

Landschappelijk en programmatisch kader Wienkeskoel fase III Melick

oktober 2025



Inhoud

1	Introductie	4
2	Plangebied	6
3	Participatie	10
4	Uitgangs- en aandachtspunten	14
5	Ruimtelijk kader	22
6	Samenvatting en vervolg	68

1 Introductie

A blue-tinted photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a grassy field with a fence line. In the middle ground, there are several trees and a house partially visible on the right. The background shows a dense line of trees under a clear sky.

Aanleiding en doel

Deze rapportage is het resultaat van een landschappelijke en stedenbouwkundige verkenning, vertaald naar een ruimtelijk kader voor de te ontwikkelen woonwijk Wienkeskoel fase III (hierna te noemen Wienkeskoel) te Melick in relatie tot de bestaande dorpsrand en landschappelijke kwaliteit. Een ruimtelijk kader verankert de relatie tussen gebouwde ontwikkeling en het landschap in heldere richtlijnen voor nadere uitwerking. Er wordt onder meer gekeken naar woontypologieën, positionering en oriëntatie van woningen, architectonische verschijningsvorm, ontsluiting en routing, groen en gebruik van de buitenruimte. Daarmee schetst deze rapportage een beeld van de mogelijke landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische ontwikkeling van het plangebied.

Het landschap vormt het startpunt van de landschappelijke en stedenbouwkundige verkenning. Het landschap is niet slechts een achtergrond voor ontwikkelingen en menselijke activiteiten, maar vormt de vitale basis voor duurzame ontwikkelingen waarbij natuur, cultuur en menselijke activiteiten in balans moeten zijn.

Dit ruimtelijk kader Wienkeskoel start met een inventarisatie en analyse van de kenmerken en kwaliteiten van het plangebied en directe omgeving. Hierbij wordt ingezoomd op eerste aanknopingspunten vanuit de ondergrond (water en bodem), het verhaal van het gebied en structuren en verbindingen met de brede omgeving. Dit leidt tot een bestaand ruimtelijk raamwerk met duiding van de belangrijkste waardevolle structuren en elementen, overgangen en verbindingen, kwaliteiten en knelpunten.

Het ruimtelijk raamwerk vormt de basis voor

de landschappelijke en stedenbouwkundige verkenning. Tegelijkertijd vormen ook de input uit de participatiesessies en het doorlopen proces met de gemeente en andere partijen (o.a. dascompensatie, planologische kaders) belangrijke input om te komen tot een gedragen kader. Aan de hand van een terugblik op de creatieve participatiesessies wordt getoond welke aandachtspunten werden aangedragen door de omwonenden en geïnteresseerden, en hoe dit is meegenomen in de verdere verkenning. Ook de gemeenteraad van Roerdalen en het college van B&W hebben hun inbreng kenbaar kunnen maken tijdens afzonderlijke sessies.

Op basis van het bestaand ruimtelijk raamwerk en de inbreng vanuit het proces (participatie) is, gebruik makend van de kwaliteiten van het landschap, een visie opgesteld die richting geeft aan de ontwikkeling van de woonwijk in samenhang met landschap en omgeving. De visie geeft inzicht in het ontwikkelpotentieel en geeft een indicatie waar toekomstig programma in het gebied vanuit stedenbouwkundig en landschappelijke karakteristiek zou kunnen landen.

Deze visie is vervolgens vertaald naar een plankaart van het gehele gebied. Deze is aangevuld met 3D impressies van de verschillende deelgebieden. Voor elk van deze deelgebieden zijn uitgangspunten, randvoorwaarden en referenties opgesteld welke inzicht moeten bieden in de beoogde dichtheid, het programma en de ruimtelijke ambities van zowel landschap en stedenbouw, architectuur en inrichting. Als aanvulling op de visie worden tot slot aanbevelingen gegeven over fasering en flexibiliteit in de ontwikkeling van het plangebied én worden aanbevelingen voor het vervolg gegeven zodat bij

nadere uitwerking enerzijds koers gehouden kan worden, maar er ook inspiratie geboden wordt voor nadere uitwerking.

An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. The image shows a dense network of streets and buildings, with a prominent diagonal road cutting across the scene. The text '2 Plangebied' is centered on the left side of the image.

2 Plangebied

Analyse omgeving

Melick is gepositioneerd op het middenterras van de Maas op de overgang van de Meinweg naar het Roeren Maasdal. Het gebied is gevormd onder invloed van de Maas. De hoogtekartaart leert dat het plangebied flinke hoogteverschillen kent met zichtbare glooiingen in het landschap. Op historische kaarten is te zien hoe dit gebied lange tijd een open karkater had. In de negentiende en het begin van de twintigste eeuw lag hier een uitgestrekte nauwelijks begroeiide heide met de naam Melickerheide. Vanaf 1975 heeft Melick zich in noordelijke richting ontwikkeld en Roermond in zuidelijke richting, waardoor de plaatsen naar elkaar toegegroeid zijn. Als onderdeel van de aanleg van de snelweg A73 is tussen 2005 en 2007 de provinciale weg N293 om Roermond heen geleid, waardoor deze ook ten noorden van Melick kwam te liggen.

Binnen deze landschappelijke en ruimtelijke verkenning zijn een aantal schaalniveaus gehanteerd.

Het **studiegebied** omvat de noordelijke rand van Melick die is gehanteerd voor het schaalniveau van de analyse. De verbinding tussen het Roerdal en de Meinweg, en de ontwikkelingen van de nieuwe woonwijk 'Aan de Vallei' in Roermond zijn aandachtspunten.

Het **plangebied** (in totaal 11,6 ha) behelst het gebied tussen de bestaande dorpsrand van Melick en de strook Natuurnetwerk Nederland langs de N293 in het noorden. De Linderweg en Parklaan vormen de westelijke en oostelijke afbakening. Binnen deze verkenning zijn mogelijke beperkingen van het plangebied vanwege grondeigendom (naast de Gemeente Roerdalen zijn er drie andere grondeigenaren binnen het plangebied) en

compensatie van leefgebied voor de das (o.a. van het project 'Aan de Vallei') en de benodigde verruiming van de kerngrenzen buiten beschouwing gelaten om zo te komen een integrale visie voor de ontwikkeling van Wienkeskoel.

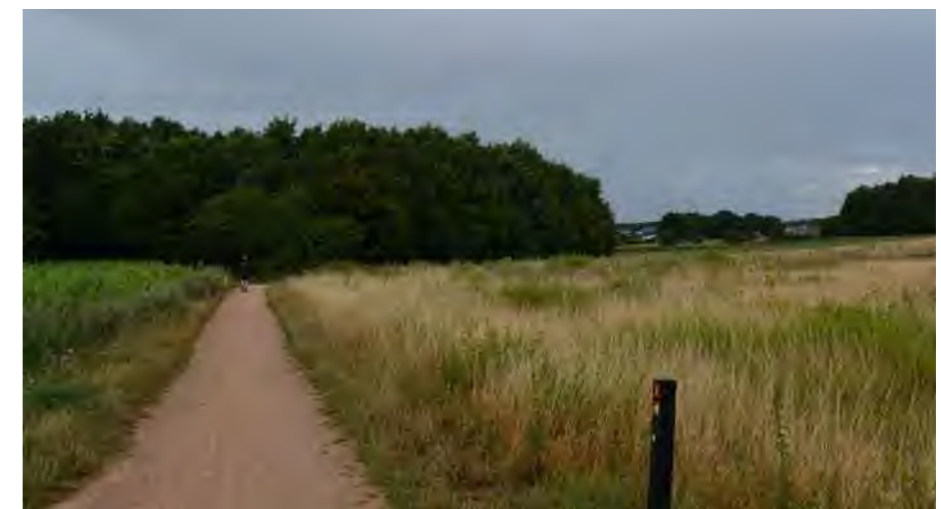


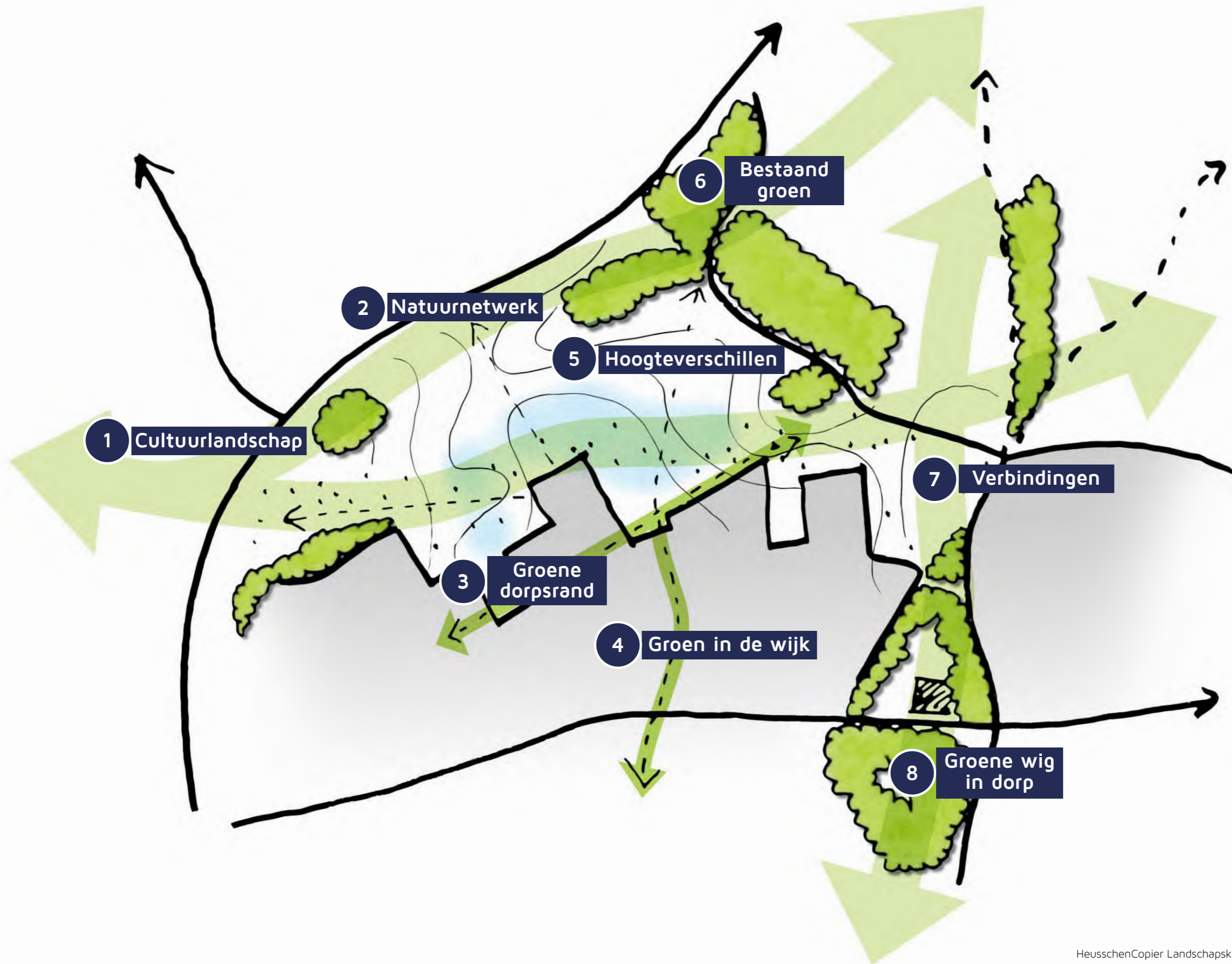
Bestaand ruimtelijk raamwerk

Het bestaand ruimtelijk raamwerk toont de belangrijkste structuren, elementen en ruimtes in het studiegebied. Op basis hiervan wordt inzichtelijk welke zaken belangrijk zijn in een gerichte aanpak op het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteit, het functioneren van het gebied en de belevingswaarde. De beoogde woningbouw Wienkeskoel zal deze kwaliteiten respecteren en waar mogelijk verder versterken.

1. Een kleinschalig **cultuurlandschap** met grasland en een kleine boomgaard sluit aan op de natuurzone en vormt een natuurrijke buffer tussen de provinciale weg en de dorpsrand van Melick.
2. Deze strook **Natuurnetwerk** Nederland vormt een belangrijke oost-west natuurverbinding en is ingericht met struweel, kruidenrijk grasland en een boomgaard. Deze strook vormt daarmee foerageergebied voor dieren waaronder de das, voor deze soort zijn ook voorzieningen zoals dassentunnels aangelegd.
3. Aan de dorpsrand van Melick vormt de aanwezige groene zoom, met daarin **bestaand groen**, voorzieningen voor waterretentie en een informeel routenetwerk een belangrijke kwaliteit. Hier maakt het dorp Melick contact met het omliggende landschap.

4. Deze groene dorpsrand sluit aan op **groene structuren** in de bestaande wijk, die in combinatie met het aanwezige hoogteverschil voor veel leefkwaliteit in de wijk zorgen.
5. Het gebied kent flinke hoogteverschillen wat resulteert in zichtbare **glooiingen** in het landschap.
6. De bestaande houtopstanden vormen als het ware een kadrering van het plangebied. De combinatie met het hoogteverschil maakt dat deze **houtopstanden** zichtbare kwaliteit hebben voor het gehele plangebied.
7. Een netwerk aan gravelpaden in combinatie met fietsbruggen maken dat het gebied goed **ontsloten** is voor wandelaars en fietsers.
8. De school van Melick is gelegen in een zeer groene, bosrijke omgeving die een waardevolle **groene wig** vormt als verbinding tussen landschap en woonwijken.







3 Participatie

Participatiesessies

Bij het ontwikkelen van dit ruimtelijk kader zijn er door de gemeente uitgangspunten met betrekking tot woningbouw en typologie meegegeven. Dat er gebouwd gaat worden is ook voor de bewoners van Melick een duidelijk uitgangspunt. Tegelijkertijd is er bij het ontwikkelen van dit ruimtelijk kader direct ingezet op een goed gesprek met de omgeving. In samenspraak met de Gemeente Roerdalen is binnen dit project gekozen om in een vroeg stadium met omwonenden en woningzoekenden in gesprek te gaan over de planvorming van Wienkeskoel. In twee interactieve, creatieve werksessies zijn bij bewoners en woningzoekende wensen qua woonomgeving, woontypologie, voorzieningen en samenleven in de wijk opgehaald.

In de eerste participatiesessie zijn kaders en ambities verkend middels een interactief kaartspel. Allereerst is de deelnemers gevraagd om te helpen bij het in kaart brengen van waarden en kaders. Op grote posters heeft iedere deelnemer aangegeven wat hij/zij belangrijk vindt als aandachtspunt voor de nieuwe wijk. Daarna konden deelnemers aan de hand van een set met kaarten in gesprek gaan over wensen qua woonvorm, openbare ruimte, groen, voorzieningen, en bewoners. Door kaarten te scoren op basis van wenselijkheid is een beeld ontstaan van gedeelde ambities m.b.t. bijvoorbeeld de gewenste woonvormen, mogelijke doelgroepen, voorzieningen en groenbeleving.

In de tweede participatiesessie zijn deze ambities vertaald naar een drietal verhaallijnen. De aanwezigen zijn in groepsvorm gaan puzzelen met concrete ruimtelijke bouwstenen. Tijdens deze avond lag er een grote kaart op tafel waarop deelnemers aan de slag zijn gegaan met het inrichten van het plangebied.

De deelnemers hebben gezamenlijk een eerste puzzel gelegd voor de toekomst van het gebied. Dit resulteerde in enkele verrassende ruimtelijke configuraties als basis voor ruimtelijke concepten. Tevens leidde deze oefening bij menigeen tot het inzicht dat het maken van een goed ruimtelijk plan vraagt om studie en vakmanschap en het maken van keuzes.





Aandachtspunten

De twee participatieavonden resulteerde in een aantal concrete aandachtspunten:

- Dorps woonmilieu met sterke, **landschappelijke kwaliteiten**;
- Doorwaadbaar gebied voor **fietser en voetganger** met logische aansluitingen op de omgeving;
- Een woonwijk met een woningaanbod voor **uiteenlopende doelgroepen**;
- Leidende thema's zijn **rust, ruimte en groenbeleving**;
- Behoud van **zichtlijnen en bestaand groen**;
- Bufferen en natuurlijk laten infiltreren van **regenwater**;
- **Voorzieningen** moeten in relatie tot bestaande voorzieningen worden beschouwd;
- Zorgen omtrent uitbreiding van bestaand **woonwagencamp**;
- Aandacht voor **bereikbaarheid** en verkeersintensiteit.



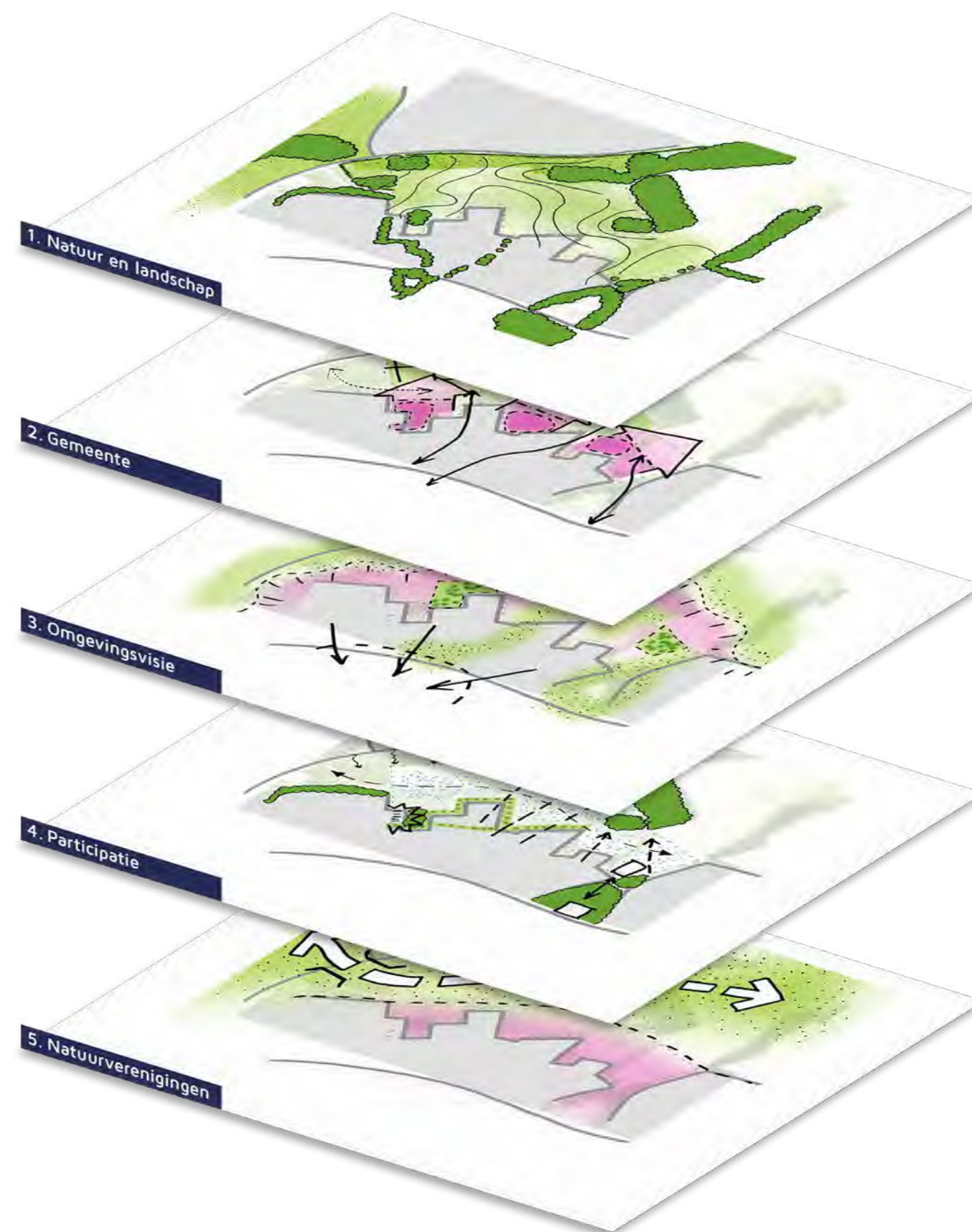
A hand-drawn sketch of a city layout, possibly a map or a site plan, rendered in a dark blue color. The drawing features several buildings of varying sizes and shapes, some with internal details like windows or doors. A prominent, thick, wavy line runs horizontally across the middle of the sketch, possibly representing a road, a river, or a boundary. The overall style is simple and illustrative, with some areas filled with diagonal lines or dots to represent texture or shading. The text "4 Uitgangs- en aandachtspunten" is overlaid on the sketch in white, bold font.

4 Uitgangs- en aandachtspunten

Uitgangs- en aandachtspunten

Om vanuit het bestaand ruimtelijk raamwerk te komen tot een visie voor het plangebied is het belangrijk om de uitgangs- en aandachtspunten uit het doorlopen proces te benoemen.

Zoals al in de inleiding benoemd vormt het landschap niet slechts een decor voor ontwikkelingen en menselijke activiteiten, maar vormt het de vitale basis voor duurzame ontwikkelingen waarbij natuur, cultuur en menselijke activiteiten in balans moeten zijn. Uitgangspunten vanuit het landschap vormen dus de basis. Daarnaast zijn er uitgangspunten qua woningbouw en typologie door de gemeente meegegeven. Ook in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 staan uitgangspunten om mee te nemen bij de ontwikkeling van het ruimtelijk kader. Verder worden de aandachtspunten die uit de twee participatiesessies en gesprekken met natuurverenigingen naar voren kwamen zo veel als mogelijk meegenomen.



Natuur en landschap

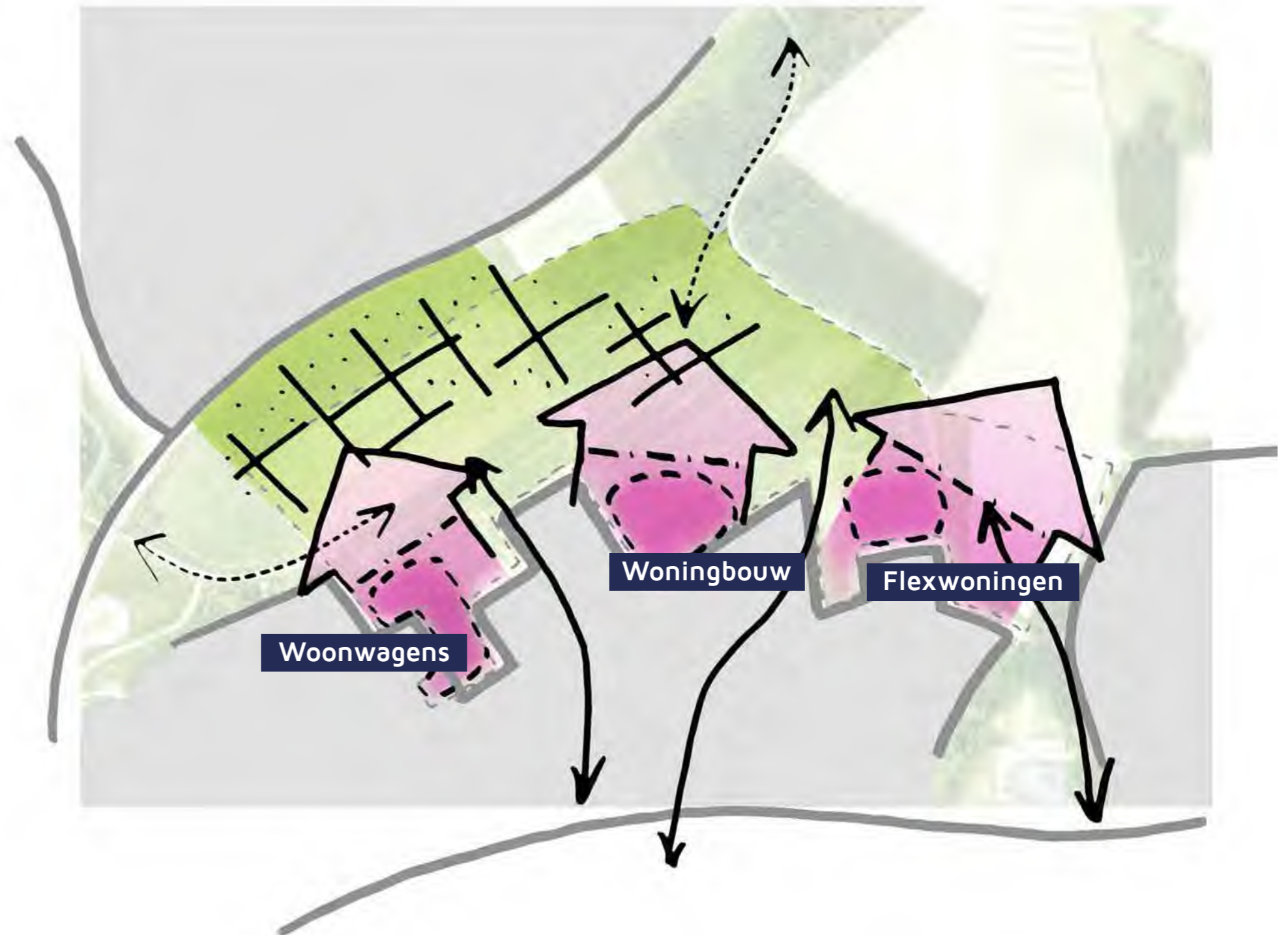
Het landschap vormt de vitale basis voor de ontwikkeling van het plangebied. Uitgangspunten vanuit het landschap zijn het respecteren van de bestaande zone Natuurnetwerk Nederland en het nabijgelegen kleinschalige cultuurlandschap, het respecteren en behouden van bestaand groen en landschapselementen, met name de houtopstanden in het noordoosten van het plangebied. Ook dient er aandacht te zijn voor de subtiele hoogteverschillen die het gebied een uniek karakter geven. Een belangrijke karakteristiek is de kenmerkende ruimtelijke werking van de afwisseling tussen openheid en beslotenheid. Het gebied bestaat uit grotere open gebieden, maar ook uit kleinere ruimtes die door groene opstanden gevormd worden. Tot slot worden de kenmerken van het natuurlijke water- en bodemsysteem leidend gemaakt bij het maken van ruimtelijke keuzes.



Gemeente

De gemeente Roerdalen heeft behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente en legt in de Omgevingsvisie vast dat de noordzijde van Melick, bij Wienkeskoel een potentiële uitbreidingslocatie is voor woningbouw. De gemeente heeft op voorhand geen uitgangspunten qua woningaantallen meegegeven. Naast de behoefte aan woningbouw zoekt de gemeente naar ruimte voor uitbreiding van woonwagenlocaties, zo ook voor de locatie in Melick. In Melick ligt de opgave om het woonwagenkamp met 5 plekken uit te breiden, aansluitend op het bestaande woonwagenkamp.

Verder heeft de gemeente meegegeven dat er gestreefd moet worden naar verschillende woningtypologieën. Tevens moet 2/3 deel betaalbaar (waarvan 27% sociale huur) en 1/3 deel vrije sector. Er is reeds een bestemmingsplan ontwikkeld voor de ontwikkeling 'Wienkeskoel II fase 2, Melick', ter hoogte van de Rollstraat in Melick. Hier is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van 10 woningen aan de huidige kernrand. Ofschoon deze woningbouw versneld uitgevoerd kan worden, dient deze integraal onderdeel te zijn van het ruimtelijk kader. Ook dient er een visie op de flexwoningen aan de Bartelsstraat meegenomen te worden in het ruimtelijk kader. Tot slot heeft de gemeente aangegeven dat er aandacht voor fasering in de woningbouwontwikkeling dient te zijn en aandacht voor vernieuwende woningtypologieën (passend bij de kern Melick).



Omgevingsvisie

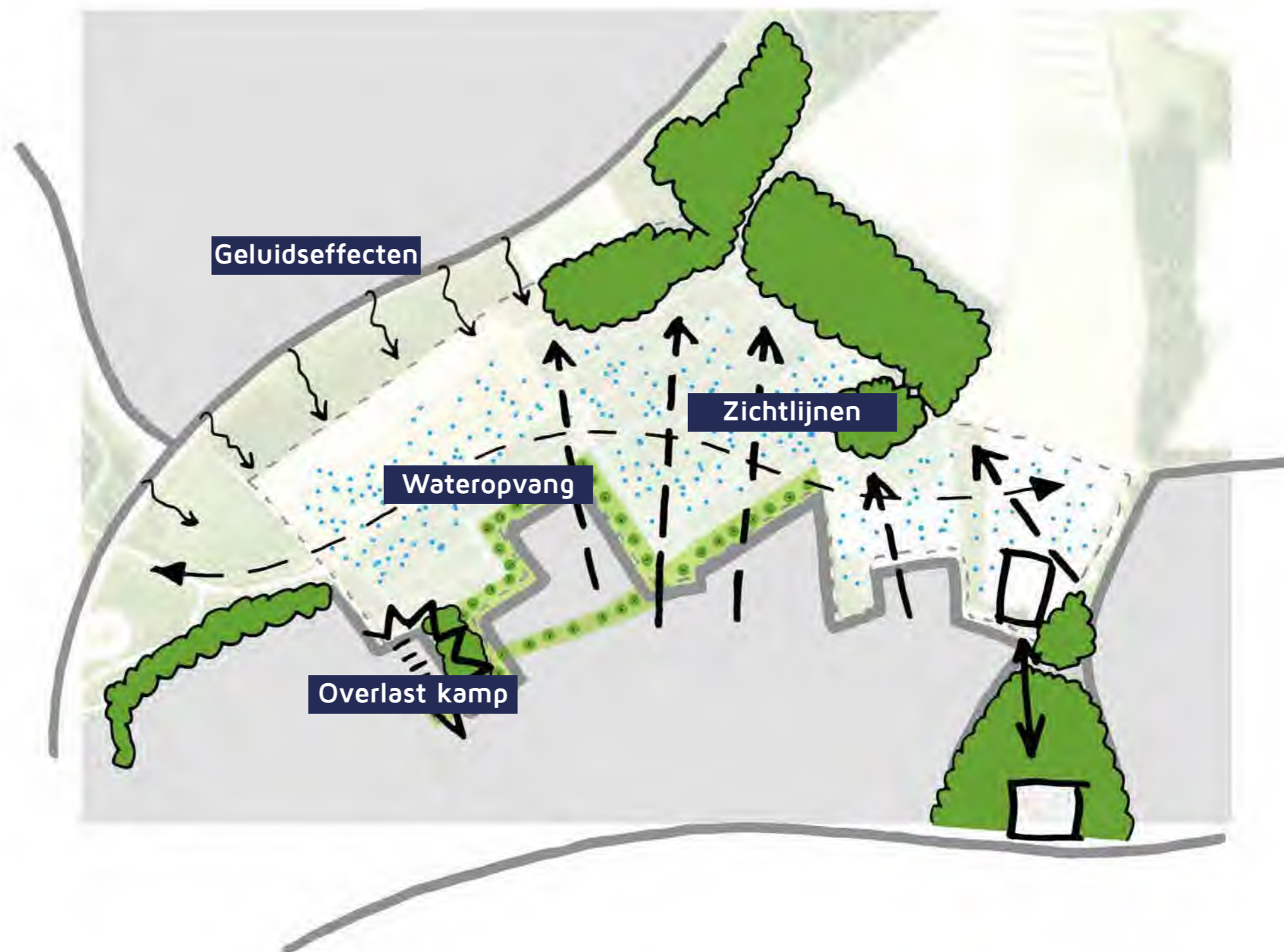
De Omgevingsvisie Roerdalen 2050 geeft uitgangspunten om mee te nemen bij de ontwikkeling van het ruimtelijk kader. Zo wordt er qua ruimtelijke aandachtspunten gesteld dat er in Roerdalen gewerkt wordt aan compacte kernen met duidelijke en aantrekkelijke dorpsranden, met een groene uitstraling door onder andere dorpsparken te creëren met aandacht voor klimaatadaptatie. De Omgevingsvisie stelt verder dat voorzieningen in het centrum van de kern geconcentreerd dienen te worden.

In de Omgevingsvisie is verder te lezen dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen, er gebouwd moet worden voor verschillende doelgroepen. In het in 2025 uitgevoerde Woningmarktonderzoek Roerdalen wordt dit bevestigd. In de gemeente Roerdalen in het algemeen, en Melick specifiek, is er behoefte aan zowel huur- als koopwoningen, waar bij de behoefte in de koopsector zich volledig manifesteert in het goedkope segment, en in de huursector vooral in het sociale segment. Zowel in de koop- als huursector zijn er tekorten aan appartementen en overschotten aan grondgebonden woningen.



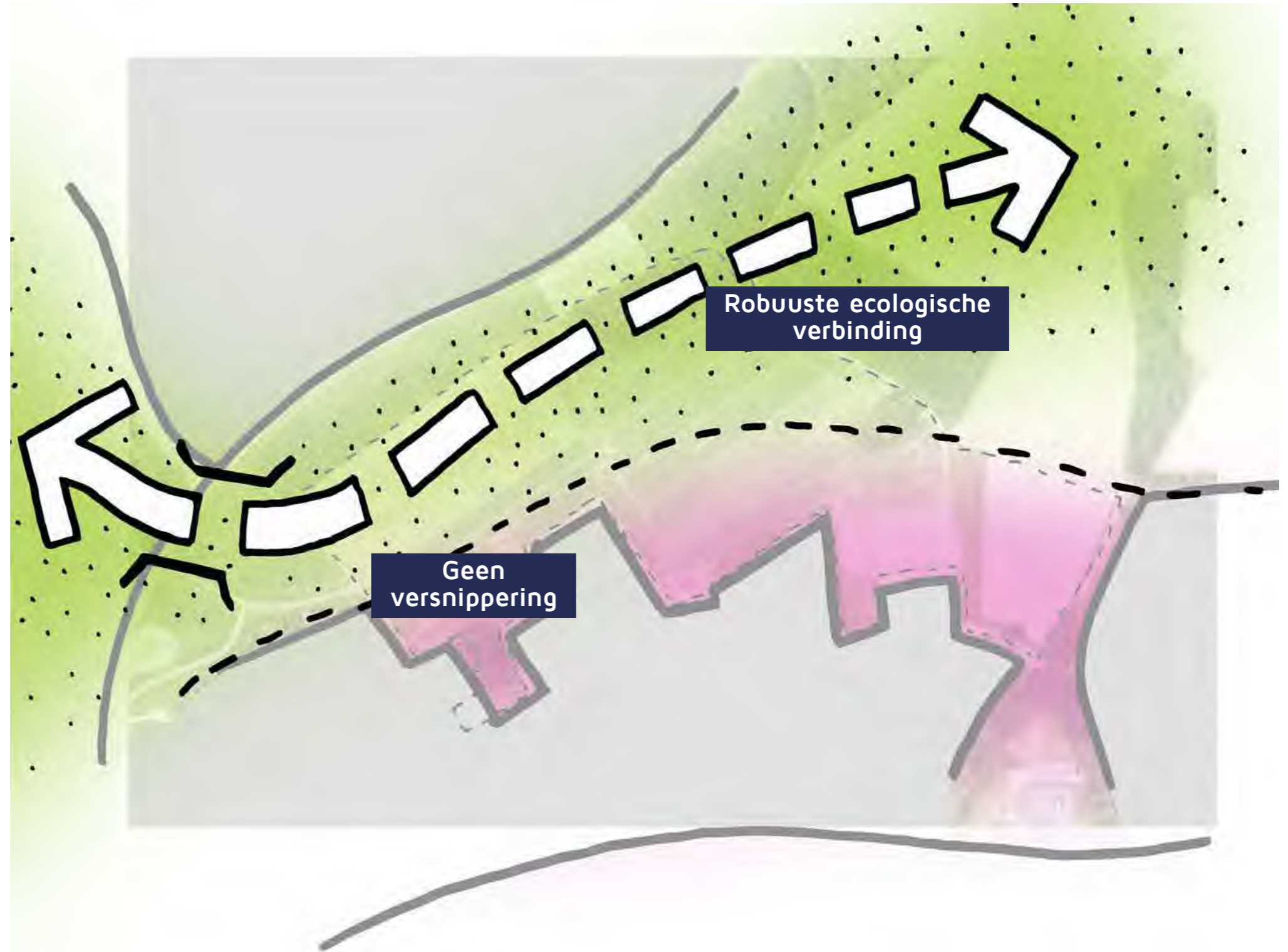
Participatie

De twee participatieavonden resulteerden in een aantal concrete aandachtspunten. Zo werd er gewezen op het belang van een dorps woonmilieu met sterke landschappelijke kwaliteiten, passend bij de kern Melick. Behoud van zichtlijnen en bestaand groen, aandacht voor wateropvang en wandel- en fietspaden kwamen als belangrijke aandachtspunten naar voren als het gaat om het behouden van de landschappelijke kwaliteit. Ook werd er gewezen op aspecten zoals ontsluiting, voldoende maatschappelijke voorzieningen en het tegengaan van (geluids-)overlast van het woonwagencamp en de N293.



Natuurverenigingen

In een gezamenlijke sessie is er met de Milieu- en Heemkunde Vereniging Swalmen (MHVS), de Natuur en Milieufederatie (NMF) Limburg en IVN Roermond gesproken over aandachtspunten wat betreft natuur, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Er werd onder meer gewezen op het belang van robuuste ecologische verbindingen (met mogelijk ecodeucten), aandacht voor leefgebied van verschillende soorten en de voordelen van natuurinclusief bouwen.



Visie op het plangebied

Op basis van het bestaand ruimtelijk raamwerk en de inbreng vanuit het proces (o.a. participatie) is een visie op het plangebied opgesteld die richting geeft aan de ontwikkeling van de woonwijk in samenhang met landschap en omgeving. Deze visie 'Wooneilanden aan een groene dorpsrand' kenmerkt zich door een ruim opgezet groen middengebied met sterke landschappelijke kwaliteiten waaraan verschillende plekken aan de bestaande dorpsrand met uiteenlopende woontypologieën zijn ingericht. Ook vinden we unieke wooneilanden die allen met een eigen karakter en woontypologie de interactie met het landschappelijke middengebied opzoeken en inspelen op de aanwezige hoogteverschillen.

Met deze wooneilanden aan de groene dorpsrand worden de aanwezige landschappelijke kwaliteiten behouden en versterkt en wordt er aandacht gegeven aan de uitgangspunten van de participatiesessies, zoals behoud van zichtlijnen en de groene kwaliteiten van de bestaande dorpsrand.



An aerial photograph of a city street grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. The image shows a network of streets, buildings, and trees. A prominent white 'X' marks a four-way intersection on the right side. The text '5 Ruimtelijk kader' is centered in the lower-left quadrant.

5 Ruimtelijk kader

Ruimtelijk kader

Op basis van de uitgangs- en aandachtspunten en de daarop geïnspireerde visie op het plangebied wordt in dit hoofdstuk het ruimtelijk kader gepresenteerd. Het ruimtelijk kader verankert de relatie tussen gebouwde ontwikkeling en het landschap en geeft zo een beeld van positionering en oriëntatie van woningen, woontypologieën, architectonische verschijningsvorm, ontsluiting en routing, groen en gebruik van de buitenruimte. Het ruimtelijk kader schetst daarmee een beeld van de mogelijke landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische ontwikkeling van het plangebied. Het is geen eindbeeld, maar een ambitie die deels houvast biedt maar ook inspiratie voor nadere uitwerking.

Vanuit de visie 'Wooneilanden aan een groene dorpsrand' is het ruimtelijk kader opgebouwd vanuit de groene kwaliteiten van het plangebied en de aansluiting op het omliggende landschap. Een ruim opgezette, landschappelijke zone vormt de ruggengraat van het gebied. Het landschappelijk middengebied vormt ook de ruggengraat in die zin dat de verschillende woongebieden gepositioneerd zijn aan - én een interactie opzoeken met - het landschappelijke middengebied en de aanwezige hoogteverschillen.

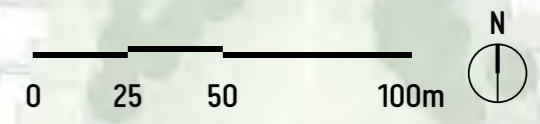
Zo zijn aan de bestaande dorpsrand van Melick vooral zogenaamde urban villa's en geschakelde vrijstaande volumes ingetekend. Het voordeel van deze typologie is het relatief beperkte ruimtebeslag waardoor er veel ruimte voor groen en water ontstaat en de landschappelijke zone zo tot aan en in de bestaande dorpsrand wordt doorgetrokken. Ook zichtlijnen en het bestaande groen (waaronder wadi's) worden op deze manier gerespecteerd. De typologie urban villa's

leent zich voor appartementen voor doelgroepen die graag dicht bij de voorzieningen in de kern van Melick wonen. Nieuwe maatschappelijke voorzieningen zullen een plek krijgen op de begane grond van een urban villa aan de Parklaan.

In het noorden van het plangebied zijn een viertal 'eilanden' ingetekend. Deze eilanden krijgen een uniek karakter doordat ze nadrukkelijk inspelen op de landschappelijke kwaliteiten ter plekke. Het meest oostelijke eiland speelt sterk in op het aanwezige hoogteverschil en de omringende houtopstanden, hier ontstaat een hoog gelegen, bosrijk eiland. Dit bosrijke en reliëfrijke karakter neemt af naarmate we naar het westen opschuiven en het meest westelijke eiland sluit juist sterk aan op het cultuurlandschap van hagen en boomgaarden aan de Linderweg. Op de verschillende eilanden vinden we unieke typologieën die interessant zijn voor uiteenlopende doelgroepen. De architectonische verschijningsvorm (waaronder aandacht voor natuur inclusief bouwen) vormt de overkoepelende samenhang tussen de verschillende eilanden.

Op pagina 24 wordt de plankaart van het voorgestelde ruimtelijk kader getoond. Een vogelvluchtperspectief op pagina 26 en 27 geeft een overzichtsbeeld van positionering en oriëntatie van woningen in relatie tot het landschap.

Ruimtelijk kader | Plankaart



Deelgebieden

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt ingezoomd op verschillende woongebieden binnen het ruimtelijk kader. Achtereenvolgens worden deelgebied 1 tot en met deelgebied 8 besproken.

Per deelgebied wordt een korte toelichting gegeven op woontypologieën, doelgroepen en ontsluiting. Een axonometrisch beeld en 3D-beeld geven een impressie van de massa-ruimte verhouding en architectonische verschijningsvorm. Principedoorssneden zijn toegevoegd om een beeld te geven van het gebruik van woongebieden, bijvoorbeeld wat betreft ontsluiting en routing, parkeren en gebruik van de buitenruimte.

Voordat de afzonderlijke deelgebieden besproken worden lichten we het landschappelijk middengebied uit. Dit gebied vormt immers de ruggengraat van het gehele ruimtelijk kader.



Ruimtelijk kader | Vogelvlicht impressie





Landschappelijk middengebied

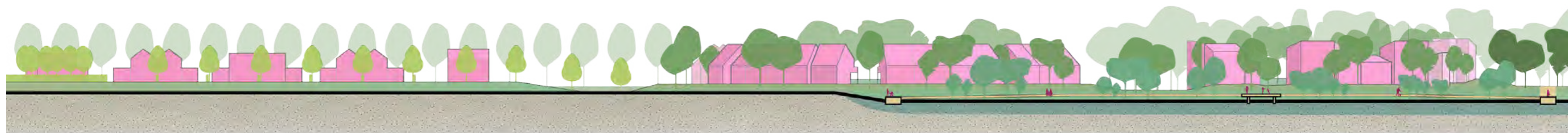
Een ruim opgezet, landschappelijk middengebied vormt de ruggengraat van het gebied. Dit landschappelijk middengebied wordt geen park, maar krijgt een zo natuurlijk mogelijk karakter om daarmee aan te sluiten op het omliggende cultuurlandschap. Het middengebied kent om die reden ook verschillende karakters. Aan de westkant van het park sluit het karakter aan op het cultuurlandschap van hagen en boomgaarden aan de Linderweg. Hier kenmerkt het middengebied zich door fruitboomgaarden mogelijk in combinatie met schapenweiden. Een belangrijke langzaamverkeerroute richting de Linderweg en fietsbrug over de N293 loopt organisch door deze boomgaarden over een grindweg. Tussen de boomgaarden door zijn de huidige dorpsrand en de nieuwe eilanden te herkennen.

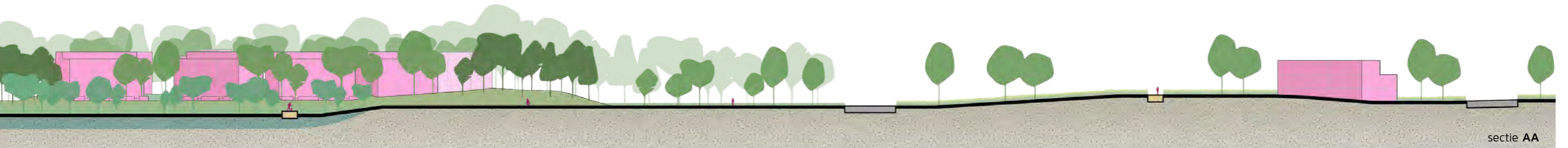
Aansluitend op het boomgaardkarakter wordt het middengebied meer open en krijgt het meer een park karakter in die zin dat hier ruimte is voor natuurlijk vormgegeven wadi's in combinatie met natuurlijke speeltuinen en speelaanleidingen (denk aan keien, zand en boomstammen), wandel- en fietspaden die deels als vlonder worden uitgevoerd en op kruisingen een bijzonder karakter krijgen met ontmoetings- en verpozingsplekken. Daartussen vinden we kruidenrijk grasland en veel losse bomen en boomgroepen wat bijdraagt aan het natuurlijke karakter van het gebied. Het meest oostelijke deel krijgt een bosrijk karakter, aansluitend op de omgeving. In het gehele middengebied zijn geen auto's welkom, de ingetekende paden zijn voor wandel- en fietsverkeer.



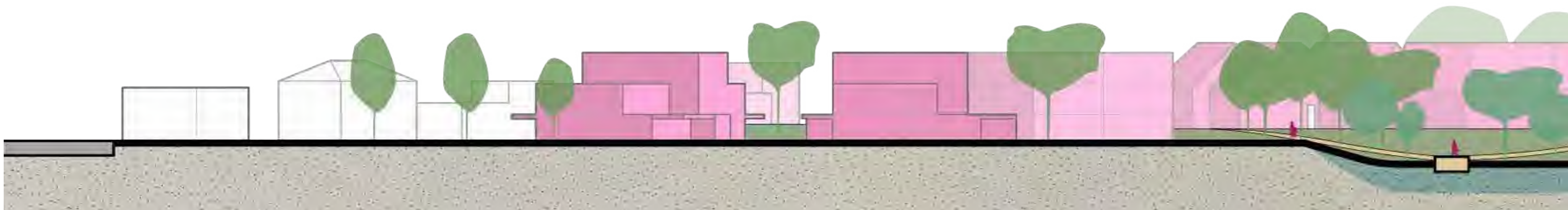
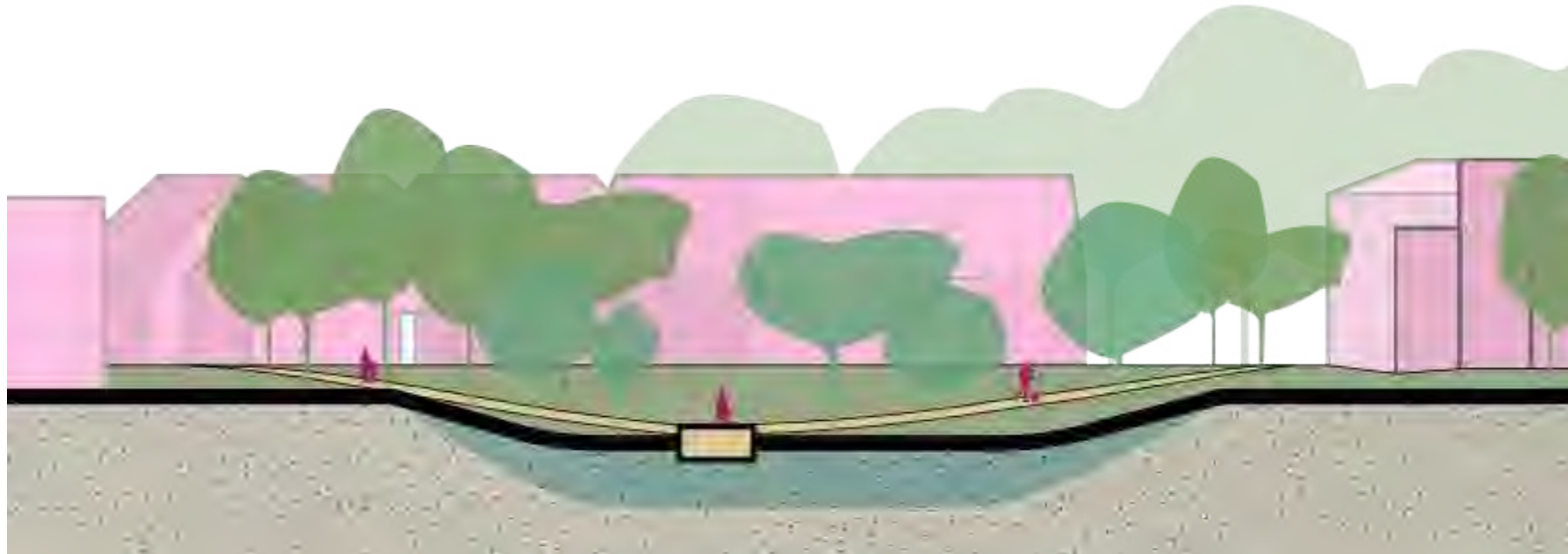


Doorsnede landschappelijk middengebied





Doorsnede landschappelijk middengebied





Ontmoeting en spel in het middengebied



Route door de boomgaard



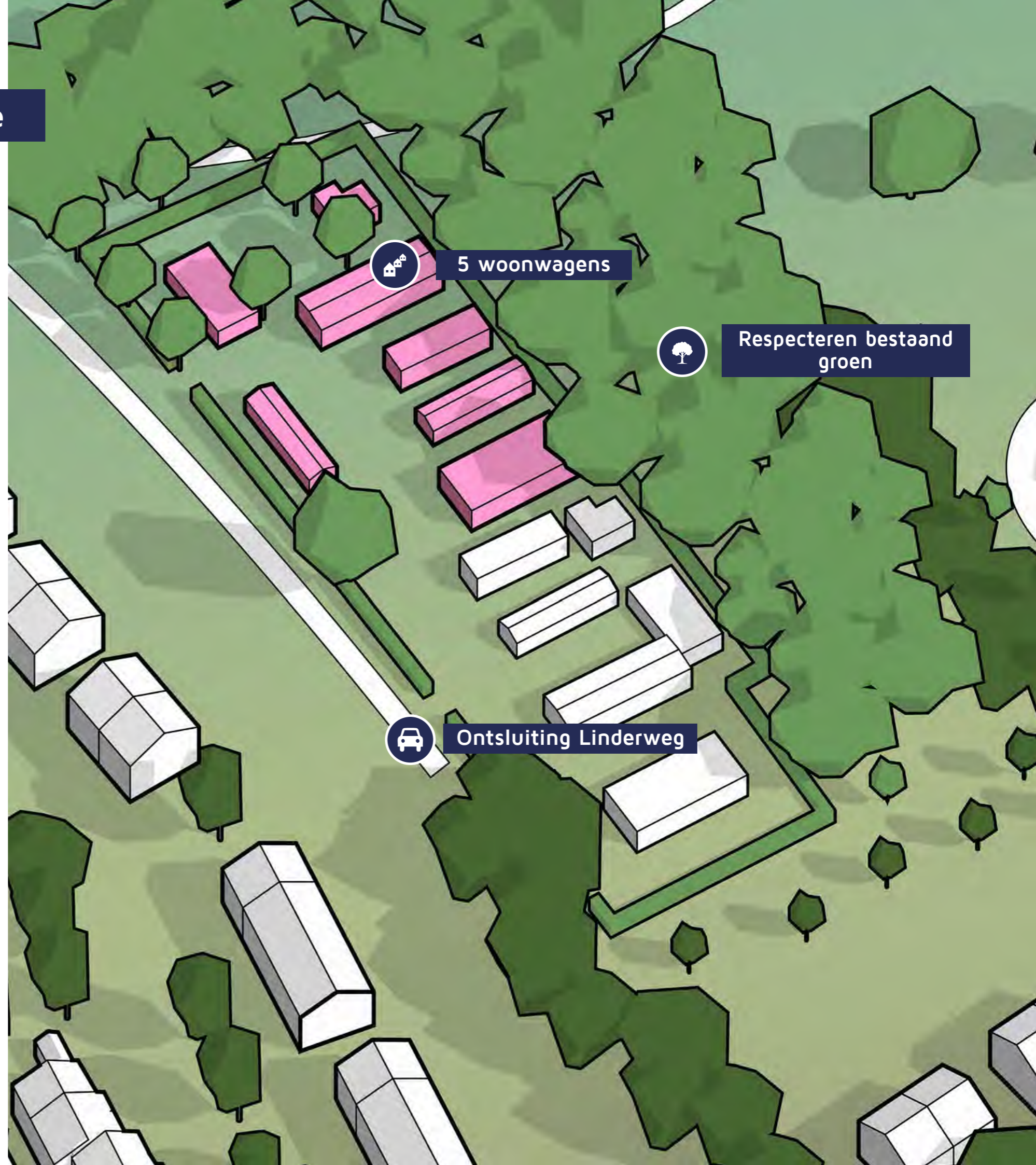
Ruimtelijk kader | Vogelvlucht impressie





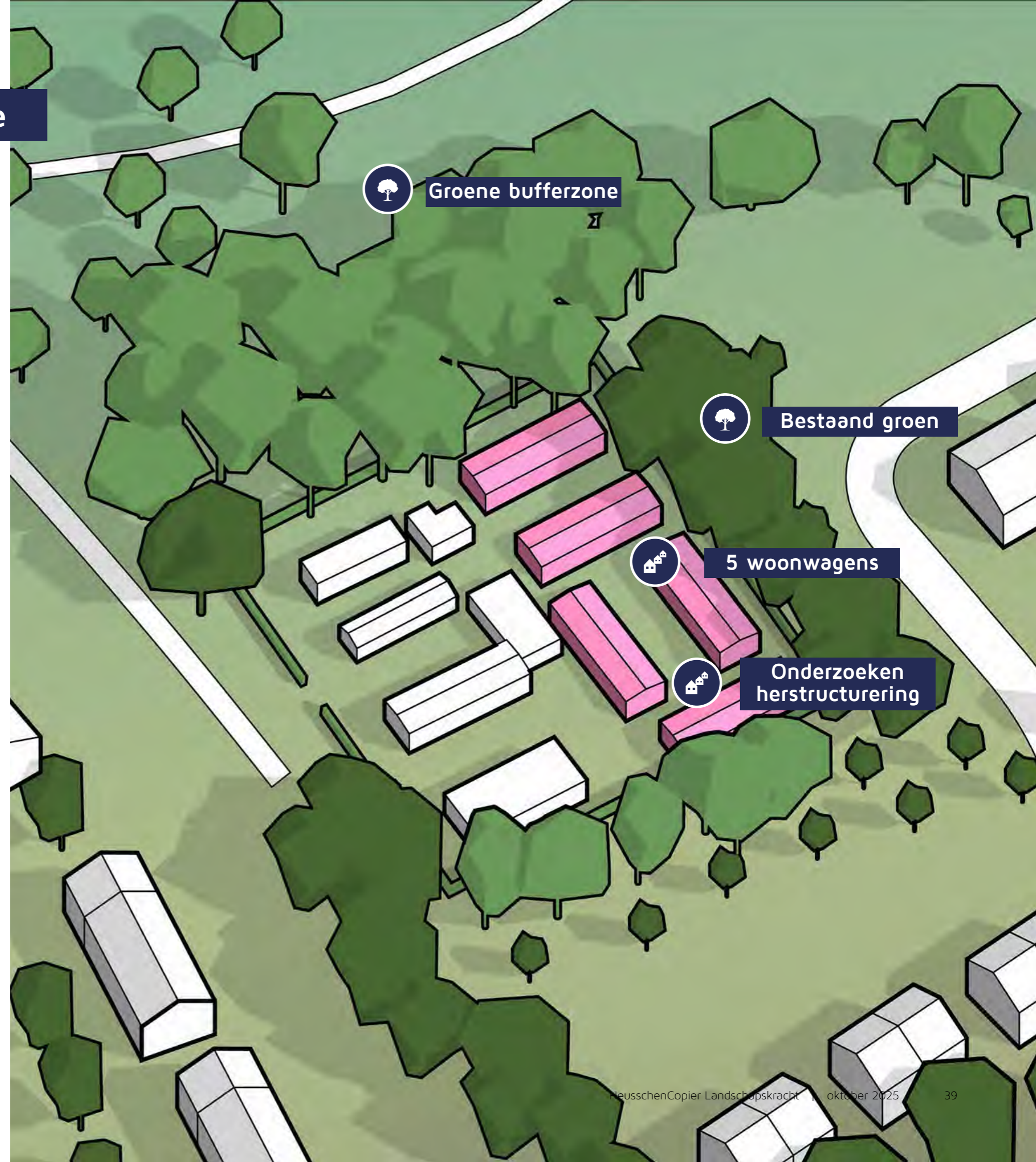
Deelgebied 1 | Woonwagenlocatie

Binnen dit ruimtelijk kader ligt de opgave om de huidige woonwagenlocatie uit te breiden met 5 nieuwe woonwagens. Mogelijk kan er ook een herstructurering van de locatie van de woonwagens plaatsvinden. Voor deze uitbreiding zijn meerdere varianten onderzocht. In het hiernaast getoonde beeld wordt de woonwagenlocatie uitgebreid in de lengterichting langs de Linderweg. In deze variant wordt het bestaande groen gerespecteerd en wordt de nieuwe uitbreiding ingepast in een sterke groene bufferzone die de overgang vormt naar het park. Rondom de locatie komt een haag. Ontsluiting blijft via de Linderweg plaatsvinden. De uitbreiding in de lengterichting vormt een minder logische afronding van de dorpsrand.



Deelgebied 1 | Woonwagenlocatie

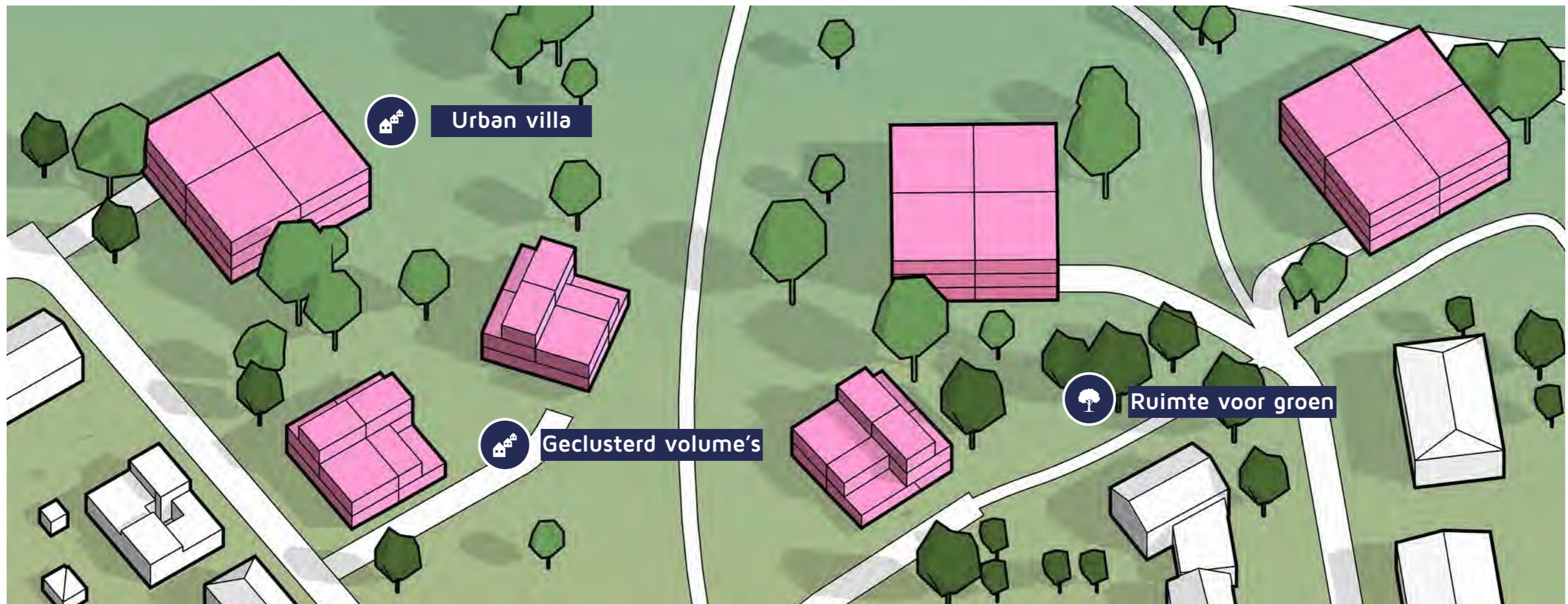
In een tweede variant vindt de uitbreiding aansluitend aan de bestaande woonwagenlocatie én in samenhang met de bestaande dorpsrand plaats. Voor deze variant zou het bestaand groen deels gekapt moeten worden, maar komt er aan alle zijden van de woonwagenlocatie een ruime groene bufferzone terug. Deze bufferzone bestaat uit mantelzoomvegetatie gecombineerd met bomen. Deze variant is compacter van vorm en neemt minder ruimte van het landschappelijke middengebied in beslag.



Deelgebied 2 | Afronding dorpsrand

Aan de bestaande dorpsrand ligt er planologisch ruimte om versneld te bouwen. Geclusterde volumes in het groen passen binnen het bestaande bestemmingsplan. De geclusterde volumes zijn twee- of drielaags geschakelde woningen (3 of 4 stuks per cluster) die rondom een landschappelijke buitenruimte hebben. Tevens vinden we in dit deelgebied de woningtypologie urban villa. Dit zijn drielaags volumes die plaats bieden aan appartementen. Het voordeel van urban villas is dat er hogere woningaantallen realiseerbaar zijn

nabij de kern met voorzieningen en er voorzien kan worden in de vraag naar appartementen zoals uit het woningbehoefteonderzoek blijkt. Tussen de urban villa's en geschakelde volumes is veel ruimte voor groen. Ontsluiting vindt plaats via bestaande structuren. Parkeren kan zowel in de vorm van een openbare parkeerplaats als ook straatparkeren of een parkeergarage.

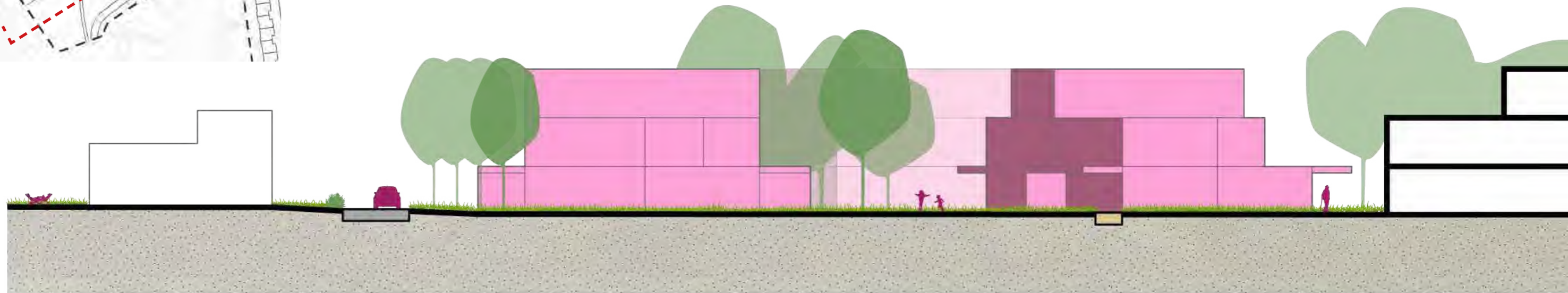


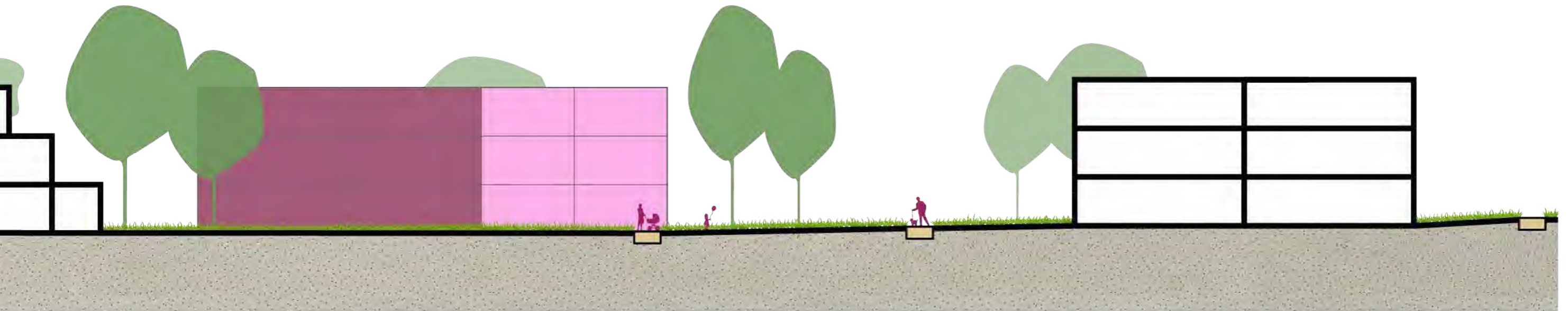
Zicht vanuit de dorpsrand



Collectief wonen in de dorpsrand

Om de groene overgang van het landschappelijk middengebied naar de kern te behouden krijgen zowel de urban villa's als de geschakelde volumes geen afgebakende perceelsgrenzen. In plaats daarvan gaan tuin en landschap in elkaar over. De gebouwde volumes zijn speels gepositioneerd zodat dit landschappelijke karakter nog eens versterkt wordt. Op deze manier blijven ook bestaande zichtlijnen en de interactie tussen de woonwijk en het landschap behouden.





Deelgebied 3 | Flexwoningen

Aan de Bartelsstraat nabij de huidige flexwoningen is ruimte voor het toevoegen van de traditionele typologie tweekappers. Deze tweekappers met eigen tuinen lenen zich als gezingswoning en als sociale huurwoning. Ontsluiting van de nieuwe tweekappers vindt plaats via bestaande structuren en parkeren vindt op eigen perceel plaats. De flexwoningen blijven de komende 15 jaar nog op de huidige locatie aanwezig. Mocht deze locatie daarna heroverwogen worden, dan vormt ook die locatie een logische plek voor tweekappers gecombineerd met vrijstaande

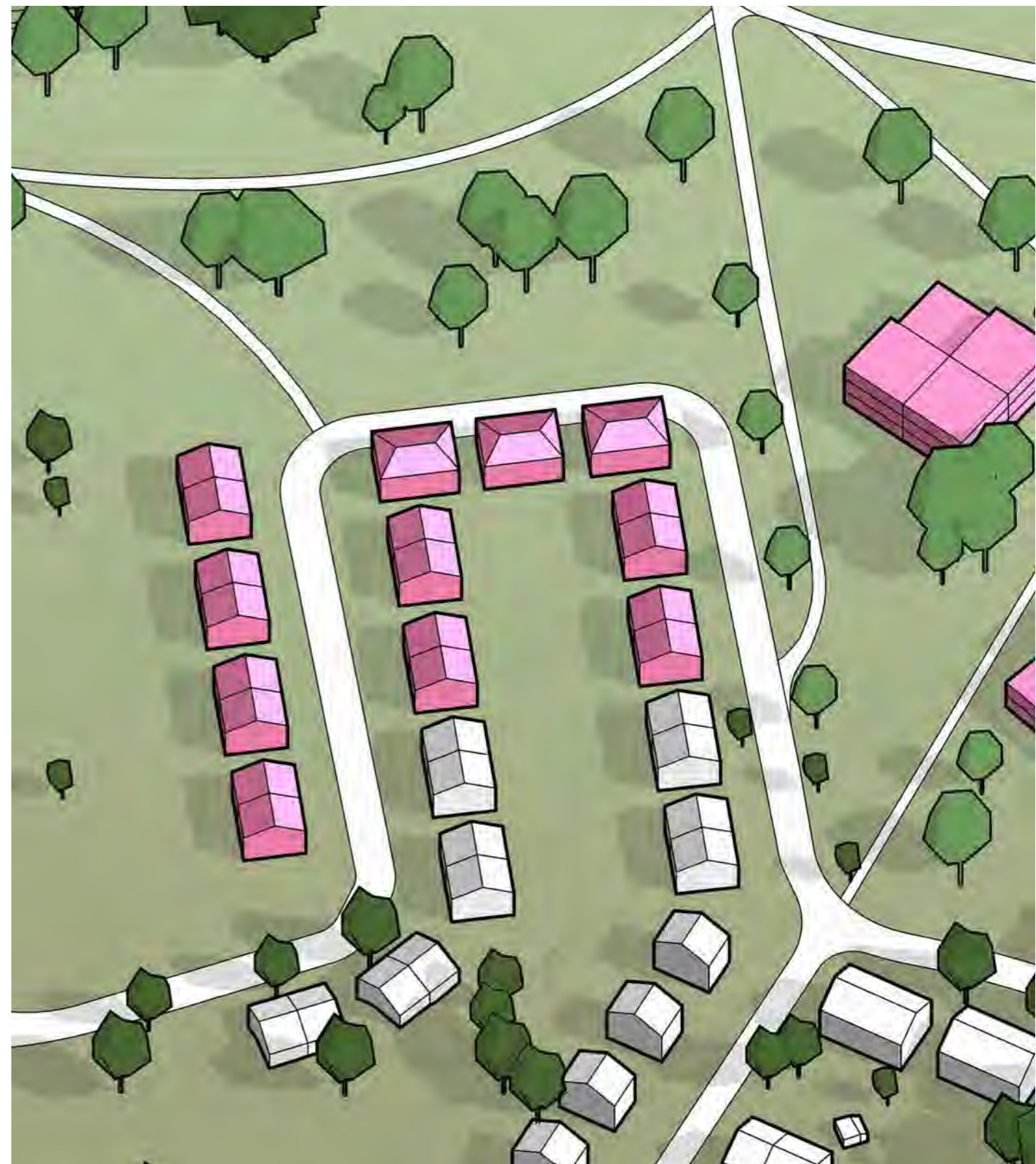
woningen op de kop. In die variant verdwijnt dan ook een stuk van de huidige Bartelsstraat.



Komende 15 jaar

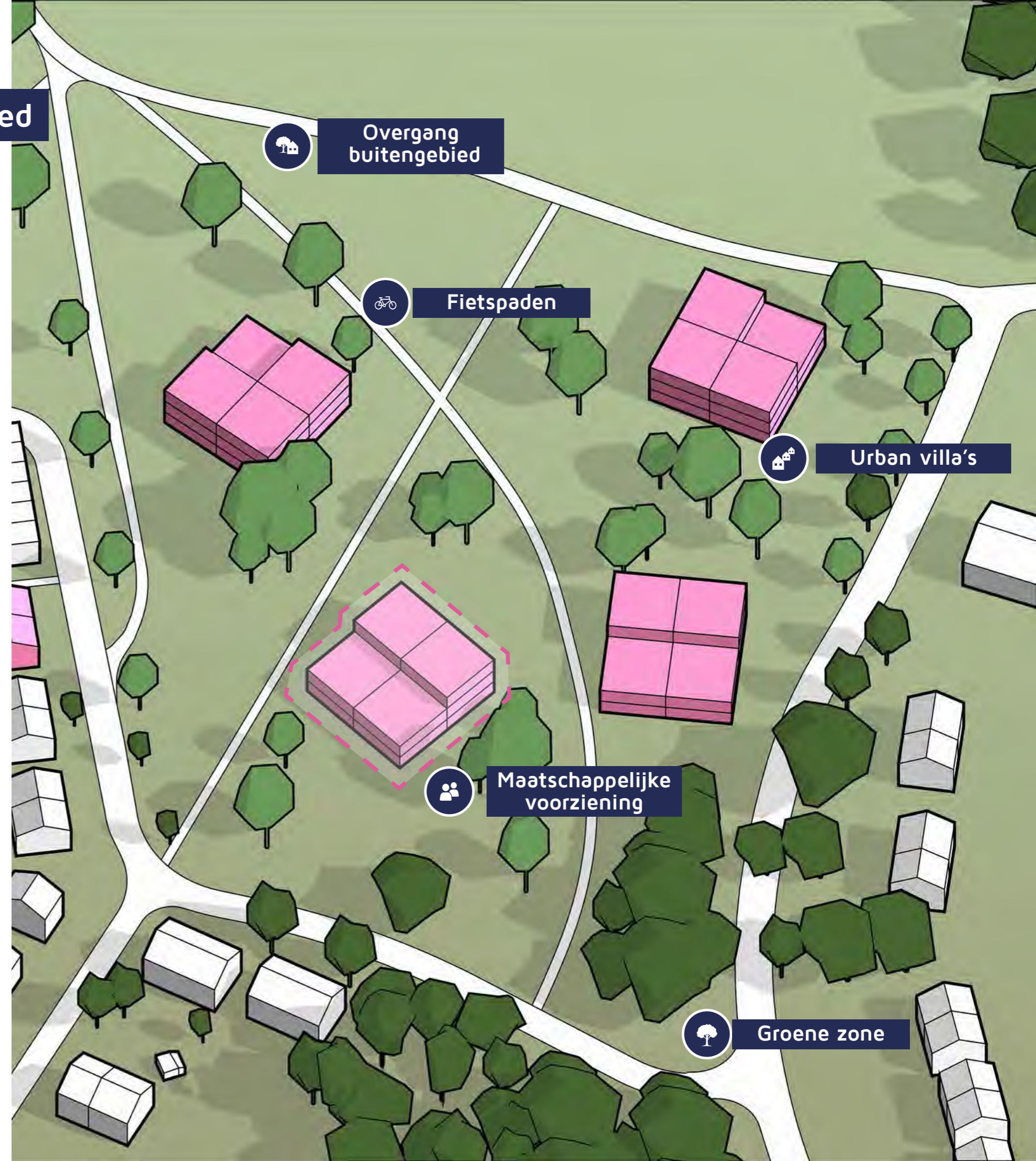


Optie na flexwoningen



Deelgebied 4 | Oostelijk plangebied

Het 'Oostelijk plangebied' vraagt omwille van zijn ligging tussen buitengebied en de groene wig nabij de school om een onderscheidende invulling waarbij een parkachtige structuur een verbinding vormt tussen dorp en buitengebied. Om die reden is ook hier gekozen voor de typologie urban villa's met appartementen (deels sociale huur). De urban villa's zijn ook hier speels gepositioneerd en verspringen in hoogte (twee en drielaags). In de meest zuidelijke urban villa is op de begane grond ruimte voor een maatschappelijke voorziening. Ontsluiting van de urban villa's vindt plaats via de Bartelsstraat en Parklaan, zodat tussen de bebouwing ruimte blijft voor struinpaden voor extensief recreatief gebruik. Parkeren nabij de urban villa's vindt plaats in de vorm van groen ingepaste parkeerplaatsen.

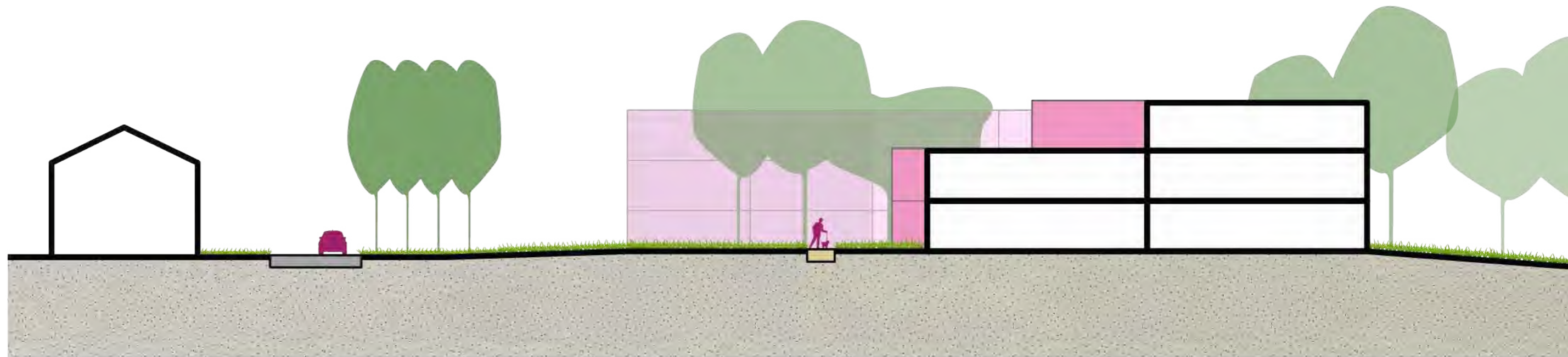
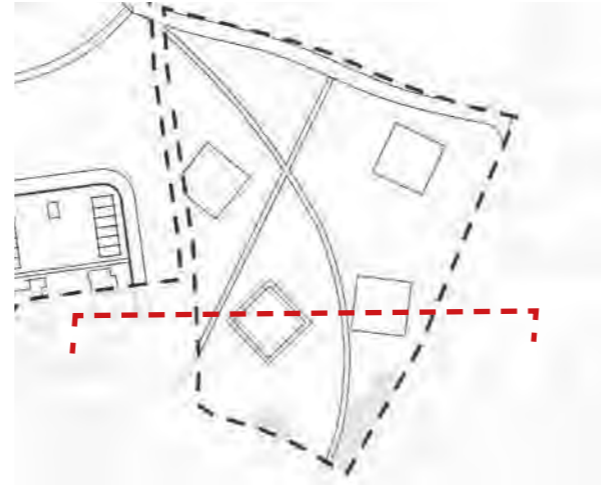


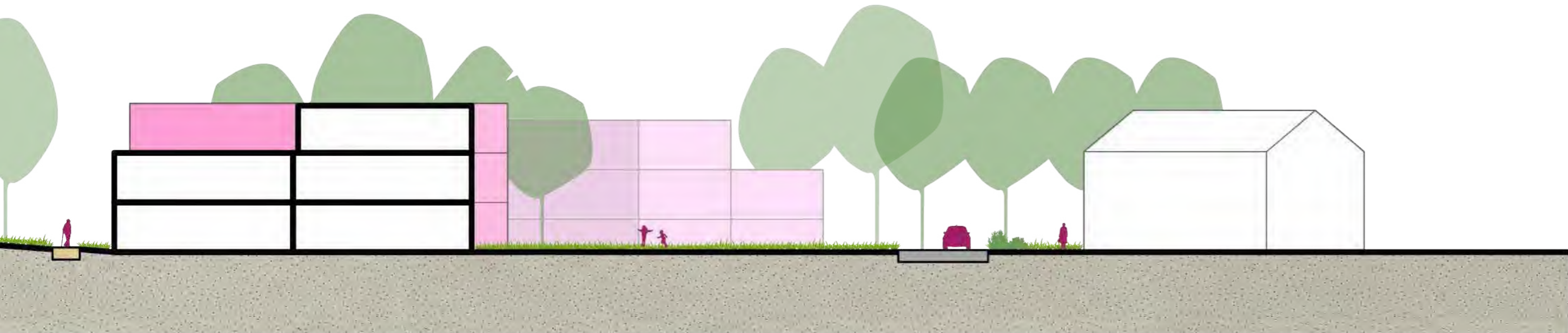
Urban villa's in het groen



Urban villa's in het groen

Om de groene overgang van het buitengebied naar de groene wig nabij de school vorm te geven is er een ruim netwerk aan wandel- en fietspaden ingetekend tussen de urban villa's. Samen met het aanwezige hoogteverschil en de nieuw aangeplante bomen vormt dit groene gebied zo een aangename omgeving om te recreëren. Het oostelijk plangebied vormt als het ware de toegang tot de nieuwe woonwijk en het omliggende landschap.

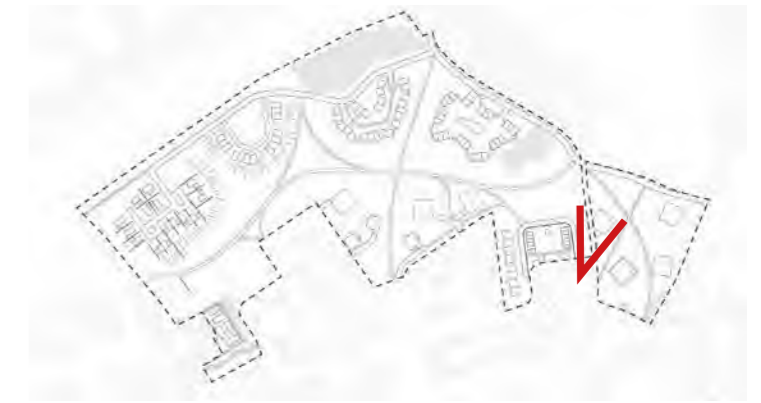




Urban villa's in het groen



Urban villa's in het groen



Deelgebied 5 | Groene boskamer

Alle vier de eilanden spelen in op de topografie van het terrein en het omliggende landschap. Zo ook de groene boskamer die een zeer bosrijk karakter krijgt met veel begroeiing. De ontsluiting van de eilanden vindt plaats vanuit een randweg aan de noordzijde van het plangebied. Op het eiland Groene Boskamer vinden we speels gegroepede 3-kappers op een half-verhoogd, autovrij, centraal plein. Onder dit centrale plein bevindt zich een halfverdiepte parkeerkelder. Deze parkeerkelder heeft daglicht en bomen op parkeerniveau, waarvan de kruinen op het verhoogde woonplein door een sparing steken. De 3-kappers op dit eiland zijn geschikt als gezinswoning en mogelijk ook als sociale huurwoning. De woningen krijgen aan de achterzijde een klein terras in de vorm van een 'balkon' aan het landschap.

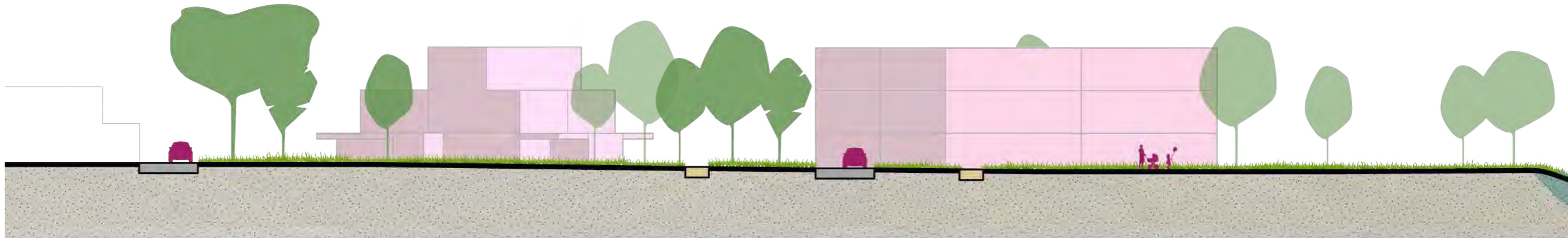


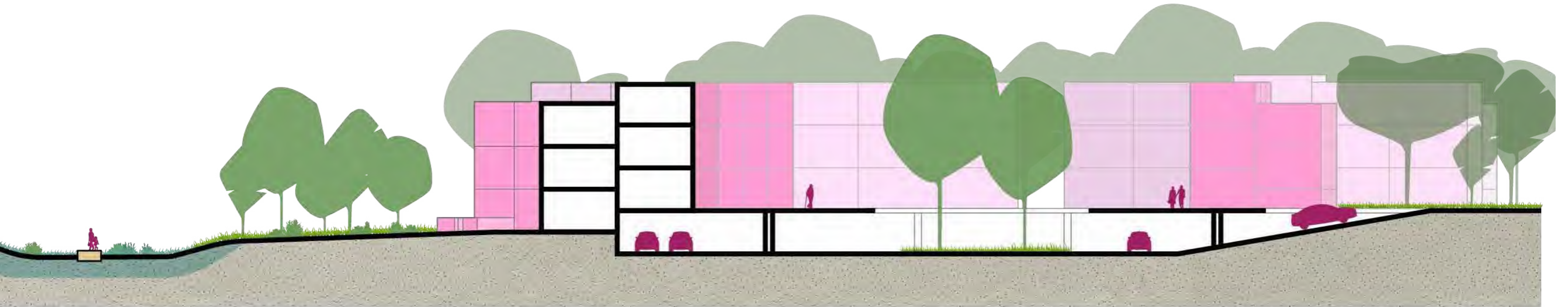
Bomenlaan nabij groene boskamer



Groene boskamer

Nabij de groene boskamer wordt het landschap bosrijk ingericht. Dat wil zeggen een ontsluitingsweg die door het bos gaat en een bos dat rondom en op het eiland zelf wordt voortgezet. De architectuur sluit aan bij het bosrijke karakter, bijvoorbeeld door donkerdere kleuren materiaal te gebruiken. Door de woningen geen eigen tuin te geven, maar een terras aan het landschap wordt het idee van een eiland versterkt.



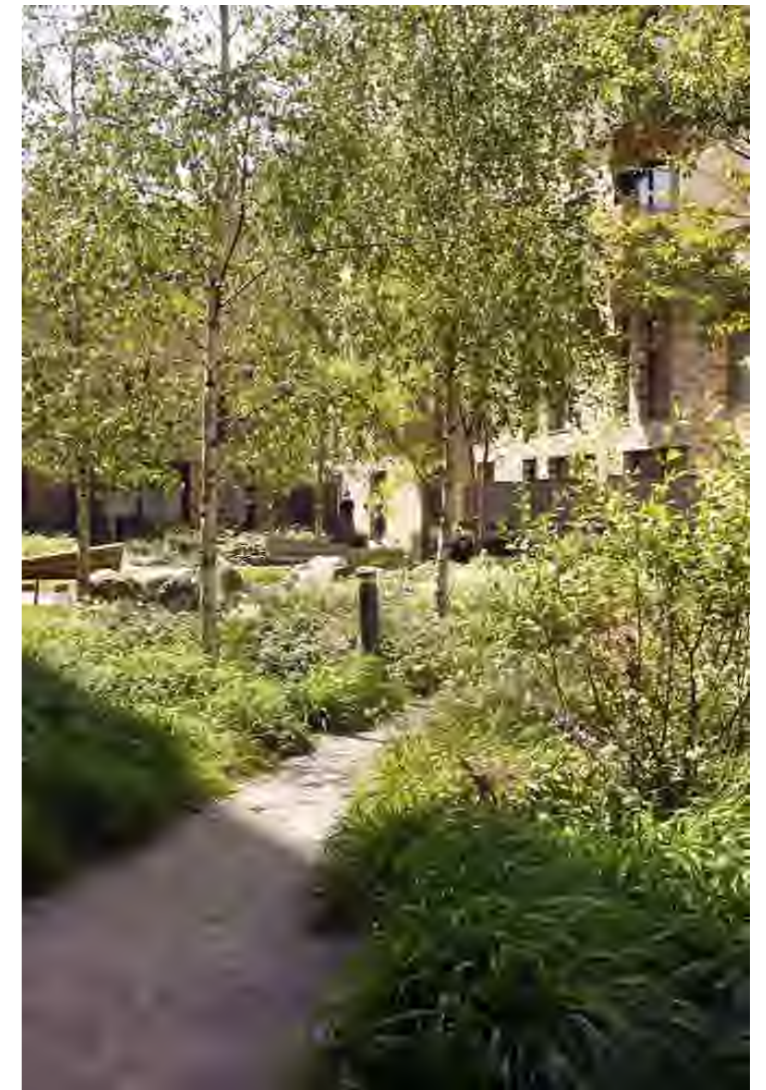


Deelgebied 6 | Bosrijk wonen

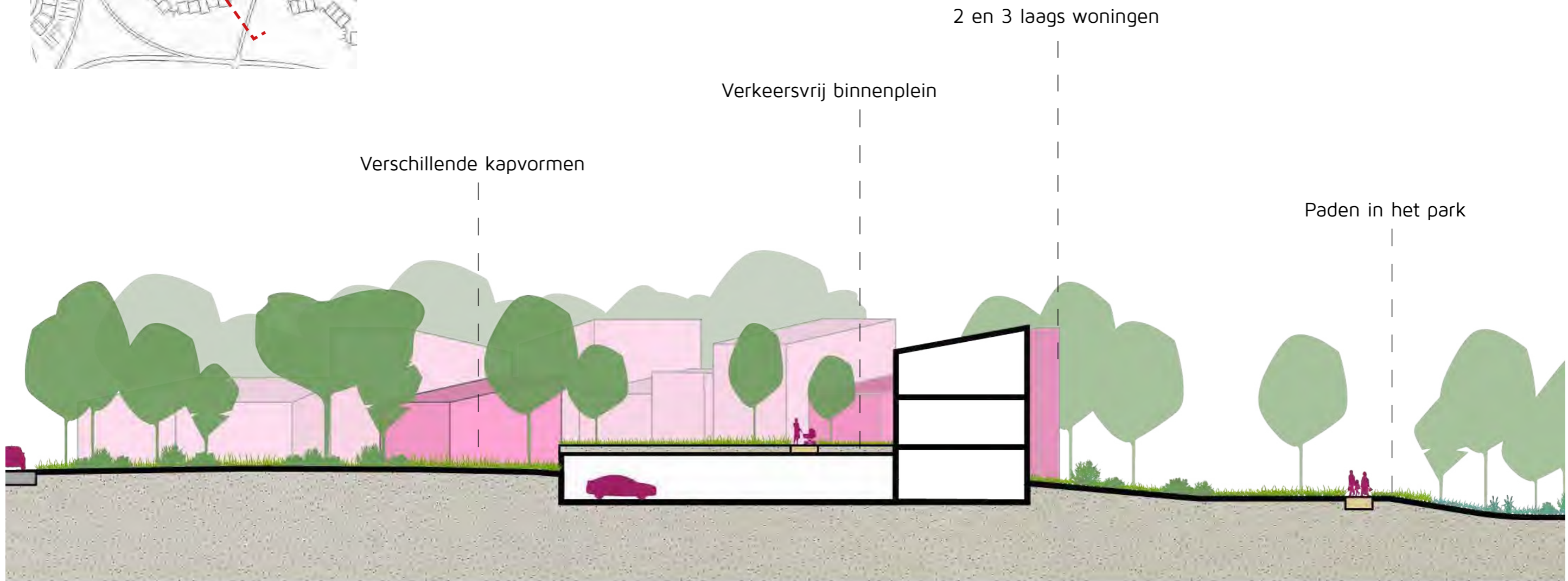
Op het eiland bosrijk wonen vinden we een variatie qua woningen, bestaande uit twee- en drielaagswoningen die doordat ze verschillende kapvormen en oriëntaties hebben een speels patroon vormen. De woningen liggen wat dichter bij elkaar gepositioneerd en bieden daarmee mogelijk ook aanleiding om hier zorgconcepten of meergeneratiewoningen in te positioneren. Ouderen als ook gezinnen vormen de doelgroep voor dit eiland. Ook hier vinden we een half-verdiepte parkeerkelder, zodat de auto's niet op het centrale binnengebied hoeven te parkeren en dit groen kan worden ingericht. Hier is ruimte voor bomen, mogelijk in combinatie met een speelelement of ruimte voor ontmoeting.



Bosrijk wonen



Bosrijk wonen



Verschillende kapvormen

Verkeersvrij binnenplein

2 en 3 laags woningen

Paden in het park

Bosrijk wonen: autoluw binnenplein



Deelgebied 7 | Terpwoningen

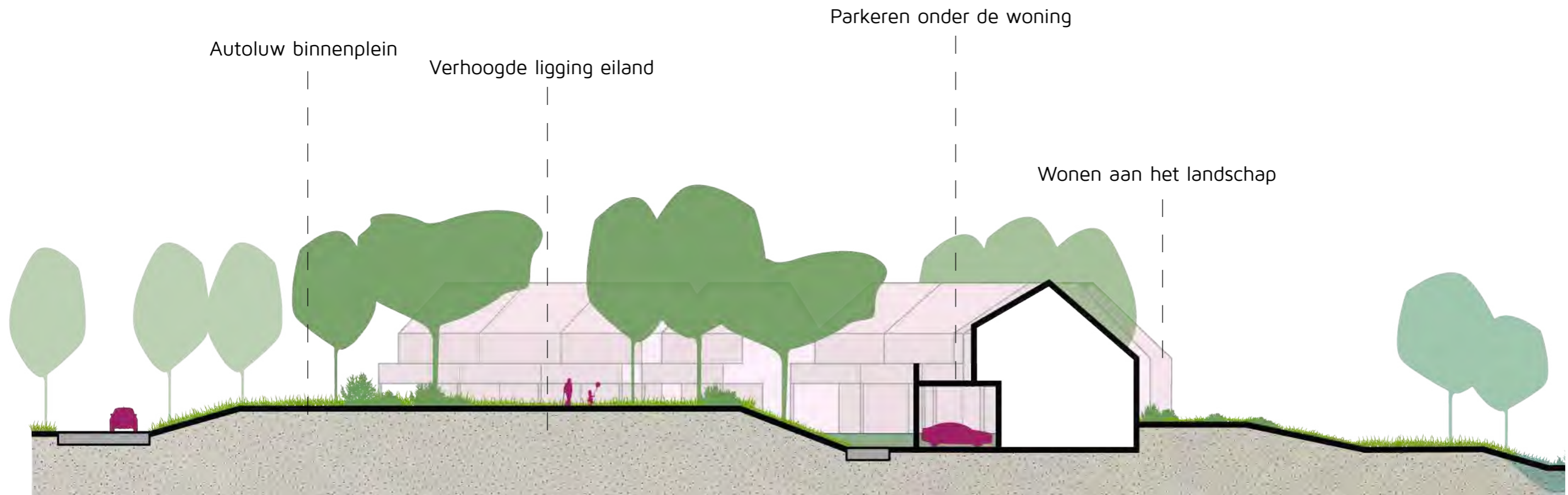
Op dit eiland vinden we 'terpwoningen', dit zijn split-level woningen die op begane grond niveau direct aansluiten op het omliggende landschap, waardoor hoogwaardig contact met het landschap ontstaat. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor gezinnen. De woningen hebben parkeergelegenheid voor 2 auto's onder de woningen aan de kant van verder autovrije binnengebied. Hier is ruimte voor bomen, mogelijk in combinatie met een speelelement of ruimte voor ontmoeting. De ontsluiting vindt plaats via de noordzijde waar de weg meer het karakter van een laan krijgt.



Terpwoningen



Terpwoningen



Terpwoningen



Deelgebied 8 | Wonen in de boomgaard

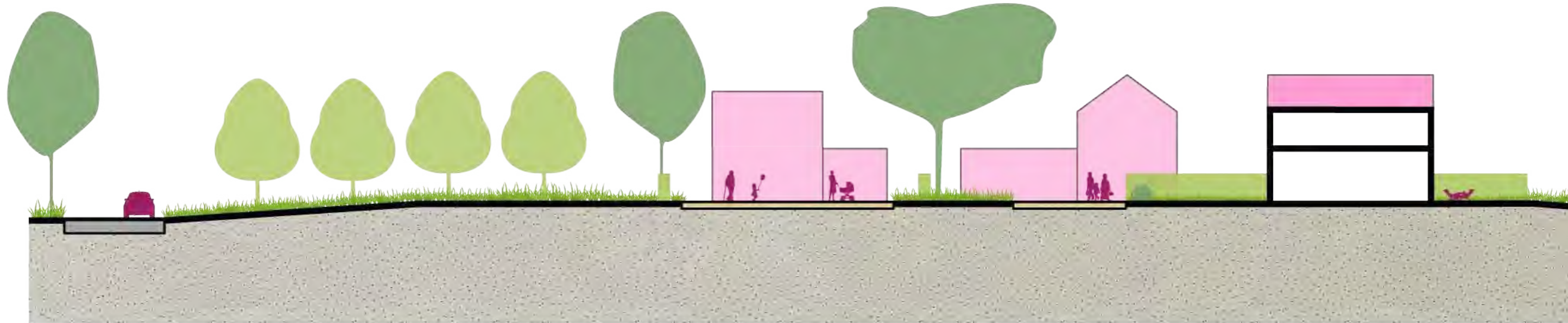
Het meest westelijke eiland sluit qua karakter aan bij het omliggende cultuurlandschap. Hier vinden we woningen omzoomd met hagen en omgeven door boomgaarden. Op dit eiland is ruimte voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen die met name voor de doelgroep gezinnen en ouderen interessant zijn. Ook is hier ruimte voor zelfbouwoningen. De woningen worden ontsloten vanuit een centrale weg met hofjes. De noordelijke ontsluitingsweg stopt hier, er is wel een calamiteitenroute naar de Linderweg ingetekend. Parkeren vindt plaats op eigen perceel.



Wonen in de boomgaard



Wonen in de boomgaard





An aerial photograph of a city street layout, overlaid with a semi-transparent blue filter. The image shows a grid of streets with several buildings and trees. The text "6 Samenvatting en vervolg" is centered in the lower half of the image.

6 Samenvatting en vervolg

Woningaantallen en fasering

Het voorliggend ruimtelijk kader is geen eindbeeld, maar een ambitie die niet alleen houvast biedt, maar ook inspiratie voor nadere uitwerking. Bij deze nadere uitwerking vormt de financiële haalbaarheid een belangrijk element voor de bepaling van de definitieve woningaantallen en -typologieën. In dit ruimtelijk kader wordt uitgegaan van een bandbreedte qua aantal woningen tussen 190 en 225. Er is beperkt ruimte om woningaantallen te verhogen of verlagen binnen dit plan. De urban villa's kunnen met meer of minder woonlagen worden uitgevoerd, alhoewel meer dan 3 woonlagen niet passend is bij het dorps karakter van Melick.

De daadwerkelijke uitvoering van dit plan is ook sterk afhankelijk van grondeigendom en de mogelijke natuurcompensatie die allicht nog in het plangebied moet landen. Mocht er aanleiding zijn om met een fasering te gaan werken, dan kan het zuidelijke deel van het plangebied als eerste uitgevoerd worden omdat hier geen beperkingen qua grondeigendom en natuurcompensatie zijn. In de eerste fase kunnen ongeveer 110 woningen gerealiseerd worden. In een mogelijke tweede fase kunnen vervolgens de woningen op de eilanden, of op een deel van de eilanden gerealiseerd worden, afhankelijk van de beschikbare ruimte. In fase twee zouden dan nog ongeveer 85 woningen toegevoegd kunnen worden.



Vervolg

Naast de financiële doorrekening en mogelijke fasering dienen ook een aantal onderzoeken verder opgepakt moeten worden omdat deze consequenties kunnen hebben voor voorliggend kader. Zo zal er gekeken moeten worden of de voorgestelde ontsluiting past binnen het verkeernetwerk van Melick en of dit niet tot problemen op bijvoorbeeld de Parklaan zal leiden (met name bij de school). Ook een ecologisch onderzoek naar het plangebied kan mogelijk nog beperkingen met zich meebrengen. Verder zullen concrete plannen uitgewerkt moeten worden voor de invulling van de maatschappelijke voorzieningen en dienen partijen gecontacteerd te worden voor de nadere ontwikkeling van de plannen (bijv. Wonen Limburg).

Ook suggesties en richtlijnen voor bijvoorbeeld architectuur, buitenruimte, parkeren en groen zullen verder uitgewerkt moeten worden in een nader stedenbouwkundige verfijning van dit ruimtelijk kader.





Project
Ruimtelijk kader Wienkeskoel

Status
Concept

Opdrachtgever
Gemeente Roerdalen

Opdrachtnemer
HeusschenCopier
Rijksweg 12
6217 AE Gulpen
0031 (0)43 458 34 37
info@heusschencopier.nl
www.heusschencopier.nl

Team
Jurje Bros
Marc Heusschen
Karim van Knippenberg
Paul Van den Hof
Auke Wissing
Yuwei Zhao

Projectnummer
24068

Datum
30.10.2025

Beeldmateriaal

Het in dit document opgenomen beeldmateriaal mag alleen worden gedeeld met derden indien hiervoor door HeusschenCopier vooraf toestemming is verleend, en alleen onder vermelding van naam en/of logo van HeusschenCopier. Bij publicatie door opdrachtgever of door derden dienen naam en/of logo te worden vermeld.