

ROSERIJE KWARTIER MAASTRICHT, DE HEEG

uitgangspunten herziening ontwikkelkader
december 2025

in opdracht van
CRA Vastgoed



diederendirrix
architectuur
stedenbouw

van tuijn stedenbouw
landschap

inleiding

Het voorliggende document geeft inzicht in de gewijzigde uitgangspunten en de daaruit voortvloeiende herziening van het in maart 2025 opgestelde ontwikkelkader van het Roserije Kwartier.

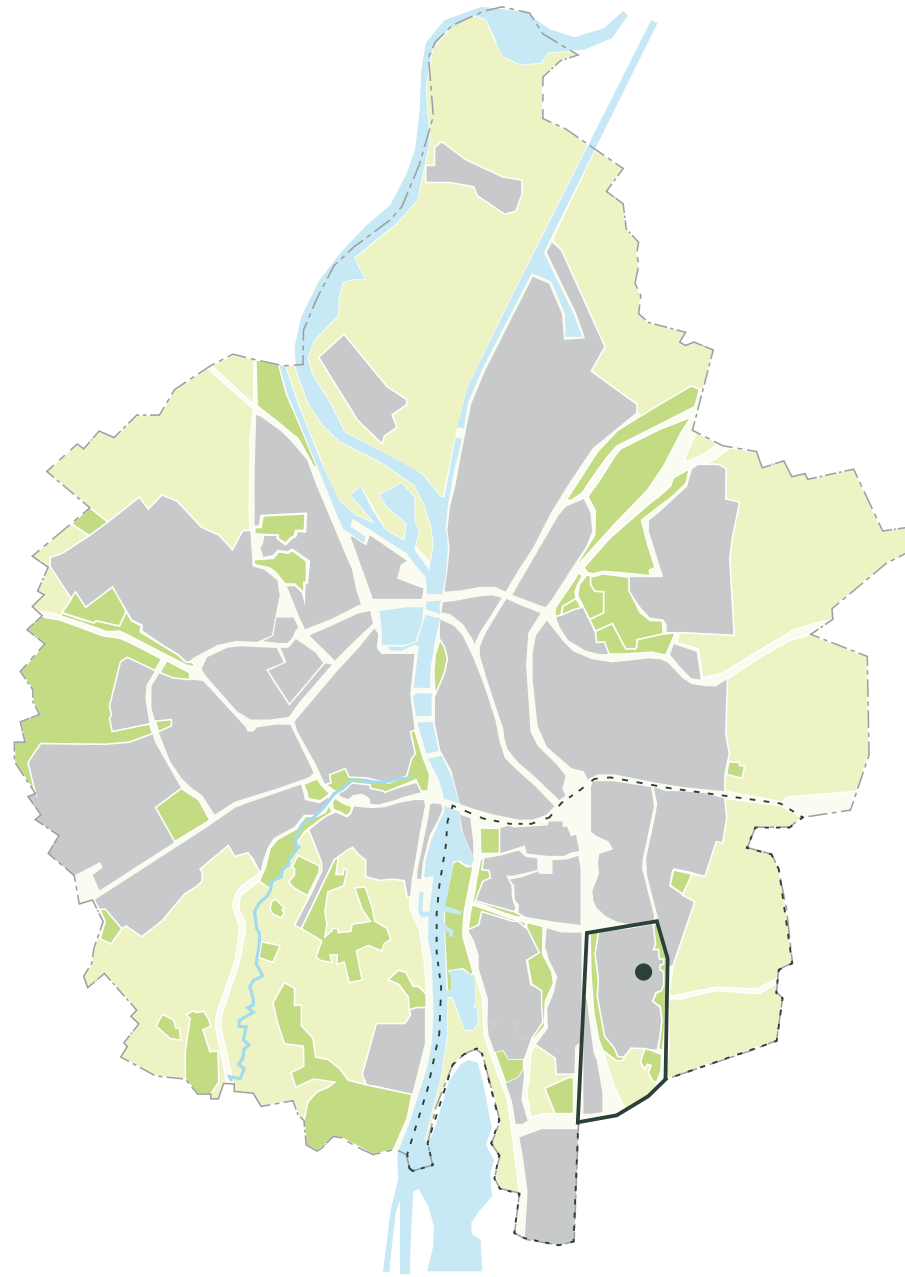
inhoud

1. Locatie
2. Aanleiding
3. Ontwikkelkader maart 2025
4. Herziening ontwikkelkader



ontwikkelkader 28 mrt 2025

huidige situatie plangebied



de Heeg & locatie Roserije



plangebied

Voorzieningen in en rondom het plangebied



voorzieningen plangebied

- 1. Sporthal met kantine
- 2. Buurtcentrum de Boeckel
- 3. Traject
- 4. Kerk (Parochie HH. Monulfus & Gondulfus)
- 5. Supermarkt Jumbo
- 6. Voorzieningenplint onder woongebouw
- 7. Gezondheidscentrum onder woongebouw
- 8. Openbare parkeergarage

voorzieningen omgeving

- 9. Kindcentrum (ZIEZO)
- 10. Bushalte (Roserije)
- 11. Bedrijf
- 12. Voormalige Basisschool
- 13. Gezondheidscentrum Heerderrein
- 14. Bedrijf
- 15. Supermarkt
- 16. Bedrijf
- 17. Molen

groen- en speelvoorzieningen

- 18. Vroendaal
- 19. Groene parkzoom met voorzieningen (sport & spel) langs de Rijksweg.



Herziening ontwikkelkader



plankaart ontwikkelkader maart 2025

Gewijzigde uitgangspunten vragen om een herziening van het ontwikkelkader. Belangrijkste onderzoeksvragen / punten zijn:

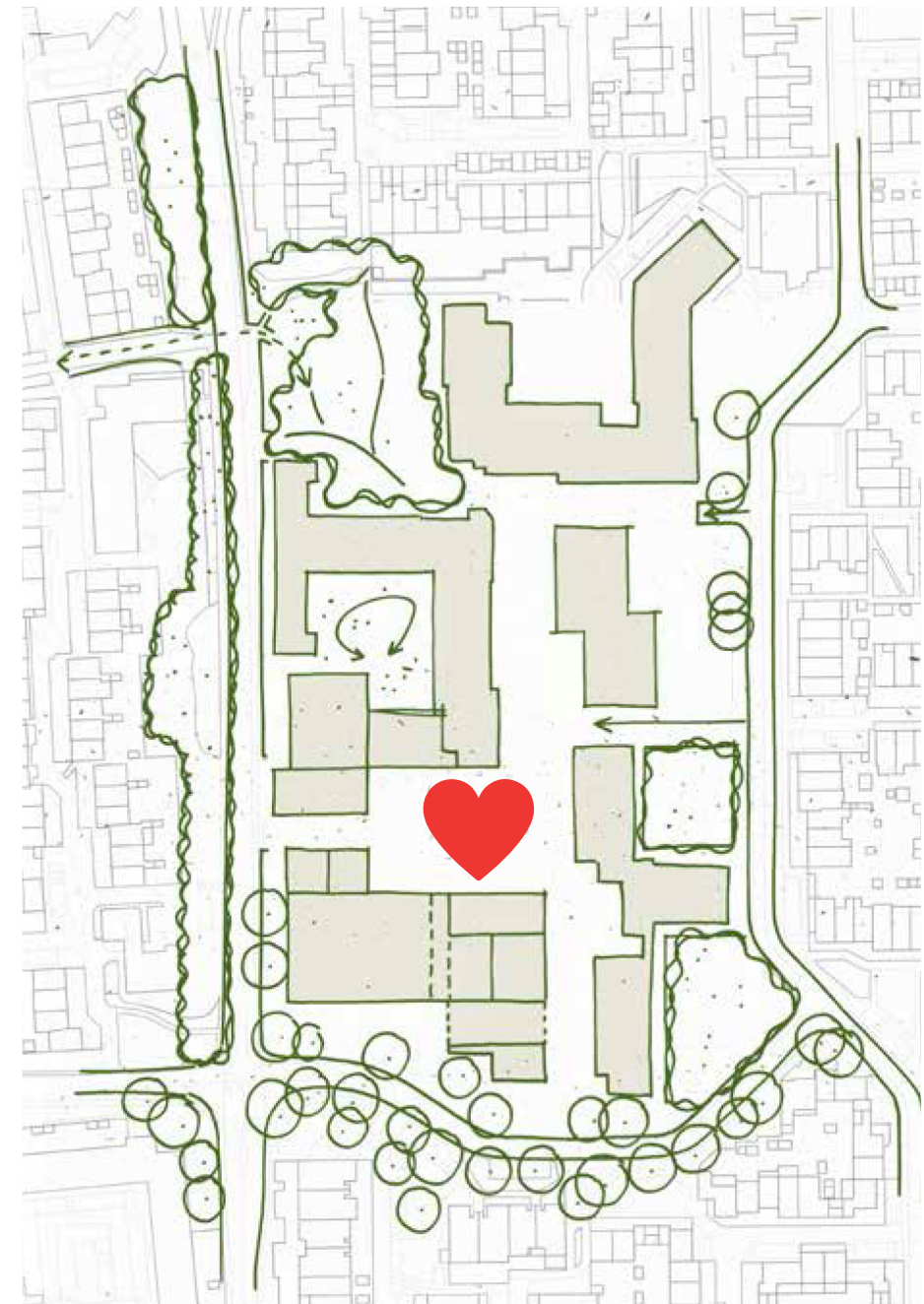
- Is er ruimte om een grotere **supermarkt** in te passen?*
- Kunnen er meer **parkeerplaatsen** voor de supermark ingepast worden?*
- Kan de **kerk** naar bouwveld noord (fase 2) verplaatst worden?*
- Hoe kunnen de bovenstaande vraagstukken opgelost worden met behoud van het **woonprogramma**?*

Kansen - door integrale herontwikkeling

Kerk, buurtcentrum en gymzaal worden onderdeel van de integrale planvorming. Dit biedt kansen om (naast opwaardering van de bebouwing) een nieuw levendig hart voor het buurcentrum te maken.



van een gesloten en introvert gebied, onsamenvangende ruimtes en slechte bereikbaarheid



....naar een integrale ontwikkeling en een herordening van bebouwing, functies en openbare ruimte

Plankaart maart 2025





de opgave

ruimtelijke en programmatische uitdagingen

overall

- Hereiken ruimtelijke opzet
- Verkennen nieuwe programmatische en ruimtelijke wensen
- Woningbouw programma in stand houden

fase 0

- De kerk verplaatst naar fase 2
- Aanleghoogte Boekel & sport in relatie tot centrale plein?

fase 1 (zuid)

- Vergroten oppervlakte supermarkt (c.a. 2500m²)
- Vergroten parkeeraantallen 80 tot 100 kwalitatieve plekken
- Mogelijk vergroten woningoppervlakte
- Kwalitatieve ruimtelijke & landschappelijke inpassing i.r.t. Uitbreiding oppervlaktes

fase 2 (noord)

- Inpassen kerk
- Eventuele aanpassingen huidige programma in relatie tot kansrijke inpassing kerk.
- Parkeeropgave in relatie tot opgave kerk.

openbare ruimte & plein

- Peil plein in relatie tot omliggende functies
- Bereikbaarheid plein in relatie tot peil
- Ruimtelijke kwaliteit plein

het vertrekpunt

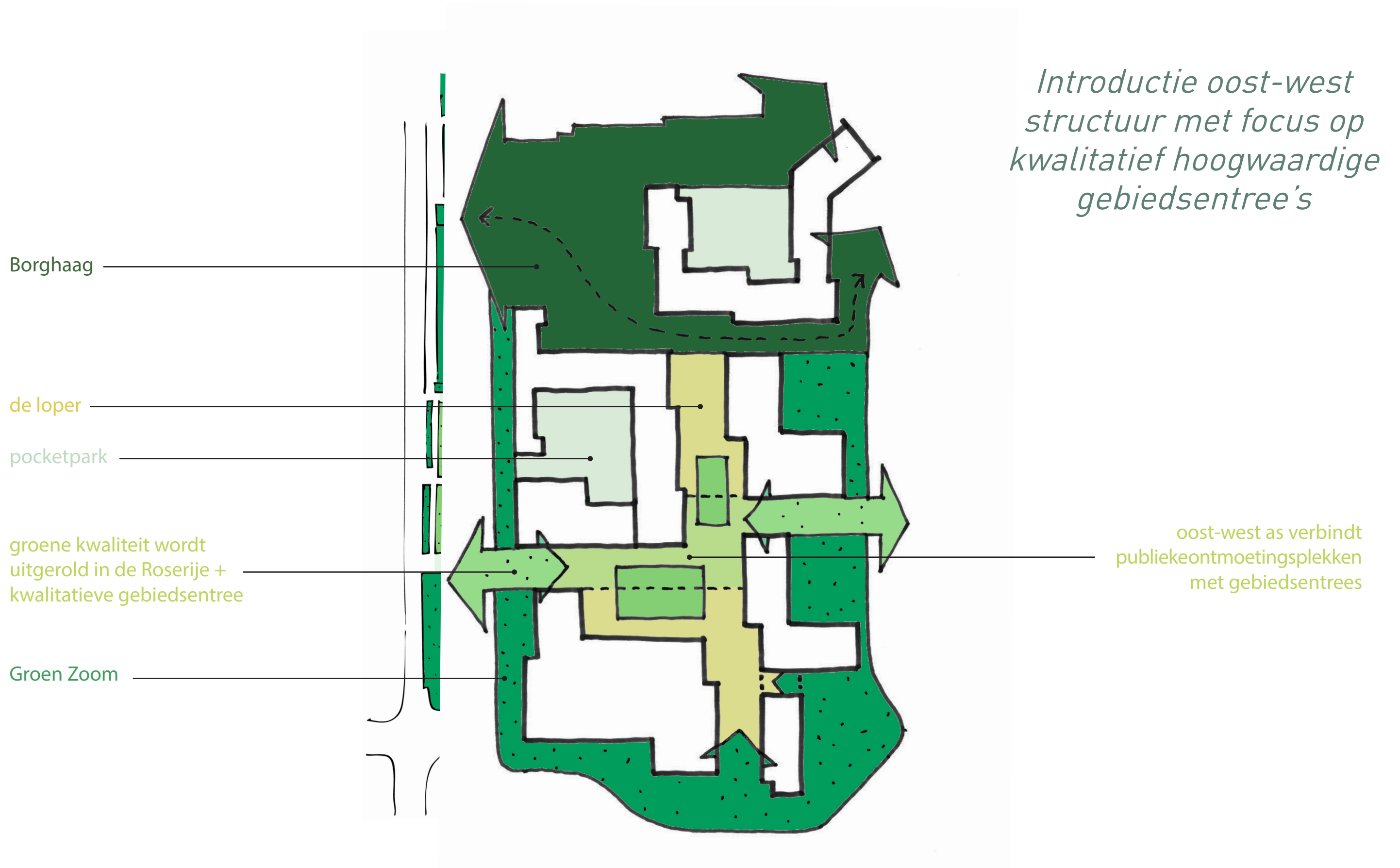
ruimtelijke structuur maart 2025



Hoe kunnen we de opgestelde uitgangspunten voor de ruimtelijke structuur behouden en de ruimtelijke kwaliteit versterken?

nieuwe opzet

ruimtelijke structuur december 2025



verkenning ruimtelijke structuur

schetsend onderzoek bebouwingsstructuur

Uitgangspunten fase 0 MIDDEN:

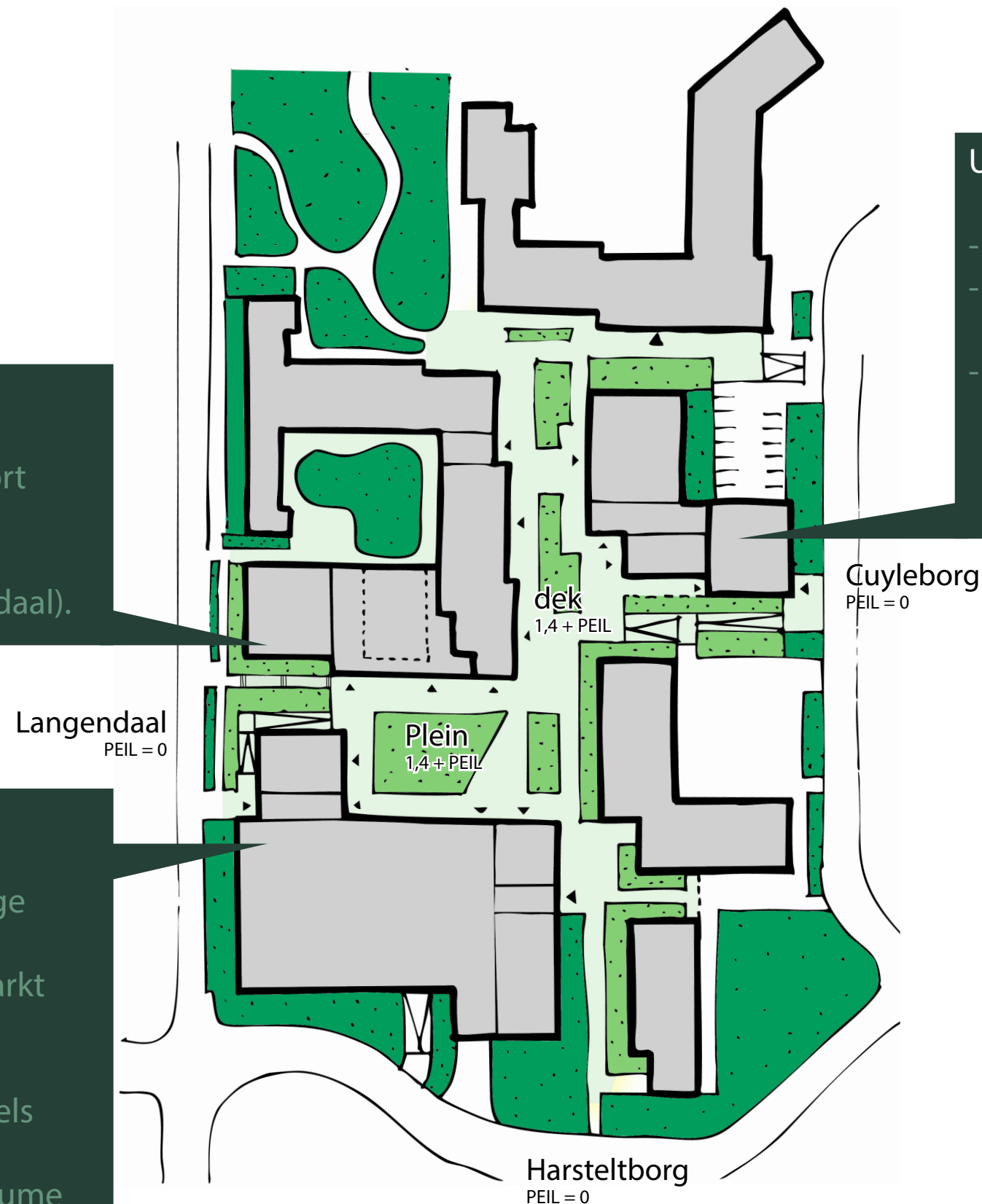
- Nieuw cluster van Boekel en Sport zonder de Kerk.
- Aansluiten op niveau huidige centrum (c.a. 1.4m+ peil Langendaal).

Uitgangspunten fase 1 ZUID:

- Verhogen plein tot niveau huidige centrum.
- Het oppervlakte van de supermarkt vergroten.
- Parkeren (half verdiept) in te passen onder supermarkt en deels onder het plein.
- Onderzoek: toevoegen woonvolume creëert ruimte voor inpassing kerk in fase 2 Noord.

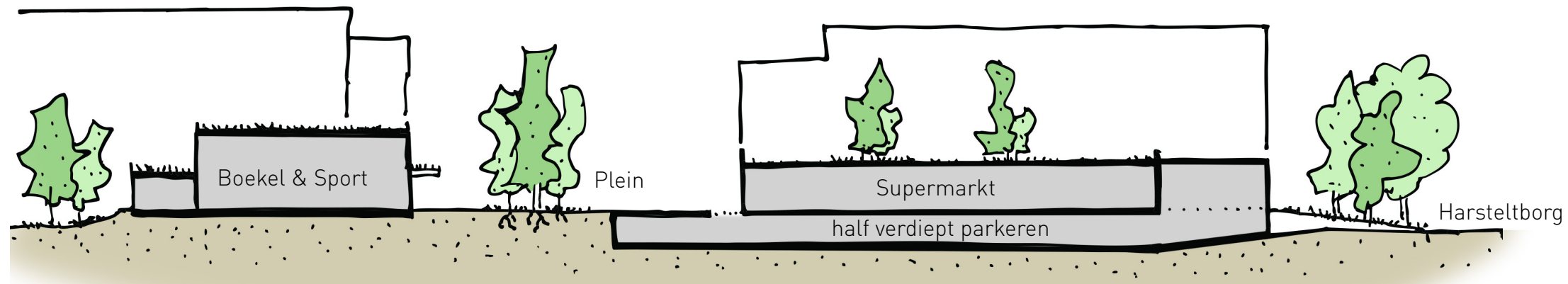
Uitgangspunten fase 2 NOORD:

- Verkennen scenario's inpassing kerk.
- Kerk als representatief gebouw richting de buurt.
- Onderzoek: verkleinen woonvolume creëert ruimte voor inpassing kerk. Dit moet gecompenseerd worden in fase 1 Zuid.

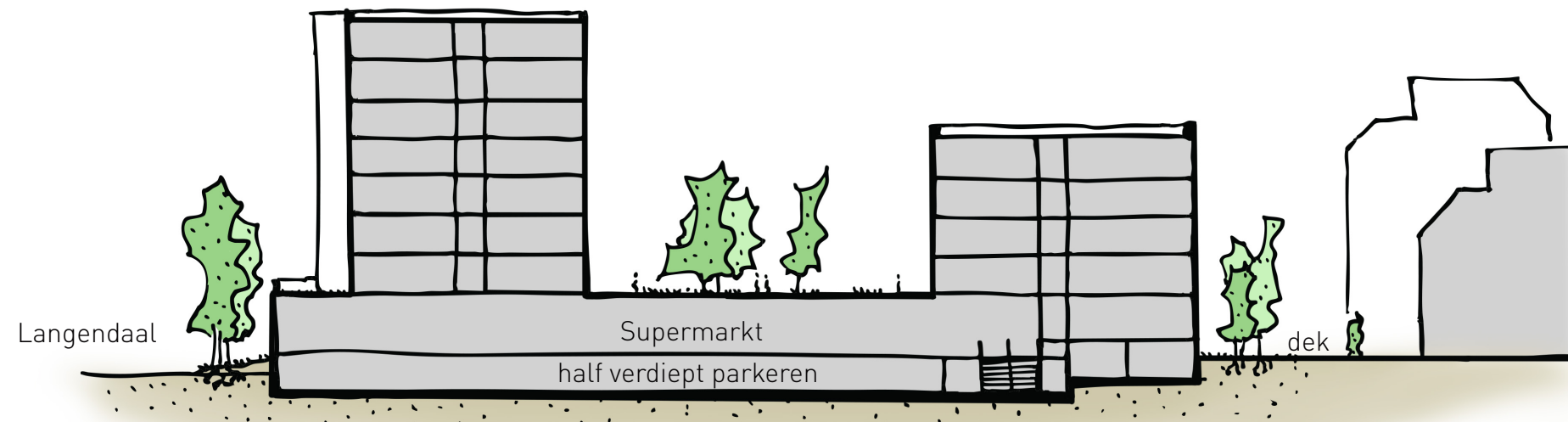
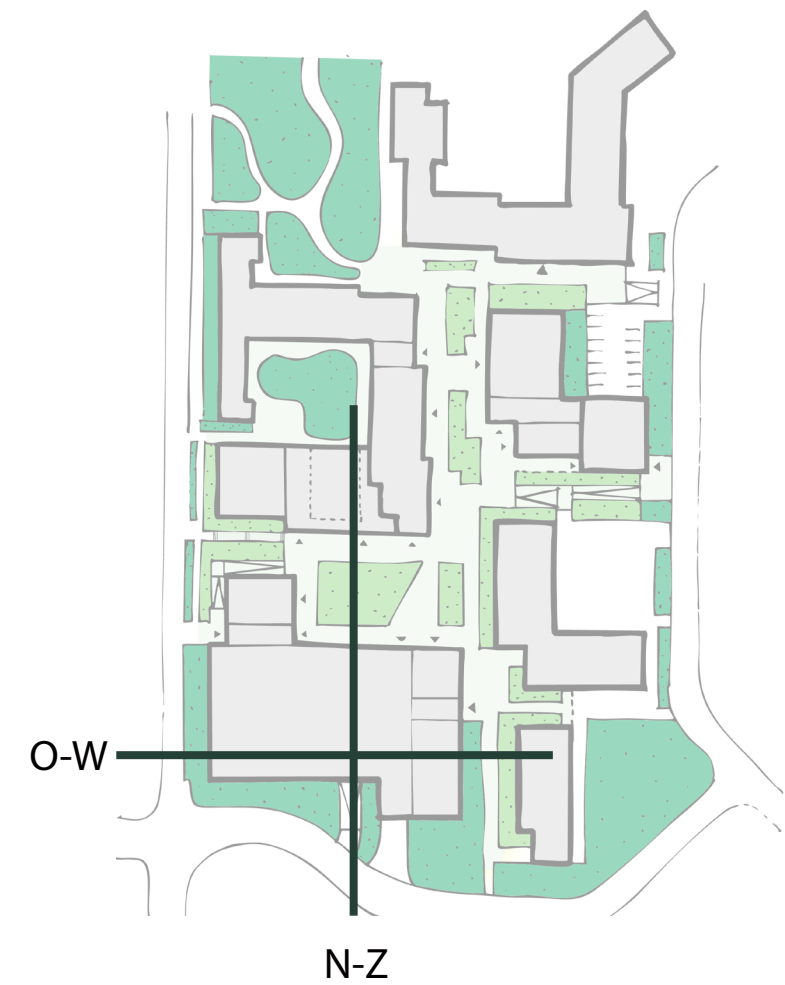


verkenning ruimtelijke structuur

ruimtelijke doorsnede plein



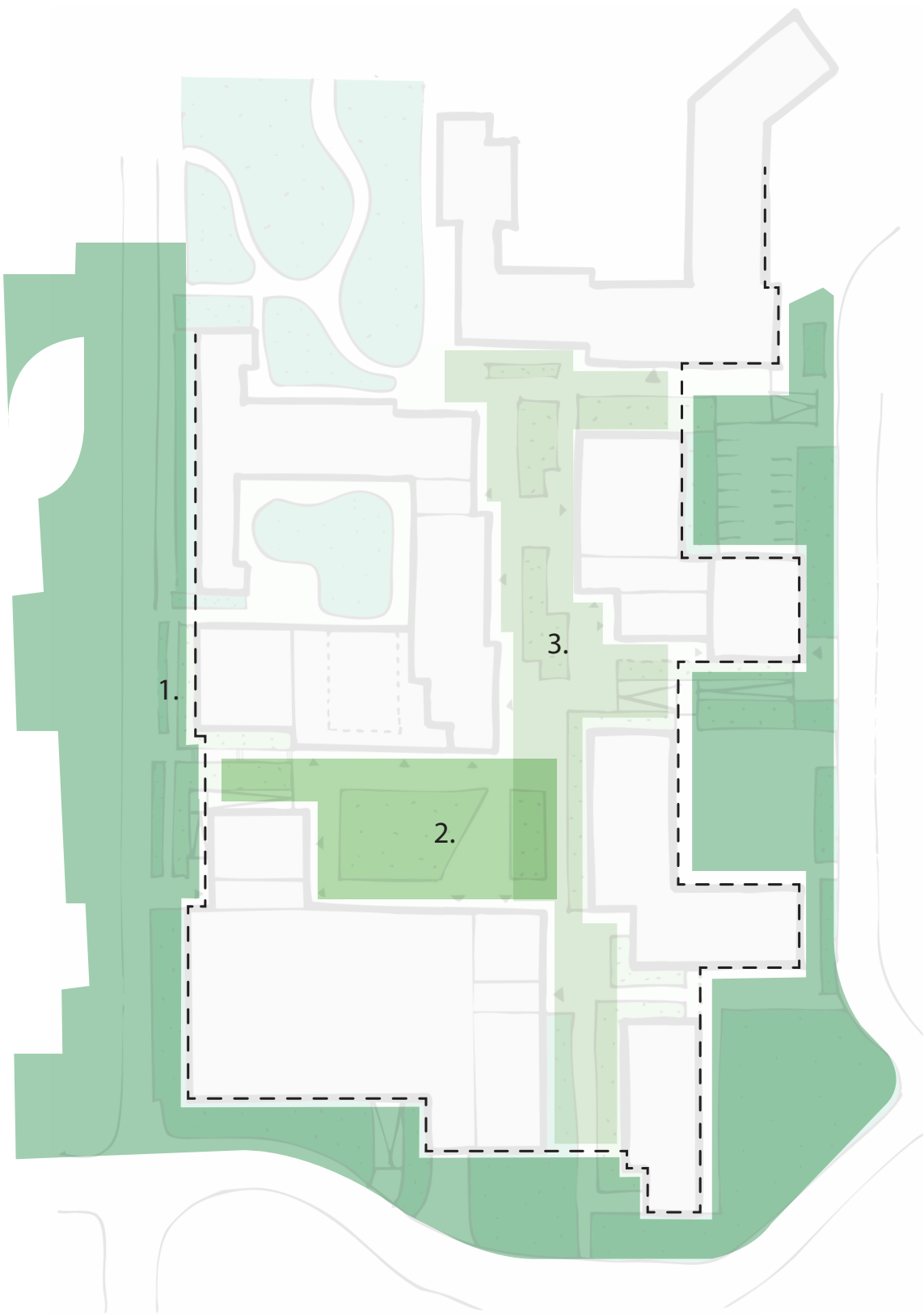
doorsnede N-Z



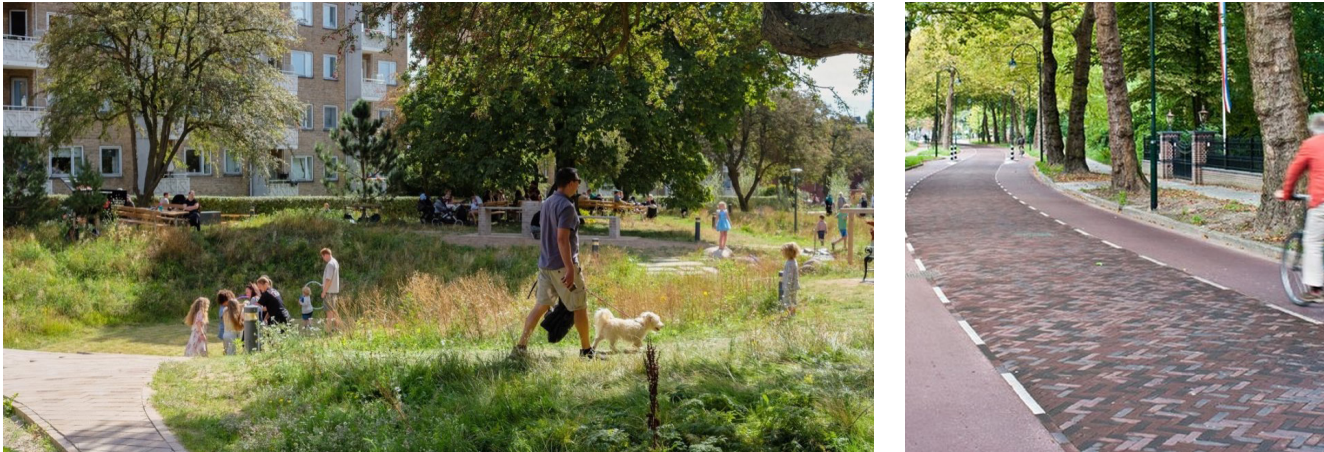
doorsnede O - W

verkenning landschappelijke inbedding

ruimtelijke doorsnede plein

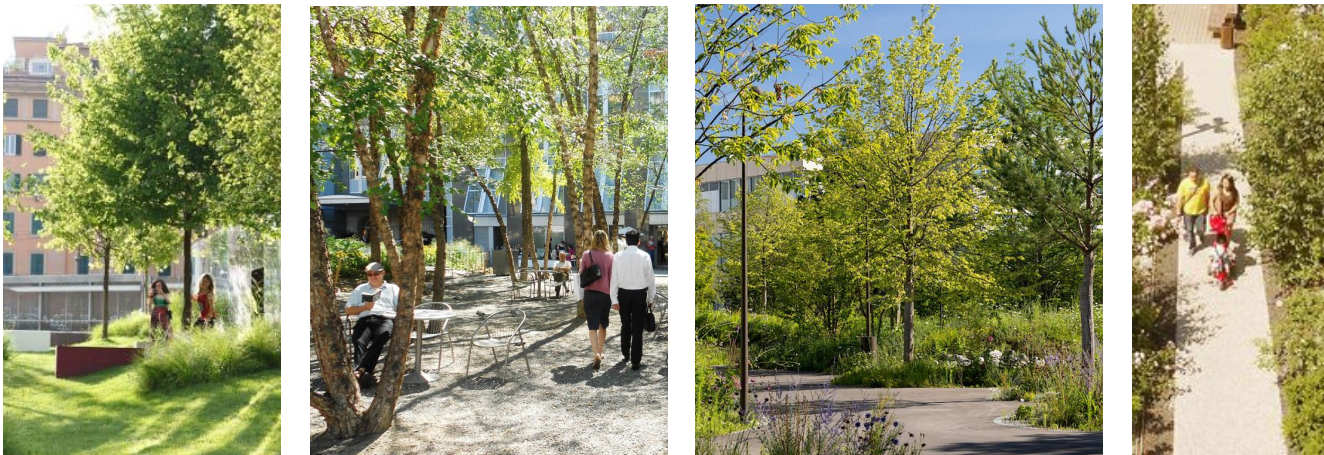


1. De Zoom



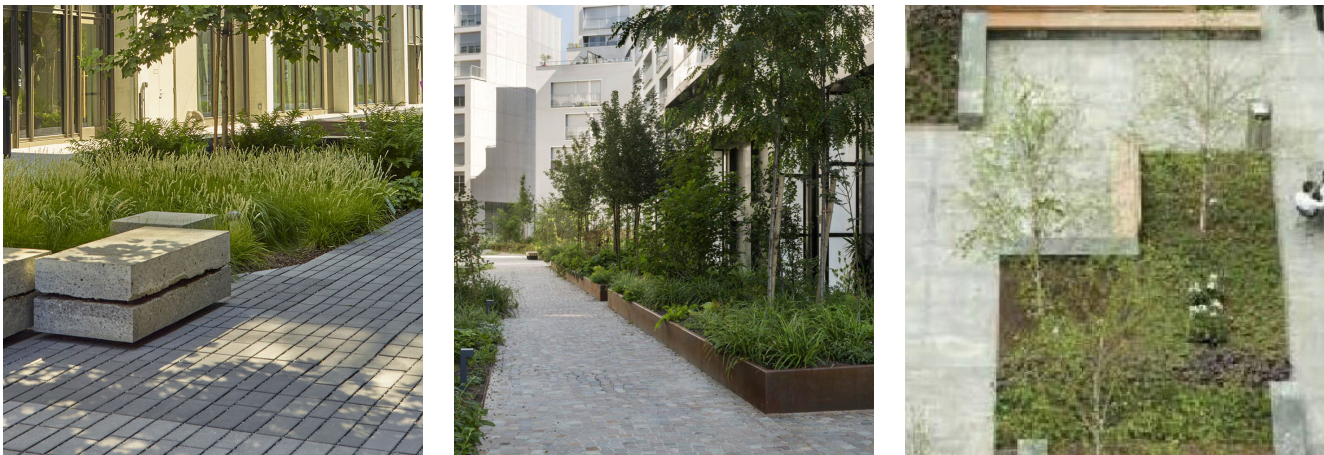
Ruigte vegetatie met heesterlaag en bomen.
Ruigtevegetatie: Bloemrijk grasland (middelhoog)
Heesters en bomen: Es, Els, Linde, (veld-) Esdoorn, Meidoorn, Hazelaar

2. Het Plein



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

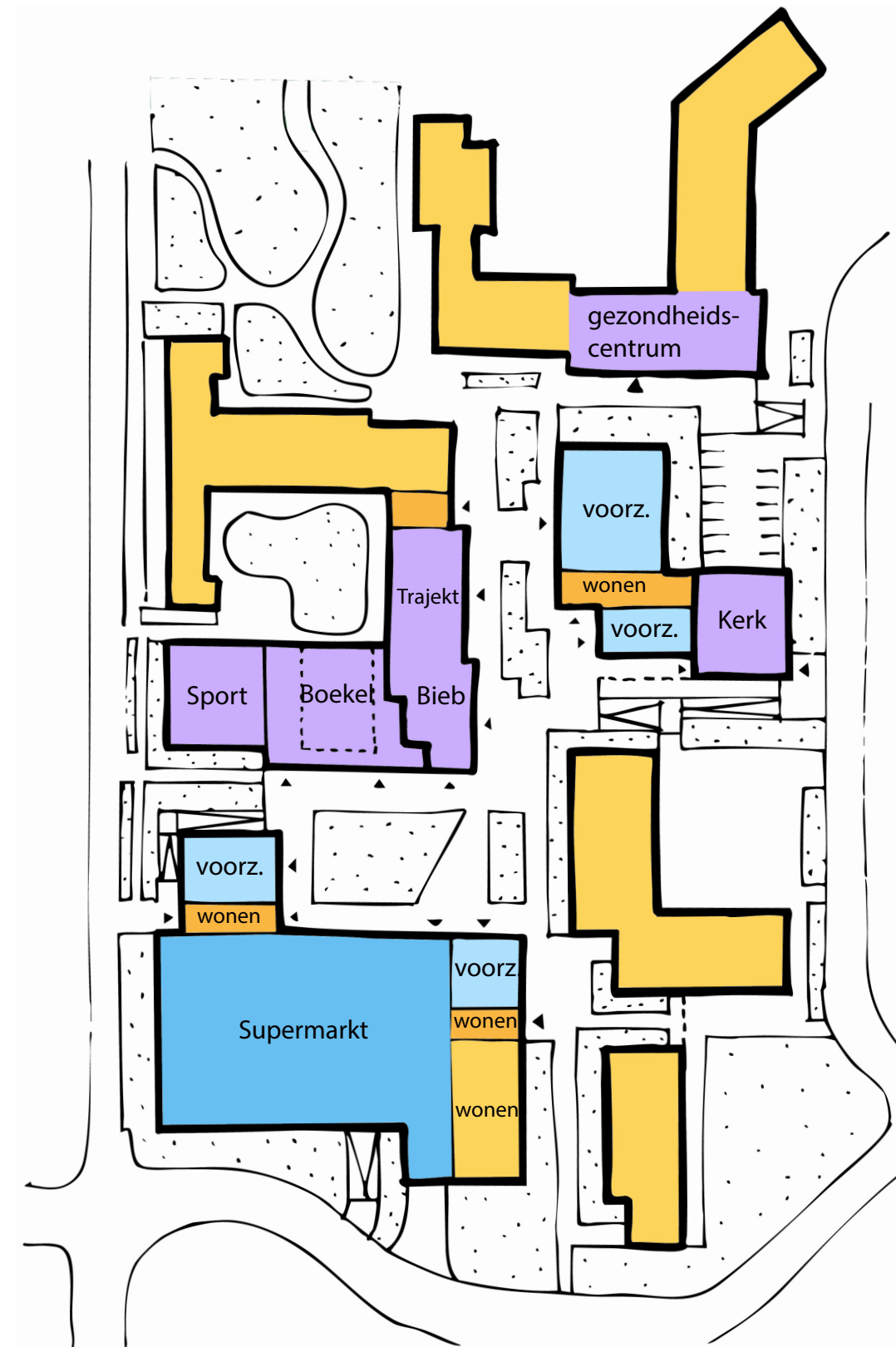
3. De Loper



(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

verkenning ruimtelijke structuur

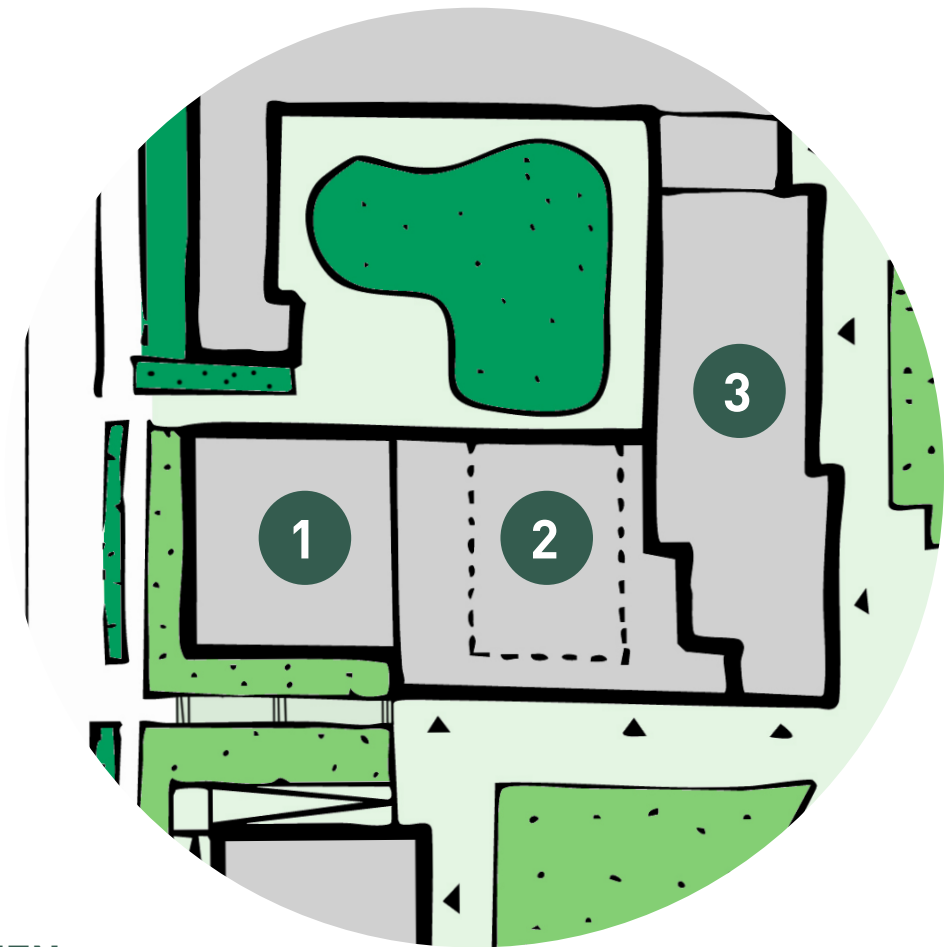
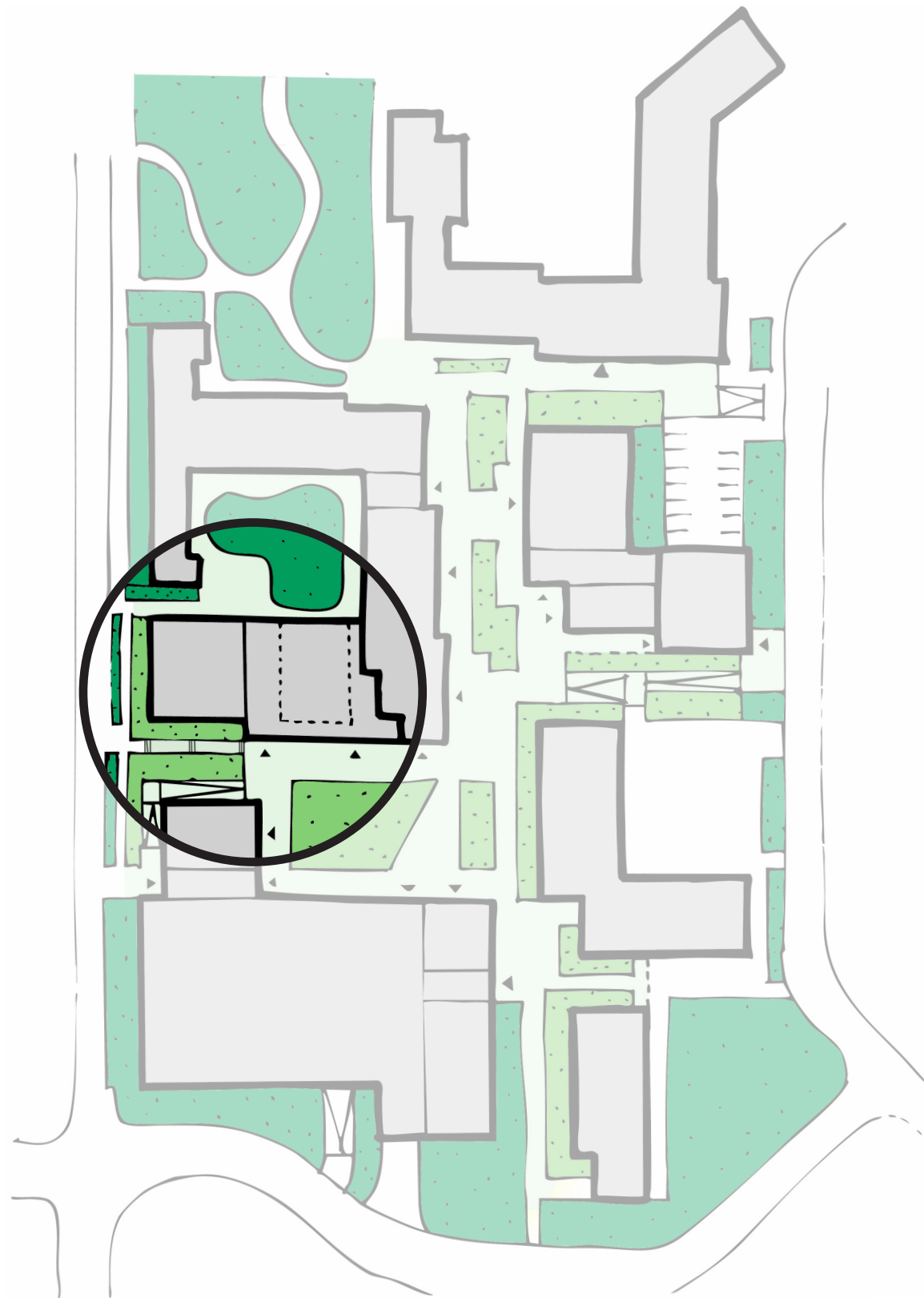
schetsend onderzoek programmatische herverkaveling



- wonen
- supermarkt / centrumvoorzieningen
- maatschappelijk / zorg

verkenning bouwveld Midden

ruimtelijke uitgangspunten voor nadere uitwerking (fase 0)



ALGEMEEN

- Nieuwe cluster in samenhang ontwerpen.
- Onderzoeken functionele koppelingskansen nieuw & bestaand.
- Cluster bemiddelt tussen verschillende maaiveld hoogtes.
- Relatie cluster met nieuwe plein en Langendaal.
- Rooilijn en aansluiting / hoogte i.r.t. bestaand nader te onderzoeken.
- Inpassing / verplaatsing Trafo.
- Vluchtwegen en toegang bestaand wonen en parkeren integreren.

1. Sport in nieuwe cluster

- Gebouw als hoogwaardige gebieds-entree aan de Langendaal.
- Landschap en architectuur in samenhang.
- Entree aan het nieuwe plein.

2. Boekel in nieuwe cluster

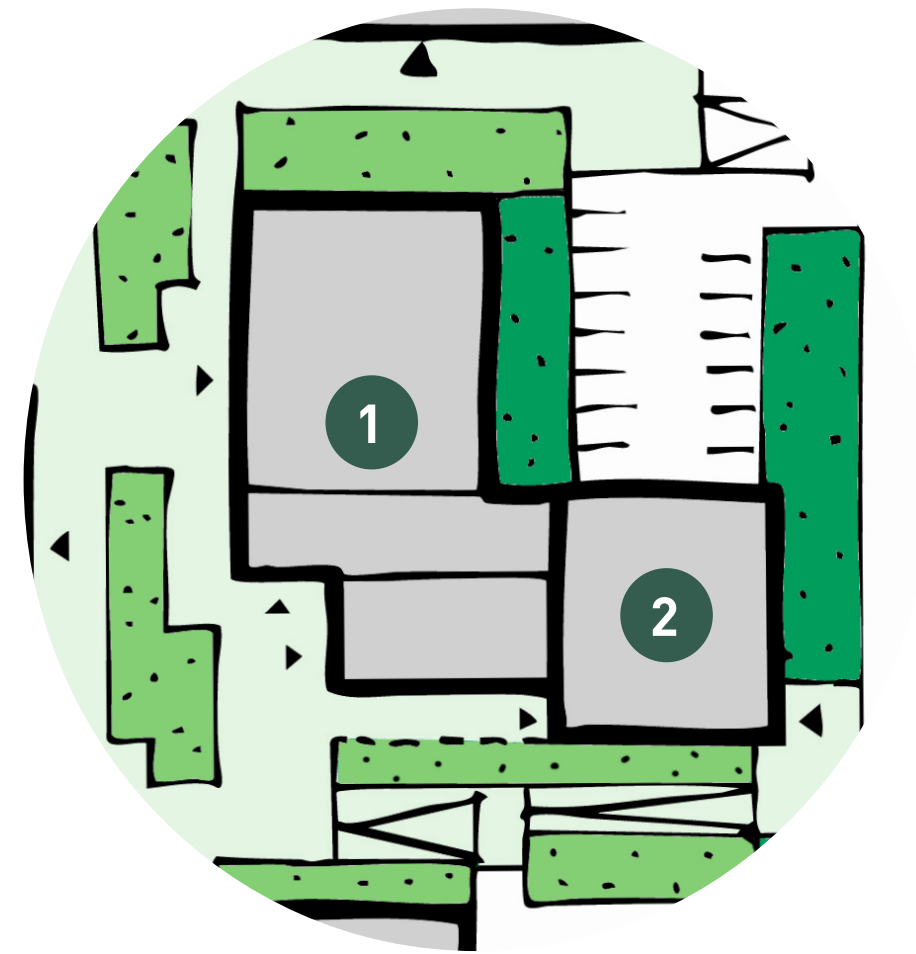
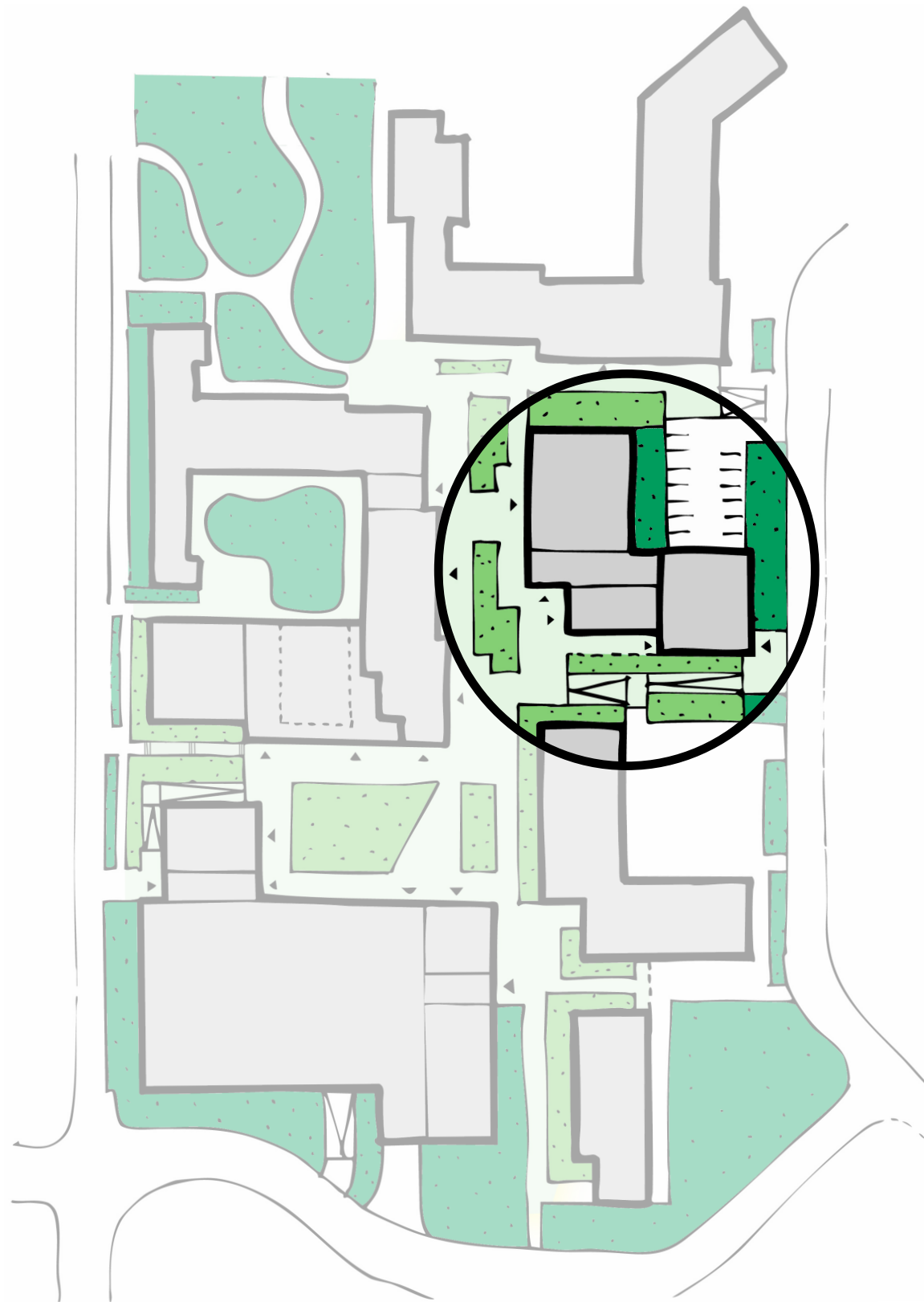
- Levendige en hoogwaardige gevel aan het plein.
- Kwalitatieve uitstraling aan pocketpark.
- Koppelingskansen met Sport, Bibliotheek & Trajekt te onderzoeken.

3. Bibliotheek & Trajekt in bestaande plint

- Herinrichting begane grond t.b.v. nieuwe functies.
- Kwalitatieve gevel aan pleinzijde in samenhang met nieuwbouw.

verkenning bouwveld Noord

ruimtelijke uitgangspunten voor nadere uitwerking (fase 2)



ALGEMEEN

- Verkenning inpassing kerk.
- Gebouw als gebiedsentree.
- Parkeeropgave.
- Cluster bemiddelt tussen verschillende maaiveld hoogtes.

1. Wooncluster met centrumfuncties in plint

- Behoud woonprogramma. (totaal van clusters noord en zuid dient gelijk te blijven aan uitgangspunten ontwikkelkader maart 2025)
- Levendige plint met ruimte voor voorzieningen.
- Ruimtelijke inbedding gebouvolume in context.

2. Zoekgebied inpassing kerk

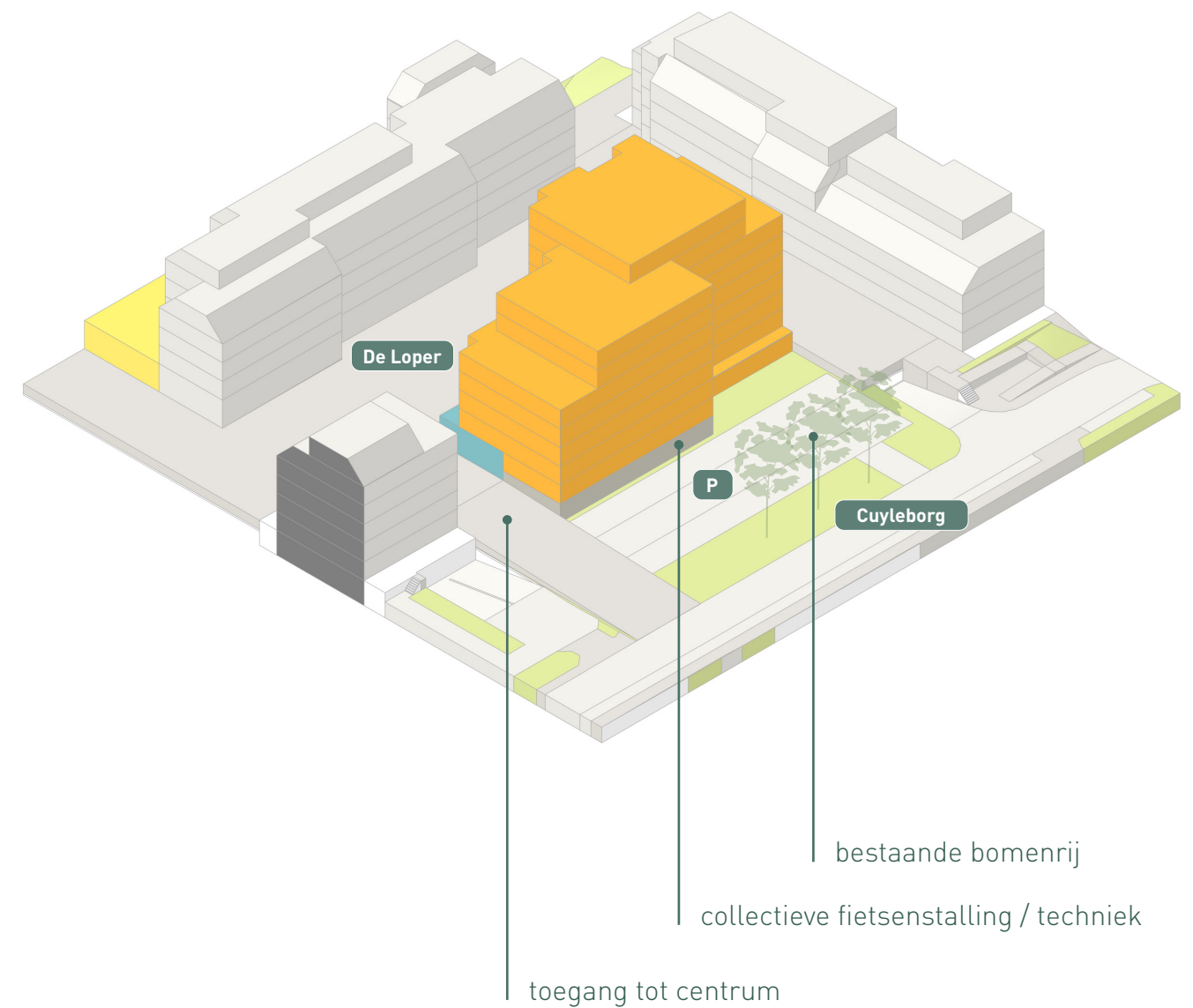
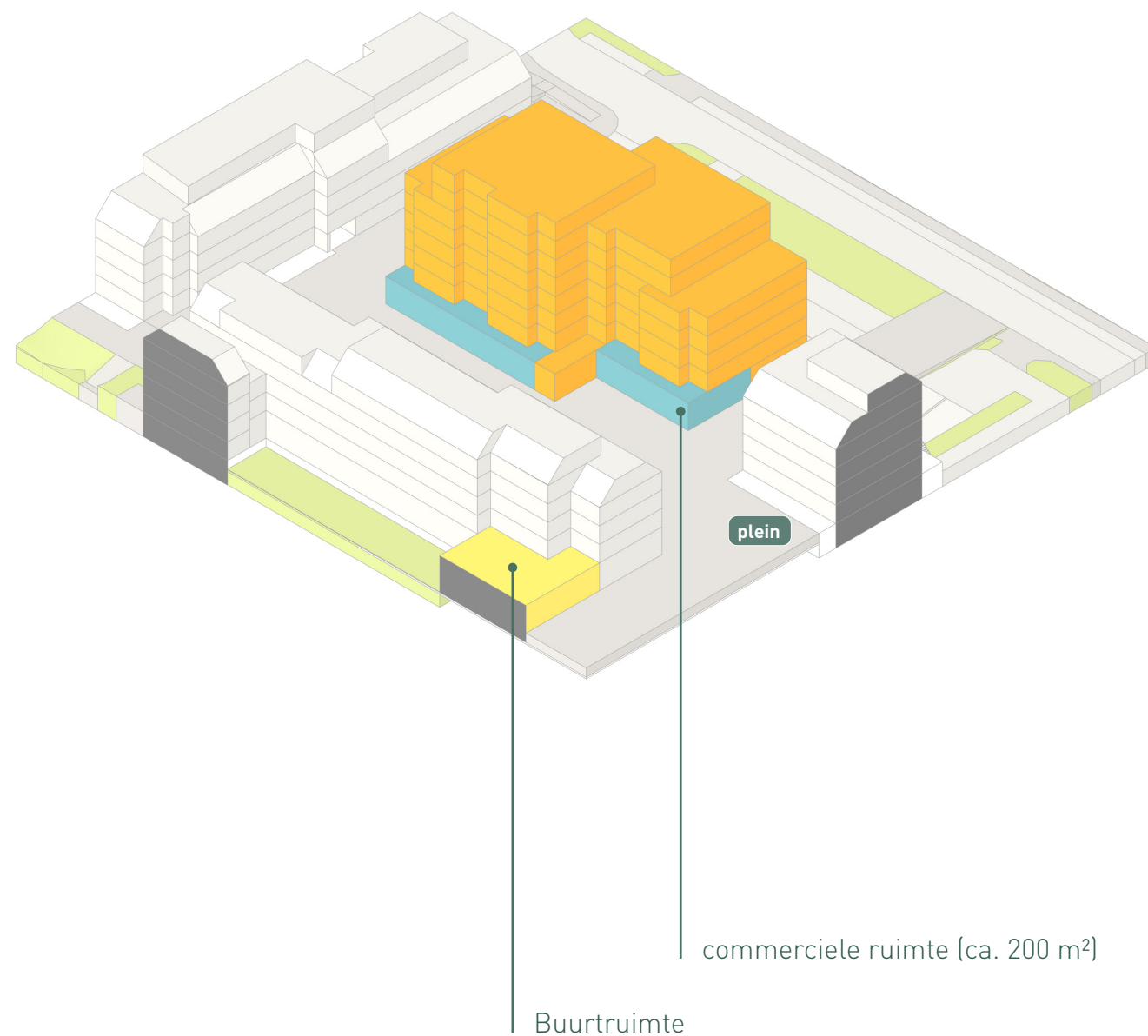
- Gebouw als hoogwaardige gebieds-entree aan de Cuyleborg.
- Onderzoek: eigen identiteit per functie of één integraal ontworpen cluster?
- Visuele relatie kerk met Cuyleborg en met het centrumgebied.
- Geleding en hoogte kerk in relatie tot woongebouw.

oude programma Noord

programma in het ontwikkelkader maart 2025

woonprogramma Noord

ca. 7.400m² BVO



PLAN MAART 2025

balans woonprogramma velden noord en zuid

- Noord ca. 7.400m² BVO

- Zuid ca. 10.200m² BVO

totaal ca. 17.600m² BVO wonen

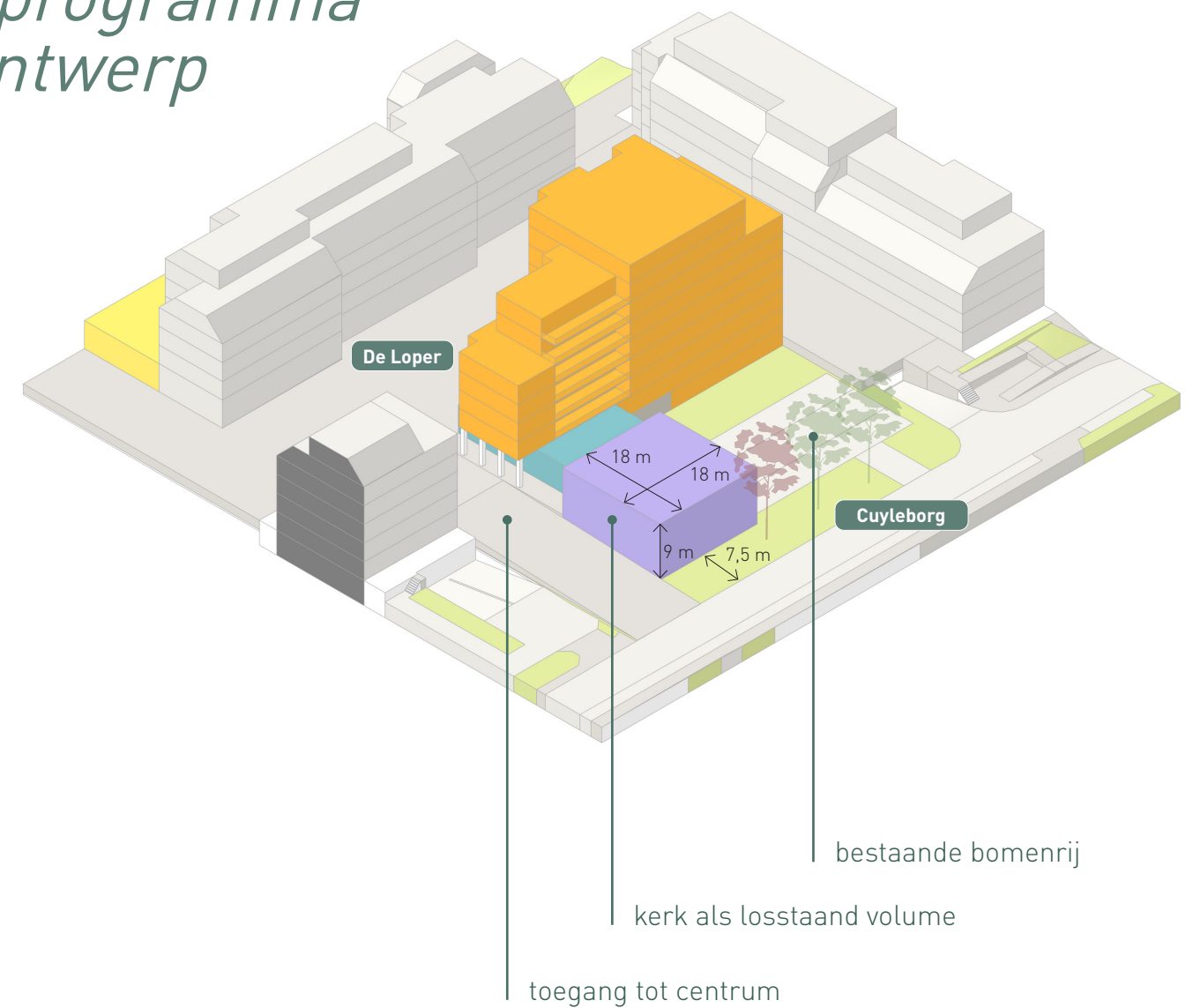
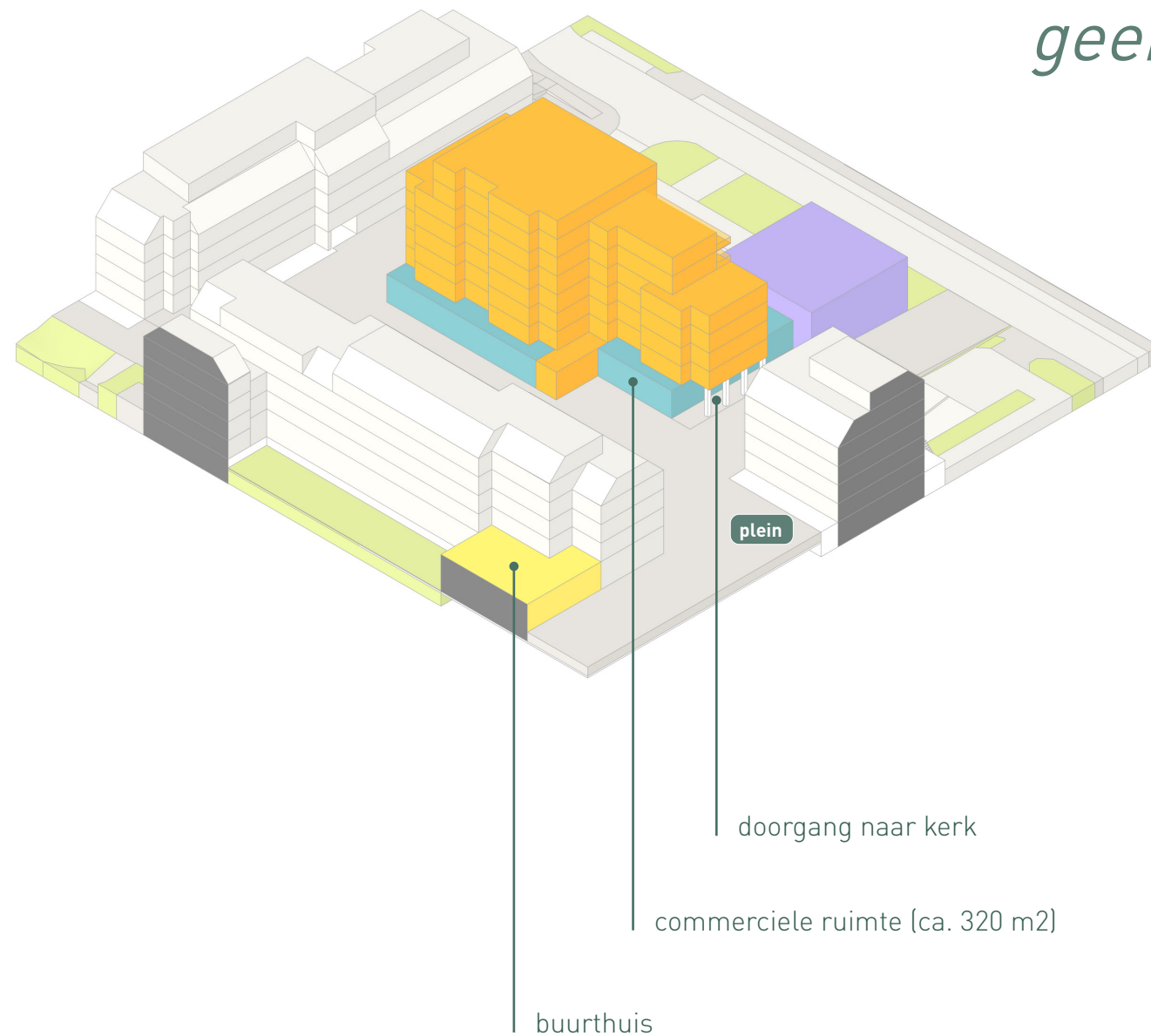
nieuwe programma Noord + kerk

bepering programma ontwikkelkader + kerk

woonprogramma Noord

ca. 5.400m² BVO

*visualisatie programma
geen ontwerp*



PROGRAMMATISCH VERTREKPUNT VERVOLGFASE

balans woonprogramma velden noord en zuid

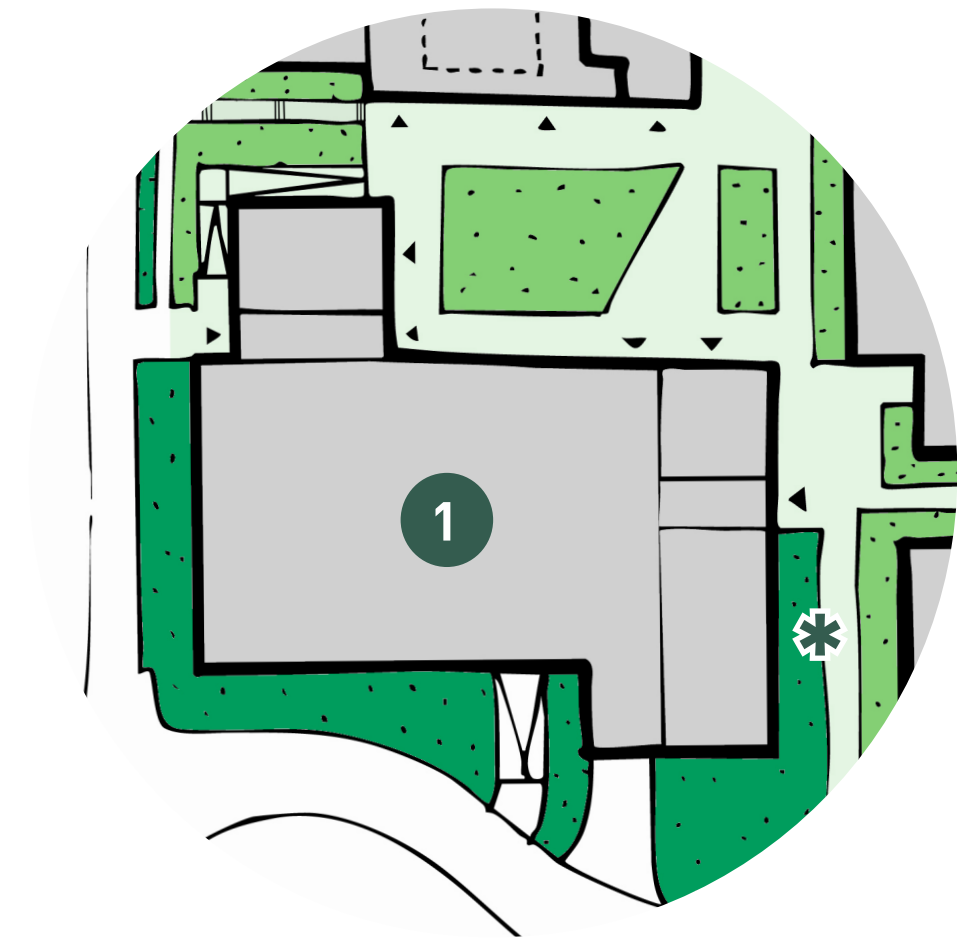
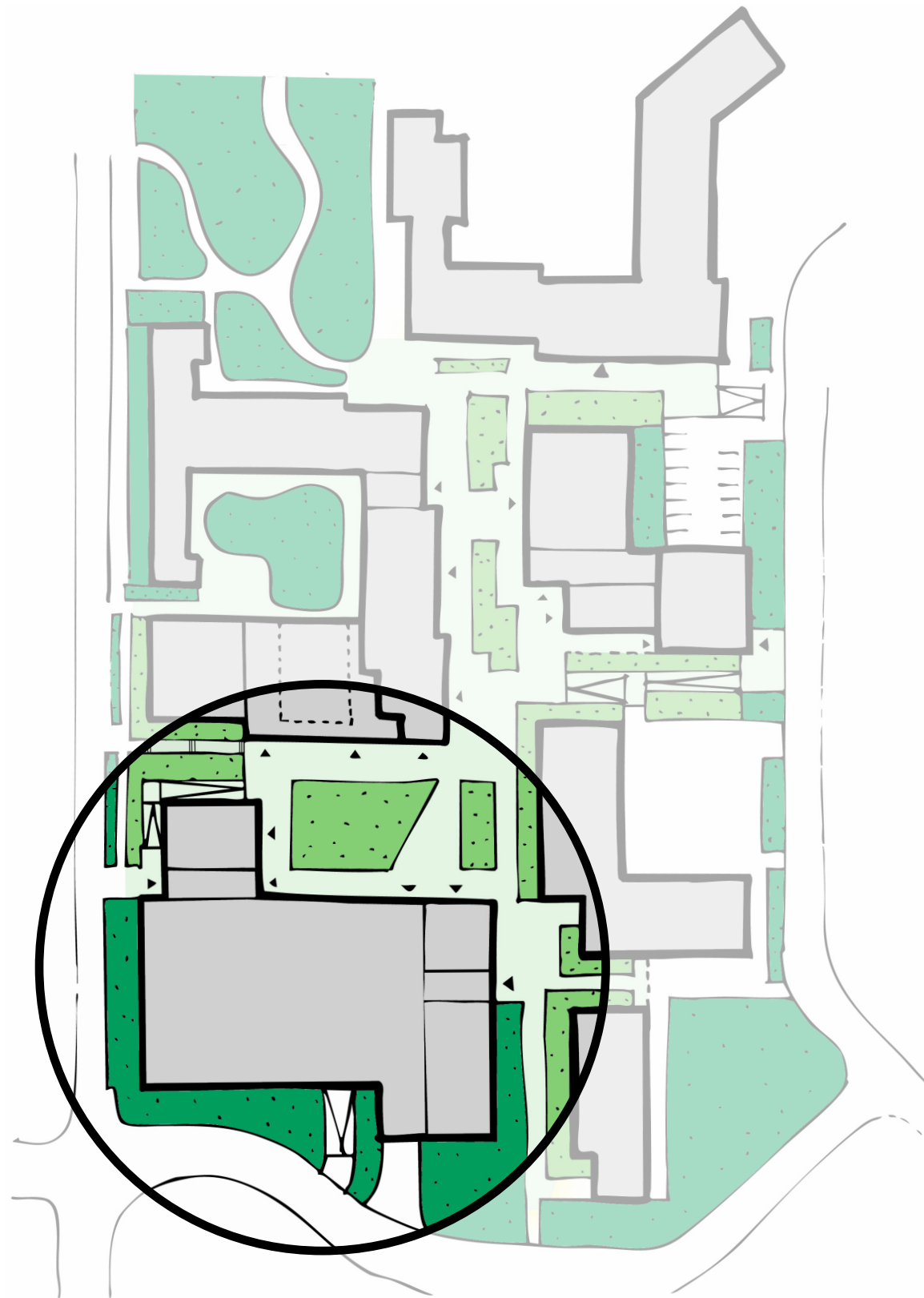
- Noord ca. 5.400m² BVO

- Zuid ca. 12.200m² BVO

totaal ca. 17.600m² BVO wonen

verkenning bouwveld Zuid

ruimtelijke uitgangspunten voor nadere uitwerking (fase 1)



ALGEMEEN

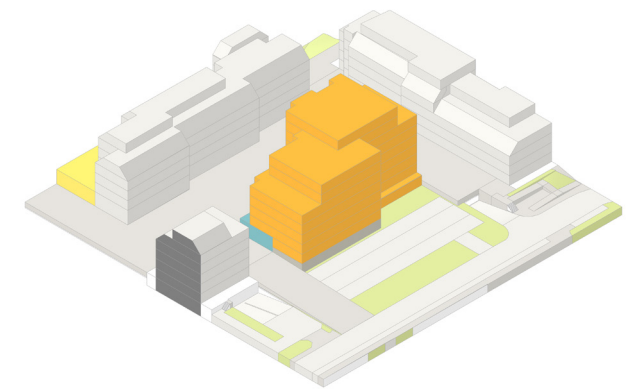
- Behoud woonprogramma (totaal van clusters noord en zuid dient gelijk te blijven aan uitgangspunten ontwikkelkader maart 2025)
- Ruimtelijke kwalitatieve verkenning nieuwe programma (wonen + voorzieningen).

1. Cluster met wonen, supermarkt & centrumfuncties.

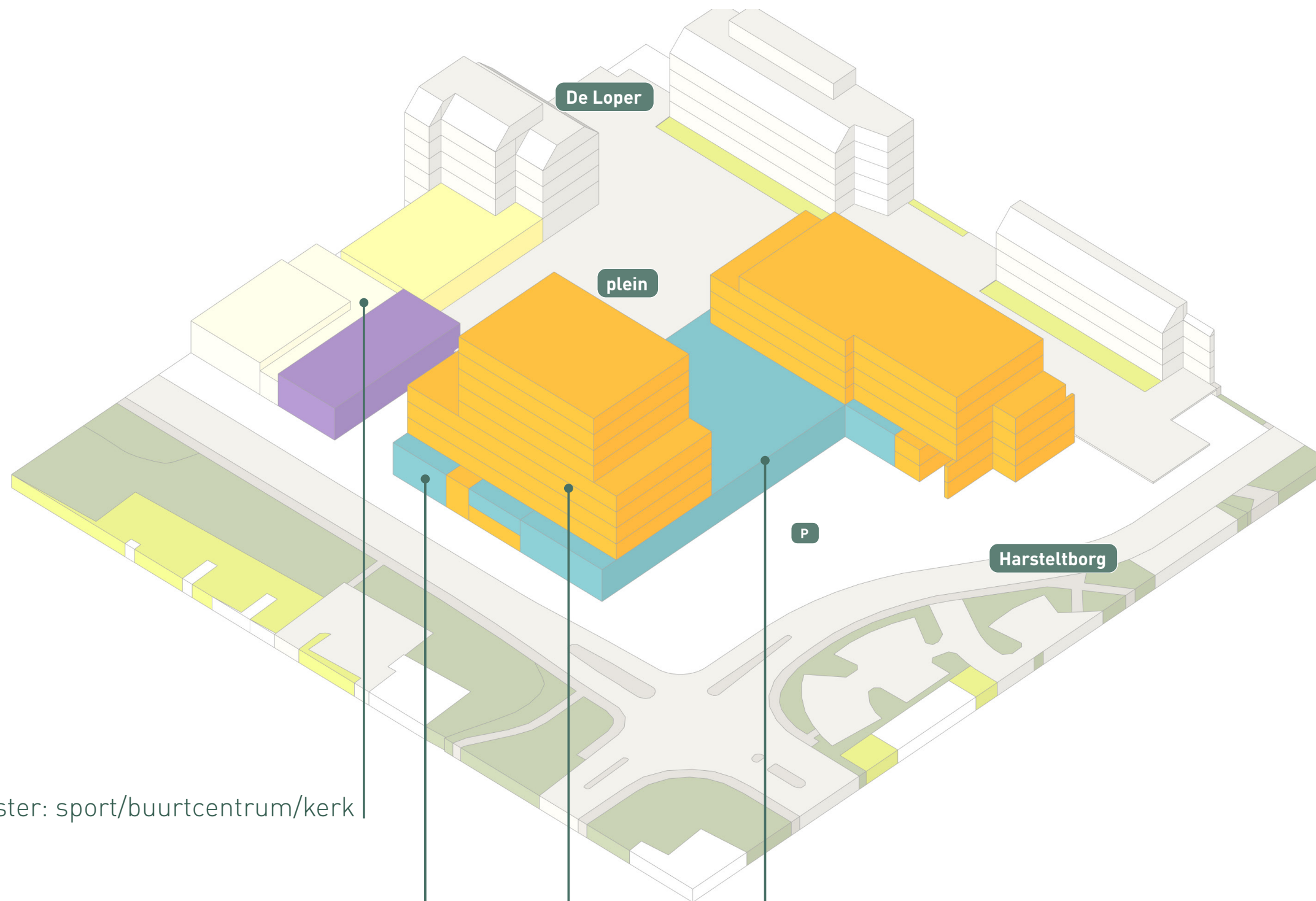
- Gebouw als hoogwaardige gebieds-entree aan de Langendaal.
- Ruimtelijke inbedding gebouvolume in gebouwde context.
- Levendige plint aan het plein met entree's van supermarkt en overige centrumvoorzieningen.
- Kwalitatieve landschappelijke inbedding in gebiedsranden.
- Woonstraat aan oostzijde (*).
- Half verdiept parkeren met oog op uitbreiding parkeercapaciteit.
- Inrichting en logistiek supermarkt nader te onderzoeken.

oude programma Zuid

ontwikkelder maart 2025



veld noord - variant maart 2025



PLAN MAART 2025

balans woonprogramma velden noord en zuid

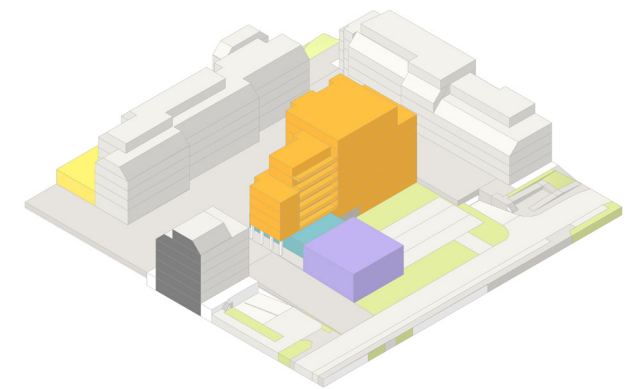
- Noord ca. 7.400m² BVO

- Zuid ca. 10.200m² BVO

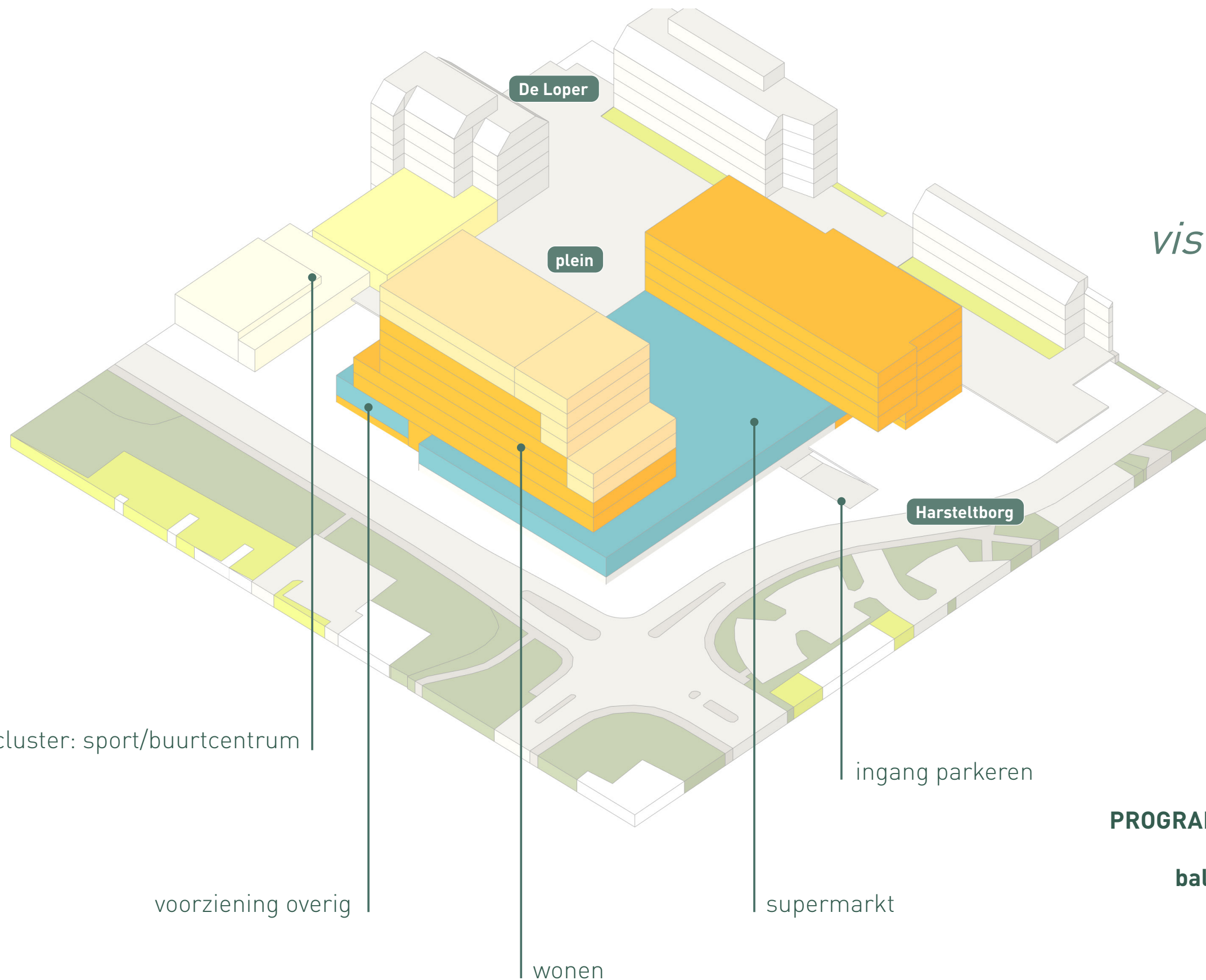
totaal ca. 17.600m² BVO wonen

nieuwe programma Zuid

uitbreiding supermarkt en wonen in samenhang met programma Noord



veld noord - variant 03



*visualisatie programma
geen ontwerp*

PROGRAMMATISCH VERTREKPUNT VERVOLGFASE

balans woonprogramma velden noord en zuid

- Noord ca. 5.400m² BVO
- Zuid ca. 12.200m² BVO
- totaal ca. 17.600m² BVO wonen

verkenning ruimtelijke inbedding

ruimtelijke principes



“ruimtelijke verkenning”

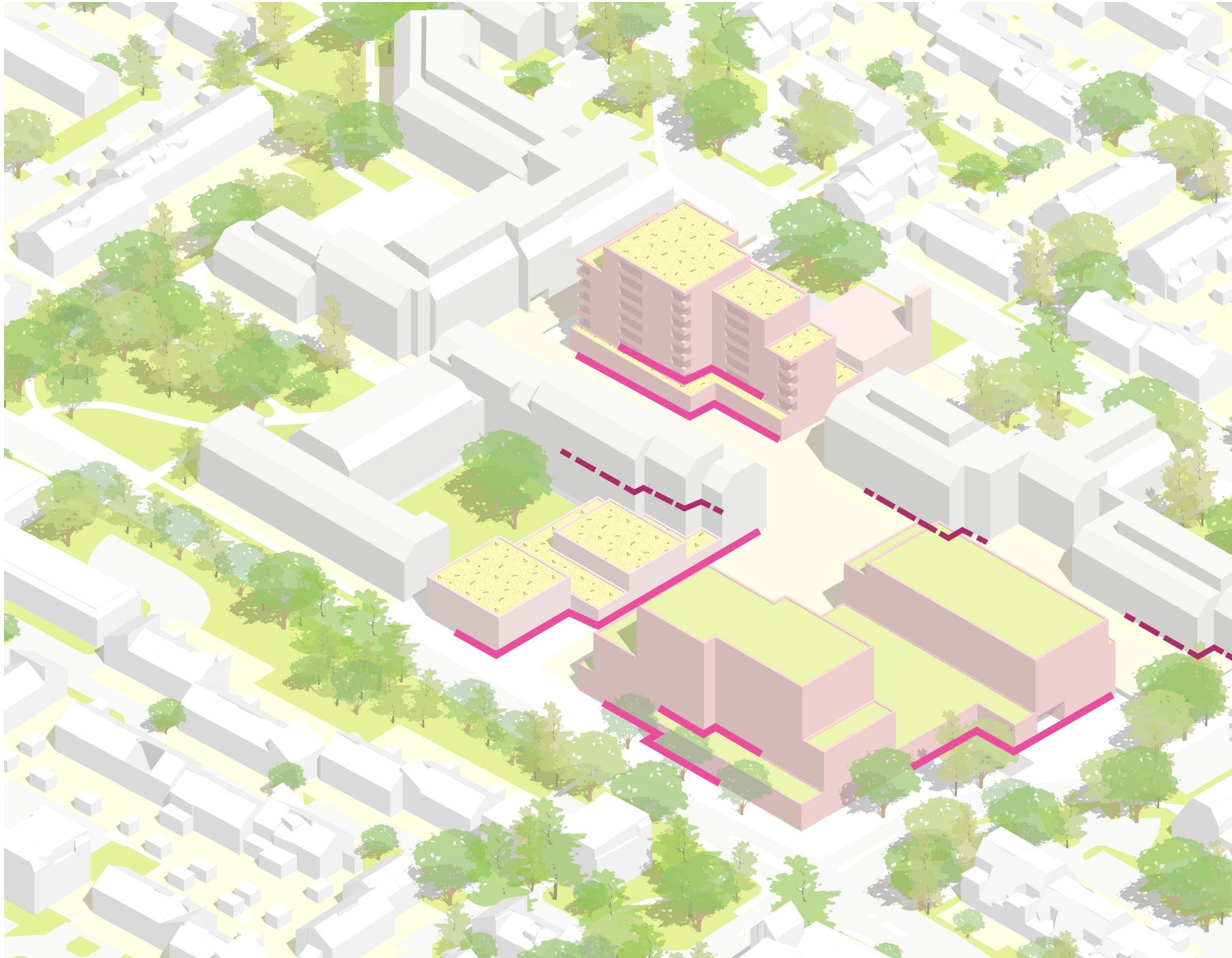
*“verfijning schaal door
getrapte opbouw”*



bebouwing bestaande context

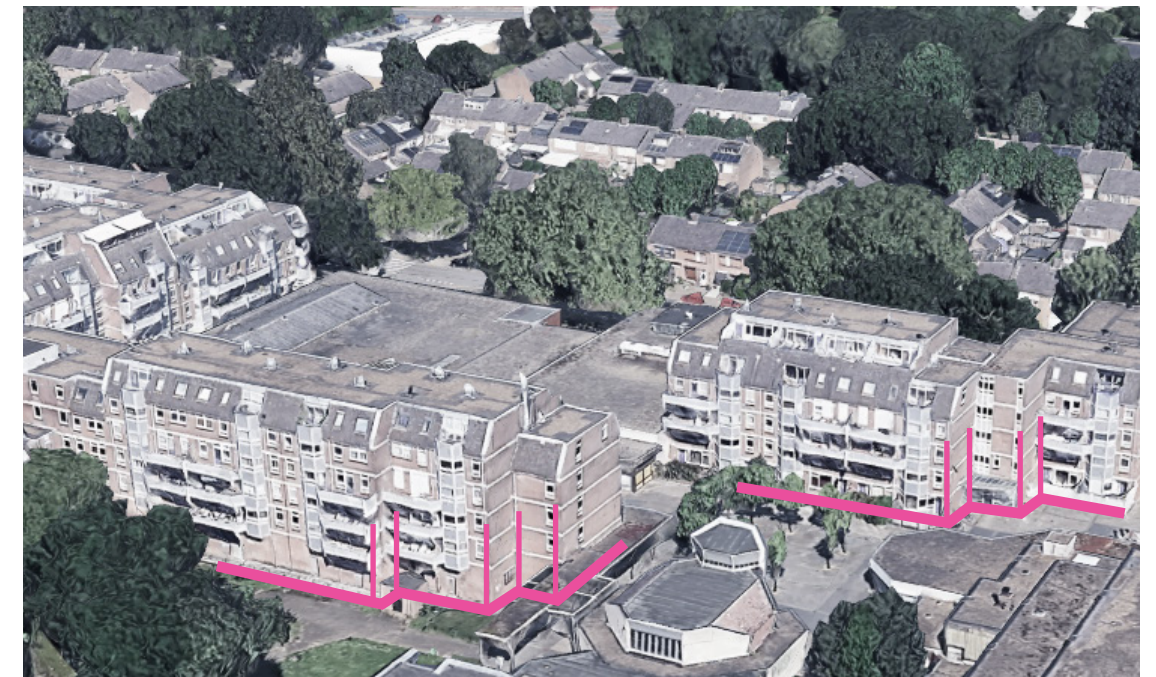
verkenning ruimtelijke inbedding

ruimtelijke principes



“ruimtelijke verkenning”

*“verspringing rooilijn
nuanceert gebouwlengte”*



bebouwing bestaande context