



ONTWIKKELING D'N CROUWEL - SEVENUM

STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP

Sevenum

WONINGBOUWONTWIKKELING D'N CROUWEL



Gemeente Horst aan de Maas

De Crouwel Vastgoed BV.

planning op hoofdlijnen



Wat	Wanneer
• Participatieavond 1: ophalen input omgeving	29 augustus 2023
• Participatieavond 2: presenteren concept schetsontwerp	10 oktober 2023 (uitnodiging volgt)
• Presenteren definitief schetsontwerp	Q4 2023 (uitnodiging volgt)
• Ontwerp omgevingsplan ter inzage	Q2 2024
• Omgevingsplan vastgesteld	Q4 2024
• Start bouwrijp maken	Q1 2025
• Start bouw woningen fase 1	Q2 2025
• Woningen fase 1 gereed	Q2 2026

oogst bewonersavond 29 augustus



thema verkeer

11

Veilige ontsluiting via Venloseweg, liefst aan de zuidzijde van het plangebied (bijvoorbeeld door rotonde)

8

Krouwelstraat geen ontsluitingsweg, maar bijvoorbeeld fiets- of wandelroute

5

Venloseweg 50 km/u in plaats van 80 km/u in verband met veiligheid

5

Geen ontsluiting via De Hackert/Sondert

4

De wijk verkeersluw maken, sluiproute naar Venloseweg voorkomen

3

Ontsluiting via Van Vlattenstraat

3

Koekersestraat en veenpluis geen ontsluitingswegen vanwege verkeersveiligheid voor kinderen

3

Geen ontsluiting via Van Vlattenstraat



thema verkeer

- 3 Geen ontsluiting Venloseweg, deze weg is al druk
- 3 Ontsluiting via De Sondert
- 1 Klassenweg ontlasten van verkeer
- 1 Ontsluiting via Venloseweg/koekersestraat
- 1 Goede aansluiting openbaar vervoer

thema groen en water

10

Groene karakter en structuren van het gebied behouden

7

Aandacht voor voldoende wateropvang en infiltratie; wateroverlast is al een bestaand probleem (aandachtsgebieden: Crouwel, De Hackert, De Sondert, koekersestraat, Fürstenbergstraat)

3

Oog voor bestaande ecologische waarden en biodiversiteit

3

Bomenlaan krouwelstraat is kenmerkend landschapselement

2

Geluidsoverlast door de Venloseweg beperken met een groene bufferzone

2

Toepassing van fruitbomen

2

Weide en bosschage rondom koekerstraat en veenpluis behouden

1

Waterdoorlatende materialisering

1

Geen kruidenmengsels i.v.m. onkruid



thema wonen

- 6 Oude boerderij als basis voor de vormgeving van wooneenheden
- 4 Dorps karakter behouden
- 2 Betaalbare woningen
- 2 Parkeren uit het zicht
- 1 Oude boerderij nieuwe bestemming als zorgcomplex
- 1 Gebruik natuurlijke materialen
- 1 Moderne bebouwing
- 1 Afwisselende bouwstijlen

Woningtypen:

- 4 Levensloopbestendige woningen (in een hofje)
- 3 Starterswoningen
- 2 Tiny houses
- 1 Seniorenwoningen



Levensloopbestendige woningen aan een hofje. Bron: AD

thema ruimte en historie

6

Alleen laagbouw, geen hoogbouw

6

Aansluiten op en behoud van cultuurhistorische elementen (boerderij, gehucht)

6

Groene zone rondom de krouwelstraat

2

Kijken waar Ruimte voor Ruimte mogelijk is

2

De Crouwel als "historisch centrum" van de wijk

2

Maximaal 20 woningen per hectare, niet te vol bouwen

2

Voldoende afstand tussen woningen en tankstation

2

Historische boerenerven laten terugkomen in de verkavelingsstructuur



thema ruimte en historie

- ② Koopwoningen concentreren bij bestaande bebouwing, sociale huurwoningen aan de buitenranden
- ② Alleen vrijstaande woningen grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan veenpluis, net als aan de Van Vlattenstraat
- ① Sociale huur integreren in de wijk
- ① De Sondert en De Hackert meenemen in nieuwe bestrating
- ① Aandacht voor teeltvrije zone (3-5 meter)
- ① Groene afscheiding tussen Sondert/Hackert en nieuwe bebouwing
- ① Voldoende afstand tussen bestaande- en nieuwbouw
- ① Uitzicht op groen voor bestaande bebouwing zo veel mogelijk behouden
- ① Zichtlijn richting de kerk
- ① Waardekaart als uitgangspunt
- ① Voorkomen lichtvervuiling door sensoren en een zachte lichtkleur

thema ruimte en historie

- ① Aandacht voor steunberen die in het plangebied liggen
- ① Rust in het plangebied behouden
- ① Alleen vrijstaande woningen grenzend aan krouwelstraat
- ① Monument voor Jan Cox
- ① Voldoende afvalbakken
- ① LPG tank verplaatsen
- ① Sanering grond Jan Cox
- ① Sloop oude pand krouwelstraat 4, in plaats daarvan nieuwbouw

thema recreatie

- 5 Groene wandelroute doortrekken van slooyerpedje naar krouwelstraat en andere wandelroutes
- 4 Voldoende speelvoorzieningen (voetballen)
- 2 Uitlaatmogelijkheid voor honden
- 2 Weide aan de koekersestraat/veenpluis benutten als speelweide, deze weide heeft een archeologische waarde
- 2 Ontmoetingsplek voor jong en oud (bijvoorbeeld jeu de boules)
- 1 Schapenweide behouden
- 1 Uitbreiding speeltuin aan de Van Vlattenstraat/veenpluis



benoemde projecten ter inspiratie

Aardsbroek Kronenberg



Bron: Aardsbroek



- Landelijk wonen met veel ruimte
- Stijl van een langgevelboerderij
- Mix van verschillende woningtypen

Steinhagen Sevenum



Bron: Steinhagen



- Verschillende wooneenheden ondergebracht in een boerderij
- Ontmoeting op gezamenlijk erf
- Aandacht voor historie

Belvédère

- Cultuurhistorie als basis voor landschapontwerp

uitkomsten

De uitkomsten van de bewonersavond zijn ruimtelijk verbeeld in naastgetoonde afbeelding.

Resumerend kan worden opgetekend dat volgens de aanwezigen D'n Crouwel een wijk moet zijn waarin landschappelijk wonen centraal staat. Dit ligging van het plangebied aan het buitengebied en rondom de Krouwel maakt het mogelijk om landschappelijke waarden bij elkaar te brengen. Het landschap en de verbinding tussen beide staat centraal. Waarbij langzaamverkeerverbindingen met bestaande structuren worden gehecht. Wens is om onder andere het Slooyerpedje te verbinden met de Krouwel en verder richting de bestaande dorpsrand. De Krouwel zelf is de basis van D'n Crouwel en moet behouden blijven als groen lommerrijk gehucht. Het is wenselijk de Krouwelstraat als langzaamverkeerverbinding te behouden en niet onderdeel te laten worden van een ontsluitingsweg voor D'n Crouwel. Voor de ontsluiting van het gebied wordt verwezen richting de Venloseweg via een rotonde. Inspiratie putten uit de bestaande (geomorfologie) situatie en zichtbare groene structuren zorgt volgens de aanwezigen voor de gewenste aanhechting op het bestaande landschap. Kleine groenstructuren en waterrijke verlagingen kunnen een basis vormen voor de bouwvelden. Het aanwezige reliëf en laagtes in het gebied, biedt kansen voor een unieke ruimte waar natuur, biodiversiteit en waterberging samenkomt. Tevens is het wenselijk dat deze ruimtes ook de waterproblematiek in de bestaande dorpsrand oplossen. Qua opzet van de bebouwing wordt verwezen naar een dorpse maat en schaal. Zichtlijnen richting het landschap en vice versa (o.a. de kerk) worden als belangrijke elementen omschreven. Een opzet die wat losser en royaler is aan de bestaande dorpsrand en wat compacter richting de randen.



*schetsontwerp
ruimtelijk raamwerk*

ruimtelijk wensen

- knip tussen oost en west (Sondert - D'n Crouwel);
- Krouwelstraat met bestaande bebouwing en groenstructuren blijft een wereld op zichzelf met een eigen identiteit en elementen;
- bodem en water zijn sturend;
- bestaande groenstructuren worden gesterkt;
- het gebied wordt verbonden met de omgeving door luwe verbindingen;
- het gebied kent een eigen verkeersafhandeling.



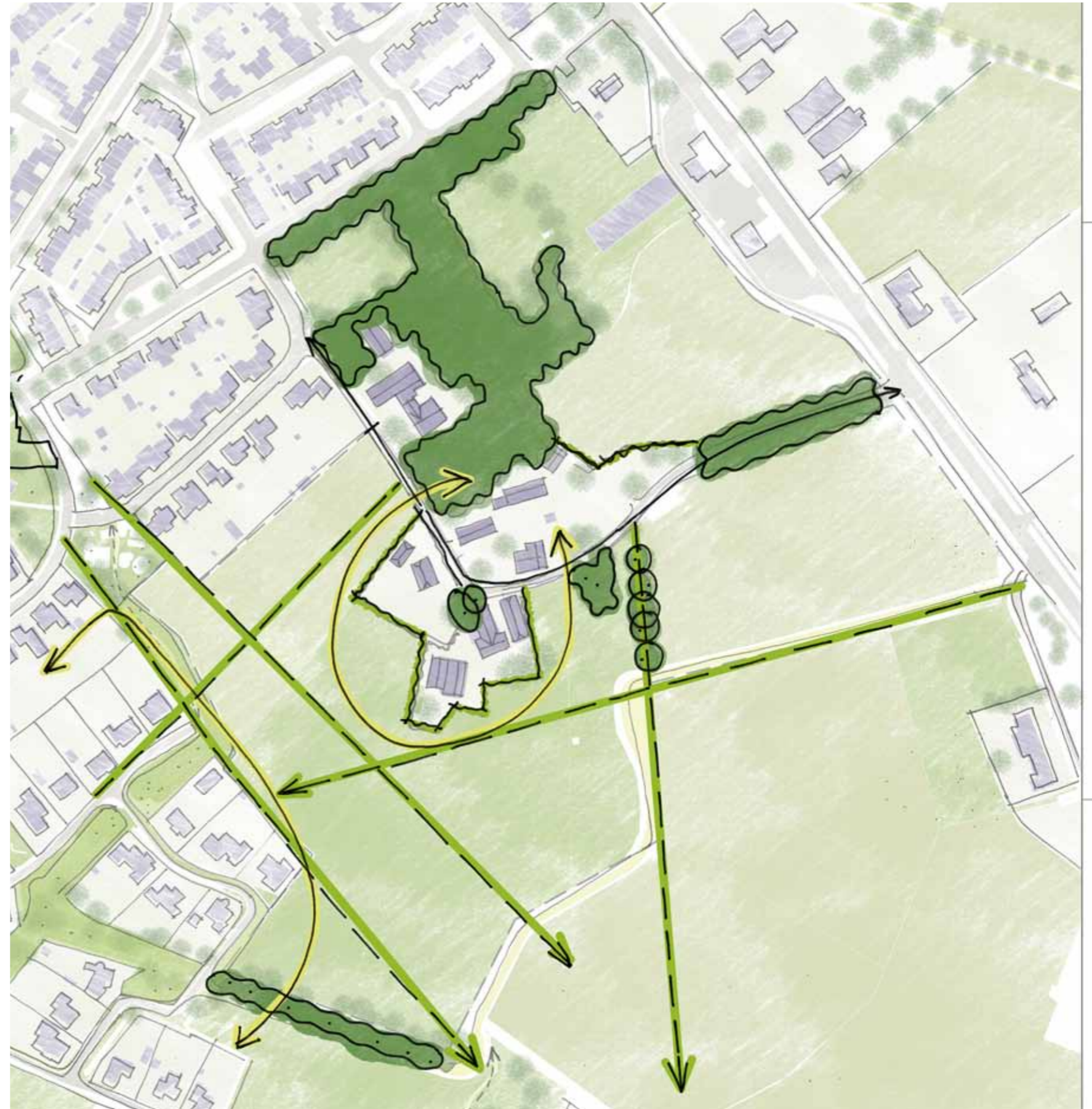
ruimtelijk aandachtspunten

- beekdalzone Groote Molenbeek sorteert voor op open ruimtes - knip tussen oost en west.

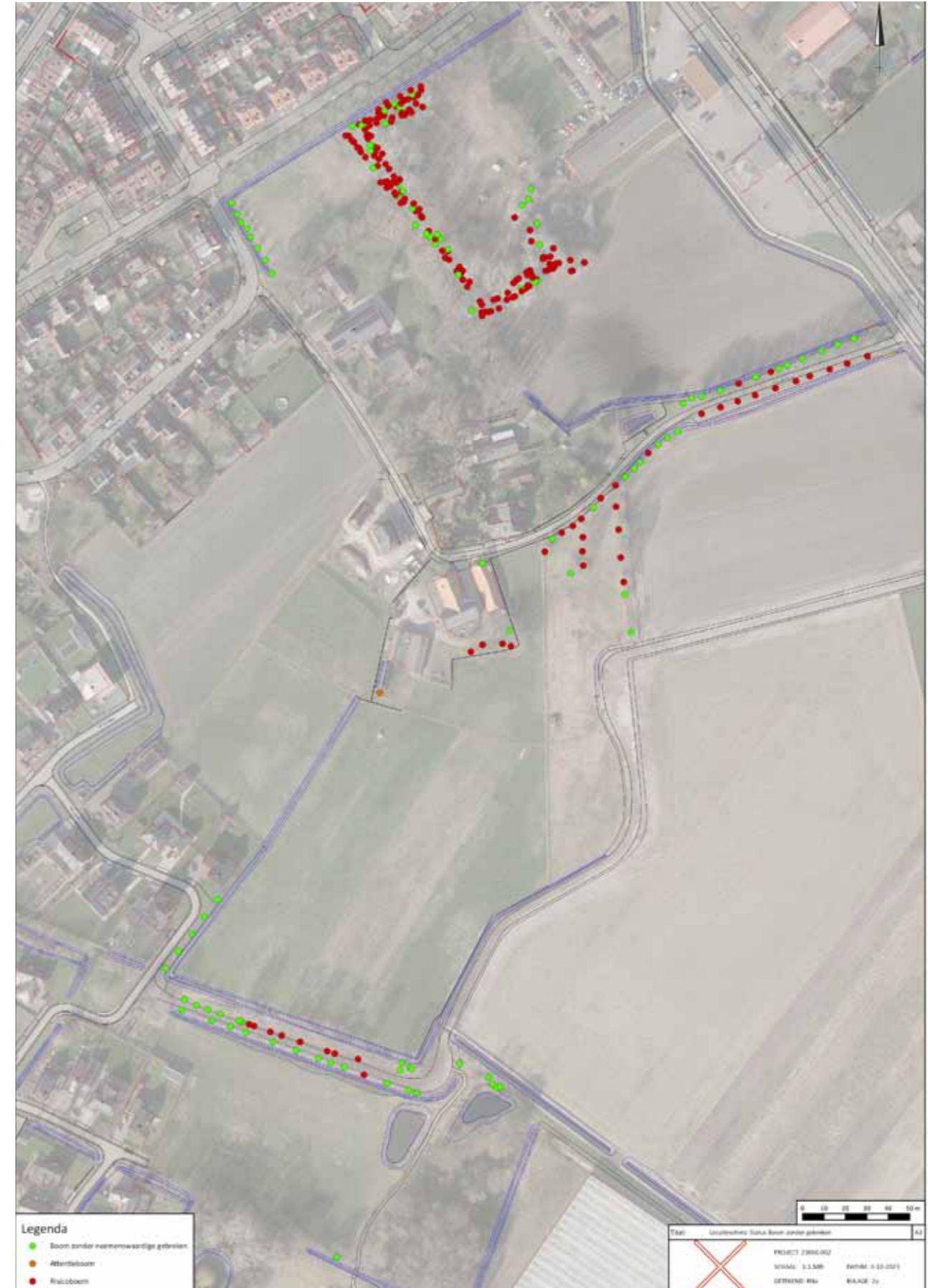


contramal

- De contramal van de dragende structuren (randen, inprikkers, groene wig(gen), eigen identiteiten) duidt de bouwvelden.

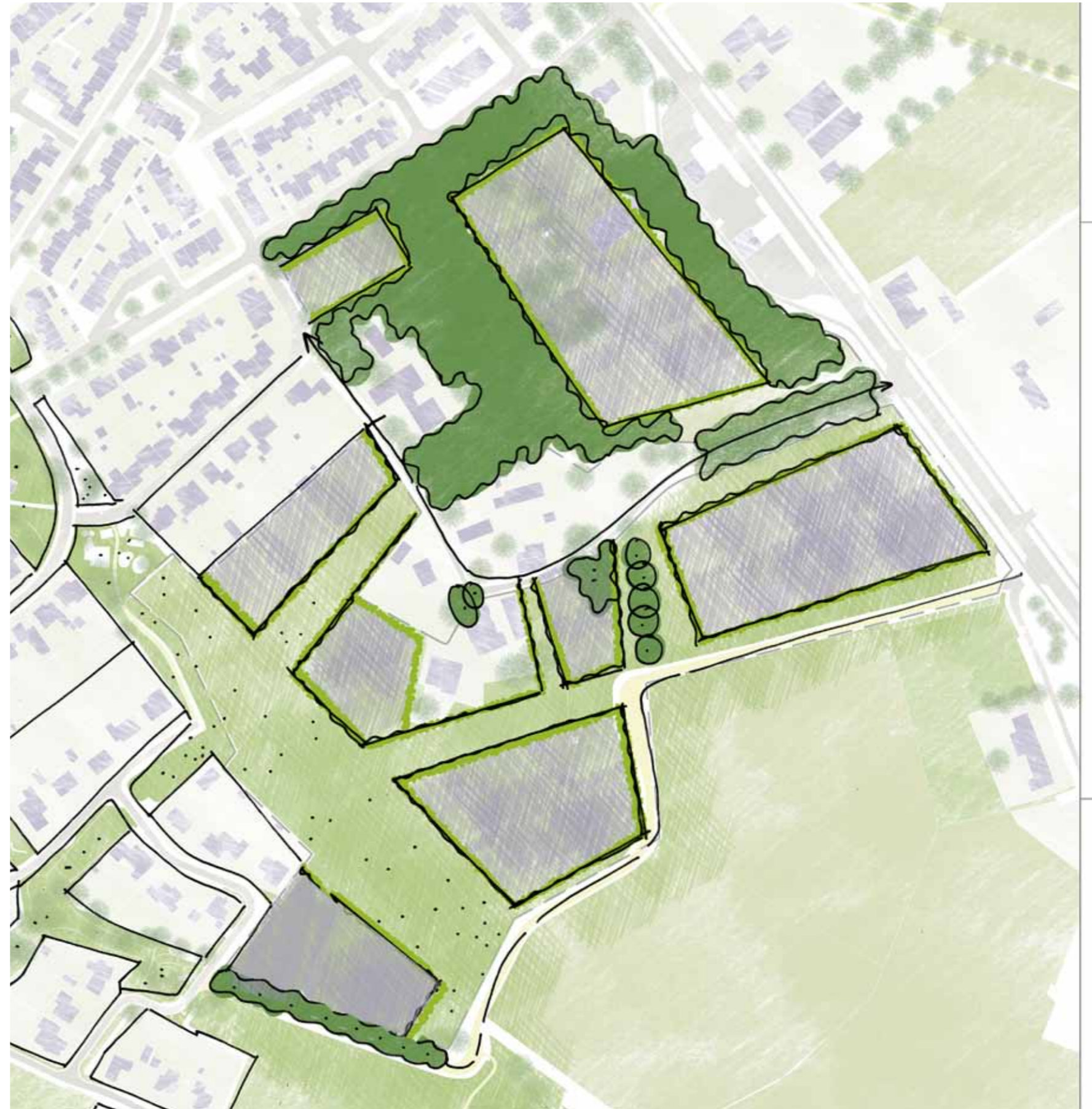


contramal - bomeninventarisatie



bouwvelden

- Randen, bosjes, lanen en velden vormen een contramal die de bouwvelden markeren.

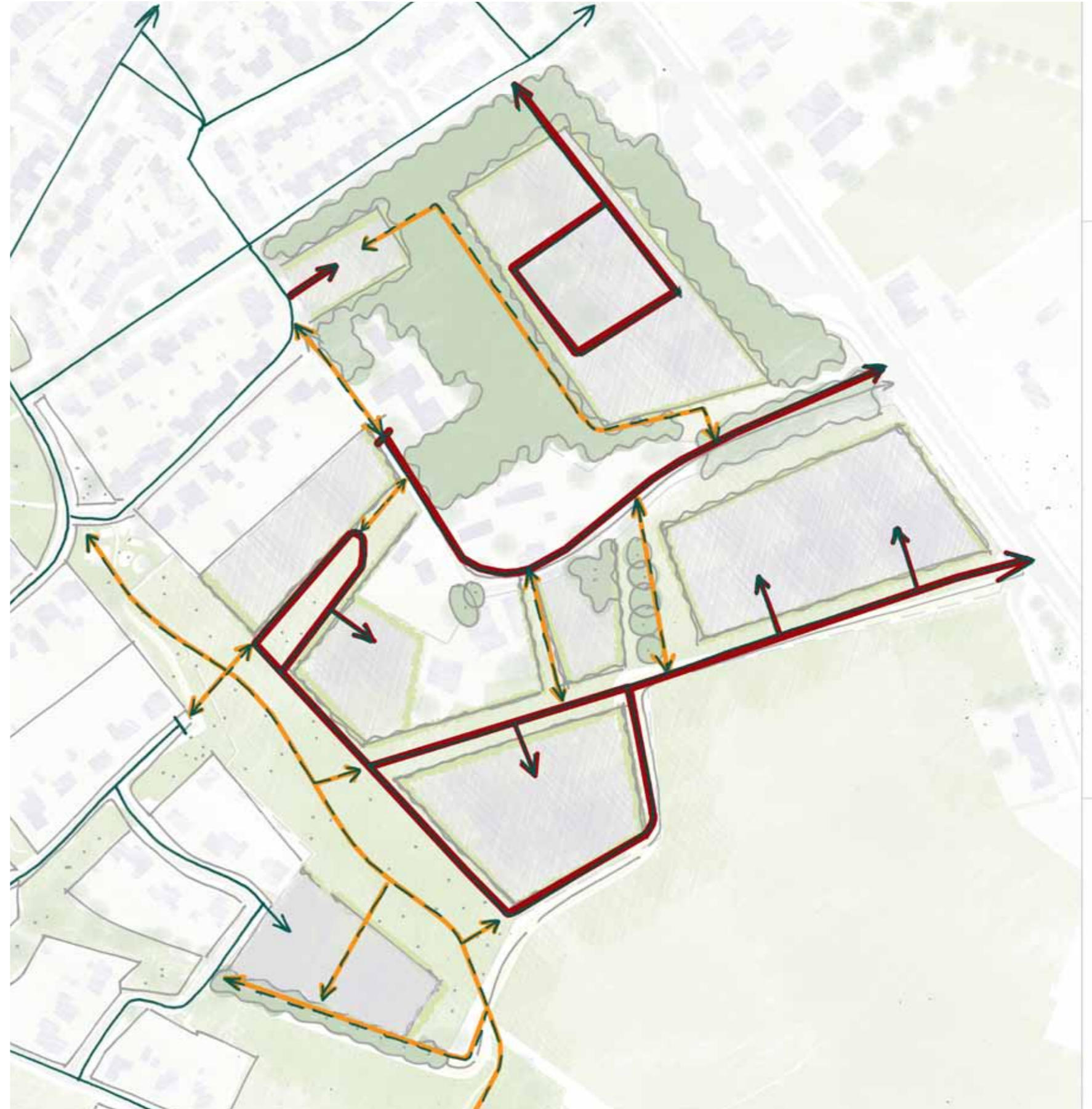


ontsluiting



bereikbaar voor nood- en hulpdiensten (breed pad met uitneembare paal)

ontsluitingsprincipe



s
c
h
e
t
s
o
n
t
w
e
r
p



s
c
h
e
t
s
o
n
t
w
e
r
p



r
a
a
m
w
e
r
k



o
n
t
s
l
u
i
t
i
n
g



r
e
c
r
e
a
t
i
e
f



raamwerk en sfeer

wonen in een bosje



wonen in een groen omzoomde kamer

twee bouwvelden zijn ingevuld met rijwoningen, allen met een eigen tuin

vrije velden hebben een landelijke karakteristiek



raamwerk en sfeer

wonen in een bosje



raamwerk en sfeer

wonen rondom de Krouwel



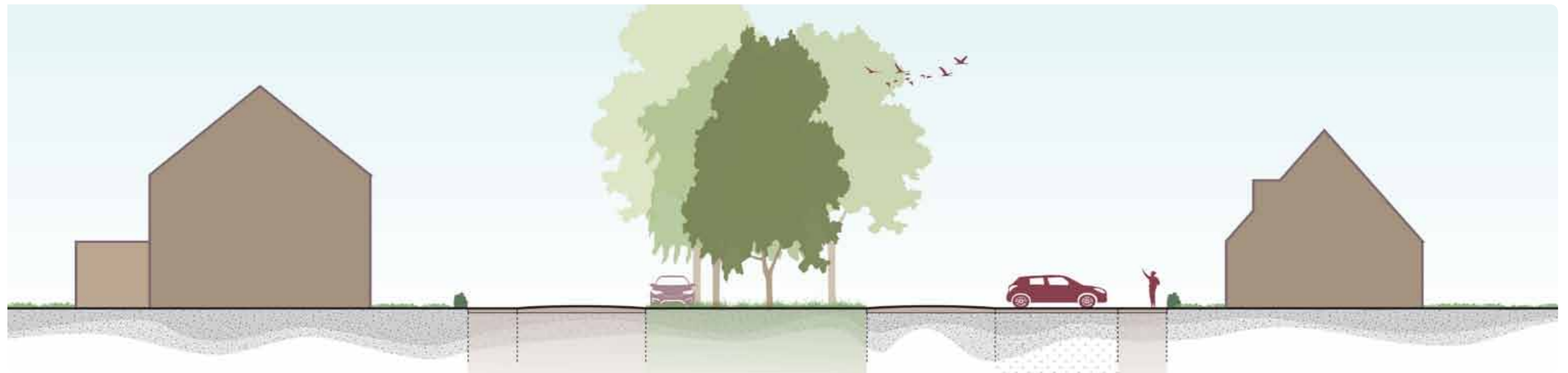
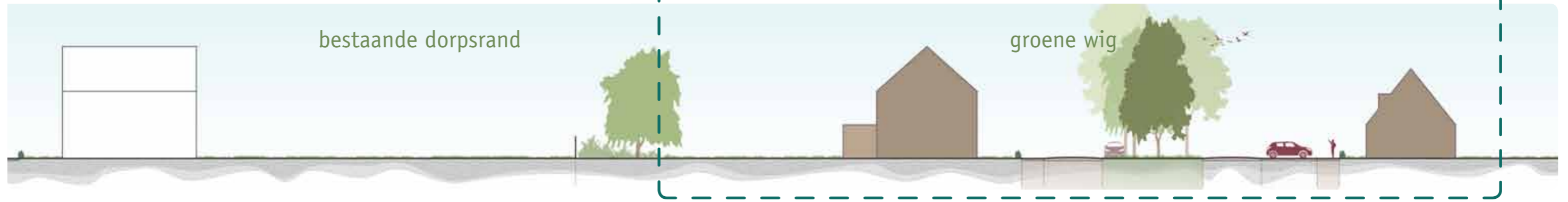
afronding de Krouwel met een losse korrel

groene inprikkers maken doorzichten richting het aangrenzende landschap



raamwerk en sfeer

wonen rondom de Krouwel



raamwerk en sfeer

wonen aan het veld



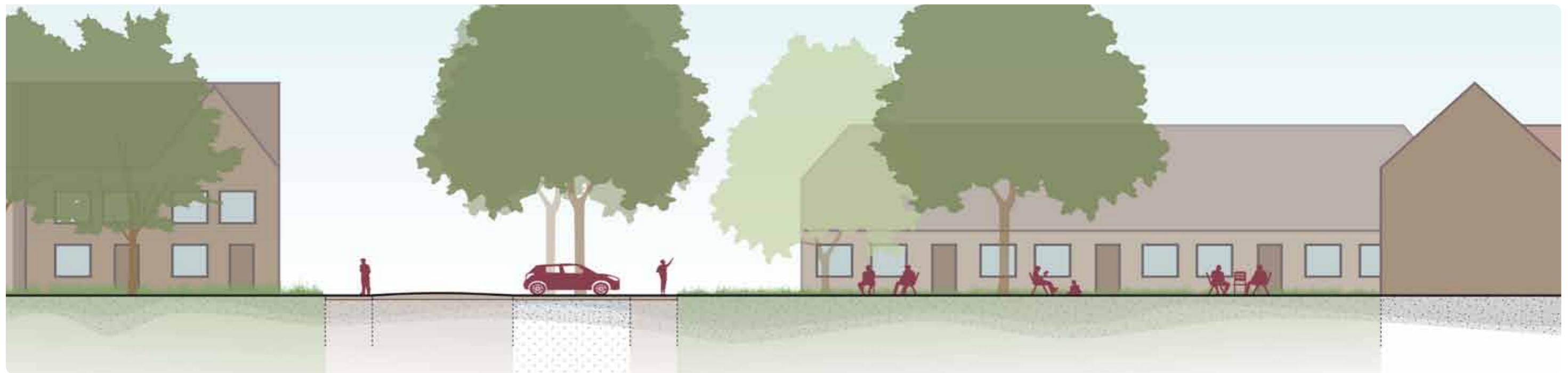
groene wig en lanen markeren de velden met korte blokjes die onderling verspringen

een collectief erf rond de Sondert af



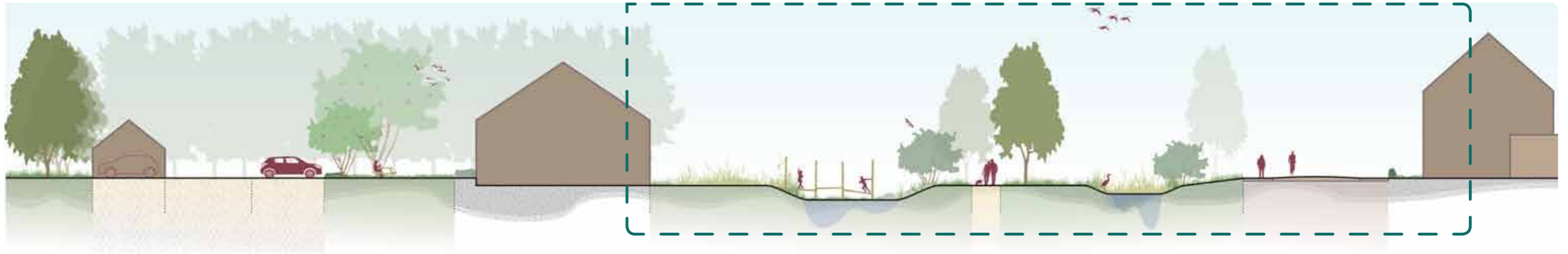
raamwerk en sfeer

wonen aan het veld



raamwerk en sfeer

wonen aan het veld









planning op hoofdlijnen



Wat	Wanneer
• Participatieavond 1: ophalen input omgeving	29 augustus 2023
• Participatieavond 2: presenteren concept schetsontwerp	10 oktober 2023 (uitnodiging volgt)
• Presenteren definitief schetsontwerp	Q4 2023 (uitnodiging volgt)
• Ontwerp omgevingsplan ter inzage	Q2 2024
• Omgevingsplan vastgesteld	Q4 2024
• Start bouwrijp maken	Q1 2025
• Start bouw woningen fase 1	Q2 2025
• Woningen fase 1 gereed	Q2 2026

