



Deel A – Ruimtelijk Casco

concept

Colofon

Structuurvisie Grubbenvorst
Horst aan de Maas

Datum:
18 september 2007

Projectgegevens:
BOE01-HOR00001-01E



Croonen Adviseurs b.v.
Hoff van Hollandlaan 7
Postbus 435
5240 AK ROSMALEN
Tel. (073) 523 39 00
Fax (073) 523 39 99
bureau@croonen.nl
www.croonen.nl



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	4
1.2	Werkwijze	5
2	Analyse	7
2.1	Ruimtelijke analyse	8
2.2	SWOT-analyse	10
2.3	Zelfbeeld	14
2.4	Regionale planontwikkelingen	16
3	Ruimtelijk Casco	21
3.1	Ontwerpuitsgangspunten	22
3.2	Ruimtelijk Casco	24



1.1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Horst aan de Maas staat aan de vooravond van grote veranderingen op het gebied van het ruimtegebruik en het ruimtelijk karakter van de regio. Gelegen in de directe nabijheid van Venlo maakt de gemeente Horst aan de Maas onderdeel uit van een regio vol dynamiek. De uitbreiding van de veiling, de komst van de Floriade in 2012, de realisatie van landbouwontwikkelingsgebieden en de uitvoering van de Maaswerken, zijn enkele voorbeelden van grote projecten die voor de komende jaren op stapel staan. Ieder project zal zijn eigen uitwerking hebben op de gebruiksmogelijkheden en het karakter van het plangebied en haar directe omgeving.

Eén van dorpen die het meest invloed gaat ondervinden van deze ontwikkelingen is Grubbenvorst. Het dorp, dat op dit moment te typeren is als een rustiek woondorp aan de Maas, ziet in haar directe omgeving ontwikkelingen op zich afkomen die zowel kansen als bedreigingen opleveren voor de unieke kwaliteiten die het dorp nu herbergt. Om er voor te zorgen dat deze kwaliteiten met alle ontwikkelingen behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden, heeft de gemeente Horst aan de Maas besloten een structuurvisie voor Grubbenvorst te laten opstellen.

Vraagstelling

De gemeente beoogt met de opstelling van een structuurvisie voor Grubbenvorst op termijn over een plan te beschikken dat inzicht biedt in de aanstaande ontwikkelingen en hun impact. De uitbreiding van veiling ZON, de realisatie van landbouwontwikkelingsgebied Witveldweg en de ontwikkeling van het Klavertje 4 project, zijn uitgangspunten voor deze visie. De wijze waarop ruimtelijk wordt omgegaan met de gevolgen echter niet. Hier gaat de structuurvisie nadrukkelijk op in. Onderliggende visie schetst een beeld van de ruimtelijke koers voor de lange en korte termijn en geeft daarmee de voorziene ontwikkelingen en plannen een goede plek.

Door de dorpsraad van Grubbenvorst is onlangs een Dorpsontwikkelingsvisie opgesteld. Dit document dient als inspiratiebron voor de structuurvisie Grubbenvorst.

Wat vorm en procedure betreft, dient de structuurvisie Grubbenvorst zoveel als mogelijk te voldoen aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de kansen te benutten die de daarin vervatte Grondexploitatiewet (GreX-wet) biedt. Hierbij gaat het voornamelijk om de verbeterde mogelijkheden om bij gebiedsontwikkelingen regie te voeren en de kosten van openbare

voorzieningen te verhalen op particuliere grondexploitanten. De structuurvisie biedt hiervoor het kader en vormt de basis voor ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen en projectplannen.

De nieuwe Wro, die voor zover nu bekend op 1 juli 2008 in werking treedt, stelt gemeenten verplicht om voor het gehele grondgebied een structuurvisie op te stellen. Het staat gemeenten daarbij vrij om deze structuurvisie uit te bouwen tot een visie die kan dienen als uitvoeringsinstrument voor de GreX-wet. De structuurvisie Grubbenvorst is wat dat betreft een pilotproject. Op basis van de ervaringen die de gemeente met deze structuurvisie op doet, zal bepaald worden hoe verder te gaan met het ontwikkelen van een structuurvisie voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

1.2 Werkwijze

De beschrijving van de werkwijze van de structuurvisie Grubbenvorst omvat een uitleg van de opzet van het plan en een toelichting van het doorlopen proces.

Qua opzet bestaat de structuurvisie Grubbenvorst uit twee delen. In **deel A**, het '**Ruimtelijk Casco**', wordt vanuit een bondige analyse een visie gegeven op het dorp en de directe omgeving.

De analyse vertelt en verbeeldt aan de ene kant de ruimtelijke structuur met haar sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. Hiermee komt naar voren waar de kracht van het dorp ligt, de zogenaamde intrinsieke kwaliteit. Aan de andere kant zet de analyse de diverse regionale planontwikkelingen op een rij en geeft het aan welke kansen en bedreigen dit oplevert voor de intrinsieke kwaliteit van Grubbenvorst en haar omgeving.

Deel A sluit af met een visie voor de lange termijn. Deze visie blijft op hoofdlijnen en legt enkel vast welke ontwikkelingsruimte er ligt voor de diverse functies. Het gaat dan meer om richtingen, beelden, kleuren en kansen, dan om concrete invullingen. Deze invullingen komen in deel B (Projectenplan) van de structuurvisie aan bod.

De analyse en globale visie vormen samen het casco voor de concrete projecten en plannen die in deel B worden benoemd of in een later stadium ontstaan. Het vervult daarmee de functie van toetsings- en inspiratiekader.

Het 'Ruimtelijk casco' beoogt een gezamenlijk product te zijn van het bestuur en de inwoners van Grubbenvorst. Daarvoor is afstemming gezocht met de dorpsraad en de door hen opgestelde Dorpsontwikkelingsvisie. Het Ruimtelijk Casco komt voor lange termijn vast te liggen en kan daarmee beschouwd worden als het statische deel van de structuurvisie. Met het vaststellen van deel A voldoet de gemeente, voor het grondgebied van Grubbenvorst, aan de vereisten van de nieuwe Wro. De opstelling van een Projectenplan (Deel B) is noodzakelijk om gebruik te kunnen maken van het instrumentarium van de Grex-wet.

Deel B bevat de uitwerking van de globale visie in de richting van projecten en plannen. Het '**Projectenplan**' geeft een beeld van de behoefte aan nieuwe ontwikkelingen en de wijze waarop deze passen in het ruimtelijk casco. Daarnaast kan het Projectenplan het deel zijn

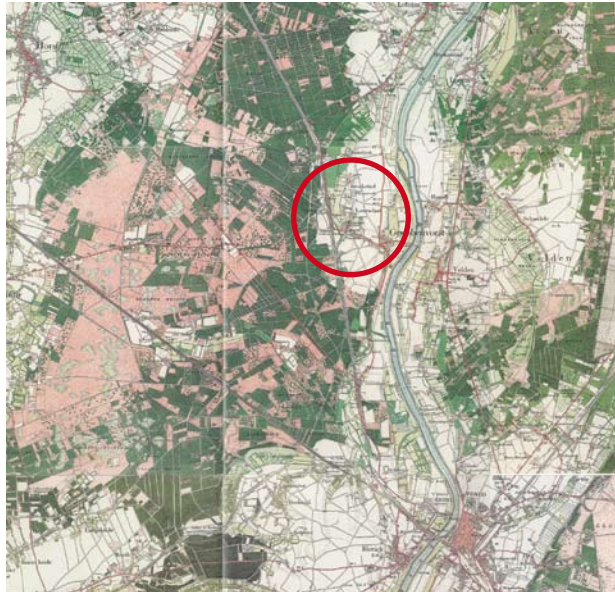
waarin de ruimtelijke samenhang tussen de plannen tot uiting komt, mede in relatie tot de fondsvorming voor ruimtelijke bijdragen en bovenwijkse voorzieningen. Dit is een van de randvoorwaarden vanuit de Grex-wet.

Een andere voorwaarde van de Grex-wet is dat voor opgenomen plannen inzicht wordt gegeven in de eisen die de gemeente stelt aan de inrichting van de openbare ruimte, de bouw van sociale woningen en vrije kavels. Ook is inzicht nodig in de financiële aspecten van de diverse planonderdelen. Dit alles vraagt een behoorlijk detailleringsniveau. Om dit mogelijk te maken focust het projectenplan zich op de plannen voor korte termijn (5 jaar) en zal deel B met regelmaat actualisering behoeven. Het Projectenplan kan dan ook beschouwd worden als het dynamische deel van de structuurvisie. Voor de eerste opzet van het Projectenplan vormt de Dorpsontwikkelingsvisie Grubbenvorst een belangrijke bron.



2 ANALYSE

2.1 Ruimtelijke analyse



Historische kaart (omstreeks 1900)

Het ruimtelijk beeld van omstreeks 1900 wordt bepaald door het Maasdal en de bos- en heidegebieden aan weerszijden. Deze ruimtelijke opbouw is in het huidige topografische kaartbeeld nog steeds herkenbaar.

De Maasvallei kenmerkt zich door een gevarieerd landschap met oude maastakken en terrassen, kleinschalige landschapselementen, akkers en weilanden, dorpjes en buurtschappen, landgoederen en kastelen en de oude provinciale weg. Door zijn verdiepte ligging in het geaccidenteerd landschap is de Maas op veel plekken beperkt zichtbaar, maar wel goed voelbaar in het landschap. Bij hoog water komen grote delen van de Maasvallei onder water te staan, kades voorkomen dat de dorpen en bebouwingsclusters onder water lopen.



Topografische kaart (omstreeks 2000)

De bosgebieden aan weerszijden van de Maas zijn gesitueerd op het hoger gelegen droge gedeelten. Op de voormalige heidegronden heeft bosbouw plaatsgevonden en zijn grotere aaneengesloten gebieden ontstaan. Ten zuiden en westen van Grubbenvorst zijn de bossen gesitueerd op de steilranden naar het Maasdal. Hierdoor ontstaan landschappelijk en ecologisch interessante overgangen.

Het gebied richting Horst is een ontginningsgebied van latere datum en wordt gekenmerkt door zijn grootschaligheid en open tot half-open karakter. Het gebied is een aaneenschakeling van moderne agrarische bedrijven (intensieve veehouderij, tuinbouw en kassen). Het meest nabij gelegen stedelijk gebied is Venlo.

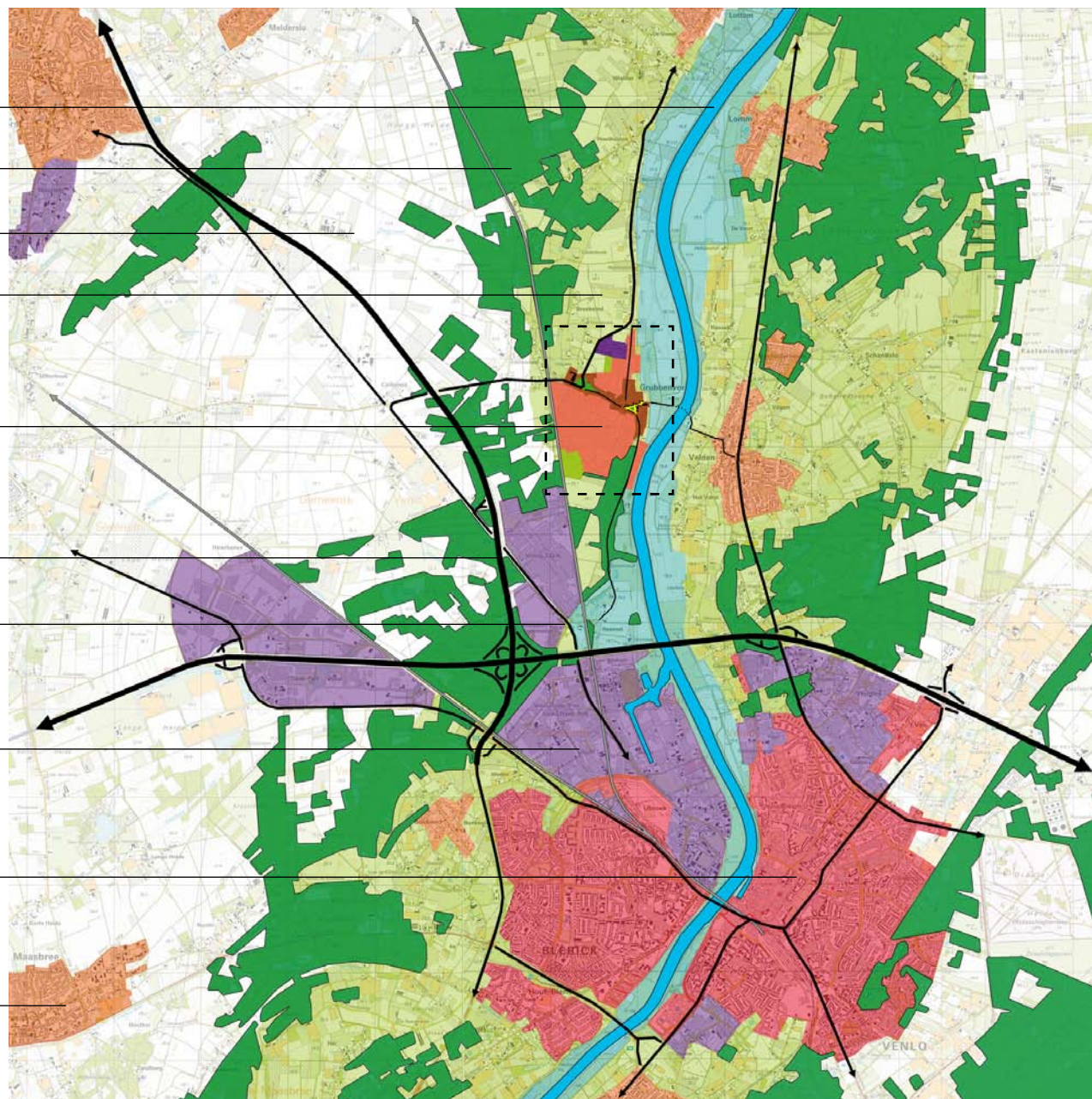


De Maas bij Venlo

Sinds 1900 is Venlo hard gegroeid. Omliggende kernen zoals Blerick en Tegelen zijn vastgegroeid aan deze stad. Ook in de richting van Grubbenvorst hebben zich de nodige ontwikkelingen voorgedaan. Door de ligging aan de A67 zijn ten westen van Venlo grote bedrijventerreinen ontstaan. Een vergelijkbare ontwikkeling tekent zich af aan de A73 met de situering van de veiling en het plan Klavertje 4. Het bos- en landbouwgebied ten zuiden van Grubbenvorst vormt een landschappelijke buffer met het stedelijk gebied van Venlo.

Ruimtelijke opbouw

- Maas en Maasvallei
- bosgebieden
- nieuw ontginningslandschap
- oud ontginningslandschap
- Grubbenvorst
- autosnelweg
- hoofdweg
- bedrijven
- stedelijk gebied Venlo
- dorpen



2.2 SWOT-analyse

Sterkten

- Dorp als geheel: Grubbenvorst is een helder afgebakende kern (randen) met een zelfstandige ruimtelijke positie in het landschap. Ondanks de situering tegen Venlo heeft het dorp zijn eigen positie weten te behouden. Het dorp is niet opgegaan in het stedelijk weefsel van Venlo.
- Dorps karakter: Door zijn situering in het landschap (korte afstand, landschapselementen in dorp), de ruimtelijke verschijningsvorm (laagbouw, groene karakter), de historie (plein, klooster, linten) en de mentaliteit (betrokkenheid bij dorp en verenigingsleven) is het dorpse karakter behouden.
- Parels: Het centrale plein, het klooster en enkele panden zijn waardevolle plekken die het beeld van het dorp sterk bepalen.
- Voorzieningenniveau: De lokale voorzieningen (winkels, horeca, sport, scholen) van het dorp zijn op peil. Met de ijssalon heeft het dorp zelfs een regionale trekker in het centrum van het dorp.
- Nabijheid Venlo en Horst: Voor de bovenlokale voorzieningen zijn de inwoners van Grubbenvorst aangewezen op Venlo en Horst welke op korte (fiets)afstand zijn gesitueerd.
- Recreatieve routes: Grubbenvorst maakt onderdeel uit van een netwerk van recreatieve routes dat de Maasdorpen ten noorden van Venlo met elkaar verbindt. Het plein in Grubbenvorst is met haar horecapunten een pleisterplaats voor recreanten en toeristen. Het pontje is een (recreatief) oversteekpunt van de Maas.
- Autobereikbaarheid: Door de op- en afrit nabij de knoop A73/A67 is de kern een goede uitvalsbasis naar de vier windrichtingen.
- Landschappelijke situering: Door de situering op de overgang van de Maasvallei naar de hoger gelegen delen bestaat het omringende landschap uit een diversiteit van ruimtelijke eenheden. Daardoor ontstaat een aantrekkelijk en gevarieerd landschap.
- Open gebied: Ten noorden van de kern is een groot, landelijk open gebied gesitueerd.
- Leefklimaat: Door het dorpse karakter, de situering in het landschap, het verkeersluwe centrum en de goede wijkstructuur, ademt het dorp een landelijke rust uit waar voldoende ruimte aanwezig is om te genieten van de aanwezige kwaliteiten.

het centrale plein van Grubbenvorst



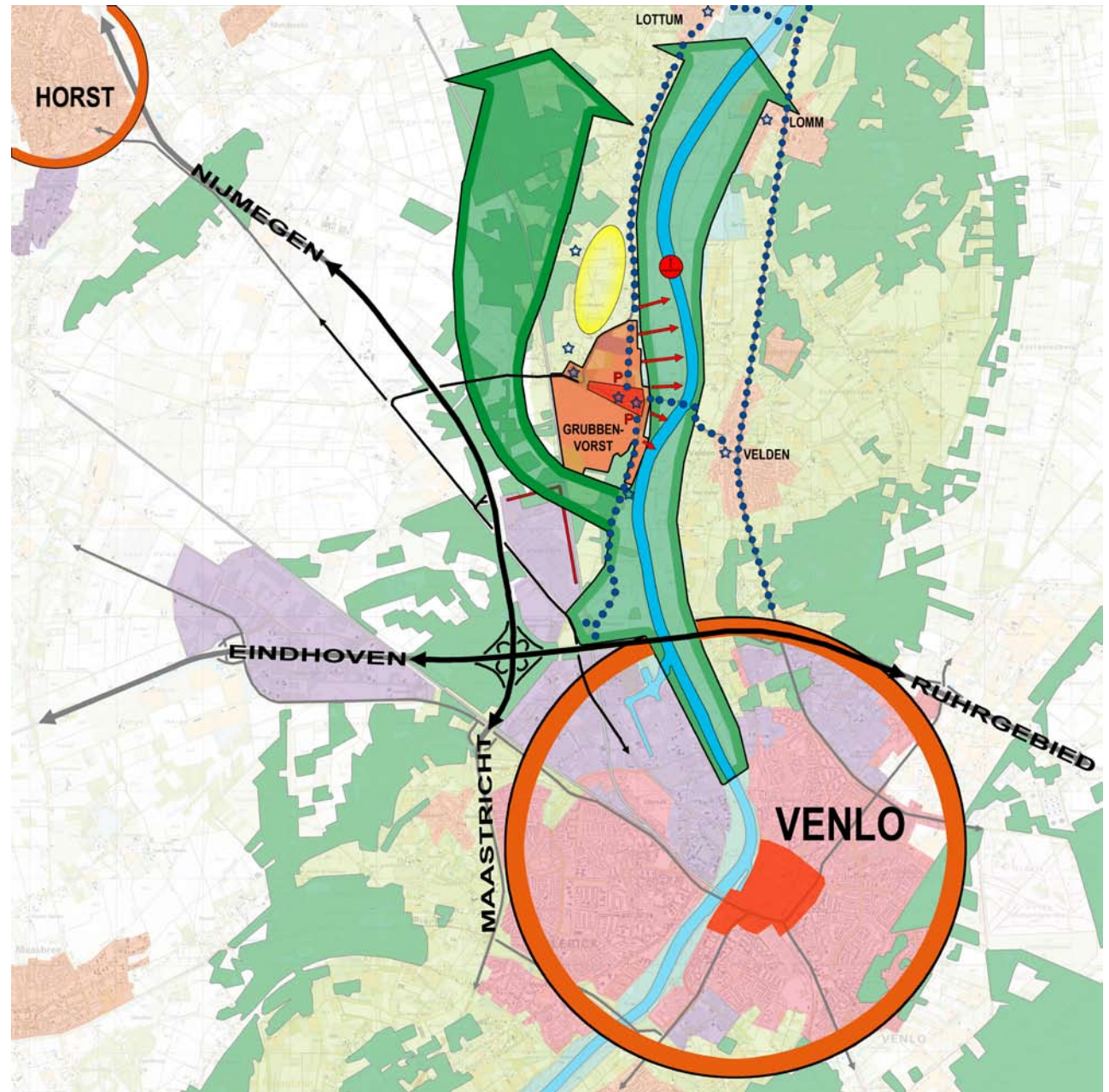
recreatieve routes



landelijke karakter



Illustratie SWOT-analyse



SWOT:

- strenghts = sterkten
- weaknesses = zwakten
- oppertunities = kansen
- threats = bedreigingen

Zwakten

- Samenhang centrumgebied: De samenhang in het centrum en met name het gebied tussen het plein en het klooster is matig door verrommelde delen, ontbreken van een eenduidige inrichting en onlogische verkeersstructuren.
- Parkeren: In het centrum is een tekort aan parkeer ruimte waardoor een parkeerdruk ontstaat op kwalitatief waardevolle ruimtes zoals het centrale plein of nabij het winkelcentrum (combinatie met markt).
- Relatie met de Maas: Ondanks zijn ligging tegen de Maas is vanuit het dorp de rivier beperkt ervaarbaar. Het dorp is met zijn rug naar de Maas gesitueerd. Ook ontbreken routesystemen voor langzaam verkeer die het dorp en de Maas met elkaar verbinden.
- Beperkte historische setting/entourage: Grubbenvorst kent geen historische kern met een sterke identiteit. Historische panden zijn beperkt aanwezig en worden niet optimaal benut in de dorpsstructuur. Historische relictten zoals de ruïne worden onvoldoende geaccentueerd.
- Beperkt aantal recreatieve trekkers: Grubbenvorst heeft weinig toeristische of recreatieve trekkers die bezoekers langer vasthouden. Het is een pleisterplaats in een toeristisch-recreatief netwerk met beperkte dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.
- Wateroverlast Maas: Bij hoog water komt de Maas tot aan het dorp, kades voorkomen dat delen van het dorp onderlopen. De wateroverlast is een regionaal probleem.

gebrek aan samenhang



Maas beperkt ervaarbaar vanuit dorp



Kansen:

- Aantrekkelijk woongebied: De landelijke omgeving, het dorpse karakter, de nabijheid van Venlo en de uitstekende bereikbaarheid zorgen ervoor dat Grubbenvorst een aantrekkelijke woonkern is om te blijven of komen wonen.
- Pleisterplaats voor recreanten: Alhoewel de kern een beperkte aantrekkingskracht heeft, is de ligging ideaal. Het is de eerste Maaskern ten noorden van Venlo (westoever) en voor velen de eerste pleisterplaats op de route. Daarnaast heeft het door zijn goede bereikbaarheid vanaf de autosnelweg potenties als startpunt voor recreatieve routes (recreatieve poort).

aantrekkelijk landschap in omgeving van de ruïne



- Beter benutten landschap: Het omliggende landschap is uniek in zijn verschijningsvorm en diversiteit en dient veel beter benut te worden. De landelijke kwaliteiten zijn een belangrijke voorwaarde voor recreatie, toerisme en wonen. Daarnaast biedt het landschap mogelijkheden voor het oplossen van regionale problemen zoals de wateroverlast (waterbergend vermogen).
- Nieuwe landschappelijke leefmilieus: Het landschap nodigt uit om op zoek te gaan naar nieuwe leefmilieus die deze kwaliteiten optimaal benutten. Kansen zijn de Maas en de overgang naar het bosgebied.

nieuwe woonbuurt



Bedreigingen

- Behoud dorpse karakter: Grubbenvorst is een aantrekkelijk woondorp. Een te grote groei van het dorp kan deze kwaliteit verloren doen gaan. Daarnaast is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen passen in de dorpse schaal.
- Sociale cohesie in dorp: Het dorp bestaat uit echte Grubbenvorstenaren en forenzen. De binding van deze laatste groep met het dorp is minder (verenigingsleven) en vaak alleen gedurende een bepaalde levensperiode (gezinnen met kinderen).
- Leefbaarheid: Door demografische (vergrijzing en bevolkingsafname) en economische processen (schaalvergroting) komen (sociale) voorzieningen in de kleine kernen steeds meer onder druk te staan, zo ook in Grubbenvorst.

meerlaagse bouw in dorpscentrum



2.3 Zelfbeeld

Historische schets

De omgeving van Grubbenvorst kent sporen van agrarische activiteit en bebouwing van duizenden jaren voor Christus. Lange tijd was dit de belangrijkste functie van het gebied. Met de bouw van het kasteel Grubben kreeg het dorp en haar landbouwgronden meer status. Grubben was de naam van het kasteel waarvan nu de ruïne van het Gebroken Slot resteert. Vorst was de naam van het dorp. Deze naam wijst op bos, in het bezit van de heer van het gebied. Aanvankelijk was hier veel bos, maar dat is grotendeels verdwenen door het ingrijpen van de mensen, die bossen gingen kappen uit behoefte aan weidegrond. Na het kappen ontstonden heidevelden.

In de loop der jaren nam de religieuze functie van Grubbenvorst toe in de vorm van de kerk en het klooster. Bij opgravingen na de verwoesting in 1944 bleek, dat deze omstreeks 1415 gebouwde kerk zeker zes voorgangers moet hebben gehad. Het klooster Bisweide is vanaf 1708 bewoond.

Na Spaanse en Franse beheersing begint in 1815 de Nederlandse tijd. In deze periode begint rondom Grubbenvorst de ontginning van de heidevelden. Deze komt goed op gang door het gebruik van kunstmest.

In de 20e eeuw zijn voor Grubbenvorst twee agrarische aspecten van groot belang, namelijk de opkomst van aspergeteelt en de vestiging van de veiling aan de Horsterweg en voorts de ontwikkeling van Grubbenvorst als forensendorp na 1960.



Grubbenvorst in regionaal verband

Het dorp Grubbenvorst maakt onderdeel uit van het stedelijke regio Venlo. Grubbenvorst en omgeving vervult in dit gebied in eerste instantie een belangrijke functie voor landbouw, natuur en landschap. Door de relatief korte afstand tot Venlo vormt Grubbenvorst daarnaast ook een rol op het gebied van wonen en recreatie. De ligging nabij het stedelijk gebied heeft er voor gezorgd dat diverse infrastructurele lijnen vlak langs Grubbenvorst lopen. Waar het vroeger dan vooral ging om de Maas als vervoersas, zijn dit nu met name de A67, de A73 en de spoorlijn Nijmegen-Venlo. De ligging aan de verbindingssassen A73 en A67 biedt Grub-

benvorst een uitstekende bereikbaarheid per auto. Deze heeft een positief effect op de aantrekkingskracht van het dorp als het gaat om recreatie, wonen en kleinschalige bedrijvigheid, maar levert tevens de nodige milieuhinder op. De schaal van de ontwikkelingen die in Grubbenvorst hebben plaatsgevonden, zijn tot dusver van dien aard en schaal geweest dat het kenmerkende landelijke karakter van Grubbenvorst nog niet is aangetast.