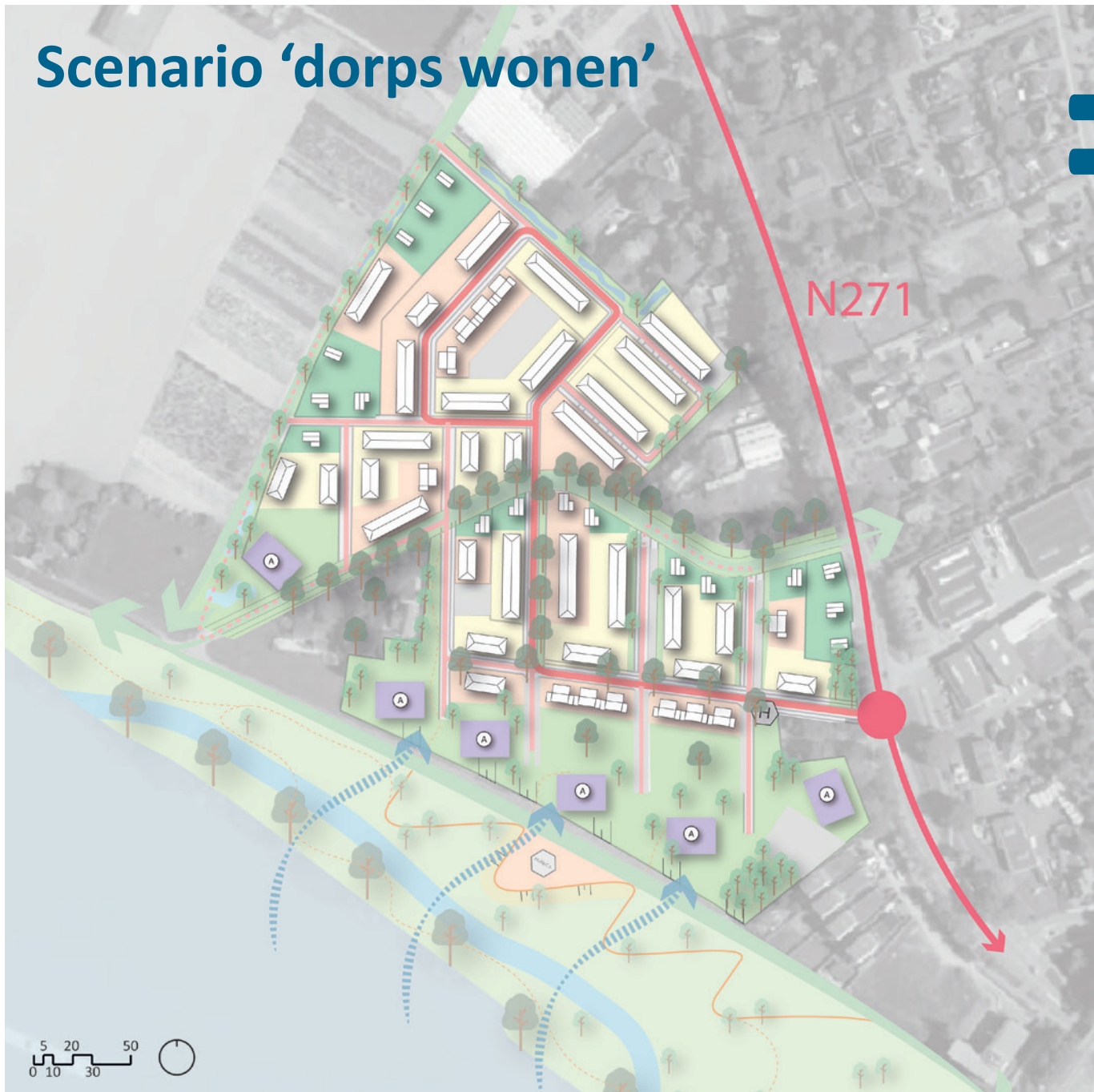




# 3. ONTWIKKELSCENARIO'S

Ruimtelijke verkenning van mogelijkheden

# Scenario 'dorps wonen'



Scenario 'Dorps wonen' - Conceptkaart



## 3.1 SCENARIO 'DORPS WONEN'

Het scenario 'Dorps wonen' biedt een rationeel verkavelingspatroon en sluit aan bij het dorpse karakter van Molenhoek. Het programma bestaat overwegend uit grondgebonden typologieën. Binnen het plan komen een drietal oriëntaties voor, namelijk; de Maas, het open landschap en de provinciale weg N271.



Scenario 'Dorps wonen' - conceptkaart - Landschap & openbare ruimte

### Programma

Het programma van scenario 'Dorps wonen' biedt een gebalanceerde mix. De verhouding m<sup>2</sup> tussen grondgebonden en appartementen bedraagt 75/25.

### Landschap & openbare ruimte

Binnen het plangebied zijn een aantal groenstructuren aanwezig. Het open landschap aan de overzijde van de Bredeweg, de Spijkerweg die als groene ader door het gebied loopt en tot slot het gebied rondom de waterkering.



Scenario 'Dorps wonen' - conceptkaart - Ontsluiting

Voor het scenario 'Dorps wonen' is er gekozen om een kwalitatief hoogwaardige invulling te geven aan de uiterwaarden. Binnen dit scenario loopt er een speelse nevengeul parallel aan de Maas, die de biodiversiteit, maar ook recreatie kan dienen. Tevens is er ruimte voor horeca langs de waterkering.

### Infrastructuur

Het binnenwijkse ontsluitingssysteem is hiërarchisch opgebouwd en werkt met verschillende profielbreedtes, afhankelijk van de verkeersintensiteit.

# Scenario 'maasblokken'



Scenario 'Maasblokken' - Conceptkaart



## 3.2 SCENARIO 'MAASBLOKKEN'

Het scenario 'Maasblokken' biedt een rationeel verkavelingspatroon zonder in te leveren op kwalitatieve openbare ruimte. Het concept benut het hoogteverschil van 3 meter vanaf de waterkering om een aflopende groenstructuur te creëren die het plangebied dooraderd. De appartementen staan gericht op de Maas en vormen een transitiegebied naar het Maaslandschap.



Scenario 'Maasblokken' - conceptkaart - Landschap & openbare ruimte

### Programma

Het programma van scenario 'Maasblokken' bestaat uit een mix van verschillende typologieën. De verhouding m<sup>2</sup> tussen grondgebonden en appartementen bedraagt 50/50.

### Landschap & openbare ruimte

Binnen het plangebied zijn een aantal significante groenstructuren aan te wijzen. Het open landschap aan de overzijde van de Bredeweg, de Spijkerweg die als groene ader door het gebied loopt en tot slot het gebied rondom de waterkering.



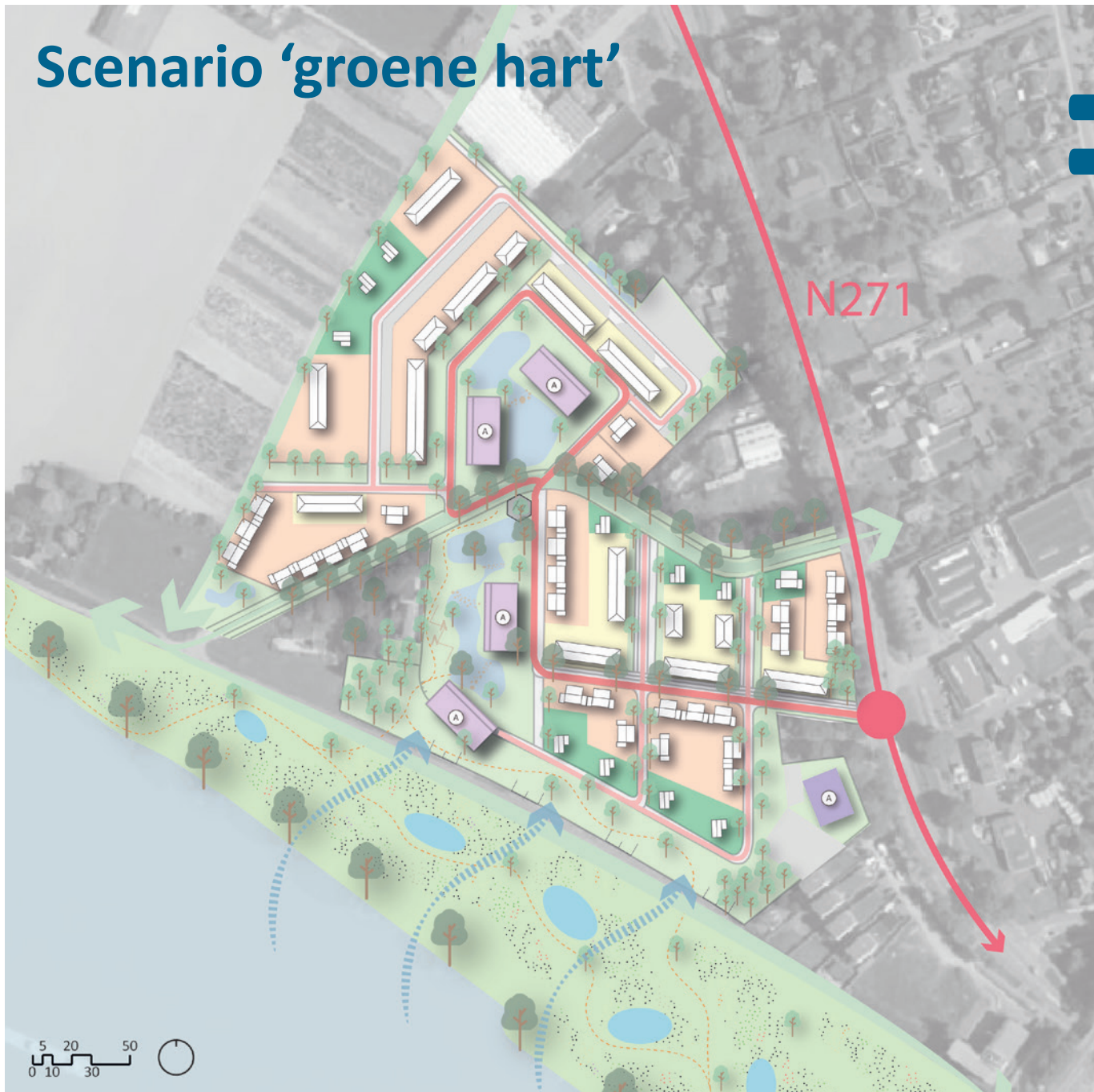
Scenario 'Maasblokken' - conceptkaart - infrastructuur

Tevens zorgen de groene vingers voor groenstructuren die het plangebied dooraderen. Voor het scenario 'Maasblokken' is er gekozen om de horeca bij de waterkering te plaatsen. Er kan onderzocht worden of dit in combinatie zou kunnen met een recreatief strand aan de Maas.

### Infrastructuur

Het binnenwijkse ontsluitingssysteem is hiërarchisch opgebouwd en werkt met verschillende profielbreedtes, afhankelijk van de verkeersintensiteit.

# Scenario 'groene hart'

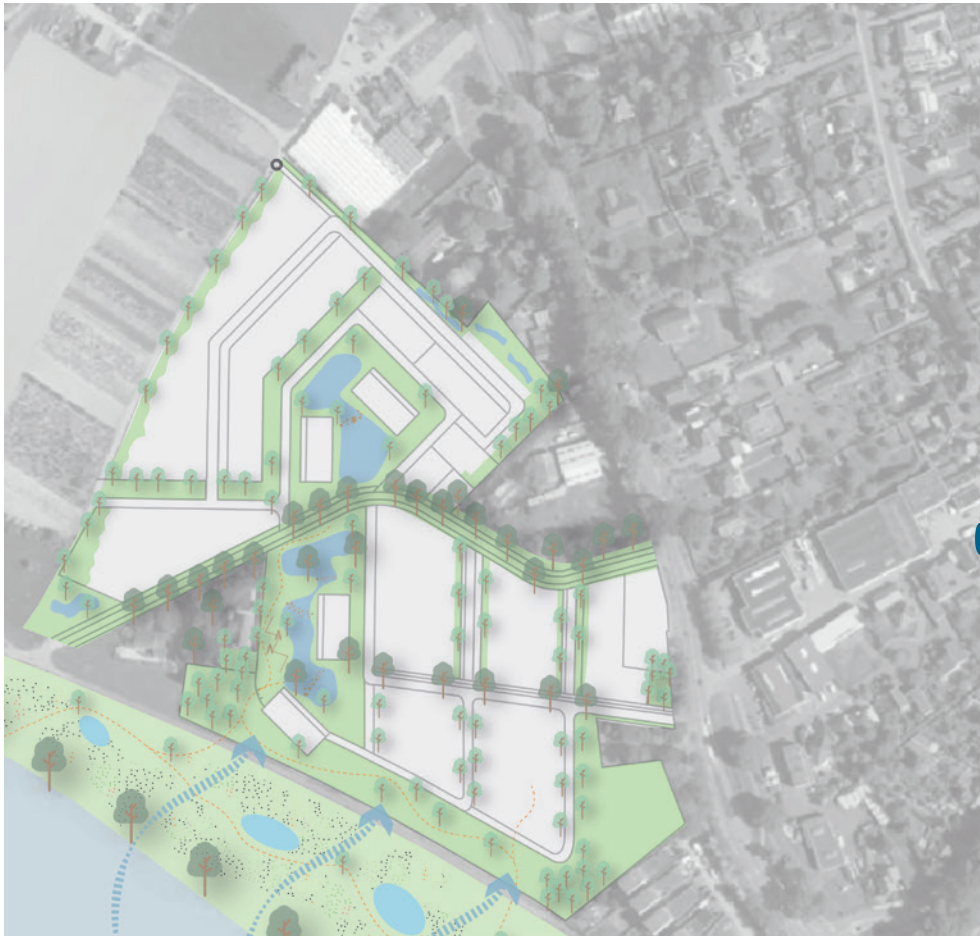


Scenario 'groene hart' - Conceptkaart



## 3.3 SCENARIO 'GROENE HART'

Het scenario 'groene hart' volgt de landschappelijke elementen binnen het plangebied. Het concept schept ruimte binnen het plan d.m.v. appartementen en vormt randen door vrijstaande typologieën. De appartementen staan als solitaire in het parklandschap en maken ruimte voor een groene verbindingzone richting de Maas.



Scenario 'groene hart' - conceptkaart - Landschap & openbare ruimte

### Programma

Het programma van scenario 'groene hart' bestaat uit een mix van verschillende typologieën. De verhouding tussen grondgebonden en appartementen bedraagt 70/30.

### Landschap & Openbare ruimte

Het scenario 'groene hart' is wonen in het groen, waarbij bouwmassa's in een parklandschap worden geplaatst. Voor het scenario 'groene hart' is er gekozen om de uiterwaarden uit te voeren in bloemrijk grasland, struiken, bomen en poelen. Het landschappelijk wonen wordt op deze wijze nogmaals onderstreept.



Scenario 'groene hart' - conceptkaart - infrastructuur

### Ontsluiting scenario

Het binnenwijkse ontsluitingssysteem is hiërarchisch opgebouwd en werkt met verschillende profielbreedtes, afhankelijk van de verkeersintensiteit.

### 3.4 OMGEVINGSDIALOOG

De ontwikkelscenario's zijn in persoonlijk gesprek toelicht bij de directe omgeving op 13, 18 en 21 oktober 2021. Er zijn gesprekken gevoerd met de bewoners van Bredeweg 6, Oosterkanaaldijk 11, Rijksweg 270, Spijkerweg 2,5 en 7 en Rijksweg 6, 6a, 16,16a, 16b en 16c. Het doel van deze gesprekken was om te achterhalen wat de positieve punten en verbeter- en aandachtspunten zijn per scenario. De verzamelde input is vervolgens gebruikt om het voorkeursscenario op te stellen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de belangrijkste input die is opgehaald bij de directe omgeving. De input van bewoners en belanghebbenden is daarbij samengevat tot de essentie.

#### Positieve punten

- Goede locatie voor de hoofdontsluiting met rotonde bij de Rijksweg.
- Laagbouw aan Bredeweg, bouw verder langzaam op laten lopen.
- Saneren van de bestaande industrie.
- Behouden van de groene structuur van de Spijkerweg.
- Doorkijken via de groene vingers het gebied in zijn een fraai element.
- Appartementen aan de Maas zijn mooi, zorg er wel voor dat het niet één dichtgebouwde wand wordt, maar behoud voldoende doorzichten.
- Appartementen als buffer aan de Rijksweg zijn een mooie invulling.
- De locatie van de patio's zijn goed gekozen in de scenario's.

#### Verbeter- en aandachtspunten

- Probeer te voorkomen dat achtertuinen direct grenzen aan bestaande achtertuinen. Bij voorkeur groenzone of weg en voortuin als buffer.
- Appartementen in het middendeel zijn niet wenselijk i.v.m. privacy.
- Liever geen appartementen direct aan de Bredeweg, maar liever aan de Rijksweg en eventueel verder aan de dijk.
- Horecapunt is onwenselijk, genereert veel extra verkeer en de dijk is al druk. Iets verder in Mook zijn al voldoende voorzieningen.
- Groenstrook voorzien rondom woningen aan de Bredeweg.
- Appartementenblok hoek Bredeweg en dijk nabij bestaande woningen is onwenselijk.
- Groen aan de randen is weliswaar mooi, maar er mist voldoende groen en ruimte voor spelen in het gebied zelf.
- Houd voldoende afstand tussen met name de appartementenblokken en bestaande woningen in het gebied.
- Houd rekening met privacy bestaande woningen
- Houd bij hoogbouw rekening met de bestaande zichtlijnen vanuit woningen; hoogbouw zo veel mogelijk aan Rijksweg waar nu bedrijven gevestigd zijn.
- Zorg voor een goede landschappelijke inpassing, met name rondom de bestaande woningen.
- Behoud zo veel mogelijk het landelijke karakter.

- Voorkom directe aansluiting op de Bredeweg. Dit is ook de ontsluiting voor bedrijfsverkeer / tractoren. Voorkom dat er verkeer ontstaat dat de weg blokkeert.
- Dijk niet geschikt voor ontsluiting / risico sluipverkeer. Suggestie: sluit bij Spijkerweg / Bredeweg richting dijk de weg af voor gemotoriseerd verkeer.
- Weer gemotoriseerd verkeer van de dijk (langzaam verkeer verbinding van maken richting Heumen).
- Er is veel kwel in het gebied, met name in het noordelijk deel (laagst gelegen deel).
- Uiterwaarden betrekken bij het plan / natuur en recreatie ontwikkeling in de uiterwaarden is positief.
- Duurzaamheidsoplossingen meenemen in de plannen.
- Oversteek bij Bredeweg / Sterreschans is de logische (langzaam verkeerroute) naar school en centrum Molenhoek. Zeer wenselijk om op deze locatie een veilige oversteek te maken.
- Bestaande fietspad langs de provinciale weg is onveilig / smal.





5

