Raadsinformatie- 4 oktober 2022
Ontwikkeling Nieuwbouwplan
Tuincentrum Gronsveld

Laudy Vastgoedontwikkeling





Een ambitieuze vastgoedontwikkelaar

- Een Limburgse vastgoedontwikkelaar, opgericht in 2020 in Sittard
- Zusterbedrijf van Laudy Bouw & Ontwikkeling
- Onderdeel van Ballast Nedam en Renaissance Construction
- Wij ontwikkelen courante, duurzame woningen en revitaliseren bestaande woonomgevingen

“Wij geloven dat wonen en werken in een gezonde leefomgeving essentieel is voor de kwaliteit van leven. Wij bouwen daarom aan een duurzaam fundament voor een gezonde toekomst van Limburg.”

Onze identiteit

Wij zetten in op

- Een blijvend gezonde, veilige en motiverende werkomgeving voor onze klanten én medewerkers
- Het bijdragen aan de best mogelijke condities voor mens, milieu en samenleving door middel van het ontwikkelen van courante, duurzame woningen en het revitaliseren van bestaande woonomgevingen

Voor een Gezonde Toekomst!



Onze meerwaarde

IJzersterke combinatie

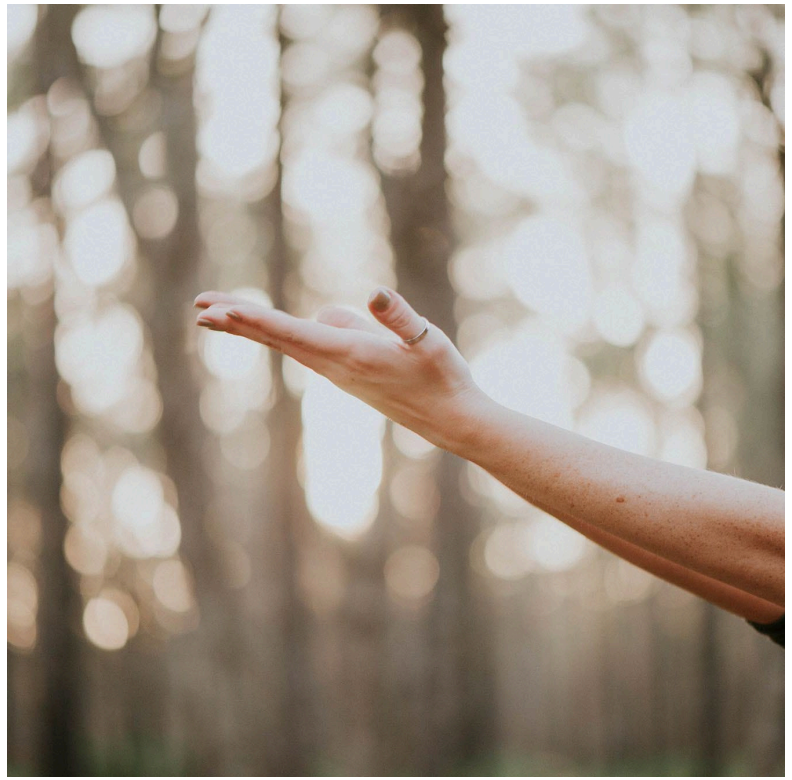
- Lokaal georiënteerd en verbonden maar met de financiële slagkracht van wereldspeler Renaissance Construction

Samen met Laudy Bouw & Ontwikkeling

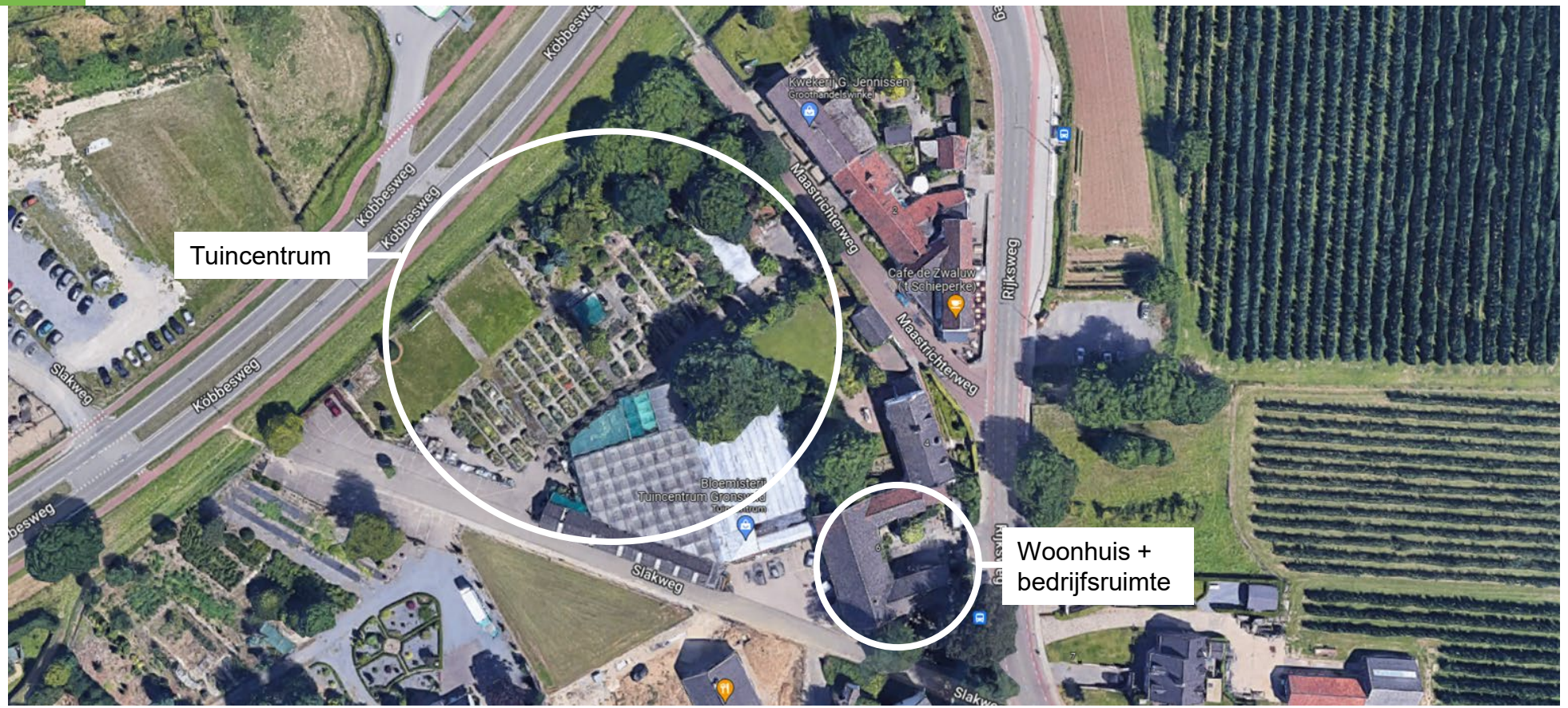
- Praktische kennis van de uitvoeringsfase binnen handbereik

Interessant voor samenwerkingen

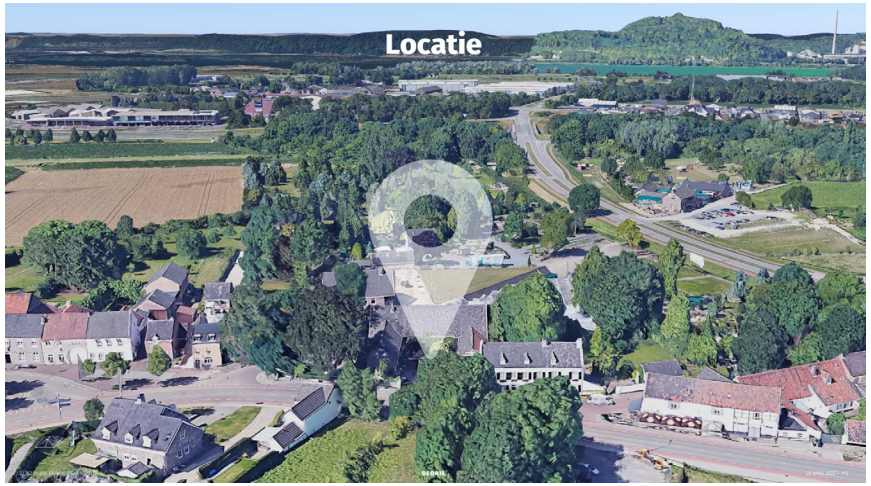
- Veel knowhow, sterke financiële basis en betrouwbaar



Tuincentrum Gronsveld



Tuincentrum Gronsveld







Locatie



Tuincentrum Gronsveld

Bedrijfsbeëindiging

- Fam. De Graaff wil in de nabije toekomst stoppen met het tuincentrum
- Gemeente, Laudy en fam. De Graaff samen opgetrokken in ontwikkelopgave en bedrijfsbeëindiging

Duurzame ontwikkeling

Ontwikkelopgave natuur inclusief

- Architectuur landschappelijke wonen
- Duurzame ontwikkeling
- Klimaat adaptief inrichting openbare ruimte



Communicatie

Betrekken buurt en informeren

- Communicatie adviseur
- Inloopmiddag buurt
- Keukentafelgesprekken direct omwonenden



Inrichting openbaar gebied

- Deskundige adviseur openbare ruimte
- Verkeersdeskundige
- Parkeerbalans
- Waterbalans

Planning

Planning

- Ontwikkeling inclusief bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning
- Uitgangspunt is bestaande procedure, in geval van invoering nieuwe Omgevingswet zal de planning mogelijk veranderen
- Verkoopwoningen pre sale en verkoop zomer 2023
- Start bouw 2024



TUINCENTRUM DE GRAAFF, GRONSVELD

STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN
PRESENTATIE RAAD | 04-10-2022

AANLEIDING

- Tuincentrum De Graaff, Gronsveld
  - Voornemen tot bedrijfsbeëindiging in nabije toekomst;

- Laudy Vastgoedontwikkeling BV.
  - Ambitie woningbouwontwikkeling op vrijkomende gronden Tuincentrum De Graaff;
  - Gemixt programma en gemixte doelgroep;

- Planlocatie
  - Begrensd door de Köbbesweg, Maastrichterweg, Rijksweg en de Slakweg;
  - Woningbouwontwikkeling binnen wat door de provincie wordt aangeduid als bebouwd gebied;

- Stedenbouwkundig verkavelingsplan en beknopt bkp (architectuur en openbare ruimte) vervaardigd;



Afbeelding 1: Indicatie plangebied Tuincentrum De Graaff, Gronsveld



STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN

A M B I T I E S

- Landschappelijk wonen;

- Aandacht voor klimaatadaptiviteit;
  - Groen;
  - Waterberging;
  - Verharding in plangebied beperken;

- Duurzaamheid centraal;



Afbeelding 2: Landschappelijke inbedding in Limburgs Landschap: behouden en versterken landschappelijke structuren



Afbeelding 3: Ruimtelijke aansluiting op context (maat en schaal, architectuur, materialisatie omgeving)



Afbeelding 4: Klimaatadaptief ontwerpen: groen en waterberging



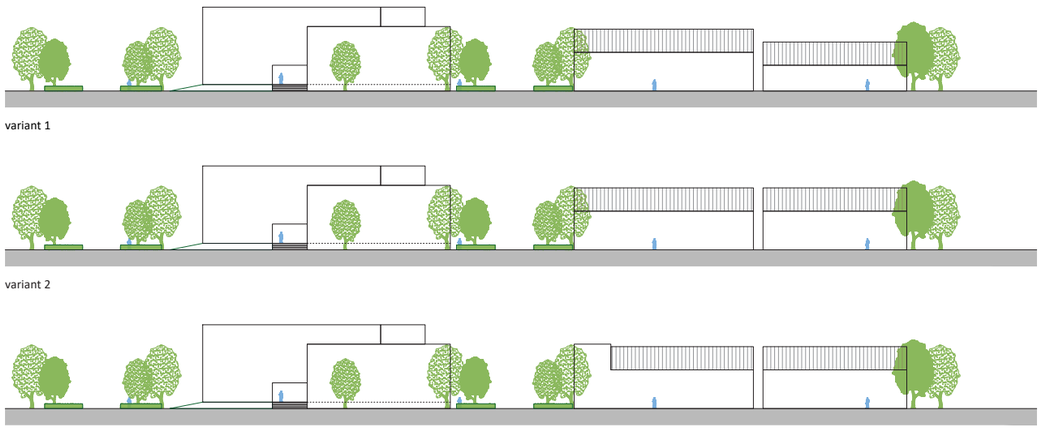
Afbeelding 5: Verharding plangebied beperken



Afbeelding 6: Behouden en inpassen bestaande Hoeve De Graaff

STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN

- Nieuwe gebiedsontsluitingsweg tussen bestaande Maastrichterweg en Slakweg als drager;
- Rug-aan-rug verkaveling ter afzoming bestaande kavels;
- Inpassing bestaande Hoeve De Graaff;
- Variatie in typologieën;
- Verschillende bouwhoogtes: 1 tot 4 lagen;





Afbeelding 7: Stedenbouwkundig verkavelingsplan gronden Tuincentrum De Graaff, Gronsveld

STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN

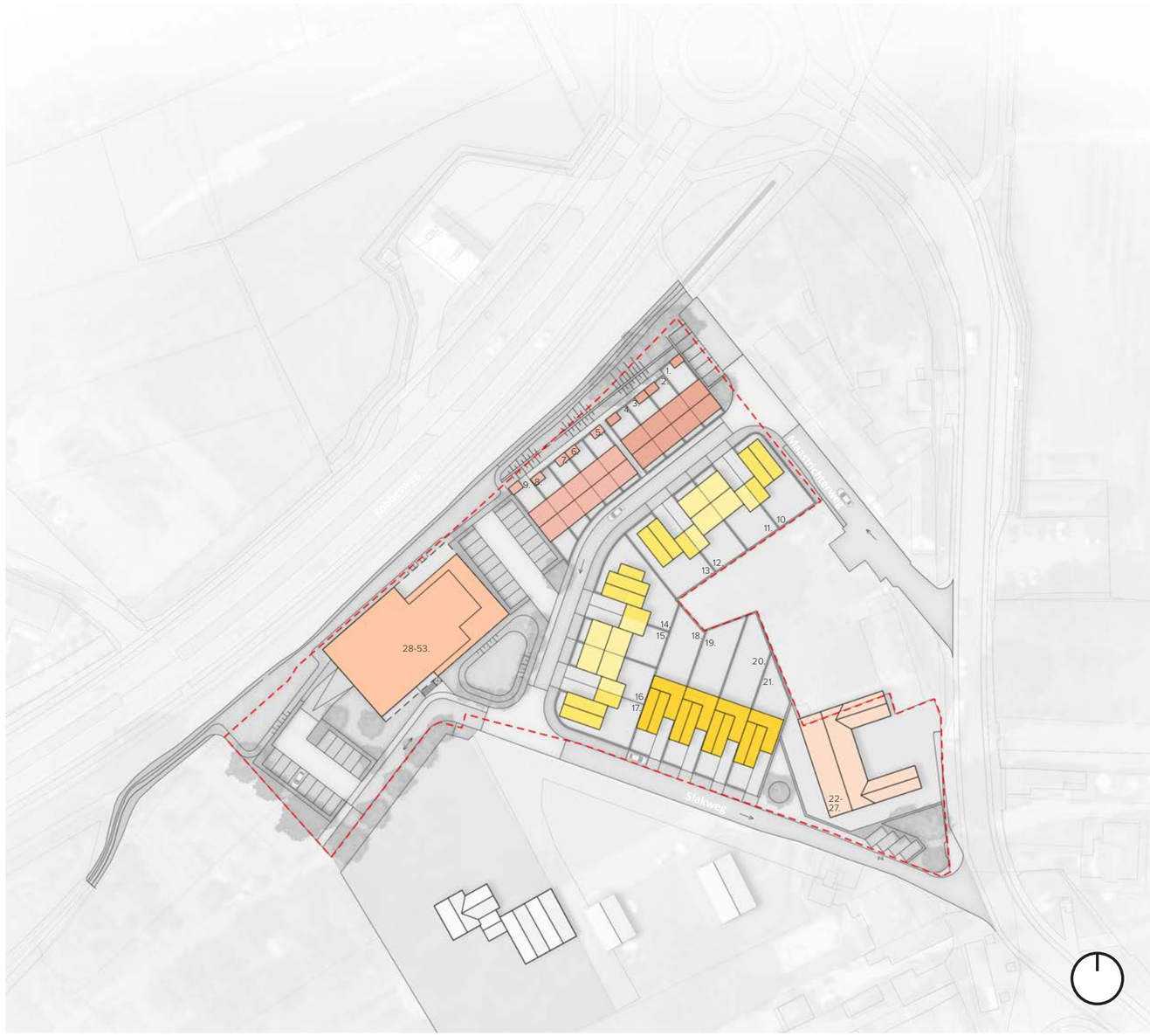
- Klimaatadaptiefontwerpen centraal;
  - Groene inbedding planontwikkeling;
  - Groene geluidswal;
  - Verharding plangebied beperkt;
  - 2 wadi’s ten gunste van waterberging;
  - Uitbreiding bestaande waterloop noordwestzijde plangebied (berging omgevingswater);



Afbeelding 8: Klimaatadaptieve planontwikkeling

STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN

- Ontwikkeling 53 woningen;
  - 4x vrijstaand-geschakelde woningen, koop, duur/vrije sector;
  - 4x twee-onder-een-kapwoningen, duur, koop;
  - 4x vrijstaand-geschakelde patio's, koop, duur/vrije sector;
  - 26x appartementen, 12x starters (60-65 m^2) + 14x middelduur (85-95 m^2);
  - 9x rijwoningen, 5x sociaal + 4x Starters koop;
  - Hoevewoningen, 6 appartementen, middelduur;



- Vrijstaand-geschakelde woningen, duur, koop
- Twee-onder-een-kapwoningen, duur, koop
- Vrijstaand-geschakelde patiowoningen, duur, koop
- Appartementen (26 appartementen, 14 app ca. 85-95 m^2 en 12 app. ca. 60-65 m^2)
- Rijwoningen sociaal
- Rijwoningen koop, starters
- Hoevewoningen/appartementen, middelduur

Afbeelding 9: Woningtypologieën en woningaantallen stedenbouwkundig verkavelingsplan Tuincentrum De Graaff, Gronsveld

STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN

- Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten (2018) als leidende parkeerkeernota
  - CROW-normen;
  - Stedelijkheidsgraag ‘niet-stedelijk’;
  - Categorie ‘rest bebouwde kom’;

- Parkeren oplosbaar op eigen terrein
  - Haaksparkeervakken/-koffers;
  - Langsparkeren;
  - Parkeren onder het appartementencomplex;



Afbeelding 10: Parkeren stedenbouwkundig verkavelingsplan Tuincentrum De Graaff, Gronsveld

STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN

- Huidige situatie: erg verhard gebied en weinig infiltratie;

- Toepassing van groen (privaat en openbaar) en wadi's draagt positief bij aan waterbergingsopgave;

- Waterberging d.m.v.:
  - Open waterberging d.m.v. oppervlaktewater (wadi's), én;
  - Infiltratiekratten (onder de haaks-parkeervakken of opritten op eigen terrein);

- Waterbergingsopgave oplosbaar op eigen terrein (optie 1: +80 m^3, optie 2: +12 m^3);

- Norm piekbui: 60 mm/2 uur;

- Kansen voor berging omgevingswater in bestaande, verbrede waterloop (ca. 180 m^3);



Afbeelding 11: Waterbalans



BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

ARCHITECTUUR OMGEVING PLANGEBIED

- Aansluiting architectuur planontwikkeling op architectuur omgeving;

- Ruimtelijke karakteristieken kenmerkend voor Gronsveld
  - Hoevewoningen;
  - Rode of witgeschilderde baksteen;
  - Natuursteen;
  - Rode of antraciete keramische dakpannen;
  - Houten elementen, o.a. luiken en schuurdeuren;
  - Ronde gemetselde bogen schuurdeuren;
  - Schuurwoningen;



Afbeelding 12: Ruimtelijke karakteristieken architectuur omgeving planlocatie

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

- Eenduidige architectuur nieuwbouwontwikkeling: vormentaal en materialisatie;
- Één herkenbare architectuur;
- Onderscheid materiaalkleur woningen Slakweg (roodbruin metselwerk) en woningen en appartementencomplex aan de nieuwe woonstraat (licht metselwerk);



Afbeelding 13: Beeldkwaliteitsgebieden architectuur

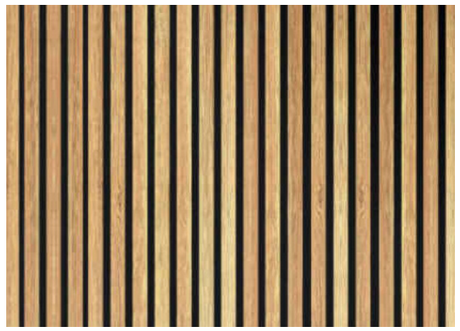
BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

- Inpassen bestaande Hoeve De Graaff
  - Behouden ruimtelijke karaktistieken;
  - Duidelijk onderscheid historische en nieuwe delen;

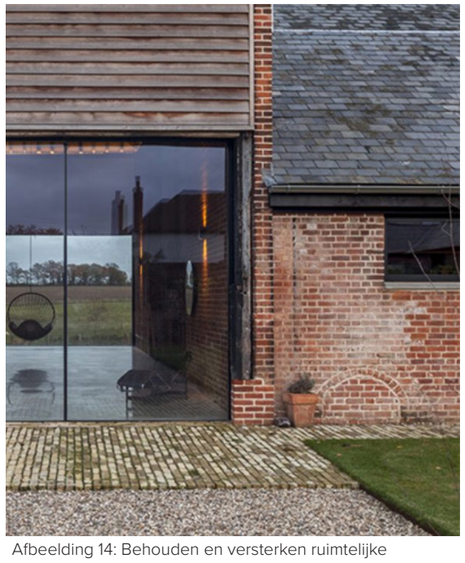
- Eigentijdse architectuur
  - Sterke compositie gevels;
  - Strakke gedetailleerdheid;
  - Roodbruin of licht metselwerk;
  - Houten elementen als verbindende factor;
  - Keramische, antraciete dakpannen;











Afbeelding 14: Behouden en versterken ruimtelijke karaktistieken Hoeve De Graaff



Afbeelding 15: Appartementengebouw, gelaagde opbouw



Afbeelding 16: Woningen Slakweg, rood-bruin metselwerk, eigentijdse architectuur



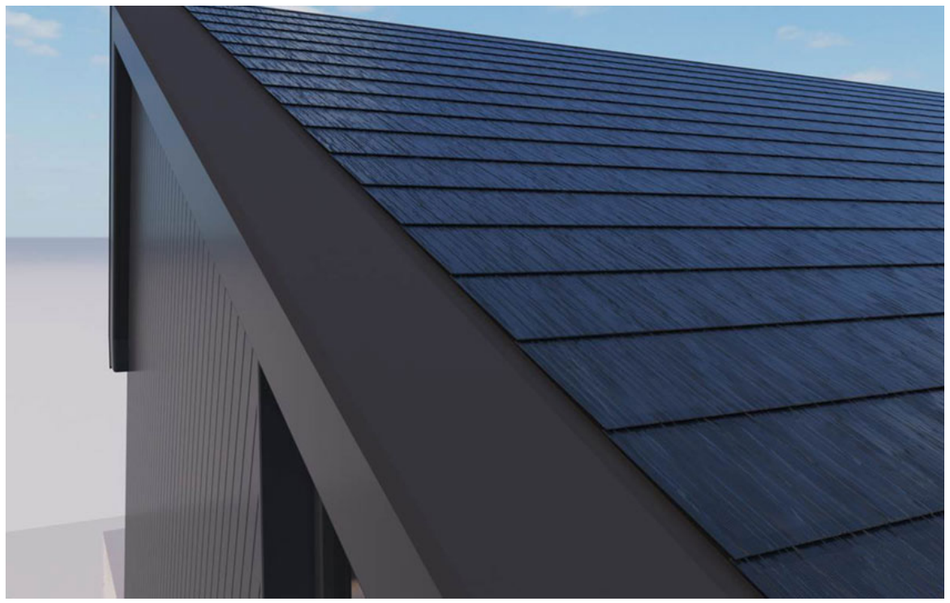
Afbeelding 17: Woningen woonstraat, licht metselwerk, eigentijdse architectuur



Afbeelding 18: Rijwoningen woonstraat, licht metselwerk, eigentijdse architectuur

DUURZAAMHEID ARCHITECTUUR

- Natuurinclusief bouwen;
- Duurzaamheid;
- O.a. door toepassing zonnepanelen in dakvlakken, warmtepompen, etc.;



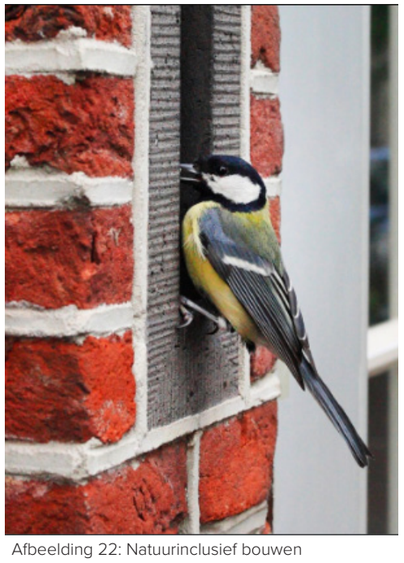
Afbeelding 19: Zonnepanelen geïntegreerd in dakvlakken



Afbeelding 20: Toepassing groene daken (sedum);



Afbeelding 21: Toepassing warmtepompen



Afbeelding 22: Natuurinclusief bouwen



BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

- Groen;
  - Gras;
  - Hagen;
  - Struiken;
  - Groene daken (sedum);
- Groene erfafscheidingen;
- Open waterberging d.m.v. wadi’s;
- Spelelementen in het groen;
- Verharding:
  - Half-open verharding parkeren, grasbetontegels;
  - Rood-bruin gebakken klinkers, keperverband;
  - Smaller straatprofiel i.v.m. beperken verharding;



Afbeelding 23: Beeldkwaliteit openbare ruimte planlocatie

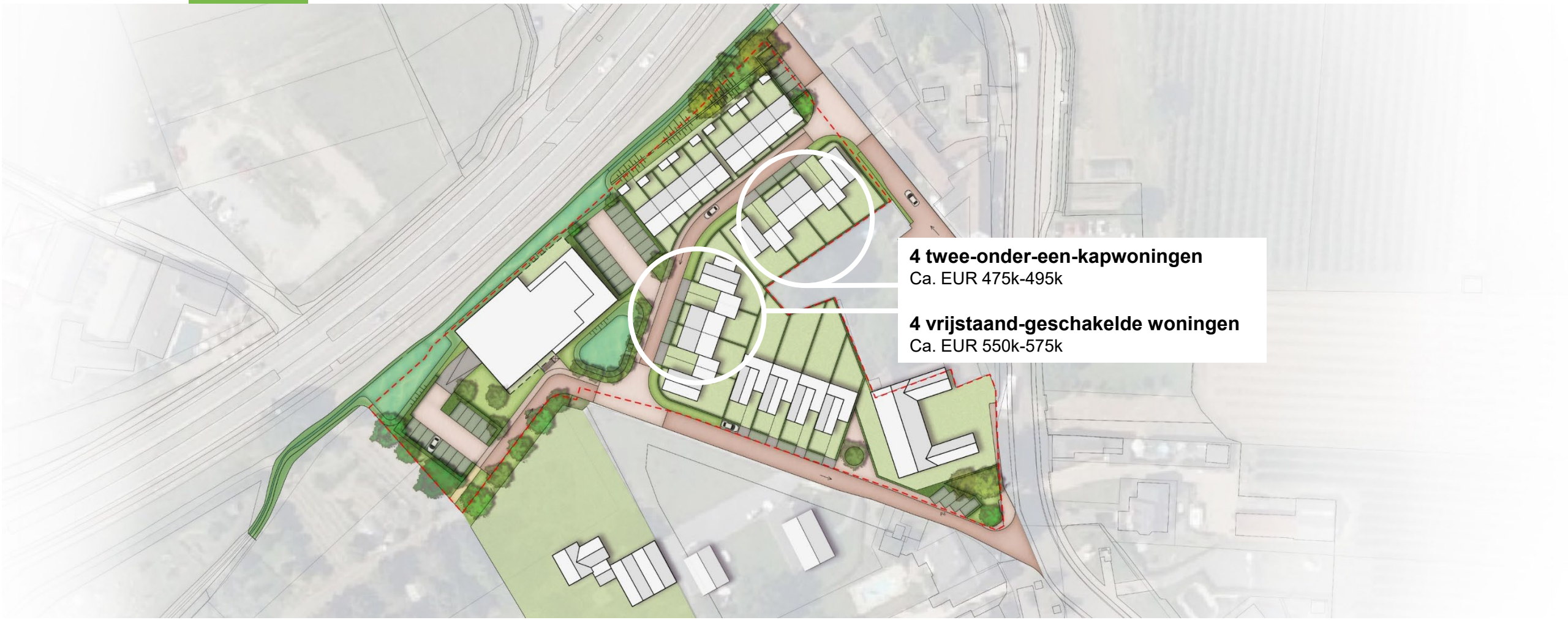
Woonprogramma en indicatieve verkoopprijzen



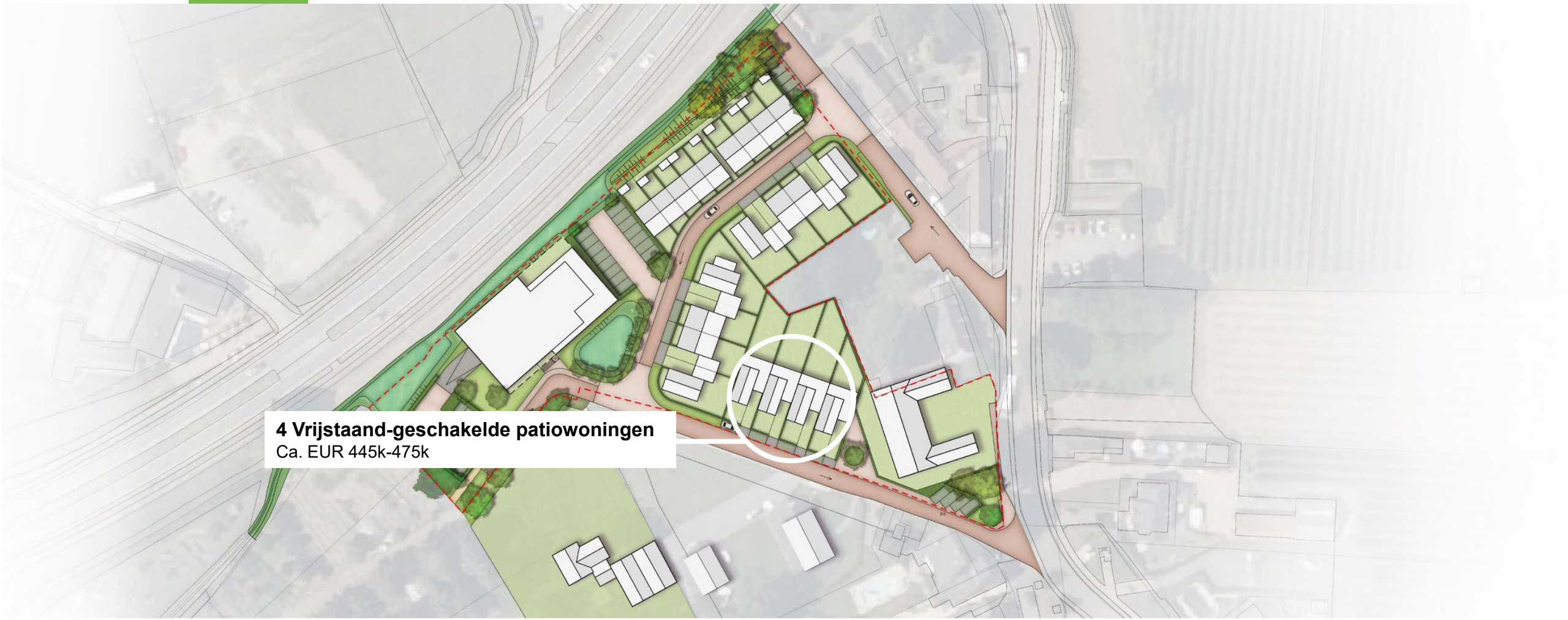
Woonprogramma en indicatieve verkoopprijzen



Woonprogramma en indicatieve verkoopprijzen



Woonprogramma en indicatieve verkoopprijzen



Woonprogramma en indicatieve verkoopprijzen



Woonprogramma en indicatieve verkoopprijzen



Woonprogramma

Appartementen	**26**
- Starters	12
- Middenduur en duur	14
Rijwoningen	**9**
- Sociale huur	5
- Starters	4
Tweekappers	**4**
Vrijstaand-geschakeld	**4**
Patiowoningen	**4**
Hoevewoningen	**6**
	53

Sociaal (rijwoningen)	10%
Starters (app. en rijwoningen)	30%
Levensloop (app. en patio's)	34%
Overige woningen	26%



LAUDY
VASTGOEDONTWIKKELING

CB5

VERKAVELINGSPLAN TUINCENTRUM DE GRAAFF

tekening	TEK-469455-03N
datum	19-09-2022
schaal	1:1000
formaat	A3

Beneluxweg 125 4904SJ Oosterhout Wim Duisenbergplantsoen 21 6221SE Maastricht www.cb5.nl info@cb5.nl



LAUDY
VASTGOEDONTWIKKELING