

Grijzegrubben II

Beeldkwaliteitplan voor 4 woningen

Gemeente Nuth





BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Opdrachtgever(s): Aelmans adviesgroep
Titel rapport: Grijzegrubben II, Beeldkwaliteitplan voor 4 woningen
Status: Concept
Rapportnummer: 208X00545_1
Datum: 28-09-2011
Contactpersoon
opdrachtgever(s): Aelmans Adviesgroep, Dhr. ing. H.N.J.M. Steins
Projectleider BRO: ir. M. Oosting
Projectteam BRO: ir. M. Oosting, ir. D. van Gendt
Trefwoorden: Beeldkwaliteitsplan Grijzegrubben II, Gemeente Nuth



Schetsontwerp
Ruimte voor Ruimte kavels
Grijzegrubben

209x00251
schaal 1: 1000
9 maart 2009



Stedenbouwkundig plan

Grijzegrubben is een buurtschap gelegen ten noord-westen van Nuth. De ontwikkelingslocatie ligt op de kruising van de wegen Grijzegrubben, Nierhoven en Berger verbindingsweg. De locatie sluit aan bij het bestaande bebouwingslint. Hier komt men ook het buurtschap Grijzegrubben binnen. De plek is daarmee een belangrijke zichtlocatie. De huidige functie, een intensieve veehouderij, zal plaatsmaken voor vier ruimte-voor-ruimte kavels. In de verkaveling is rekening gehouden met het behoud van het weidse zicht op de kruising en de aansluiting op het lint Grijzegrubben en Nierhoven. De bebouwing sluit qua uitstraling en massa aan bij de bestaande karakteristiek van het buurtschap. In dit beeldkwaliteitplan gaan wij daar nader op in.



‘Wonen in Grijzegrubben’

Algemeen beeld

De ontwikkelingslocatie ligt op de kruising waar het buurtschap Grijzegrubben begint. De ligging bij de entree van het buurtschap en is daarmee beeldbepalend bij binnenkomst van het dorp. Het bestaande agrarische bedrijf zal plaatsmaken voor vier ruimte-voor-ruimte kavels. De bebouwing met opstallen zullen allen worden gesloopt. Deze herontwikkeling biedt de mogelijkheid het aanzicht van het dorp te verbeteren. De ruimte-voor-ruimte woningen komen grotendeels te liggen binnen de contour van het vigerende agrarische bouwkveld, welke met de bouw van de woningen komt te vervallen.

De nieuwe woningen volgen een gebogen rooilijn. Deze rooilijn volgt de glooiing van het landschap en sluit aan op de rooilijn van de belendende percelen. De woningen komen hierdoor ver van de openbare weg te liggen. Het bestaande weidse zicht op de kruising blijft hiermee behouden. Om de woningen te kunnen ontsluiten wordt er een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Hierdoor ontstaat er tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de originele weg een groene zone die extra kwaliteit biedt aan het woonmilieu van de vier woningen. In deze groenzone wordt ook de waterberging opgenomen.

Sfeerbeschrijving

De nieuwe woningen sluiten aan bij de structuur en het dorps karakter van het bebouwingslint van Grijzegrubben. In het buurtschap staan voornamelijk vrijstaande woningen en boerderijen. De typische architectuur van de regio zal op een eigentijdse manier worden toegepast op de nieuwe woningen.

Grijzegrubben bestaat uit een mix van boerderijen en woningen uitgevoerd in rood-bruine baksteen. Bijna alle woningen hebben een kap met overstek uitgevoerd in donker gebakken pannen.



Kenmerkend zijn de typische Zuid-limburgse details zoals staande gevelopeningen, gemetselde of natuurstenen lateien boven gevelopeningen, omlijsting van kozijnen of voordeuren, hoge daken, dakoverstekken en mastgoten.

Omdat de nieuw te bouwen woningen aansluiten op het bestaande bebouwingslint, zullen de karakteristieke bouwelementen en details worden overgenomen. Zo blijft het buurtschap Grijzegrubben een karakteristieke eigen plek.

Situering	Rooilijn	- Gebogen rooilijn - Bestaande rooilijnen Grijzegrubben en Nierhoven opnemen
	Zijdelingse afstand	- Vrijstaand
	Oriëntatie	- Naar de weg - Naar het openbaar groen
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Samengestelde bouwmassa
	Bouwhoogte	- Maximaal twee bouwlagen + kap
	Kapvorm	- Hellend dak; zadeldak of schilddak - Helling tussen 40 en 60 graden
	Kaprichting	- Vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Basement + kap
	Gevelgeleding	- Verticaal
	Plasticiteit	- Matig
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel: baksteen - Dak: gebakken pannen - Kozijnen: hout - Ondergeschikte bouwdeelen: hout, natuursteen, beton, mergelsteen, zink
	Materiaalkleur	- Gevel: baksteen in rood-bruin spectrum - Dak: antraciet of bruin - Kozijnen: contrasterend met de gevel, neutrale kleurstelling - Overige materiaal in ‘eigen kleur’
	Detaillering	- Dakkapellen zijn toegestaan - Dakoverstek - Mastgoot - Toepassen van baksteenarchitectuur - Eenvoudige en functionele detaillering - Schoorsteen is onderdeel van de massa - Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld



Plangebied



Bebouwing

Massa
Detaillering
Materialisering
Kleurstelling

B|A O O



‘Wonen in grijzegrubben’

Algemeen beeld

De woningen staan ver van de bestaande openbare weg waarmee het weidse beeld op de kruising behouden blijft. Om de vier woningen te ontsluiten wordt er een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Het gebied tussen de bestaande en nieuwe weg wordt groen ingericht. In dit groen wordt de waterberging opgenomen. De vier vrijstaande woningen zijn allen georiënteerd op deze groene openbare ruimte. Dit versterkt de woonkwaliteit van de woningen. De woningen staan aan de entree van het buurtschap Grijzegrubben. Ze vormen een visitekaartje voor Grijzegrubben.

Sfeerbeschrijving

Groen

Het karakter van het groengebied wordt bepaald door gras met grote inheemse bomen. De bestaande grote bomen op de kruising en langs de weg Nierhoven blijven behouden. Deze worden opgenomen in het groengebied. In het groengebied wordt door middel van een wadi in de waterberging voorzien. Het voetpad ‘Pescher vaart’ kan worden doorgezet in het groengebied. Aan dit voetpad is een zitplek goed denkbaar.

Erfafscheiding

De achterzijdes van de percelen grenzen aan reeds bestaand groen. Dit groen wordt behouden. Rondom de buitenranden van de percelen van de woningen staan louter groene erfafscheidingen van inheemse soorten. Op perceelsgrenzen tussen de woningen is de keuze vrij, doch bestaat de voorkeur voor een groene afscheiding. Erfafscheidingen aan de voorzijde van de percelen bestaan uit lage groene hagen van inheemse soorten.



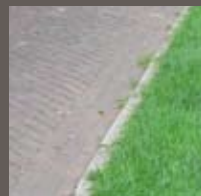
Verharding

De nieuwe ontsluitingsweg is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer dient de oude weg te volgen. Deze is geasfalteerd. Door de nieuwe ontsluitingsweg te beklinkeren in een rood-bruine of grijze kleur wordt hiermee het onderscheid tussen beide wegen weergegeven. Het profiel van de nieuwe ontsluitingsweg is smal en ligt zogenaamd op één oor. Hiermee wordt bedoeld dat de afwatering van de weg aan één zijde van de weg plaatsvindt. Aan de zijde van het groengebied wordt daarom een molgoot geplaatst.

Openbare ruimte	Profiel	- smal profiel - molgoten aan een zijde
	Verharding	- klinkers in elleboog- of keperverband
	Kleur	- zeer donkerrood, bruin of grijs
	Beplanting	- grote inheemse bomen - behoud bestaande bomen
Erfafscheiding voor gevelrooilijn	Situering	- voortuin grenzend aan de weg
	Hoogte	- maximaal 1 meter
	Vormgeving	- groene erfafscheiding in de vorm van een haag
	Materiaal	- inheemse soorten
Erfafscheiding achter gevelrooilijn	Situering	- achter voorgevelrooilijn
	Hoogte	- maximaal 2 meter
	Vormgeving	- vrij - bestaand groen achterzijde behouden
	Materiaal	- vrij



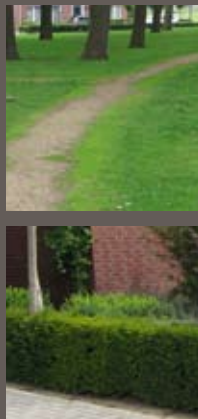
Landschap zuidzijde van het plangebied



Openbare ruimte

Detaillering
Materiaal
Kleurgebruik

B|A O O



Regiovestigingen

BRO Tegelen
Venloseweg 2
5931 GT Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

BRO Amsterdam
Baarsjesweg 224
1058 AA Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
E amsterdam@bro.nl

Hoofdkantoor

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

BRO België
Hendrik van
Veldekesingel 150/35
3500 Hasselt
T +32 (0)11 870 862
F +32 (0)11 870 863
E info@brobelgie.be