

## **Wat houdt het initiatief in, nadere toelichting**

**Het initiatief houdt in: Het bouwen van ca. twee à drie levensloopbestendige woningen in de noordoostelijke hoek van de kavel kadastraal F4020, grenzend aan Heuvel in Maasniel. De ontwikkeling van de bouwkavels is bedoeld om de restauratie van het rijksmonument de Thooren en de omliggende gronden mede mogelijk te maken.**

### **1. Reden tot initiatief**

Op 1 september 2021 zijn wij eigenaar geworden van het pand met kasteel de Thooren, Eiermarkt 25 en de bijbehorende gronden. (Kadastraal F4020). Gezien wij in het pand op Eiermarkt 23 wonen is met deze aankoop het totale complex "De Thooren in Maasniel" weer in één hand.

We zijn van plan dit complex, gebouwen en gronden te herstellen en te restaureren waardoor het ensemble een eigentijdse woonfunctie krijgt waar niet alleen de toekomstige bewoners maar ook de mensen van Maasniel een meerwaarde in vinden. Niet alleen door eromheen te wandelen en zichtlijnen te herstellen maar ook door met regelmaat toegang tot het landgoed te verlenen voor bijvoorbeeld evenementen (buitenkunst, optreden harmonie/fanfare of gewoon om het fruit te plukken). Om dit alles financieel haalbaar te maken willen we een aantal woningen realiseren in de noordoostelijke hoek van het perceel, aansluitend op Heuvel.

Woningbouw op het complex is in het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Een bestemmingsplanwijziging of ruimtelijke onderbouwing zal daarom noodzakelijk zijn. Gezien we hier te maken hebben met een heel bijzonder cultuurhistorisch complex, het rijksmonument de Thooren met omliggende gronden, zal woninginvulling stedenbouwkundig en landschappelijk en vanuit cultuurhistorie op een zorgvuldige en respectvolle wijze plaatsvinden. We bouwen hier verder op 700 jaar Maasnielse geschiedenis en willen dit op een correcte wijze doen.



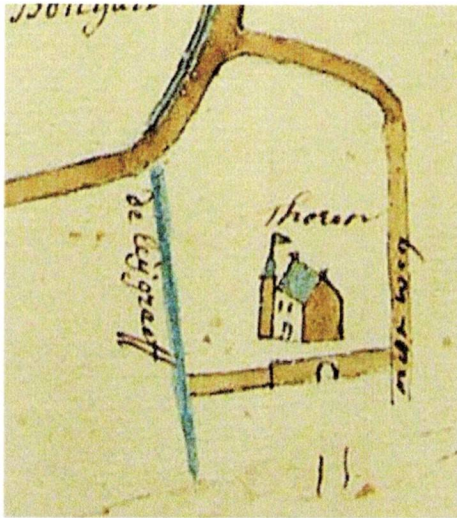
*De Thooren 2020*

## 2. Landschappelijke en stedenbouwkundige situatie

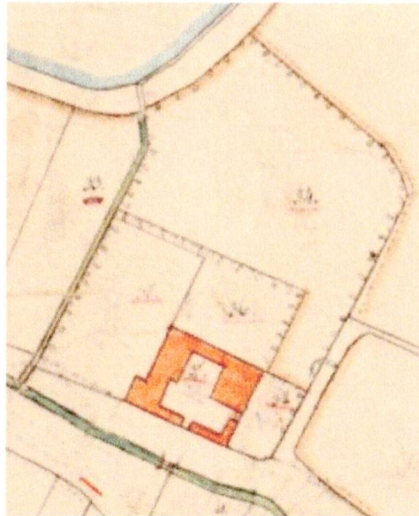
Om de huidige setting van het complex met zijn bijbehorende gronden te begrijpen hebben we de stedenbouwkundige en landschappelijke historie onderzocht. Dit om de nieuwe eigentijdse toevoeging als een logisch vervolg in de geschiedenis te laten landen. De stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische analyse vormt de basis van waaruit randvoorwaarden voor het verdere ontwerpproces worden gedestilleerd.

### 2.1 Historische opbouw

Alhoewel het voorste deel van de Thooren dateert uit de 14<sup>e</sup> eeuw komen de eerste kaarten uit de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw. De kadastrale kaart uit 1818 geeft duidelijk het perceel weer met daarop de Thooren als een groot geheel met binnenterrein. Links op de bijgevoegde kaarten vormt de Leygraaf de grens, boven loopt de oude weg naar Spik en rechts wordt het perceel al door een pad omgeven. De Thooren is georiënteerd naar de Eiermarkt met daarvoor de Maasnielderbeek. In 1818 loopt, parallel aan de Eiermarkt, een weg naar (rechts) het zuiden, direct achter de Thooren.



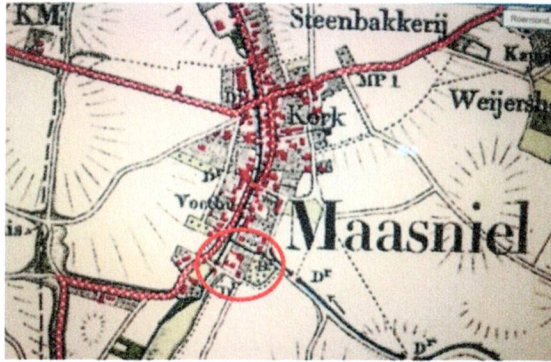
Thooren volgens carte figuratief 1766



Thooren kadastrale kaart 1818



Maasniel 1786



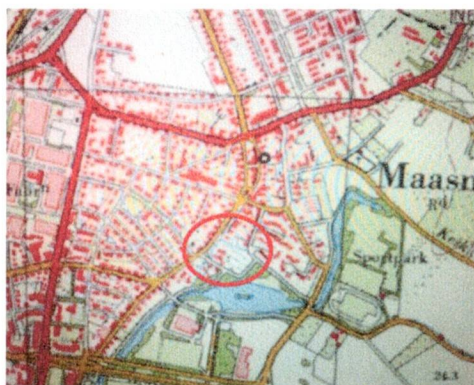
Maasniel ca. 1900



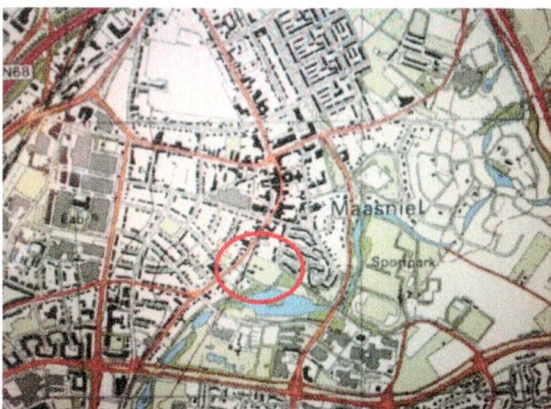
Maasniel ca. 1925



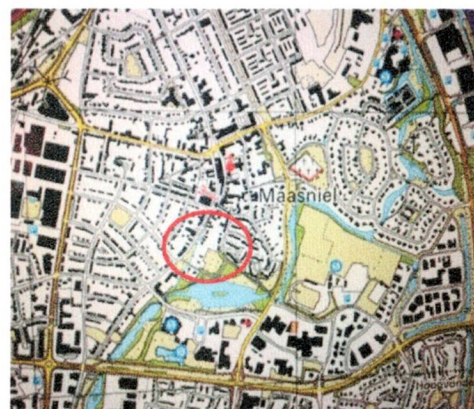
Maasniel ca. 1960



Maasniel ca. 1980



Maasniel ca. 1998



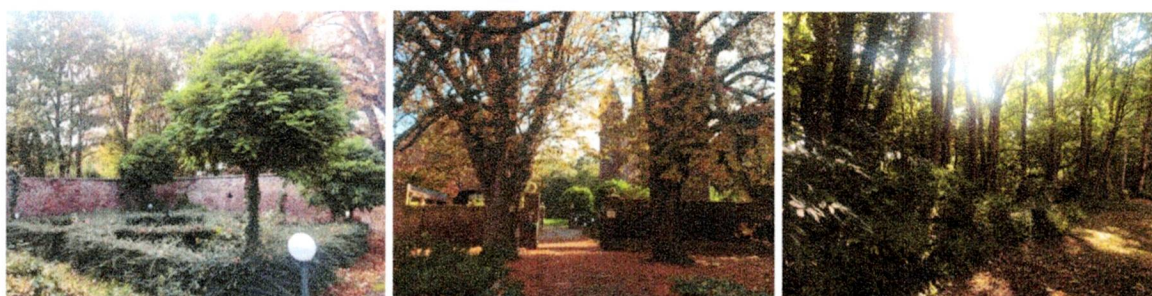
Maasniel ca. 2020

Maasniel ontwikkelde zich langs de Maasnielderbeek als een langgerekt dorp. De Thooren vormde lang het zuidelijkste punt van de kern. Het landschap rondom de kern was volledig open. Alhoewel er al meerdere steenbakkerijen in de omgeving waren kwam in 1925 een steenfabriek aan de zuidoostkant van de kern, de huidige Heuvel. Pas na WOII ontstonden grote uitbreidingen. Op de kaart van 1960 is te zien dat Maasniel opgaat in de verstedelijking van Roermond en de Thooren aan de rand van de stad lag. De steenfabriek heeft rond 1980 plaats gemaakt voor de nieuwbouwwijk Heuvel. In diezelfde periode werd het park aangelegd met schaatsvijver. Maasniel is nu opgenomen in Roermond. De Kerkeveldlaan wordt een nieuwe verbindingsweg aan de oostkant, opgevolgd door later de Wirosingel en de A73. De Thooren en zijn omliggende gronden hebben zich in al die eeuwen kunnen handhaven maar zijn nu volledig opgenomen tussen de Eiermarkt in het westen, de wijk

Heuvel in het noordoosten en het park met vijver in het zuidoosten. Door de komst van de Kerkeveldlaan is de verbindingsweg naar Spik verdwenen. De weg loopt nu over in een wandel/fietspad.

## **2.2 Situatie september 2021**

De Thooren met bijbehorende gronden is gelegen aan de Eiermarkt in Maasniel. Hier bevindt zich de hoofdentree die gekenmerkt wordt door een bruggetje over de Maasnielderbeek. Een statige poort en twee, meer dan 220 jaar oude beschermde kastanjabomen, accentueren deze entree. Rechts van de entree ligt de Thooren met daarvoor een verouderde renaissancetuin. Links ligt de tot woonhuis verbouwde schuur en drie garages. Rondom de Thooren is voor drie kwart nog een ommuring aanwezig die een restant is van in de tachtiger jaren van de vorige eeuw gesloopte aanbouwen. De ooit aanwezige ramen en deuren zijn dichtgemetseld. Thooren, schuur en ommuring vormen één duidelijk geheel op het landgoed.



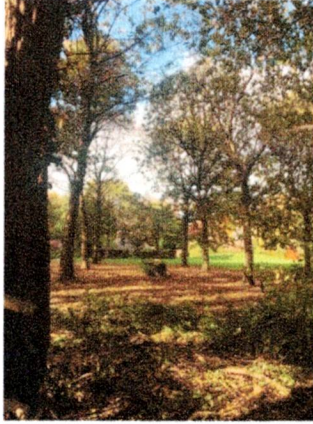
*Verouderde renaissancetuin.*

*Entree naar Thooren*

*Houtsingel*

Het gebouw de Thooren telt naast een kelder, drie verdiepingen en een zolder en heeft slechts één entree aan de zuidzijde. Er bevindt zich nog een vrijstaand vervallen bakhuisje dat overwoekerd is met beplanting. De Thooren is ca. dertig jaar geleden opgeknapt door de voormalig stadsarchivaris van Roermond Gijs van Bree die hier tot zijn dood in 2019 heeft gewoond. Tot zijn overlijden in januari 2022 werd de Thooren bewoond door de zoon van de stadsarchivaris. Op dit ogenblik staat de Thooren leeg. De laatste jaren was het onderhoud aan gebouwen en omringende gronden minimaal.

Het gebouwde geheel ligt volledig in een landschappelijke setting en kent een klassieke opbouw. Een symmetrische entree naar een binnenplaats met rechts de toren en links het woonhuis nr.23. De Thooren zelf heeft een eigen as met aan de voorzijde een formele renaissancetuin en aan de achterzijde het restant van een ooit bedoelde formele (moes-)tuin en een laan van kastanjabomen. In het noorden ligt een boomgaard met Limburgse hoogstam fruitbomen. Voorts is er een open weiland en een kunstmatige heuvel tussen de kastanjelaan en de boomgaard. Het geheel is omringd door een brede grotendeels verwaarloosde houtsingel. In de houtsingel is in het noorden een bijzonder takkenspiel van oudere haagbeuken aanwezig. Hierachter ligt een wandelpad met aansluitend het park met schaatsvijver. In de noordwesthoek ligt de woonbuurt de Heuvel. Voor fauna en flora vormen het park met schaatsvijver en park bij de Thooren één aaneengesloten geheel. Voor de vele wandelaars die over het pad langs het park lopen blijft het Thoorenpark een mystieke plek. De groene houtsingel rondom het park is zeer dicht en sluit hiermee alle doorzichten af van het wandelpad. Het pad is daarmee op zich spannend maar er is geen enkele sociale controle mogelijk.



*Kastanjelaan*



*open weiland met heuvel*



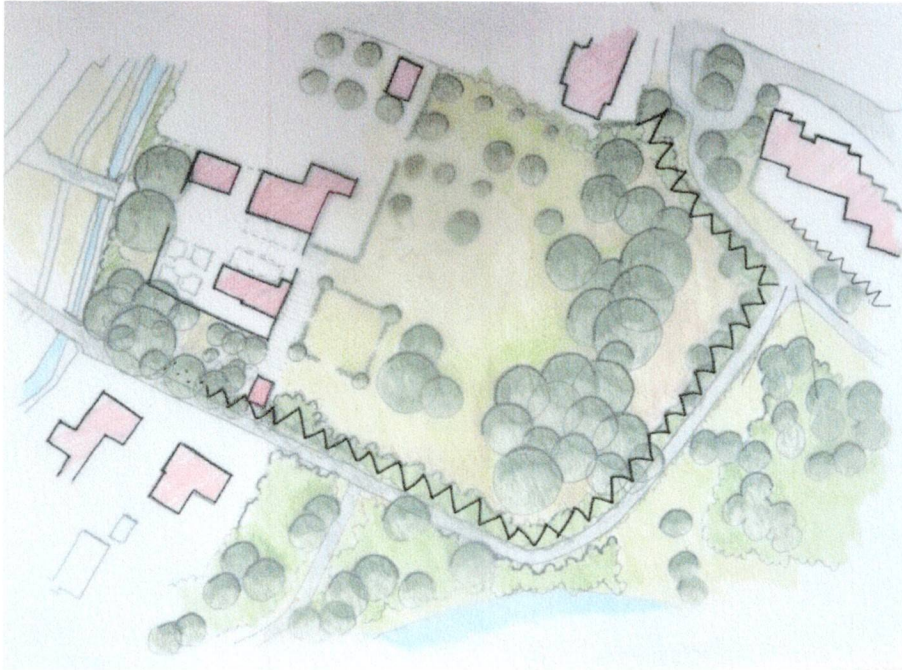
*vervallen bakhuisje*



*Situatie Thooeren 2021*

*Luchtfoto vanuit het zuiden met duidelijk het wandelpad rondom het perceel en aan de bovenzijde woonwijk de Heuvel*

De oude bebouwing aan de westzijde van de Heuvel wordt gekenmerkt door langgevelboerderijen dicht op de weg voornamelijk bestaande uit 1 laag met zadeldak. Dezelfde bebouwingstypes kwamen ook al vroeg voor aan de Eiermarkt. Hier worden ze afgewisseld met boerderijen haaks op de weg, veelal met mansardedak. In het noordoosten wordt de buurt Heuvel afgesloten met een soort cul-de-sac. Centraal hierop wordt geparkeerd. Vanaf deze cul-de-sac begint het wandelpad naar het park. Ten zuiden van de Thooeren staan twee vrijstaande woningen, nr. 27 en nr. 29, geadresseerd aan de Eiermarkt en ontsloten via het wandelpad rond de Thooeren.



*barrière door houtsingel / \ \ /*

De brede slecht onderhouden singel vormt een barrière tussen het wandelpad en het Thoorenpark. Voor wandelaars en fietsers wordt het zicht op de Thooren volledig ontnomen. Voorts zijn de in jaren tachtig aangeplante bomen verouderd en staan ze elkaar in de weg. Het bakhuisje is volledig vervallen. Alleen voor fauna en flora vormt het Thoorenpark een eenheid met het zuidelijk gelegen park.



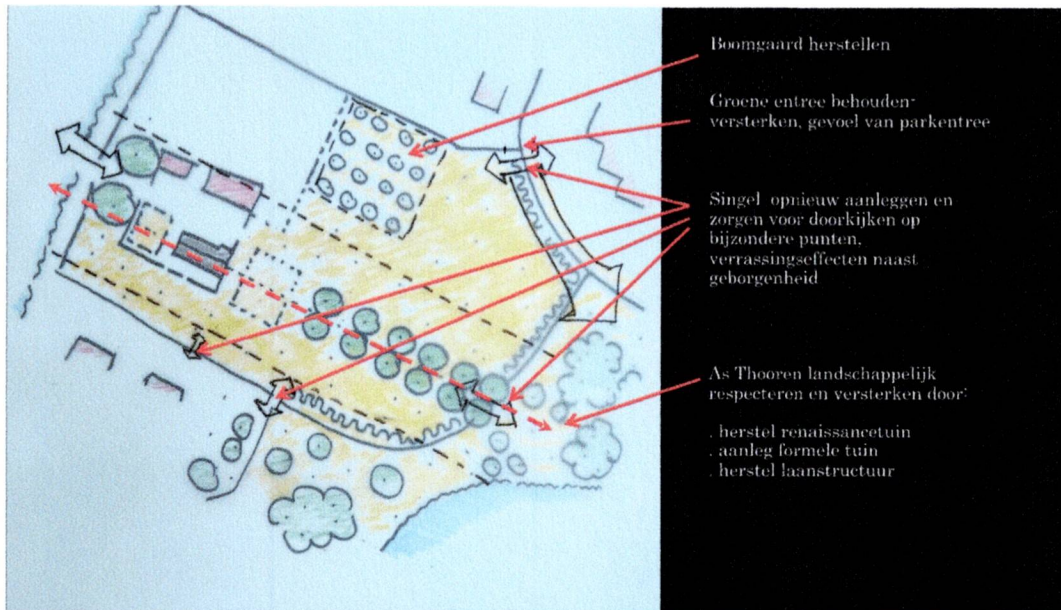
*Vanaf het wandelpad is er geen zichtrelatie naar de Thooren en het bakhuisje, vanuit de boomgaard is geen zicht naar het wandelpad (2021).*

### 3. Aanpak restauratie Thoorenpark

Alvorens plannen te maken voor mogelijke woningbouw dient het Thoorenpark zijn allure weer terug te krijgen en zal het vooral weer uitnodigend moeten worden voor wandelaars en fietsers. Daarom wordt ingezet op groot onderhoud en herinrichting. Bij de renovatie van het park zijn daarbij de volgende uitgangspunten gerespecteerd;

1. Zichtrelaties vanaf het wandelpad dienen aangebracht te worden
  - in het verlengde van de formele kastanjelaan, loodrechte as op de Thooren;
  - ter hoogte van het zuidelijke wandelpad waar direct zicht is op de Maasnielse kerktoren;
  - in het verlengde van de Heuvel, bij de entree van het wandelpad, waar direct zicht op de Thooren komt.
2. De singel dient opgeschoond te worden ter bevordering van de veiligheid en het weer gezond maken. Hiervoor wordt streekgebonden beplanting gebruikt.
3. De laan in de as van de Thooren moet hersteld worden, toevoeging van verschillende boomsoorten om de biodiversiteit te versterken.
4. Dode en concurrerende bomen dienen verwijderd te worden.
5. De in slechte staat verkerende omheining, betonpalen met prikkeldraad dient vervangen te worden door een landschappelijke omheining (schapenhek), waarover heen kan worden gekeken.
6. Er dient een poortje in de landschappelijke omheining te worden opgenomen in de as van het zuidelijke wandelpad naar het stadspark. Dit om t.z.t. de wandelaars uit te nodigen, bij evenementen.
7. Het in slechte staat verkerende hogere transparante hekwerk aan de zijde van de Eiermarkt tot aan het bakhuisje dient vervangen te worden door een gelijkwaardig hekwerk met nieuwe entree.
8. De bestaande boomgaard dient hersteld te worden, Limburgs hoogstamfruit zal de open gaten invullen.
9. Het park wordt volledig geëgaliseerd en opnieuw ingezaaid.
10. Het bakhuisje en de bijbehorende pilasters dienen gerenoveerd te worden. Tussen de pilasters dient opnieuw een poort te komen die toegang verleent naar het bakhuisje.
11. De renaissancetuin dient volledig gerenoveerd te worden conform het plan dat ooit door de vorige stadsarchivaris (destijds eigenaar) is gemaakt.
12. Om de as aan de achterzijde van de Thooren te benadrukken dient tussen de laan en de Thooren een nieuwe eigentijdse formele tuin aangelegd te worden. Gedacht kan worden aan een pluktuin, een tuin met vergeten groente, een zentuin etc.
13. De tuin op de binnenplaats zal meer symmetrie krijgen door extra plantvakken aan te brengen.

In april 2022 zijn de punten 1 tot en met 6 en 9 en 10 uitgevoerd. Nr 7 wacht op de nodige vergunning, nr 8 wordt uitgevoerd in het najaar, met nr 11 is men volop bezig, nr. 12 en 13 zijn in de ontwerpfase.



Op basis van de landschappelijke analyse en het daaruit voortvloeiende concept, in grote lijnen de renovatie van het Thooenpark



Gedetailleerdere tekening ten behoeve van de renovatie (witte bomen zijn bestaande bomen)



Schapehek met beuken



Gerestaureerd bakhuisje.



Nieuwe aanplant singel





Resultaat na  
herstel en  
compenseren met  
in acht name van de  
randvoorwaarden

*Bovenstaande schets geeft het globale eindresultaat na het restaureren van het park*

#### **4. Reden nieuwe woningen**

Het totale plan vraagt een grote financiële inspanning. Behalve de restauratie van het park en het bakhuisje willen we ook de Thooren transformeren tot een duurzaam woonhuis. Het spreekt voor zich dat een dergelijke transformatie volledig zal plaatsvinden in overleg met de monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De planvorming hiervoor is opgestart en er heeft een eerste vooroverleg plaatsgevonden met de Commissie Beeldkwaliteit in december 2021. De commissie staat niet afwijzend tegenover de voorstellen maar verwacht weliswaar een hoge kwaliteit bij de aanpak van de Thooren.

Om dit alles te kunnen financieren met als eindresultaat een prachtig gerestaureerde Thooren met een vriendelijk en uitnodigend park willen we graag woningen toevoegen in het park. De opbrengsten van de ontwikkeling van de woningen zijn noodzakelijk voor de restauratie van park en Thooren.

Omdat we te maken hebben met een zeer fragiel gebied gaan we hier met de grootste voorzichtigheid mee om. De woningen mogen geen opvulling van de ruimte worden maar dienen van een grote toegevoegde waarde te zijn voor het park. In een eerder principeverzoek voor de bouw van deze woningen werd door de gemeente negatief geadviseerd en zijn kritische kanttekeningen gekomen. Wij hebben deze opmerkingen ter harte genomen en hebben een diepgaander onderzoek gedaan naar de landschappelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden en met respect voor de cultuurhistorische waarden van de Thooren en zijn omringend park. Tijdens een overleg met o.a. de gemeentelijke stedenbouwkundige en de groenbeheerder op 7 februari 2022 hebben wij onze verdiepingsslag toegelicht. Hetgeen besproken is met de gemeentelijke ambtenaren en wat voortgekomen is uit onze verdiepingsslag hebben we hieronder in de vorm van een aangepast set van randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen.

## 5. Uitgangspunten locatie nieuwe woningen

Bij het zoeken naar een mogelijke locatie worden de volgende uitgangspunten aangehouden.

- Het bestaande complex met in het verlengde de as met de bomenlaan, de formele tuinen, de boomgaard en het open weiland dienen behouden te blijven om de Thooren optimaal tot zijn recht te laten komen.
- Het groene karakter van het park en de visuele en gevoelsmatige **verbinding** met het achtergelegen stadspark moet aanwezig zijn. (eis gemeente)
- Bebouwing mag de nieuw geïntroduceerde zichtlijnen (zie tekening pag.8 bovenaan) niet belemmeren
- De groene entree naar het park ter hoogte van de Heuvel moet zijn groen karakter behouden, **hier begint het park**. (eis gemeente). De woningbouw mag vanaf de cul-de-sac minimaal zichtbaar zijn maar mag geen belemmering vormen voor zichtlijnen naar het stadspark.
- Woningbouw zal **geen** verlengde zijn van bestaande woonbebouwing aan de Heuvel. (eis gemeente)
- De nieuwe woningen vormen een autonoom element in het park, en borduren **niet** verder op de bestaande stedenbouwkundige structuren.
- Nieuwe woningen mogen niet ontsloten worden op het wandel-/fietspad. (eis gemeente)



In bovenstaande tekening wordt helder aangegeven welke zones gerespecteerd moeten worden, kortom de zones die na herinrichting geen extra toevoeging van bouwwerken verdragen. In eerste instantie is dit de totale zone die ligt in het verlengde van het Thoorencomplex met daarin de formele tuinen, de bomenlaan en de direct daarnaast gelegen weilanden. Deze zone verdraagt geen toevoeging van bebouwing. In tweede instantie dient de entree van het park beleefbaar te zijn vanaf de Heuvel. De groensingel moet hier behouden blijven maar ook een uitwaaierende zone richting park moet gevrijwaard blijven van bebouwing, zodoende zal ook in de winterperiode het park al snel zichtbaar zijn vanaf de Heuvel.

Wat overblijft is een locatie in de noord-oostelijke hoek van het perceel. Binnen deze aangegeven zone (blauw gearceerd) is de toevoeging van een autonoom gebouwd element mogelijk. Deze plek verdraagt bebouwing zonder de structuren en kenmerken van het landschappelijke geheel en de cultuurhistorische context aan te tasten.

## 6. Randvoorwaarden voor woningbouw in de noordoostelijke hoek

Bovenstaande analyse laat zien dat, zonder aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, in de noordoostelijke hoek woningbouw mogelijk is. Behalve aan de locatie zal ook de bebouwing aan randvoorwaarden moeten voldoen. De plek vraagt om **een bijzondere toevoeging**, ondergeschikt in de totale setting en verrassend in zijn subtiliteit. Hier kan een eigenstandig gebouw gerealiseerd worden dat wordt opgenomen in het groen. Het gebouw moet onderdeel zijn van het park en door zijn natuurlijke uitstraling opgenomen worden in de groene context. Op voorhand kan gesteld worden dat de locatie een bijzonderheid vraagt, de plek leent zich niet voor standaardwoningen zoals rijwoningen, twee onder 1 kap, of appartementen.

Om de ontwerpers houvast te geven worden de volgende randvoorwaarden meegegeven.

- Om de autonoomheid te benadrukken dient het park, weiland, rondom de nieuwbouw door te lopen.
- De woningen betekenen een toevoeging van een nieuwe laag in het park maar dienen in uitstraling ondergeschikt te zijn aan het Thoorencomplex.
- De woonbebouwing moet als 1 herkenbaar vormgegeven geheel ontworpen worden, waarin maximaal drie woningen inclusief hun buitenruimte zijn opgenomen.
- De woningen vereisen een goede alzijdig ontworpen oplossing.
- De **korrelgrootte** van de woonbebouwing moet passen in zijn omgeving en ondergeschikt blijven aan het Thoorencomplex.
- De bestaande bomen en de nieuw aangeplante singel zorgen voor een visuele afscherming van de woningen naar de gebouwde omgeving aan de Heuvel.
- Er mag niet hoger gebouwd worden dan 4 meter. De bomen moeten de hoogste elementen in het park blijven.
- De begrenzing, randen van het geheel dienen te bestaan uit een natuurlijke of natuurlijke materialisering.
- Naar de zijde van de Heuvel zal het gebouw een gesloten gevel vertonen, naar de zijde van het park, de zonzijde opent het gebouw zich in de vorm van veel glaspartijen.
- Er wordt ingezet op levensloopbestendige woningen (minimaal 1 slaapkamer en badkamer op de begane grond).
- Gestreefd moet worden naar natuurlijk materiaal- en kleurgebruik.
- Bij de ontwerpen dient gestreefd te worden naar klimaat adaptief, natuur inclusief en energie neutrale woningen.
- De ontsluiting voor alle woningen vindt plaats op één punt bij de cul-de-sac, naast de ontsluiting van nr 16 aan de Heuvel, **er komt geen aansluiting op het voetpad/fietspad.**
- Parkeren moet opgelost worden op eigen terrein. Zoveel mogelijk in een groene setting. Voor iedere woning moet rekening gehouden te worden met 2 parkeerplaatsen

## 7. De woningbouw concepten

In grote lijnen wordt hieronder een mogelijkheid geschetst met twee woningen en één met drie woningen. Beide opties hebben gemeen dat ze een bijzonder autonoom complex zijn, in een groene setting, niet hoger dan vier meter en met een plat dak.

Wij willen beide opties onderzoeken en hun kansen bespreken met de gemeente en met regionale makelaars.

### Concept 1



Er worden twee woningen gerealiseerd binnen één herkenbare en heldere vorm. Deze vorm wordt benadrukt door een doorlopende groene haag die deels de bebouwing en deels de privé tuinen insnoert c.q. omarmd. De privé tuinen zijn dus opgenomen in het geheel. Het park loopt rondom het autonome element. Twee woningen in maximaal 1 laag hebben een patio met zicht op de Thoorren en zijn gericht naar de zonzijde. Door niet hoger te bouwen dan 1 laag (max. 4 meter) zullen de hoge bomen vanaf het wandelpad altijd het decor blijven vormen. Aan de zijde van de Heuvel zullen de woningen voornamelijk een dichte gevel hebben die door de groene “inpakking” opgaat in het parkgroen. Dit groen kan een haag strak tegen het gebouw zijn maar kunnen ook klimplanten zijn tegen de gevels.

Vanaf de Heuvel is één entree in halfverharding naar de woningen opgenomen. Op basis van de kadastrale gegevens is hier voldoende ruimte voor een aansluiting en blijft het naastliggende fiets-/wandelpad onbelemmerd. Auto's kunnen voor de woningen of op grastegels in het “weiland” geparkeerd worden. Andere opties voor parkeren op eigen terrein zijn mogelijk. Vanaf de Heuvel blijft het zicht op de Thoorren bestaan. Vanaf het voet-/fietspad zal de bebouwing grotendeels wegvallen achter de bestaande aangeplante singel en de bestaande hoge haag van beuken. Naar het park toe zullen de woningen zich openen naar de patio's.

Het voet-/fietspad naar het park blijft losgekoppeld van de entree naar de woningen, op deze manier blijft het gevoel om "hier het park te betreden" gewaarborgd. Voor de veiligheid zal tussen voet-/fietspad en de entree naar de woningen geen hoge beplanting komen.

Ingezet wordt op levensloopbestendige woningen. Gedacht wordt aan een doelgroep die kiest voor een rustige en groene omgeving met een minimaal onderhoud aan privé tuinen. Zij vinden voorzieningen in de nabijheid belangrijk maar willen hier geen overlast van ondervinden. Een doelgroep die zich bewust is van de cultuurhistorische omgeving en deze zeer weet te waarderen. Senioren die een traditionele eengezinswoning achter zich laten en open staan voor bijzondere architectuur. Het spreekt voor zich dat ook jonge mensen en gezinnen hier welkom zijn. De woningen worden duurzaam gebouwd, zijn klimaatneutraal en natuurinclusief.



*Voorstel inpassing woningen op perceel*

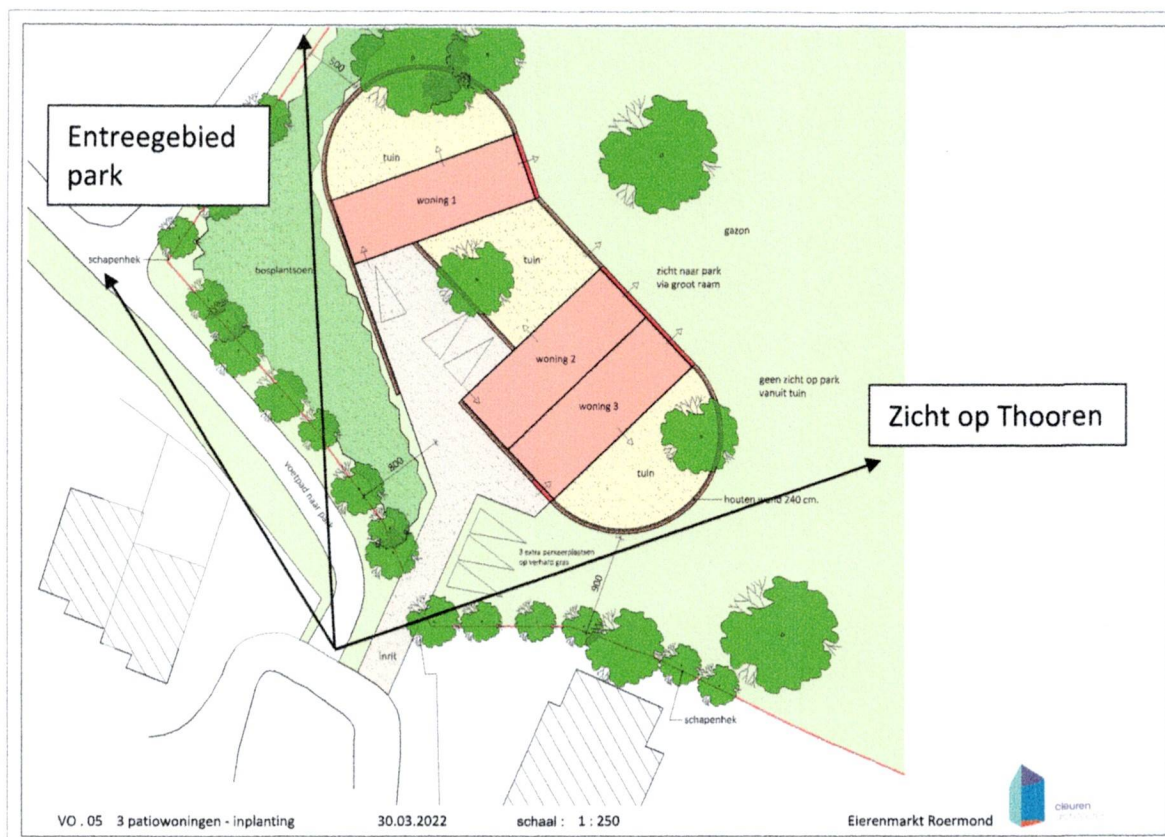


*Zicht vanaf wandelpad bij Heuvel*



*entree vanaf Heuvel*

## Concept 2



In dit concept wordt uitgegaan van drie woningen waarvan er twee worden gekoppeld. De woningen en hun privé tuinen zijn opgenomen in één duidelijk herkenbare vorm. Deze vorm wordt benadrukt door een houten omheining die strak langs de woningen en hun tuinen loopt. De houten omheining verbergt ook de geparkeerde auto's op het terrein en benadrukt het groen, dat tussen het wandelpad en de bebouwing ligt en breed uitloopt in de richting van het park. Deze houten "verpakking" kan ook een strakke dichte haag zijn.

De drie woningen bestaan uit maximaal 1 laag en hebben elk een patio tuin zoveel mogelijk gericht op het Thoorenpark en de zon. Ook hier wordt niet hoger gebouwd dan 1 laag (max. 4 meter) en zullen de hoge bomen vanaf het wandelpad altijd het decor blijven vormen. Aan de zijde van de Heuvel zullen de woningen voornamelijk een dichte gevel hebben die door de houten of groene "inpakking" opgaat in het parkgroen.

Vanaf de Heuvel is één entree naar de woningen opgenomen. De entree wordt uitgevoerd in halfverharding. Op basis van de kadastrale gegevens is hier voldoende ruimte voor een aansluiting en blijft het naastliggende fiets-/wandelpad onbelemmerd. Auto's kunnen voor de woningen, achter de houten omheining of op grastegels in het "weiland" geparkeerd worden. Het voet-/fietspad naar het park blijft losgekoppeld van de entree naar de woningen, op deze manier blijft het gevoel om "hier het park te betreden" gewaarborgd. Voor de veiligheid zal tussen voet-/fietspad en de entree naar de woningen geen hoge beplanting komen.

Vanaf de Heuvel blijft het zicht op de Thooren bestaan. Vanaf het voet-/fietspad zal de bebouwing grotendeels wegvallen achter de bestaande aangeplante singel en de bestaande hoge haag van beuken.

Het worden levensloopbestendige woningen. Gedacht wordt aan een doelgroep die kiest voor een luxe, overzichtelijke rustige en groene omgeving. Zij vinden voorzieningen in de nabijheid belangrijk maar willen hier geen overlast van ondervinden. Een doelgroep die zich bewust is van de cultuurhistorische omgeving en deze zeer weet te waarderen, Maasnielenaars die het verhaal van de plek kennen en willen genieten van een fraai uitzicht. Senioren die een traditionele eengezinswoning achter zich laten en open staan voor bijzondere architectuur. Het spreekt voor zich dat ook jonge mensen en niet Maasnielenaars hier welkom zijn. De woningen worden duurzaam gebouwd, zijn klimaatneutraal en natuurinclusief.



*Voorstel inpassing woningen op perceel*

## **8. Conclusie**

Wij willen de gemeente medewerking vragen voor het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan met als doel het toestaan van de bouw van max. 3 woningen in de noord- oosthoek van het perceel kadastraal F 4020 in Maasniel. Voor verdere informatie lichten wij ons initiatief graag aan u toe.

Maasniel 15 april 2022