

De ComertXL te Grubbenvorst

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Woongebied	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 6 Algemene bouwregels	17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 11 Overige regels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	23
Artikel 12 Overgangsrecht	23
Artikel 13 Slotregel	24
Bijlagen	25
Bijlage 1 Stedenbouwkundig schetsontwerp	26
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten	73
Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan	80

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'De ComertXL te Grubbenvorst', met identificatienummer NL.IMRO.1507.BPGRDECOMERTXL-BPO1 van de gemeente Horst aan de Maas.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen waarvan de hoofdmassa aan elkaar gebouwd / verbonden is.

1.7 aan huis verbonden bedrijf

Het hoofdzakelijk door de gebruik(st)er van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door handwerk) in een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.8 aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.9 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.10 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.12 bed & breakfast

Een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of daarbij behorend bijgebouw, ondergeschikt aan de woonfunctie en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning.

1.13 begane grond

De natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.14 bestaand bouwwerk

Een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.15 bestaand gebruik

Het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw

Een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waartoe het behoort en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.19 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 carport

Een overkapping van lichte constructie, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor een motorrijtuig, welke geen tot de constructie behorende wanden heeft.

1.25 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.26 erfafscheiding

De afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte.

1.27 garage

Een garage is een overdekte stallingruimte bestemd en geschikt voor motorvoertuigen op meer dan twee wielen.

1.28 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 groenvoorziening

Groenvoorziening is het geheel van de aanplant in een gebied dan wel het aanbrengen of voorzien van groen.

1.30 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.31 huishouden

Een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep.

1.32 internationale werknemers / arbeidsmigrant

Iemand die zijn land verlaat vaak voor een beperkte duur om elders (beter betaald) werk te verrichten.

1.33 levensloopbestendige woning

Een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, waarin alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn. Een woning is ook levensloopbestendig wanneer: Tijdens de bouw van de woning voorzieningen worden getroffen waardoor bewoners in de gelegenheid zijn om een lift te plaatsen in de woning (bijvoorbeeld door in een bepaalde zone geen vloerverwarming te leggen en constructieve voorzieningen te realiseren).

1.34 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

1.35 nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals een transformatorhuisje, gasreducerstation, schakelhuisje, duiker, bemalingsinstallatie, gemaalgebouwtje, voorziening ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.36 paden

Halfverharde informele paden in een groenbestemming.

1.37 parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen zijn alle voorzieningen die geschikt zijn om een voertuig te parkeren.

1.38 patiowoning

Eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren.

1.39 peil

a. Voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer en/of de

- hoofdtoegang van de woning;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

1.40 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.41 speel- en sporttoestel

Inrichting die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt en toestellen die speciaal zijn ontworpen en geproduceerd mensen te laten bewegen. Deze inrichting bevindt zich op een onverharde ondergrond.

1.42 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 sociale huurwoning

huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

1.44 twee-aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee woningen die met de hoofdmassa/het hoofdgebouw aan elkaar zijn gebouwd.

1.45 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.46 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die gezien de ligging als de meest logische voorgevel kan worden aangemerkt.

1.47 voorgevelrooilijn

Een voorgevelrooilijn is een denkbeeldige lijn waarop de voorgevel van de woning is geplaatst, alsmede het verlengde ervan

1.48 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

1.49 waterhuishoudkundige voorziening

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.50 weg

Een voor het openbaar rijverkeer of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.51 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.52 woningsplitsing

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de diepte van een gebouw:

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels gemeten van de voorgevel tot de achtergevel en 1 meter boven peil en waarbij de grootste maat (gemeten evenwijdig aan één van de zijgevels) bepalend is.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onderstaande :

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting, met inbegrip van een grondwal;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. paden, speel- en sportoestellen, hondentoilet, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, buurtgaard en natuur;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en parkeervoorzieningen.

De bestemming 'Groen' dient ingericht te worden conform het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan. Dit is opgenomen in Bijlage 3, alsmede behoudt van de oude notenboom conform de Boom Effect Analyse (BEA).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter. Indien en voor zover er lichtmasten langs de Steegakkerweg komen dient hiervoor aanvullend flora en fauna onderzoek uitgevoerd te worden, waaruit blijkt dat het realiseren van de lichtmasten geen negatieve effecten hebben op de aanwezige flora;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', de hoofdontsluiting van het woongebied;
- c. voorzieningen voor verkeer, waaronder loop- en fietspaden, en verblijf;
- d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de CROW-normen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- g. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. aan huis verbonden beroepen en bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in 4.5.2;
- i. met de daarbij behorende tuinen, erven en speelvoorzieningen.

De bestemming 'Woongebied' dient ingericht te worden conform het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan. Dit is opgenomen in Bijlage 3.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. voor twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen geldt dat er maximaal twee bouwlagen en een kap mogen worden gerealiseerd. De goothoogte varieert tussen de 4,00 en 6,00 meter en een nokhoogte tot 10,50 meter;
- b. levensloopbestendige woningen kennen altijd een lage goothoogte tussen de 2,90 en maximaal 4,50 meter, de nokhoogte is daarbij variabel tot 8,00 meter;
- c. de bouwdiepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15,00 meter, waarbij een bouwperceel voor maximaal 60% mag worden bebouwd, met dien verstande dat de bouwdiepte van een patiowoning maximaal de diepte van het bouwperceel mag bedragen, waarbij het bouwperceel voor maximaal 75% mag worden bebouwd. Het maximale bebouwingspercentage is niet van toepassing voor levensloopbestendige woningen en patiowoningen.
- d. er zijn twee voorgevelrooilijnen: één op 2 meter en één op maximaal 4 meter uit de straatzijde. Hierbij mogen maximaal twee bouwvolumes dezelfde voorgevelrooilijn hebben. Bij het eerste daaropvolgende bouwvolume verspringt de voorgevelrooilijn, waarbij de gebouwen dus nooit dichter dan 2 meter op de weg en nooit meer dan 4 meter van de weg komen te liggen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder artikel 4.2.1 onder sub d, geldt voor rijwoningen dat in een rij met 4 woningen een verspringing van 10 cm is toegestaan van de voorgevelrooilijn. Voor een rij met 7 woningen is een verspringing van 10 cm van de voorgevelrooilijn verplicht.
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag:
 - 1. bij vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3,00 meter;
 - 2. bij twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 1,50 meter;
 - 3. bij aaneengebouwde woningen bij eindwoningen aan één zijde niet minder bedragen dan 1,00 meter;
- g. de goot- en bouwhoogte van een grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7,00 en 11,00 meter;

- h. de goot- en bouwhoogte van de gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 14,00 meter, waarbij de installaties op het dakvlak niet hoger uitgevoerd mogen worden dan 17,00 meter.
- i. de minimale en maximale dakhelling bedraagt respectievelijk 35 en 55 graden en gelijke dakhellingen, met uitzondering van het appartmeentencomplex. Het appartementencomplex mag worden uitgevoerd met een plat dak.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en b.jgebouwen b.j grondgebonden woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel niet meer dan 130 m² bedragen;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer dan 60% bedragen. Het maximale bebouwingspercentage is niet van toepassing voor levensloopbestendige woningen en patiowoningen.
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
 - 1. garages op ten minste 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 - 2. carports in of achter de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd tot in de zijdelingse perceelsgrens;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,00 meter bedragen.

4.2.3 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat het bouwperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd, met uitzondering van bouwpercelen met patiowoningen die voor niet meer dan 75% mogen worden bebouwd;
- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter. Indien en voor zover er lichtmasten langs de Steegakkerweg komen dient hiervoor aanvullend flora en fauna onderzoek uitgevoerd te worden, waaruit blijkt dat het realiseren van de lichtmasten geen negatieve effecten hebben op de aanwezige flora;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 70 centimeter en daar achter niet meer dan 2,80 meter mag bedragen. De erfafscheiding moet bestaan uit planten of een hek met planten.

4.3 Gebruiksregels

- a. het aantal woningen binnen het totale plangebied mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (totaal 96 woningen) is aangegeven, waarvan maximaal 28 appartementen/gestapelde woningen;
- b. er zijn verschillende woningtypen toegestaan in het bestemmingsplan, te weten:
 - 1. vrijstaande woning;
 - 2. gestapelde woning;
 - 3. twee-aaneengebouwde woning;
 - 4. aaneengebouwde woning;

5. levensloopbestendige woning;

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. huisvesting van arbeidsmigranten;
- b. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan ter plaatse van een parkeervoorziening;
- e. bed en breakfast;
- f. horeca;
- g. detailhandel;
- h. seksinrichting.

4.5.2 Aan huis verbonden beroepen of -bedrijven

Een aan huis verbonden beroep of -bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. het betreft maximaal een bedrijf uit milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 2 van deze planregels;
- c. de oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer bedragen dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximale oppervlakte van 75 m²;
- d. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- e. er vindt geen buitenopslag en buitenstalling plaats;
- f. degene die het aan huis verbonden beroep of -bedrijf uitoefent, is tevens de bewoner van de woning, met dien verstande dat de beroepsactiviteiten naast de bewoner door maximaal twee medewerkers mogen worden uitgeoefend;
- g. door de beroeps- of bedrijfsuitoefening ontstaat geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving;
- h. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, dan wel de parkeerbehoefte kan in de directe omgeving worden opgevangen;
- i. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van aan het aan huis verbonden beroep of -bedrijf inherente en ondergeschikte detailhandel.

4.5.3 Huisvesting arbeidsmigranten in woningen binnen kernen

De gronden en bouwwerken met een woonbestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. per woning mogen maximaal 4 personen worden gehuisvest en zijn er maximaal 2 auto's toegestaan;
- b. Arbeidsmigranten dienen voor een periode van ten minste 4 maanden binnen de gemeente Horst aan de Maas hun verblijfplaats te hebben en dienen te staan ingeschreven in het BRP;
- c. de woning voldoet aan de bouwregels op grond van lid 4.2 en bepalingen ten aanzien van woningen ingevolge het Bouwbesluit, de bouwverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening;
- d. een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van zowel de huisvesting als de omliggende functies dient verzekerd te zijn/blijven.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de milieusituatie;
2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting hogere grenswaarden

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' is enkel toegestaan mits is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, of als er, waar nodig, geluidsreducerende maatregelen zijn getroffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, luifels, balkons en dergelijke geldt dat de bouwgrens mag worden overschreden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. woningsplitsing;
- b. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. prostitutie;
- d. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- e. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van vrachtwagens;
- f. verkoop van motorbrandstoffen, al dan niet inclusief lpg.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - bedrijf

- a. op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding Milieuzone - bedrijf zijn de volgende gebouwen dan wel delen van gebouwen niet toegestaan:
 - 1. woningen;
 - 2. verblijfsruimten van andere geluidgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Voornoemde verblijfsruimten zijn opgenomen in artikel 1.1 onderdeel d van het Besluit geluidhinder;
- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op de onder sub a bedoelde (verblijfsruimten) van gebouwen als kan worden aangetoond dat aan de wettelijke geluidsnormen wordt voldaan.

8.2 Milieuzone - Venloschol

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - Venloschol' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

8.2.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - Venloschol' is het zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, verboden werken of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 5 meter + N.A.P. De voorwaarden zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg zijn hierbij van toepassing.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, geen reclame zijnde, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het dakoppervlak van het betreffende gebouw zal bedragen;
 2. de totale bouwhoogte, inclusief de plaatselijke verhogingen, maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte voor het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 m mag bedragen;
- g. de genoemde bebouwingspercentages in het plan.

9.2 Voorwaarden afwijkingsbevoegdheden

Van de in deze regels opgenomen afwijkingsbevoegdheden kan slechts gebruik worden gemaakt indien, naast de aan de betreffende afwijkingsbevoegdheden verbonden specifieke voorwaarden, wordt voldaan aan de navolgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid mag niet in het geding zijn;
- e. de brandveiligheid moet zijn gewaarborgd;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet in negatieve zin worden beïnvloed;
- g. de bestaande rechten van omliggende bedrijven mogen niet worden ingeperkt.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Nadere eisen

11.1.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

11.1.2 Toepassingscriteria

De in artikel 11.1.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

11.3 Parkeerregels

11.3.1 Parkeernorm

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen zoals opgenomen in het beleidsdocument 'Nota Parkeernormen Horst aan de Maas' dat is vastgesteld op 3 juli 2019. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.
- c. Indien het beleidsdocument als bedoeld onder sub b gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met de wijziging.

11.3.2 Gebruikswijziging

- a. Het is verboden om de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming indien daardoor een toename van de parkeerbehoefte ontstaat.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a van dit artikel indien er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in lid 11.3.1.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en Slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De ComertXL te Grubbenvorst'.

Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundig schetsontwerp



COMERT II - GRUBBENVORST

STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP

Grubbenvorst

DE COMERT II

stedenbouwkundig schetsontwerp

3561

april 2023

MTD landschapsarchitecten





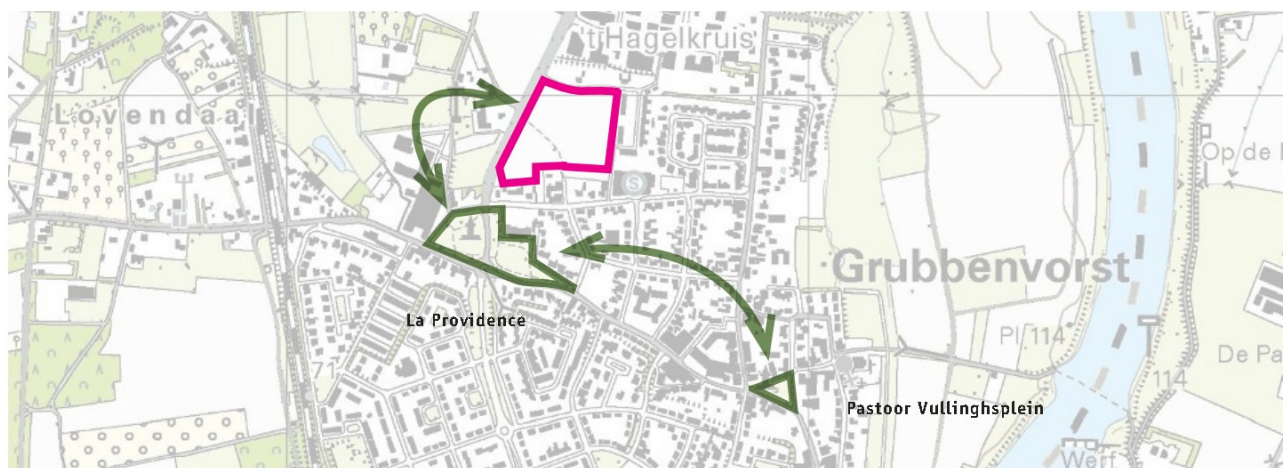
inhoud

1 inleiding	06
2 context	08
3 scenario's	22
4 schetsontwerp	32
Bijlage uitkomst bewonersavond	45

< locatie plangebied binnen Grubbenvorst

I_inleiding

uitkomst bewonersavond



wat is uw idee? uitkomst bewonersavond 10 november 2022

bebouwing en programma

- *Ontwikkel een gemengde wijk met ruimte voor doorstroming. Met name ruimte voor starters;*
- *diversiteit in architectuur, niet allemaal optrekken in dezelfde stijl;*
- *houd rekening met het inperken van inkijk in bestaande woningen en tuinen;*
- *hoogte van woningen moet passen bij de maat en schaal van de dorpse sfeer, 1 tot 2 bouwlagen met kap.*

infrastructuur en ontsluiting

- *Verdelen van de ontsluitingsstructuur zodat niet alles via een weg in- en uitgaat;*
- *houd rekening met het mijden van bouwverkeer over de Kapelaan Slotsstraat;*
- *ontwikkel geen verkeersinrikker voor auto's vanaf de Wilhelminastraat;*
- *ontwikkel een betere aansluiting op de Steegerakkerweg, breng de snelheid terug van 80 km/u naar 50 km/u;*
- *ontwikkel een doorgaande fietsroute richting, maar ook langs de Steegerakkerweg, het fietspad eindigt abrupt op het einde van de Kapelaan Slotsstraat;*
- *probeer parkeren niet dominant aanwezig te laten zijn in het plan.*

groen en duurzaamheid

- *Ontwikkel meer ruimte voor groen waarbij er ruimte is voor natuur, duurzaamheid en ontmoeting;*
- *vergroen waar mogelijk ook de openbare ruimte binnen De Comert fase I;*
- *creëer een natuurlijk groen beeld, niet rechttoe rechtaan;*
- *op de akker staat een karakteristieke notenboom, behoud deze;*
- *in de omgeving is veel groen aanwezig, dit is karakteristiek voor Grubbenvorst. Zet deze sfeer van onder andere La Providence en Pastoor Vullingsplein door naar de planlocatie;*
- *Wonen collectief om het groen.*

overige wensen

- *Analyseer de omgeving van de Halvedijk en gebruik hiervan elementen in het plan;*
- *maak een koppeling met landgoed De Steegh i.v.m. bomen/natuur.*

opgave



De Comert is een woningbouwontwikkeling en dorpsuitbreiding in het dorp Grubbenvorst, Gemeente Horst aan de Maas, Limburg. De Comert I is reeds opgeleverd en bestaat uit circa 50 woningen. Het plan voorziet in een mix aan woning typologieën en er is een aanzet gemaakt voor een ruimtelijk raamwerk met een doorkijk richting een tweede fase, te weten De Comert II. De tweede planontwikkeling is circa 3 hectare groot en wordt aan de noord- oost zijde begrensd door de eerste planfase, aan de zuidzijde door achtertuinen van de woningen aan de School - en Irenestraat en aan de westzijde door de Steegerakkerweg (Landgoed de Steegh). Middels een participatieproces met omwonenden en overige belanghebbenden is een integraal stedenbouwkundig schetsontwerp tot stand gekomen.

De ambities en hoofddoelstellingen van het integrale stedenbouwkundige schetsontwerp voor deze woonbuurt zijn:

- passend en vanzelfsprekend aansluitend bij de dorps- en landschappelijke structuur en karakteristieken van Grubbenvorst en omgeving;
- doorzichten vanuit de wijk richting het landschap (Landgoed De Steegh) en richting La Providence);
- veilige en herkenbare aantakkingen van de nieuwe ontsluitingsstructuren op het bestaande netwerk, zowel voor gemotoriseerd verkeer als luwe verbindingen (fiets, brommer en wandelaar);
- aandacht en ruimte voor groen in de woonwijk, zowel om te beleven, gebruiken als versterken van de biodiversiteit;
- aandacht voor een natuurlijke berging en infiltratie van regenwater en het voorkomen van overlast in natte perioden;
- woningbouwprogramma aansluitend bij de woonvisie van de gemeente Horst aan de Maas.

Leeswijzer:

In dit voorliggend Stedenbouwkundig schetsontwerp worden de hoofdprincipes en thema's van het integrale stedenbouwkundige schetsontwerp nader toegelicht voor zover deze van invloed kunnen zijn op de beoogde verkaveling. Vervolgens wordt middels bouwstenen en richtbeelden het kwaliteitskader meegegeven voor de verdere ontwikkeling van de bouwvelden en het ruimtelijk raamwerk.

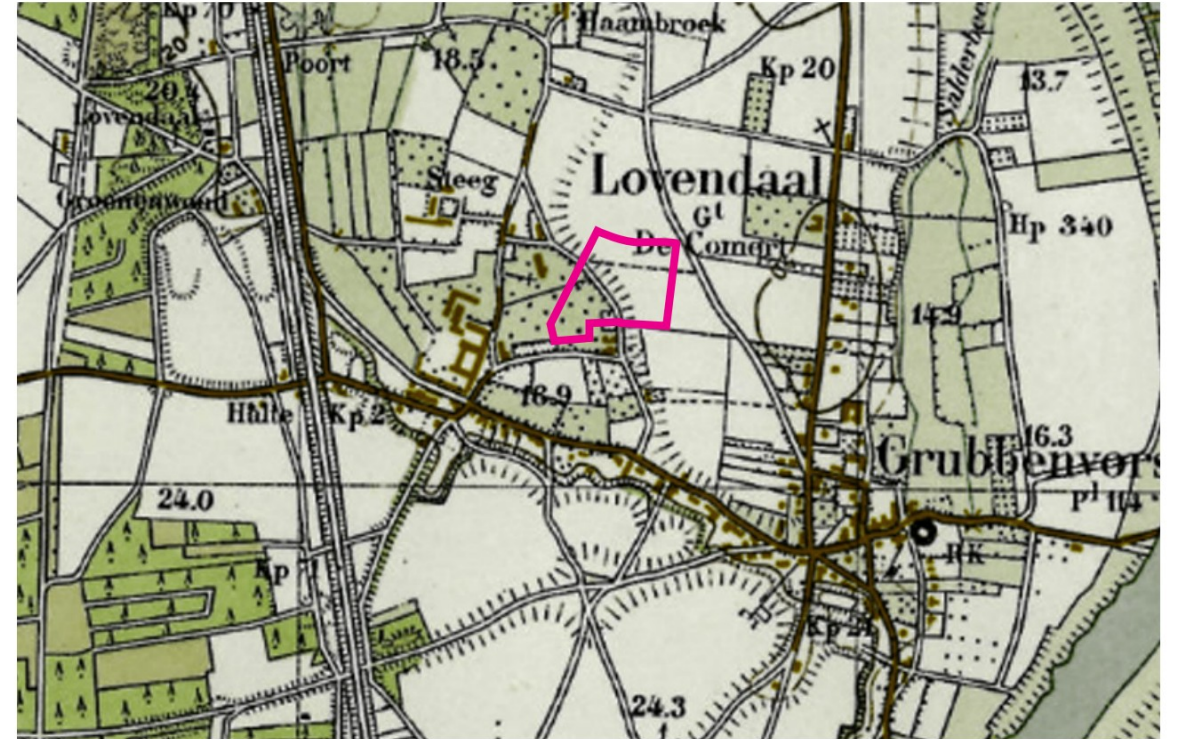
Dit Stedenbouwkundig schetsontwerp heeft een compacte opzet, waarbij de genoemde aspecten met korte heldere omschrijvingen/toelichtingen en eenvoudige verbeeldingen/visualisaties en/of referenties uiteen worden gezet en daarmee als gemakkelijk toe te passen toetsingskader kan worden gebruikt door de welstand commissie ten aanzien van de toekomstige woningen en het verder uitwerken van het ontwerp voor de openbare ruimte.

2_context

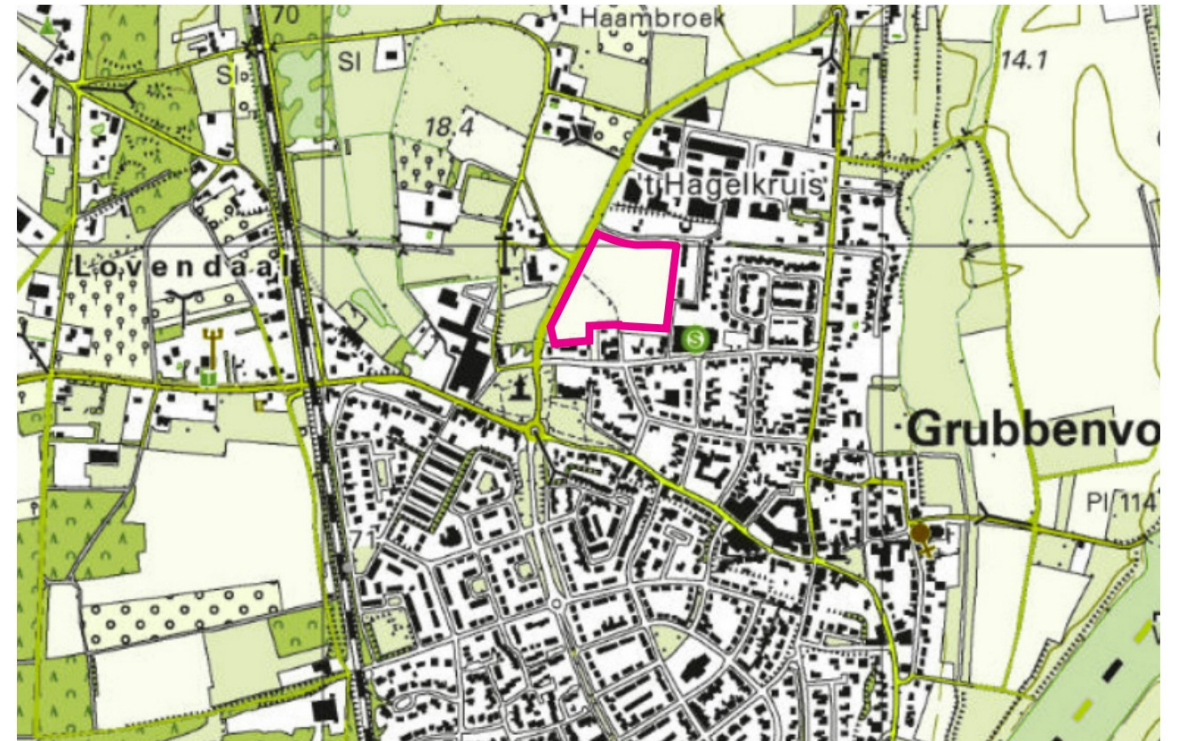
1900



1950



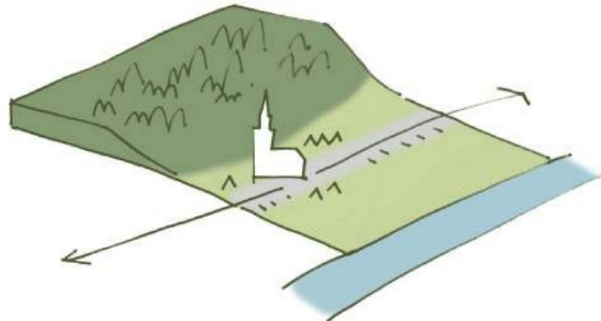
1975



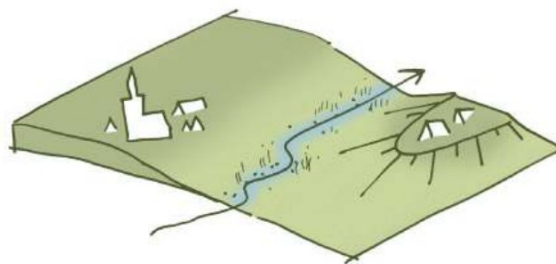
2000 > heden

historische schets

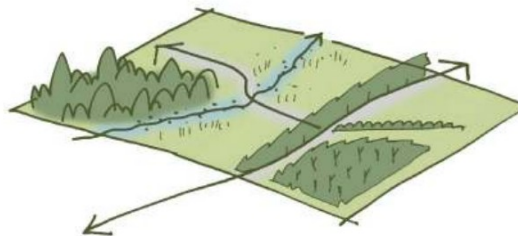
steilranden en langgerekte laagtes



gras op lage delen, bouwland/fruit op hoge delen



singels, hagen en (bos)chages



onregelmatig verkavelingspatroon

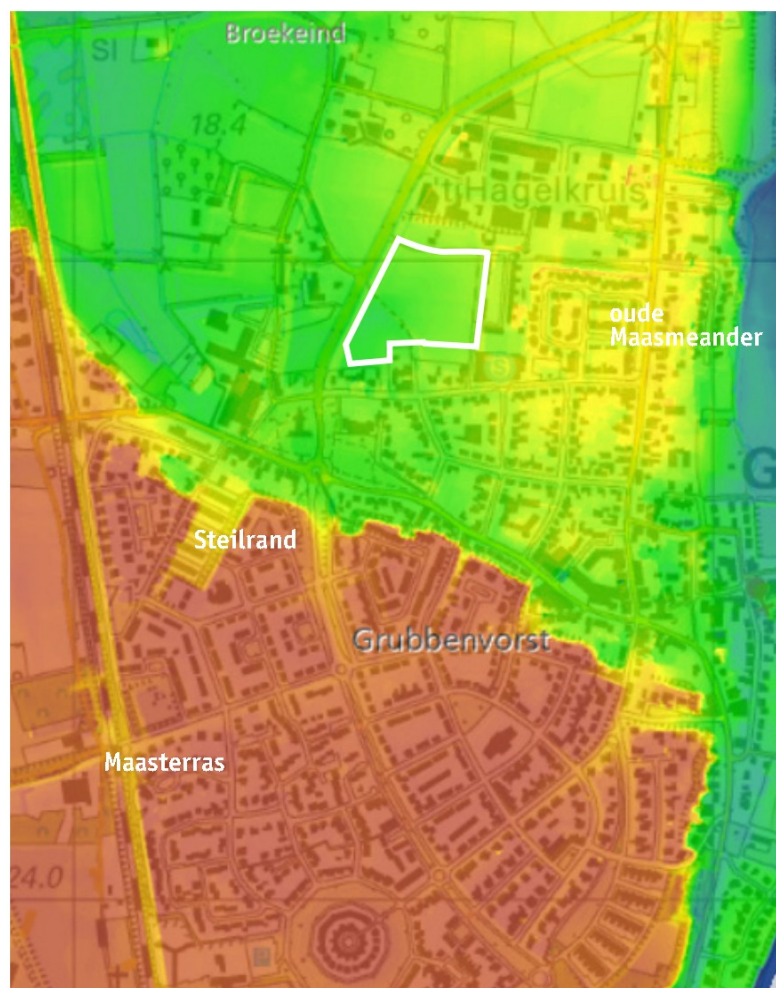


Het kerkdorp Grubbenvorst en de Maas zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De hoofdstructuur van Grubbenvorst is een logisch vervolg van de geomorfologische situatie ter plekke; een oude Maasmeander en steilrand die dwars door het dorp loopt. De hogere ligging van de Maasoevers, 'Reuvelt' genoemd, maakte deze locatie uitermate geschikt voor bewoning.

Op de kruising met de oost-west verbinding de Dorpsstraat - Kloosterstraat (pontje naar Velden) en de noord-zuid verbinding Lottumseweg - Venloseweg is het dorpscentrum gelegen. De dorpskern volgt de langgerekte vorm aan de voet van het Maasterras. De bebouwing volgt het oude lint, rooilijnen verspringen her en der waardoor er informele ruimtes ontstaan, die worden gebruikt als terrasje, pleintje of parkeerplaats. Door de tijd heen heeft Grubbenvorst zich uitgebreid, met name langs de voornaamste structuurdragers zoals hierboven benoemd. Hierdoor is er een sterke tweedeling ontstaan, dat van Grubbenvorst op het Maasterras en in de oude Maasmeander (op de ietwat verhoogde terreinen). De Steegerakkerweg is van oorsprong zandweg, achter het dorpslint van de Lottumseweg. Hier is de overgang richting het buitengebied waar de Broekloop ontspringt. Hier zien we hagen, gaarden en greppels die de reën afscheiden en een vanzelfsprekende overgang vormt tussen privaat en openbaar gebied. Statige woningen (Huis De Steegh en La Providence) en kleinere woningen wisselen elkaar af, met af en toe een doorzicht op het landschap. Aan de oostzijde van de Steegerakkerweg ligt een open veld, waarin ook het plangebied ligt, via de Wilhelminastraat toegankelijk. Hier is al een aanzet gemaakt van een aantal woningen, die de dorpsrand langzaam doet verschuiven en verdicht richting het open landschap.

Op de overgang van de dorpsbebouwing naar het landschap ligt het braakliggende plangebied. Een enkele, solitaire notenboom herinnert aan de voormalige functie van dit gebied, een gaard. Deze wordt begrenst door de Wilhelminastraat die het hoogteverschil markeert tussen de lager gelegen voormalige gaard in nat grasland en de hoger gelegen enkeergronden (waar oorspronkelijk een bosjes op stond). Het plangebied heeft dus een duidelijke sleutelpositie; wordt zij door de planvorming onderdeel van het dorp of van het landschap?

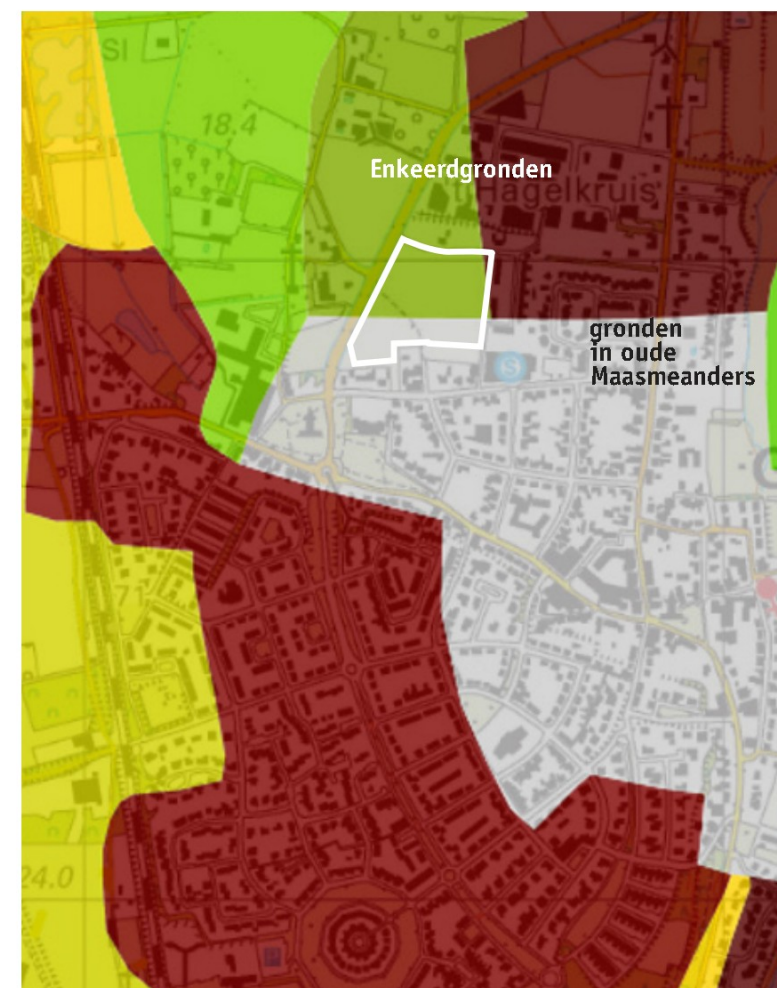
< historische ontwikkeling van 1900 - 1950 - 1975 - 2000 (heden)



hoogtekaart

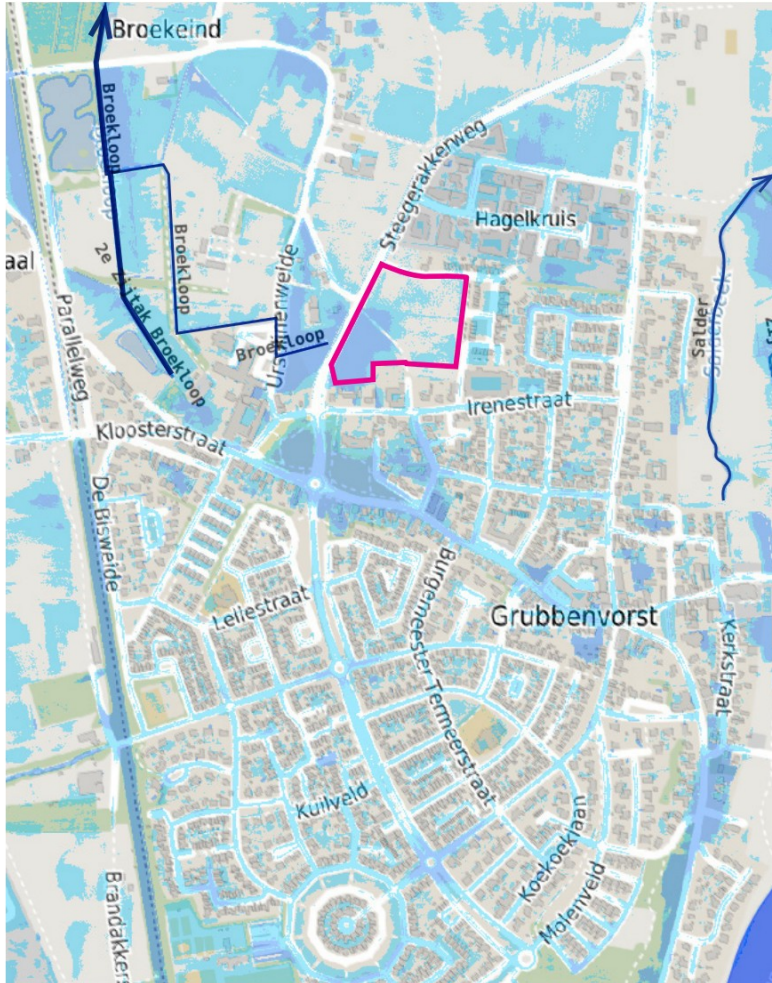


geomorfologische kaart



bodemkaart

ondergrond



waterkaart

Een beknopte inventarisatie en analyse ten aanzien van hoogte, geomorfologie, bodem en water biedt een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten die sturing geven aan de hoofdstructuur en beoogde inrichting van de Comert II.

Reliëf

Binnen het plangebied is een hoogteverschil aanwezig van ongeveer 1 meter, waarbij de hoogste ligging aan de noord-oost zijde ligt en de laagste ligging aan de zuidzijde, oksel van de Wilhelminastraat en Steegerakkerweg, van het plangebied. Bij de afwatering en berging/infiltratie binnen het plangebied zal hiermee rekening gehouden moeten worden, waarbij een natuurlijk verloop van noord naar zuid aan de orde zal zijn.

Bodem

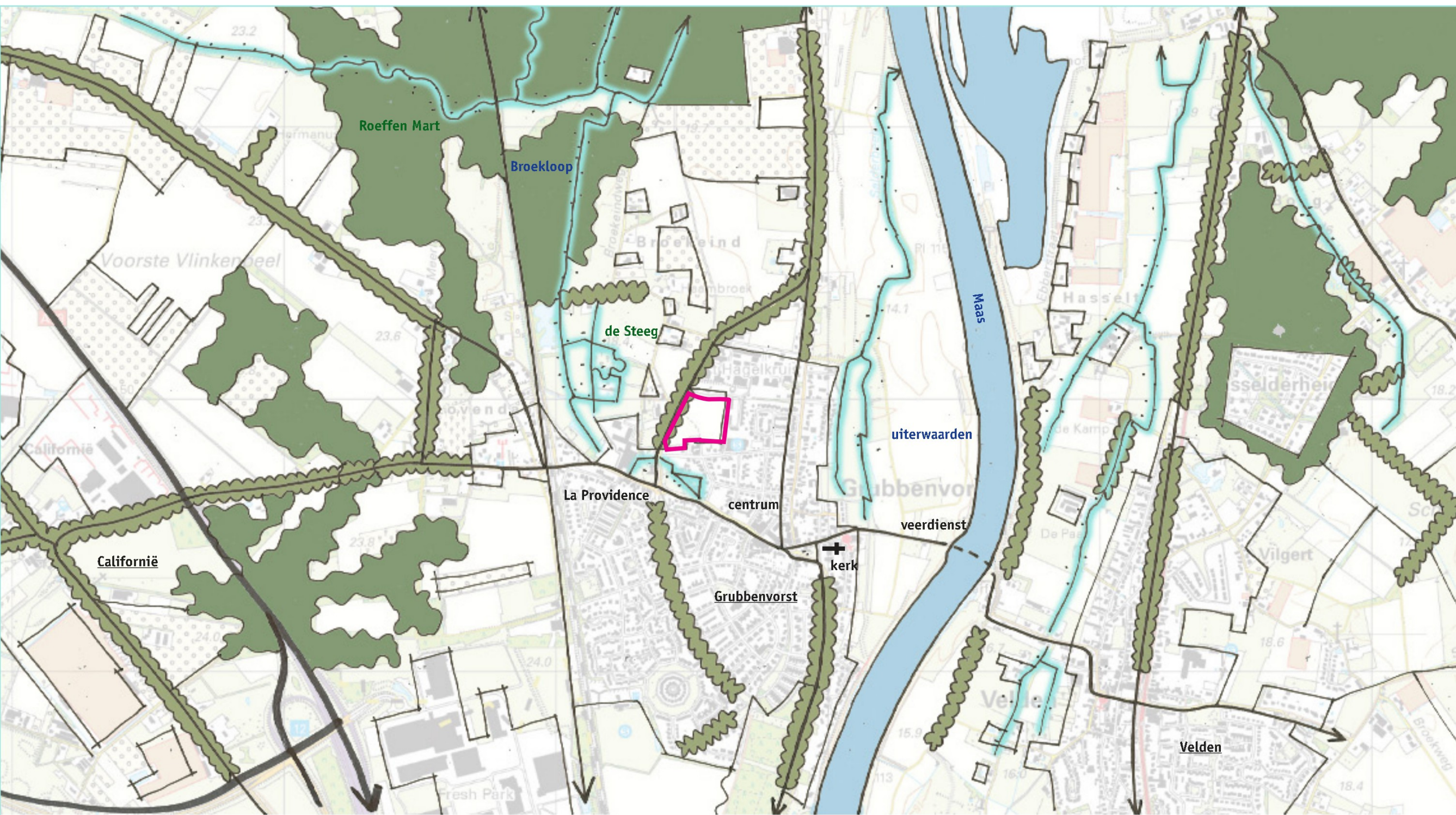
Het plangebied valt geheel binnen de bodemkwalificatie: Hoge bruine Enkeerdgronden, lemig fijn zand en lichte zavelgronden. Deze bodem is prima geschikt voor de groengebieden in de openbare ruimte en tuinen van de woningen, maar is slempgevoelig en slecht tot matig waterdoorlatend. Dit leidt in de huidige situatie al tot wateroverlast bij hevige regenval. Met name in de oksel van de Steegerakkerweg en de Wilhelminastraat blijft bij piekbelasting water staan. Met de keuze van beplantingen dient rekening gehouden te worden met deze bodemeigenschappen en zullen daarmee mede bepalend zijn voor de beeldkwaliteit van het openbare groen.

Water

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied ligt op ongeveer 2 - 3 meter beneden maaiveld. Bij het bepalen van vloerpeilen gebouwen en de aanleg van wegen en wadi's/sloten zal rekening gehouden moeten worden met deze waarden, zodat wateroverlast wordt voorkomen en infiltratie en afvoer van water op de juiste wijze kan plaatsvinden.

Ecologie

Op het moment van tot stand komen van dit document is alleen bekend dat het plangebied een geschikt habitat vormt voor diverse algemeen beschermde zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, bosspitsmuis, mol, egel, konijn, vos etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht. Uit een nader onderzoek tijdens de planvorming van de Comert I blijkt dat er sprake is van een vleermuisrijk gebied. Binnen de planvorming is het denkbaar lineaire opgaande groenstructuren aan te brengen die de vliegroutes van vleermuizen vergemakkelijken richting het buitengebied, mogelijkwerwijs in combinatie met nestkasten aan gevels van de nieuwbouw.



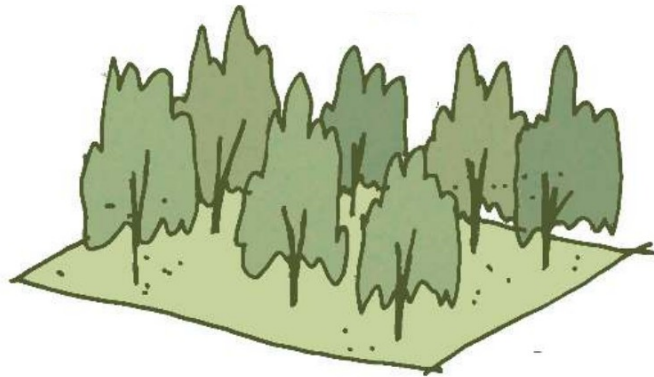
karakteristiek context



De dorpse en landschappelijke elementen maken van Grubbenvorst een vrij gemoedelijk dorp. De Maas is altijd dichtbij; het Maasterras en oude Maasmeander zijn daarvan het ultieme bewijs. Ook de historische en religieuze context met aangrenzende agrarische activiteiten zijn duidelijk voel- en zichtbaar. De natuurlijke ontwikkeling van Grubbenvorst heeft het dorp haar karakteristieke vorm gegeven.

Rondom Grubbenvorst zijn een aantal landschappelijk structuren aanwezig met cultuurhistorische betekenis, zoals Huis De Steegh, La Providence, de kerk met het Pastoor Vullingsplein, de diverse beken en de Maas met haar uiterwaarden. Deze elementen liggen als losse elementen verspreid in en rondom het dorp en hebben allen groene- en blauwe kwaliteiten.

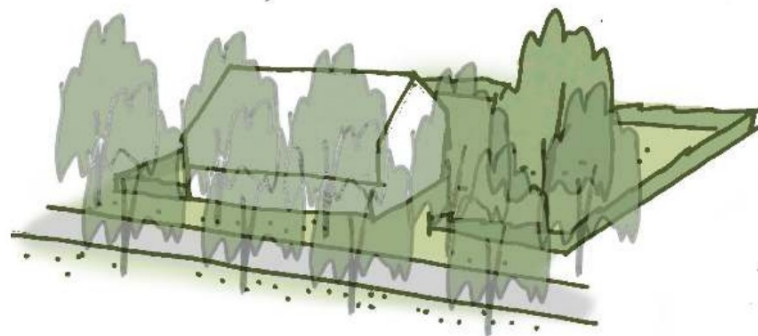
Het plangebied grenst enerzijds aan stedelijk gebied en anderzijds aan het open landschap en vormt in feite een verdere voltooiing van de kern van Grubbenvorst. Een nu nog open deel aan de oostzijde van de Steegerakkerweg wordt hiermee binnen de kern opgevuld. De planvorming van de Comert II speelt in op deze strategische overgang tussen dorp en landschap. Het wordt niet het louter opvullen van een lege kavel maar het creëren van ene geleidelijke overgang naar het landschap middels groen- en blauwe structuren. Aan de buitenzijde wordt een geleidelijke overgang naar het landschap gecreëerd door middel van opgaande groenstructuren. Het lage gedeelte, dat tevens dienst doet als waterbergend gebied, biedt ruimte aan een bijzonder woonmilieu, dat aangepast is aan de natte omgeving. Kortom, de opzet van het plan sluit hiermee aan op de natuurlijke eigenschappen van de plek.



boomgaard



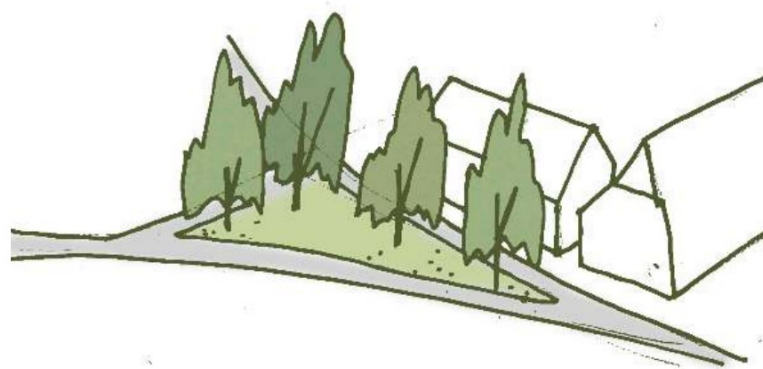
In het buitengebied zijn her en der gaarden met fruitbomen (met name Malus - appel).



lint met erfbeplanting



Haagbeuken en gemixte hagen (o.a. veldesdoorn) markeren de boerenerven. Lanen begeleiden de rijloper. Deze lanen bestaan hoofdzakelijk uit essen, eiken en lindes.



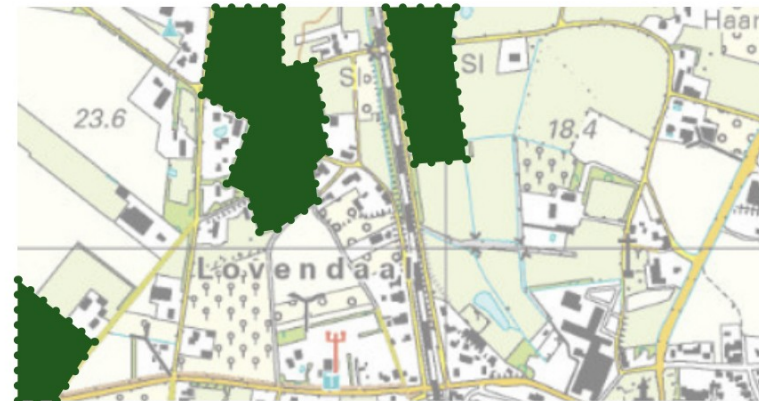
centrale overhoeken



Centrale overhoeken vergroenen de openbare ruimte, gras met bomen, infiltratieweide of 'dorpsgaard'.

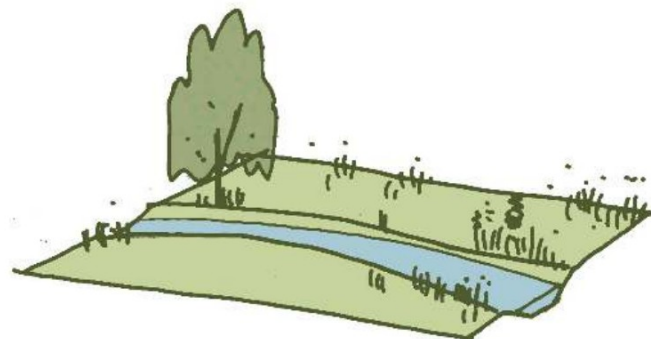
toolbox

(bos)schage



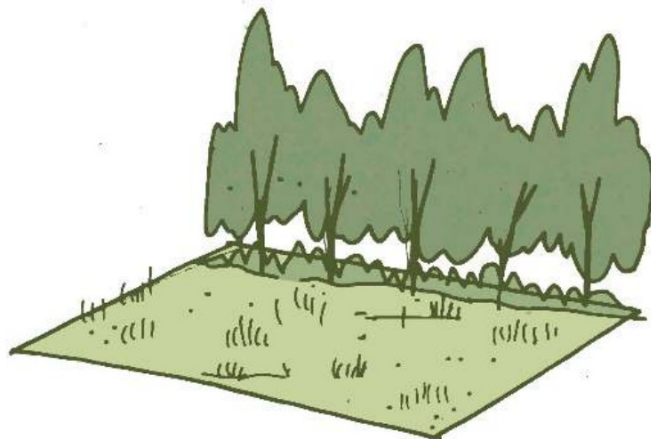
Her en der zijn bosschages met hak- en snijhout (o.a. els en eik). Structuren van greppels en afwateringssloten begrenzen de wegen.

watgang

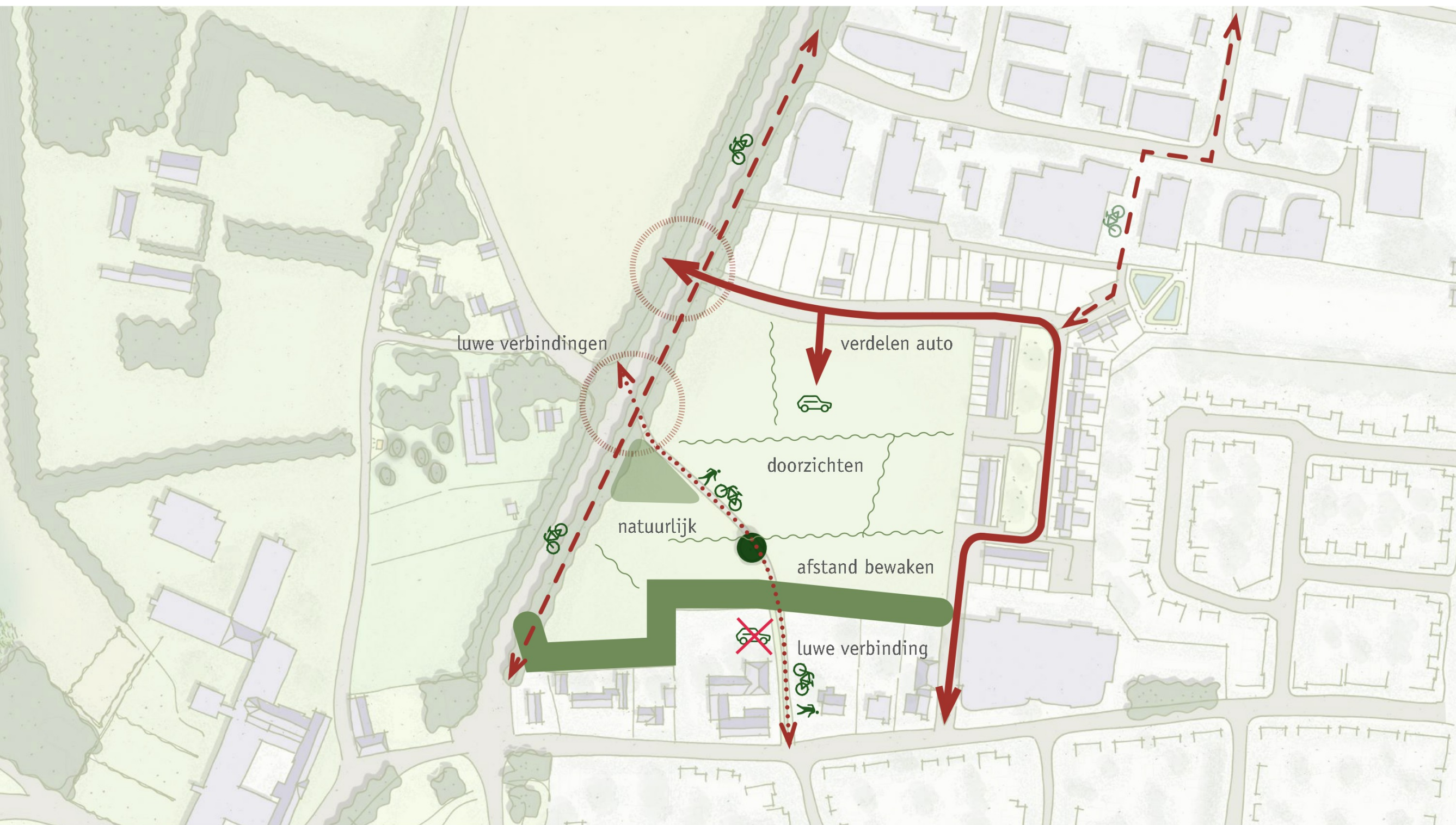


Smalle watgangen ontspringen en voeren af richting grotere waterlopen. Deze zones kenmerken zich door etage oevers, natte zones (poelen).

houtwal



Houtwallen, lijnvormige elementen, vormen kleinschalige kamerstructuren. Inheemse soorten, kruiden en struiken vormen samen robuuste singels.



wensen ruimtelijk vertaald





waterberging



waterinfiltratie



water zicht



gebiedseigen beplanting



groen raamwerk



bio



sterke openbare ruimte



parkeren aan het zicht onttrekken



onderdeel van

ambitie



baar maken



divers



n het landschap

De Comert II wordt een wijk waarin landschappelijk wonen centraal staat. De ligging van het plangebied aan landgoed De Steegh maakt het mogelijk dat landschappelijke waarden van het buitengebied hier bij elkaar worden gebracht. Het landschap en de verbinding staan centraal. Hierbij putten we inspiratie uit de bestaande situatie en de aanhechting op het aangrenzende landschap. De stedenbouwkundige structuur borduurt voort op de verkavelingsrichting van het buitengebied. Ligt afbuigende wegen laat het zicht door groen begeleiden. Kleine bosschages, houtwallen, hagen, buurtgaarden en waterrijke verlagingen omzomen nieuwe bouwvelden. Het aanwezige reliëf, een centrale laagte in het gebied, biedt kansen voor een unieke ruimte waar natuur en waterberging samenkomt. De aangrenzende groene lijnen creëren tezamen een contramal waar mensen aan diverse groene woonmilieus wonen. Hieronder valt het wonen aan gaarden, wonen aan groene wiggen en een verlaagd broekbosje. De Comert II wordt hiermee een groene en duurzame leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeting.

3_scenario's

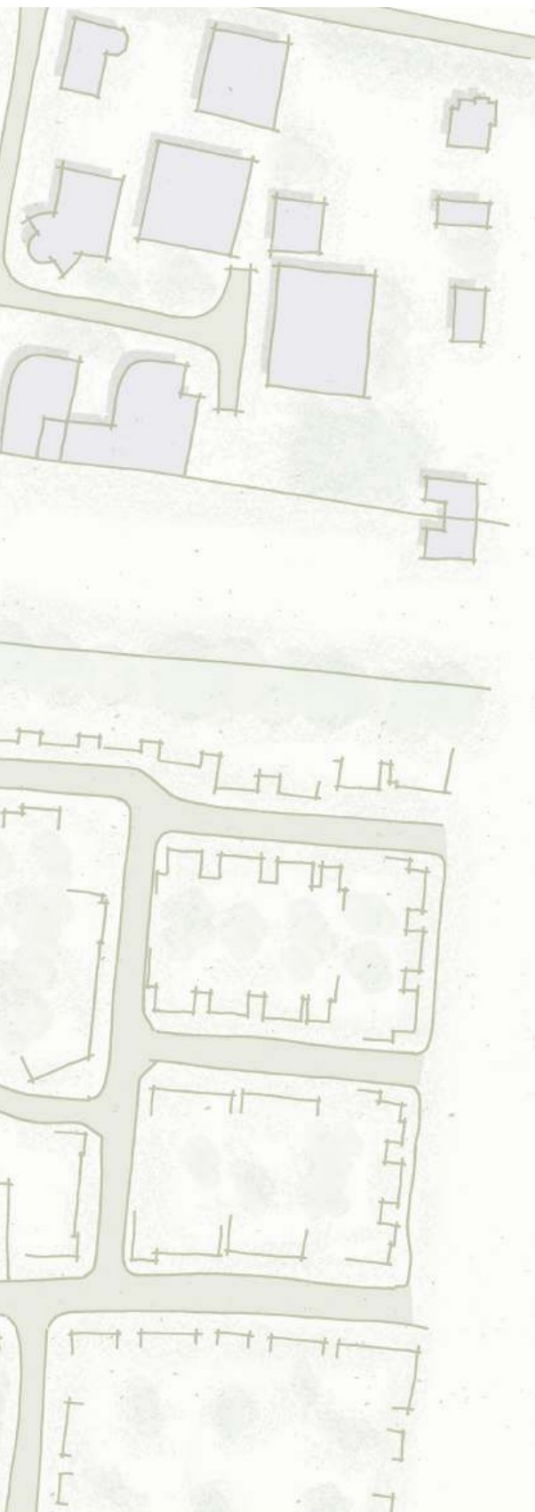


ERVEN

- afronden achterkanten met een 'gezicht';
- veld met erfwonon;
- parkeren in parkeerkoffers, in groene straten of erven.



concept I



Dit concept gaat uit van een positieve afronding van achterkanten uit de Comert I en de woningen langs de Irenestraat. De hoek richting Landgoed De Steegh biedt ruimte aan een aantal erven waar woningen rondom een collectieve ruimte worden gesitueerd. De tussenruimtes worden autoluw, of zelfs autovrij, waardoor er ruimte is om te bewegen en te ontmoeten in het groen.

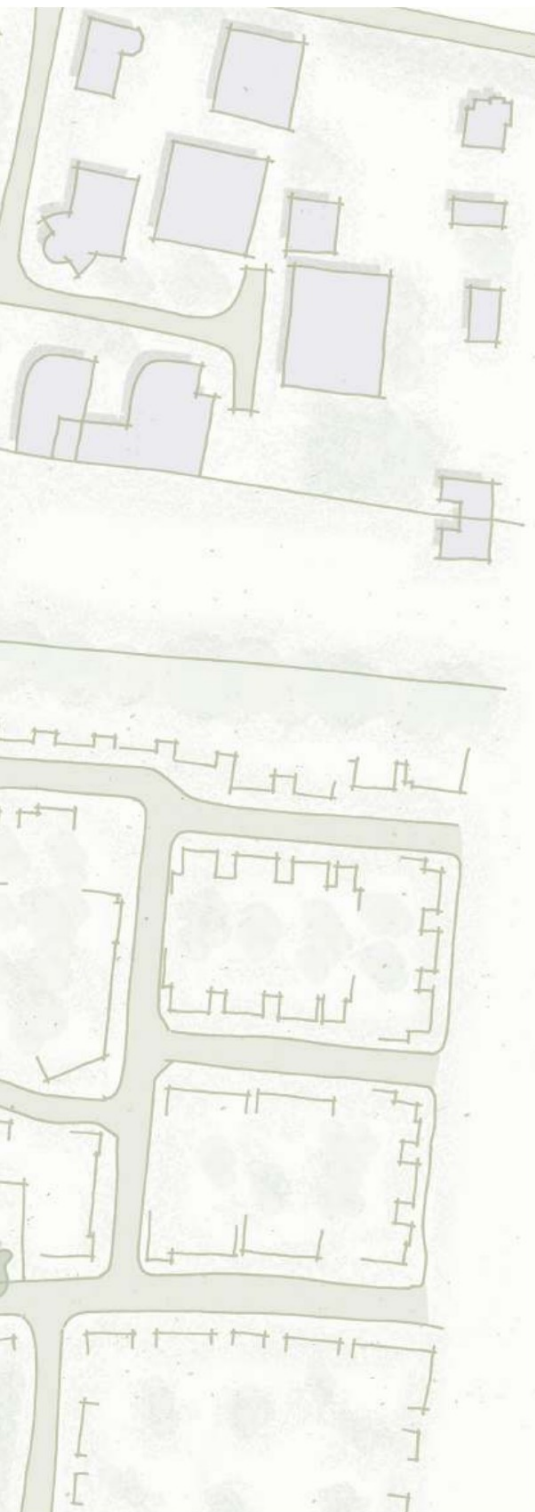


TWEE SFEREN - WONEN IN DE GAARD EN AAN DE BOSSCHAGE

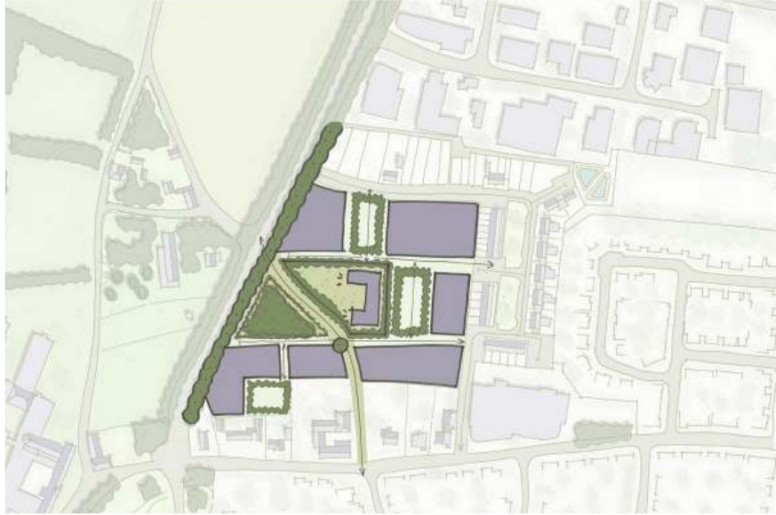
- stedelijk weefsel afrondentot volwaardige bouwblokken;
- wonen in een gaard, rondom een erf;
- woonstraten met een groter accent;
- parkeren in parkeerkoffers, in groene straten of erven.



concept II



Dit concept borduurt voort op de woonstraten uit de Comert I. Lange horizontale lijnen volgen elkaar op en markeren gelijkwaardige bouwvelden. Het gebied wordt daarbij verdeeld in twee sferen, een gaard aan de zuidzijde van de Wilhelminstraat en aan de noordzijde een aantal woonstraten die samenkomen bij een bosschage. Parkeren wordt zoveel mogelijk gebundeld in parkeerkoffers aan de achterzijde van de bouwvelden.

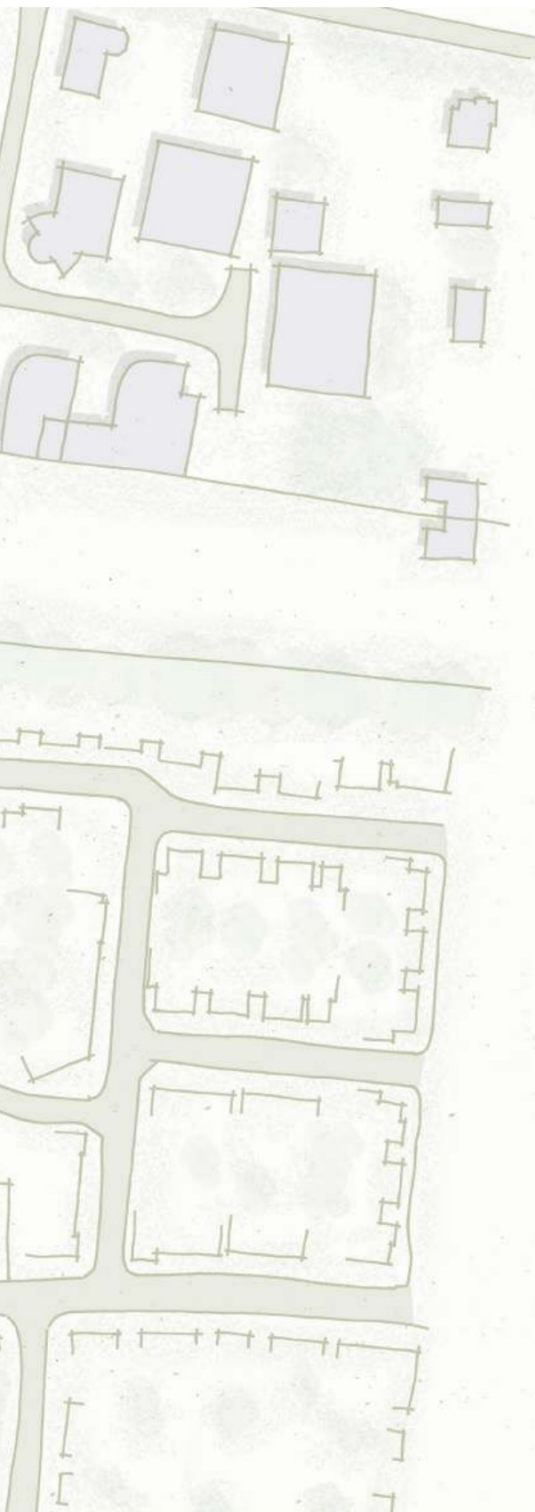


GAARDEN

- stedelijk weefsel afrondentot volwaardige bouwblokken;
- bouwvelden met een markante plek aan de groene ruimte;
- parkeren in woonstraten of gebundeld in groene parkeerkoffers.



concept III



Dit concept benut het aanwezige landschappelijke reliëf. De natuurlijk laagte aan de zuidzijde van het Wilhelminastraat kan genut worden als infiltratiezone. Een verlaagd, nat bosje, verzamelt water uit de wijk en vergroot de natuurwaarden. De Wilhelminastraat wordt opgepakt als een luwe wandel- en fietsverbinding met het buitengebied en wordt begrenst door dorpsgaard waarin gewoond kan worden. Parkeren wordt gebundeld tussen de onderlinge bouwvelden en vormgegeven als parkeer-gaarden.



concept I

- ca. 85 - 90 woningen (30 woningen per ha.)
- ruimte voor ca. 1,5 parkeerplek per woning
- 55% uitgeefbaar / 45% openbaar



concept II

- ca. 85 - 90 woningen (30 woningen per ha.)
- ruimte voor ca. 1,5 parkeerplek per woning
- 60% uitgeefbaar / 40% openbaar

overzicht concepten



De concepten dienen als een onderzoek studie. De drie concepten zetten de eerste lijnen en denkrichtingen uit en zijn gericht op het onderzoeken van interessante ontwerpelementen. Doel is om van alle concepten de positieve ontwerpelementen te benutten voor een voorkeursconcept (een combinatie) zonder te vervallen in een rigide voorkeurskeuze.

concept III

- ca. 85 - 90 woningen (30 woningen per ha.)
- ruimte voor 1,5 parkeerplek per woning
- 55% uitgeefbaar / 45% openbaar

4_schetsontwerp



vertaalslag richting schetsontwerp



Het ontwerp gaat uit van ruim opgezette lijnen die groene ruimtes implementeren tussen de bouwvelden. De verkaveling buigt daarbij in knikken richting het aangrenzende landschap. De wiggen vormen groene wiggen met waterbergend vermogen, welke afwateren richting het lager gelegen bosje.



profiel groene parkeerkofter





profiel natuurlijke straat



groen en water

gemeentelijke norm: 73,5m² p/w

96 x 73,5m² = 7.056m²



openbaar groen = ca. 8.400m²



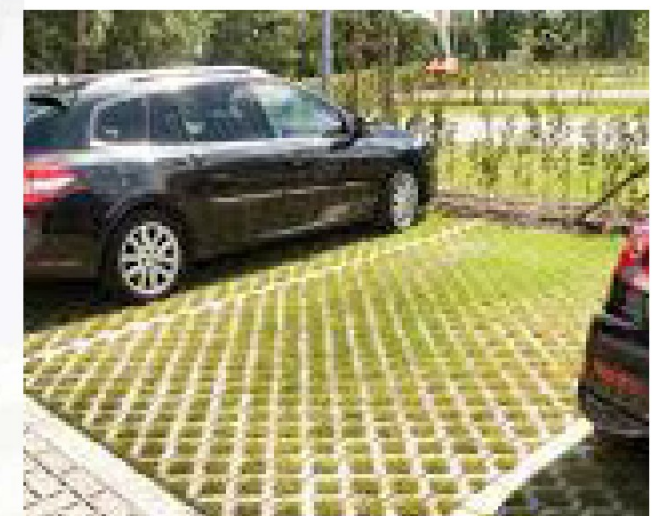
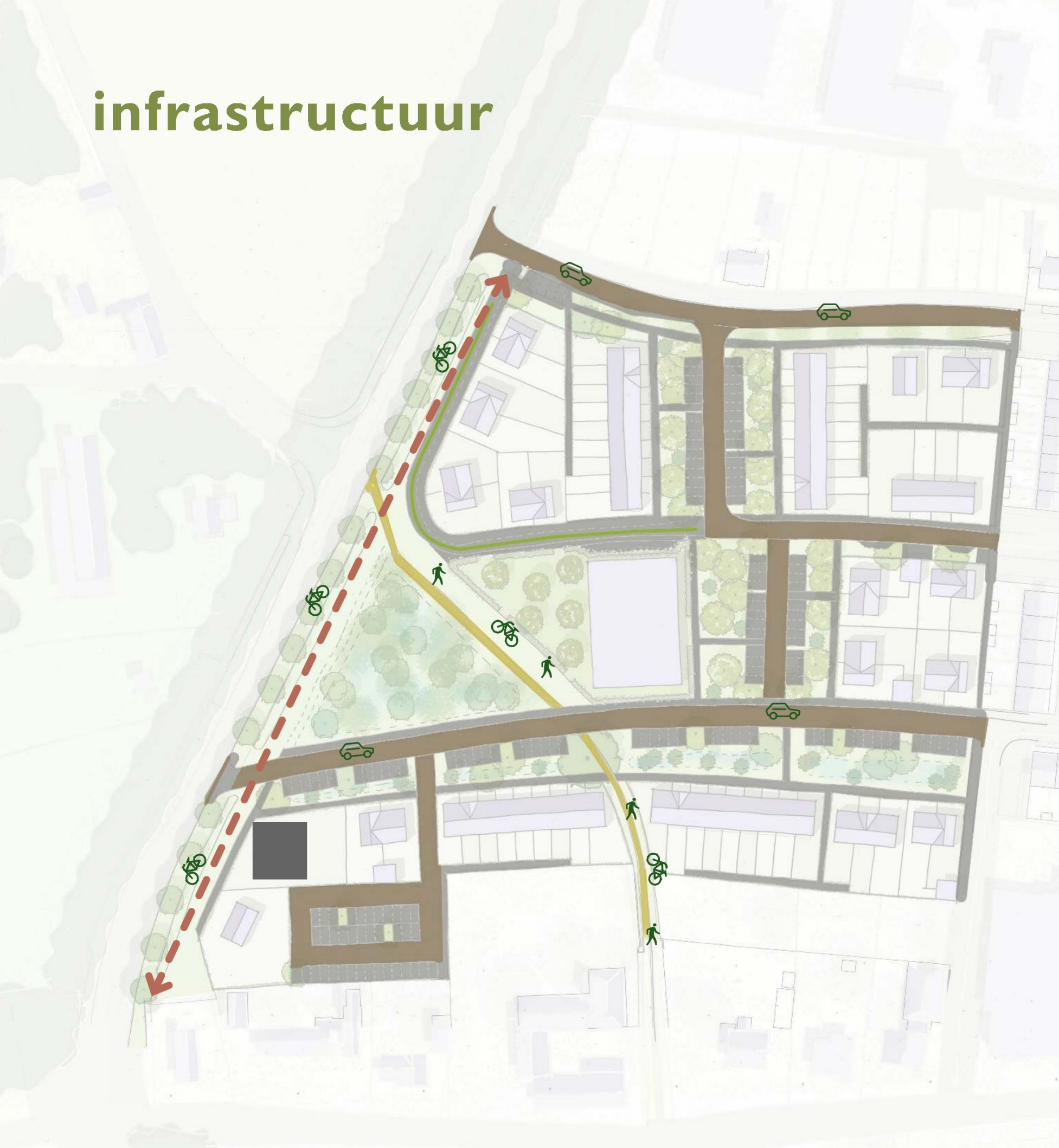
waarbinnen een reservering van 2.400m²
voor waterberging



bomen



infrastructuur



parkeren

parkeernorm: 2 pp per woning

$96 \times 2pp = 192$

openbaar: 155 pp

eigen terrein

$12 \times 1,8pp = 22$

$15 \times 1pp = 15$

totaal : 192 parkeerplaatsen

parkeren aan de wadi

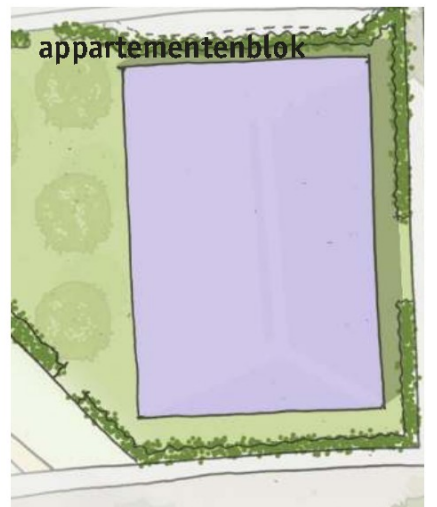
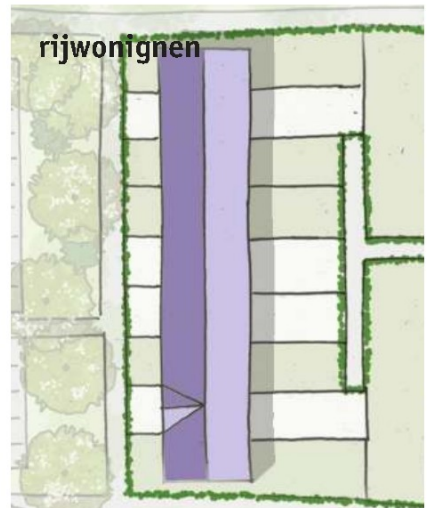
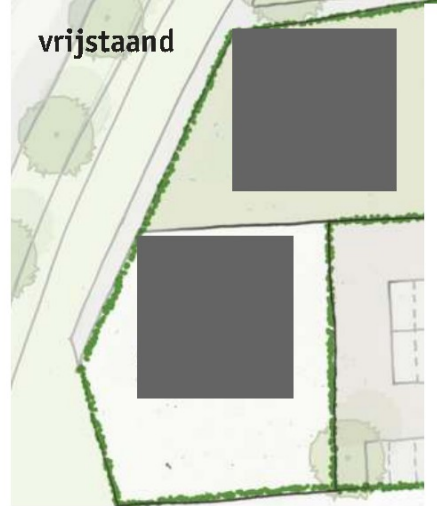
parkeren in de gaard

parkeren op het achtererf

parkeren op eigen terrein

uitgeefbaar

ca. 14.250 m² uitgeefbaar gebied



woningen



JJP0

33 woningen

- 1 vrjstaand (6,60)
- 4 levensloopbestendig (5,40)
- 10 tweekappers (5,70)
- 18 rijwoningen (4,80)

HVG

63 woningen

- 28 appartementen (60 - 80m²)
- 2 vrije kavels (1.200m²)
- 12 tweekappers (5,70)
- 21 rijwoningen (var. 4,80 - 5,40 - 5,70)



nieuwe dorpsrand



bijlage
uitkomst bewonersavond 4 april 2023

schetsontwerp

Opmerking:
De Steegerakkerweg is niet veilig genoeg en zou worden aangepakt door de gemeente.

Opmerking:
De appartementen (3 lagen) zijn te hoog. 2 bouwlagen met een kap is wel acceptabel.

Opmerking:
Het behouden van de bestaande boom en de voetgangersverbinding is positief.

Vraag:
Op welke manier sluit deze bestaande straat aan op het lager gelegen gedeelte in het plan?

Gegeven antwoord:
Dit kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door middel van de weg geleidelijk te laten aflopen. Dit zal later in het ontwerptraject worden uitgewerkt.

Verzoek:
Graag afstemming zoeken over de aan te brengen erfafscheiding.

Vraag:
Zal er een fietsverbinding worden gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
Dit behoort tot de mogelijkheden. Hier zullen nog gesprekken over worden gehouden met de gemeente.

Verzoek:
Dit bestaand (grind)pad niet nog meer verhogen.

Verzoek:
Het aansluiten op de achterom door middel van een poort in de erfafscheiding van bestaande bewoners.

Algemene vragen en opmerkingen

Opmerking:
Veel rechte lijnen en niet echt speels.

Gegeven reactie:
Dit heeft onder andere te maken met de vorm van het plangebied. Subtiële "knikjes" zijn aangebracht en zijn kenmerkend voor de omgeving rondom het plangebied.

Vraag:
Wat voor type woningen worden er gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
Een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. Sommige woningen levensloopbestendig ontworpen.

Opmerking:
Een omwonende ervaart wateroverlast in haar tuin.

De gemeente is hierover in gesprek gegaan.

Opmerking:
De hoeveelheid groen is een positief punt.

Vraag:
Zal er een fasering in het plan zijn of zal alles in één fase gerealiseerd worden?

Gegeven antwoord:
Een fasering van het project in meerdere fases behoort tot de mogelijkheden.

Vraag:
Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
2 stuks per woning.

Vraag:
Is het mogelijk de presentatie te ontvangen?

Gegeven antwoord:
Deze zal worden gedeeld met de aanwezigen van de bewonersavond.

Vraag:
Welke onderzoeken dienen er verricht te worden?

Gegeven antwoord:
Onderzoek ten aanzien van bijvoorbeeld flora en fauna, stikstof en archeologie.

Vraag:
Wanneer worden de woningen gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
Eerst dienen we nog de bestemmingsplan-procedure te doorlopen. Ambitie is om de zomer van 2024 de eerste schop in de grond te zetten.

Vraag:
Kan dit project doorgaan in verband met stikstof?

Gegeven antwoord:
De berekeningen hiervoor zijn nog niet gemaakt. Deze berekeningen gaan wij (HVG en Janssen de Jong Projectontwikkeling) laten maken en zijn ook een verplicht onderzoek t.b.v. de bestemmingsplan-wijziging.

Vraag:
Hebben de te plaatsen windmolens invloed op het plan (bijvoorbeeld qua geluid)?

Gegeven antwoord:
Het plaatsen van windmolens is niet bekend bij de initiatiefnemers en de gemeente. Dit zal worden uitgezocht.

Vraag:
Hoeveel woningen worden er gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
op dit moment zijn er 96 woningen ontworpen. Dit aantal kan nog wel wijzigen.

opdrachtgever:



planteam:



In dit bestand is het ontwerp voor het openbaar gebied (het stedenbouwkundig ontwerp) opgenomen. Het ontwerp is nog niet definitief maar geeft een goed eerste beeld van het ontwerp. De posities en exacte aantallen van de woningen zijn indicatief weergegeven in het stedenbouwkundig ontwerp, maar zijn nog niet definitief.

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

BIJLAGE:

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3a)

SBI	omschrijving	cat.
15	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	slachterijen en overige vleesverwerking:	
	- loonslachterijen	3a
1581	broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1584	verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1585	deegwarenfabrieken	3a
1593 t/m 1595	vervaardiging van wijn, cider en andere niet gedistilleerde, gegiste dranken	2
17	vervaardiging van textiel	
173	textielveredelingsbedrijven	3a
174, 175	vervaardiging van textielwaren	3a
176, 177	vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3a
18	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	vervaardiging kleding van leer	3a
182	vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3a
19	vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
192	lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3a
193	schoenenfabrieken	3a
20	houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.2	houtconserveringsbedrijven:	
	- met zoutoplossingen	3a
205	kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2112	papier- en kartonfabrieken:	
	- p.c. < 3 t/u	3a
22	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	grafische afwerking	1
2223	binderijen	2
2224	grafische reproductie en zetten	2
2225	overige grafische activiteiten	2
223	reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	vervaardiging van chemische producten	
2442	farmaceutische productenfabrieken:	
	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3a
	- verbandmiddelenfabrieken	2
2466	chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3a

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3a)

SBI	omschrijving	cat.
25	vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2512	loopvlakvernieuwingsbedrijven: - vloeroppervlak < 100 m ²	3a
26	vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
2615	glasbewerkingsbedrijven	3a
262, 263	aardewerkfabrieken: - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kw	3a
2681	slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3a
30	vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	kantoormachines- en computerfabrieken	3a
31	vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	
316	elektrotechnische industrie n.e.g.	3a
32	vervaardiging van audio-, video-, telecomapparaten en -benodigdheden	
321 t/m 323	vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur en -benodigdheden	3a
3210	fabrieken voor gedrukte bedrading	3a
33	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken	2
35	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers)	
351	scheepsbouw- en reparatiebedrijven: - houten schepen	3a
36	vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
362	fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	muziekinstrumentenfabrieken	2
364	sportartikelenfabrieken	3a
365	speelgoedartikelenfabrieken	3a
366	vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3a
40	productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water	
40	elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: - < 10 mva	2
	- 10 - 100 mva	3a
40	gasdistributiebedrijven: - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. b en c	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3a)

SBI	omschrijving	cat.
40	warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: - blokverwarming	2
41	winning en distributie van water	
41	waterwinnings-/bereidingsbedrijven: - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3a
41	waterdistributiebedrijven met pompvermogen: - < 1 mw	2
45	bouwnijverheid	
45	bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3a
50	handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504	handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	autobeklederijen	1
5020.4	autospuitinrichtingen	3a
5020.5	autowasserijen	2
503, 504	handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	benzineservicestations: - zonder LPG	2
51	groothandel en handelsbemiddeling	
511	handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2
5122	grth in bloemen en planten	2
5124	grth in huiden, vellen en leder	3a
5125, 5131	grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5132, 5133	grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	2
5134	grth in dranken	2
5135	grth in tabaksproducten	2
5136	grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	grth in vuurwerk - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton - consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton - consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag 2-5 ton	2 2 3a
5153	grth in hout en bouwmaterialen	3a
5154	grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	3a
5156	grth in overige intermediaire goederen	2
5162	grth in machines en apparaten	2
517	overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
52	detailhandel voor zover n.e.g.	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3a)

SBI	omschrijving	cat.
5211, 5212, 5246, 5249	supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	2 ¹
5222, 5223	detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	2
5224	detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	2
5231, 5232	apotheken en drogisterijen	1
5249	detailhandel in vuurwerk	1
527	reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5511, 5512	hotels en pensions met keuken	2
552	kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)	3a
553	restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2
554	cafés, bars, discotheken	3a
5551	kantines	2
5552	cateringbedrijven	2
60	vervoer over land	
6022	taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
603	pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3a
61, 62	vervoer over water/door de lucht	
61, 62	vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3a
6321	autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	reisorganisaties	1
634	expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	post en telecommunicatie	
641	post- en koeriersdiensten	2
642	telecommunicatiebedrijven	1
642	tv- en radiozendstations	2
65, 66, 67	financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	verhuur van en handel in onroerend goed	
70	verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	personenautoverhuurbedrijven	2
712	verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3a

¹ indien koelinstallatie met ammoniak, anders 10 m en categorie 1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3a)

SBI	omschrijving	cat.
713	verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3a
714	verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	computerservice- en informatietechnologie	
72	computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	1
73	speur- en ontwikkelingswerk	
731	natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	overige zakelijke dienstverlening	
74	overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747	reinigingsbedrijven voor gebouwen	3a
7481.3	foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	openbaar bestuur, overheidsdiensten, verplichte sociale verzekeringen	
75	openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2
7525	brandweerkazernes	3a
80	onderwijs	
801, 802	scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804	scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
85	gezondheids- en welzijnszorg	
8511	ziekenhuizen	2
8512, 8513	artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	consultatiebureaus	1
853	verpleeghuizen	2
90	milieudienstverlening	
9000.2	vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3a
9000.2	gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3a
9000.3	afvalverwerkingsbedrijven:	
	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3a
	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan



COMERT II - GRUBBENVORST

BEELDKWALITEITPLAN

Grubbenvorst
DE COMERT II

beeldkwaliteitsplan



3561.02
september 2023
MTD landschapsarchitecten

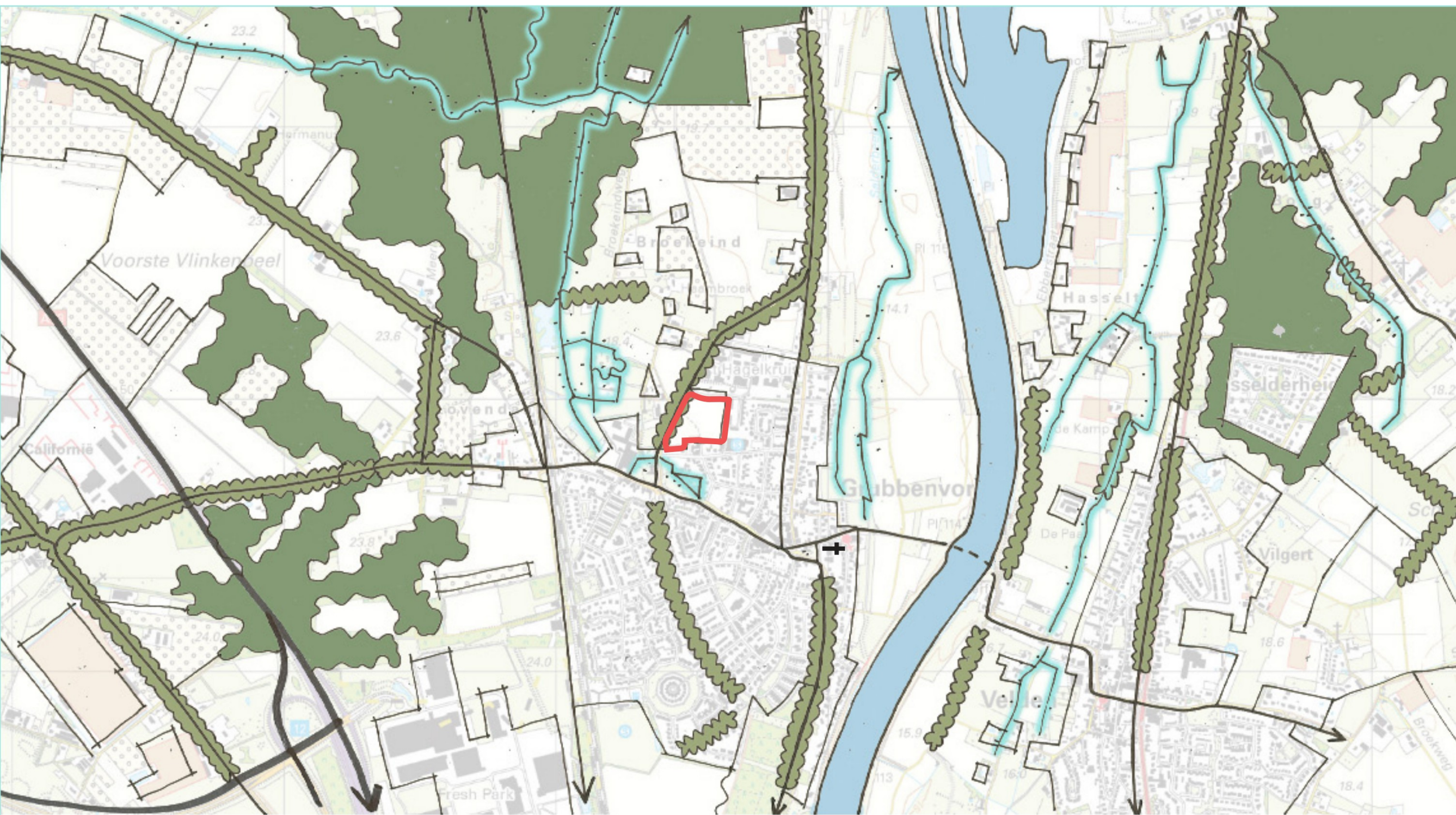




inhoud

1 inleiding	05
<i>kenmerken omgeving</i>	
2 ruimtelijke karakteristiek en identiteit	11
3 beeldkwaliteit openbare ruimte	15
4 beeldkwaliteit architectuur	27

< locatie plangebied binnen Grubbenvorst



I inleiding



De dorpse en landschappelijke elementen maken van Grubbenvorst een vrij gemoedelijk dorp. De Maas is altijd dichtbij; het Maasterras en oude Maasmeander zijn daarvan het ultieme bewijs. Ook de historische en religieuze context met aangrenzende agrarische activiteiten zijn duidelijk voel- en zichtbaar. De natuurlijke ontwikkeling van Grubbenvorst heeft het dorp haar karakteristieke vorm gegeven.

Rondom Grubbenvorst zijn een aantal landschappelijk structuren aanwezig met cultuurhistorische betekenis, zoals Huis De Steegh, La Providence, de kerk met het Pastoor Vullingsplein, de diverse beken en de Maas met haar uiterwaarden. Deze elementen liggen als losse elementen verspreid in en rondom het dorp en hebben allen groene- en blauwe kwaliteiten.

Het plangebied grenst enerzijds aan stedelijk gebied en anderzijds aan het open landschap en vormt in feite een verdere voltooiing van de kern van Grubbenvorst. Een nu nog open deel aan de oostzijde van de Steegerakkerweg wordt hiermee binnen de kern opgevuld. De planvorming van de Comert II speelt in op deze strategische overgang tussen dorp en landschap. Het wordt niet het louter opvullen van een lege kavel maar het creëren van ene geleidelijke overgang naar het landschap middels groen- en blauwe structuren. Aan de buitenzijde wordt een geleidelijke overgang naar het landschap gecreëerd door middel van opgaande groenstructuren. Het lage gedeelte, dat tevens dienst doet als waterbergend gebied, biedt ruimte aan een bijzonder woonmilieu, dat aangepast is aan de natte omgeving. Kortom, de opzet van het plan sluit hiermee aan op de natuurlijke eigenschappen van de plek.



tuitgevel

alzijdig karakter richting openbaar gebied

variatie in lage- en hoge goothoogte

heldere gevelindeling

dakkapellen zorgen voor een aangename
onderbreking in het volume



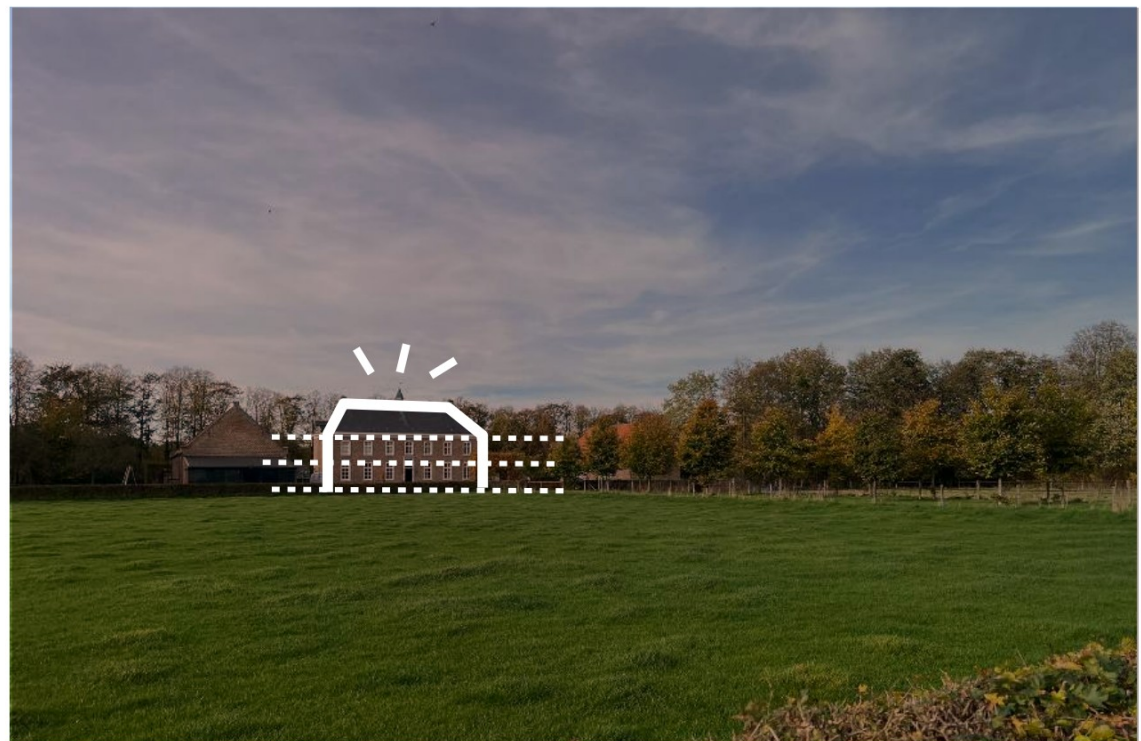
II kenmerken omgeving



overwegend lage goot bij kleine volumes

her en der een dakkapel in het dakvlak

grotere volumes hebben twee lagen en een
bruikbare kap



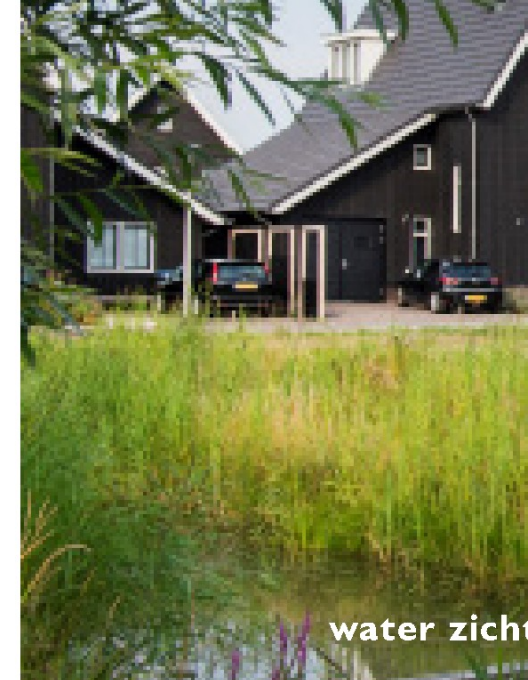
2. ruimtelijke karakteristiek en identiteit



waterberging



waterinfiltratie



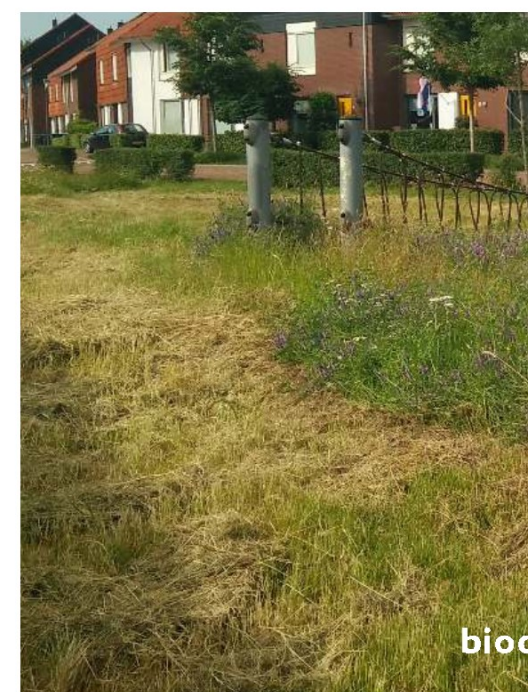
water zicht



gebiedseigen beplanting



groen-raamwerk



bioc



sterke openbare ruimte



parkeren aan het zicht onttrekken



onderdeel van

ambitie



toegankelijk maken



divers



in het landschap

De Comert II wordt een wijk waarin landschappelijk wonen centraal staat. De ligging van het plangebied aan landgoed De Steegh maakt het mogelijk dat landschappelijke waarden van het buitengebied hier bij elkaar worden gebracht. Het landschap en de verbinding staan centraal. Hierbij putten we inspiratie uit de bestaande situatie en de aanhechting op het aangrenzende landschap. De stedenbouwkundige structuur borduurt voort op de verkavelingsrichting van het buitengebied. Licht afbuigende wegen laat het zicht door groen begeleiden. Kleine bosschages, houtwallen, hagen, buurtgaarden en waterrijke verlagingen omzomen nieuwe bouwvelden. Het aanwezige reliëf, een centrale laagte in het gebied, biedt kansen voor een unieke ruimte waar natuur en waterberging samenkomt. De aangrenzende groene lijnen creëren tezamen een contramal waar mensen aan diverse groene woonmilieus wonen. Hieronder valt het wonen aan gaarden, wonen aan groene wiggen en een verlaagd broekbosje. De Comert II wordt hiermee een groene en duurzame leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeting.



3. beeldkwaliteit openbare ruimte



raamwerk



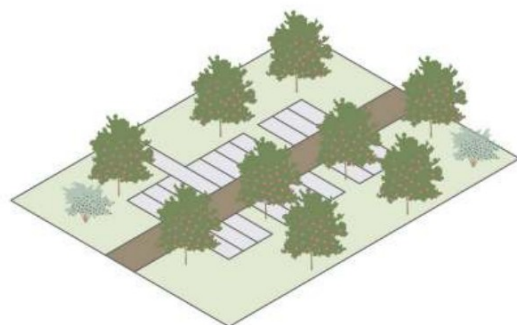
1. buurtgaard



2. groenblauwe lijnen



3. broekbosje



Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit een optelsom van groene lijnen en plekken die tezamen een groene contramal vormt waarbinnen de bebouwing haar plek vindt.

Het raamwerk bestaat uit bovenstaande structurelementen, te weten: de buurtgaard als centrale groene ruimte, de groenblauwe lijnen en het lagergelegen broekbosje. De beoogde kwaliteit per structurelement wordt in de volgende spreads toegelicht.

I. buurtgaard



De centrale ruimte binnen de Comert II wordt gevormd door een buurtgaard. Dit is een herinnering aan de gaard die zich hier in de loop van de vorige eeuw heeft afgetekend. De gaard is een eigentijdse interpretatie, de bomen zijn niet vruchtdragend (*Prunus japonica*), mede vanwege de parkeerfunctie in sommige delen. Naast de parkeerfunctie is het een aangename groene zone tussen de bouwvelden en biedt het ook een plek voor de inpassing van een appartementenblok.

Water vanuit de parkeerkoffers wordt opgevangen via molgoten en kan afwateren op de aangrenzende groene wiggen. Door de gaard lopen kleine informele, halfverharde, paden richting de aangrenzende bebouwing. De gaard wordt niet voorzien van hagen. De zone rondom het appartementencomplex kent juist een mix aan heesters (gemixte doorschoten boeren heesters) waar soms een boom doorheen schiet. Hier is ruimte om huisvuil in te zamelen en dit ook aan het zicht te onttrekken.



2. groenblauwe lijnen



De hoofdontsluiting wordt gesitueerd langs de groene wiggen. De grasvlakken worden extensief beheerd met her en der een doorkruising door halfverharde paden en parkeervakken. De parkeervakken worden geclusterd in groepjes van ca. 5 tot 8 plekken. Hierna ontstaat er een groene onderbreking waar ruimte is voor opgaande groenstructuren. Hierbij gelden soorten als berk, els, wilg en meidoorn. Ook het toepassen van notenbomen zoals walnoot is denkbaar en een aangename aanvulling op de walnoot die zich in het gebied bevindt.

De meest zuidelijke groene wig is rijk voorzien van wadi's. Hier is ruimte voor de berging en infiltratie van regenwater. Deze wadi's hebben een natuurlijke uitstraling, dus niet strakgetrokken maar met een landschappelijke vormgeving. De taluds van de wadi's dienen gemaaid te kunnen worden en hebben een helling van minimaal 1:3.



3. broekbosje



Het broekbos kent een natuurlijk uitstraling en karakter. Water uit de groene wiggen kan hier samenvloeien in de natuurlijke laagte. Het elzenbroekbos kent een natte ondergrond met vochtminnende soorten uit de Elzenbroekbossen. De boomlaag zal bestaan uit zomereik, ruwe en zachte berk en zwarte els. In de struiklaag is ruimte voor sporkehout, wilde lijsterbes en boswilg. De onderlaag zal gelang de waterstand bestaan uit een kruid- en moslaag. Op deze manier kent de Comert II naast een esthetische groenstructuur ook een natuurlijke zone, een bosje dat onderdeel uitmaakt van de overgang van dorp naar landschap.



duurzaamheid



De Comert II biedt de uitgelezen kans om een klimaatadaptieve openbare ruimte te ontwikkelen. In het raamwerk wordt de basis van een groene en robuuste openbare ruimte bewerkstelligt. Een eerste inzet is het minimaliseren van de verharding en het maximaliseren van het groen. De beplantingen krijgen een natuurlijke uitstraling met een diversiteit aan soorten, kleur en bloeitijd. Daarmee wordt de biodiversiteit vergroot. De basis is een mengsel van hoofdzakelijk inheemse en overblijvende planten. Naast de inpassing de bestaande notenboom wordt een divers bomenbestand ontwikkeld. Meer kruidachtig, vrij uit groeiende grassen met granen, meer bloemen, zaden, vruchten en bessen. Meer bescherming voor insecten en vogels, door vrij uit groeiende heesters, struwelen en bomen. Meer variatie, geen monotone lanen van hoog op gesnoeide bomen van dezelfde soort, maar meerstammig, laag vertakt, inheems, met vruchten en meer variatie in de soorten die zijn afgestemd op een veranderend klimaat. Meer aantrekkingskracht voor insecten, meer nestgelegenheid voor vogels. Dit vormt de aanleiding om meer buiten te zijn, meer te bewegen en voor meer ontmoeting en interactie. Water wordt afgevoerd richting verlagingen en wadi's. Het betreft niet het afvoeren of kort tijdelijk bergen van water, maar echte waterretentie. De meest elementaire betekenis van het woord 'retentie', vasthouden als reserve en vertraagd afgeven. Niet afvoeren maar zinnig weer teruggeven. In de publieke ruimte worden hiertoe verlaagde zones aangebracht die het water van de daken en openbare ruimte kunnen opvangen.



openbare ruimte - verhardingen



In de Comert fase I is de basis meegegeven voor de hoofdprincipes van de verhardingen. De duurzaamheidsambities omschrijven een groen raamwerk waarbinnen zo min mogelijk verhardingen worden gerealiseerd. De hoofdontsluitingen zullen bestaan uit beton klinkers in rood-bruine kleur. Er worden geen verhoogde trottoirs gerealiseerd. Op deze wijze kan water van voetpaden, parkeervakken en rijloper via molgoten of onder afschot richting de verlagingen aflopen. De parkeervakken worden voorzien van grasbetonstenen met een uitstapstrook. Hierdoor is er meer ruimte voor waterinfiltratie en oogt het beeld groener en robuuster. De rijloper rondom het noordwestelijke bouwveld wordt ontsloten door een dorpsse rijloper. Een centraal gelegen molgoot zal het profiel smaller doen lijken en de auto een gastrol geven.

Voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen is ruimte voor minimaal twee opstelplaatsen voor auto's (inclusief garage). De oprit bevindt zich naast het hoofdvolume.

Voor de afvalinzameling geldt dat dit gebeurt langs doorgaande wegen, in dit de hoofdontsluiting. Hiervoor worden langs het lint afvalverzamelplekken geduid langs het lint middels een tegel met beeltenis (containeropstelplaats). Voor het appartementengebouw is ruimte voor ca. 28 plekken, 1m² per appartement. Deze worden geplaatst op grasbetonstenen en aan het zicht onttrokken door heesters en bomen.

De structuurelementen worden onderscheiden door:

-  Verharding rijwegen en achtererf: beton klinker kf*, keperverband, rood-bruin;
-  Verharding tweekappers: beton klinker kf, keperverband, rood-bruin met een centrale molgoot;
-  Trottoirs/voetpaden en achterpaden: betontegel 30x30 cm grijs;
-  Parkeerplaatsen: grasbetonklinkers met uitstapstrook;
-  Recreatieve wandelpaden langs het landschap: gestabiliseerde halfverharding, kleur geel-bruin;

* kf = kei formaat

- | | | |
|---|---|--|
|  rijloper |  halfverhard pad |  parkeervak open verharding |
|  wandelpad |  rijloper met een centrale molgoot |  containeropstelplaats langs rijloper |
| | |  indicatie opstelplaats ondergrondse containers in boomgaard omzoomt door een haag. |

1. boomgaard

structuurelement



functie

Groene parkeercojfer met bloeiende bomen.



verharding

Rjbaan: beton klinker kf, keperverband, roodbruin
Parkeren: grasbetonstenen met uitstapstrook
beton klinker, grjs
trottoir: betontegel, 30x30, grjs en halfverharde
paden door de boomgaard



verlichting

Armatuur TeceoS 16 led
Akzo blue 600 sand blasted
lichtmasthoogte 4.75m



afwatering

Molgoot met kolken tussen de rjbaan en
parkeevakken.



2. groenblauwe lijnen



Hoofdontsluiting voor auto, fiets en voetganger.
De wiggen hebben een infiltrerende functie en
bieden ruimte aan parkeren.



Rjbaan: beton klinker kf, keperverband, roodbruin
met centraal in de looper een molgoot
Parkeren: grasbetonstenen met uitstapstrook
beton klinker, grjs
trottoir: betontegel, 30x30, grjs en halfverharde
paden door de boomgaard



Armatuur TeceoS 16 led
Akzo blue 600 sand blasted
lichtmasthoogte 4.75m



Afwatering van rjloper, middels goten, richting
wadi.



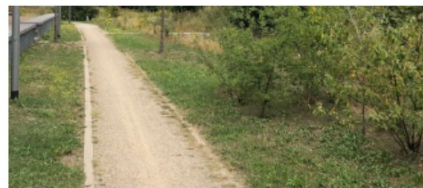
3. boekbosje



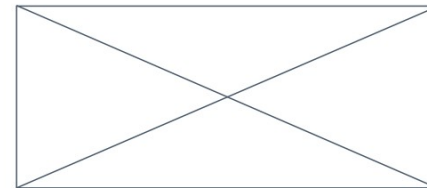
Een boekbosje voor waterberging en een
natuurlijke zone richting het buitengebied +
wandel- en fietsverbinding.



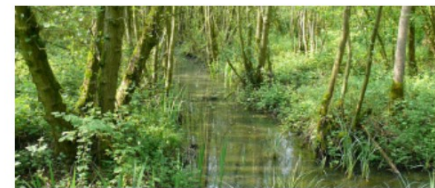
halfverhard pad (graustabiel o.g.)



geen verlichting



Afwtering en infiltratie in groenzone en
boekbosje.



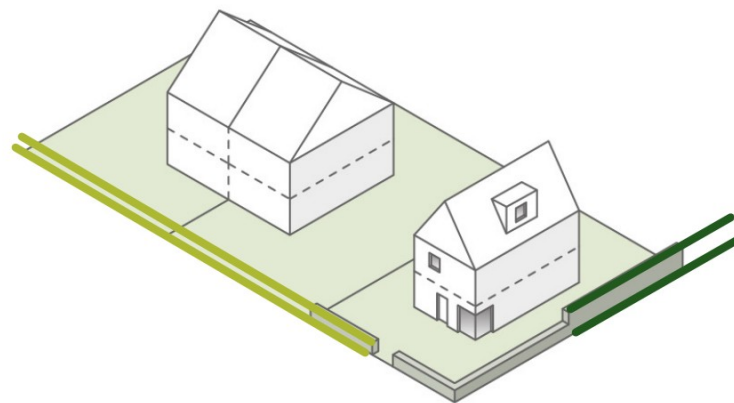


hagen aan de straat- voorzijde zijn 70cm hoog



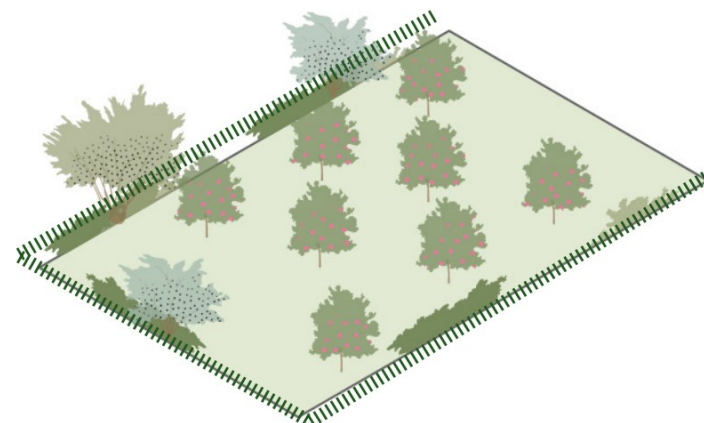
zij- en achterkanten zijn 180cm hoog, dit kan een haag zijn of een begroeid hekwerk met klimop en kamperfoelie of bosrank

erf & overgang privé en openbaar



lage haag aan voorzijde en op hoekkavels, ca. 0.70m - overige zij- en achterkanten kennen een hoge groene overgang, ca. 1.80m.

keuze uit een soort (beukenhaag, liguster cf veldesdoorn) cf een soortgelijke inheemse haag



natuurlijke omzoming door een mix aan heesters met her en der een boom die er doorheen schiet, ca. 1.20m.

een mix van meidoorn, liguster en veldesdoorn

Groen groen karakter

Het raamwerk dat ten grondslag ligt van de Comert II garandeert een groen raamwerk waarin de bouwvelden een vanzelfsprekende plek krijgen. Ook de strategische ligging tussen dorp en landelijk gebied geeft het gebied een groen karakter. In navolging van dit gegeven worden de erfafscheidingen bij voorkeur als groene overgangen vormgegeven. Dit betekent dat kavels welke een prominente plek hebben in het plan en de erfgrenzen die de openbare ruimte begeleiden worden voorzien van een groene erfafscheiding. De overige grenzen krijgen bij voorkeur een groene erfafscheiding, maar is geen verplichting. De bouwvelden krijgen, met uitzondering van het appartementenblok, een lage haag aan de voorzijde (ca. 0.70m). Deze kan bestaan uit een beukenhaag, veldesdoorn of liguster, of een soortgelijke inheemse haag. De tuinen en overhoekse gevels, welke contact hebben met de publieke ruimte, krijgen ook een haag van ca. 0.70m hoog. Hiertoe worden ook de hoekkavels die grenzen aan de openbare ruimte voorzien van een lage haag. De haag blijft laag tot en met de helft van de zijgevel, de overige overgangen van de zijdelingse perceelsgrenzen hebben een hoogte van ca. 1.80m. Deze kan bestaan uit een hoge haag of hekwerk met begroeiing. Dit geldt zowel voor de erfgrenzen aan de zijkant van de tuin, alsook aan de achterkanten van de tuin waar die grenzen aan de openbare parkeervoorzieningen. Met name voor de achterkant van de tuinen is het van belang dat eventuele bouwkundige onderdelen zoals schuurtjes en poorten op een hoogwaardige manier, zowel qua architectuur als materiaalgebruik, worden uitgevoerd. De omzoming van de het appartementenblok is natuurlijk van karakter. Hier wordt de buurtgaard omzoomt door een mix aan heesters (gemixte doorschoten boeren erfafscheiding) waar soms een boom doorheen schiet. De onderhoudsplicht wordt toegeschreven de vve van het appartementenblok. De groene omzoming zorgt voor een besloten gaard, maar anderzijds een groene afscherming voor de inzameling van huisafval.

Erfafscheidingen

In het plangebied zijn een aantal overgangen te duiden tussen privé en openbaar gebied. In totaal wordt er onderscheid gemaakt in drie verschillende types:

- 1 Een lage haag, 0,70m aan de voorzijde;
- 2 Een hoge haag of hekwerk met begroeiing aan de zij- en achterkanten;
- 3 een natuurlijke omzoming van het appartementenblok door een gemixte erfafscheiding met bomen.

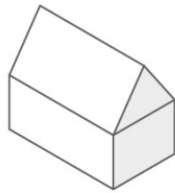
Beheer: Onderhoudsplicht contractueel vastgelegd bij toekomstige bewoners.

Gebouwde erfafscheidingen, grenzend aan de openbare ruimte (steen, hout of een combinatie van hekwerk met doek) zijn niet toegestaan!

4. beeldkwaliteit architectuur

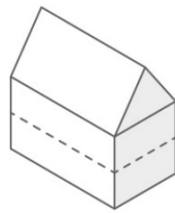


Typologie, morfologie en kappenplan



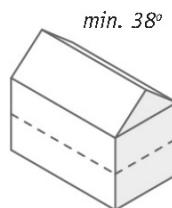
basisvolume is een laag met kap

vrijstaand en levensloopbestendig

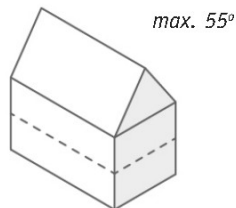


basisvolume is twee lagen met een kap

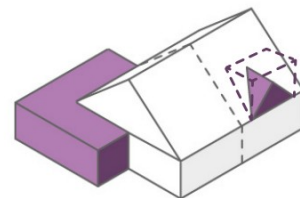
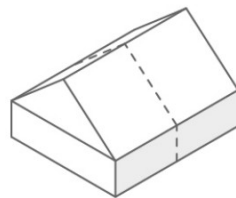
twee-onder-een-kapwoning en rijwoning



richtlijn voor dakhelling



richtlijn voor dakhelling



levensloopbestendige woningen kennen een opbouw van één laag met kap. transformatie van het basisvolume is mogelijk middels een aanbouw c/f dakkapel op de verdieping. Bijgebouwen, schuur c/f aanbouw) kunnen met een houten bekleding worden afgewerkt.

Binnen de Comert II komt een grote verscheidenheid aan woningtypen voor, deze bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, levensloopbestendige (rij)woningen en appartementen. Het ruimtelijk raamwerk biedt een groene contramal waarbinnen de bebouwing een vanzelfsprekende plek krijgt. De exacte positie is nog niet bepaald, de stedenbouwkundige verkaveling in dit beeldkwaliteitsplan is een suggestieve verkaveling. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn wel geduid in deze verkaveling. Een losse verkaveling van vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen vinden een plek aan de dorpsrand. Deze losse opzet zorgt voor een geleidelijke overgang richting het landelijk gebied waar her en der een woning staat. De groene wiggen lenen zich beter voor rijwoningen en levensloopbestendige woningen waarbij in het hart van het plan, in de buurtgaard, ruimte is voor een groter gebaar. Hier landt een appartementenblok in een groene weide.

De basishoogte van de nokhoogte binnen de ontwikkeling is gesteld op 10.50 meter. Ongeacht typologie (vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen of gestapeld) ontstaat er de mogelijkheid tot het toepassen van steile kappen. De goothoogte is hierbij flexibel maar is overwegend hoog. De basis bestaat uit twee lagen en een bewoonbare kap. De levensloopbestendige woningen zijn hierop een uitzondering. Voor de levensloopbestendige woningen geldt een variabele goothoogte tussen de 2.9 en 4.5 meter en een nokhoogte tot 8.0 meter.

- Voor de rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen geldt twee lagen en een kap. De goothoogte varieert tussen de 4.0 en 6.0 meter en een nokhoogte tot 10.50 meter, hierdoor ontstaat een optionele bewoonbare kap met expressieve dakkapel;
- levensloopbestendige woningen kennen altijd een lage goothoogte tussen de 2.80 en maximaal 4.5 meter, de nokhoogte is daarbij variabel tot 8.0 meter. De variabele goothoogte is een middel om de kap of dakrand expressief vorm te geven;
- daken zijn met schuine kappen met een hoek tussen de 38 en 55 graden.



variatie in het dakvlak binnen een rijtje

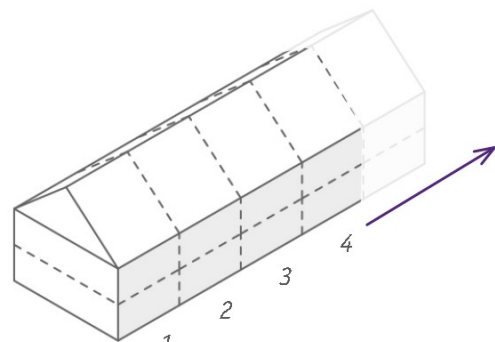


accent op de kop

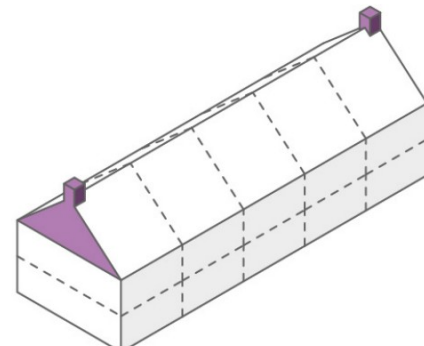


verspringing in de gevel

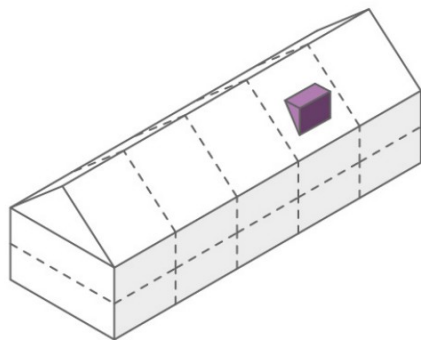
Typologie, morfologie en kappenplan



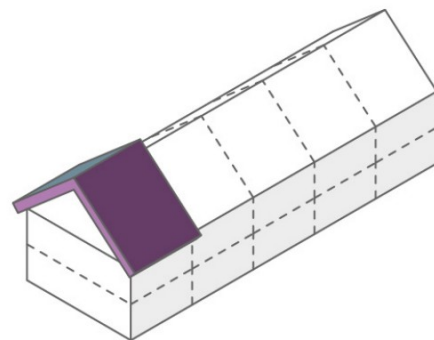
rijjes langer dan 4 woningen kennen een verbijzondering in de kap via...



... een tuitgevel met zorgvuldig vormgegeven hoek

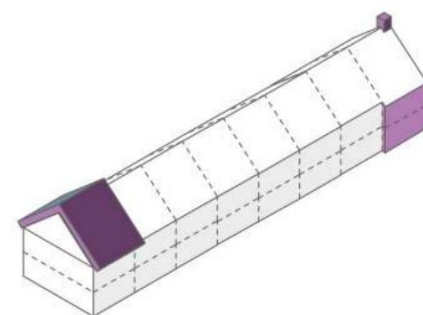
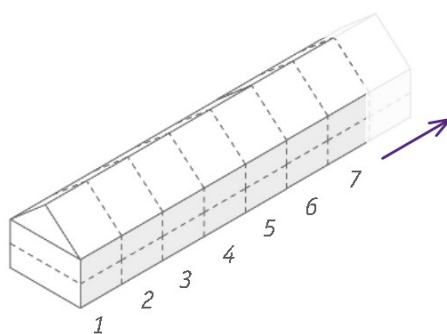


cf ... een dakkapel



cf ... een verhoogd accent op de kop

rijjes langer dan 7 woningen is er altijd een verspringing in de gevel (10cm) en een verbijzondering in het dakvlak



voorbeeld van een gevelverspringing en hoogte accent / opgetild dakvlak

De dorpse context van Grubbenvorst wordt gedomineerd door langskappen en een ingetogen architectuur. Her en der zijn wat verbijzonderingen en aangename dakonderbrekingen. Korte rijtjes, drie tot vier beuken, kennen een heldere opbouw. Dit betekent een zadeldak zonder opvallende onderbrekingen in het dakvlak. Bij rijen langer dan vier beuken wordt een onderbreking in het dakvlak toegepast en waar mogelijk een combinatie gemaakt met een kleine verspringing in de gevel (10 cm), dit om het gevelvlak van het ensemble te breken. Bij een rijtje langer dan zeven beuken is wordt er altijd een verspringing gemaakt in gevel (10 cm) en een verbijzondering in het dakvlak toegepast. Deze onderbreking kan worden bewerkstelligd door een bijzonder verband of lichte verspringing in het metselwerk. Deze onderbreking van het dakvlak zorgt voor een prettige onderbreking en zorgt ook voor een dorpse maat en schaal. Naast getoonde reeks toont meerdere varianten voor het onderbreken van het dakvlak. Hierin is keuze voor minimaal één en maximaal twee verbijzonderingen. Voor de twee-onder-één-kapwoningen geldt altijd een verbijzondering in het dakvlak, waarbij rekening wordt gehouden met een gevarieerd straatbeeld, afwisselende kappen.

De volgende naast getoonde schetsen tonen een toolbox waarmee een variabel gevelbeeld en dakvlak kan worden bewerkstelligd voor de diverse typologieën in het plangebied.

Rijwoningen tot 4 beuken

- rijtjes van drie tot vier beuken kennen een zadeldak zonder verbijzondering in het dakvlak.

Rijwoningen - meer dan 4 beuken

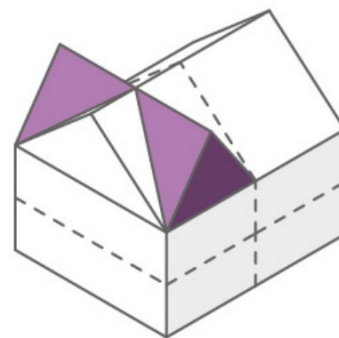
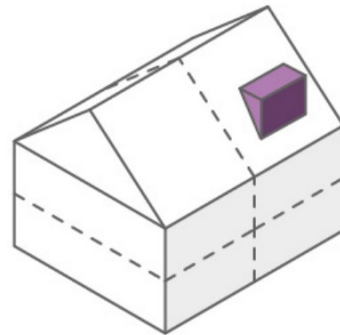
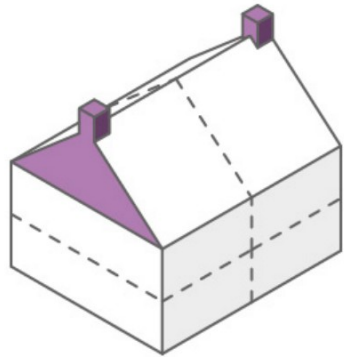
- rijtjes langer dan vier beuken kennen minimaal één en maximaal twee onderbrekingen of verfraaiingen in het dakvlak d.m.v. een tuitgevel, dakkapel of accent op de kop;
- waar mogelijk is er een verspringing in de gevel (10cm).

Rijwoningen - meer dan 7 beuken

- rijtjes langer dan zeven beuken kennen een onderbreking of verfraaiing in het dakvlak d.m.v. een tuitgevel, dakkapel of accent op de kop;
- het volume wordt onderbroken door een verspringing in de gevel (10cm).



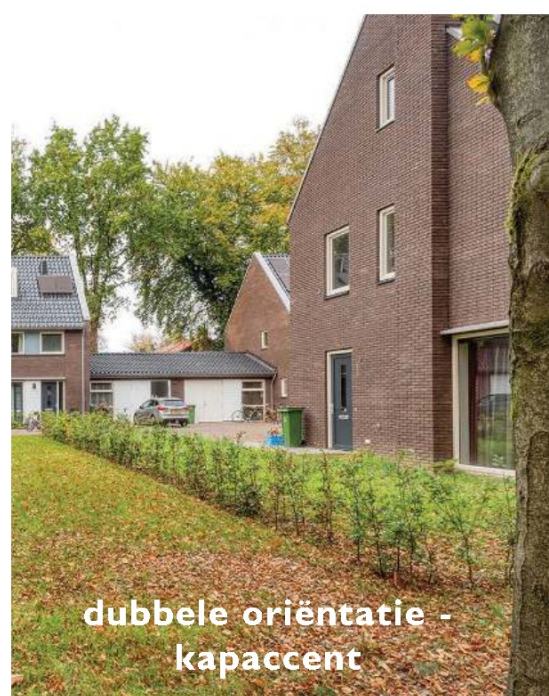
Typologie, morfologie en kappenplan



De volgende naast getoonde schetsen tonen een toolbox waarmee een variabel gevelbeeld en dakvlak kan worden bewerkstelligd voor de een kleinere korrel in het plangebied.

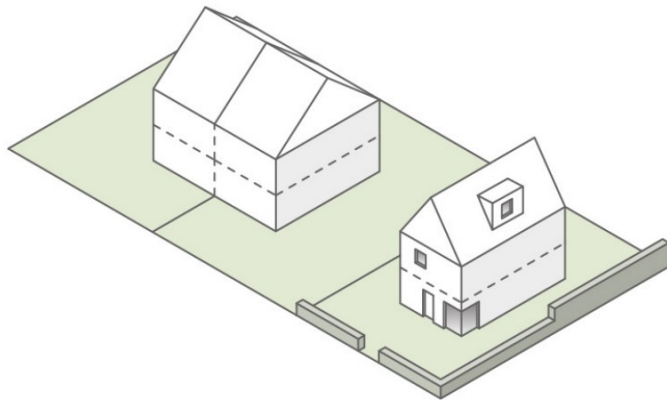
- twee-onder-een-kappers kennen een variatie aan kapvormen zoals naast getoonde tools laat zien. Hierin wordt een variabele mix toegepast van de naast getoonde opties. Het toepassen van een expressieve dwarskap wordt bij voorkeur toegepast bij kavels die een dubbele oriëntatie hebben richting de openbare ruimte;
- vrijstaande woningen kennen een zadeldak, gelijk aan of haaks op de openbare ruimte, met mogelijk een dakkapel;
- parkeren bij vrijstaande woningen, geschakelde woningen, twee-onder-één-kapwoningen gebeurt hoofdzakelijk op eigen terrein. Hier wordt er in basis uitgegaan van twee opstelplekken per woning. Een parkeerplek conform de gemeentelijke nota op eigen terrein is 6 x 2,5 meter. Bij voorkeur liggen garages duidelijk terugliggend ten opzichte van het hoofdvolume. Als de vorm en de ligging, met name aan de wiggen, er aanleiding toe geeft kan hiervan afgeweken worden. Mocht de garage voor de voorgevel uitsteken, dan wordt deze vormgegeven volgens, in overeenstemming met het hoofdvolume en voorzien van een zadeldak.

twee-onder-een-kapwoningen kunnen bestaan uit een variatie aan zadeldaken met tuitgevel cf een verbijzondering in het dakvlak door een dakkapel cf een dwarskap. Hierin wordt een mix aangebracht binnen het plan en een aangenaam alternerend ritme zodat een gevarieerd straatbeeld ontstaat



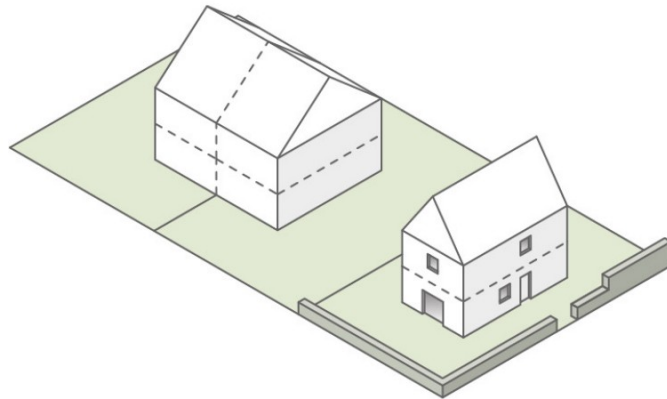
Typologie, morfologie en kappenplan

zorgvuldig vormgegeven hoeken hebben een dubbele oriëntatie door o.a.

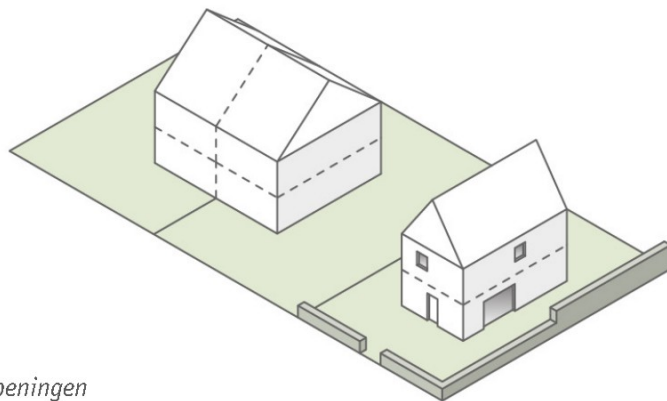


Op een aantal plekken grenzen blokken met twee zijden naar het openbaar gebied. Dit betreft met name kavels richting de wiggen en de wandelverbinding (Wilhelminastraat). Deze woningen dienen een dubbele oriëntatie te krijgen. Een zorgvuldig vormgegeven hoek kan worden bereikt door het ontwikkelen van meerdere gevelopeningen, een mogelijke entree die de zijgevel accentueert of een kapverbijzondering met openingen. De woningen hebben op deze hoeken een woonfunctie op de begane grond, waaronder woonkamer of keuken. Zoals de erf overgangen voorschrijven, is het niet toegestaan een schutting te plaatsen aan de straatzijde en blijft de erfafscheiding laag tot en met de helft van de zijgevel, de overige overgangen van de zijdelingse perceelsgrenzen hebben een hogere erfafscheiding van ca. 1.80m.

overhoekse elementen - raampartijen en mogelijk een verbijzondering in de kap



een aantrekkelijke zijgevel met entree



meerdere gevelopeningen



inpassing b.jzonder woongebouw, een grotere korrel in een fijnmazige buurt



appartement met dorpse maat en schaal



bewoonbare kap met plastische dakrand en deels uitkragende balkons

Typologie, morfologie en kappenplan



alzijdig blok met een heldere entree - wit accent

De bebouwing bestaat naast vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen ook een appartementenblokje dat bestaat uit een kleinschalige bouwblok met bewoonbare kap welke refereert aan de dorpse maat en schaal. Net als de rest van de woningen in de omgeving, komen woningen met platte daken minder voor. Hiertoe wordt het volume voorzien van een kap. De goothoogte blijft hierbij variabel, dit vormt een middel om de kap of de dakrand expressief vorm te geven zoals dit ook terug te zien is in de dorpen rondom de locatie en voorziet in een bewoonbare kap.

Om de eenheid van bebouwing met de openbare ruimte te accentueren heeft het appartementenblok dezelfde kleurstelling en materiaalkeuze als de overige bebouwing. De nadruk ligt hier op baksteen. Ook de randen en gesloten delen van het appartementengebouw krijgt dezelfde uitstraling. Randen, terreinafscheidingen, hekwerken en muren worden met de bebouwing mee ontworpen

Afhankelijk van de opbouw binnen het blok verschilt de relatie met de buitenruimte. Essentieel is een herkenbare entree, individueel of collectief, die aansluit op het maaiveld. De blokken hebben een duidelijke voor- en achterkant. Transportruimten; trappenhuizen en liften, structureren de blokken en zorgen voor een herkenbare onderverdeling. Uitgangspunt is geen galerijen bij de appartementen, maar inpandige ontsluitingen.

spelregels appartementenblok

- één hoofdmassa, met 2 bouwlagen en een bewoonbare kap (goothoogte max. 7,5m, nokhoogte max. 12,5m);
- bouwmassa wordt geleed en plastisch gemaakt. Dit geschiedt bijvoorbeeld door uitgesproken dakranden, afwisselen schuine daken, overstekken, loggia's;
- balkons dienen deels inpandig te worden opgelost en onderdeel van het gebouw door bijvoorbeeld kolommen, hierdoor kragen de balkons niet volledig uit de gevel;
- expressieve kapvorm, communicatieve gevel, richting de aangrenzende openbare ruimte;
- gevels sluiten in een eigentijdse manier aan op de maat en schaal en detaillering van omringende gebouwen;
- het materiaal- en kleurgebruik refereert aan de overige bebouwing binnen de Comert II, baksteen in een zandbruin tot roodbruine kleur. Het metselwerk eventueel ook toe te passen in bijzondere verbanden en bijzonder voegwerk, met name rondom de entree(s);
- het gebouw dient een verticale uitstraling te krijgen. Dit kan mede versterkt worden door een bescheiden vormgeving van de kozijnen en kozijnindelingen en plaatsing van verticale ramen.

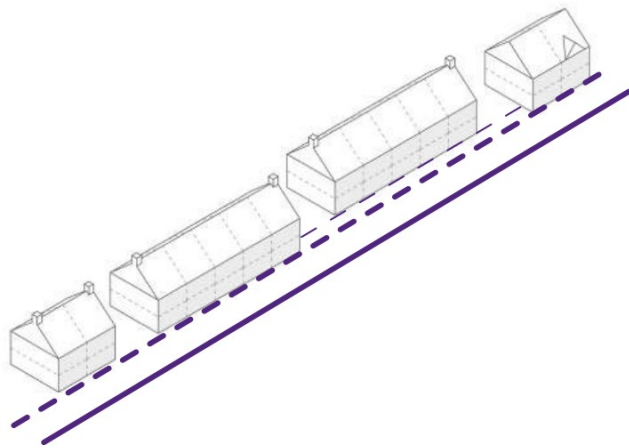


verspringen van de rooilijn

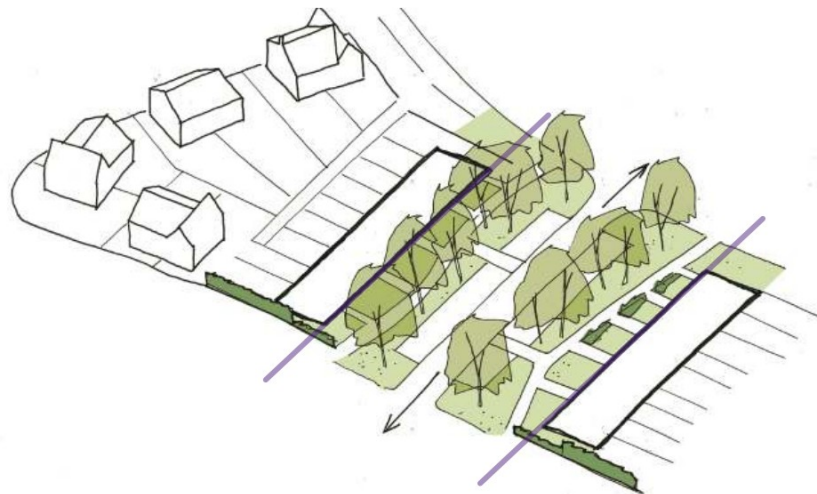


continue voortuinstrook, bebouwing volgt het groene raamwerk

bouwgrenzen en rooilijnen



Volumes zijn straatvolgend en kent een continue voortuinstrook van 2 meter. Incidenteel kan een volume op de tweede rooilijn liggen op 4 meter vanuit de erfgrans



volumes aan de gaard kunnen worden voorzien van een collectief groen beeld. De woningen staan dan op de perceelsgrens en hebben geen voortuin. Dit is een interessante ontwerpingreep als het sociale woningen betreft en vergroot het collectieve beeld. Op deze manier wordt de gaard groter en ontstaan een meanderend pad door de groene ruimte.

De bouwvelden zijn compact en dorps, in zeker zin definieert de groene contramal de bouwvelden. Ook de bouwvolumes markeren de begrenzing tussen bouwveld en groene ruimte. De volumes zijn straatvolgend en kennen een continue voortuinstrook van 2.0 meter. De kavels zijn compact en ondiep. Daar waar het plan het toelaat, met name in de verbreding van de wiggen, is een uitzondering mogelijk in de rooilijn. Deze diepte van de kavels nodigt uit tot een royalere voortuin en wisselende rooilijn tot maximaal 4.0 meter. Aan de noordoostzijde is een uitzondering tot maximaal 5.0 meter, dit in verband met een zonering van aangrenzende bestaande bedrijven.

Vuistregel is dat er niet meer dan één volume in de twee rooilijn ligt van 4.0 meter, maar dat deze wordt afgewisseld door een rooilijnverspringing met het naburige volume. Als er sprake is van parkeren op eigen terrein dient rekening gehouden te worden met een opstelruimte van een auto zodat hij niet op openbaar gebied komt te staan.

- voortuinen zijn minimaal 2,0 meter en maximaal 4,0 meter diep en een uitzondering tot 5,0 meter;
- maximaal twee volumes in dezelfde rooilijn, eerstvolgende volume maakt een sprong.





van zandbruin



roodbruin



tot paarsbruin



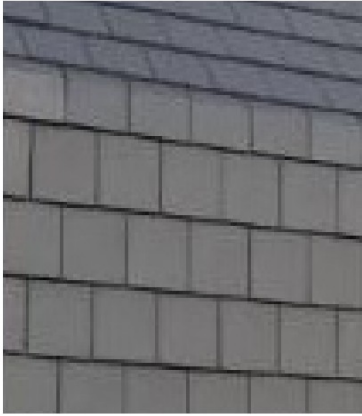
zonnepanelen in rechthoekig vlak leggen



witte accenten



van zandbruin...



roodbruin

tot paarsbruin



grijze daken - keramische / beton dakpannen, leien of grijze vlakke pannen

kleur, materiaal en detaillering



voorbeeld van plasticiteit in de gevel, rollaag, smetrand en luifel



smetrand en bijzonder metselverband



Materiaalgebruik

De Comert fase I en het overgrote deel van Grubbenvorst kenmerkt zich door het gebruik van baksteen en een ingetogen detaillering. Het basismateriaal binnen de planontwikkeling is baksteen met voldoende textuur (handvorm). De kleur varieert hierbij van (zand)bruin naar roodbruin tint, in aansluiting op de al opgetrokken bebouwing in de Comert I. Dit geldt voor veranda's, pergola's, schuurtjes/bergingen en eventuele uitbouwen. Hierbij dient gekozen te worden voor een hoogwaardig materiaal dat mooi veroudert, zoals hout of staal. Bijgebouwen direct aansluitend op het hoofdgebouw kunnen hetzelfde materiaalgebruik krijgen. De voegen zijn onopvallend van kleur en kunnen optioneel terugliggend.

Binnen het plan zijn er subtiele verschillen in kleur tussen de onderlinge volumes. In principe wordt er één kleur steen toegepast per volume. Voor het appartementenblok is er de mogelijkheid om een naast een hoofdkleur één extra kleuraccent toe te passen. Het is niet toegestaan om op een later moment de gevelstenen te schilderen. Om voor eenheid te zorgen in het plan wordt gebruik gemaakt van een terugkerende kleurcombinatie, de kleur wit/crèmekleurig. Kozijnen, boeiborden e.d. kennen deze kleur en zorgen voor samenhang in de wijk. Een tweede kleur is mogelijk, waaronder donkergroen of donkerblauw, maar zijn ondergeschikt aan de witte boventoon.

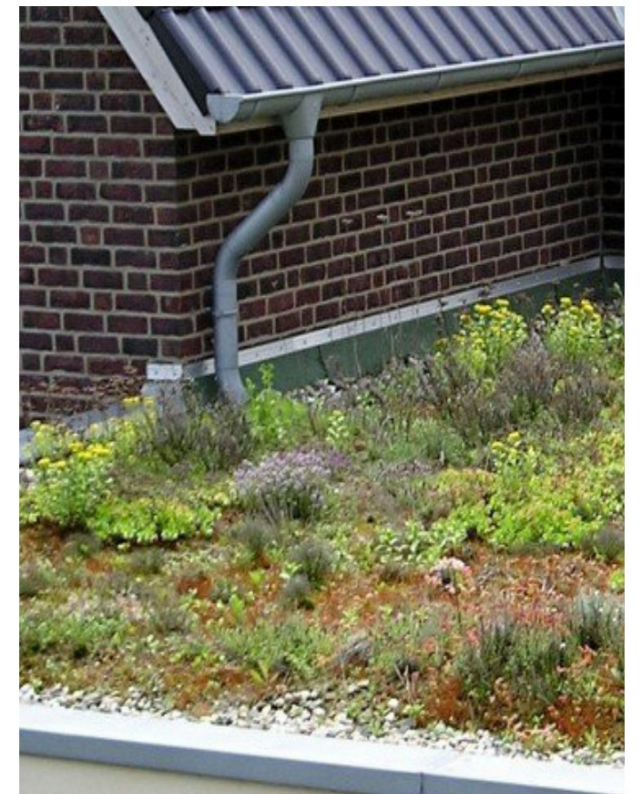
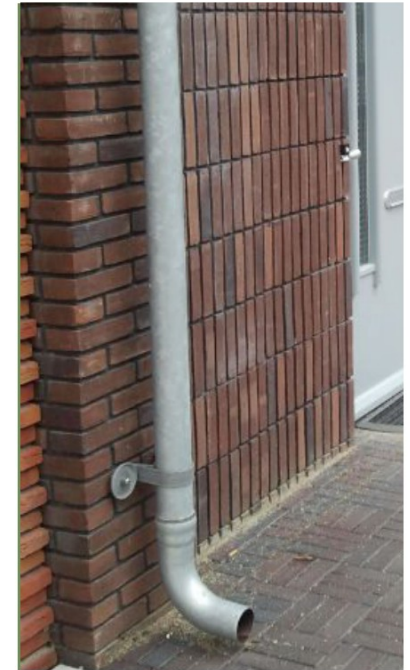
Het daken hebben een antracietgrijze kleur, materiaal kan hierbij variëren. Zonnepanelen op het dak houden aan de randen overal evenveel afstand, minimaal 50 cm, tot de dakrand. De ligging van de eventuele zonnepanelen wordt afgestemd op de ritmiek van de gevel en de kleur van de dakpannen. Hemelwaterafvoeren als goten en pijpen zijn beeldbepalend voor de gevel. Het is typerend en karakteristiek voor de woningen in het dorp. Uitgangspunt is een mastgoot in zink en ronde regenpijp in zink (terughoudend in kleur, donkergrijs).

- in aansluiting op de context domineert baksteen in zandbruin tot roodbruin tot paarsbruin;
- elk woningblok wordt als één massa ontworpen, zowel in kleur als gevelindeling;
- de volumes en materialen worden benut voor het bewerkstelligen van plasticiteit in de gevel. Deze verbijzondering kan worden bereikt door het toepassen van een terugliggende entree, luifel, verbijzondering in metselwerk, rollagen, smetrand e.d.
- verticale geleding;
- witte accenten zijn mogelijk.



Het groene raamwerk van de Comert II legt een duurzame basis. De openbare ruimte kent een variëteit aan groene lijnen, boomrijke wiggen, lommerrijke buurtgaarden en een broekbos. Deze landschappelijke sfeer wordt versterkt door de architectuur. De basis van de architectuur wordt gevormd door een natuurlijk kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast is er aandacht voor natuur inclusief bouwen. De biodiversiteit wordt vergroot door natuur-inclusief te bouwen, met nestkasten in de gevels voor zwaluwen of vleermuizen. De oriëntatie van de gevel bepaald in grote mate de geschiktheid voor een doelgroep. De oostgevels, hebben een koeler oppervlak voor de ochtendzon, dit maak deze gevelvlakken geschikt voor geïntegreerde nestvoorzieningen voor vogels. Hierbij dient er aandacht te zijn voor de grootte en de hoogte van de nestvoorzieningen. De dakvlakken van de woningen bieden ruimte zonneopwekking. Het toepassen van groene daken op bijgebouwen is optioneel en biedt ook een basis voor het bergen van water op daken. Hemelwater van de daken wordt waar mogelijk zichtbaar afgevoerd naar de verlaagde zones binnen de planontwikkeling. Het voordeel van dit systeem is dat de gemeentelijke hemelwaterafvoer minder wordt belast. Daarnaast wordt er bewustwording bij bewoners en gebruikers bereikt. Met deze hemelwaterstrategie wordt ingezet op vergroening en een reductie van verhard oppervlak. Op deze manier ontstaat een gebied waarin gebouwen en natuur elkaar versterken.

duurzaamheid



Grubbenvorst
COMERT II

beeldkwaliteitsplan



3561.02
september 2023
MTD landschapsarchitecten