



BEERENDONCKERWEG - BROEKHUIZENVORST

STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP

Broekhuizenvorst

BEERENDONCKERWEG

stedenbouwkundig schetsontwerp



3581

mei 2023

MTD landschapsarchitecten - HVG Real Estate





inhoud

1	inleiding	06
2	context	08
3	scenario's	20
4	eerste schetsontwerp	30
5	definitief schetsontwerp	34

< locatie plangebied binnen Broekhuizenwvst

I_inleiding





opgave

Reeds in 2008 zijn de gronden verworven ten behoeve van woningbouw. Deze locatie tijdens een ruimtelijke verkenning verkozen boven een uitbreiding van de Luisch Hof fase 2 in Broekhuizen.

Het plangebied ligt in een gebied dat de Zeelberg heet. Het ligt in de nabijheid van het buurtschap Zeelberg maar behoort toe aan het dorp Broekhuizenvorst, gemeente Horst aan de Maas, Limburg. Broekhuizenvorst maakt onderdeel uit van de rivierterrasontginningen, op de hoger gelegen gronden aan de westoever van de Maas. Het projectgebied (ca. 2,75 ha) bestaat uit een agrarisch perceel dat ligt ingeklemd tussen de Beerendonckerweg, de achterzijde van de Swolgenseweg/ Kerkstraat, enkele bedrijfsloodsen en agrarisch gebied. 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 Broekhuizenvorst en omgeving;
- doorzichten vanuit het landschap op de kerk;
- twee herkenbare 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.

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.

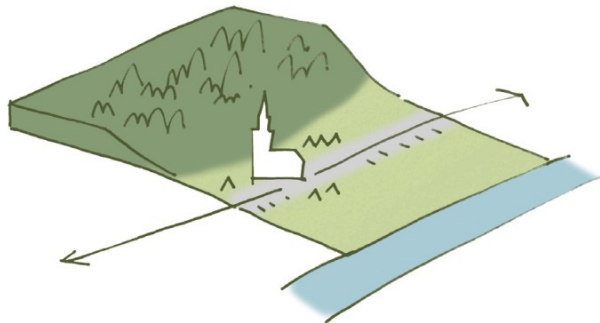
This is a historical map of Broekhuizen, dated 1868. The map shows the village layout, including the church (Kapel) and the cemetery (K.M.). A pink rectangle highlights the area around the church and cemetery. The map includes labels for 'Broekhuizen', 'Kapel', 'Kolck', 'de Hei', and 'Beeksc'. The map is oriented with North at the top.

[illegible]

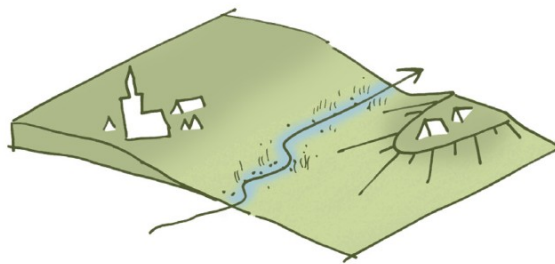
2022

historische schets

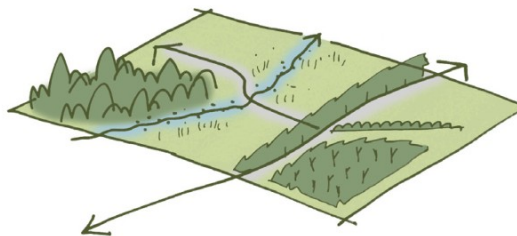
steilranden en langgerekte laagtes



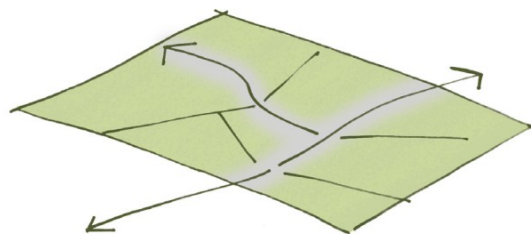
gras op lage delen, bouwland/fruit op hoge delen



singels, hagen en (bos)schages



onregelmatig verkavelingspatroon



Broekhuizenvorst en de Maas zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De hoofdstructuur van Broekhuizenvorst is een logisch vervolg van de geomorfologische situatie ter plekke; oude dalvlakteterrassen en restgeulen zorgen voor de lange linten waar het dorp aan opgespannen ligt. De locatie ligt op een hoger gelegen dalvlakteterras. Op deze plek kan het dorp op een wat hogere grond een positieve afronding krijgen.

Onder invloed van opheffing en daling heeft de rivier de Maas meerdere manieren gezicht. Dit proces heeft klei, zand en grind achtergelaten en heeft hierin een nieuwe loop uitgezet. Restgeulen zijn vaak nog zichtbaar in landschap, zo ook aan de noord – oostzijde van het plangebied. Hier stroomt de Annadijk richting de Beerendonck, welke vervolgens via de Ooyen in de Maas uitvloeit. Deze lijnen zorgen voor een versneden landschap. De afzettingen in de gemeente zijn stuifzanden en jonge rivierklei. Grote delen van het gebied zijn door de mens bewerkt, zo ook de planlocatie. Plaggenbemesting heeft gezorgd voor bolle akkers, lichte glooiingen. Resumerend is het gebied een zone van de zoekende Maas met verhogingen waar mensen zich vestigden.

Op de overgang van de dorpsbebouwing naar het landschap ligt het braakliggende plangebied. Een onnatuurlijke laagte herinnert aan de afgebroken kas die hier stond. Deze wordt aan de noordzijde begrenst door de glooiende akker die het hoogteverschil markeert tussen het lagere grasland en de hoger gelegen enkeergronden. Het plangebied een mooie positie om de overgang tussen landschap en dorp kwalitatief af te roden en het ook een gezicht te geven.

2_context



1. zicht op bosschages en omzoomde boerenclusters



2. kleinschalige groenstructuren

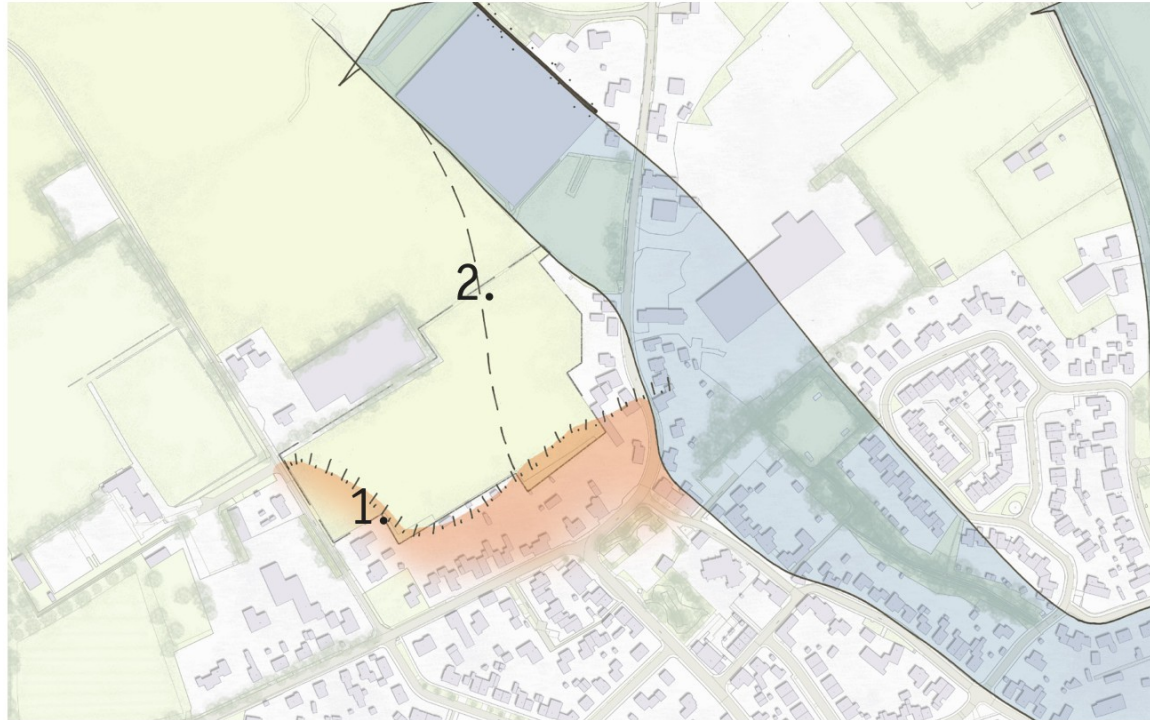


1. kleinschalig lint met zicht op de kerk



2. grootschalige agrarische bebouwing

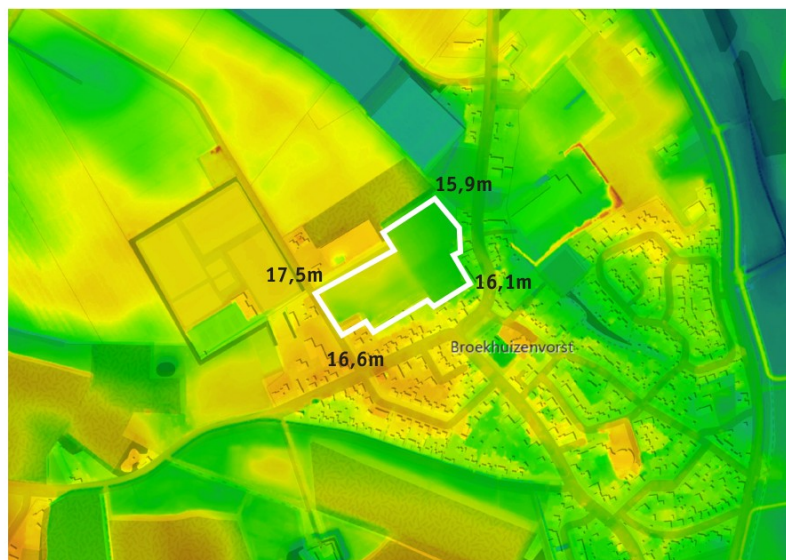
karakteristiek context



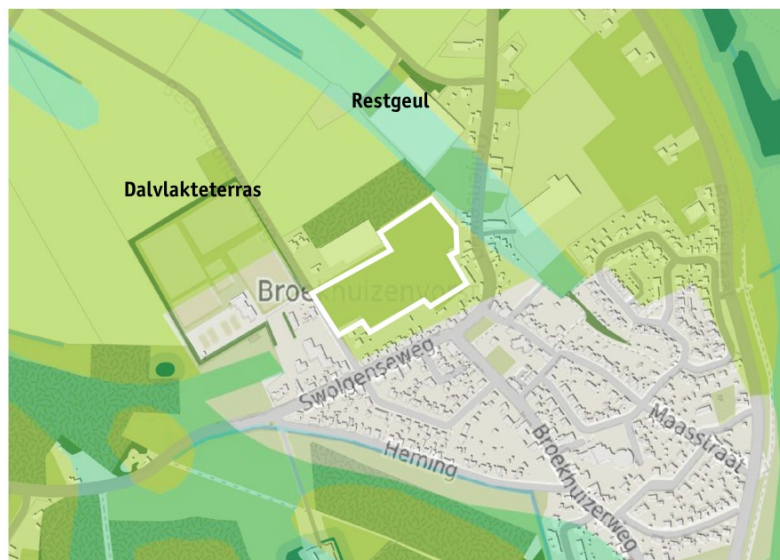
1. verhoging (velden)



2. overgang rivierdal richting de akker



hoogtekaart



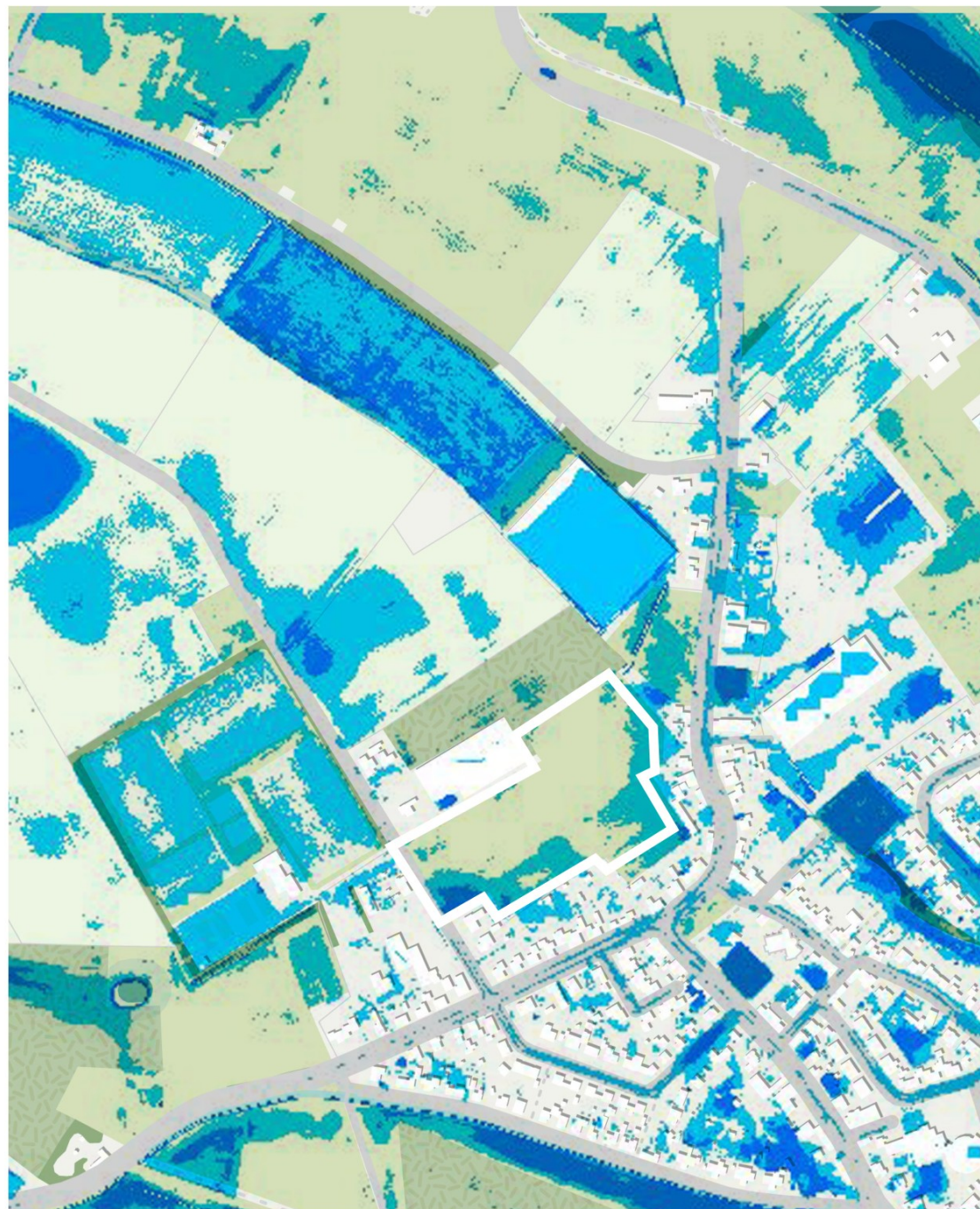
geomorfologische kaart



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 Beerendonckerweg.

Reliëf

Binnen het plangebied is een hoogteverschil aanwezig van ruim 1,5 meter, waarbij de hoogste ligging aan de zuid - westzijde ligt en de laagste ligging aan de noord - oostzijde. De voormalige kas heeft hierbij een abrupte overgang tussen de aangrenzende akker en het plangebied nagelaten. Bij de afwatering en berging/infiltratie binnen het plangebied is het interessant deze laagte te benutten en de wateroverlast richting de aangrenzende tuinen op te lossen.

Bodem

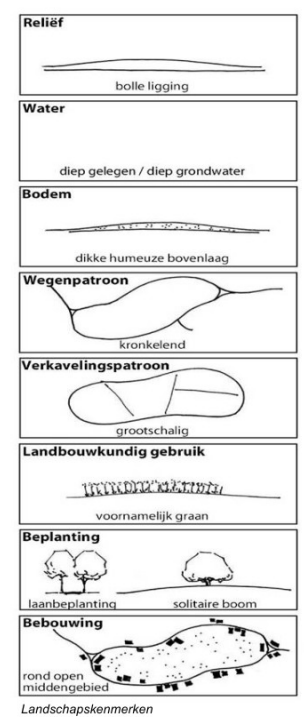
Het plangebied valt geheel binnen de bodemkwalificatie: Hoge bruine Enkeerdgronden, lemig fijn zand en lichte zavelgronden. Deze bodem is prima geschikt voor de groengebieden in de openbare ruimte en tuinen van de woningen, maar is slompgevoelig en slecht tot matig waterdoorlatend. Dit leidt in de huidige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

Water

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied ligt op ongeveer 1 - 1,20 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.



Rivierdal - kenmerken



Velden - kenmerken



ruimtelijke bouwstenen



ruimtelijke bouwstenen voor ontwikkeling

Het plangebied ligt opgespannen binnen twee ruimtelijke sferen, ieder met hun eigen karakteristieken. Deze karakteristieken zijn verder uiteengezet in het Landschapskader van Noord- en Midden Limburg. Het plangebied grenst enerzijds aan particuliere kavels en anderzijds aan het open landschap en vormt in feite een verdere voltooiing van de kern van Broekhuizenvorst. De planvorming speelt in op deze strategische overgang tussen dorp en landschap. Het wordt niet het louter opvullen van een lege akker 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 een dorpsbosje (de velden). Het lage gedeelte (rivierdal), dat tevens dienst doet als waterbergend gebied, biedt ruimte aan het wonen 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.

3_scenario's



- twee sferen - wonen in een geriefbos en aan het dal
- afronden achterkanten met een 'gezicht';
 - verhoogd bosje met alzijdige bouwvelden;
 - wonen langs een lint - dal;
 - parkeren in parkeerkoffers - achteref of parkeerkoffer.



concept I





wonen aan groene scheggen

- afronden achterkanten met een 'gezicht';
- groene wiggen met alzijdige woonvelden;
- parkeren in parkeerkoffers of aan de straat (geclusterd).



concept 2



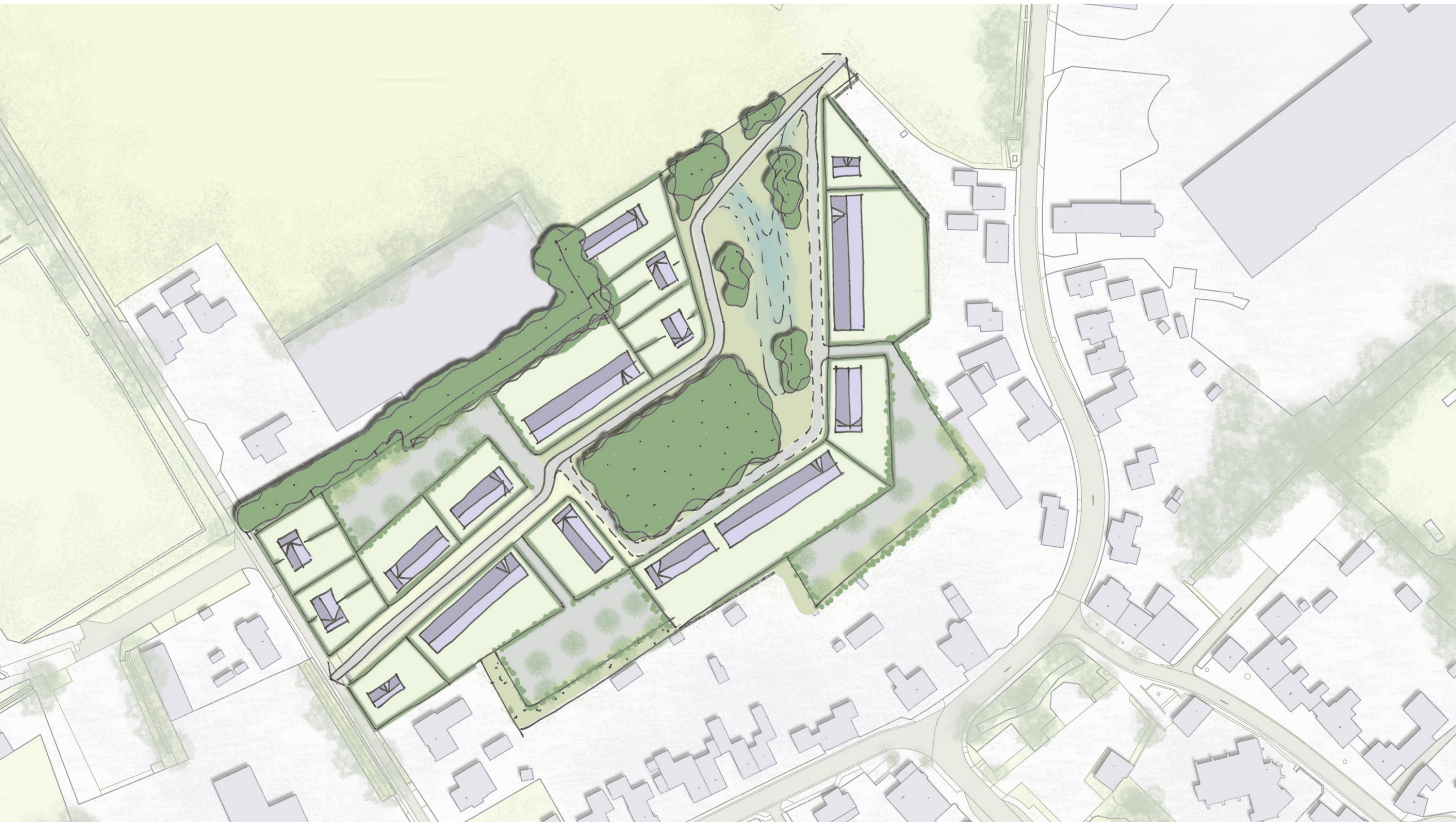


wonen aan een (rivier)dal

- afronden achterkanten met een 'gezicht';
- alle woningen grenzen aan het groen;
- parkeren op achtererven (geen auto's aan doorgaande weg).



concept 3

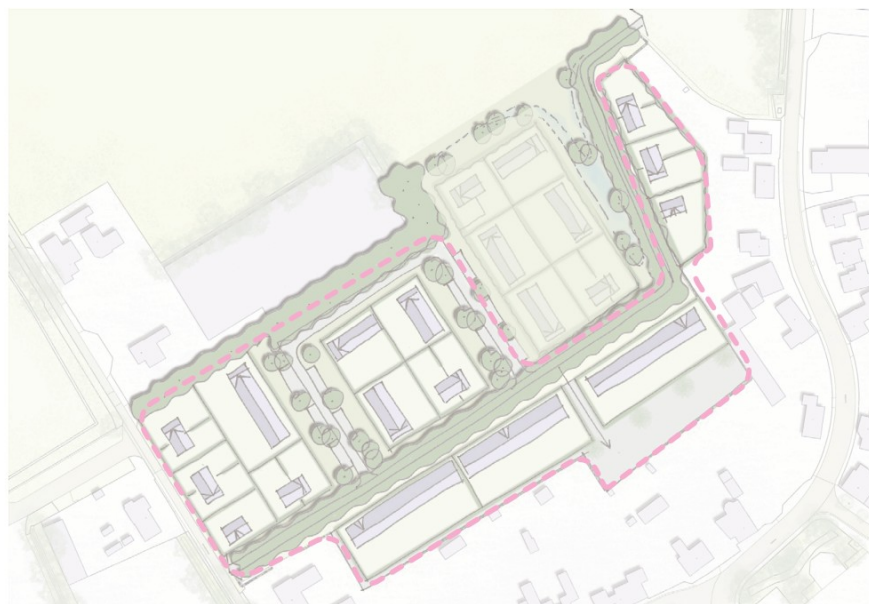


variant verder uit te werken



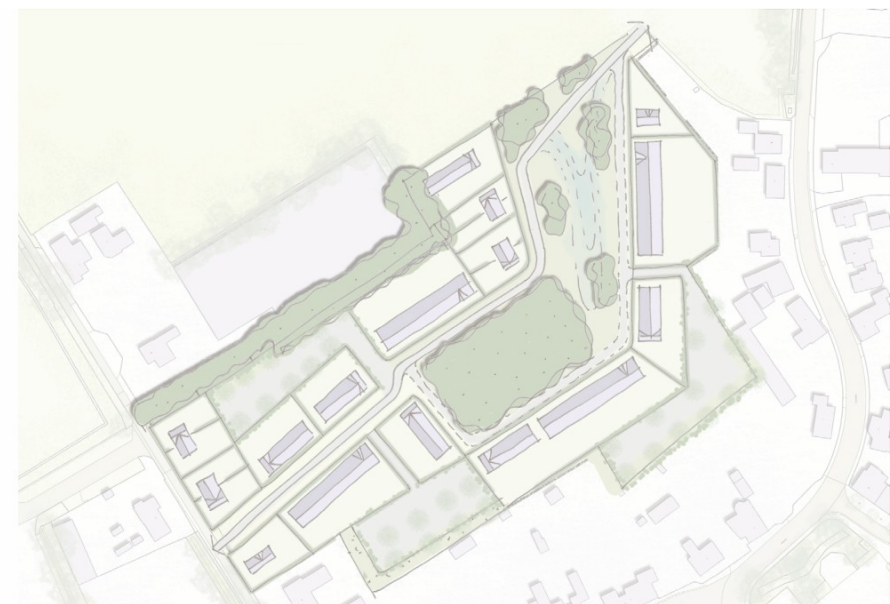
concept 1

- ca. 50 woningen (18 woningen per ha.)



concept 2

- ca. 50 woningen (18 woningen per ha.)



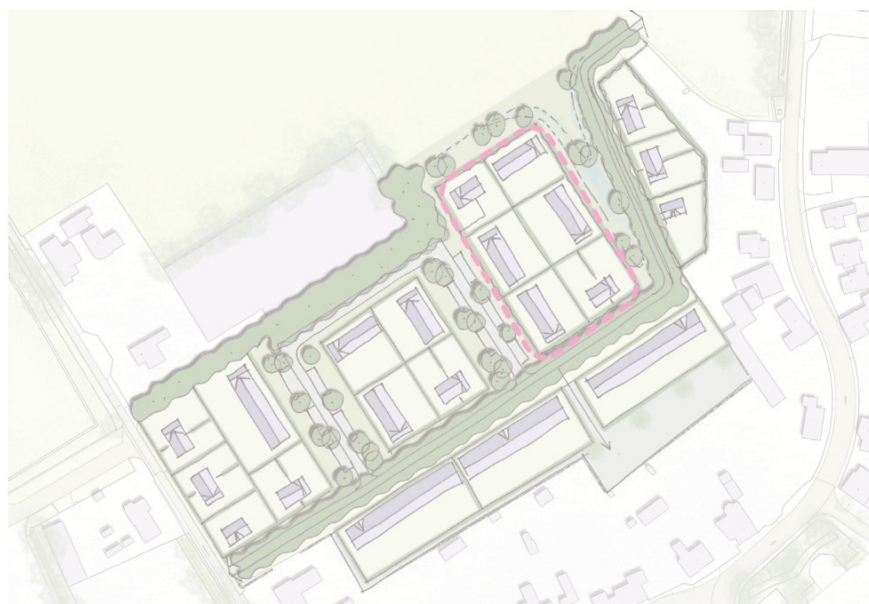
concept 3

- ca. 50 woningen (18 woningen per ha.)



concept 1

- ca. 60 woningen (20 woningen per ha.)
- ruimte voor 2 parkeerplekken per woning
- 50% uitgeefbaar / 50% openbaar



concept 2

- ca. 65 woningen (323 woningen per ha.)
- ruimte voor 2 parkeerplekken per woning
- 55% uitgeefbaar / 45% openbaar



concept 3

- ca. 60 woningen (20 woningen per ha.)
- ruimte voor 2 parkeerplekken per woning
- 50% uitgeefbaar / 50% 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.

Na overleg met gemeentelijke disciplines bleek er een voorkeur te zijn voor de wigvormige ruimte richting het landschap. De opzet van twee sferen; het wonen in een bosje en langs het lint leende zich het beste voor deze opzet. Deze variant diende als kapstok voor het verdere schetsontwerp.

4_eerste schetsontwerp



uitkomst bewonersavond



wat is uw idee? uitkomst bewonersavond 11 mei 2023

Bebouwing

- 2 blokken omdraaien zodat de tuin richting de palletfabriek komt te liggen
- Plek voor klein appartementencomplex zodat alleenstaande jongeren ook iets kunnen kopen/huren
- Woningen bij de wadi richting het open gebied creëren

Groen en Duurzaamheid

- Iedereen was erg tevreden met de hoeveelheid groen die toegepast is in het plan.

Infrastructuur en ontsluiting

- Beerendonckweg wordt een erg drukke weg wat gevaar kan opleveren voor kinderen die naar het sportpark moeten
- Wandelpad richting de Kerkstraat creëren zodat er een makkelijkere/snellere verbinding is met het dorp
- Achterom creëren voor bewoners van de Kerkstraat zodat er een mogelijkheid bestaat om er met een aanhangwagen te komen
- Kruispunt richting nieuwe plan kan erg gevaarlijk worden
- Pad door laten lopen bij de levensloopbestendige woningen

Overig

- Speelvoorziening in de wadi realiseren
- Parkeren in collectieve schuur wordt als niet dorps beschouwd

Aantal vragen die nog genoteerd zijn door de aanwezige

- Welke woningen worden sociale huur en koop?
- Hoe wordt de afwatering geregeld?
- Wordt de rooilijn niet aangehouden bij de Beerendonckweg?

definitief schetsontwerp

5_definitief schetsontwerp



ruimtelijke doorvertaling

Het ontwerp houdt de tweeledigheid in sfeer aan, te weten een dorpsbos met erven en een lint met natuurlijke laagte. Beide erven worden omzoomt door groen, in de vorm van een dorpsbosje. Voorwaarde is dat de erven een alzijdig karakter hebben, met een gezicht richting het groen. Een van de erven leent zich voor CPO en zelfbouwkavels. Via twee inprikkers worden de erven ontsloten en kunnen bezoekers en bewoners parkeren op de achter terreinen/erven. Het centrale lint blijft hierbij grotendeels vrij van parkerende auto's. Het lint takt aan op de Beerendonckeweg (westzijde) en de Ooijnseweg (oostzijde). De grillige randen van het plangebied worden benut als parkeerkoffers. Het micro reliëf binnen het plangebied wordt aangegrepen om twee sferen in hoogte en bijbehorende beplantingen te realiseren. De laagte wordt extra aangezet. Vrijkomende gronden kunnen worden gebruikt om beide erven in het dorpsbosje op te hogen. Dit zorgt ook voor een gesloten grondbalans en een laagte met genoeg ruimte voor waterinfiltratie en bergend vermogen.



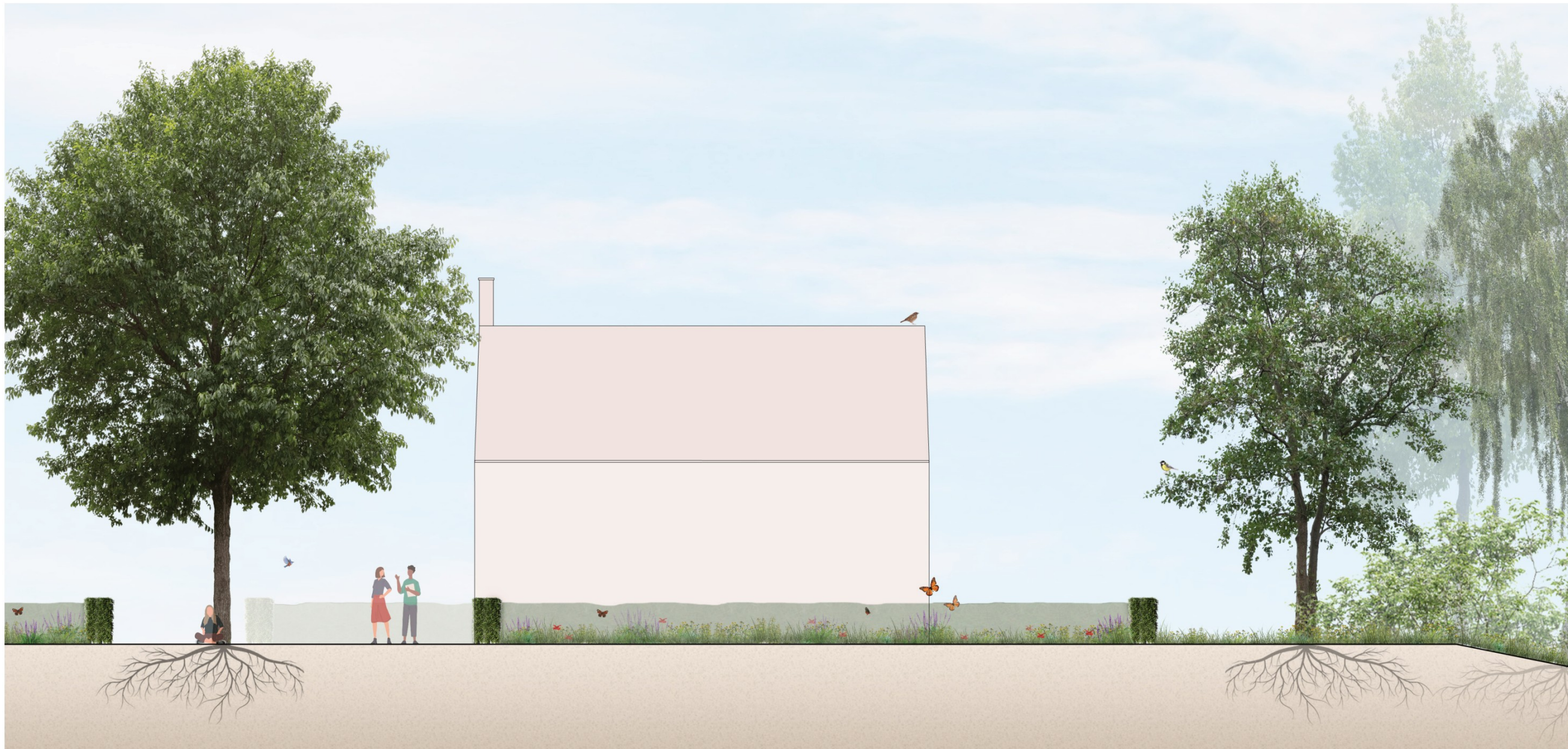
profiel groene wig





profiel natuurlijke straat





profiel (natte) verlaagde zone



groen en water

gemeentelijke norm: 52,5m² p/w

$$74 \times 52,5\text{m}^2 = 3.085\text{m}^2$$

openbaar groen = ca. 6.750m²

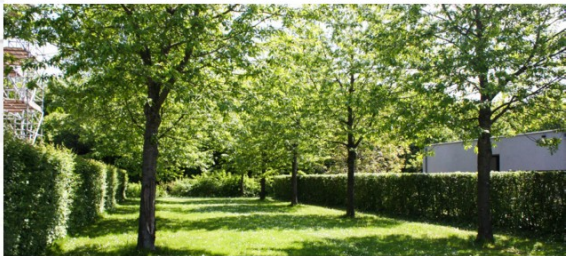


waarbinnen een reservering van 1.200m² voor waterberging

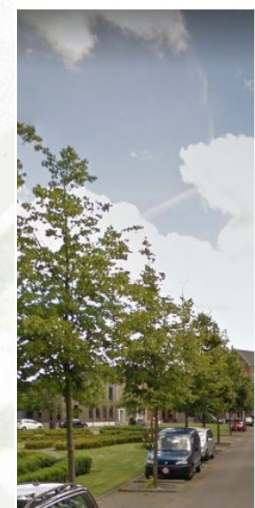
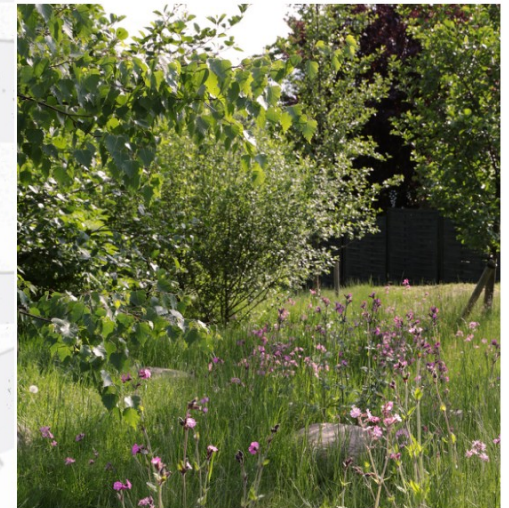
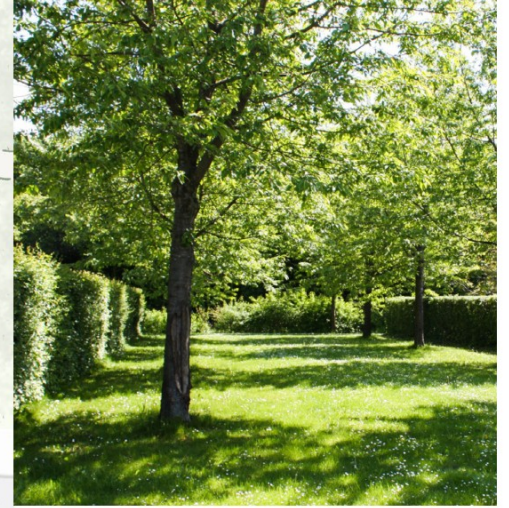
6.150m² verharding / 100mm per verharde m²

$$6.150 \times 0,1 = 615\text{m}^3 \text{ waterberging}$$

$$615 / 0,35 \text{ (diepte wadi)} = 1.200\text{m}^2$$



bomen



infrastructuur



parkeren

parkeernorm: 2 pp per woning

$74 \times 2\text{pp} = 148$

openbaar: 125 pp

eigen terrein

$7 \times 1,8\text{pp} = 13$

$17 \times 1\text{pp} = 17$

totaal : 155 parkeerplaatsen

parkeren in de hof

parkeren aan straatzijde

parkeren op eigen terrein

parkeren in collectieve schuur

woningen

HVG

58 woningen

- 10 levensloopbestendig (5,40)
- 6 tweekappers (5,70)
- 6 dreekappers (5,70)
- 36 rijwoningen (variabel)

CPO

16 woningen

- 6 vrije kavels
- 10 CPO zelfbouw

vrijstaand



twee-onder-een-kap



rijwoningen



levensbestendige woning





Broekhuizenvorst

BEERENDONCKERWEG

stedenbouwkundig schetsontwerp



3581

mei 2023

MTD landschapsarchitecten - HVG Real Estate