



COMERT II - GRUBBENVORST

BEELDKWALITEITSPLAN

Grubbenvorst
DE COMERT II

beeldkwaliteitsplan



3561.02
september 2023
MTD landschapsarchitecten

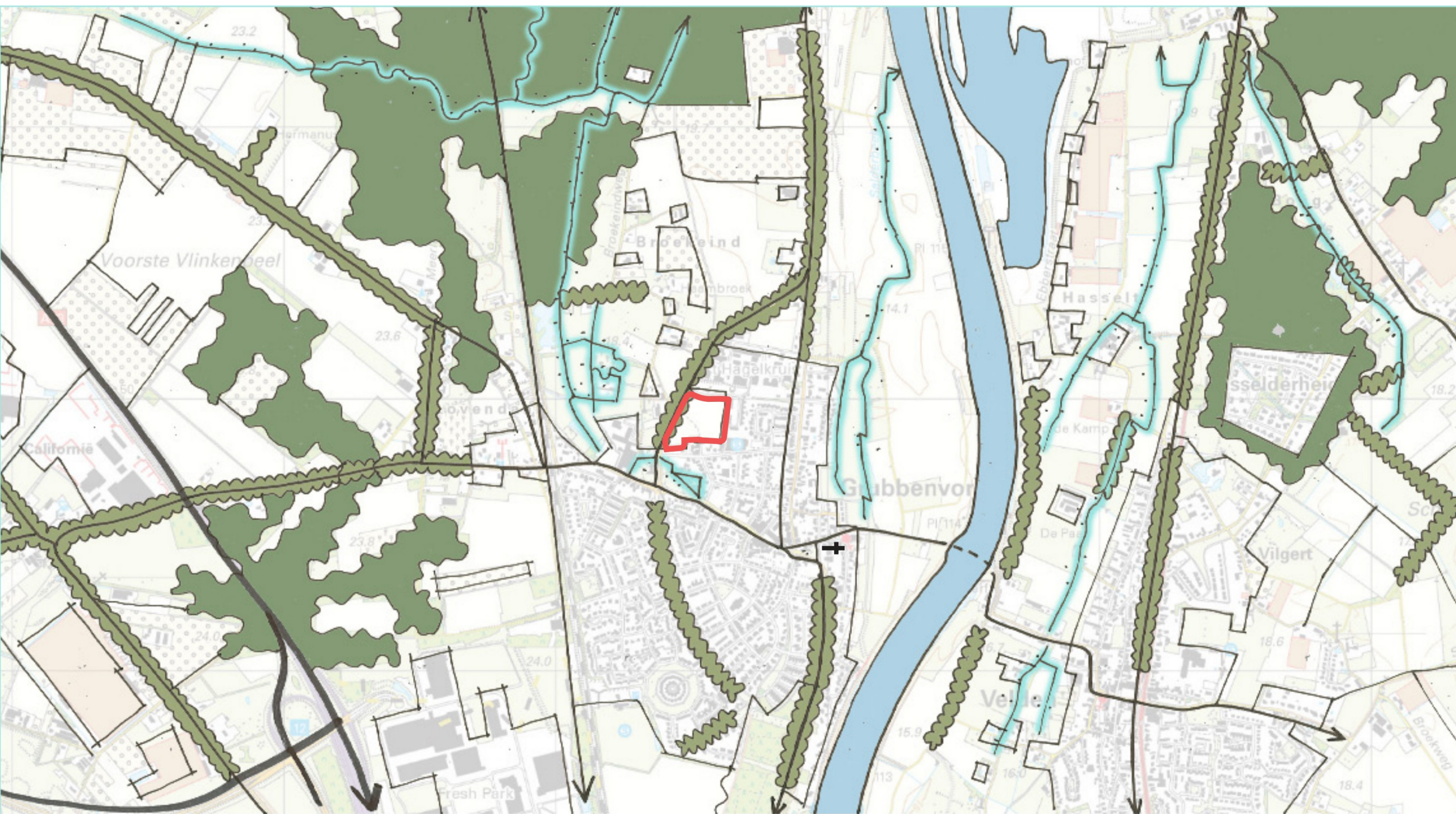




inhoud

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



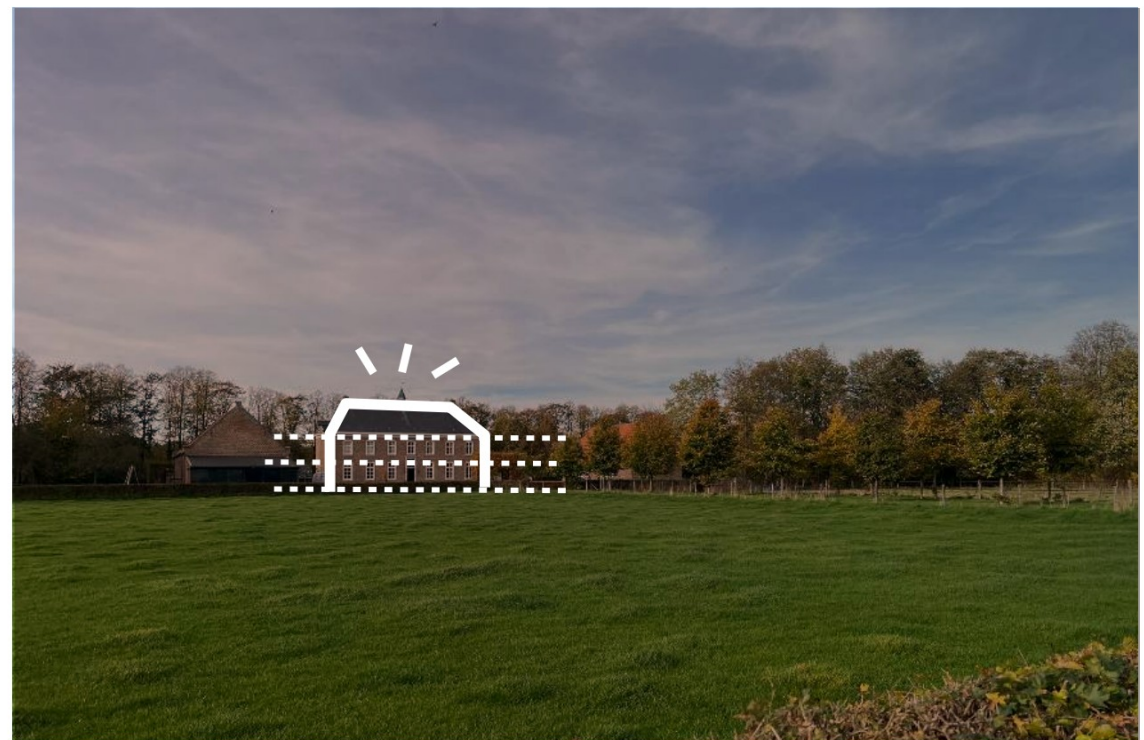
II kenmerken omgeving



overwegend lage goot bij kleine volumes

her en der een dakkapel in het dakvlak

grotere volumes hebben twee lagen en een
bruikbare kap



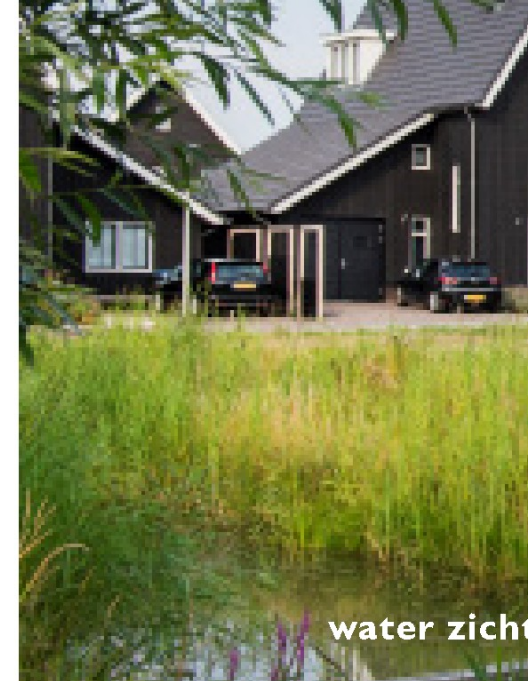
2. ruimtelijke karakteristiek en identiteit



waterberging



waterinfiltratie



water zicht



gebiedseigen beplanting



groen-raamwerk



bioo



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. 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. beeldkwaliteit openbare ruimte



raamwerk



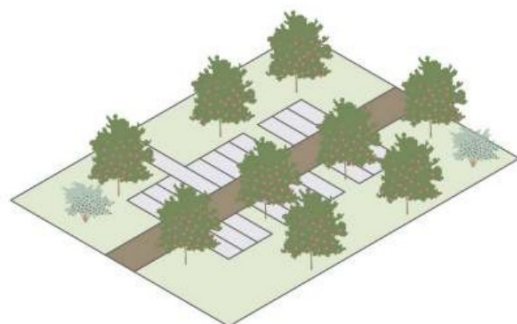
1. buurtgaard



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.

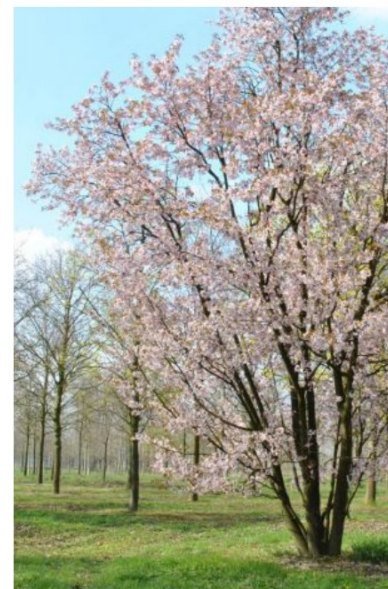
Het raamwerk bestaat uit bovenstaande structurelementen, te weten: de buurtgaard als centrale groene ruimte, de groenblauwe lijnen en het lagergelegen broekbosje. De beoogde kwaliteit per structurelement wordt in de volgende spreads toegelicht.

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, parkeerplekken 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

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

structuurelement



functie

Groene parkeercofje met bloeiende bomen.



verharding

Rijbaan: 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 rijbaan en
parkeervakken.



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



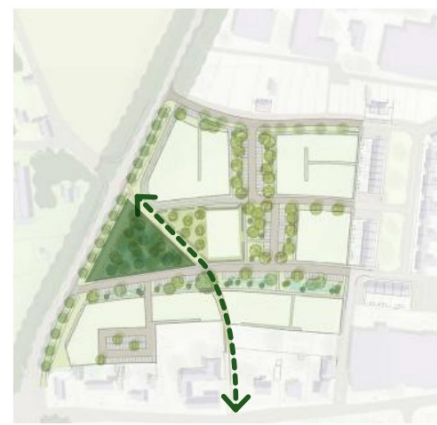
Rijbaan: beton klinker kf, keperverband, roodbruin
met centraal in de looper een molgoot
Parkeren: grasbetonstenen met uitstapstrook
beton klinker, grjs
trottoir: betontegel, 30x30, grjs en halfverharde
paden door de boomgaard



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



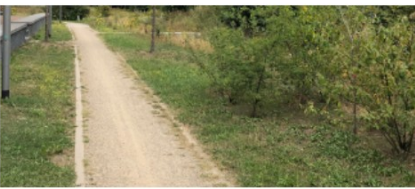
Afwatering van rijloper, middels goten, richting
wadi.



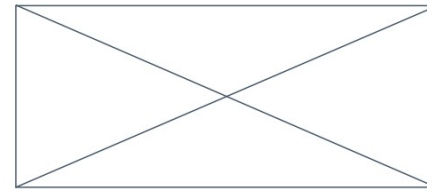
Een boekbosje voor waterberging en een
natuurlijke zone richting het buitengebied +
wandel- en fietsverbinding.



halfverhard pad (graustabiel o.g.)



geen verlichting

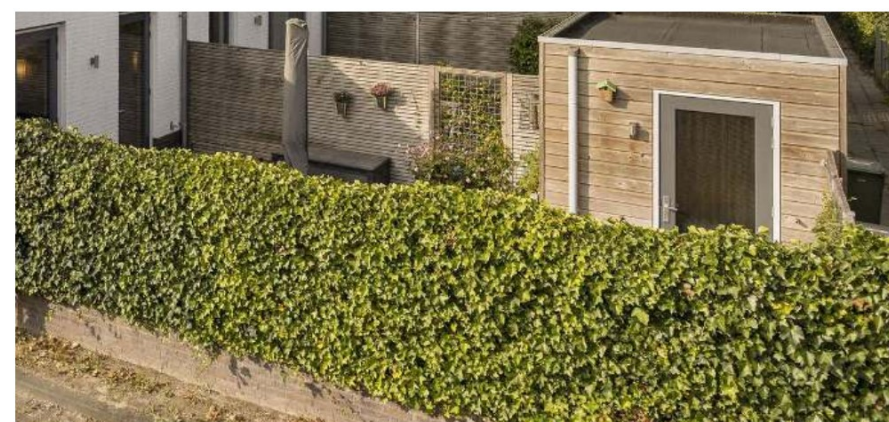


Afwtering en infiltratie in groenzone en
boekbosje.



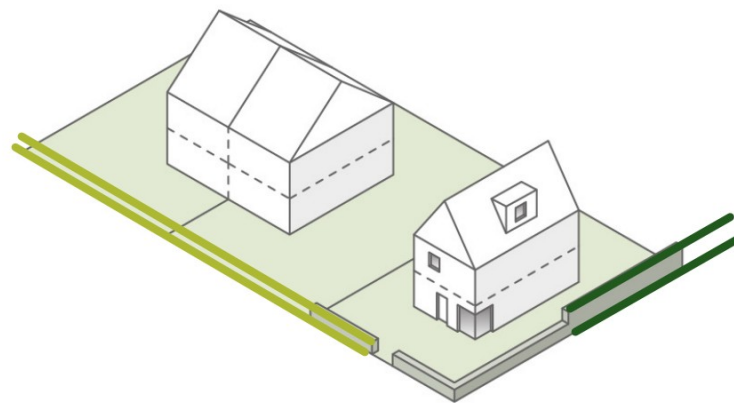


hagen aan de straat- voorzijde zijn 70cm hoog



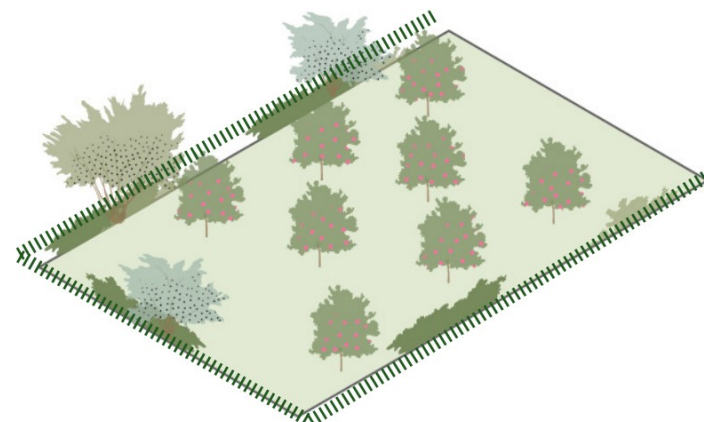
zij- en achterkanten zijn 180cm hoog, dit kan een haag zijn of een begroeid hekwerk met klimop en kamperfoelie of bosrank

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, veldsesdoorn 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.

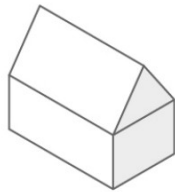
Beheer: Onderhoudsplicht contractueel vastgelegd bij toekomstige bewoners.

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

4. beeldkwaliteit architectuur

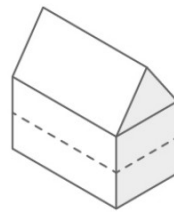


Typologie, morfologie en kappenplan



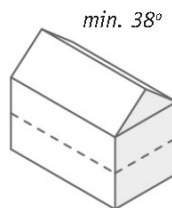
basisvolume is een laag met kap

vrijstaand en levensloopbestendig

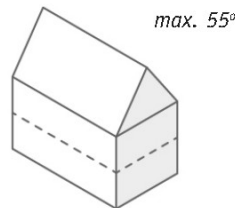


basisvolume is twee lagen met een kap

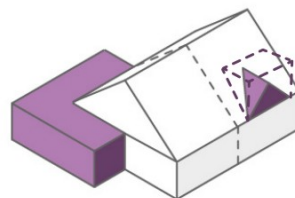
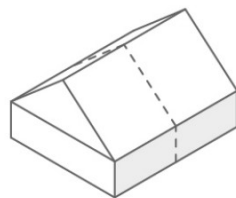
twee-onder-een-kapwoning en rijwoning



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

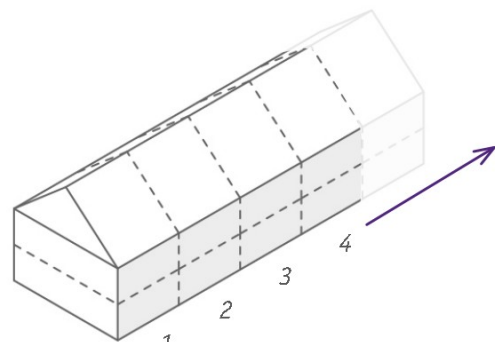


accent op de kop

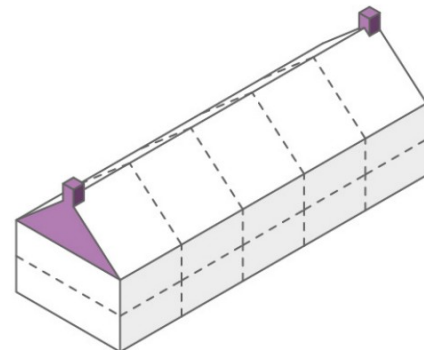


verspringing in de gevel

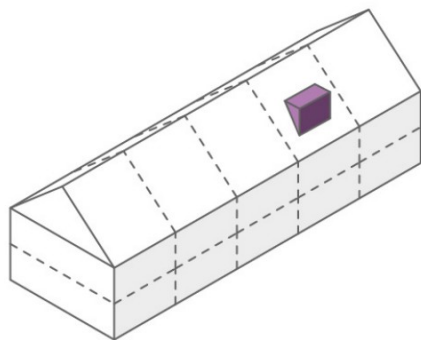
Typologie, morfologie en kappenplan



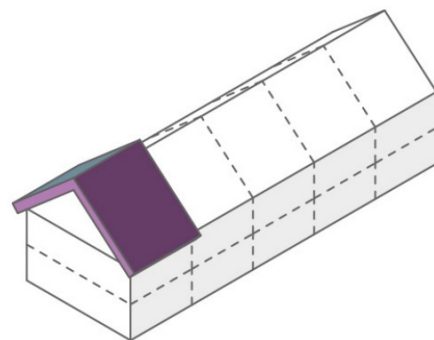
rijjes langer dan 4 woningen kennen een verbijzondering in de kap via...



... een tuitgevel met zorgvuldig vormgegeven hoek

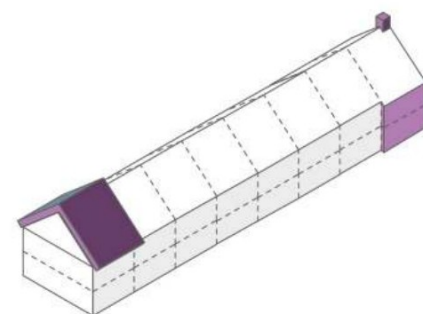
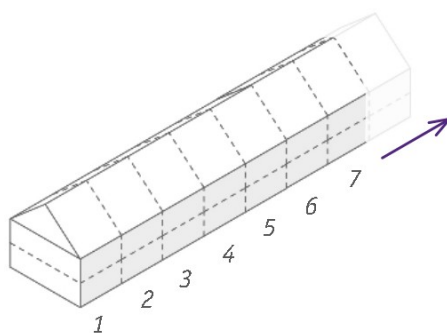


cf ... een dakkapel



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

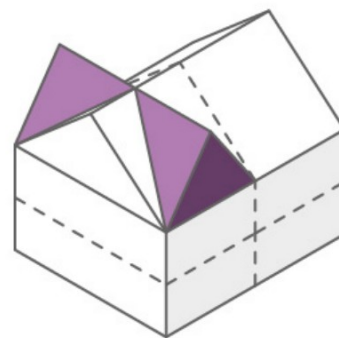
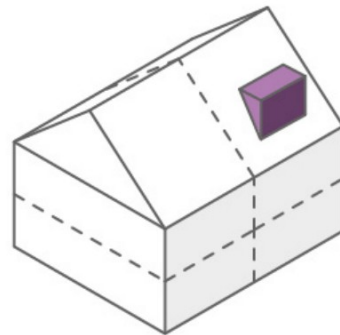
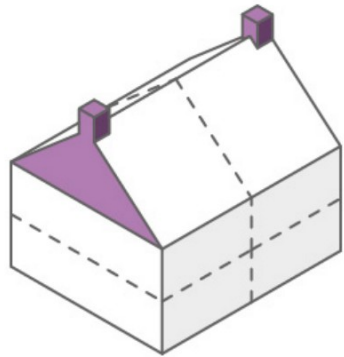
- rijtjes langer dan vier beuken kennen minimaal één en maximaal twee onderbrekingen of verfraaiingen in het dakvlak d.m.v. een tuitgevel, dakkapel of accent op de kop;
- waar mogelijk is er een verspringing in de gevel (10cm).

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.

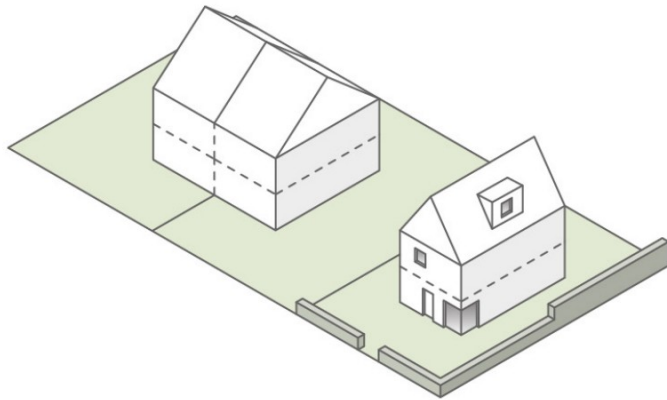
- twee-onder-een-kappers kennen een variatie aan kapvormen zoals naast getoonde tools laat zien. Hierin wordt een variabele mix toegepast van de naast getoonde opties. Het toepassen van een expressieve dwarskap wordt bij voorkeur toegepast bij kavels die een dubbele oriëntatie hebben richting de openbare 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 c/f een verbijzondering in het dakvlak door een dakkapel c/f een dwarskap. Hierin wordt een mix aangebracht binnen het plan en een aangenaam alternerend ritme zodat een gevarieerd straatbeeld ontstaat



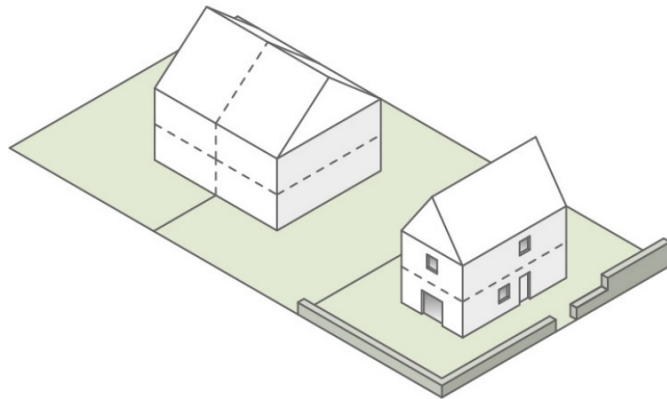
Typologie, morfologie en kappenplan

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

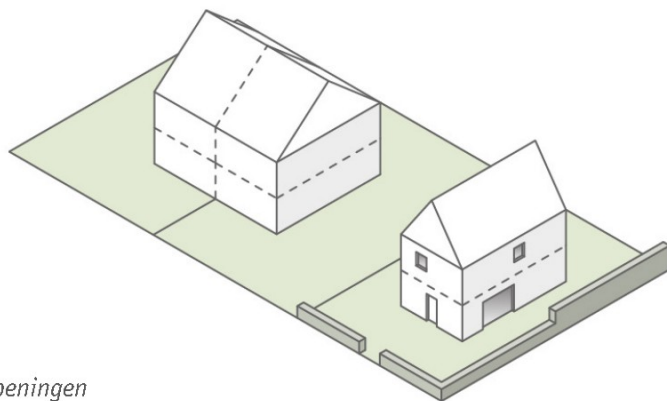


Op een aantal plekken grenzen blokken met twee zijden naar het openbaar gebied. Dit betreft met name kavels richting de wiggen en de wandelverbinding (Wilhelminastraat). Deze woningen dienen een dubbele oriëntatie te krijgen. Een zorgvuldig vormgegeven hoek kan worden bereikt door het ontwikkelen van 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



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; trappenhuisen en liften, structureren de blokken en zorgen voor een herkenbare onderverdeling. Uitgangspunt is geen galerijen bij de appartementen, maar inpandige ontsluitingen.

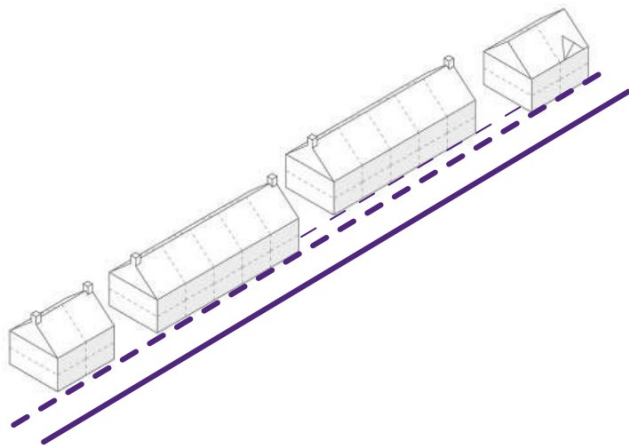
spelregels appartementenblok

- 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.

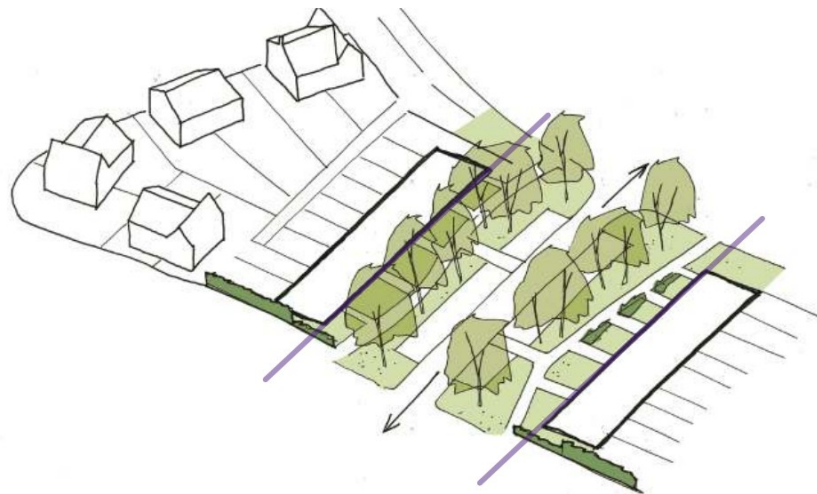


continue voortuinstrook, bebouwing volgt het groene raamwerk

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.

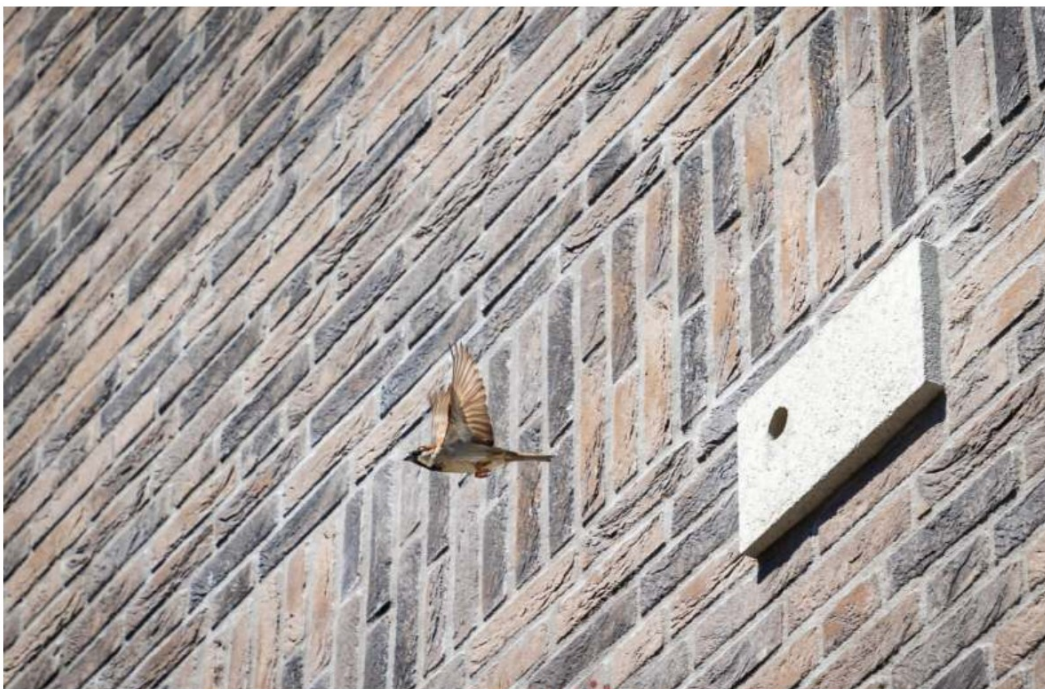
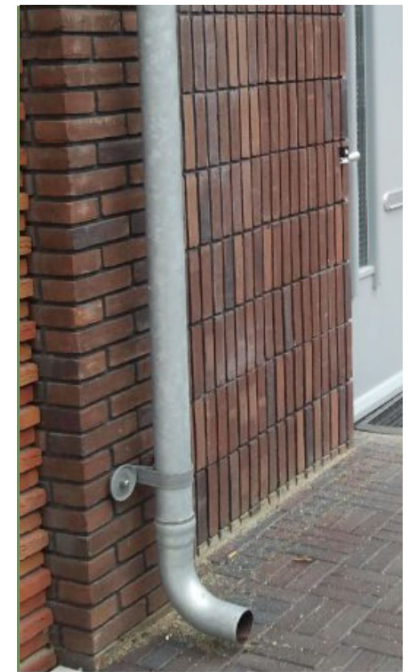
Het daken hebben een antracietgrijze kleur, materiaal kan hierbij variëren. Zonnepanelen op het dak houden aan de randen overal evenveel afstand, minimaal 50 cm, tot de dakrand. De ligging van de eventuele zonnepanelen wordt afgestemd op de ritmiek van de gevel en de kleur van de dakpannen. Hemelwaterafvoeren 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