



ВЯО
Ruimte | om *in* te leven



Gemeente Nuth

**Massastudie bouw 4 woningen
Grijzegrubben**

BRO
Ruimte | om in te leven

BRO Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): Aelmans Advies

Titel rapport: Gemeente Nuth
Massastudie bouw 4 woningen Grijzegrubben

Rapporttype: Definitief

Rapportnummer: 209x00251 Nu-Gg

Datum: 23 maart 2009

Contactpersoon
opdrachtgever(s): De heer H. Steins

Projectteam BRO: Mevrouw C. Verhoef en de heren P. van de Ligt en J. Smedts

Trefwoorden: Massastudie, Grijzegrubben, Ruimte voor Ruimte

Beknopte inhoud: Massastudie in het kader van de herbouw van een woning en bouw van drie Ruimte voor Ruimte woningen in het buurtschap Grijzegrubben nabij Nuth.

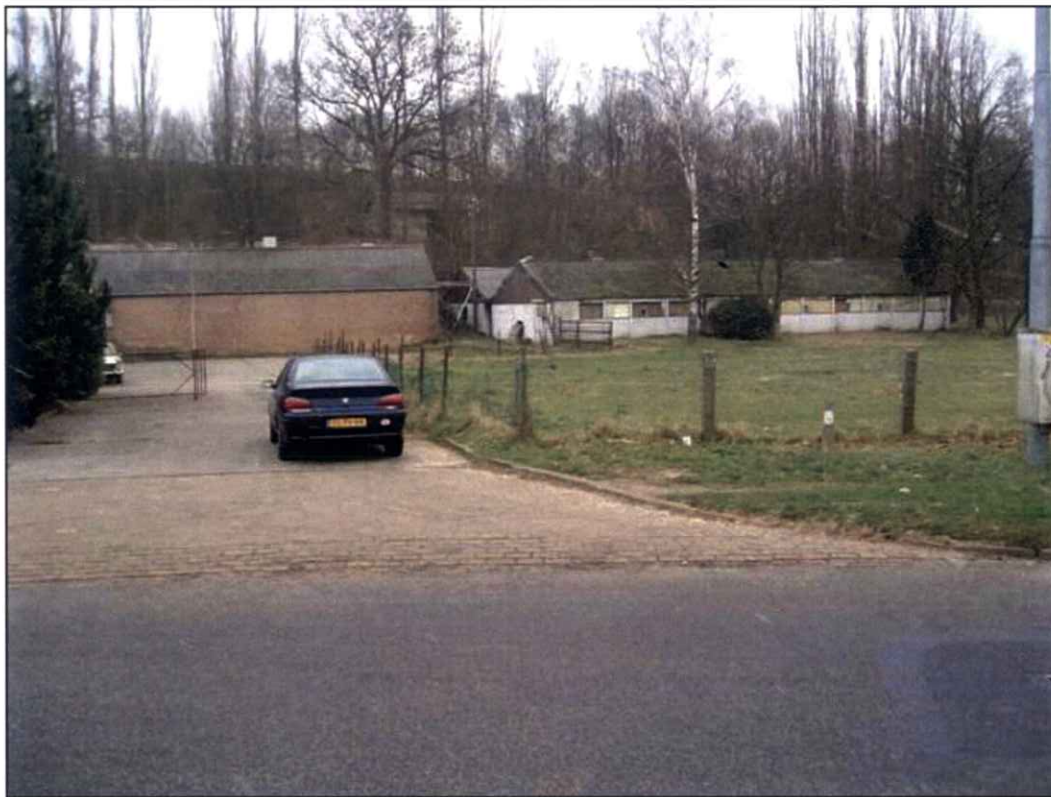
Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING EN LIGGING PLANGEBIED	5
3. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	9
4. UITWERKING	11

1. INLEIDING

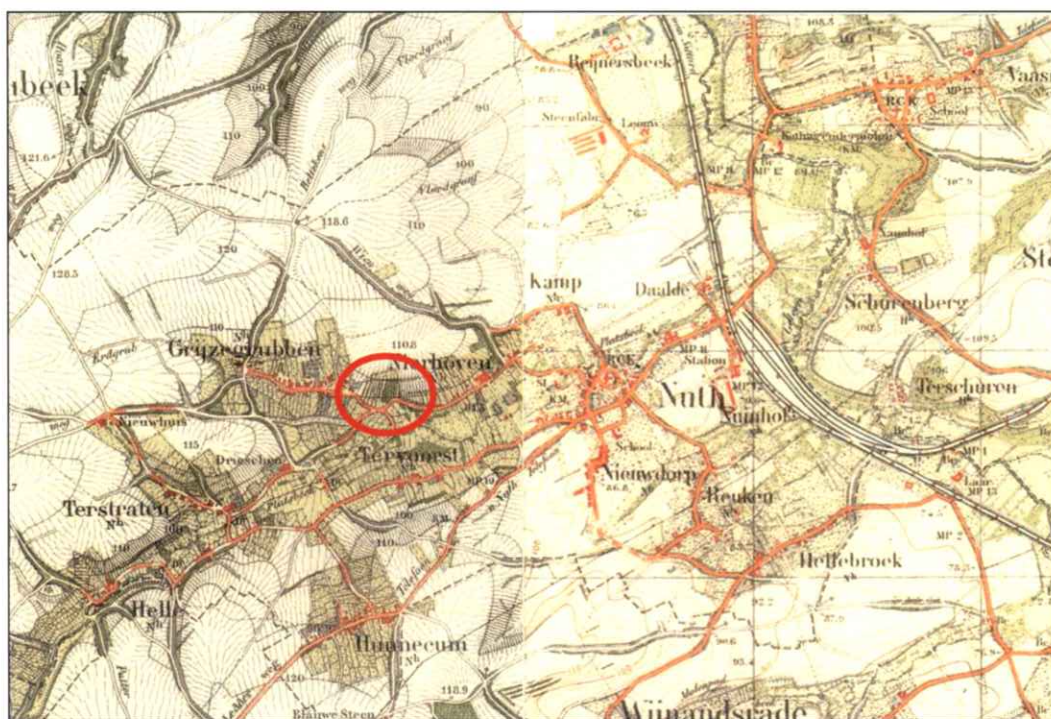
Dit rapport omvat een massastudie voor de locatie Grijzegrubben 2 in het buurtschap Grijzegrubben. Het buurtschap maakt deel uit van de gemeente Nuth. Het rapport is opgesteld in opdracht van Aelmans Advies.

Momenteel is op de locatie een bedrijfswoning en een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een kalvermesterij. Deze bestaande bebouwing op het adres Grijzegrubben 2 zal worden gesloopt en plaats maken voor een drietal ruimte-voor-ruimte kavels. Daarnaast zal herbouw plaatsvinden van de bestaande woning op het perceel.

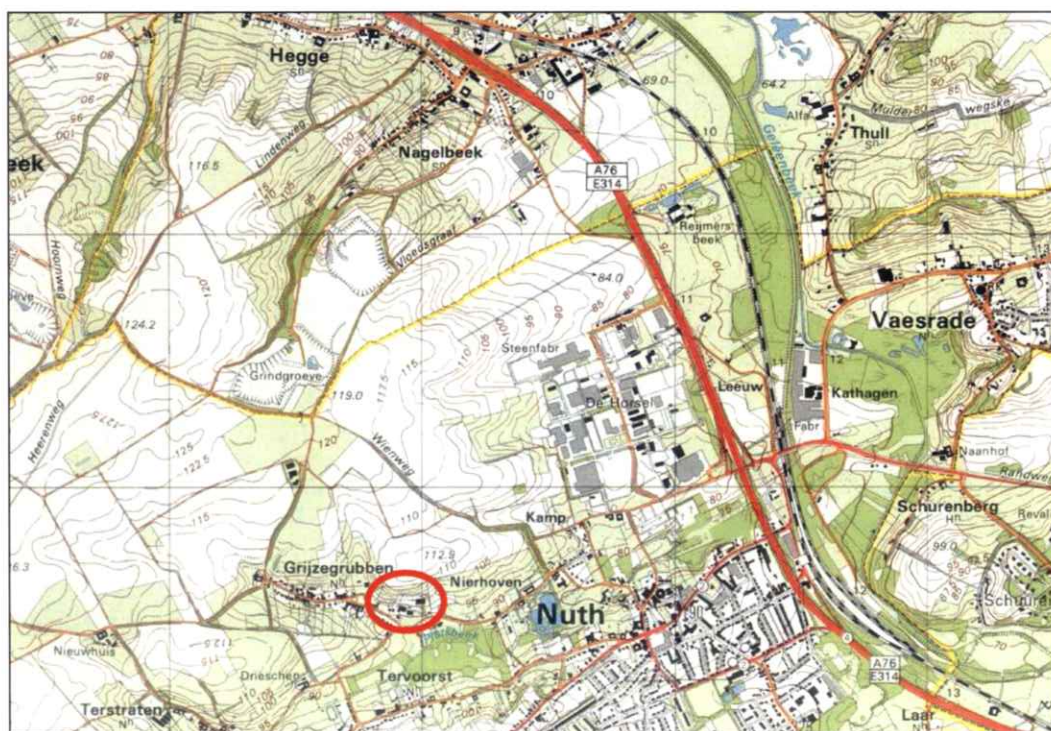
In deze massastudie wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, waarna op basis van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden een verkavelingsschets wordt opgesteld.



Afbeelding 1. Huidige bebouwing Grijzegrubben 2



Afbeelding 2. Grijzegrubben omstreeks 1920



Afbeelding 3. Grijzegrubben, huidige situatie met plangebied

2. BESCHRIJVING EN LIGGING PLANGEBIED

De ontwikkelingslocatie is gelegen in het buurtschap Grijze grubben, dat deel uitmaakt van de gemeente Nuth. Het buurtschap, bestaande uit slechts enkele wegen, heeft sinds 1920 nauwelijks groei doorgemaakt. Naast verdichting van de bestaande lintbebouwing heeft uitbreiding van het buurtschap plaatsgevonden in oostelijke richting. Opvallend is de besloten ligging van het buurtschap dat wordt versterkt door de holle wegen die naar het buurtschap leiden, het golvende landschap en het bosgebied ten zuidoosten van het lint. De lintbebouwing van Grijze grubben ligt in een laagte tussen een aantal hellingen, welke voornamelijk bestaan uit weidegrond.

De ontwikkelingslocatie ligt op de kruising van de wegen Grijze grubben, Nierhoven en Berger Verbindingsweg. Het buurtschap Grijze grubben gaat hier over in het buurtschap Nierhoven. De ontwikkelingslocatie betreft een van de uitbreidingen aan de oostkant van het oude lint van Grijze grubben. De huidige functie, een kalvermesterij, past in feite niet in de oorspronkelijke structuur van het buurtschap. De woning met de verschillende opstallen voegt zich niet in de oorspronkelijke lintbebouwing. Bovendien geeft het geheel een sterk verwaarloosde indruk.

De bestaande bungalow ligt dicht aan de straat en wijkt hiermee qua ligging af van de naastgelegen woningen. Ook de architectuur wijkt duidelijk af van de traditionele bebouwing (met kap) in de directe omgeving.

Door de ligging op een belangrijke plek in het dorp is het geheel beeldbepalend bij binnenkomst van het dorp. De herontwikkeling van de locatie met ruimte-voor-ruimte kavels biedt de mogelijkheid het aanzicht van het dorp aanzienlijk te verbeteren.



Afbeelding 4. Woning Grijze grubben 2



Afbeelding 5. Ontwikkelingslocatie, gezien vanuit Nierhoven



Afbeelding 6. Kruising Nierhoven, Berger Verbindingsweg en Grijzegrubben



Afbeelding 7. Grijzegrubben



Afbeelding 8. Luchtfoto Grijzegrubben 2 en omgeving



Afbeelding 9. Huidige bebouwing Grijzegrubben 2



Afbeelding 10. Bestaande woningen Grijzegrubben 4 en 6

3. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Bij de ontwikkeling van het perceel zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang:

- uitgegaan wordt van een viertal ruimte-voor-ruimte kavels;
- de huidige woning op het adres Grijzegrubben 2 wordt gesloopt. De nieuwe woning die ter plekke gebouwd wordt, dient te worden betrokken in het stedenbouwkundig plan van de 3 ruimte-voor-ruimte-woningen;
- de bebouwing dient aan te sluiten bij het dorpse karakter van Grijzegrubben;
- de bebouwing dient aan de voorgevel te bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Door het hoogteverschil kan de begane grondlaag deels in het talud worden ingegraven, conform de woning Nierhoven 35. Daardoor is aan de achterzijde van de bebouwing slechts één bouwlaag zichtbaar;
- door het weidse beeld en de kruising van enkele wegen heeft de locatie een belangrijke plek in de stedenbouwkundige structuur van het buurtschap. De plek vraagt om een kwalitatief hoogwaardige invulling;
- de locatie ligt op de overgang naar het buurtschap Nierhoven. In het plan dient hier rekening mee te worden gehouden door middel van het realiseren van een robuuste groene buffer;
- de plaatsing van de woningen dient een juiste afweging te zijn tussen het aanwezige hoogteverschil en het behoud van het open karakter;
- de aan te leggen ontsluitingsweg verloopt in een vloeiende lijn, waarbij het begin- en eindpunt bij de bestaande inritten liggen;
- bekeken dient te worden in hoeverre de mogelijkheid bestaat voor het uitbreiden van de bestaande infrastructuur aan de overzijde van de weg (m.n. fiets- en wandelroutes) in groter verband;
- de woningen worden evenwijdig met de as van de kavel gesitueerd;
- de woningen worden ontworpen als langgerekte woningen, waarbij de bijgebouwen worden aangebouwd;
- de woningen worden zo ontworpen dat er zoveel mogelijk openheid en doorzicht naar het achterterrein wordt behouden;
- op de oprit van de woningen dient ruimte te zijn voor het parkeren van minimaal 2 auto's;
- voor de dries aan de voorzijde van de woningen wordt een inpassingsplan gemaakt. Een beperkt aantal bomen ter plaatse is denkbaar;
- De woningen worden zoveel mogelijk georiënteerd op de Dries.



Afbeelding 11. Schetsontwerp

4. UITWERKING

De rooilijn van de nieuwe woningen sluit aan op de rooilijn van de woningen aan Grijzegrubben 4 en 6. De woningen worden daarbij op een strakke manier gesitueerd. De bebouwing volgt tevens zo veel mogelijk de hoogtelijnen in het landschap.

Bij de entree van het buurtschap Grijzegrubben moet een 'pareltje' ontstaan. Dit betekent dat zorgvuldig wordt gekeken naar de inpassing van de woningen, zowel qua landschap als architectuur. Binnen de architectuur zal geen sprake zijn van een dwingende beeldkwaliteit.

De locatie heeft een landelijke uitstraling door de grote kavels en de bouwhoogte van twee lagen met kap aan de straatzijde. Door het hoogteverschil kan de begane grondlaag gedeeltelijk in de helling worden verwerkt. Aan de achterzijde van de woningen kan daardoor (deels) nog maar één bouwlaag aanwezig zijn.

De woningen worden ontsloten via een gezamenlijke toegangsweg. De weg wordt in een vloeiende lijn gerealiseerd, waarbij begin en eindpunt liggen bij de bestaande inritten. De toegangsweg zal tevens dienst doen voor het langzaam verkeer.

Het behoud van de openheid en het weidse beeld van het voorterrein dient niet verloren te gaan door het parkeren van voertuigen. Door de garages naar achteren te plaatsen is er voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal twee auto's op de oprit van de woningen. Op het souterrainniveau van de woningen is eventueel ook ruimte te creëren voor parkeren.

De kavels worden aan de voorzijde voorzien van een haag, zodat de geparkeerde auto's enigszins aan het zicht worden onttrokken.

Het ruimtebeslag van de woningen met tuinen wordt beperkt. Hiertoe wordt de ruimte voor de woningen, "de dries", ingericht als weiland met enkele boomgroepen. Het bestaande weidse beeld op de kruising van Grijzegrubben, Nierhoven en Berger Verbindingsweg wordt hiermee behouden. Voor dit gedeelte van het plan zal een apart inpassingplan worden opgesteld.

Door het terugbrengen van een gedeelte van het oorspronkelijke bosperceel ten oosten van de nieuwe woningen, wordt de overgang van Grijzegrubben (einde van het lint) naar Nierhoven benadrukt en de besloten ligging van Grijzegrubben versterkt. Het bosperceel sluit aan op de bestaande boskavel met woning aan de oostzijde. De oostelijk gelegen bebouwing behoort tot het buurtschap Nierhoven. De bebouwing ligt hier op ruime afstand van elkaar. De bebouwing is hoger en met name de oudere woningen liggen direct aan de weg.



Afbeelding 13. Overgang naar het buurtschap Nierhoven

Ter plaatse van het aan te planten bosperceel bevindt zich momenteel de toegang tot het op de heuvel gelegen weiland. Indien noodzakelijk, kan hier een toegangspad behouden blijven. Met een langzaamverkeersroute (wandelpad) wordt het noordelijk gelegen gebied toegankelijk gemaakt voor wandelaars. In zuidelijke richting kan de langzaamverkeersroute aangesloten worden op de langzaamverkeersroutes Pescher Vaart en Grijzegrubber Kerkpad.

