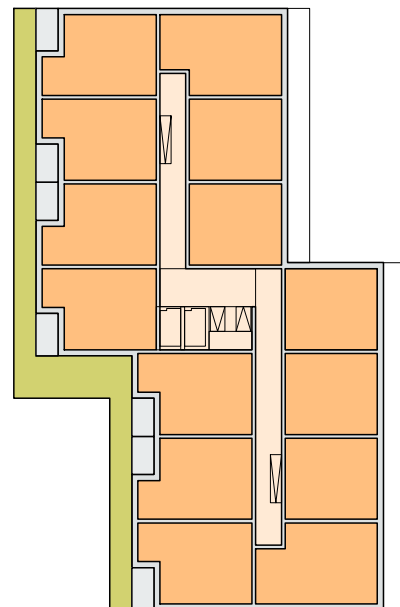
6e verdieping



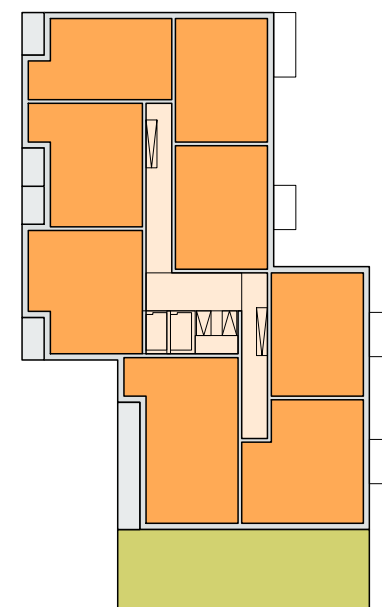
7e verdieping



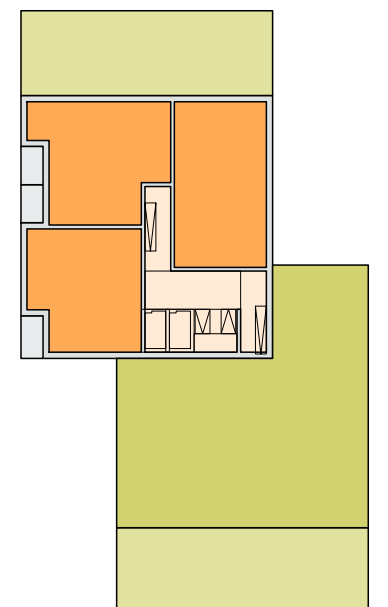
kelder



1e- 2e verdieping



5e verdieping



● niet-wonen

● wonen

● techniek / bergingen

● (groen) dak / terras

programma fase 2

[indicatief]

OVERZICHT PROGRAMMA

490m2 niet-wonen	commercieel en/of detailhandel en/of zorg en/of maatschappelijk,
------------------	--

32 appartementen	van 45 tot 60m2 GO
------------------	--------------------

17 appartementen	van 60 tot 75m2 GO
------------------	--------------------

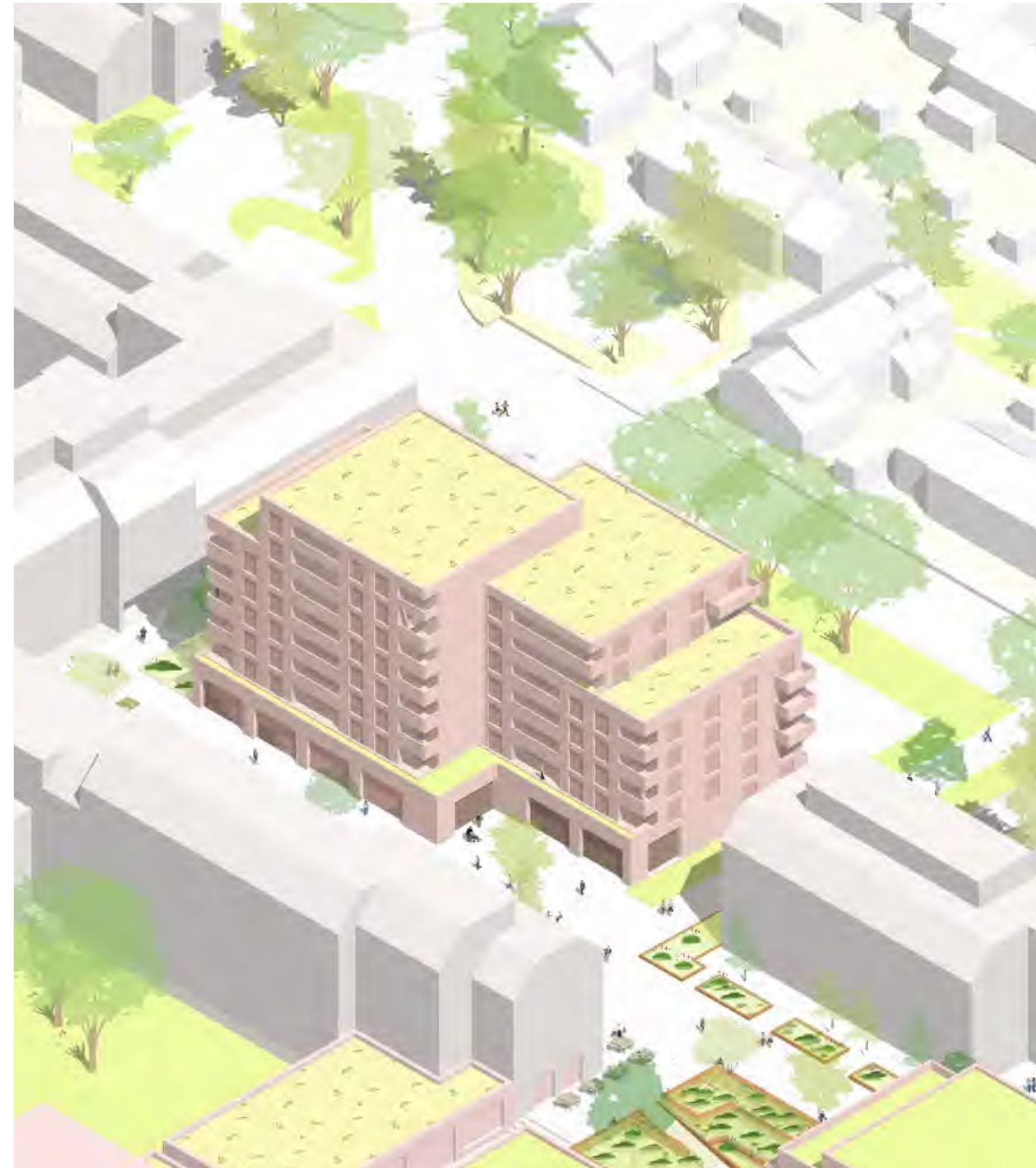
5 appartementen	van 75 tot 85m2 GO
-----------------	--------------------

9 appartementen	van 85 tot 95m2 GO
-----------------	--------------------

9 appartementen	groter dan 95m2 GO
-----------------	--------------------

totaal 72 appartementen	
-------------------------	--

volume en geleiding fase 2



beelden fase 2









integraal stedenbouwkundig- en landschapsplan

