

**Advies : Stedenbouwkundige onderbouwing  
bouwplan Sphagnumweg  
Griendtsveen**

Datum : 8 april 2014  
Opdrachtgever : Gemeente Horst aan de Maas  
Ter attentie van : De heer T. Raassens  
Projectnummer : 208x00586/211x05263  
  
Opgesteld door : M. Oosting  
i.a.a. :

---

### **Inleiding**

In het kader van de terinzagelegging van het BP Ontwikkellocaties woningbouw Griendtsveen zijn zienswijzen ingediend tegen de mogelijkheid 2 nieuwe vrijstaande woningen op te richten aan de Sphagnumweg. In het voorontwerp BP hebben de kavels een breedte van 27,5 meter, een diepte van 29 meter en een oppervlakte van ongeveer 800 m<sup>2</sup>.

### **Zienswijzen**

In de zienswijzen wordt aangegeven dat men de beoogde locaties aan de Sphagnumweg niet geschikt acht voor de realisatie van 2 vrijstaande woningen vanwege:

- Het afsluiten van de open ruimte;
- De suggestie dat de ruimte voor het doorzicht de aanleiding kan zijn hier een ontsluitingsweg aan te leggen zodat het gehele gebied ontwikkeld kan worden.
- De kans bestaat dat de open ruimte tussen de woningen in gebruik genomen gaat worden door bewoners.

### **Vraag**

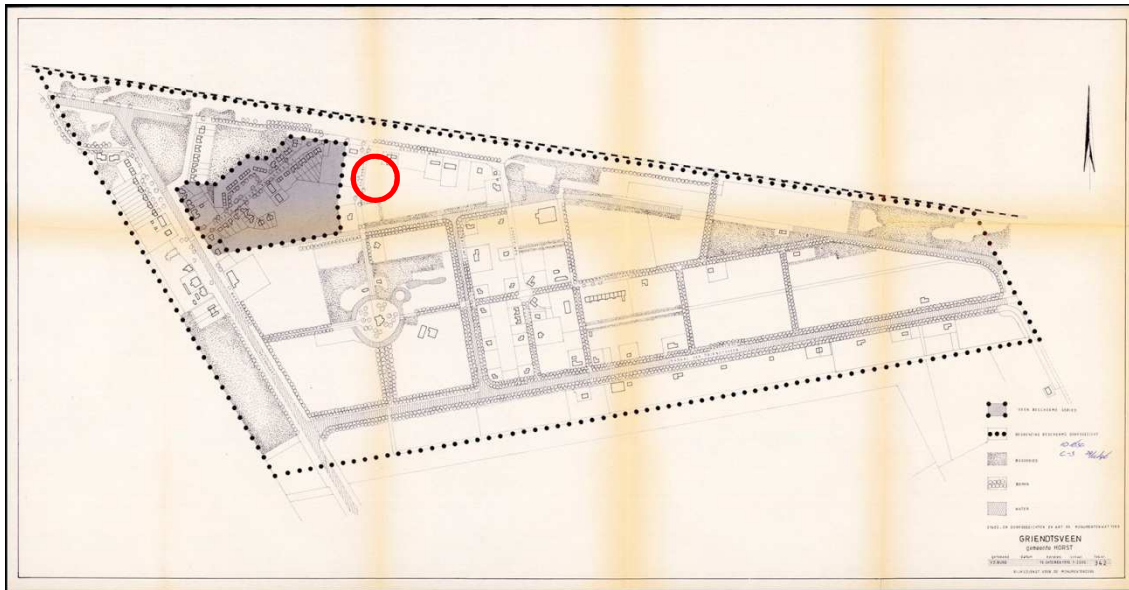
Aan BRO is door de gemeente gevraagd stedenbouwkundig te adviseren over de (on)wenselijkheid van twee woningbouwkavels aan de Sphagnumweg in relatie tot de onderliggende beleidsstukken en de ingediende zienswijzen.

### **Beleid en visie**

#### **1. Beschermd Stads- en Dorpsgezicht Griendtsveen (1996)**

De locatie Sphagnumweg ligt binnen de begrenzing van het Beschermd Stads- en Dorpsgezicht (BSDG) van Griendtsveen.

*‘Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.’*



1: Begrenzing BSDG Griendtsveen met projectlocatie

De toelichting bij de aanwijzing tot Beschermd Stads- en Dorpsgezicht maakt ontwikkelingen niet onmogelijk, maar geeft aan dat deze dienen in te spelen op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

In de toelichting op de aanwijzing tot Beschermd Stads- en Dorpsgezicht wordt met name ingegaan op een vijftal gebieden binnen de kern die van groot belang zijn voor de historische structuur en de beleving daarvan. De volgende gebieden worden specifiek genoemd:

1. De lintbebouwing aan de Helenaveenseweg;
2. Het Landgoed Sphagnum en haar bebouwing;
3. De rechthoekige planmatige uitleglocatie De Twaalf Apostelen;
4. Het oostelijke gelegen met de vervening samenhangende patroon van waterlopen en wegen;
5. Het gebied rondom de Pastoor Hendriksstraat als afwijkend patroon en daarmee tot gevolg hebbend de aantasting van de oorspronkelijke historische structuur.

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ontwikkelingen in het gebied.

Het onderliggende bestemmingsplan 'Peelkernen' is daarom conserverend van aard en maakt ontwikkelingen derhalve niet zonder meer mogelijk, omdat niet op voorhand is te bepalen op welke locaties ontwikkelingen kunnen plaatsvinden waarbij de benoemde kwaliteiten gewaarborgd zijn. Om die locaties te kunnen duiden zijn aanvullende studies noodzakelijk en is het gerechtvaardigd met in acht name van de doelstelling van de aanwijzing na te denken over nieuwe ontwikkelingen binnen het Beschermd Stads- en Dorpsgezicht van Griendtsveen.

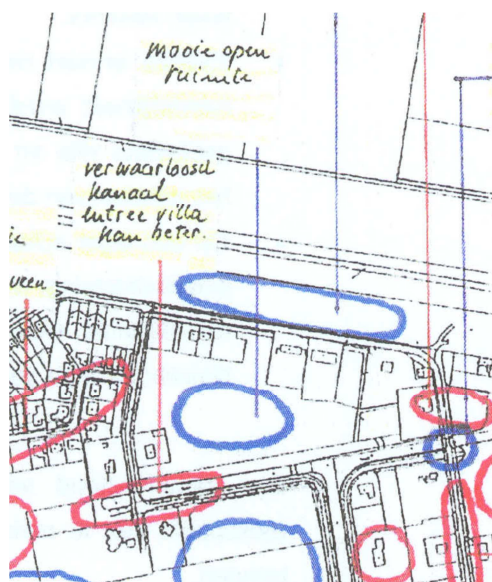
Conclusie:

Hoewel het geldende bestemmingsplan 'Peelkernen' nieuwe ontwikkelingen binnen de aanwijzing niet mogelijk maakt leidt de formulering en doelstelling van het BSDG niet tot de conclusie dat ontwikkelingen binnen Griendtsveen op voorhand onmogelijk zijn. Een gedegen afweging en onderbouwing in een nieuw bestemmingsplan kan in dit geval leiden tot een nieuwe passende ontwikkeling binnen de kaders zoals gesteld in de aanwijzing tot BSDG.

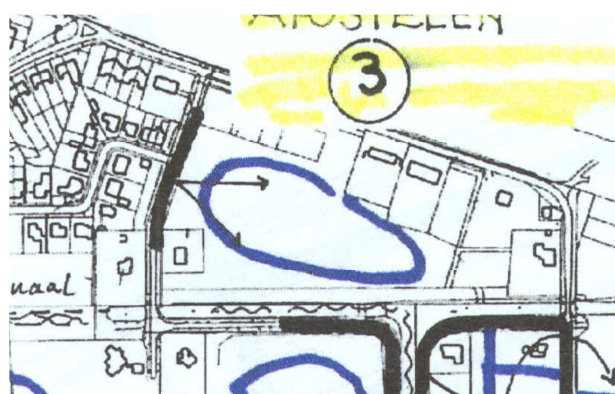
## 2. Belvedere project Griendtsveen (2004)

De directe aanleiding voor het Belvedereproject Griendtsveen was de behoefte aan bouwlocaties voor woningbouw. Naar aanleiding van gemeentelijke voorstellen wees de Rijksdienst voor Monumentenzorg in haar commentaar op het verband met het Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en constateerde dat een uitgebreider onderzoek naar mogelijke uitgangspunten voor woningbouwlocaties noodzakelijk was. Hoewel het standpunt was dat de kwaliteit van het huidige BSDG logischerwijs weinig mogelijkheden bood om nieuwe bouwlocaties voor woningbouw toe te laten, wilde het bureau De Loods echter recht doen aan het thema van Belvedere 'Behoud door Ontwikkeling' en in het project juist de mogelijkheden voor woningbouw binnen het BSDG onderzoeken.

De projectlocatie Sphagnumweg, omsloten door de Sphagnumweg, Deurneseweg en Ericaweg werd naar aanleiding van een dorpswandeling in het rapport gekarakteriseerd als mooie open ruimte, vervolgens aangeduid als gebied waarbij enkele doorzichten behouden dienden te blijven en tenslotte werd aan de zuidrand van het gebied aangegeven dat eventueel bebouwing kon worden toegevoegd met aandacht voor openheid (zie afbeeldingen 2 t/m 4).



2: Inventarisatie dorpswandeling 3 en 10 mei 2003



3: Analyse 'het ervaren van openheid vanaf een route'



4: Analyse openheid



De toe te voegen bebouwing aan de zuidzijde van de open ruimte maakte onderdeel uit van ontwikkelingslocatie 4 waarbij in een rij langs het kanaal een 7-tal woningen werden voorgesteld. Onderdeel van deze ontwikkeling was de aanleg van een halfverharde weg langs de noordelijke oever van het kanaal (zie afbeelding 5).



5: Ontwikkelingslocatie 4, 7-tal woningen langs Kanaal

#### Conclusie:

In de Belvederestudie van bureau de Loods werden in de projectlocatie twee woningen mogelijk gemaakt aan de zuidzijde langs het kanaal. Hoewel 2 woningen in het projectgebied worden voorgesteld past het initiatief niet in deze studie. Ten behoeve van de realisatie van de 5 voorgestelde woningen ten westen van de Sphagnumweg dient een volwaardige ontsluitingsweg te worden aangelegd. Voor de twee woningen ten oosten van de Sphagnumweg (en behorende tot het studiegebied) dient het bestaande onverharde pad langs de noordoever van het kanaal opgewaardeerd te worden tot ontsluitingsweg. Hoewel ruimtelijk voorstelbaar valt te bezien in hoeverre dit voorstel financieel-economisch de voorkeur geniet.

#### 3. *Beleidsvisie Woningbouwlocaties Griendtsveen, SAB, 2008*

In 2008 heeft het bureau SAB een visie opgesteld om te komen tot woningbouwlocaties voor de kern Griendtsveen. In deze visie is het gebied aan de Sphagnumweg opgenomen als Gebied Sphagnumweg – Deurneseweg. Aan de randen van het gebied wordt in deze visie een 5-tal kavels voorgesteld voor 5 vrijstaande woningen. In afwijking van de Belvederestudie worden naast de 2 kavels aan de zuidzijde 3 kavels aan de westzijde van het projectgebied toegevoegd. Dit is een trendbreuk met de Belvederestudie. Wel worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling overgenomen.



6: Studie woningbouwlocaties SAB, projectlocatie III

In de studie wordt naar analogie van de Belverderestudie (zie pag. 3) aangegeven dat de bijzondere eigenschappen van het gebied behouden dienen te blijven. Bij het toevoegen van woningbouw moeten deze eigenschappen behouden blijven. De eigenschappen zijn:

- openheid en transparantie, vanaf de weg kan door het gebied heen gekeken worden;
- de woningen liggen zichtbaar hoger dan het weiland. Deze terpachtige constructie is typerend voor het gebied en mag benadrukt worden;
- ligging van de gronden tegen de woonkern aan, hierdoor is dit gebied een soort van overgangszone. Om de kern goed te kunnen beëindigen en te beschermen van latere ongebreidelde groei is het nodig om hier een definitieve afronding te overwegen.

Conclusie:

Deze studie schept ruimere mogelijkheden voor woningbouw aan de Sphagnumweg, zowel aan de west als aan de zuidzijde van de projectlocatie worden totaal 5 woningen voorgesteld. Voor wat betreft gewenste openheid komt deze studie daaraan in mindere mate tegemoet, hoewel wordt afgezien van woningbouw op het achter gelegen open gebied en ook sprake is van het reserveren van doorzichten, zowel vanaf de west als de oostzijde.

#### *4. Advies van stedenbouwkundige R. de Wit inzake het BSDG, 2011*

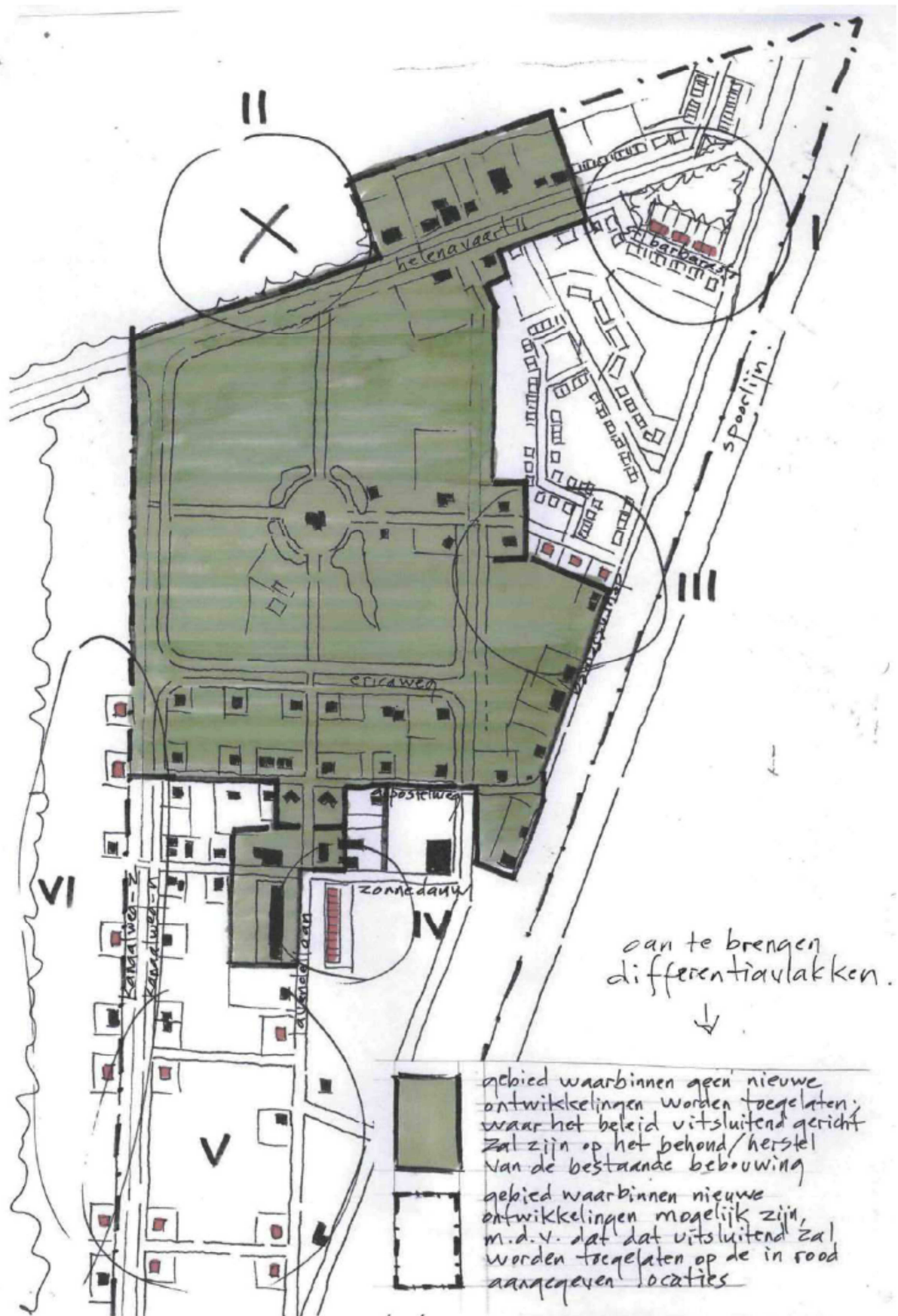
Naar aanleiding van een particulier verzoek gericht aan de gemeente Horst aan de Maas heeft dhr. R. de Wit een visie neergelegd hoe om te gaan met verschillende woningbouwlocaties in de kern van Griendtsveen. In deze visie wordt eveneens ingegaan op de wijze waarop ontwikkelingen in het gebied Sphagnumweg – Deurneseweg kunnen plaatsvinden. In afwijking van het Belvedereproject en de visie van SAB adviseert dhr. De Wit slechts een 3-tal woningen aan de westzijde van de Sphagnumweg toe te staan en geen woningen aan de zuidzijde te realiseren. Hiervoor dient immers een nieuwe ontsluitingsweg te worden aangelegd, welke slechts voor de twee hier te realiseren woningen is bedoeld. Dit is een onevenredig kostenverhogend aspect. Bovendien zijn de uitgangspunten van het Belvedereproject en de studie van SAB ook uitstekend realiseerbaar wanneer ervoor wordt gekozen aan de westzijde van de Sphagnumweg woningbouw te realiseren in plaats van aan de zuidzijde langs het kanaal.

Uitgangspunten:

- openheid en transparantie, vanaf de weg kan door het gebied heen gekeken worden;
- de woningen liggen zichtbaar hoger dan het weiland. Deze terpachtige constructie is typerend voor het gebied en mag benadrukt worden;
- ligging van de gronden tegen de woonkern aan, hierdoor is dit gebied een soort van overgangszone. Om de kern goed te kunnen beëindigen en te beschermen van latere ongebreidelde groei is het nodig om hier een definitieve afronding te overwegen.

Conclusie:

In deze studie wordt voorgesteld binnen ontwikkelingsgebied III slechts maximaal 3 woningen aan de westzijde van het plangebied langs de Sphagnumweg toe te laten en van woningbouw langs de vaart met name omwille van het sterk kostenverhogende aspect af te zien. Hiermee kan in lijn met de Belverderestudie in voldoende mate tegemoet gekomen worden aan het uitgangspunt van openheid. Het gebied achter de woningen (oostelijk) is opgenomen in de zone waar geen nieuwe ontwikkelingen worden toegelaten. Hiermee is de openheid van het achtergebied gewaarborgd.



7: Advies R. de Wit, Ontwikkelingsgebieden binnen BSDG

## **Conclusie**

In voorgaand hoofdstuk is inzicht gegeven in de verschillende beleidsstukken (1996 tot 2011) die ingaan op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de kern Griendtsveen en in het bijzonder aan de Sphagnumweg. Aanleiding voor de verschillende studies is de aanwijzing tot Beschermd Stads- en Dorpsgezicht van de kern Griendtsveen (1996), waarin ten aanzien van ontwikkelingen werd aangegeven dat deze dienen in te spelen op aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maken en daarop voortbouwen. In het bijbehorende, conserverende en geldende bestemmingsplan 'Peelkernen' zijn daarop geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt middels directe bestemmingen. De eerste aanzet tot een studie naar woningbouwmogelijkheden binnen de kern werd gegeven door de Belvederestudie (2004), die op brede steun vanuit diverse aan het dorp gelieerde organisaties kon rekenen. In deze studie werd onderbouwd op welke wijze en met in acht neming van de randvoorwaarden uit het BSDG wel degelijk woningbouw binnen de kern mogelijk kon worden gemaakt. Voor de Sphagnumweg betekende dit dat als onderdeel van een cluster van 7 woningen aan de zuidzijde 2 kavels aan het kanaal werden voorzien.

In opdracht van de gemeente is vervolgens in 2008 opnieuw een studie (SAB, 2008) uitgevoerd naar woningbouwlocaties binnen de kern. Deze studie verbreedde de mogelijkheden tot woningbouw aan de Sphagnumweg met 3 kavels aan de westzijde. Totaal werden in deze studie 5 kavels aan de Sphagnumweg voorzien, waardoor in mindere mate de lijn vanuit het BSDG werd opgezocht.

In het kader van een particulier verzoek op een andere locatie is in 2011 wederom een studie verricht naar de verschillende potentiële woningbouwlocaties binnen de kern. Op met name financieel-economische gronden is in deze studie afgezien van ontwikkeling van kavels aan de zuidzijde van de Sphagnumweg omdat hiervoor een geheel nieuwe ontsluitingsweg langs het kanaal diende te worden aangelegd. De ontwikkeling van 2 kavels aan de westzijde langs de bestaande infrastructuur van de Sphagnumweg ligt, met in acht name van de randvoorwaarden ten aanzien van openheid en het niet bebouwen van het achtergebied, in dat opzicht meer voor de hand.

## **Verkaveling**

Om de doorzichten en dus de gewenste openheid te versterken kan worden overwogen worden de kavels te versmallen, zodat ruimere doorzichten ontstaan. Wel verdient het aanbeveling kavels te creëren die passen in de landelijke omgeving van Griendtsveen. Dit wil zeggen dat de kavels niet dermate smal mogen worden dat de woningen op te krappe percelen worden gesitueerd en sprake is van een 'overspannen' situatie. Bij de beleving van de open ruimte achter de woningen en de doorzichten tussen de woningen speelt ook de overgang van rood (de woning) naar groen (de open ruimte en het doorzicht) een belangrijke rol. Om de overgang geleidelijk te laten verlopen en dus 'passend te maken in het landschap, dient de ruimte tussen zijgevel en erfgrans voldoende groot te zijn. Is de ruimte krap, bijvoorbeeld 1 tot 3 meter, dan staat de woning te dicht op de open ruimte (het doorzicht) en perkt de woning het doorzicht in. De ruimte naast de woning wordt dan vaak ook gebruikt als restruimte. Dit gebruik werkt dan vervolgens niet in het voordeel van de beleving van het doorzicht. Wanneer de ruimte naast de woning voldoende groot wordt gemaakt, is de overgang van rood naar groen geleidelijker. De grootste massa op het perceel staat dan op afstand. De grootste (vergunningplichtige) bijgebouwen kunnen vervolgens 'op afstand' worden gehouden door middel van het bouwvlak. Wel is het mogelijk vergunningvrij het een en ander in de zone tussen woning en erfgrans te bouwen. De kans bestaat echter ook dat deze zone voldoende groen wordt ingericht.





8: principeverkaveling

De breedte van het doorzicht is zodanig gekozen dat hierop geen nieuwe woningbouwkavel passend in dit landelijke gebied mogelijk is. De bestemming voor dit gebied dient dit dan ook onmogelijk te maken.

Op nevenstaande schets is hier invulling aan gegeven.

#### Advies

Hoewel qua locatie wordt afgeweken van de uitkomsten uit het Belvedereproject wordt met de realisatie van 2 extra woningen aan de westzijde van de Sphagnumweg wel tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het Belvedereproject. De gewenste openheid blijft in belangrijke mate in tact. In plaats van 2 woningen aan de zuidzijde, worden 2 woningen aan de westzijde voorgesteld. In de verkaveling is bovendien tegemoet gekomen aan de bezwaren door de kavels enkele meters te versmallen,

zodat de doorzichten tussen de woningen vergroot worden.

Zou in lijn met de Belvederestudie gekozen zijn voor woningbouw aan de zuidzijde, dan dient voor de ontsluiting te worden voorzien in een nieuwe aan te leggen ontsluitingsweg. De kosten van aanleg van deze weg drukt dan zeer zwaar op de exploitatie van deze woningen.

De ruimten tussen de woningen, de doorzichten, hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming Groen. Hiermee wordt voorkomen dat op de gronden een ontsluitingsweg wordt aangelegd danwel oneigenlijk worden gebruikt ten behoeve van de aanleg van tuinen.