



COMERT II - GRUBBENVORST

STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP

Grubbenvorst

DE COMERT II

stedenbouwkundig schetsontwerp

3561

april 2023

MTD landschapsarchitecten





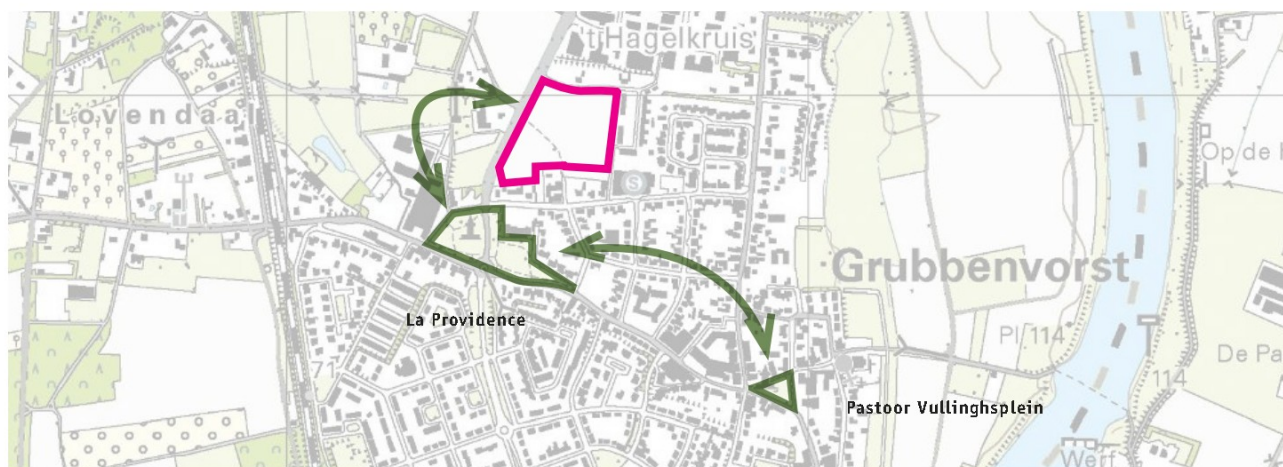
inhoud

1 inleiding	06
2 context	08
3 scenario's	22
4 schetsontwerp	32
Bijlage uitkomst bewonersavond	45

< locatie plangebied binnen Grubbenvorst

I_inleiding

uitkomst bewonersavond



wat is uw idee? uitkomst bewonersavond 10 november 2022

bebouwing en programma

- *Ontwikkel een gemengde wijk met ruimte voor doorstroming. Met name ruimte voor starters;*
- *diversiteit in architectuur, niet allemaal optrekken in dezelfde stijl;*
- *houd rekening met het inperken van inkijk in bestaande woningen en tuinen;*
- *hoogte van woningen moet passen bij de maat en schaal van de dorps sfeer, 1 tot 2 bouwlagen met kap.*

infrastructuur en ontsluiting

- *Verdelen van de ontsluitingsstructuur zodat niet alles via een weg in- en uitgaat;*
- *houd rekening met het mijden van bouwverkeer over de Kapelaan Slotsstraat;*
- *ontwikkel geen verkeersinprikkers voor auto's vanaf de Wilhelminastraat;*
- *ontwikkel een betere aansluiting op de Steegerakkerweg, breng de snelheid terug van 80 km/u naar 50 km/u;*
- *ontwikkel een doorgaande fietsroute richting, maar ook langs de Steegerakkerweg, het fietspad eindigt abrupt op het einde van de Kapelaan Slotsstraat;*
- *probeer parkeren niet dominant aanwezig te laten zijn in het plan.*

groen en duurzaamheid

- *Ontwikkel meer ruimte voor groen waarbij er ruimte is voor natuur, duurzaamheid en ontmoeting;*
- *vergroen waar mogelijk ook de openbare ruimte binnen De Comert fase I;*
- *creëer een natuurlijk groen beeld, niet rechttoe rechtaan;*
- *op de akker staat een karakteristieke notenboom, behoud deze;*
- *in de omgeving is veel groen aanwezig, dit is karakteristiek voor Grubbenvorst. Zet deze sfeer van onder andere La Providence en Pastoor Vullingsplein door naar de planlocatie;*
- *Wonen collectief om het groen.*

overige wensen

- *Analyseer de omgeving van de Halvedijk en gebruik hiervan elementen in het plan;*
- *maak een koppeling met landgoed De Steegh i.v.m. bomen/natuur.*

opgave



De Comert is een woningbouwontwikkeling en dorpsuitbreiding in het dorp Grubbenvorst, Gemeente Horst aan de Maas, Limburg. De Comert I is reeds opgeleverd en bestaat uit circa 50 woningen. Het plan voorziet in een mix aan woning typologieën en er is een aanzet gemaakt voor een ruimtelijk raamwerk met een doorkijk richting een tweede fase, te weten De Comert II. De tweede planontwikkeling is circa 3 hectare groot en wordt aan de noord- oost zijde begrensd door de eerste planfase, aan de zuidzijde door achtertuinen van de woningen aan de School - en Irenestraat en aan de westzijde door de Steegerakkerweg (Landgoed de Steegh). Middels een participatieproces met omwonenden en overige belanghebbenden is een integraal stedenbouwkundig schetsontwerp tot stand gekomen.

De ambities en hoofddoelstellingen van het integrale stedenbouwkundige schetsontwerp voor deze woonbuurt zijn:

- passend en vanzelfsprekend aansluitend bij de dorps- en landschappelijke structuur en karakteristieken van Grubbenvorst en omgeving;
- doorzichten vanuit de wijk richting het landschap (Landgoed De Steegh) en richting La Providence);
- veilige en herkenbare aantakkingen van de nieuwe ontsluitingsstructuren op het bestaande netwerk, zowel voor gemotoriseerd verkeer als luwe verbindingen (fiets, brommer en wandelaar);
- aandacht en ruimte voor groen in de woonwijk, zowel om te beleven, gebruiken als versterken van de biodiversiteit;
- aandacht voor een natuurlijke berging en infiltratie van regenwater en het voorkomen van overlast in natte perioden;
- woningbouwprogramma aansluitend bij de woonvisie van de gemeente Horst aan de Maas.

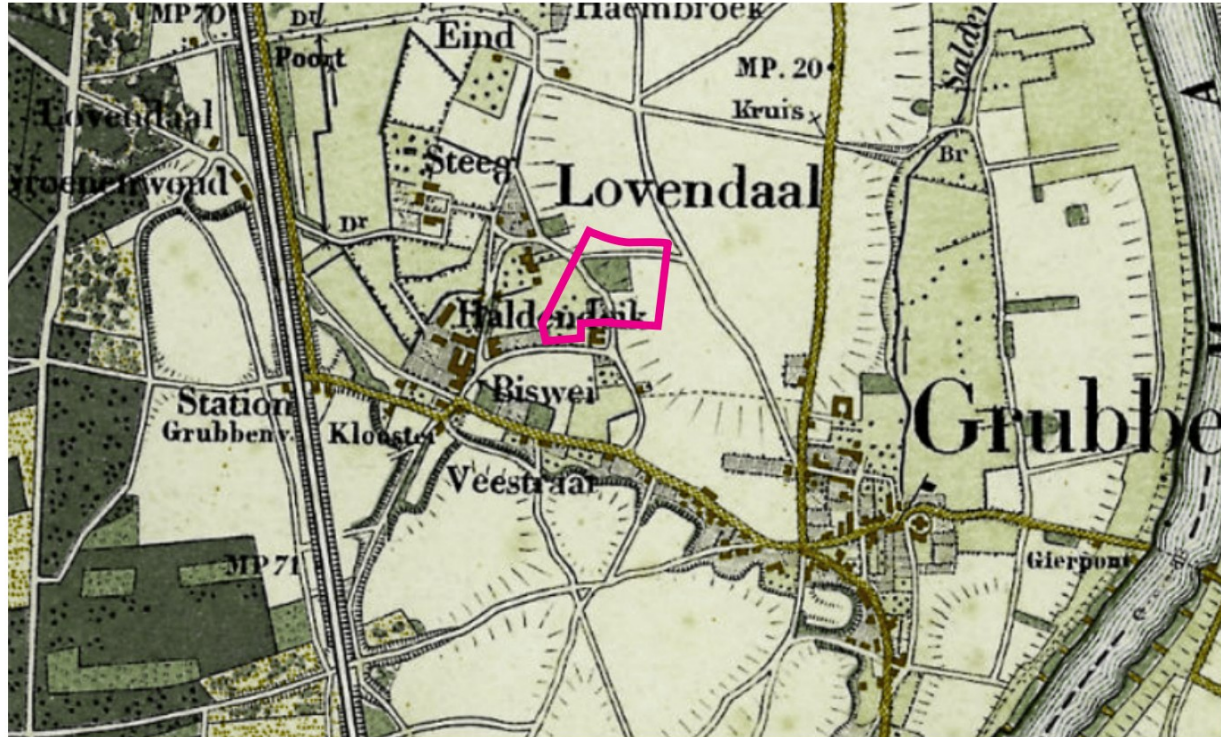
Leeswijzer:

In dit voorliggend Stedenbouwkundig schetsontwerp worden de hoofdprincipes en thema's van het integrale stedenbouwkundige schetsontwerp nader toegelicht voor zover deze van invloed kunnen zijn op de beoogde verkaveling. Vervolgens wordt middels bouwstenen en richtbeelden het kwaliteitskader meegegeven voor de verdere ontwikkeling van de bouwvelden en het ruimtelijk raamwerk.

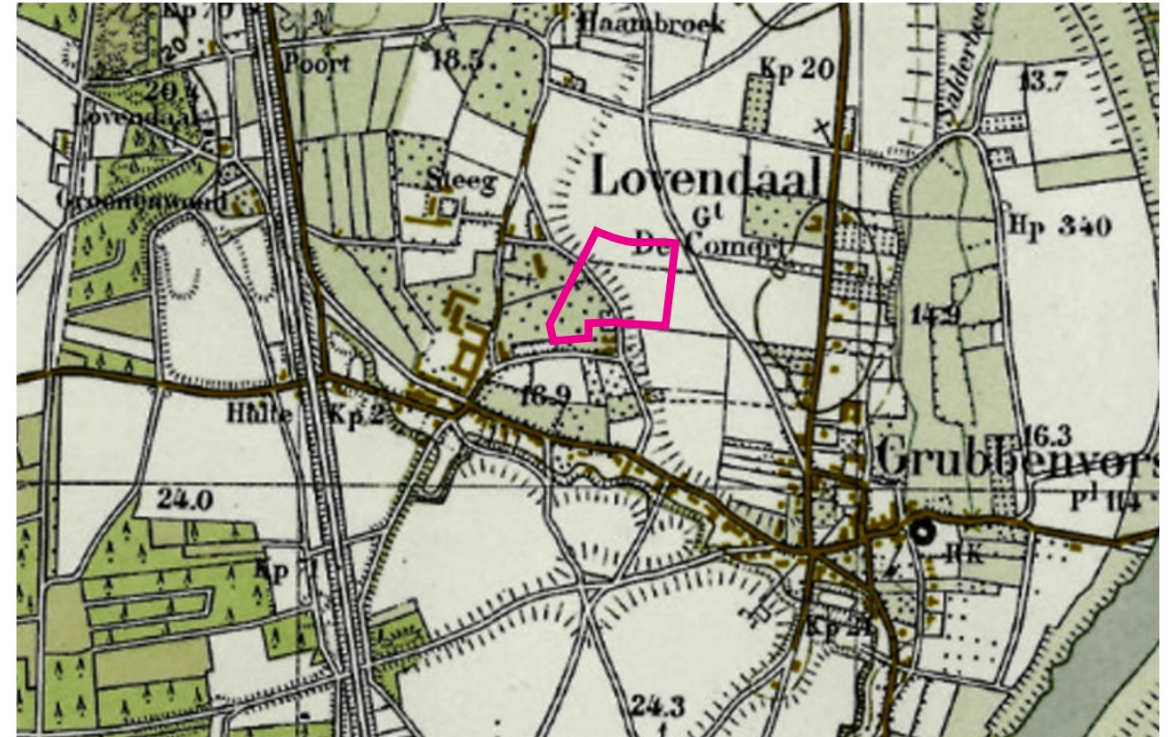
Dit Stedenbouwkundig schetsontwerp heeft een compacte opzet, waarbij de genoemde aspecten met korte heldere omschrijvingen/toelichtingen en eenvoudige verbeeldingen/visualisaties en/of referenties uiteen worden gezet en daarmee als gemakkelijk toe te passen toetsingskader kan worden gebruikt door de welstand commissie ten aanzien van de toekomstige woningen en het verder uitwerken van het ontwerp voor de openbare ruimte.

2_context

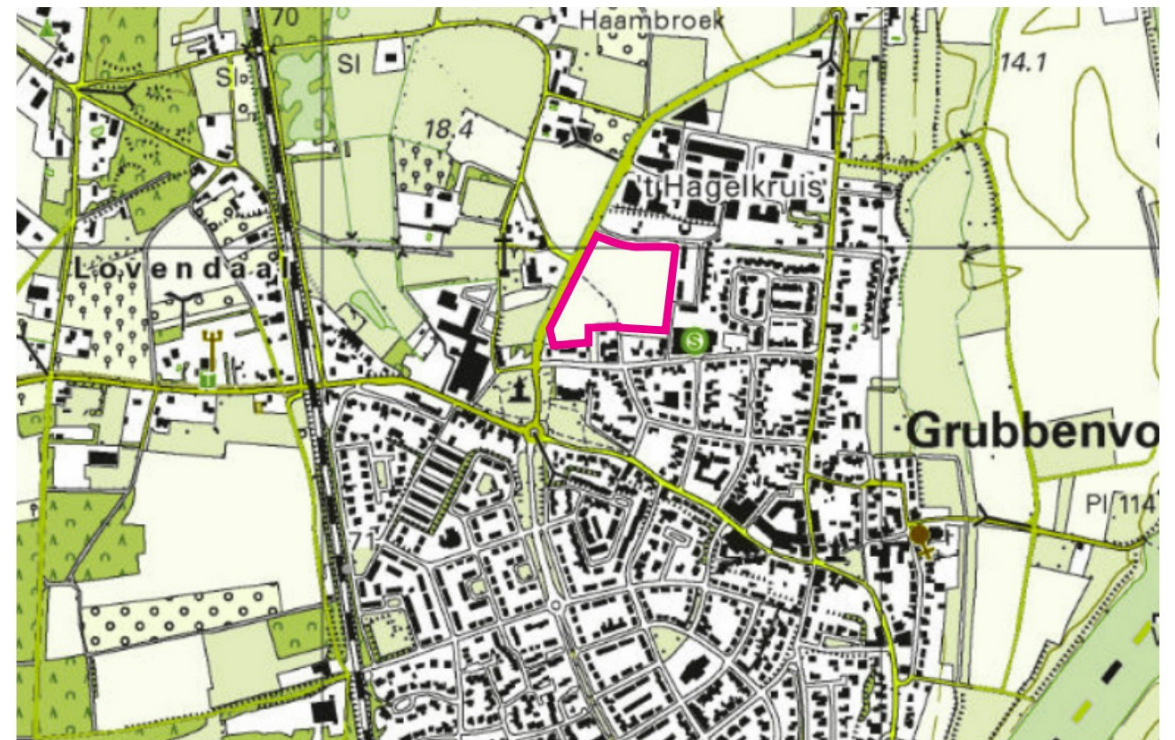
1900



1950



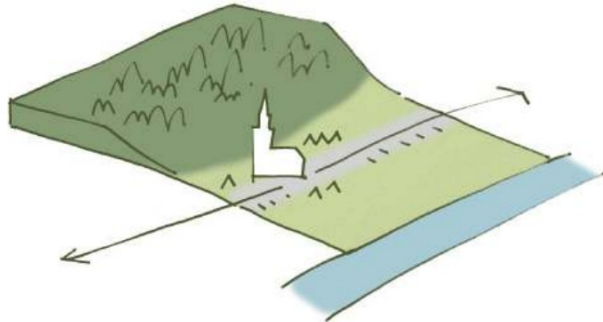
1975



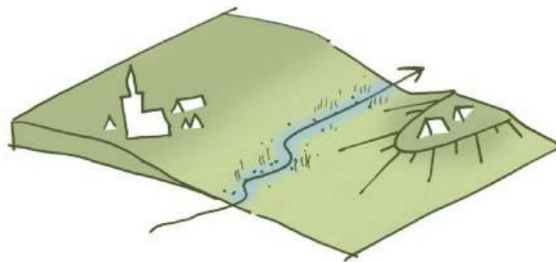
2000 > heden

historische schets

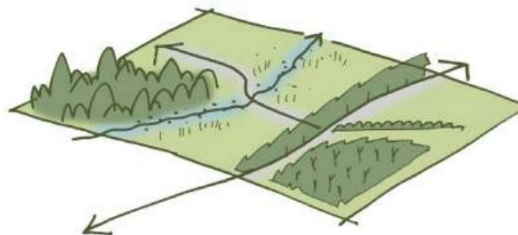
steilranden en langgerekte laagtes



gras op lage delen, bouwland/fruit op hoge delen



singels, hagen en (bos)schages



onregelmatig verkavelingspatroon

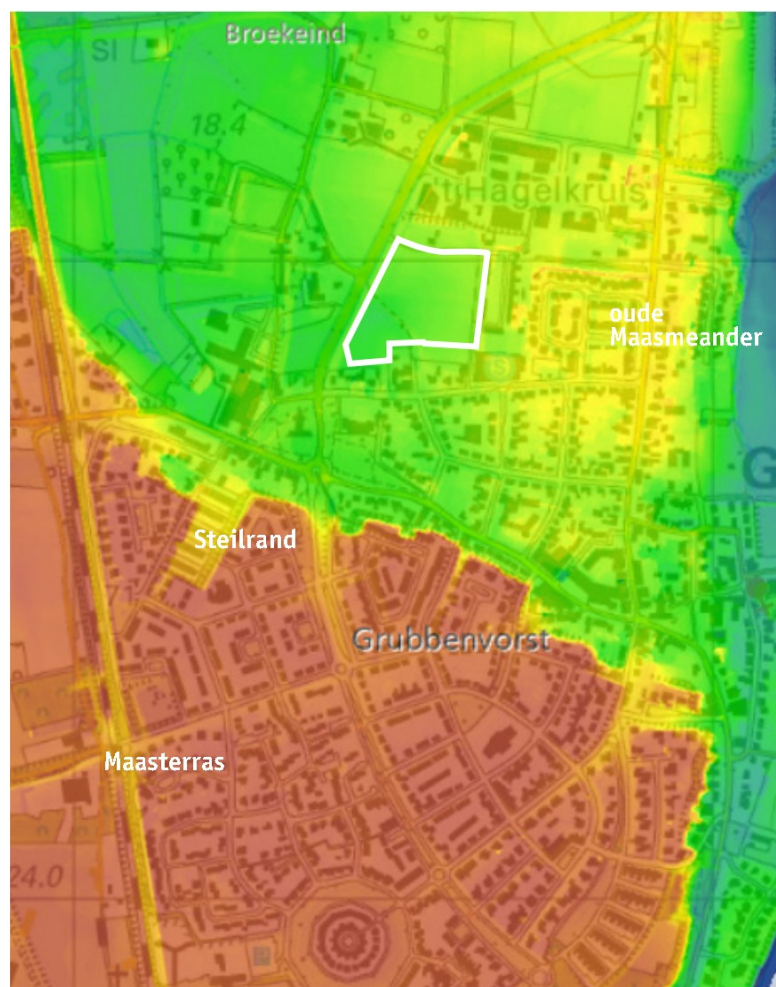


Het kerkdorp Grubbenvorst en de Maas zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De hoofdstructuur van Grubbenvorst is een logisch vervolg van de geomorfologische situatie ter plekke; een oude Maasmeander en steilrand die dwars door het dorp loopt. De hogere ligging van de Maasoevers, 'Reuvelt' genoemd, maakte deze locatie uitermate geschikt voor bewoning.

Op de kruising met de oost-west verbinding de Dorpsstraat - Kloosterstraat (pontje naar Velden) en de noord-zuid verbinding Lottumseweg - Venloseweg is het dorpscentrum gelegen. De dorpskern volgt de langgerekte vorm aan de voet van het Maasterras. De bebouwing volgt het oude lint, rooilijnen verspringen her en der waardoor er informele ruimtes ontstaan, die worden gebruikt als terrasje, pleintje of parkeerplaats. Door de tijd heen heeft Grubbenvorst zich uitgebreid, met name langs de voornaamste structuurdragers zoals hierboven benoemd. Hierdoor is er een sterke tweedeling ontstaan, dat van Grubbenvorst op het Maasterras en in de oude Maasmeander (op de ietwat verhoogde terreinen). De Steegerakkerweg is van oorsprong zandweg, achter het dorpslint van de Lottumseweg. Hier is de overgang richting het buitengebied waar de Broekloop ontspringt. Hier zien we hagen, gaarden en greppels die de reven afscheiden en een vanzelfsprekende overgang vormt tussen privaat en openbaar gebied. Statige woningen (Huis De Steegh en La Providence) en kleinere woningen wisselen elkaar af, met af en toe een doorzicht op het landschap. Aan de oostzijde van de Steegerakkerweg ligt een open veld, waarin ook het plangebied ligt, via de Wilhelminastraat toegankelijk. Hier is al een aanzet gemaakt van een aantal woningen, die de dorpsrand langzaam doet verschuiven en verdicht richting het open landschap.

Op de overgang van de dorpsbebouwing naar het landschap ligt het braakliggende plangebied. Een enkele, solitaire notenboom herinnert aan de voormalige functie van dit gebied, een gaard. Deze wordt begrenst door de Wilhelminastraat die het hoogteverschil markeert tussen de lager gelegen voormalige gaard in nat grasland en de hoger gelegen enkeergronden (waar oorspronkelijk een bosjes op stond). Het plangebied heeft dus een duidelijke sleutelpositie; wordt zij door de planvorming onderdeel van het dorp of van het landschap?

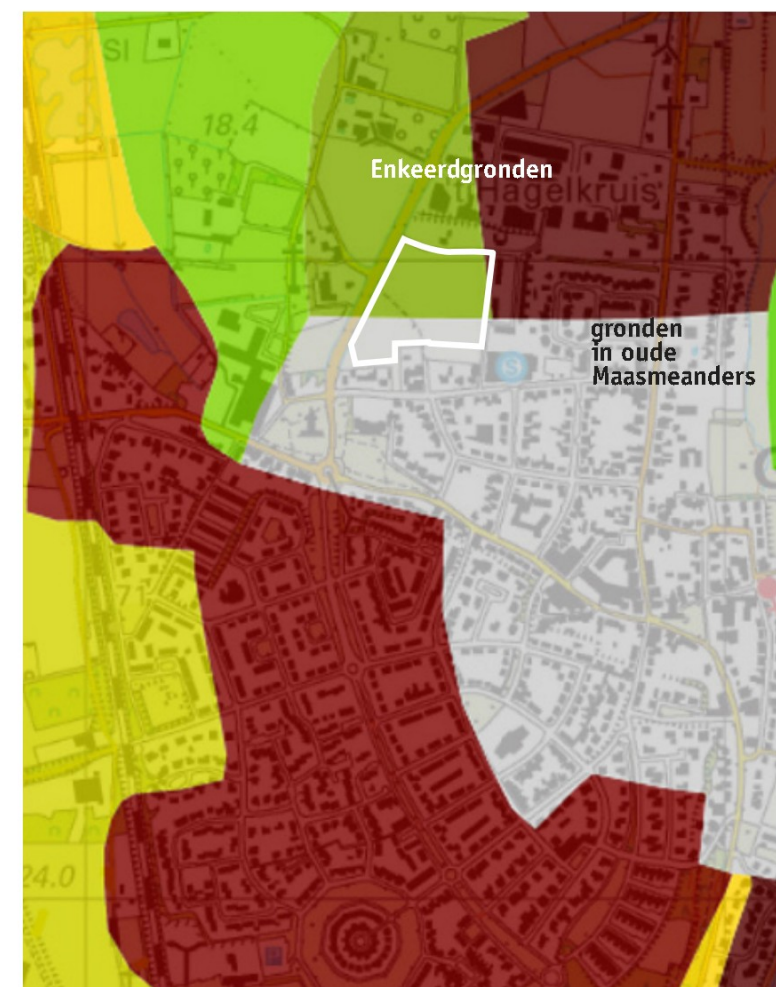
< historische ontwikkeling van 1900 - 1950 - 1975 - 2000 (heden)



hoogtekaart

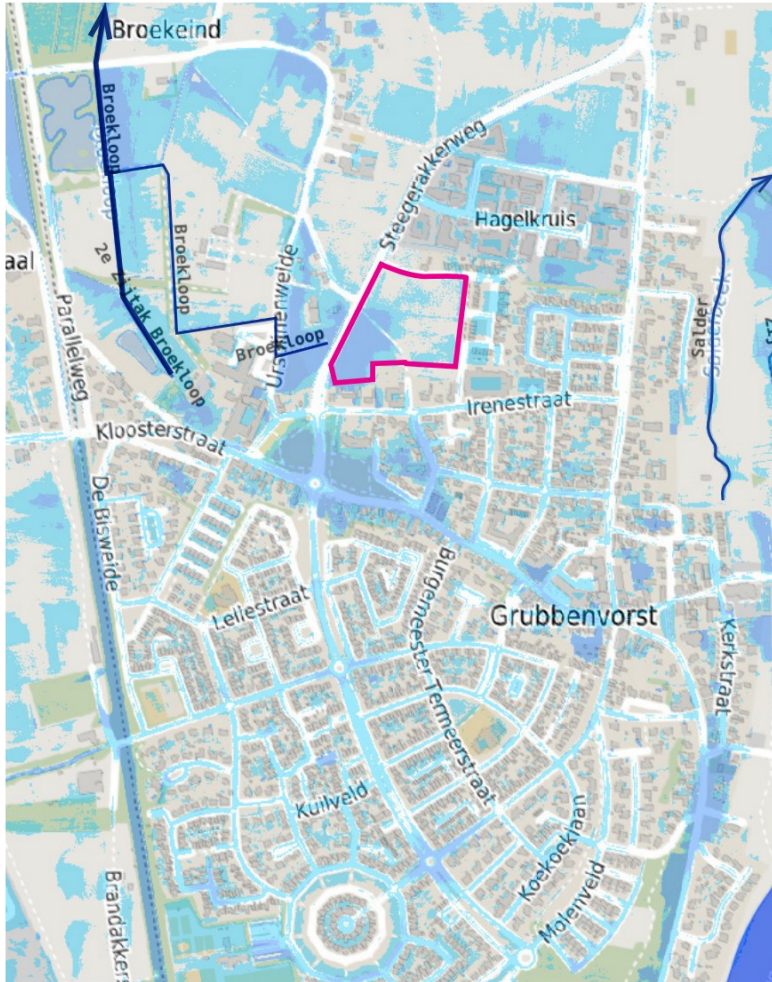


geomorfologische kaart



bodemkaart

ondergrond



waterkaart

Een beknopte inventarisatie en analyse ten aanzien van hoogte, geomorfologie, bodem en water biedt een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten die sturing geven aan de hoofdstructuur en beoogde inrichting van de Comert II.

Reliëf

Binnen het plangebied is een hoogteverschil aanwezig van ongeveer 1 meter, waarbij de hoogste ligging aan de noord-oost zijde ligt en de laagste ligging aan de zuidzijde, oksel van de Wilhelminastraat en Steegerakkerweg, van het plangebied. Bij de afwatering en berging/infiltratie binnen het plangebied zal hiermee rekening gehouden moeten worden, waarbij een natuurlijk verloop van noord naar zuid aan de orde zal zijn.

Bodem

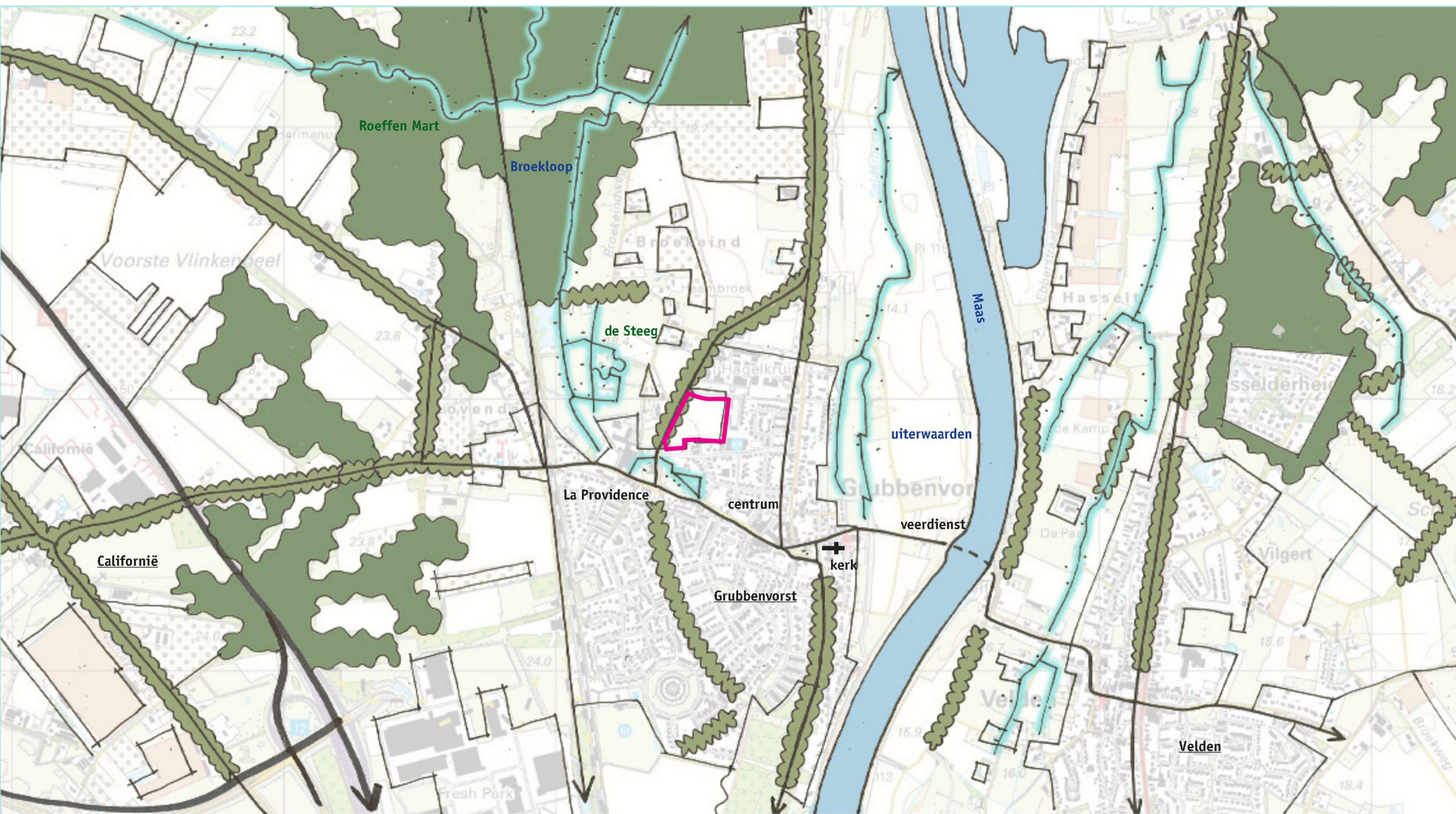
Het plangebied valt geheel binnen de bodemkwalificatie: Hoge bruine Enkeerdgronden, lemig fijn zand en lichte zavelgronden. Deze bodem is prima geschikt voor de groengebieden in de openbare ruimte en tuinen van de woningen, maar is slempgevoelig en slecht tot matig waterdoorlatend. Dit leidt in de huidige situatie al tot wateroverlast bij hevige regenval. Met name in de oksel van de Steegerakkerweg en de Wilhelminastraat blijft bij piekbelasting water staan. Met de keuze van beplantingen dient rekening gehouden te worden met deze bodemeigenschappen en zullen daarmee mede bepalend zijn voor de beeldkwaliteit van het openbare groen.

Water

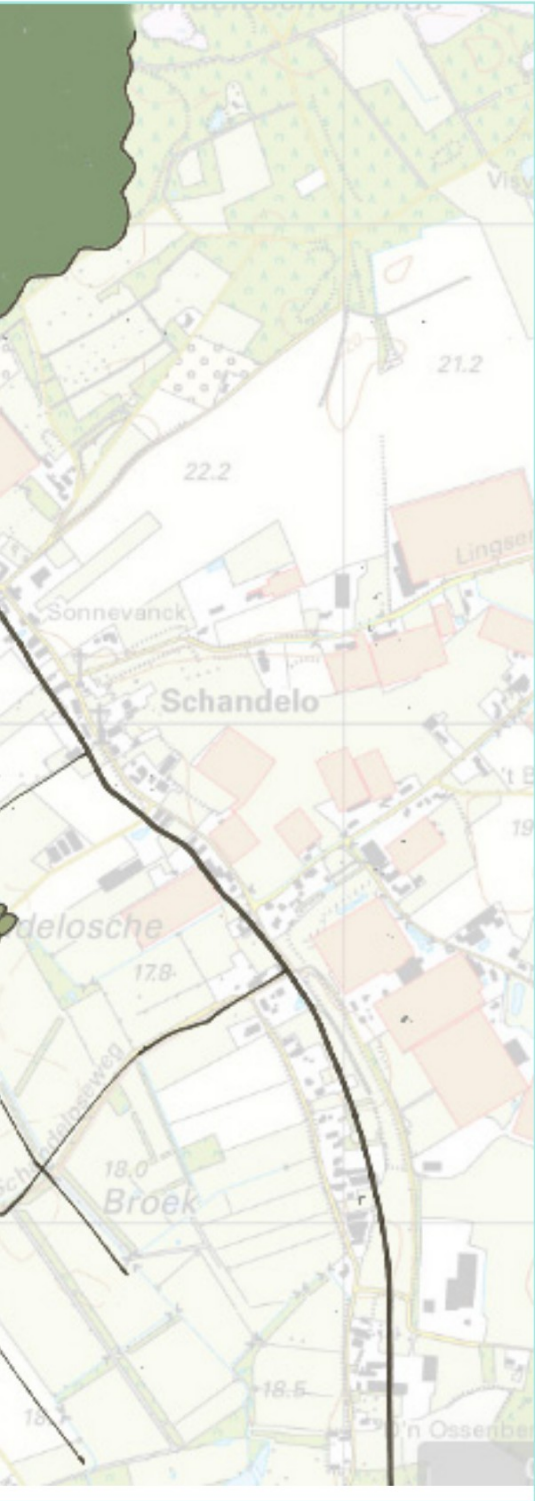
De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied ligt op ongeveer 2 - 3 meter beneden maaiveld. Bij het bepalen van vloerpeilen gebouwen en de aanleg van wegen en wadi's/sloten zal rekening gehouden moeten worden met deze waarden, zodat wateroverlast wordt voorkomen en infiltratie en afvoer van water op de juiste wijze kan plaatsvinden.

Ecologie

Op het moment van tot stand komen van dit document is alleen bekend dat het plangebied een geschikt habitat vormt voor diverse algemeen beschermde zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, bosspitsmuis, mol, egel, konijn, vos etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht. Uit een nader onderzoek tijdens de planvorming van de Comert I blijkt dat er sprake is van een vleermuisrijk gebied. Binnen de planvorming is het denkbaar lineaire opgaande groenstructuren aan te brengen die de vliegroutes van vleermuizen vergemakkelijken richting het buitengebied, mogelijkwerwijs in combinatie met nestkasten aan gevels van de nieuwbouw.



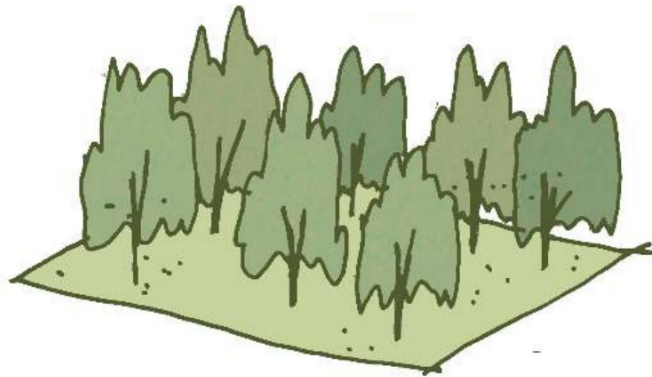
karakteristiek context



De dorpse en landschappelijke elementen maken van Grubbenvorst een vrij gemoedelijk dorp. De Maas is altijd dichtbij; het Maasterras en oude Maasmeander zijn daarvan het ultieme bewijs. Ook de historische en religieuze context met aangrenzende agrarische activiteiten zijn duidelijk voel- en zichtbaar. De natuurlijke ontwikkeling van Grubbenvorst heeft het dorp haar karakteristieke vorm gegeven.

Rondom Grubbenvorst zijn een aantal landschappelijk structuren aanwezig met cultuurhistorische betekenis, zoals Huis De Steegh, La Providence, de kerk met het Pastoor Vullingsplein, de diverse beken en de Maas met haar uiterwaarden. Deze elementen liggen als losse elementen verspreid in en rondom het dorp en hebben allen groene- en blauwe kwaliteiten.

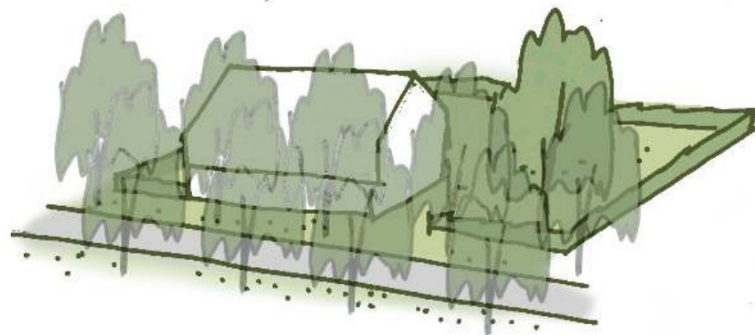
Het plangebied grenst enerzijds aan stedelijk gebied en anderzijds aan het open landschap en vormt in feite een verdere voltooiing van de kern van Grubbenvorst. Een nu nog open deel aan de oostzijde van de Steegerakkerweg wordt hiermee binnen de kern opgevuld. De planvorming van de Comert II speelt in op deze strategische overgang tussen dorp en landschap. Het wordt niet het louter opvullen van een lege kavel maar het creëren van ene geleidelijke overgang naar het landschap middels groen- en blauwe structuren. Aan de buitenzijde wordt een geleidelijke overgang naar het landschap gecreëerd door middel van opgaande groenstructuren. Het lage gedeelte, dat tevens dienst doet als waterbergend gebied, biedt ruimte aan een bijzonder woonmilieu, dat aangepast is aan de natte omgeving. Kortom, de opzet van het plan sluit hiermee aan op de natuurlijke eigenschappen van de plek.



boomgaard



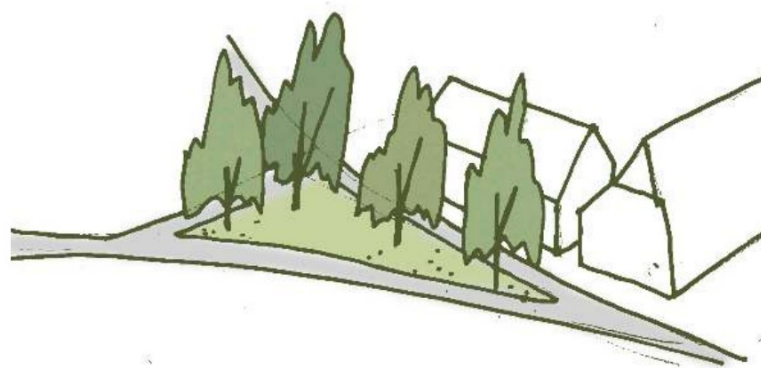
In het buitengebied zijn her en der gaarden met fruitbomen (met name Malus - appel).



lint met erfbeplanting



Haagbeuken en gemixte hagen (o.a. veldesdoorn) markeren de boerenerven. Lanen begeleiden de rijloper. Deze lanen bestaan hoofdzakelijk uit essen, eiken en lindes.



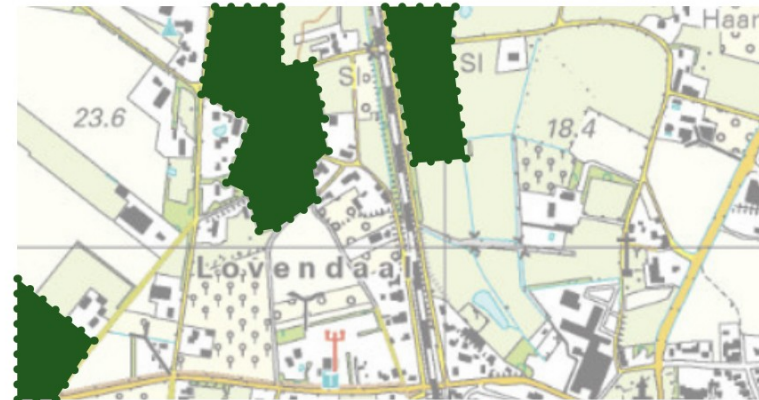
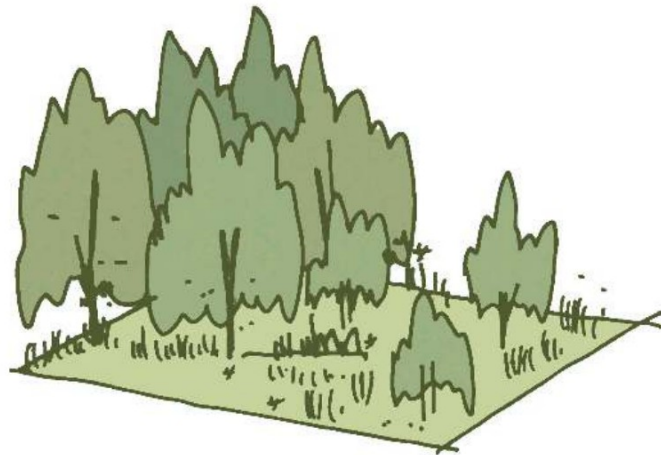
centrale overhoeken



Centrale overhoeken vergroenen de openbare ruimte, gras met bomen, infiltratieweide of 'dorpsgaard'.

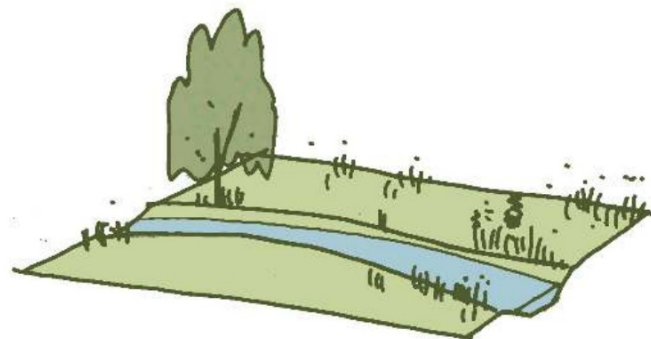
toolbox

(bos)schage



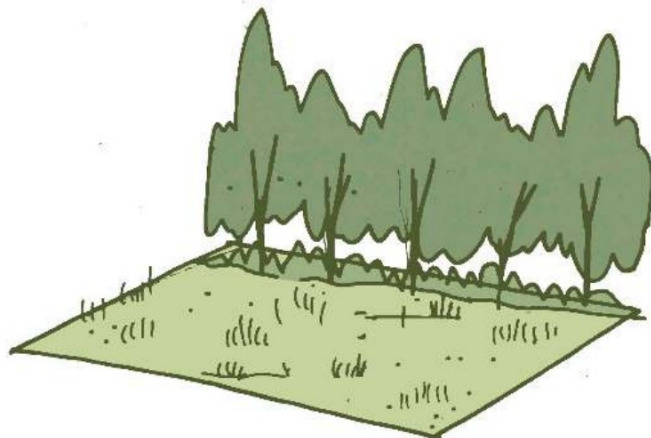
Her en der zijn bosschages met hak- en snijhout (o.a. els en eik). Structuren van greppels en afwateringssloten begrenzen de wegen.

watergang

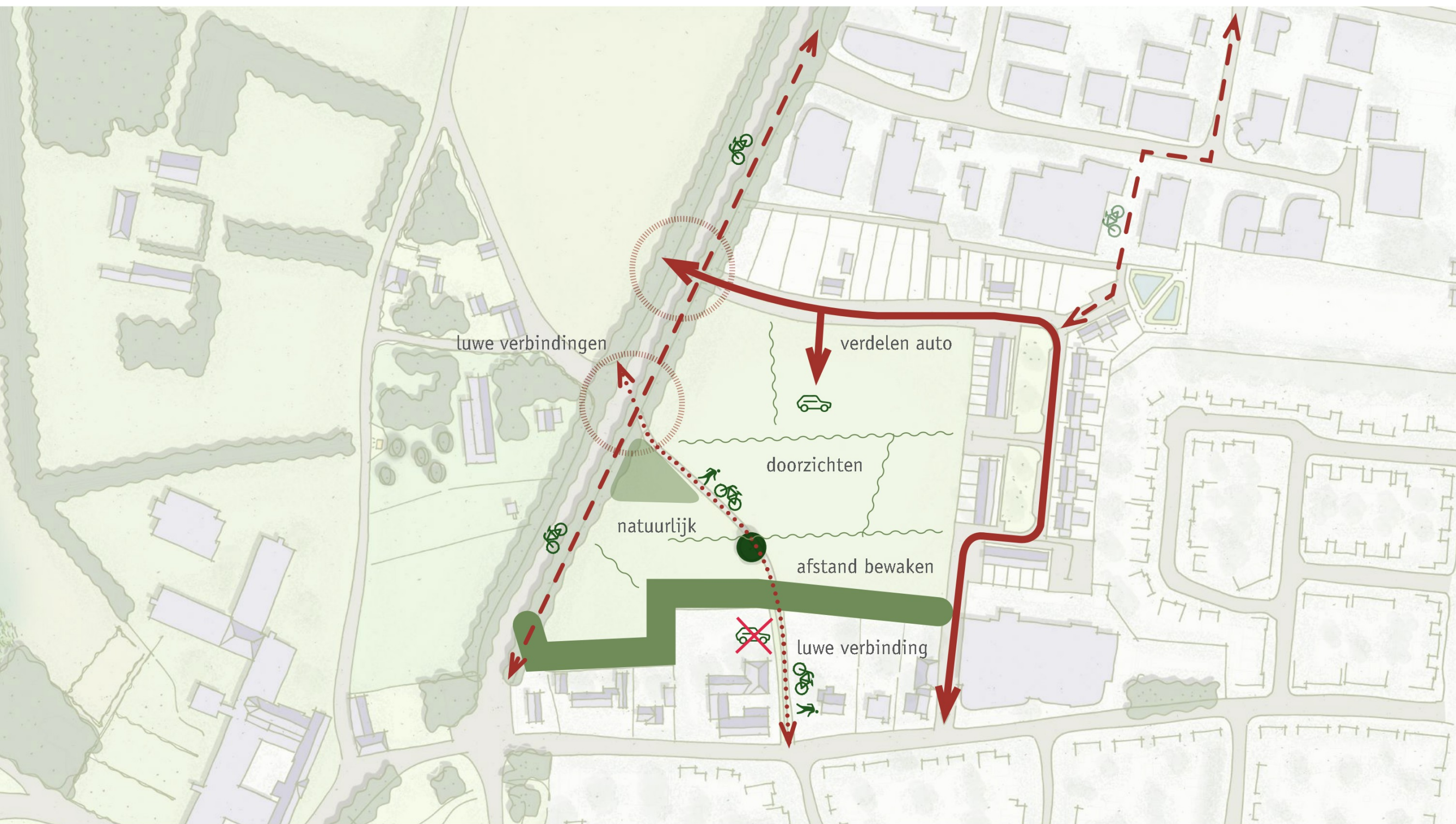


Smalle watergangen ontspringen en voeren af richting grotere waterlopen. Deze zones kenmerken zich door etage oevers, natte zones (poelen).

houtwal



Houtwallen, lijnvormige elementen, vormen kleinschalige kamerstructuren. Inheemse soorten, kruiden en struiken vormen samen robuuste singels.



wensen ruimtelijk vertaald





waterberging



waterinfiltratie



water zicht



gebiedseigen beplanting



groen-raamwerk



bio



sterke openbare ruimte



parkeren aan het zicht onttrekken



onderdeel van

ambitie



baar maken



divers



n het landschap

De Comert II wordt een wijk waarin landschappelijk wonen centraal staat. De ligging van het plangebied aan landgoed De Steegh maakt het mogelijk dat landschappelijke waarden van het buitengebied hier bij elkaar worden gebracht. Het landschap en de verbinding staan centraal. Hierbij putten we inspiratie uit de bestaande situatie en de aanhechting op het aangrenzende landschap. De stedenbouwkundige structuur borduurt voort op de verkavelingsrichting van het buitengebied. Ligt afbuigende wegen laat het zicht door groen begeleiden. Kleine bosschages, houtwallen, hagen, buurtgaarden en waterrijke verlagingen omzomen nieuwe bouwvelden. Het aanwezige reliëf, een centrale laagte in het gebied, biedt kansen voor een unieke ruimte waar natuur en waterberging samenkomt. De aangrenzende groene lijnen creëren tezamen een contramal waar mensen aan diverse groene woonmilieus wonen. Hieronder valt het wonen aan gaarden, wonen aan groene wiggen en een verlaagd broekbosje. De Comert II wordt hiermee een groene en duurzame leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeting.

3_scenario's

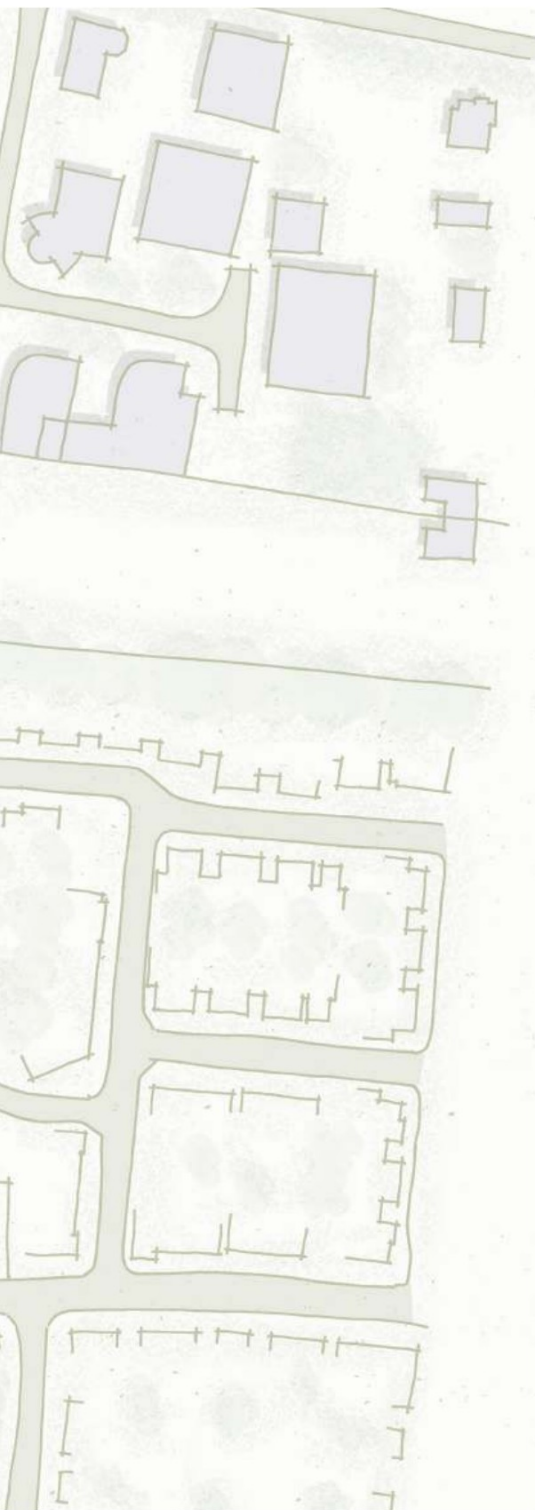


ERVEN

- afronden achterkanten met een 'gezicht';
- veld met erfwonnen;
- parkeren in parkeerkoffers, in groene straten of erven.



concept I



Dit concept gaat uit van een positieve afronding van achterkanten uit de Comert I en de woningen langs de Irenestraat. De hoek richting Landgoed De Steegh biedt ruimte aan een aantal erven waar woningen rondom een collectieve ruimte worden gesitueerd. De tussenruimtes worden autoluw, of zelfs autovrij, waardoor er ruimte is om te bewegen en te ontmoeten in het groen.

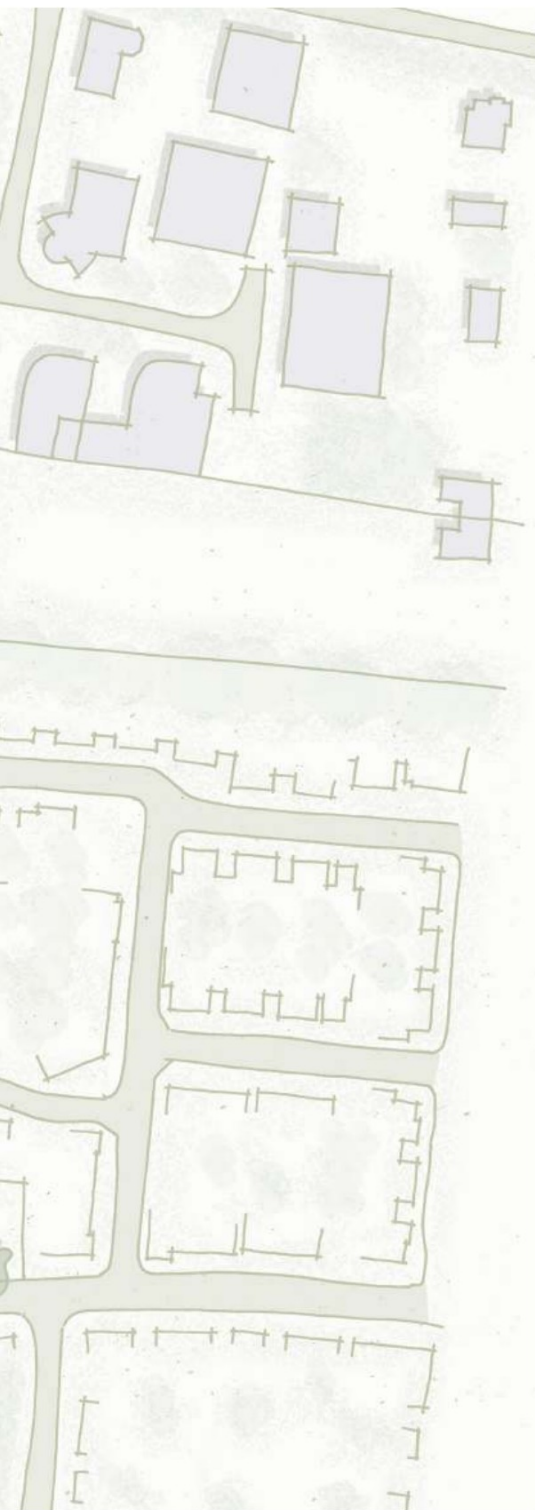


TWEE SFEREN - WONEN IN DE GAARD EN AAN DE BOSSCHAGE

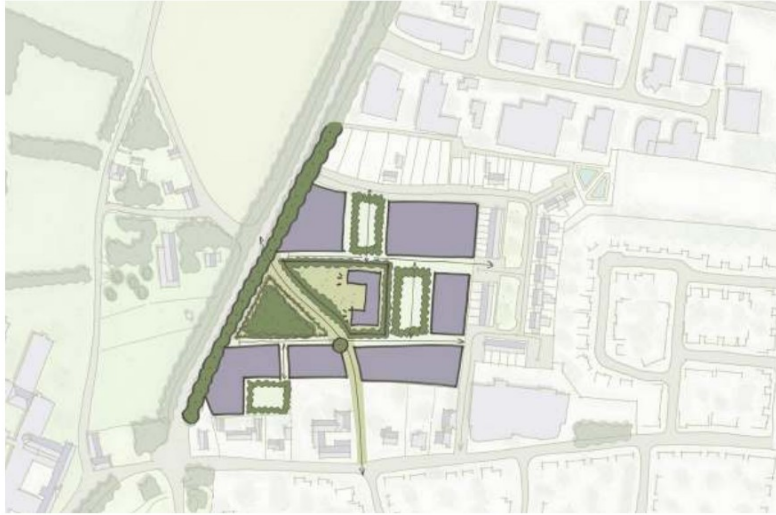
- stedelijk weefsel afrondentot volwaardige bouwblokken;
- wonen in een gaard, rondom een erf;
- woonstraten met een groter accent;
- parkeren in parkeerkoffers, in groene straten of erven.



concept II



Dit concept borduurt voort op de woonstraten uit de Comert I. Lange horizontale lijnen volgen elkaar op en markeren gelijkwaardige bouwvelden. Het gebied wordt daarbij verdeeld in twee sferen, een gaard aan de zuidzijde van de Wilhelminstraat en aan de noordzijde een aantal woonstraten die samenkomen bij een bosschage. Parkeren wordt zoveel mogelijk gebundeld in parkeerkoffers aan de achterzijde van de bouwvelden.

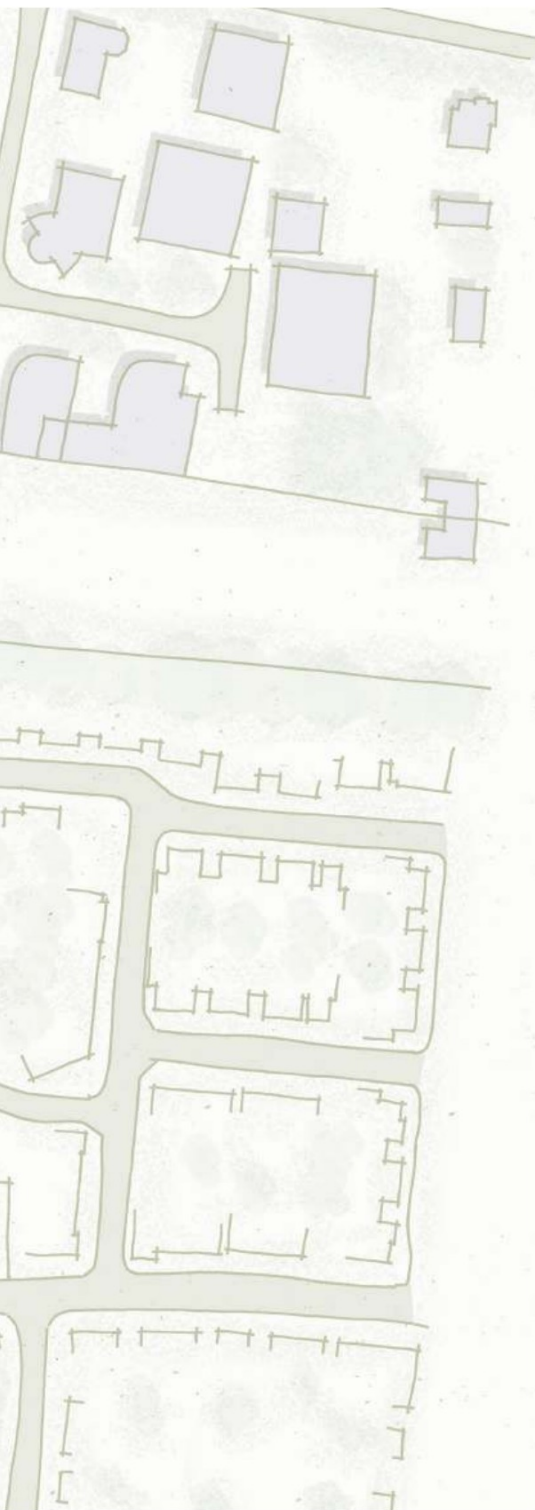


GAARDEN

- stedelijk weefsel afrondentot volwaardige bouwblokken;
- bouwvelden met een markante plek aan de groene ruimte;
- parkeren in woonstraten of gebundeld in groene parkeerkoffers.



concept III



Dit concept benut het aanwezige landschappelijke reliëf. De natuurlijk laagte aan de zuidzijde van het Wilhelminastraat kan genut worden als infiltratiezone. Een verlaagd, nat bosje, verzamelt water uit de wijk en vergroot de natuurwaarden. De Wilhelminastraat wordt opgepakt als een luwe wandel- en fietsverbinding met het buitengebied en wordt begrenst door dorpsgaard waarin gewoond kan worden. Parkeren wordt gebundeld tussen de onderlinge bouwvelden en vormgegeven als parkeer-gaarden.



concept I

- ca. 85 - 90 woningen (30 woningen per ha.)
- ruimte voor ca. 1,5 parkeerplek per woning
- 55% uitgeefbaar / 45% openbaar



concept II

- ca. 85 - 90 woningen (30 woningen per ha.)
- ruimte voor ca. 1,5 parkeerplek per woning
- 60% uitgeefbaar / 40% openbaar

overzicht concepten



De concepten dienen als een onderzoek studie. De drie concepten zetten de eerste lijnen en denkrichtingen uit en zijn gericht op het onderzoeken van interessante ontwerpelementen. Doel is om van alle concepten de positieve ontwerpelementen te benutten voor een voorkeursconcept (een combinatie) zonder te vervallen in een rigide voorkeurskeuze.

concept III

- ca. 85 - 90 woningen (30 woningen per ha.)
- ruimte voor 1,5 parkeerplek per woning
- 55% uitgeefbaar / 45% openbaar

4_schetsontwerp



vertaalslag richting schetsontwerp



Het ontwerp gaat uit van ruim opgezette lijnen die groene ruimtes implementeren tussen de bouwvelden. De verkaveling buigt daarbij in knikken richting het aangrenzende landschap. De wiggen vormen groene wiggen met waterbergend vermogen, welke afwateren richting het lager gelegen bosje.



profiel groene parkeerkoffer





profiel natuurlijke straat



groen en water

gemeentelijke norm: 73,5m² p/w

96 x 73,5m² = 7.056m²



openbaar groen = ca. 8.400m²



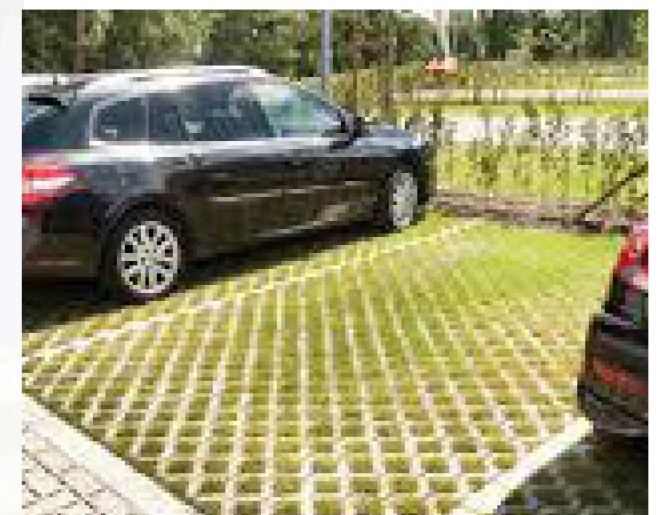
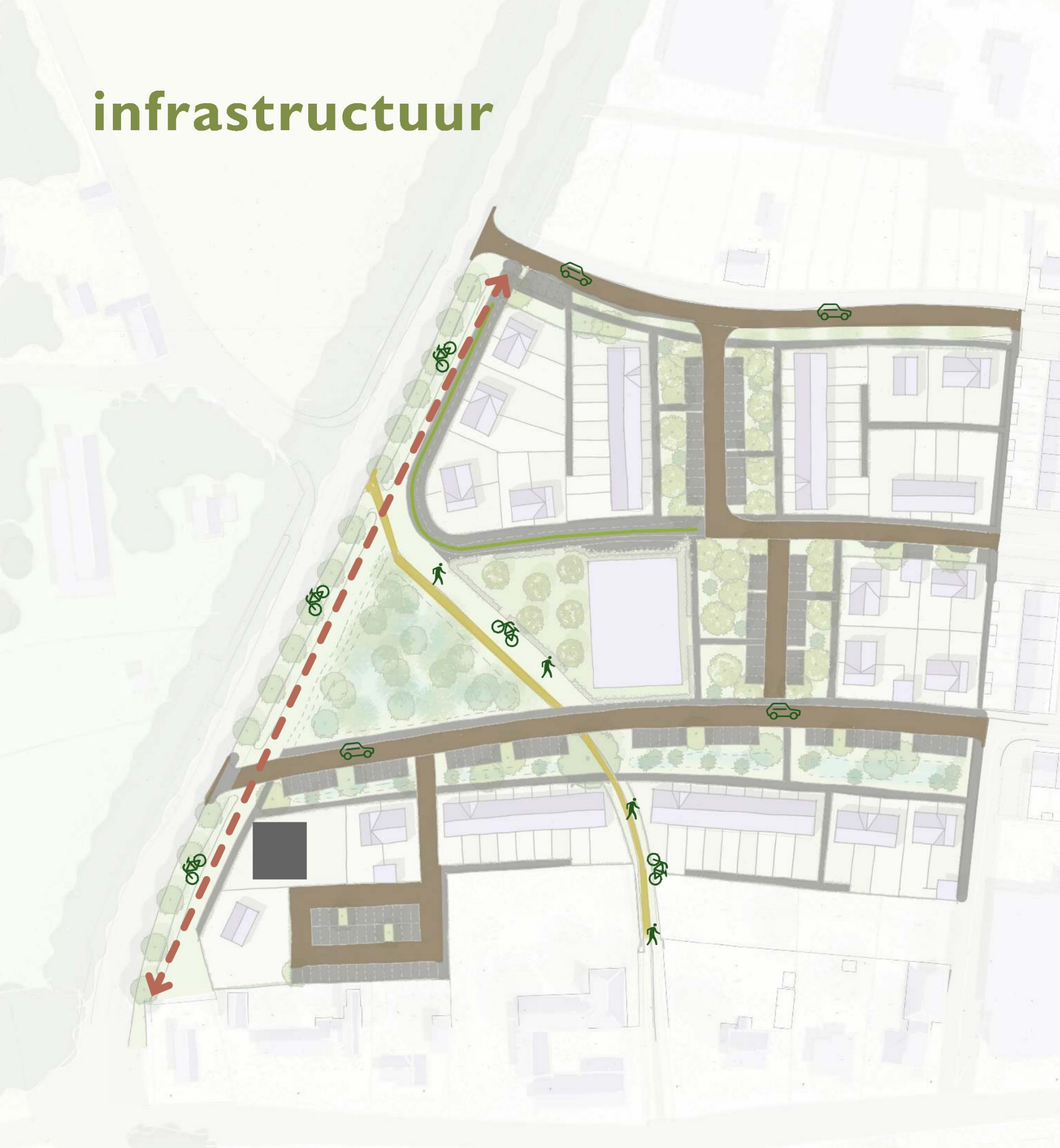
waarbinnen een reservering van 2.400m²
voor waterberging



bomen



infrastructuur



parkeren

parkeernorm: 2 pp per woning

$96 \times 2pp = 192$

openbaar: 155 pp

eigen terrein

$12 \times 1,8pp = 22$

$15 \times 1pp = 15$

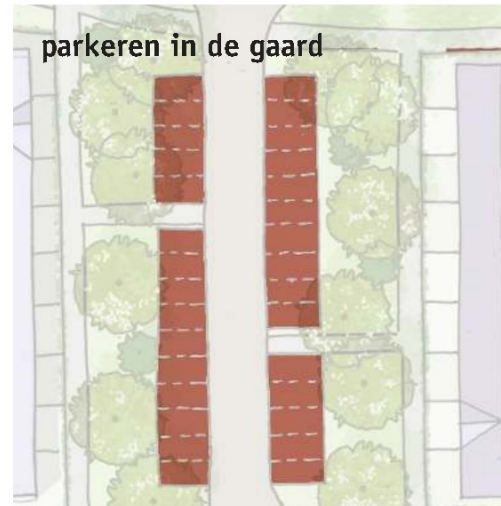
totaal : 192 parkeerplaatsen

parkeren aan de wadi

parkeren in de gaard

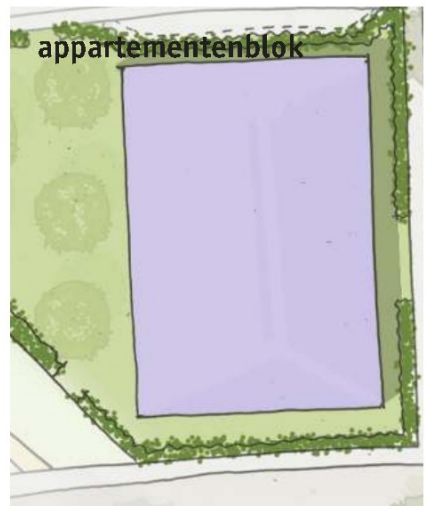
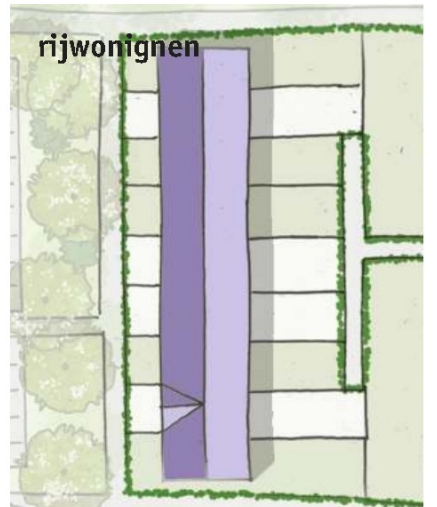
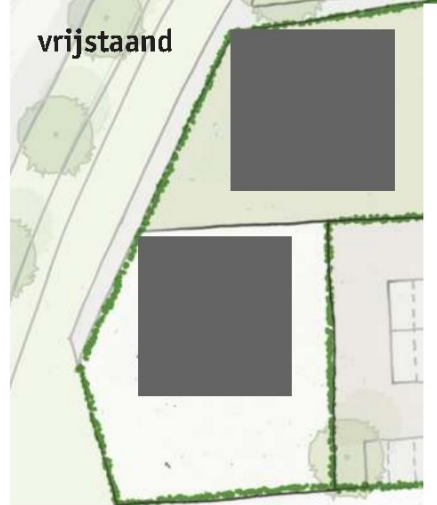
parkeren op het achtererf

parkeren op eigen terrein



uitgeefbaar

ca. 14.250 m² uitgeefbaar gebied



woningen



JJPO

33 woningen

- 1 vr.jstaand (6,60)
- 4 levensloopbestendig (5,40)
- 10 tweekappers (5,70)
- 18 r.jwoningen (4,80)

HVG

63 woningen

- 28 appartementen (60 - 80m²)
- 2 vrije kavels (1.200m²)
- 12 tweekappers (5,70)
- 21 r.jwoningen (var. 4,80 - 5,40 - 5,70)



nieuwe dorpsrand



bijlage
uitkomst bewonersavond 4 april 2023

schetsontwerp

Opmerking:
De Steegerakkerweg is niet veilig genoeg en zou worden aangepakt door de gemeente.

Opmerking:
De appartementen (3 lagen) zijn te hoog. 2 bouwlagen met een kap is wel acceptabel.

Opmerking:
Het behouden van de bestaande boom en de voetgangersverbinding is positief.

Vraag:
Op welke manier sluit deze bestaande straat aan op het lager gelegen gedeelte in het plan?

Gegeven antwoord:
Dit kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door middel van de weg geleidelijk te laten aflopen. Dit zal later in het ontwerptraject worden uitgewerkt.

Verzoek:
Graag afstemming zoeken over de aan te brengen erfafscheiding.

Verzoek:
Dit bestaand (grind)pad niet nog meer verhogen.

Verzoek:
Het aansluiten op de achterom door middel van een poort in de erfafscheiding van bestaande bewoners.

Vraag:
Zal er een fietsverbinding worden gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
Dit behoort tot de mogelijkheden. Hier zullen nog gesprekken over worden gehouden met de gemeente.

Algemene vragen en opmerkingen

Opmerking:
Veel rechte lijnen en niet echt speels.

Gegeven reactie:
Dit heeft onder andere te maken met de vorm van het plangebied. Subtiel "knikjes" zijn aangebracht en zijn kenmerkend voor de omgeving rondom het plangebied.

Vraag:
Wat voor type woningen worden er gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
Een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. Sommige woningen levensloopbestendig ontworpen.

Opmerking:
Een omwonende ervaart wateroverlast in haar tuin.

De gemeente is hierover in gesprek gegaan.

Opmerking:
De hoeveelheid groen is een positief punt.

Vraag:
Zal er een fasering in het plan zijn of zal alles in één fase gerealiseerd worden?

Gegeven antwoord:
Een fasering van het project in meerdere fases behoort tot de mogelijkheden.

Vraag:
Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
2 stuks per woning.

Vraag:
Is het mogelijk de presentatie te ontvangen?

Gegeven antwoord:
Deze zal worden gedeeld met de aanwezigen van de bewonersavond.

Vraag:
Welke onderzoeken dienen er verricht te worden?

Gegeven antwoord:
Onderzoek ten aanzien van bijvoorbeeld flora en fauna, stikstof en archeologie.

Vraag:
Wanneer worden de woningen gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
Eerst dienen we nog de bestemmingsplan-procedure te doorlopen. Ambitie is om de zomer van 2024 de eerste schop in de grond te zetten.

Vraag:
Kan dit project doorgaan in verband met stikstof?

Gegeven antwoord:
De berekeningen hiervoor zijn nog niet gemaakt. Deze berekeningen gaan wij (HVG en Janssen de Jong Projectontwikkeling) laten maken en zijn ook een verplicht onderzoek t.b.v. de bestemmingsplan-wijziging.

Vraag:
Hebben de te plaatsen windmolens invloed op het plan (bijvoorbeeld qua geluid)?

Gegeven antwoord:
Het plaatsen van windmolens is niet bekend bij de initiatiefnemers en de gemeente. Dit zal worden uitgezocht.

Vraag:
Hoeveel woningen worden er gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
op dit moment zijn er 96 woningen ontworpen. Dit aantal kan nog wel wijzigen.

opdrachtgever:

Janssen de Jong Projectontwikkeling & HVG Real Estate



In dit bestand is het ontwerp voor het openbaar gebied (het stedenbouwkundig ontwerp) opgenomen. Het ontwerp is nog niet definitief maar geeft een goed eerste beeld van het ontwerp. De posities en exacte aantallen van de woningen zijn indicatief weergegeven in het stedenbouwkundig ontwerp, maar zijn nog niet definitief.

