

Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost

betreft de ruimtelijke en programmatische ontwikkelmogelijkheden voor particuliere initiatieven eerste fase

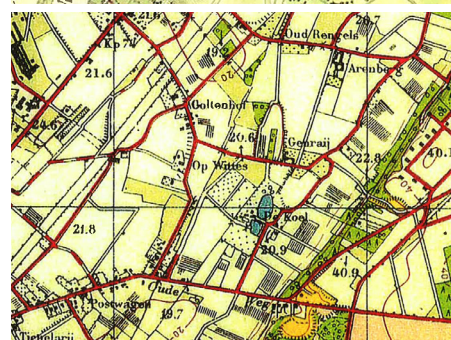
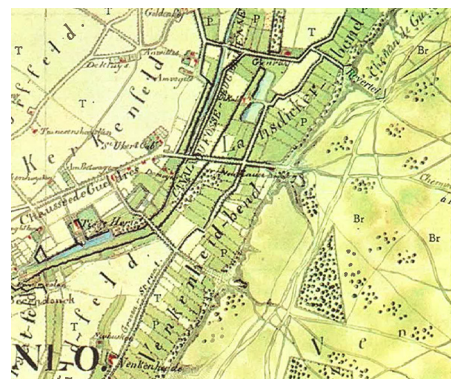
29 april 2020

Aanleiding en opgave

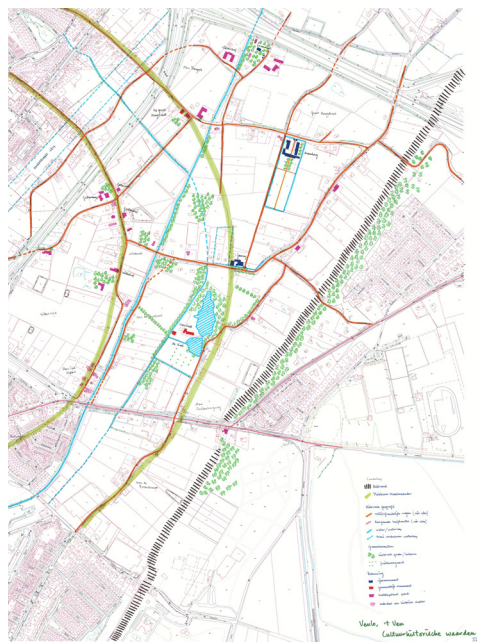
Doel van het beleidskader is herstel en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarden in 't Ven Oost. Door toevoeging van een beperkt aantal bouwkvavels op een aantal strategische locaties aan de bestaande linten wordt beoogd om het amoveren van tuinderskassen te stimuleren om openheid in het landschap en waardevolle zichtlijnen terug te krijgen. Deze notitie betreft de uitwerking van een beleidskader voor ruimtelijke en programmatische ontwikkelmogelijkheden voor maximaal 12 woningen op specifieke plekken in de bestaande lintbebouwing. Het gaat om particuliere initiatieven waarbij de gemeente een actieve en regisserende rol heeft. Het College van B&W heeft hierin zijn besluit dd. 10 juli 2018 opdracht voor gegeven.

Landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek

't Ven Oost is in aan een zijde begrensd door een 20 meter hoge beboste steilrand. Het gebied heeft van nature drassige kwelzones. De natste gebieden liggen aan de voet van de steilrand en in een laagte van een voormalige Maasgeul. In die laagten ontstonden moerasbossen, die grotendeel zijn ontgonnen tot graslanden. Tussen de drassige zones liggen zandruggen, waarop wegen met open lintbebouwing en akkers zijn gesitueerd. De verkaveling kent globaal twee patronen. Dwars op de voet van de steilrand ligt een strokenverkaveling die haaks aansluit op een landweg. De kvavels worden gescheiden door kwelsloten. Op hogere gronden ligt een overwegend onregelmatige blokverkaveling van akkers en weilanden. De wegen op de hogere delen hebben een bochtig verloop en vormen een onregelmatig netwerk. In de laagten van de oude Maasgeul en de kwelzones, zijn de wegen recht en dwars op de lengterichting van de zones aangelegd. Bij enkele landgoederen zijn als onderdeel van de architectuur enkele rechte wegen aangelegd. De huidige ontwatering van 't Ven oost is geheel door mensenhand gemaakt. Ondanks dat de meeste sloten rechtlijnig zijn, volgen ze de laagten en de glooiingen. Een uitzondering vormt de Rijnbeek die op eigenzinnige wijze in een rechte lijn het gebied doorsnijdt. Het is een deel van het onvoltooid kanaalplan 'Fossa Eugenia' uit de Spaanse tijd.



kaartbeeld d.d. rond 1900



Cultuurhistorische waarden: deze kaart toont de historische geografie zoals het verloop van een voormalige Maasmeander, de historische groenstructuur en gebouwde monumenten



Huize Lovendaal



Arenborg



Het gebied is zeer divers: een buitengebied met afwisselend weilanden, bossages, bebouwd met kassen, boerderijen, woonhuizen, sportvelden en bedrijfs-terreinen. Tussen de kassen en woningen liggen historische landgoederen c.q. buitenplaatsen en hoeves 'verstop't zoals Hoeve Genraai, buitenplaats De Koel, Arenborg (17e eeuwse boerderij) en Huize Lovendaal (landgoed). Deze (rijks) monumenten zijn grotendeels nog intact en geven waarde aan het gebied.

Opkomst glastuinbouw

Rond 1940 werd glastuinbouw met bijbehorende woningen geïntroduceerd. Vanaf de Tweede Wereldoorlog vond schaalvergroting in de glastuinbouw plaats. Gevolg was dat percelen samengevoegd werden. De bouwmassa's van de tuinderskassen veranderde het karakter van 't Ven Oost aanzienlijk. De open afwisseling van agrarisch landschap met doorzichten op de historische bebouwing en de beboste steilrand zijn schaars geworden. De beleving van de aanwezige landschappelijke waardevolle en cultuurhistorische elementen is minimaal geworden.

Huidige ontwikkeling, kansen en belemmeringen

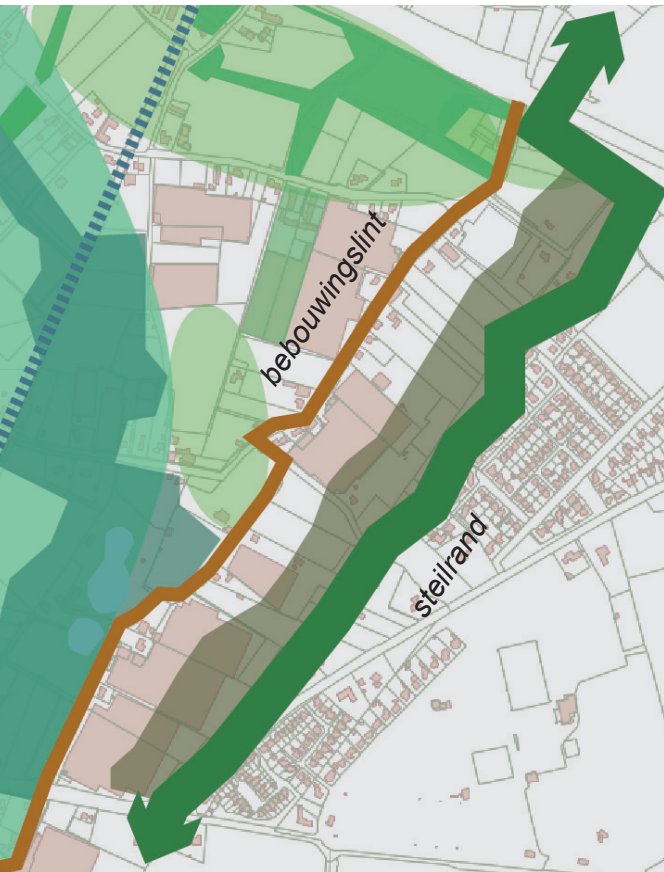
Omdat verdere schaalvergroting binnen waardevolle landschappen niet wenselijk is, zijn 'glastuinbouw-concentratiegebieden' in Venlo aangewezen. 't Ven Oost is niet aangewezen voor verdere ontwikkeling van de glastuinbouw. Dit schept een kans om op bepaalde plekken de landschappelijke waarden te herstellen. Bij eventuele bedrijfsbeëindiging, zou het namelijk wenselijk zijn om de aanwezige glasopstanden te amoveren. Vanwege de kosten van het amoveren en grondwaardevermindering gaat dit proces niet vanzelf. Om het amoveren van glasopstanden op enkele strategische plekken te stimuleren, zou onder bepaalde voorwaarden het realiseren van enkele woonkvavels een kans bieden. De gemeente beoogt voor het gebied een proces van organische gebiedsontwikkeling. Dat betekent dat de ontwikkeling geleidelijk zal gaan. Het landschap, de wens voor natuurontwikkeling en de aanwezige cultuurhistorie vormen daarbij de basis. Naast de aanwezige waterstructuur van sloten en de oude Maasmeander bestaat het gebied voor een groot deel uit agrarisch landschap en bosrijke percelen. De openheid is richtinggevend. Naast kansen voor het herstellen van landschap zijn er ook belemmeringen. Infrastructuur en verschillende bedrijven hebben een milieu-belastende invloed (zoals verkeerslawaaï) en beperken de ontwikkelruimte in het gebied.



- natuur Maasmeander
- zone voormalige loop Maasmeander
- Rijnbeek
- agrarisch open landschap
- bos
- natuurontwikkelingszone
- bos steilrand

Stedenbouwkundige plankaart voor maximaal 12 kavels

Bestaand bebouwingslint



Het (historisch gegroeide) bebouwingslint volgt de geografische ondergrond: deze ligt parallel aan de steilrand. De hoger gelegen gebieden (t.o.v. het dal bij de Maasmeander) waren/zijn aantrekkelijker en logischer om er te bouwen. Vanuit deze kwaliteit is (nieuwe) bebouwing aan het bestaande lint gelegitimeerd. Het lager gelegen gebied (Maasmeander) is aangewezen voor natuurontwikkeling op de lange termijn.

Stedenbouwkundige plankaart



Vanuit cultuurhistorisch perspectief en vanuit het oogpunt om de landschappelijke, ruimtelijke kwaliteiten te versterken, is het bestaande bebouwingslint Oude Rijnstraat - Koelderstraat aangewezen voor de ontwikkeling van nieuwe kavels met (woon) bebouwing. De kassen die in het deel van de Maasmeander liggen, zullen na sloop worden omgezet in (natuurlijke) akkerlanden of (natte) natuur.

Op de twee afbeeldingen aan de linkerkant van deze pagina is het bebouwingslint herkenbaar (historische situatie versus huidige situatie).

Op de kaart zijn de ruimte-voor-ruimte-kavels indicatief aangegeven. De ruimte-voor-ruimte kavels vallen niet onder dit beleidskader, maar de mogelijkheid blijft om deze kavels te realiseren.

-  ontwikkeling naar overwegend open landschap met agrarische of natuurfuncties
-  (beperkte) plaats voor uitgeefbare kavels voor een woonbestemming na sloop kas
-  indicatie ruimte-voor-ruimte-kavels
-  perceel met zowel ruimte-voor-ruimte-kavel als uitgeefbare kavel vallend onder dit beleidskader. Voor deze laatste zijn de voorwaarden en uitgangspunten uit deze beleidsnotitie van toepassing zoals (zoals sloop kas, open en landschappelijke inrichting perceel)
-  loop van voormalige Maasmeander: ontwikkeling natte natuur
-  vrij gekomen gronden na sloop kassen binnen Maasmeander zone: ontwikkeling natte natuur
-  geluidscontour snelweg A67
-  geluidscontour Klagenfurtlaan (verlengde N271)
-  cultuurhistorische contour Arenborg
-  vrije zone rond cultuurhistorische contour

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Verkaveling

De verkaveling van lintbebouwing wordt gekenmerkt door de verhouding tussen massa en ruimte versus doorzichten naar karakteristieke landschapselementen en cultuurhistorische kwaliteiten. Tussen de kavels liggen open, onbebouwde kavels.

Typologie bebouwing

Een landelijk woonhuis (boerderij) is het archetype dat als uitgangspunt wordt genomen. Dit betekent een relatief lage goothoogte en passende nokhoogte. Het landelijke woonhuis kent een eenvoudige geometrische vorm (geen complexe samengestelde volumes) en een duidelijk gemarkeerde entree. De aanbouwen en bijgebouwen zijn in verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Wat betreft materiaalgebruik wordt geadviseerd aan te sluiten bij de karkteristiek van de omgeving: traditionele materialen zoals baksteen, stucwerk en hout zijn beeldbepalend.

Kavel

- De breedte van een kavel ligt tussen 15 en 25 meter
- De diepte van een kavel varieert van 40 tot maximaal 50 meter
- Een kavel is gemiddeld 1000 m2 tot een maximum van 1500 m2
- Het bouwvlak per kavel is maximaal 500 m2.
- Te bebouwen oppervlak ten behoeve van het hoofdgebouw: maximaal 150 m2 in het bouwvlak
- De bebouwing aan de linten (doorgaande wegen) ligt tusen 5 en 10 meter van de openbare weg aan de linten.
- De bebouwing moet een gevarieerd beeld in samenhang opleveren.
- De inhoud van de woning mag maximaal 900 m³ bedragen
- De afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrenzen moet tenminste 3 meter bedragen
- Elke kavel heeft één bouwvlak waarop één woning is toegestaan.

Hoofdgebouw

- De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt minimaal 5 meter en maximaal 10 meter gemeten uit voorzijde perceelsgrens.
- Voorgevelbreedte: maximaal 8 meter
- Bebouwing wordt parallel aan de weg geplaatst, dat wil zeggen niet diagonaal.
- De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter.
- De woningen hebben een zelfstandig karakter en worden voorzien van een kap.
- De materialen en kleuren voor bebouwing zijn in overeenstemming met bestaan-de karakteristieke bebouwing en leveren een harmonieus beeld op.
- De bebouwing en eventuele bijgebouwen vormen een architectonische eenheid, waarbij de voorgevel van de woning dominant is in vormgeving en de-taillering. Bijgebouwen zoals schuren en garages zijn ondergeschikt in massa en vormgeving.
- Een kap is verplicht (schilddak, zadeldak, mansardekap), de nokrichting is vrij.
- Dakhelling is 30-50 graden; in geval van een mansardekap is afwijking toege-staan.

Aan- en bijgebouwen

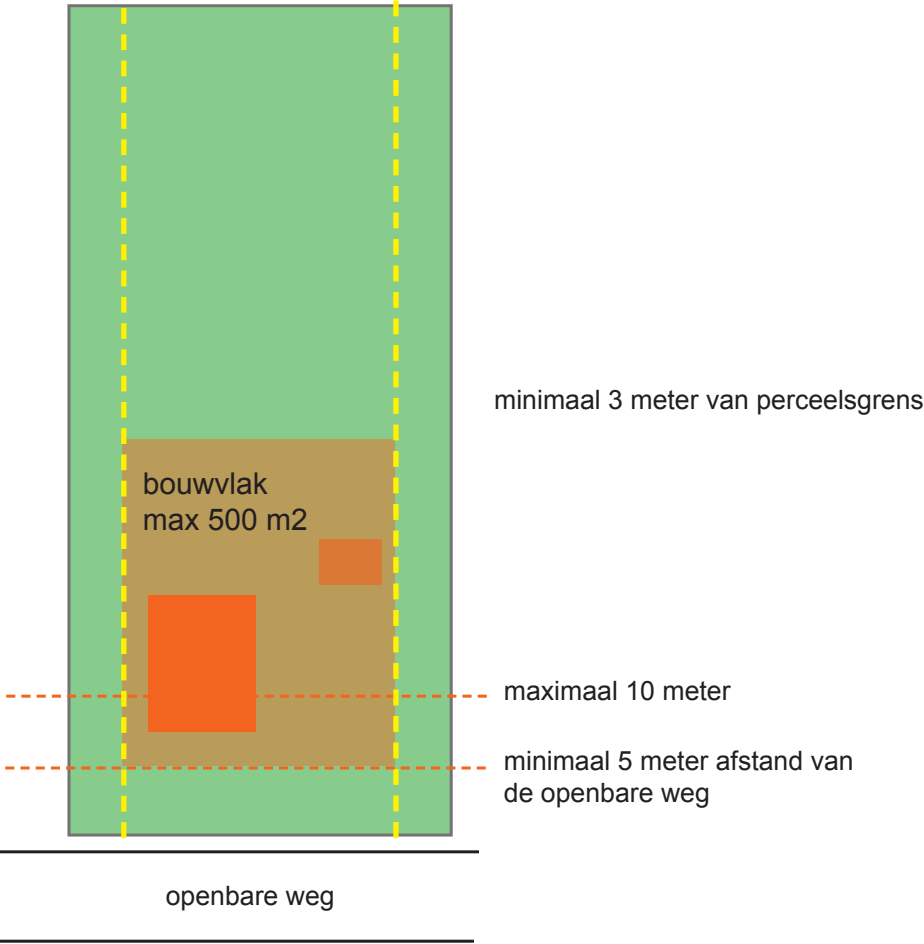
- Aan- en uitbouwen dienen minimaal 2 meter uit de voorzijde van het hoofdge-bouw te worden geplaatst.
- Bijgebouwen in het bouwvlak hoofdgebouw dienen een minimaal afstand van 3 meter uit het hoofdgebouw en eventuele aan- en uitbouwen te worden geplaatst.
- De gezamenlijk oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag 100 m2 bedragen.
- Goothoogte maximaal 3 meter
- Nokhoogte maximaal 6 meter

Andere bouwwerken

- Erfafscheidingen worden conform het landschappelijke inpassingsplan vorm gegeven en uitgevoerd: uitgangspunten zijn beschreven in deze notitie.
- Erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 meter alsmede overkappingen dienen tenminste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan - te worden gebouwd;
- In hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 meter alsmede overkappingen, aan de perceelszijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg, op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofd-gebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
- De hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen, m.u.v. vlaggenmasten (maximaal 5 meter) ; speeltoestellen (maximaal 3,5 meter) en erf- en terreinafscheidingen (maximaal 2 meter).

Cradle-to-cradle

- Aanbevelingen zijn:
- Het realiseren van voorzieningen voor duurzame energie: t.w. zonnepanelen, een warmtepomp.
 - Een maximaal daglichttoetreding en situering van woon/leefruimten op het zui-den
 - Gebruik van gezonde, niet toxische (bouw)materialen, dus niet toxisch voor mens, dier en milieu.
 - Het sluiten van waterkringloop, hergebruik van grijs water.
 - Geen verharde tuinen, maar tuinen met groen ivm klimaatadaptatie. Zo weinig - mogelijk verharde oppervlakten.
 - Aanpasbaar en demontabel bouwen, zodat materialen kunnen worden herge-bruikt in de toekomst.



Beleidskader

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunten voor een landschappelijke inpassing zijn:

- Per ontwikkellocatie of kavel wordt vooraf een kavelplan met landschappelijk inpassingsplan gemaakt.
- Het kavelplan dient rekening te houden met het herstel van openheid en doorzichten in het landschap.
- De kavels binnen een cluster liggen tegen elkaar aan.
- De kavels nabij landgoed Arenborg liggen met de achterzijde op minimaal 45 m afstand van de cultuurhistorische contour.
- Landschappelijke inpassingsplan voorziet in de omzoming van het kavel door groene erfafscheiding
- Aan een (achter)zijde, grenzend aan open landschap wordt een greppel, die dienst kan doen als waterberging, en een lage grondwal met beplanting gerealiseerd.
- De beplanting op de grondwal bestaat uit inheemse houtgewassen van bomen en struiken.
- De beplanting mag niet worden omzoomd met een hekwerk of andere opgaande erfafscheiding.
- Eventuele erfafscheidingen dienen binnen de landschappelijke inpassingszone te liggen.
- De landschappelijke inpassing dient voorafgaand aan de bouw gerealiseerd te worden.

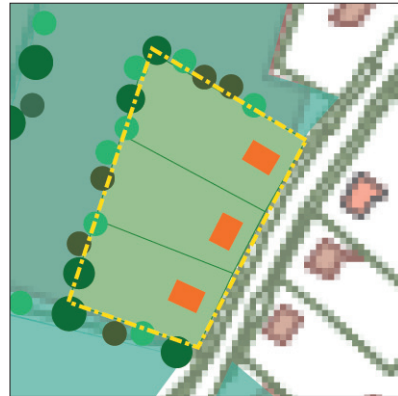
De gronden die niet verkaveld worden voor woningbouw, dienen een bestemming en inrichting te krijgen waarmee ze open worden en een landelijk karakter terug krijgen. Bijvoorbeeld bestemming natuur of een agrarische bestemming. Daar waar sprake is van een perceel met

Biodiversiteit en natuurinclusief bouwen

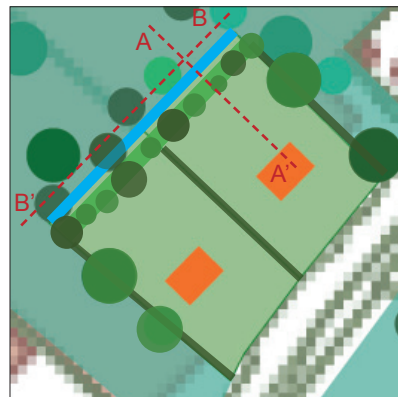
Het is van belang dat de groenvoorziening die wordt aangebracht, aantrekkelijk is voor bijen, insecten en vogels. Bij ontwerp van de bebouwing wordt voorzien in het aanbrengen van nestgelegenheden voor gebouwbewonende soorten.



Ontwikkelingsperspectief op basis van landschappelijk ingepaste kavels

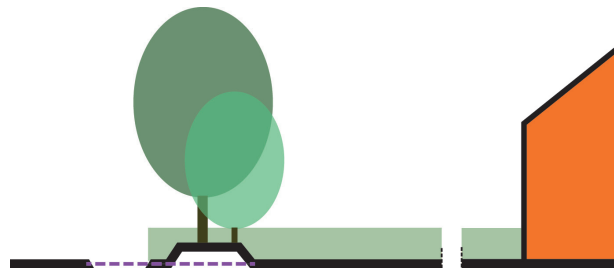


Cluster van drie kavels



Landschappelijke inpassing voor een cluster van twee kavels

De erfafscheiding op de perceelsgrens aan de achterzijde (achtergrens) wordt voorzien van greppel en grondwal. De grondwal wordt beplant met inheemse bomen en struiken. De erfafscheiding aan de zijanten (zijgrens) bestaat uit robuuste beukenhagen. Indien de zijgrens aansluit op het open natuurlijke landschap (geen woonbestemming) kan deze ook worden uitgevoerd als een achtergrens.



uitgeefbare kavel
doorsnede AA' - dwars over een kavel



doorsnede BB' - aanzicht grondwal

Referentiebeelden



Het woonhuis is het hoofdgebouw op het perceel en bestaat uit een eenvoudig geometrisch volume met (zadel)kap.