

Gemeente Horst aan de Maas

Beeldkwaliteitsplan 'de Afhang'

augustus 2010

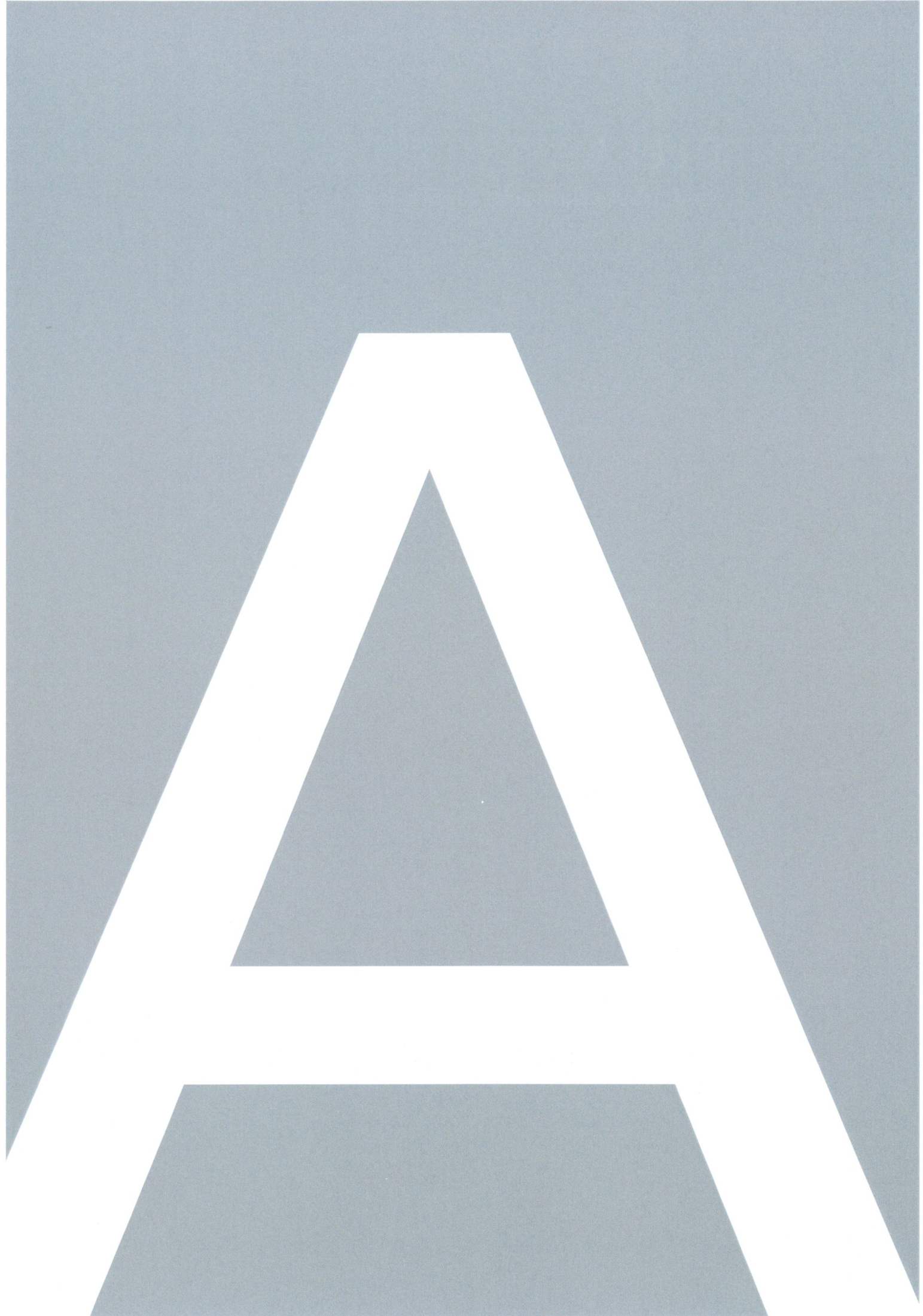


V | Y O
Ruimte | om *in* te leven



INHOUDSOPGAVE

Deel A: Stedenbouwkundige toelichting	1
1. Inleiding	3
2. Stedenbouwkundig opzet fase B en verder	5
2.1 Hoofdstructuur	5
2.2 Verkaveling en gerealiseerd programma	9
2.3 Verkeer en parkeren	11
2.4 Groenstructuur	13
2.5 Watersysteem	15
Deel B: Beeldkwaliteitsplan	
3. Beeldkwaliteitsprincipes voor de Afhang	19
3.1 Analyse lokale architectuur	19
3.2 Beeldkwaliteitprincipes architectuur	19
3.3 Beeldkwaliteitprincipes voor de openbare ruimte	23
4. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de beeldkwaliteit	25
4.1 Bouwblokken en typologie	25
4.2 Bouwblokhoeken	25
4.3 Rooilijnen	27
4.4 Bouwhoogte en kapvorm	29
4.5 Erfafscheidingen	31
4.6 Garages en bergingen	33
5. Architectonische uitgangspunten voor de beeldkwaliteit	35
5.1 Architectonische thematiek	35
5.2 Massaopbouw	35
5.3 Gevelopbouw	35
5.4 Detaillering	37
5.5 Materialisering	39
5.6 Kleurgebruik	41
6. Beeldkwaliteit Openbare ruimte	43
Deel C: Procedures en organisatie beeldkwaliteit	
7. Procedures beeldkwaliteit	49
7.1 Ambitie, doel, noodzaak beeldregie	49
7.2 Het onderwerp van beeldregie	49
7.3 De middelen van beeldregie	49
7.4 Het Beeldkwaliteitsplan	50
7.5 Excessenregeling	51
8. Organisatie beeldkwaliteit	57
8.1 Selectieprocedure architecten	57
8.2 Verdeling architectonische opgaven	57
8.3 Procedure plantoetsing individuele bouwplannen	57



Deel A:

Stedenbouwkundige toelichting



Fase E

Fase E

Fase beekzone Waterschap

Fase B2

Fase D

Fase C

Fase beekzone 1B

Fase beekzone 1A

Fase A

Fase B1

1. INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas wil de Afhang tot een stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk onderscheidend en voor Horst kenmerkend woongebied ontwikkelen.

De voorliggende beeldregieprincipes voor de tweede fase van de Afhang als totaal en de specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de eerstvolgende fase van de Afhang zullen een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van deze ambitie ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte.

In de beeldregie voor het totaalplan worden de procedurele en inhoudelijke principes overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan dat gemaakt werd voor het reeds uitgevoerde deelplan Waterstraat (Fase A). Voor de volgende toekomstige fasen zijn de beeldregieprincipes bijgesteld n.a.v. maatschappelijke tendenzen en nieuwe inzichten.

Totaalplan voor de Afhang

De Afhang wordt een nieuw woongebied van circa 550 woningen met een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte.

Fase A, deelplan Waterstaat, is inmiddels gerealiseerd en bestaat uit ca. 160 woningen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt gebaseerd op het stedenbouwkundige plan voor de resterende ca. 350 woningen, opgedeeld in (vervolg)fasen: B1, B2, C, D en E.

Om een bijzonder woongebied te realiseren zijn voor het totaalplan reeds beeldregieprincipes geformuleerd die richtinggevend zijn voor de beeldkwaliteit. Hiertoe behoren het bouwen van een woonwijk die past bij Horst, die zich onderscheidt van de omgeving en die uiteindelijk een hoge omgevingskwaliteit oplevert waarin toekomstige bewoners zich kunnen herkennen, kortom een woongebied met een eigen, maar ook "Horster" identiteit en kwaliteit.

De Afhang zal in een tijdspanne van ongeveer 7-10 jaar gerealiseerd worden. Omwille van een sterke samenhang van het totaalplan is de ambitie geformuleerd om voor alle fasen dezelfde beeldregieprincipes te hanteren. Gewijzigde opvattingen over de beeldregieprincipes gedurende deze periode, naar aanleiding van maatschappelijke tendenzen of marktmechanismes, zijn aanleiding geweest voor het bijstellen van de beeldregieprincipes voor de volgende fasen.

Beeldkwaliteitsplan Fase B en verder

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voor fase B en verder betreft een actualisatie van de beeldregieprincipes voor fase A, het inmiddels gerealiseerde deelplan Waterstraat. Samen met het verkavelingsplan voor fase B en verder vormt dit beeldkwaliteitsplan de basis voor de architectonische uitwerking van het plan. In het beeldkwaliteitsplan zijn zowel de inhoudelijke als de voor deze fase specifieke procedurele aspecten geregeld, waarmee de ambitie van de gewenste beeldkwaliteit in de nieuwe buurt concrete invulling krijgt. Er is voor gekozen om de architectonische uitwerking niet als een keurslijf vast te leggen, maar om een inspirerend kader te bieden voor een passende architectuur op deze plek.

Het beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit die met het verkavelingsplan worden beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur en de vormgeving van de openbare ruimte.

De beeldkwaliteitscriteria zijn grotendeels gebaseerd op een analyse van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in en om Horst. De nieuwe bebouwing in de Afhang moet net als de historische bebouwing een voor Horst herkenbare architectuur krijgen. Dit betekent echter niet dat de bestaande bebouwingskenmerken letterlijk gekopieerd moeten worden om deze herkenbaarheid te realiseren. Aan de architecten wordt gevraagd om aan het waardevolle bestaande inspiratie te ontleen, en de architectonische principes en stijlkenmerken in een nieuwe samenhang toe te passen.



Fasering

Het totale resterende plangebied van ca. 350 woningen zal verder worden opgesplitst in meerdere fasen. De start van de eerstvolgende fase kan het beste gezocht worden in het zuiden van het plangebied (globaal ten noorden van de Amerikaanseweg en ten oosten van de Melatenweg), fase B1. En in het noorden van het plangebied (globaal ten noorden van de Afhangweg en ten westen van de Almeweg), fase B2.

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit de delen A tot en met C. In deze delen worden achtereenvolgens de volgende onderwerpen behandeld:

Deel A: Stedenbouwkundige toelichting; Een toelichting op het stedenbouwkundig plan. Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de belangrijkste planelementen zoals de stedenbouwkundige hoofdstructuur, de verkaveling, het woningbouwprogramma, verkeer en parkeren en de water- en groenstructuur.

Deel B: Beeldkwaliteitsplan; Een beschrijving van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit in de Afhang. Achtereenvolgens komen in de hoofdstukken 3 tot en met 6 de volgende onderwerpen aan de orde: Beeldkwaliteitprincipes voor de Afhang, Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de beeldkwaliteit, architectonische uitgangspunten voor de beeldkwaliteit en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

Deel C: Procedures en organisatie beeldkwaliteit; Een toelichting op de procedures omtrent de beeldregie in de Afhang en de organisatie rondom de keuze van architecten, verdeling van de architectonische opgaven en de procedure plantoetsing voor individuele bouwopgaven.





Meterikseweg

Beekstraat

Afhangweg

Ameweg

Schoolstraat

Westsingel

Melatenweg

Waterstraat

Amerikaanseweg

2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het stedenbouwkundig plan 'de Afgang' ligt ten noorden en noordwesten van het reeds gerealiseerde deelplan Waterstraat, aan de 'overzijde' van de beekzone. Deze landschappelijke beekzone is op dit moment alleen aan de zuidzijde uitgevoerd. Het resterende deel van de beekzone aan de oostzijde van het plangebied en centraal in het noorden van het plangebied, parallel aan de Meterikseweg, maken deel uit van de vervolgfases van dit plan.

Het plangebied voor de ca. 350 woningen wordt in het noorden begrensd door de Meterikseweg en aan de westzijde door de (bestaande woningen aan de) Melatenweg. Aan de oost- en zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door de licht slingerende landschappelijke beekzone van de Voor America.

Het totale resterende plangebied van ca. 350 woningen zal verder worden opgesplitst in meerdere fasen. De start van de eerstvolgende fase kan het beste gezocht worden in het zuiden van het plangebied (globaal ten noorden van de Amerikaanseweg en ten oosten van de Melatenweg), fase B1. En in het noorden van het plangebied (globaal ten noorden van de Afgangweg en ten westen van de Almeweg), fase B2.

2.1 Hoofdstructuur

De hoofdstructuur heeft een sterk gelaagde opbouw, waarin oude en nieuwe patronen elkaar versterken. Bestaande landwegen zoals de Afgangweg, Schoolstraat en Almeweg en bestaande percelen en groenstructuren worden als belangrijke identiteitsdragers benut en gehandhaafd. Bestaande elementen krijgen een nieuwe betekenis in het stedenbouwkundig plan. De hoofdstructuur wordt bepaald door een aantal elkaar overlappende lagen:

Bestaande elementen

De Afgangweg / Schoolstraat en de Almeweg / Beekstraat vormen als historische routes belangrijke dragers van het plan. Het profiel van deze wegen, een smalle asfaltverharding met aan één of beide zijden een greppel in een groene berm, vormt een belangrijke identiteitsdrager voor het plan. Om dit profiel te kunnen handhaven krijgen deze wegen in belangrijke mate een functie voor langzaam verkeer en deels voor (gemotoriseerd) bestemmingsverkeer. Centraal in het plan waar deze drie wegen elkaar treffen, zal de doorgaande route voor autoverkeer worden geknipt.

Voor langzaam verkeer blijft de doorgaande route gehandhaafd. Het meest westelijk deel van de Afgangweg zal zijn ontsluitende functie behouden voor verkeer richting Meterik(seweg).

Ook de huidige oostelijke aansluiting van de Schoolstraat met de Westsingel zal uitsluitend een functie voor langzaam verkeer krijgen, die het plangebied voor langzaam verkeer via de Schoolstraat verbindt met het ten oosten gelegen centrum van Horst. Er komt een nieuwe ontsluiting voor autoverkeer voor de gehele woonwijk met de Westsingel direct ten noorden van de huidige aansluiting met de Schoolstraat. Op de plek van de bestaande verlegde aansluiting van de Schoolstraat op de Westsingel.

De bestaande kavels, bebouwing en waardevolle bestaande groenelementen langs de Afgangweg, Schoolstraat en Almeweg worden ingepast en spelen een belangrijke rol bij de identiteit van de nieuwe buurt.



De ringweg

De interne auto ontsluitingsroute van de Afgang wordt gevormd door een interne ringweg en twee entrees die deze ringweg met de omgeving verankeren. De ringweg wordt in het noorden aange-takt op de Meterikseweg en aan de oostzijde op de Westsingel. Een derde entree wordt gevormd door de bestaande ontsluitingsweg (Afgang) en is met name bedoeld voor langzaamverkeer en bestemmingsverkeer.

De functionele en ruimtelijke betekenis van de ringweg wordt versterkt door het royale laan-profiel met groene bermen, met aan één zijde een doorgaande bomenrij en aan één zijde een ondiepe greppel of wadi.

De woonstraten en hoven

Naast de bestaande wegen en de ringweg is een patroon van openbare ruimtes gecreëerd door de woonstraten en hoven. De hoven vormen belangrijke groene ruimtes in het plan en krijgen deels een functie als speelplek en deels de functie van waterberging. De woonstraten krijgen een profiel van 13 meter, opgebouwd uit een rijweg van 5 meter en aan beide zijden een trottoir van 2 meter en langspaarkeerplaatsen (2 meter). Het groene karakter van deze woonstraten wordt vooral bepaald door boombeplanting tussen de parkeerplaatsen en door de groene voortuinen.

De verkaveling

De verkavelingsstructuur van het plan wordt bepaald door 'dorpse' ruimtelijke patronen. De verkaveling benadrukt de individualiteit van de woning. De opbouw van het plan bestaat uit een goede mix van verschillende woningtypen.

Naast rijenwoningen, twee-onder-één-kap wonin-gen en vrijstaande woningen is er in het plan ruimte gereserveerd voor verschillende typen levensloopbestendige (patio-)woningen op rela-tief kleinere (ondiepe) kavels. Met name in de eerstvolgende fase (B2) is er een grote behoefte aan dit type woning.

Water

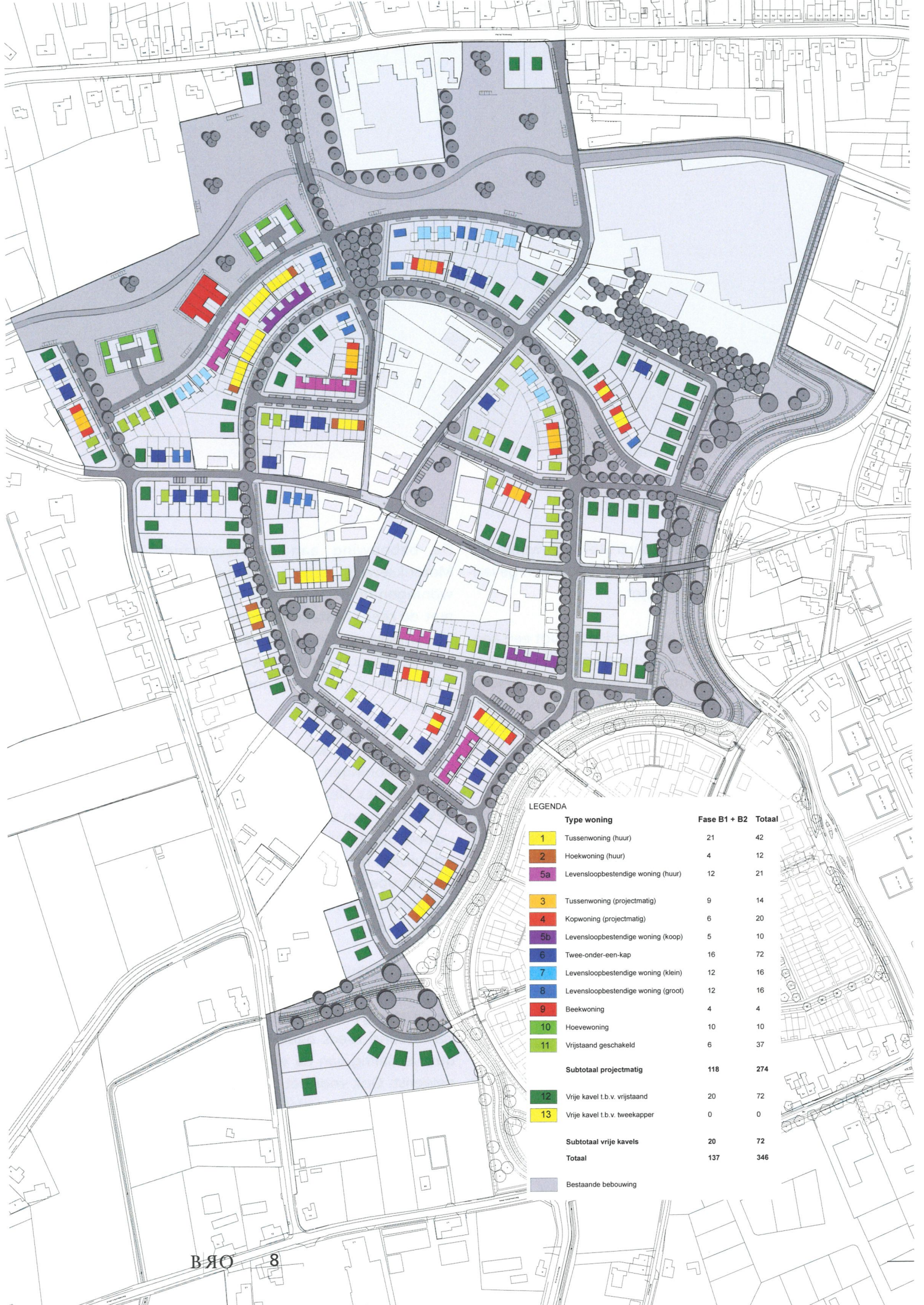
Het watersysteem verzorgt de afkoppeling van het water dat in openbaar gebied valt en voert dit vanuit elk plandeel af naar de beekzones alwaar dit water wordt geborgen danwel geïnfiltreerd. Water dat op de private percelen valt, zal op het perceel zelf moeten worden geïnfiltreerd.

Het systeem is dusdanig gedimensioneerd dat geen water op straat blijft staan, tevens sluit het systeem aan op de Watervisie Horst-West.

Groen

In het plan wordt gestreefd naar voortzetting van de beleving en sfeer van bestaande groenstruc-turen. De opbouw van de groenstructuur bestaat uit een samenstel van grotere groenelementen waarbij die van de beekzones het meest in het oog springen. Daarnaast zijn in het plan meer-dere groene hoven aangebracht die, gekoppeld aan de interne ringontsluiting met eenzijdige laanbeplanting, zorgt voor een luchtig en groen beeld van de Afgang. Op enkele plaatsen vormen groene spievormige ruimten de koppeling tussen beekzones en interne groenstructuur danwel plandelen.





LEGENDA

Type woning	Fase B1 + B2	Totaal
1 Tussenwoning (huur)	21	42
2 Hoekwoning (huur)	4	12
5a Levensloopbestendige woning (huur)	12	21
3 Tussenwoning (projectmatig)	9	14
4 Kopwoning (projectmatig)	6	20
5b Levensloopbestendige woning (koop)	5	10
6 Twee-onder-een-kap	16	72
7 Levensloopbestendige woning (klein)	12	16
8 Levensloopbestendige woning (groot)	12	16
9 Beekwoning	4	4
10 Hoevewoning	10	10
11 Vrijstaand geschakeld	6	37
Subtotaal projectmatig	118	274
12 Vrije kavel t.b.v. vrijstaand	20	72
13 Vrije kavel t.b.v. tweekapper	0	0
Subtotaal vrije kavels	20	72
Totaal	137	346
Bestaande bebouwing		



2.2 Verkaveling en gerealiseerd programma

De verkaveling, met een diversiteit aan woningtypes, zorgt ervoor dat de nieuwe buurt een gevarieerd en dorps uiterlijk krijgt.

Langs de Afhangweg en Schoolstraat ligt een aantal bestaande vrijstaande woningen. In het plan wordt dit bebouwingsbeeld versterkt met verschillende woningtypen, waaronder (half)vrijstaande en/of geschakelde woningen op ruime kavels. Het landelijke beeld van de Afhangweg en Schoolstraat wordt versterkt door een gevarieerde rooilijn.

Langs de ringweg wordt een gevarieerd bebouwingsbeeld voorzien, bestaande uit vrijstaande, twee-, drie- en vier-onder-één-kap woningen en levensloopbestendige (patio)woningen.

In het ontwerp worden een aantal groene plekken en hoven gerealiseerd. Ook rond deze openbare ruimten wordt in een gevarieerd bebouwingsbeeld voorzien, bestaande uit een mix aan woningtypes, waaronder ook korte blokjes rijenwoningen.

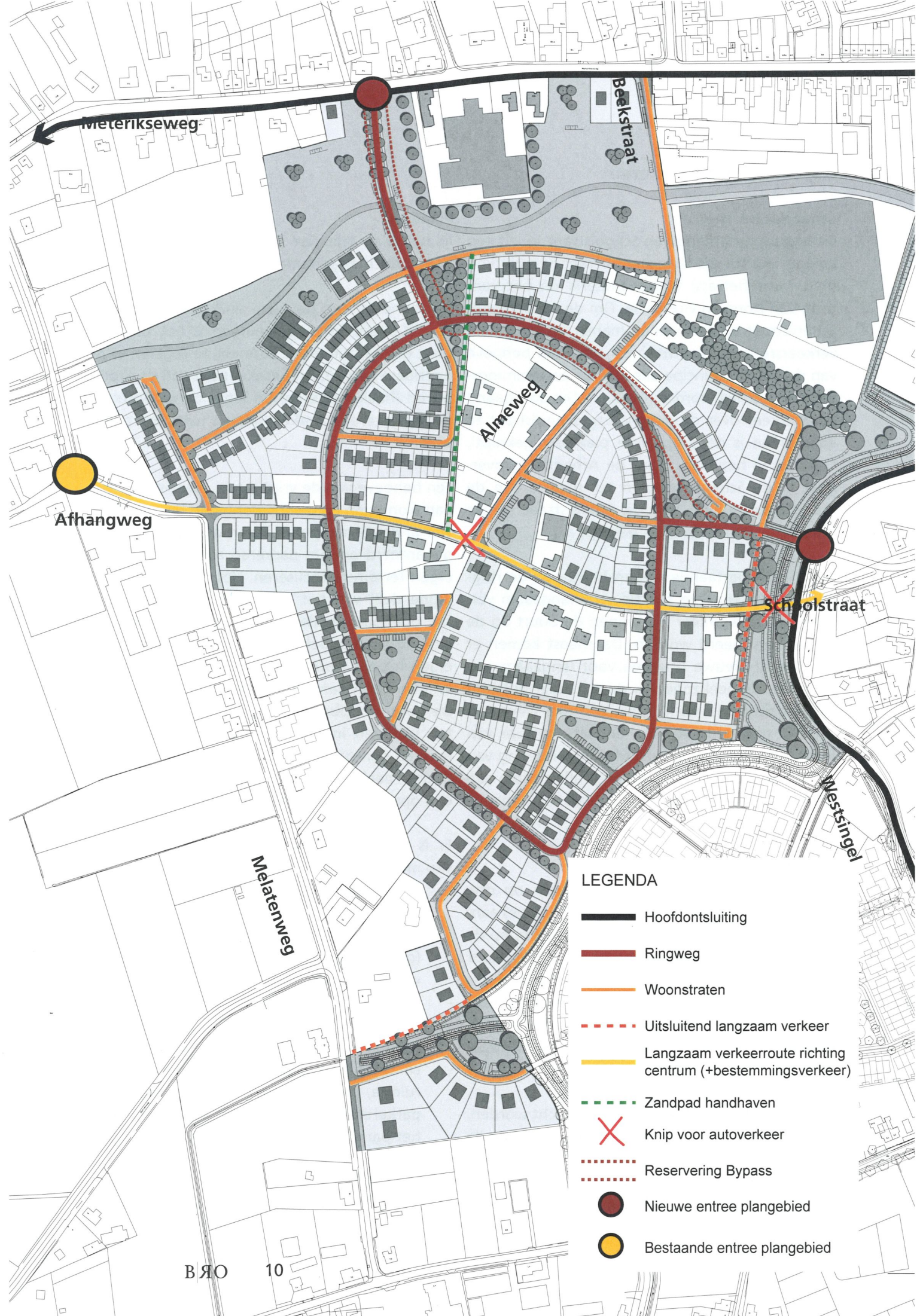
De beekrand langs de Kabroeksebeek wordt gevormd door een gedifferentieerde wand bestaande uit levensloopbestendige-, vrijstaande, twee-, drie en vier-onder-één-kap woningen. Deze woningen worden gesitueerd in een meanderende rooilijn en zijn georiënteerd op de beek.

De bebouwing aan de noordrand, aan de Meterikseweg, bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen op ruime kavels. Dit is overeenkomstig met de reeds bestaande woonbebouwing aan de Meterikseweg. De woningen volgen de rooilijn van de aangrenzende woonbebouwing, meestal wat verder van de weg, met ruime groene voor-tuinen.

In de huidige verkavelingsopzet worden in totaal ca. 350 woningen gerealiseerd in 11 verschillende woningtypes. Deze woningtypologie is vervolgens gekoppeld aan de verdeling:

- goedkope huur;
- duurdere huur;
- goedkope koop;
- middeldure koop;
- dure koop.

Voor de verdeling van de diverse woningtypes zie de hiernaast afgebeelde verkavelingsopzet. Voor de eerstvolgende fase (B1+B2) is de opgenomen verkaveling reeds nauwkeurig bestudeerd, maar qua verdeling van de woningtypes is flexibiliteit gewenst. Ook voor het overige plangebied is qua verkaveling en verdeling van de woningtypes flexibiliteit gewenst om in de toekomst zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de woningmarkt.



Meterikseweg

Beekstraat

Afhangweg

Almueweg

Schoolstraat

Melatenweg

Westsingel

LEGENDA

-  Hoofdontsluiting
-  Ringweg
-  Woonstraten
-  Uitsluitend langzaam verkeer
-  Langzaam verkeerroute richting centrum (+bestemmingsverkeer)
-  Zandpad handhaven
-  Knip voor autoverkeer
-  Reservering Bypass
-  Nieuwe entree plangebied
-  Bestaande entree plangebied

2.3 Verkeer en parkeren

Langzaam verkeer

De bestaande Afhangweg-Schoolstraat speelt een belangrijke rol als langzaam verkeersverbinding (m.n. voor fietsers) tussen Meterik en het centrum van Horst en vice versa. Om de Afhangweg-Schoolstraat op een veilige manier als langzaam verkeersroute te benutten zal deze ten behoeve van de auto in principe alleen voor bestemmingsverkeer geschikt worden gemaakt. Om doorgaand autoverkeer over de Afhangweg-Schoolstraat te voorkomen is deze op twee plaatsen 'geknipt'. Centraal in het plan, waar de Afhangweg overgaat in de Schoolstraat, en ter plaatse van de huidige aansluiting van de Schoolstraat op de Westsingel wordt de weg 'geknipt'.

Naast deze bestaande wegen heeft ook de ringweg een belangrijke functie voor langzaam verkeer. Het fietsverkeer zal binnen de buurt op de rijbaan gesitueerd worden. Daarnaast komen er een aantal nieuwe bruggen voor langzaam verkeer over de beekzone. Op deze manier ontstaat er een goede oost-west verbinding voor langzaam verkeer tussen de Afhang en het centrum van Horst, via de Mussenbuurt. Met uitzondering van de bestaande wegen wordt langs alle straten aan beide zijden een trottoir aangelegd ten behoeve van voetgangers.

Gemotoriseerd verkeer

Het woongebied zal worden ontsloten op drie plaatsen: aan de westzijde door een (nieuwe) aansluiting op de Westsingel, aan de oostzijde op de bestaande Afhangweg en aan de noordzijde door een nieuwe aansluiting op de Meterikseweg. De aansluiting van de Beekstraat blijft bestaan, maar alleen voor bestemmingsverkeer. Al deze ontsluitingen sluiten aan op de ringweg, die centraal door het woongebied loopt.

De buurt zal als 30 km/u gebied ingericht worden. In het plan is gestreefd naar het beperken van de lengtes van de wegen, daarnaast worden snelheidsbeperkende voorzieningen getroffen in de vorm van zogeheten 'plateaus'.

Parkeren

In het plan zijn ten aanzien van het parkeren twee principes gehanteerd.

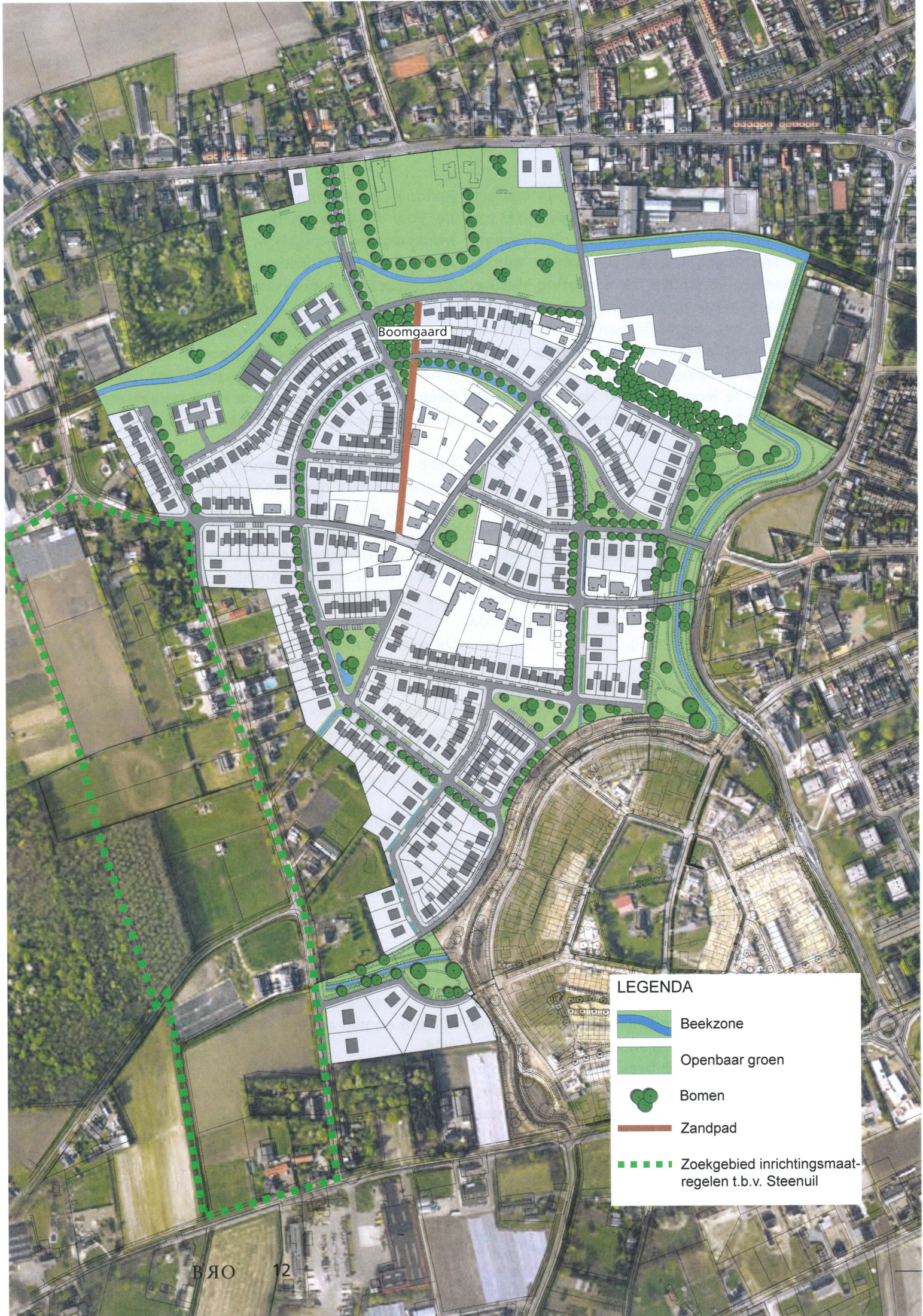
Ten behoeve van de rijen- en kopwoningen van de vijf-onder-één-kapwoningen is het uitgangspunt om het parkeren 'formeel' te regelen in het openbare gebied. Dit betekent dat aan de groene hoven (haaksparkeren) en langs de woonstraten (langsparkeren) parkeervakken worden gesitueerd.

Ten behoeve van de vrijstaande, twee-onder-één-kap woningen en de kopwoningen bij de drie- en vier-onder-één-kap woningen wordt het principe gehanteerd om het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te realiseren. Het resterende benodigde deel van het (bezoekers)parkeren kan in het openbaar gebied worden opgelost. Bij deze woningtypen moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De woningen krijgen doorgaans een garage met lange oprit. De levensloopbestendige patiowoningen moeten voorzien in 1 parkeerplek op eigen terrein middels een garage in of onder de woning. De patio-, beek- en hoevewoningen hebben allen een opstelplaats voor een auto op eigen terrein.

Er is rekening gehouden met een parkeernorm van meer dan 2,0.






- 245 woningen met garages met lange oprit tellend als 1,3 = 318 pp; (hoek-, kop-, levensloop (klein), levensloop (groot), twee-onder-één-kap, geschakeld en vrijstaande woningen)
- 45 woningen met garage zonder oprit tellend als 0,4 = 18 pp; (patio-, beek- en hoevewoningen)
- ca. 380 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, onder andere t.b.v. het bezoekersparkeren van bovenstaande woningen en het parkeren voor de 56 rij-tussenwoningen;

Met ruim 700 parkeerplaatsen en ca. 350 woningen zijn er dus ruim voldoende parkeerplaatsen.



Boomgaard

LEGENDA

-  Beekzone
-  Openbaar groen
-  Bomen
-  Zandpad
-  Zoekgebied inrichtingsmaatregelen t.b.v. Steenuil

Bypass

Mocht er in de toekomst behoefte zijn aan een zogenaamde 'bypass', dan is daar in de opzet van het plan rekening mee gehouden. Een 'bypass' kan de Westsingel, door het plangebied, met de Meterikseweg verbinden ter ontlasting van het noordelijk deel van de Westsingel. Door een verbreding van het wegprofiel van een deel van de ringweg en het 'afronden' van haakse bochten is het mogelijk om desgewenst in de toekomst de 'bypass' aan te leggen, zonder dat daarvoor de opzet van het plan moet worden aangepast.

2.4 Groenstructuur

Het plan wordt gekenmerkt door een groot aandeel aan bestaande landelijke woonpercelen met grote tuinen en veel opgaand groen. Deze bestaande structuren die worden gerespecteerd zullen een zeer positief effect hebben op de groenbeleving in de Afhang.

In de nieuw te ontwikkelen plandelen is gestreefd naar voortzetting van deze groenbeleving in de openbare ruimte, veelal gekoppeld aan het watersysteem. Het profiel van de interne ringweg voorziet in de aanleg van een doorgaande boombeplanting aan één zijde van de ring. In verband met de zuidrichting en een mogelijke schaduwwerking van de bomen op de woningen, is gekozen voor één bepaalde zijde van de straat, afhankelijk van de situatie. Op meerdere plaatsen langs de ringweg wordt het profiel breder en zijn grotere groene driehoekige of spievormige open ruimten aan de straat gelegen en wijkt de rooilijn van bebouwing terug. Deze liggen danwel solitair in de ring danwel zijn gekoppeld aan de omliggende beekzones. De inrichting van deze groene pleinen zal qua inrichting en sfeer moeten passen bij de inrichting van de beekzones, waardoor in het gehele plan eenzelfde sfeer wordt bereikt. Naast de groenfunctie kan aan deze ruimten tevens een speel functie worden toegekend.

Waar de Almeweg op de Schoolstraat uitkomt, is een groene brink gesitueerd. Deze groene brink vormt het groene hart van het plan.

Rondom de Afhang liggen de beekzones van de Voor America en de Kabroeksebeek. Beide beken worden heringericht en krijgen een natuurlijk verloop en inrichting. De inrichting van de Kabroeksebeek wordt door het waterschap verzorgd. De belendende zones worden toegerekend aan de Afhang en voorzien naast de benodigde capaciteit voor wateropvang ook in een groene inrichting voor de wijk. De inrichting van de beekzones is afgestemd op de reeds gerealiseerde inrichting van de beekzone aan de zuidzijde.

Deze inrichting is aangevuld met enkele inrichtingselementen die ervoor zorgt dat de in de nabijheid van het plangebied gevonden steenuilen hun fourageergebied behouden. Hiervoor zijn hagen, groenvakken en bomen op een dusdanige wijze in de beekzones aangebracht dat de menselijke druk op deze zones wordt geminimaliseerd.

De meest noordelijk gelegen groene spie heeft eveneens een functie in een vliegroute van de steenuil. Deze groene spie is voorzien van haagbeplanting en fruitbomen. Tevens wordt ter hoogte van deze spie geen straatverlichting aangebracht, zodat de steenuil ongestoord zijn fourageergebied kan bereiken.

In het plangebied zijn ook vleermuizen aangetroffen, en wel in het bosje aan de oostrand van het plan. Dit bosje wordt in het plan opgenomen en wordt zoveel mogelijk ontzien van menselijke druk.

Op diverse plaatsen zijn in de beekzones ruige speelterreinen voorzien. Hiertoe zijn verhogingen in de laaggelegen beekzones aangebracht die middels en pad aan het woongebied zijn gekoppeld.

In het kader van de ontheffingsaanvraag flora en fauna is de hiernaast afgebeelde inrichtingstekening opgesteld.



LEGENDA

-  Beekzone
-  Wadi
-  Nieuw water langs ringweg
-  Bestaande sloten
-  Waterafvoer (woon)straten via goten



2.5 Watersysteem

De inrichting en sfeer van de openbare ruimte wordt voor een belangrijk deel bepaald door het watersysteem. De openbare ruimte zal een hoge kwaliteit en leefbaarheid moeten krijgen. De afwikkeling van het verkeer en parkeren zijn hierop afgestemd. Er is in het plan gestreefd naar het beperken van de verharding, onder meer door het zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein.

Thematisch voor de waterhuishouding is het zoveel mogelijk bergen en infiltreren van het hemelwater in het plangebied. Uitgangspunt daarbij is het zo min mogelijk verstoren van het natuurlijke afvoerregiem. Er is aansluiting gezocht bij het bestaande waterhuishoudingssysteem in het gebied. Overtollig water wordt afgevoerd via diverse greppels en een wadisysteem met buffering in de oeverzones van beken, waaronder de Voor America en de Kabroeksebeek. De aanwezige hoogteverschillen vormen de basis voor de gekozen afwateringsrichting.

Door een juiste dimensionering van het systeem wordt voorkomen dat er 'water op straat' komt. Het schoonwatersysteem sluit aan bij de Watervisie Horst-West, hierin gaat men ervan uit dat het regenwater apart wordt opgevangen en het vuilwater via een rioolstelsel wordt afgevoerd.

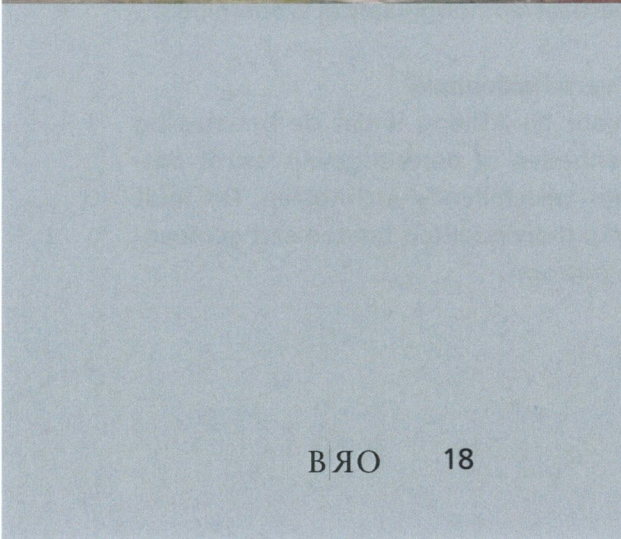
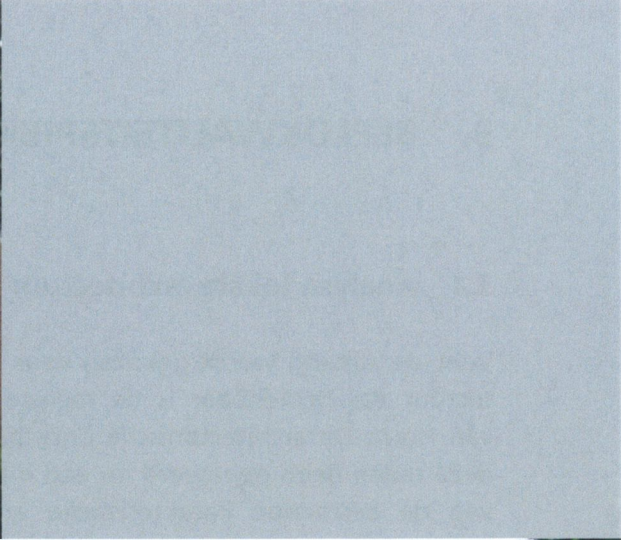
In de straat- en plantsoenprofielen wordt door het minimaliseren van verhardingsoppervlakten en de aanleg van wadi's voor een optimale infiltratie gezorgd.

De wadi's zijn met gras begroeide laagtes (circa 40 centimeter diep) in het maaiveld en maken onderdeel uit van een systeem wat verder bestaat uit molgoten, de bestaande greppels en de beekzone (Voor America en Kabroeksebeek).

Het regenwater dat op de dakvlakken van de woningen valt wordt in principe geïnfiltreerd op eigen terrein. Het water dat op de verharding valt, zowel in de openbare ruimte als de opritten naar de woningen, stroomt al dan niet via molgoten naar de wadi. In de wadi krijgt het water de gelegenheid te infiltreren in de ondergrond, middels een kleine dam kan het water enige tijd worden vastgehouden en wordt de infiltratieperiode verlengd. Deze dammen worden gecombineerd met de passages vanaf de openbare weg naar het eigen erf of bij plateaus. Bij langdurige en hevige regenval wordt het overtollige water afgevoerd richting de bestaande greppels, dieper gelegen watergangen met een steilere oever. Hierin kan een grotere hoeveelheid water sneller worden afgevoerd. Via de greppels komt het water in de grotere wadi's langs de beek en wordt het afgevoerd richting de grotere waterstructuren.

BB

Deel B:
Beeldkwaliteitsplan



3. BEELDKWALITEITSPRINCIPES VOOR DE AFHANG

3.1 Analyse lokale architectuur

Voor de Afhang wordt gekozen voor een architectuur die herkenbaar is de meeste inwoners van Horst. De architectonische principes zijn om deze reden deels gebaseerd op een interpretatie van de bestaande karakteristieke architectuur in en rondom Horst. Aan de architecten wordt expliciet gevraagd om de Horster bouwtraditie op een eigentijdse en innovatieve wijze toe te passen en te ontwikkelen. Door interpretatie van het bestaande, met oog voor massa, vorm, detaillering en materiaalgebruik, kan eigentijdse architectuur iets toevoegen aan het bestaande en herkenbare.

Typologie

De historische bebouwing langs de historische landwegen (Waterstraat, Schoolstraat, Almeweg en Afhangweg) wordt gekenmerkt door langsvolumes van één laag met een zadelpak. Incidenteel komen volumes haaks op de landwegen voor. In de kern van Horst komen statige woonhuizen voor maar ook geschakelde woningen (o.a. aan de Herstraat en Loevestraat). Daarnaast komen langs de landwegen in en om Horst zogenaamde hoeves voor: dit zijn kleinschalige bebouwingsclusters samengesteld uit eenduidig bouwmassa's rondom een hof.

Massaopbouw

De historische bebouwing wordt gekenmerkt door een duidelijke herkenbare, eenvoudige en robuuste hoofd-bouwmassa met een zadelpak. Elke woning heeft een duidelijk herkenbare dominante kaprichting, die de hoofdmassa mede vorm geeft.

Gevelopbouw

Primair: in een rustig en verticaal ritme opgebouwde gevels. Ordening rond verticale gevelassen. Overwegend verticale gevelopeningen. Secundair: horizontale geleding door plint en gootrand, soms een enkele speklaag. Verrijkingen: versiering van gootlijsten, toevoeging van raam- en deurlijsten etc.

Materialisering

De traditioneel toegepaste materialen in de omgeving zijn overwegend sober en uitgebalanceerd. Veel voorkomende materialen zijn baksteen, gebakken pannen, hout en natuursteen. Het aantal toegepaste materialen per woning is beperkt.

Detailering

Kenmerkend voor de historische bebouwing in en om Horst is de vaak rijke detaillering in combinatie met robuuste bouwmassa's. Door de detaillering van onder andere dakranden, raamomkaderingen ontstaat een herkenbaarheid van het individuele gebouw en worden de eenvoudige en robuuste bouwmassa's verbijzonderd. Er is qua detaillering een onderscheid te maken tussen historische bebouwing binnen en buiten de kern. Bij de boerderijen is de detaillering sober, bij de woonhuizen is de detaillering vaak rijker.

3.2 Beeldkwaliteitsprincipes architectuur

Beeldregieprincipes in relatie tot de Stedenbouwkundige context

De Afhang als "nieuw buiten" krijgt een dorps en op het landschap georiënteerd karakter. Het beeld van het woonmilieu wordt in belangrijke mate bepaald door vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen in een groene setting. De samenhang in de Afhang wordt ondersteund met de keuze voor één verkavelingsprincipe, het traditionele bouwblok, opgebouwd vanuit de individuele kavel en een fijnmazig en informeel gevormd wegenpatroon. Samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte is cruciaal voor een leefbaar en hoogwaardig woonmilieu.

Eenheid in verscheidenheid

Wezenlijk voor de Afhang is dat de bebouwing in kleine eenheden of perceelsgewijs wordt ontworpen door verschillende architecten. Dit leidt tot een sterke individualiteit binnen een gemeenschappelijk patroon.

De samenhang wordt gewaarborgd door stedenbouwkundige randvoorwaarden en de architectuurregie. De geambieerde individualiteit van de woning heeft geen betrekking op het onderscheid tussen goedkoop en duur, noch tussen projectbouw en individueel opdrachtgeverschap.

Naast eenheid kan per fase een eigen karakter worden bepaald. Dit kan bereikt worden door:

1. nuancering van de voor de Afhang gekozen klassieke bouwkunst.
2. afwijkende kleur- en materiaaltoepassingen.
3. of bijv. door een vooraf bepaald, qua kleur- en materiaalgebruik, bindend object.

Organisatie openbaar en privé

Een heldere organisatie van openbaar en privé is een vanzelfsprekende voorwaarde voor een duurzame stedenbouw. Voorkanten met toegangen van woningen worden bij voorkeur aan de zijde van een openbare ruimte gesitueerd. Bij hoekwoningen kunnen de voordeuren dus ook aan de zijkant worden gesitueerd. Privé-achtertuinten liggen altijd aan de binnenzijde van de bouwblokverkevelingen. De overgang tussen openbaar en privé is steeds helder vormgegeven.

Typologie en bouwblokhoeken

In de Afhang worden hoofdzakelijk grondgebonden woningen gerealiseerd. Er is nagenoeg geen vraag naar niet-grondgebonden woningen. Gestreefd wordt naar een zeer gevarieerd aanbod van woningtypen in een gevarieerde mix van prijs-categorieën en met verschillende woonsferen.

In tegenstelling tot het beeld van het eerste deelplan Waterstraat, zullen de verschillende woningtypen in de volgende fasen nog meer naast en door elkaar worden toegepast, zowel aan de grotere openbare ruimten (zoals de beekzone en de ringweg) als aan de kleinere openbare ruimten in de wijk (woonstraten en groene pleintjes). Vrijstaande, twee-, drie- en vier-onder-één-kap woningen, grote, kleine en levensloopbestendige-rijtjeswoningen en hoefwoningen worden in het hele plan gemixt.

Langs de bestaande landwegen zal met een mix van nieuwe langs- en dwarstypes een balans worden gemaakt met de reeds bestaande bebouwing langs deze wegen.

Samenhang door uniforme bouwhoogte

In de Afhang is de dominante bouwhoogte twee lagen met een kap. Langs de bestaande in te passen landwegen komen bouwhoogtes voor van één laag met een kap. Op zeer markante plekken in de stedenbouwkundige structuur is een verbijzondering gewenst. Te denken valt aan een hogere goot of een afwijkende kaprichting of -vorm. De plekken voor een mogelijke verbijzondering zijn aangewezen in het volgende hoofdstuk. In principe komen in het straatbeeld geen grote hoogtesprongen voor. Wel moeten er kleine hoogtesprongen (goot- en/of nokhoogte) toegepast worden om het individuele karakter van woningen te versterken.

Samenhang door architectonische stijlkenmerken

Alle woningontwerpen worden gebaseerd op een aantal algemene architectonische stijlkenmerken, die een samenhangend beeld bewerkstelligen:

1. Gekozen dient te worden voor een eenduidig concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
2. Een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes, de aaneenschakeling van eenvoudige volumes vormt een totaalcompositie;
3. Gekozen wordt voor hellende kappen en enkelvoudige dakrichtingen. Dubbele nokrichtingen worden toegepast wanneer de stedenbouwkundige context hiertoe aanleiding biedt zoals bij bouwblokhoeken;
4. Bijzondere aandacht voor hoekoplossingen en uitwerking kopgevels;
5. Bijzondere aandacht wordt besteed aan een verticale geleding in de gevel, waardoor de individuele woning wordt benadrukt, bijvoorbeeld door het toepassen van verticale gevelcomposities en de toepassing van hoofdzakelijk staande ramen.

Samenhang door detaillering

De herkenbaarheid en samenhang van de architectuur in de Afhang zal voor een belangrijk deel voortvloeien uit de detaillering. De gekozen detaillering is een interpretatie van de details van de karakteristieke historische bebouwing in en rondom Horst. Door de detaillering worden er verbijzonderingen in de bouwmassa aangebracht en kan het individuele karakter van woningen worden versterkt.

Samenhang via kleur- en materiaalkeuze

Per fase zal een aantal basiskleuren en materiaaltoepassingen als bindende factoren worden gekozen. Hierdoor kan op woningniveau binnen de grenzen van de kleurenregie gevarieerd worden, zonder de harmonie van het geheel aan te tasten. De vormtaal en de materiaal- en kleurtoepassing zullen van een tijdloze en duurzame aard zijn. Natuurlijke materialen bepalen het beeld.

De architectuur in De Afhang zal worden gekenmerkt door gevelmetselwerk in baksteen in een rood tot bruin kleurenpalet met een lichte of matige textuurvariatie. Voor alle kleuren geldt dat deze een warme kleurtoon bezitten. In het kleurenpalet zal onderscheid gemaakt worden tussen lichte kleuren, midden heldere kleuren en donkere kleuren. Op de daken zullen gebakken pannen worden toegepast in nuances van grijs/antraciet als basis en incidenteel nuances van rood/oranje. Aan deze hoofd kleuren worden andere kleuren toegevoegd, die rust en evenwicht brengen ten opzichte van de dominante kleur van gevel en dakvlak. Het suggereren van dieptewerking (plastic) door middel van kleurverschillen (zoals spiegelen) wordt als niet effectief beschouwd.

Tevens wordt de mogelijkheid gegeven om gevels te keimen. Het keimen van gevels, meestal in een lichte tint, heeft een grote invloed op de sfeerbeleving. In overleg met supervisie wordt de mogelijkheid geboden om lichte gevelstenen in combinatie met lichte voeg toe te passen. In het beeldkwaliteitsplan worden nadere richtlijnen gegeven voor de toepassing van gekeimde of anderszins behandelde gevels.





3.3 Beeldkwaliteitsprincipes voor de Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient klasse en samenhang uit te stralen. Dit wordt bereikt met de toepassing van duurzame, sobere materiaal- en kleurtoepassingen.

Het vergroten van de herkenbaarheid en ruimtelijke samenhang van de Afhang als geheel en het versterken van de karakteristieke verschillen tussen de plandelen onderling is een belangrijke opgave hierbij.

Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van de profielen, de materiaalkeuze en de toepassing van basisstraatmeubilair zoals verlichting.

In het hiernavolgende worden de uitgangspunten en principes voor het waarmaken van de ambities ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte beschreven:

Het toepassen van lokale landschappelijke kenmerken

De vorm- en inrichtingsprincipes van de openbare ruimte worden ontleend aan de in de omgeving aanwezige landwegen en openbare ruimten in Horst. De bestaande waardevolle groenelementen worden zo veel mogelijk ingepast in het verkavelingsplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte in de Afhang zal een voor Horst vertrouwd beeld moeten oproepen.

Eenheid en onderscheid

In de Afhang wordt gestreefd naar een krachtig ruimtelijk beeld in hoofdlijnen waarbinnen ruimte is voor afwisseling in detail. De openbare ruimte zal een krachtige factor zijn in de samenhang van de Afhang. Door middel van het aanbrengen van nuanceringen in de inrichting van de openbare ruimte zal een onderscheid in zones gecreëerd worden, in principe wordt met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte in de Afhang een onderscheid gemaakt in drie zones: ruraal (landelijk), suburbaan (dorps) en landschappelijk.

Binnen de straatprofielen wordt een onderscheid gemaakt in functies, door middel van verschillen in de bestratingsrichting en verhardingskleur.

Het watersysteem als element van de openbare ruimte

Het watersysteem in de Afhang krijgt als onderdeel van de openbare ruimte extra aandacht. Het oppervlaktewater wordt zoveel mogelijk via dit watersysteem geïnfiltreerd en afgevoerd. Water wordt zichtbaar aanwezig in de Afhang. In belangrijke mate aan de ringweg en in de beekzone, maar ook langs de bestaande wegen blijven de aanwezige waterlopen gehandhaafd en worden waar mogelijk versterkt. Onderlinge verbindingen en kruisingen met infrastructuur dienen op de juiste wijze vorm te worden gegeven waardoor er tegelijk een goed functionerende en esthetisch aantrekkelijke oplossing ontstaat.

Het bieden van een duurzaam ingerichte samenhangende openbare structuur

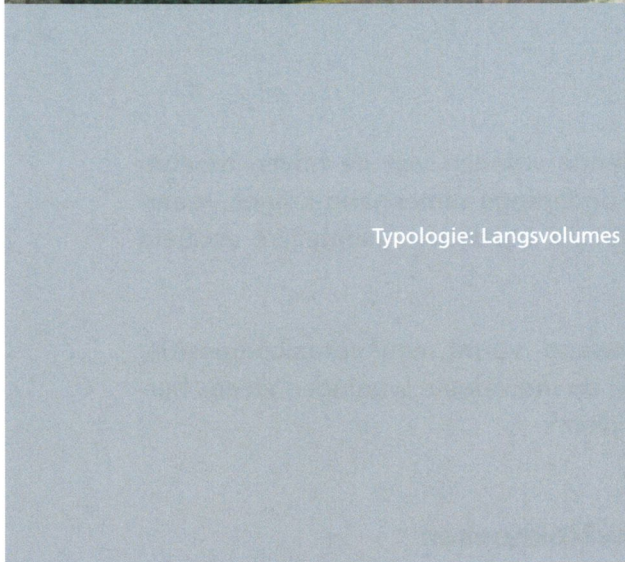
De openbare ruimte in de Afhang wordt ingericht op langdurig functioneren. Bij de inrichting dienen een visueel aantrekkelijk beeld, een goede verkeersafwikkeling en een doelmatige rol in de waterhuishouding samen te gaan. De greppels functioneren in hun oorspronkelijke rol: de infiltratie en berging van hemelwater. Bomen, hagen en groene bermen maken een belangrijk onderdeel uit van de straatinrichting.

Het voorkomen van obstakels in de openbare ruimte

Noodzakelijke voorzieningen zoals nutsvoorzieningen moeten zowel stedenbouwkundig als architectonisch zoveel mogelijk geïntegreerd worden. Afvalcontainers, verlichting en bomen krijgen een weloverwogen plaats in het straatprofiel. Het combineren van verschillende elementen op één mast (verlichting, straatnaamborden en verkeersborden e.d.) heeft de voorkeur.



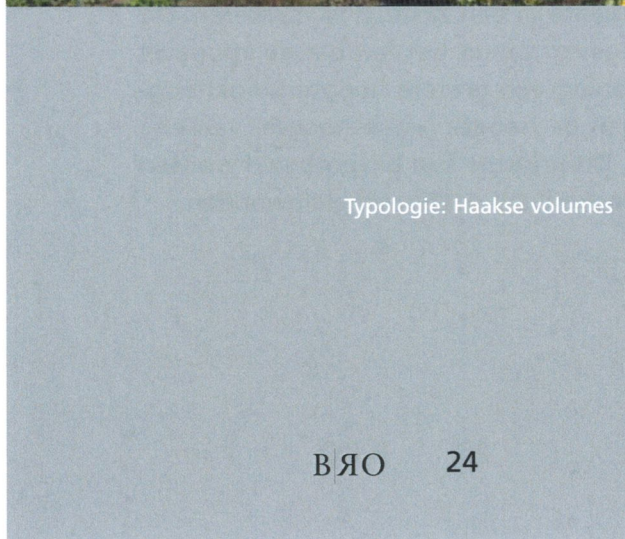
Typologie: Langsvolumes



Typologie: Langsvolumes



Typologie: Statige woonhuizen



Typologie: Haakse volumes



4. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

Voor de beeldkwaliteit is een hoge ambitie geformuleerd: het creëren van een harmonieus en samenhangend klassiek beeld van bebouwing en openbare ruimte. De inspiratie voor dit klassieke beeld wordt gevonden aan de hand van de bestaande bebouwing in en om Horst zelf. De karakteristieke Horster bouwtraditie omvat een aantal kenmerken, onder andere de langgerekte boerderijen van één laag met een zadelkap, gesitueerd evenwijdig aan de straat, eenvoudige en robuuste bouwmassa's en een rijke detaillering. In dit beeldkwaliteitsplan worden handreikingen geboden aan de hand waarvan de architecten een passende eigentijdse invulling kunnen geven aan het bouwen in de Horster stijl.

4.1 Bouwblokken en typologie

In het stedenbouwkundig plan komen verschillende typen openbare ruimten voor:

- de bestaande wegen
(Afhangweg / Schoolstraat / Almeweg)
- de nieuwe wegen
(ringweg / grens met beekzone / overige)
- de groene hoven / speelplekken

In het stedenbouwkundig plan wordt met de gekozen verkaveling en woningtypologieën ingespeeld op de verschillende karakteristieken van deze openbare ruimten.

Typerend aan de Afhangweg en Schoolstraat is de historische bebouwing, vrijstaande woningen waarvan het merendeel zogenaamde 'langstypes' evenwijdig aan de straat. In het plan wordt dit bebouwingsbeeld aangevuld met (half)vrijstaande en/of geschakelde woningen op ruime kavels. De nieuwe woningen zijn vooral zogenaamde 'dwarstypes', smalle en diepe woningen die haaks op de weg worden gesitueerd. Op deze manier wordt de mix tussen langs- en dwarstypes evenwichtiger.

Langs de nieuwe wegen worden straatwanden gerealiseerd die zijn opgebouwd uit vrijstaande-, geschakelde, twee-onder-één-kap- en rijenwoningen. Door het profiel en de begeleidende bebouwing krijgen de nieuwe wegen een meer dorps en formeel beeld dan de bestaande wegen.

De groene hoven (speelplekken) worden als belangrijke openbare ruimtes in het plan benadrukt door geschakelde (levensloopbestendige), twee-onder-één-kap- en rijenwoningen als begeleidende bebouwing.

De omringende wanden van de hoven moeten een sterke onderlinge samenhang krijgen, waardoor elk hof als bijzondere ruimtelijke eenheid werkt.

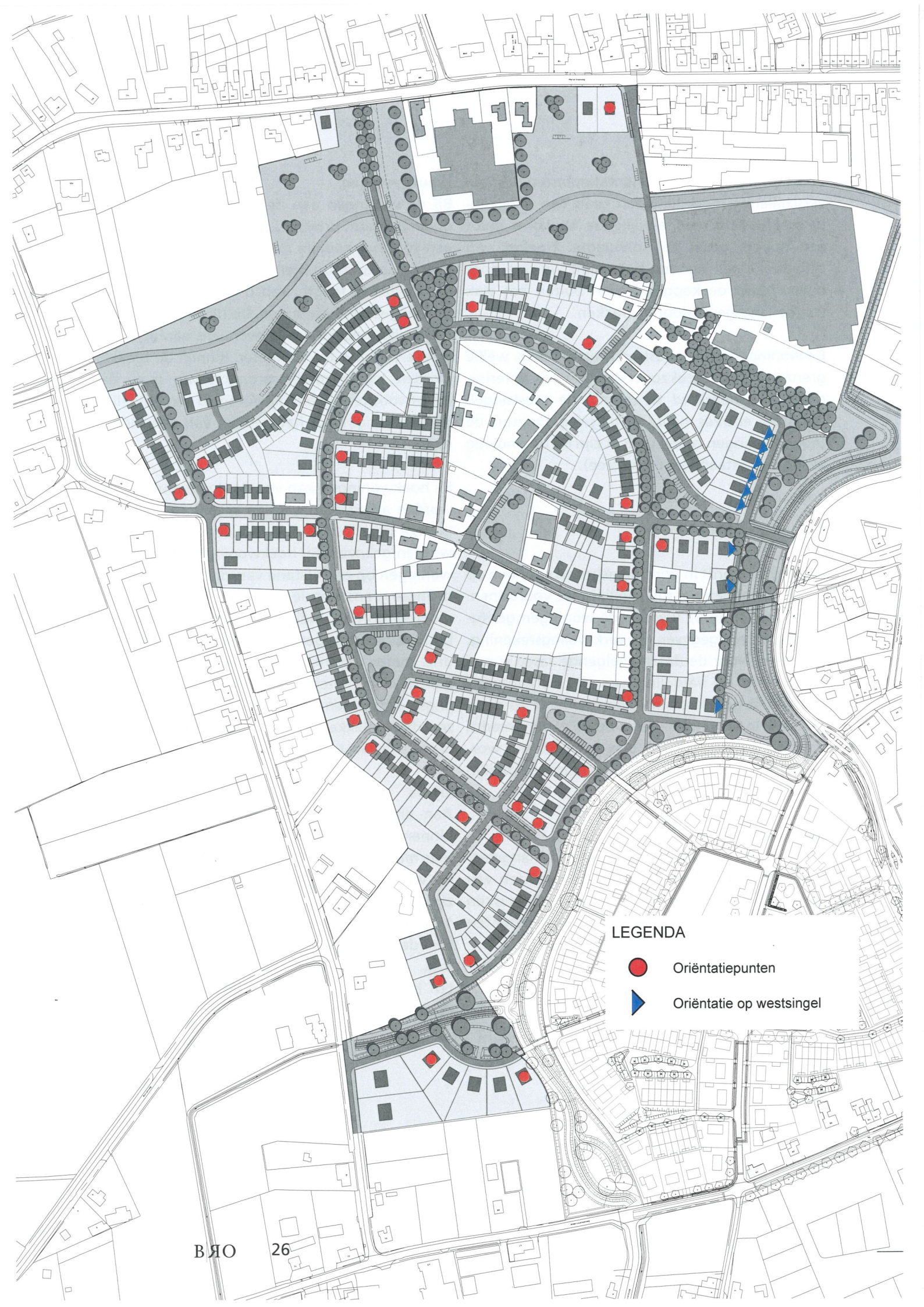
Elke straatwand vormt een totaalcompositie, waarbinnen de individuele woningen steeds herkenbaar blijven.

4.2 Bouwblokhoecken

In dit plan is gekozen voor een expliciete relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Hoekwoningen hebben derhalve altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. Dat wil zeggen dat hoekwoningen zich altijd op twee zijden oriënteren.

Op de hierna afgebeelde kaart zijn de belangrijkste oriëntatiepunten aangegeven. Op deze punten dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de vormgeving van de woningen.

Als algemeen principe geldt dat een kopgevel met een dwarskap wordt ingezet om een belangrijke openbare ruimte of een zichtlijn te markeren. Dit wordt ingegeven vanuit het feit dat de kopgevel van een woning een grotere hoogte (=nokhoogte) heeft dan de hoogte (=goothoogte) van een langsegevel. Dit principe kan bijvoorbeeld worden benut bij hoeken van straten en pleinwanden.



LEGENDA

- Oriëntatiepunten
- ▲ Oriëntatie op westsingel

Voor het markeren van oriëntatiepunten bestaan verschillende mogelijkheden zoals een afwijken- de nokrichting, een afwijkende kapvorm en/of een hogere goot- en nokhoogte. Hoeken van rijtjeswoningen kunnen beëindigd worden door bijvoorbeeld de kopgevel even buiten het vlak van de langgevel door te trekken.

De woningen aan de oostrand van het plan, welke grenzen aan de beekzone van de Voor America, dienen georiënteerd te zijn op de Westsingel. Nabij de entrees naar de ringweg moeten de (hoek)woningen zowel gericht zijn op de ringweg als op de bestaande weg (entree).

4.3 Rooilijnen

In het plan wordt in principe gekozen voor een op voorhand gedefinieerde rooilijn met voortuinen. Voor fase B1 en B2 worden de woningen gesitueerd zoals aangegeven op verkavelingstekening. Met name voor de daarna volgende fasen is qua verkaveling en verdeling van de woningtypen flexibiliteit gewenst om in de toekomst zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de woningmarkt. Voor de latere fasen kan dan mogelijk nog worden afgeweken van de hierna beschreven rooilijn principes.

Bestaande wegen

Alleen bij de bestaande wegen (aan de Afhangweg, Schoolstraat en Almeweg) is het doorzetten van een variërende rooilijn wenselijk. De rooilijn is ten minste drie meter en ten hoogste zeven meter ten opzichte van de uitgiftegrens gesitueerd.

Nieuwe wegen

Bij de woningen aan de nieuwe wegen gelden onderstaande principes. De woningen krijgen een continue rooilijn met een drie tot vijf meter diepe voortuin. De rijenwoningen hebben steeds een beperkte lengte, van drie tot maximaal vijf aaneengesloten woningen. De blokken worden in de rooilijn geplaatst met eveneens een voortuindiepte van drie tot vijf meter. Binnen de blokken worden kleine rooilijnsprongen van max. één meter voorgesteld om bijvoorbeeld een duidelijke blokbeëindiging of het midden van een blok te markeren.

Bij hoekwoningen kan van de dominante rooilijn worden afgeweken om een accent te realiseren. In deze situaties kan ook voor een smallere zijtuin worden gekozen. Bij hoekwoningen geldt dat de woningen op een afstand van vijf meter uit de zijdelingse grens met de openbare ruimte gebouwd moeten worden. Indien woningen met een aanbouw worden uitgevoerd, geldt een afstand van drie meter. De hoofdbebouwing dient op ten minste drie meter vanuit de onderlinge zijdelingse erfgrenzen te worden gesitueerd. Op zeer specifieke plekken, zoals bij de entreewegen, kan afgeweken worden van de rooilijn.

Erkers

Aan- en uitbouwen, zoals erkers, zijn toegestaan binnen het bouwvlak aan de zij- of achtergevel mits minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel gelegen. Erkers aan de voorzijde zijn toegestaan mits de horizontale diepte max. 1 meter bedraagt, de breedte maximaal de helft van de voorgevel bedraagt en de goothoogte max. 3,5 meter bedraagt. Erkers mogen buiten het bouwblok en voor de voorgevelrooilijn geplaatst worden.





4.4 Bouwhoogte, nokrichting en kapvorm

Bestaande wegen

Voor de woningen langs de Meterikseweg is een bouwhoogte van twee lagen met kap toegestaan. Hierbij geldt een keuzevrijheid qua nokrichting en kapvorm.

Langs de Afhangweg, Schoolstraat en Almeweg is een bouwhoogte van één of anderhalve laag met kap de norm. Alleen op zeer specifieke plekken is een bouwhoogte van twee lagen met kap toegestaan, bijvoorbeeld op plekken waar de ringweg de bestaande wegen kruist. Bij deze wegen is de nokrichting overwegend haaks op de weg.

Nieuwe wegen

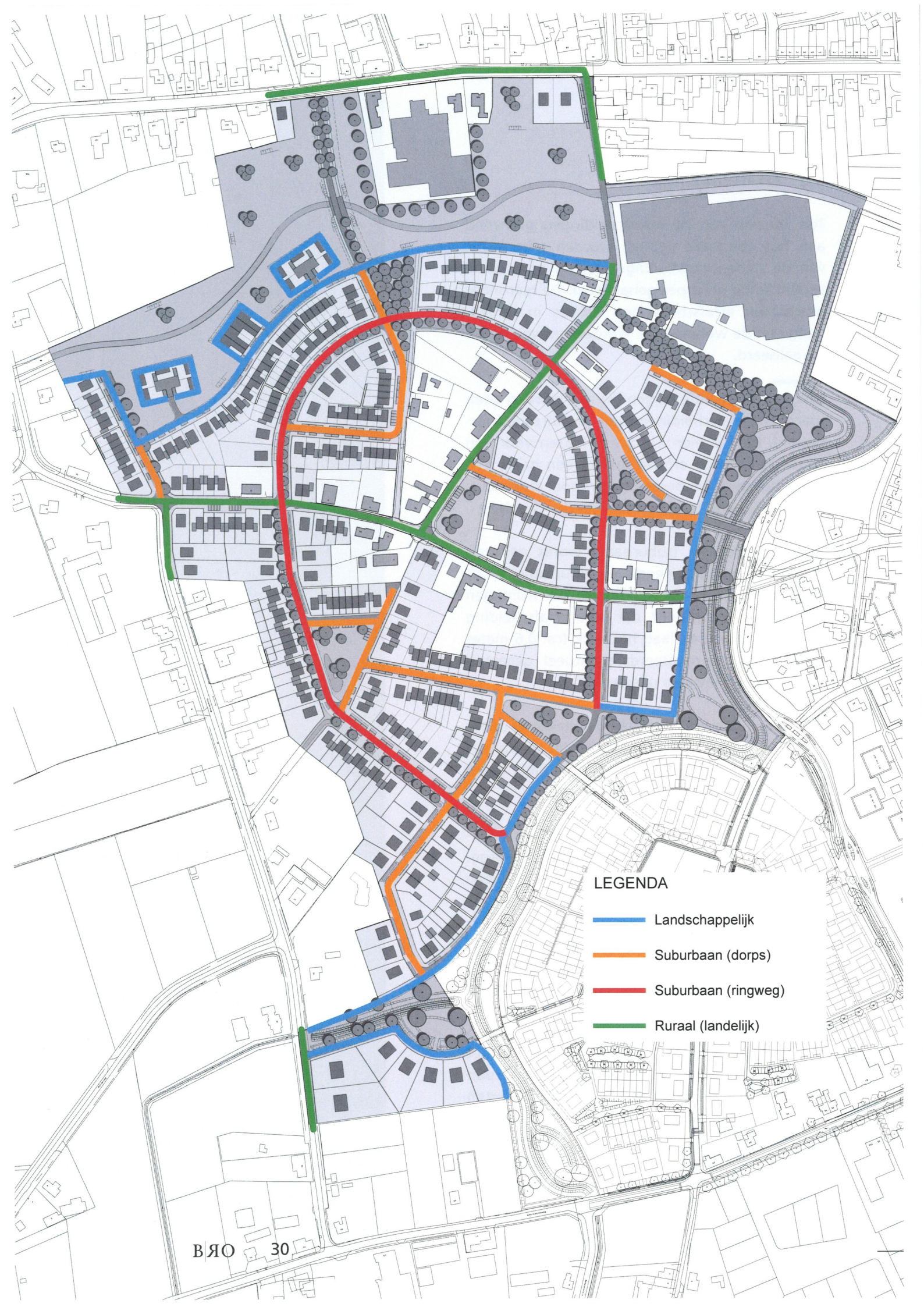
Langs de ringweg, de hoven en de woonstraten is een bouwhoogte van twee lagen met kap toegestaan. Deze woningen zullen het karakter krijgen van statige huizen met een duidelijk herkenbare hoofdmassa. De kap van de woning vormt de 'vijfde gevel', en speelt een belangrijke rol in de samenhang van het plan.

Alle woningen krijgen een enkelvoudige kapvorm in de vorm van een zadeldak. Bij de vrijstaande woningen die haaks op de weg zijn georiënteerd is zowel een zadeldak als een schilddak mogelijk.

Om de samenhang van alle fasen te versterken wordt gekozen voor een uniforme dakhelling van minimaal 45 graden.

Bij de nieuwe wegen en hoven is de nokrichting overwegend evenwijdig aan de straat. Om een verbijzondering te creëren kan op sommige plekken voor een andere nokrichting worden gekozen. Dit principe kan toegepast worden om een zichtas te markeren, of omwille van de compositie van de straatwand.

Bijgebouwen, waaronder garages, krijgen bij voorkeur een plat dak.



LEGENDA

- Landschappelijk
- Suburbaan (dorps)
- Suburbaan (ringweg)
- Ruraal (landelijk)

4.5 Erfafscheidingen

Ten aanzien van de erfafscheidingen grenzend aan het openbare gebied, worden afhankelijk van de stedenbouwkundige context een aantal verschillende principes gehanteerd. De hieronder beschreven erfafscheidingen dienen in samenhang met de woningen te worden ontworpen en gerealiseerd.

Langs de bestaande wegen (ruraal) worden geen specifieke erfafscheidingen aan de voorzijde voorgesteld. Men is hier vrij om te kiezen voor een (lage) gemetselde erfafscheiding, een haag, een (laag) hekwerk, de bestaande greppel als natuurlijke erfafscheiding of een combinatie van deze.

Langs de ringweg (suburbaan) wordt gekozen voor een samenhangende en duurzame erfafscheiding. Aan de voorzijde van de woningen geldt als uitgangspunt dat een erfafscheiding in de vorm van een laag hekwerk (ca. 0,6 meter hoog) wordt gerealiseerd, eventueel gecombineerd met gemetselde pilasters.

Voor woningen grenzend aan de beekzone (landschappelijk) en de groene hoven aan de buitenrand dient een groene erfafscheiding (lage haag) aan de voorzijde gemaakt te worden.

Langs de overigen woonstraten (suburbaan) worden geen specifieke erfafscheidingen voorgesteld, maar de voorkeur gaat uit naar een groene erfafscheiding (lage haag).

Voor het hele plangebied geldt: waar zijkanten van woningen / tuinen aan het openbaar gebied grenzen, dient voor een uniforme erfafscheiding gekozen te worden afgestemd op de hierboven vermelde verdeling naar straattype. Bij zijkanten aan de ringweg dient een in samenhang met de architectuur van de woningen ontworpen erfafscheiding gemaakt te worden. Bij zijkanten aan woonstraten en aan de beekzone dient een groene erfafscheiding (hoge haag) gemaakt te worden. Houten schuttingen zijn nergens toegestaan aan het openbaar gebied, en hierop wordt ook gehandhaafd.





4.6 Garages en bergingen

Bergingen worden bij voorkeur in dezelfde architectuur en materialisering als de hoofdbebouwing gerealiseerd. De bergingen worden daarnaast in samenhang met de erfafscheidingen vormgegeven, waardoor een samenhangend beeld ontstaat.

Bepalend voor de positie van de garages bij woningen is de woningtypologie en het gewenste straatbeeld. Als uitgangspunt geldt dat lange aaneengesloten bebouwingswanden moeten worden vermeden, met name langs de landschappelijke zones als de beekrand.

Garages bij vrijstaande woningen kunnen zowel in of aan de woning gesitueerd worden of vrijstaand op minimaal 1,5 meter achter de achtergevelrooilijn van de woning. In alle gevallen dienen ten minste twee opstelplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, waarvan ten minste één achter de voorgevelrooilijn van de woning.

De patiowoningen krijgen een berging. De (kleine en grote) levensloopbestendige woningen krijgen een aangebouwde garage. Voor garages bij alle andere woningen worden ten aanzien van de positie van de garage twee principes gehanteerd.

1. Woningen langs de randen van de beekzone krijgen een garage die bij voorkeur vrijstaand (op minimaal 1,5 meter) achter de achtergevelrooilijn van de woning is gesitueerd, dit om lange aaneengesloten bebouwingswanden aan de beekzone te vermijden.
2. Bij woningen in de rest van het plan worden de garages bij voorkeur aan de woningen gebouwd. Hierbij geldt dat de garage ten minste zes meter teruggelegen vanuit de voorgevel wordt gesitueerd, waardoor één opstelplaats achter de rooilijn van de woning wordt gerealiseerd. Een carport is mogelijk, mits minimaal een halve meter achter de voorgevelrooilijn gelegen.

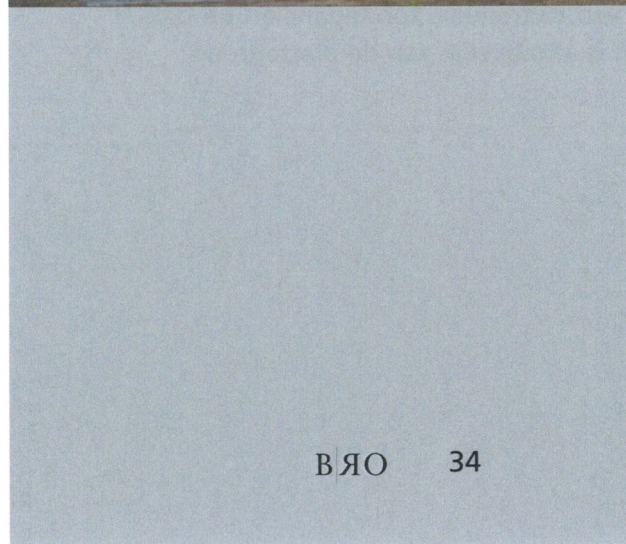
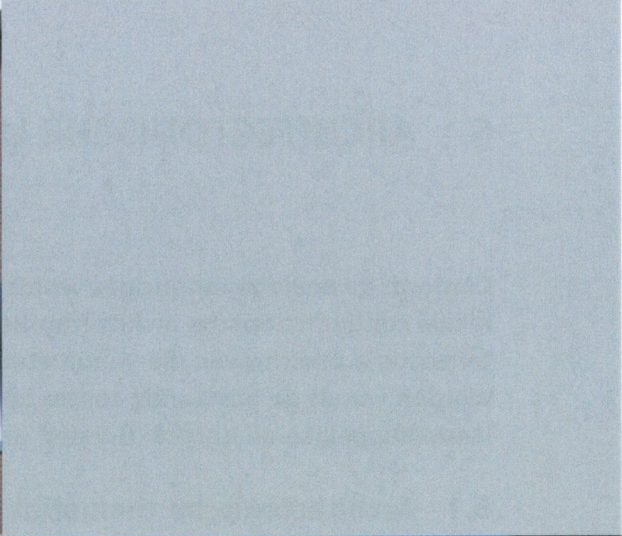
Bij hoekwoningen worden de garages niet in de lengterichting aan de zijde van de openbare ruimte gesitueerd, zodat een volwaardige tweezijdige oriëntatie van de hoekwoning kan worden gegarandeerd. Hiertoe worden hoekwoningen gespiegeld zodat de rij nooit op een garage eindigt, of wordt in het uiterste geval de garage dwars op de zijstraat tegen de achterste perceelsgrens gesitueerd indien de diepte van de achtertuin zich daarvoor leent. Indien de noodzaak bestaat een garage op het zijperceel grenzend aan de zijstraat te situeren, zal de zijgevel van de garage moeten worden voorzien van één of meerdere openingen. Volledig gesloten gevels dienen te worden vermeden.

Bij hoekwoningen dient ten minste één opstelplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. De overige woningen met garage dienen twee opstelplaatsen op eigen terrein te realiseren, waarvan één achter de voorgevelrooilijn.

Wanneer de garages van twee aangrenzende percelen tegen elkaar worden gebouwd, dient één samenhangend ontwerp gemaakt te worden. De garage krijgt samenhang met de woning door dezelfde architectuurthema's, zoals massaopbouw en materialisering toe te passen.

Garages als bindend element

Garages op of tegen zijdelingse perceelsgrenzen hebben een bindende rol in het plan. Zij zorgen voor de beeldovergang van woning naar woning. Op de zijdelingse perceelsgrens vindt namelijk de confrontatie tussen stijlen plaats. Dat wordt voorkomen wanneer voor de garages een vooraf ontworpen type wordt gehanteerd. De uitgangspunten voor vorm, materiaal- en kleurgebruik zijn derhalve voor garages strikt voorgeschreven. Een nog aan te wijzen architect zal een principe-ontwerp voor de garages ontwerpen. Plint zwart danwel warm donkergrijs/warm antraciet, gevel warm donkergrijs/warm antraciet, tintverschil met plint. Plint moet herkenbaar blijven. Deur midden/lichtgrijs, wit is niet toegestaan. Voorzien van plint en gevel met platte afdekking (geen garage op belendende perceel).



5. ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

Conform de beeldregieprincipes wordt gekozen voor een architectuur die wordt geïnspireerd op de lokale cultuurhistorische architectuurkenmerken. In het voorgaande hoofdstuk zijn de beeldkwaliteitscriteria omschreven die vanuit stedenbouwkundige context zijn geformuleerd. In dit hoofdstuk worden vanuit de bestaande context beeldkwaliteitscriteria geformuleerd voor een eigentijdse landschappelijke en dorpse 'Horster' architectuurstijl.

5.1 Architectonische thematiek

In het plan wordt uitgegaan van een sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen de verschillende woningen, waarbij de individuele woning duidelijk herkenbaar is. Door te variëren met de toepassing van de hieronder beschreven thema's kan het individuele karakter van de woningen versterkt worden.

5.2 Massaopbouw

Er wordt gekozen voor een duidelijke herkenbare, eenvoudige en robuuste bouwmassa met een zadelkap. Elke woning heeft een duidelijk herkenbare dominante kaprichting, die de hoofdmassa mede vorm geeft. Een hoofdmassa kan uitgebreid worden met een nevenmassa. Belangrijk uitgangspunt hierbij is steeds dat hoofd- en nevenmassa een samenhangende totaalcompositie opleveren en dat de hoofdmassa als zodanig herkenbaar blijft.

Enkele voorbeelden van nevenmassa's;

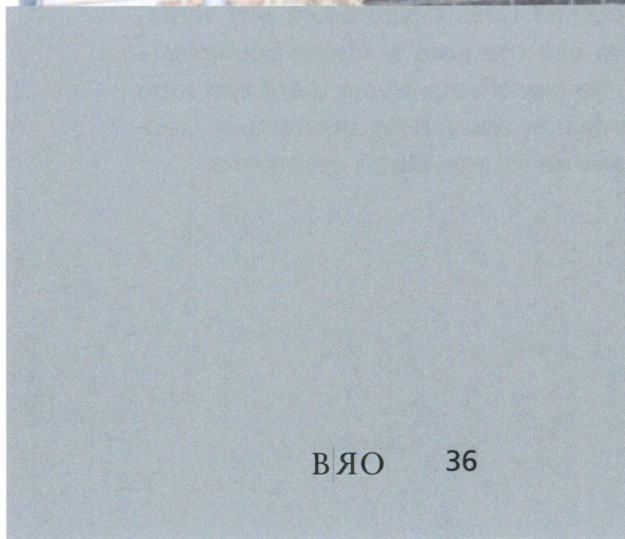
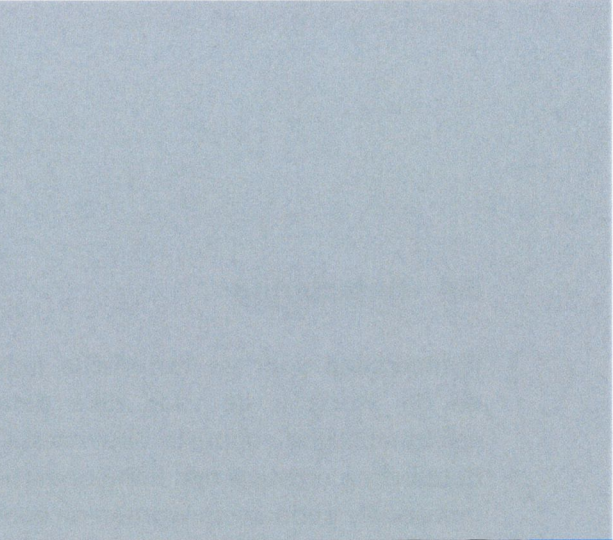
- een aanbouw bij een hoekwoning om een bouwblokhoek te sluiten;
- verbijzondering van een voorgevel en kap door middel van een middenrisaliet;
- verbijzondering van de kopgevel van een hoekwoning door een uitbouw of erker.

Bij toepassing van een opgetrokken kopgevel, worden schoorstenen geïntegreerd in de top van de kopgevel. Om de sobere en heldere bouwmassa goed afleesbaar te houden, worden uitkragende balkons aan de zijde van de openbare ruimte niet toegestaan.

5.3 Gevelopbouw

In de Afhang wordt een hoogwaardig leef- en woonmilieu nagestreefd. Er moet daarom een expliciete relatie tussen openbare ruimte en de woning worden gerealiseerd. De woning moet straatgericht zijn, dat wil zeggen dat een verblijfsfunctie aan de straatzijde moet worden gesitueerd.

De gevelcompositie moet bijdragen aan de verticale geleiding van de gevel. Dit betekent dat hoofdzakelijk staande ramen moeten worden toegepast, daarnaast kan door plastic in de gevel (gemetselde penanten / muurdammen, verticale erkers) een verticale geleiding worden gerealiseerd. In de compositie van de gevel moet de keuze voor een bepaald principe als geleiding, symmetrie of juist a-symmetrie of ritmiek consequent toegepast worden. Bij rijenwoningen wordt in de gevelcompositie een zekere ordening rond verticale gevelassen ingezet om het individuele karakter van de woning te onderstrepen. In de historische bebouwing is de toepassing van gebogen vormen in de gevel een voorkomend thema, bijvoorbeeld een toog boven een schuurdeur. Bij de nieuwe bebouwing kan dit (met de nodige terughoudendheid en in goed overleg met de supervisor) als een thema worden ingezet. Dakkapellen dienen bij te dragen aan de verticale geleiding van de bebouwing (staande dakkapel). De positie van dakramen, zonnepanelen en dakdoorvoeren is afhankelijk van de plattegrond.



5.4 Detaillering

Kenmerkend voor de historische bebouwing in en om Horst is de vaak rijke detaillering in combinatie met robuuste bouwmassa's. Door de detaillering ontstaat een herkenbaarheid van het individuele gebouw en worden de eenvoudige en robuuste bouwmassa's verbijzonderd. Er is qua detaillering een onderscheid te maken tussen historische bebouwing binnen en buiten de kern van Horst. Bij de boerderijen is de detaillering sober, bij de woonhuizen in de kern is de detaillering vaak rijker. De meest karakteristieke details hebben betrekking op de volgende onderdelen:

1. Dakranddetails met een sierlijke betimmering van het boeiboord, of juist een eenvoudige zinken mastgoot. Beide gecombineerd met een fries van siermetselwerk hieronder (muizentanden);
2. Overgangsdetail dakvlak en daklijn kopgevel;
 - a. in de vorm van een doorlopende kopgevel boven het dakvlak (dakvlak tussen de kopgevels);
 - b. dakvlak loopt gelijk of met een klein overstek (ca. 5 cm) door over de kopgevel, eindpannen liggen afgesmeerd op de kopgevel, over een houten boeiboord of eventueel met een betimmerde dakrand;
3. Omkadering van raam- en deuropeningen door brede lijsten van stucwerk, natuursteen of gekleurd metselwerk. Van deze omkadering bestaan verschillende varianten, bijzonder karakteristiek zijn de omkaderingen waarbij het kader een ranke detaillering heeft met bijvoorbeeld een rond profiel. De omkadering van de deurkozijnen vormt vaak een samenhang met de plint van een gebouw. Deze omkadering wordt vaak gecombineerd met robuuste en brede of juist slanke kozijnprofielen en diepe negges (neggemaat is 70 mm) en met een hoge en brede natuursteen onderdorpel. Deze omkadering kan ook met een gemetseld kader worden gemaakt, met een kleine (ca. 2 cm) uitkraging of juist terugliggend;

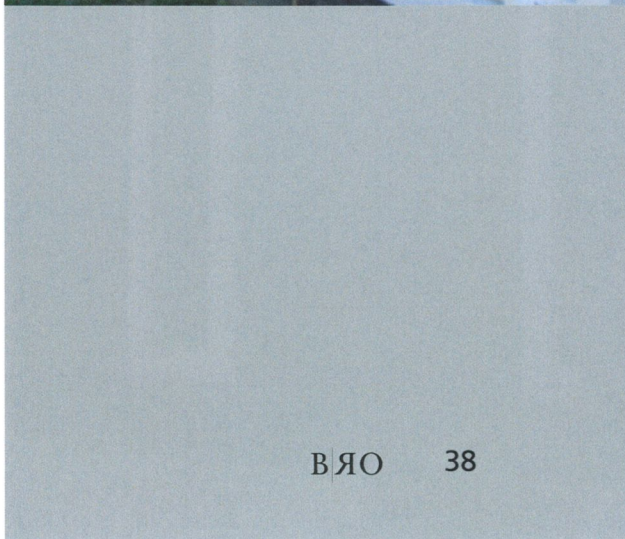
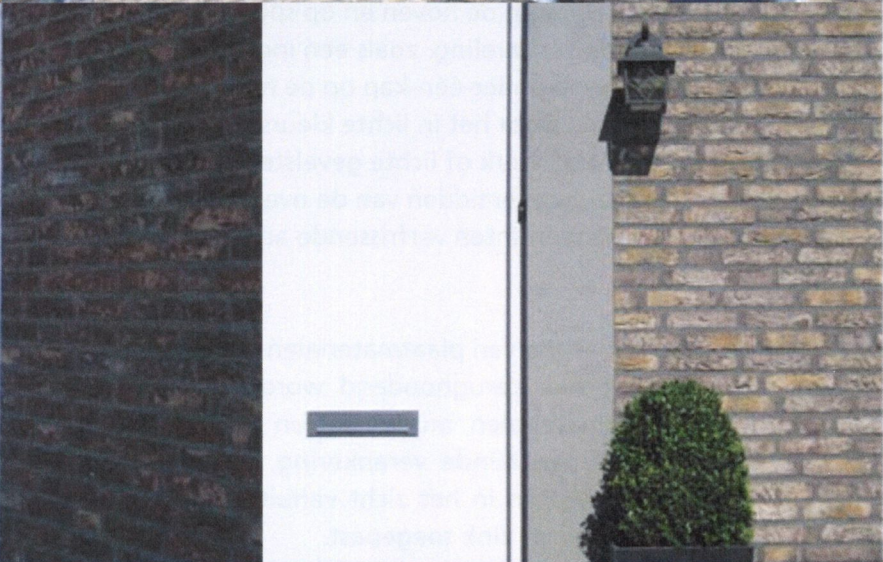
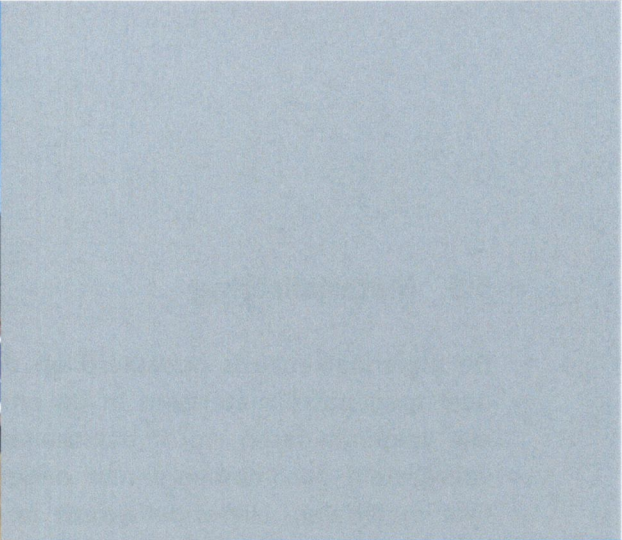
4. Bij de aansluiting kop- en langsgevens, wordt de kopgevel als beëindiging van een woning(blok) benadrukt door de kopgevelmuur even buiten het vlak van de langsgevens door te trekken;
5. Details in het metselwerk, voorbeelden hiervan zijn de rollagen boven kozijnen, al dan niet in de vorm van een toog.
6. Indien mogelijk de positie van dilataties afstemmen op de hemelwaterafvoeren.

De hierboven beschreven elementen vormen een essentieel onderdeel van de "Horster stijl". Aan de architecten wordt daarom expliciet gevraagd om het detail als onderdeel van de Horster stijl op een eigentijdse en innovatieve wijze in samenhang met de totale bouwmassa toe te passen. Bijvoorbeeld diepe neggen gecombineerd met een eenvoudige bouwmassa om de gevelplaat te versterken.

Naast de detaillering gebaseerd op de historische context gelden ook enkele algemene principes voor de detaillering:

- Goede verhoudingen in de opbouw van massa's en gevels.
- Heldere keuzes in vormgeving van essentiële aansluitingsdetails, zoals dak/gevel en in de maatvoering daarvan (keuze tussen robuust of slank).
- Heldere keuzes in het leggen van accenten en toevoegen van versieringen.

De detaillering moet het totaalbeeld versterken. Er moeten duidelijke keuzes gemaakt worden tussen robuust of rank. Bijvoorbeeld een verholten goot om een robuuste kubische bouwmassa te creëren. De hemelwaterafvoer dient een integraal onderdeel te zijn van de architectuur, wanneer deze aan de voorgevel(s) is gesitueerd.



5.5 Materialisering

De materiaalkeuze is gebaseerd op de traditioneel toegepaste materialen in de omgeving. In alle volgende fasen wordt baksteenarchitectuur voorgesteld gecombineerd met andere natuurlijke materialen. Hieronder wordt in dit beeldkwaliteitsplan naast baksteen onder andere verstaan: gebakken pannen, hout, (prefab) beton en natuursteen. Een sober en uitgebalanceerd materiaalgebruik is het uitgangspunt. Het aantal toegepaste materialen per woning moet zo veel mogelijk beperkt blijven.

De dakbedekking van hellende dakvlakken bestaat uit gebakken pannen. Bij het metselwerk gaat de voorkeur uit naar wildverband. Het voegwerk wordt bij voorkeur uitgevoerd als platvol. Naast de toepassing van baksteen kan er incidenteel ook gekeimd metselwerk of lichte gevelstenen met lichte voeg worden toegepast. Op een aantal specifieke plekken is dit mogelijk; voor de bebouwing rondom de hoven en op specifieke plekken in de verkaveling, zoals een individuele woning of twee-onder-één-kap op de hoek van een bouwblok. Door het in lichte kleurstelling gekeimd metselwerk of lichte gevelsteen met lichte voeg zullen temidden van de overwegend donkere baksteentinten verfrissende accenten ontstaan.

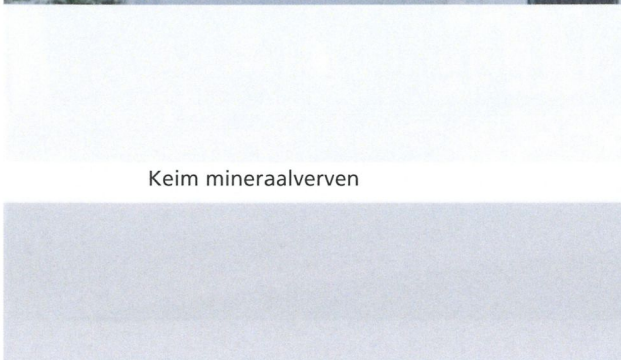
Met de toepassing van plaatmaterialen zoals multiplex moet zeer terughoudend worden omgegaan. Plaatmaterialen mogen alleen toegepast worden met een blinde verankering. Voor niet omtimmerde goten in het zicht vanuit de openbare ruimte wordt zink toegepast.

In de gevel kan een plint worden aangebracht in de vorm van een strook van stucwerk, (prefab) beton, natuursteen of metselwerk in een donkerder kleur, met een hoogte van 0,30 tot 0,50 meter. Afstemming op de omkadering van gevelopeningen en afstemming op de garage is hierbij een thema.

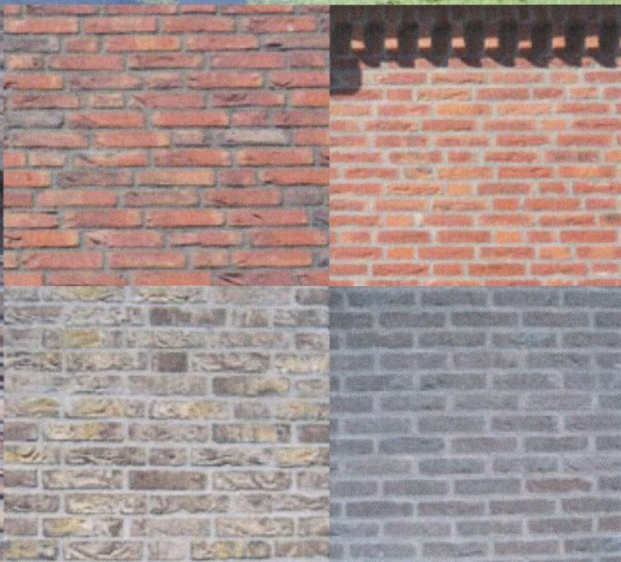
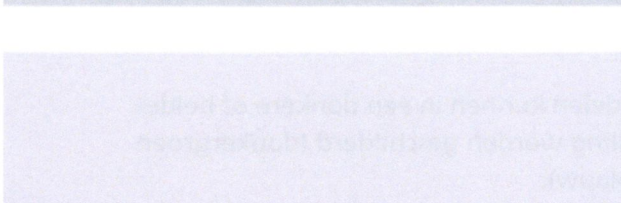




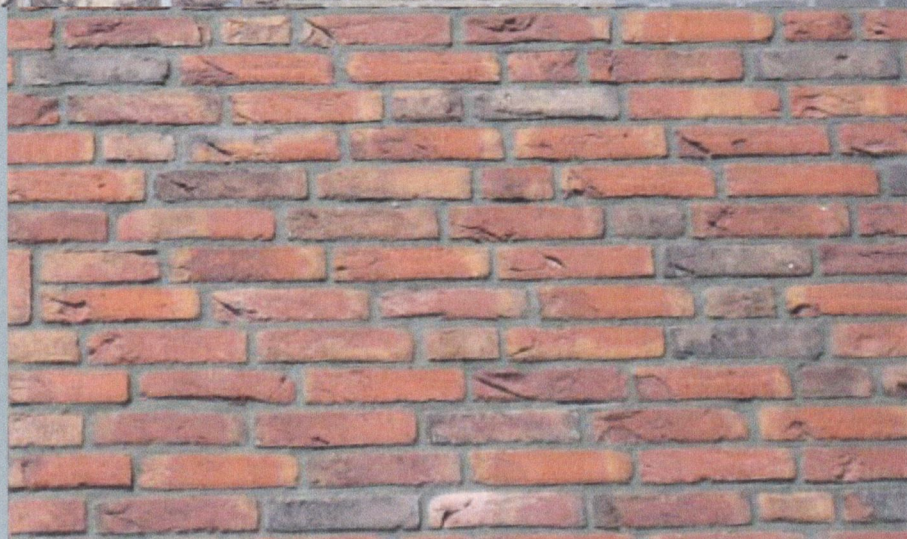
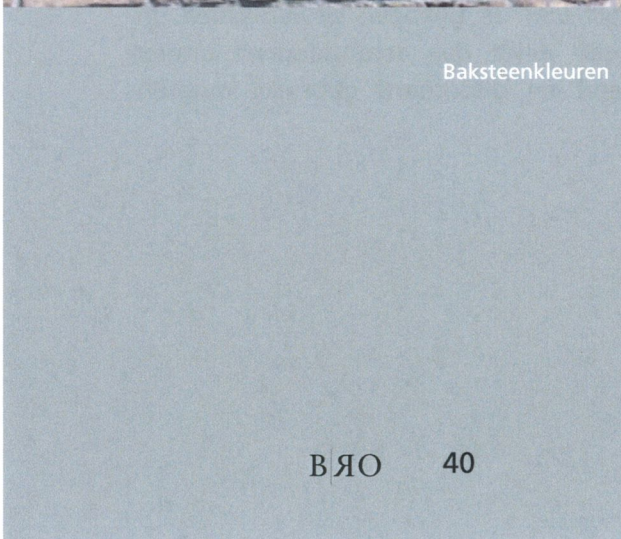
Dakpankleuren



Keim mineraalverven



Baksteenkleuren





5.6 Kleurgebruik

Ten aanzien van kleur geldt het algemene uitgangspunt dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van materiaal eigen kleuren.

Als hoofdkleurstelling wordt gekozen voor een bandbreedte van intense en warme baksteenkleuren; van orangerood tot roodbruin in een al dan niet gesinterde genuanceerde steen. Door de genuanceerde baksteen krijgt de gevel levendigheid en diepte. Het metselwerk wordt gecombineerd met een platvolle kalkrijke of lichtgrijze voeg. Op specifieke plekken zoals rond de groene hoven en/of op bouwblokhoecken kan voor gekeimd metselwerk worden gekozen. Er zal wel terughoudend mee moeten worden omgegaan. Als basiskleur voor gekeimde gevels wordt een gedempt wit/lichtgrijze tint voorgesteld, daarnaast zijn ook alternatieve lichte tinten mogelijk in overleg met de supervisor.

Het schilderwerk van bijvoorbeeld kozijnen en dakranden wordt in een lichte kleurstelling uitgevoerd. Wanneer voor zeer slanke kozijnprofielen wordt gekozen om de gevelopening als plastisch middel te benadrukken kan voor een donkere kleurstelling worden gekozen.

Draaiende delen kunnen in een donkere of heldere kleurstelling worden geschilderd (donkergroen of donkerblauw).

Voor de uit baksteen opgetrokken woningen worden gebakken pannen in de natuurlijke kleuren grijs tot antraciet toegepast. Bij de in lichte kleurstelling gekeimde woningen worden de natuurlijke kleuren oranje tot rood voor de gebakken pannen toegepast.

Per woning of woningblokje dient één dominante basiskleur te worden gekozen, de kleur van de baksteen of gekeimde gevels is hierbij steeds maatgevend. De overige kleuren dienen hierop afgestemd te zijn.

Het kleurgebruik dient te worden afgestemd op het effect van de gekozen gevelplastic. In het algemeen geldt dat accentkleuren uiterst terughoudend en gedoseerd gebruikt moeten worden.



Suburbaan



6. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Naast de verschijningsvorm van de bebouwing levert de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke bijdrage aan een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Eenheid en herkenning zijn naast aansluiting bij het bestaande belangrijke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte.

Anders dan bij de architectuur is de openbare ruimte bij uitstek het publieke domein en valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Er zal op een creatieve manier gezocht moeten worden naar oplossingen voor bijvoorbeeld de introductie van het duurzame watersysteem.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte omschreven. Er worden uitspraken gedaan over de verdeling van het plangebied in verschillende zones en de hierbij passende wegprofielen.

Extra aandacht krijgt het watersysteem dat bestaat uit greppels, wadi's en molgoten. Het oppervlaktewater wordt zoveel mogelijk via dit watersysteem geïnfiltreerd en afgevoerd. Water wordt zichtbaar aanwezig. Onderlinge verbindingen en kruisingen met infrastructuur dienen op de juiste wijze vormgegeven te worden waardoor er tegelijk een goed functionerende en esthetisch aantrekkelijke oplossing ontstaat.

Er kunnen drie zones onderscheiden worden; een rurale (landelijke), een suburbane (dorpse) en een landschappelijke zone. (Zie kaart op blz. 30 bij paragraaf 4.5 Erfafscheidingen)

Rurale zone

Centraal gelegen is de rurale zone met als rode draad de bestaande Afhangweg/Schoolstraat en de Almeweg, een karakteristieke landweg met hierlangs vrijstaande bebouwing. Deze straten zijn duidelijk herkenbaar met asfaltverharding en de aanwezigheid van de greppels aan één of beide zijden.

De Afhangweg/Schoolstraat krijgt in het plan een functie als langzaamverkeersverbinding en een beperkte toegankelijkheid voor auto's (bestem-

mingsverkeer). Centraal in het plan zal de doorgaande route voor autoverkeer worden doorgesneden, hier wordt een ander bestratingmateriaal toegepast om dit duidelijk te maken.

De asfaltverharding zal een belangrijke rol spelen in het beeld van de bestaande wegen. De greppel die langs de weg ligt vangt water uit wadi's en molgoten op en voert het af naar de beekzone, rechtstreeks of via de watergangen langs de ringweg. Bij de toegang naar een aangrenzend perceel worden duikers gebruikt. De noodzakelijke verkeersremmers voor het 30 km/u gebied, de plateaus, worden uitgevoerd in asfalt. Evenals de inritten naar de individuele kavels.

Suburbane zone

De suburbane zone heeft een formeel maar dorps karakter, bepaald door meer aaneengesloten bebouwing langs de ringweg en de overige woonstraten. Het lichte knikken in de as van de ringweg en de begeleidende boombeplanting geven beslotenheid en intimiteit. Aan de oostzijde wordt de ringweg verbonden met de Westsingel, aan de noordzijde met de Meterikseweg en aan de westzijde met de Afhangweg.



Landschappelijk





Aan tenminste één zijde van de ringweg ligt een sloot of wadi die zorgt voor de infiltratie en afvoer van het oppervlaktewater. In de openbare ruimte is het water zichtbaar aanwezig.

De ringweg 'passeert' onderweg een aantal groene hoven, deze vormen de belangrijkste openbare ruimtes. De hoven krijgen een groene inrichting met speelvoorzieningen. In het zuiden ligt de ringweg direct langs de beekzone, zodat er een zichtrelatie ontstaat met het aan de andere zijde van de beekzone gelegen deelplan Waterstraat. De ringweg krijgt aan één zijde een doorgaande bomenrij. De keuze voor de zijde van de bomen is zodanig gekozen dat er zo weinig mogelijk schaduwwerking optreedt van de bomen op de aangrenzende woningen.

De ringweg (net als de woonstraten) krijgt aan beide zijden een trottoir van 2 meter, die tevens bedoeld is voor kabels en leidingen. Er wordt gebruik gemaakt van gebakken klinkers voor de wegen in combinatie met een kleine betontegel voor het trottoir. Verschillen in de bestratingrichting en verhardingskleur geven een onderscheid in functie.

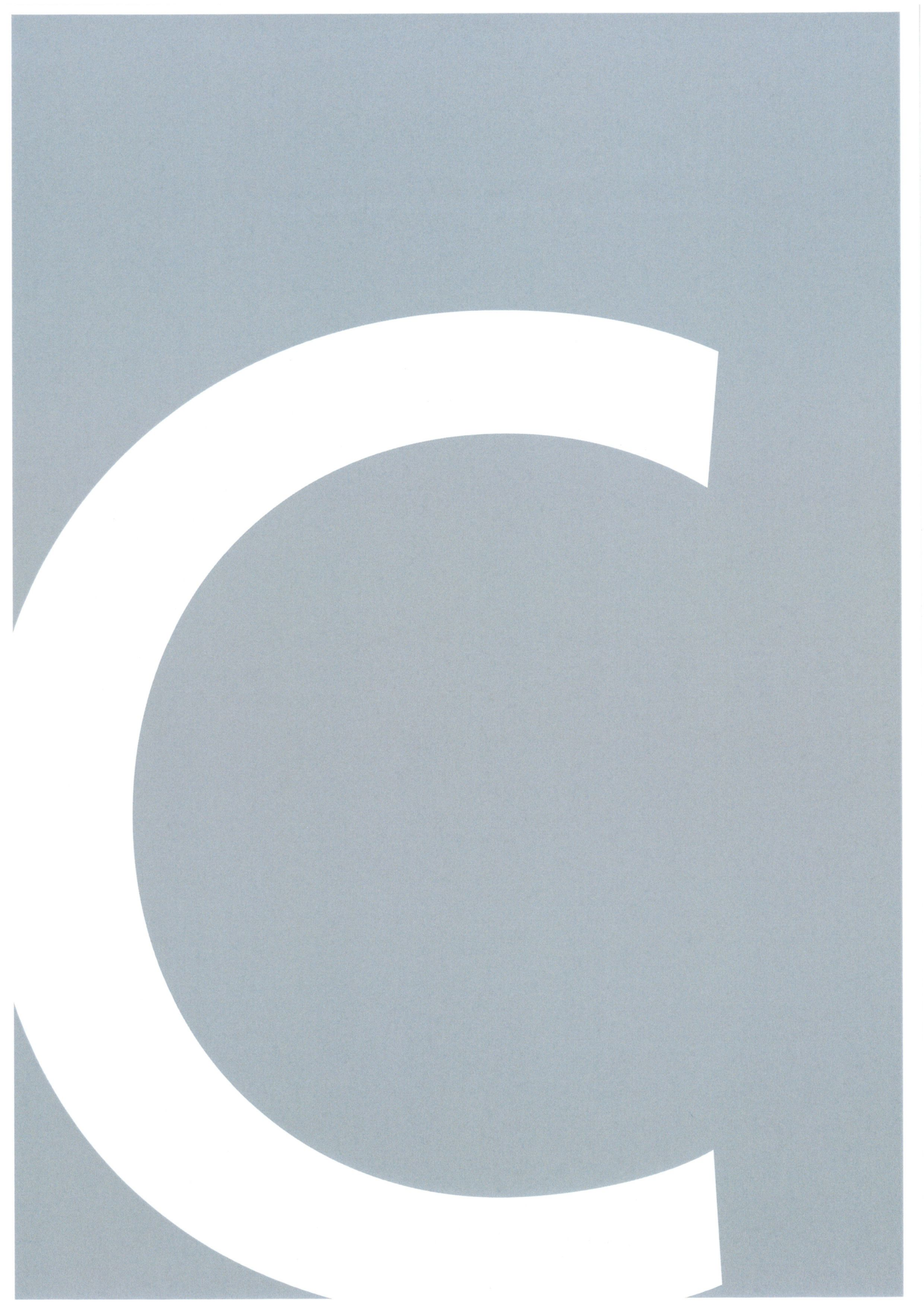
Juist op die punten waar de ring een knik maakt zijn de verkeersremmers, plateaus, aangebracht. Voetgangers en minder validen kunnen hier gelijkvloers oversteken. Tevens worden op deze punten de wadi's onderling verbonden door middel van een buis die onder het plateau komt te liggen.

De landschappelijke zone

De landschappelijke zone wordt gevormd door de buitenste rand die grenst aan de beekzone aan de zuid- en oostzijde, en door de woningen aan de noordelijke beekzone.

Het profiel heeft hier een asymmetrische opbouw, de woningen met hun voortuinen grenzen aan het wegprofiel wat vervolgens overgaat in de laaggelegen velden en waterpartijen. De weg-as meandert waardoor het landschappelijke karakter benadrukt wordt en er wisselende perspectieven ontstaan.

Vanaf de beekrand aan de zuidzijde van het woongebied zullen op twee plaatsen bruggen worden gerealiseerd voor langzaam verkeer richting het gerealiseerde deelplan Waterstraat. Ook de huidige aansluiting van de Schoolstraat met de Westsingel wordt uitgevoerd als langzaam verkeersbrug.



Deel C:

Procedures en organisatie beeldkwaliteit

Meterikseweg

Beekstraat

Ammeweg

Afhangweg

Schoolstraat

Westsingel

Melatenweg

Waterstraat

Americaanseweg



7. PROCEDURES BEELDKWALITEIT

7.1 Ambitie, doel, noodzaak beeldregie

De ambitie om in de Afhang een hoogwaardig woonmilieu te realiseren met een voor Horst herkenbare beeldkwaliteit, vraagt om een expliciete beeldregie.

De beeldregieprincipes zijn gemeenschappelijke uitgangspunten voor:

- de stijl waarin wordt gebouwd;
- de vormgevingsprincipes;
- en kleur- en materiaalgebruik, voor zowel bebouwing als openbare ruimte.

Beeldregieprincipes zijn noodzakelijk om het bijzondere woon- en planconcept van de Afhang gedurende de ontwikkelingstijd waar te kunnen maken. De beeldregieprincipes vormen de basis voor de beeldkwaliteitsplannen van de diverse fasen.

7.2 Het onderwerp van beeldregie

In de eerste plaats heeft de beeldregie betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer, kortom de architectuur van de bebouwing. In de fase van bouwplanontwikkeling, zowel projectmatig als particulier, is beeldregie aan de orde.

De wisselwerking en samenhang tussen alle individuele bouwproducten geeft uitdrukking aan het gemeenschappelijke: de collectieve waarden van een samenleving. De kunst is om "in onderlinge samenhang" te bouwen, ter meerdere glorie en expressie van het individu en als bijdrage aan de gemeenschappelijke kwaliteit van de Afhang. Deskundige en zorgvuldige regie door de overheid is hierbij nodig.

Het tweede onderwerp waarop beeldregie betrekking heeft, is de visuele kwaliteit van de openbare ruimte. De vormgeving en inrichting van straten en pleinen, wegen en plantsoenen dienen niet alleen functioneel, sociaal, verkeersveilig, gebruiksvriendelijk en duurzaam te zijn maar ook mooi, visueel aantrekkelijk en passend bij het karakter en de sfeer van de Afhang.

7.3 De middelen van beeldregie

De regie op het beeld van de Afhang vindt op meerdere wijzen en met verschillende middelen plaats. Het beeldkwaliteitsplan is slechts één instrument.

Totaalplan voor de Afhang

Allereerst zijn er, in navolging van de realisatie van deelplan Waterstraat, het aangepaste stedenbouwkundige planconcept, de stedenbouwkundige-landschappelijke structuur, het woningbouwprogramma en de thematische aspecten zoals die in het totaalplan zijn weergegeven. De stedenbouwkundige-landschappelijke structuur conditioneert en beïnvloedt de beeldkwaliteit.

Planuitwerkingen

De planuitwerkingen op stedenbouwkundig, landschappelijk en civieltechnisch niveau concretiseren de principes van het totaalplan gebiedsgewijs en hebben een belangrijke invloed op de beeldkwaliteit. Het ontwerp en de toetsing ervan zijn wezenlijke momenten in de beeldregie. Daarnaast is de totstandkoming van deelplan Waterstraat een wezenlijke bron van informatie voor een herijking van de beeldregieprincipes.

Supervisor

De beeldregie voor wat betreft de te realiseren woningen wordt onder verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur toevertrouwd aan een architectonische supervisor. De supervisor adviseert het college in het kader van de behandeling van de bouwaanvragen. De supervisor draagt mede zorg voor de afstemming tussen de bouwplannen. De supervisor is het eerste aanspreekpunt voor de door marktpartijen en particuliere ingeschakelde architecten en moet daarom zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces worden betrokken. Het gaat hierbij om de eerste fase van ontwerpen, voordat er een concreet plan ligt. Dit betekent dat het eerste overleg plaats zal vinden op basis van ruw schetsen.

Om te voorkomen dat de bouwmeester een dubbelrol moet vervullen (namelijk zowel een adviserende als een toetsende rol) wordt voor het

aanstellen van de supervisor gekozen voor een onafhankelijke deskundige.

Afstemming bouwmeester - supervisor

De bouwmeester is door het college gemandateerd om de bouwplannen te toetsen. Afstemming tussen bouwmeester en supervisor is dan ook een noodzaak. Het advies van de supervisor wordt formeel ondertekend door de bouwmeester. Op vaste momenten wordt het beleid van de supervisor afgestemd met de bouwmeester, waar nodig ook in overleg met de betrokken portefeuillehouder(s).

Selectie architecten

Een belangrijk element in de beeldregie is de zorgvuldige architectenselectie. Het selecteren van architecten, die het concept en de onderliggende filosofie van de Afhang ten volle onderschrijven en in staat zijn (woning)ontwerpen te maken die zich op een natuurlijke wijze voegen in dit concept, is een belangrijke waarborg voor het bereiken van de beoogde kwaliteit. Ontwikkelaars en particulier opdrachtgevers zijn vrij in hun architectenkeuze. Er dient ten alle tijde een in het architectenregister ingeschreven architect te worden geselecteerd.

Begeleiding individuele bouw

Voor de uitgifte van de individuele vrije sector kavels en de toetsing van de bouwaanvragen zal een aparte procedure worden ontwikkeld, gericht op een heldere en geïntegreerde begeleiding van de individuele opdrachtgevers en hun architecten. Uiteraard dient te worden voldaan aan de beeldregie van de Afhang zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

Gedurende de periode dat de individuele opdrachtgever een optie op een kavel heeft dient een door de supervisor goedgekeurd ontwerp te worden ontwikkeld. Tijdens het ontwerptraject wordt de individuele opdrachtgever (inclusief de architect) begeleid door de supervisor en de gemeente.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan als formeel beleidskader, sturings- en toetsinstrument functioneert als het belangrijkste procesmatig werkend instrument

bij de beeldregie. Het beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van de beeldregieprincipes. Niet alle materiaal- en kleurkeuzen en vormgevingsprincipes die bij het ontwerpen van bouwplannen aan de orde komen, worden in het beeldkwaliteitsplan op voorhand vastgelegd. Er blijft ruimte voor creatief ontwerp en interpretatie.

Beheersfase

In de beheersfase dient de gerealiseerde beeldkwaliteit van delen van de Afhang als sterkste middel te fungeren bij de handhaving van de ruimtelijke kwaliteit. De bewoners, eigenaren en beherende diensten zullen zich verantwoordelijk moeten voelen voor hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. Daarnaast zullen specifieke beheers- en onderhoudsplannen worden opgesteld en zullen de gerichte toepassingen van de gangbare regelingen (o.a. bestemmingsplan, welstandsbeleid) hierbij een belangrijke rol spelen.

7.4 Het Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan vormt een uitwerking van de beeldregieprincipes. Door bijvoorbeeld te variëren in de mate waarin de omgevings- en tijdskenmerken inwerken op de hoofdlijn, zoals vastgelegd in de beeldregieprincipes, kan per fase een eigen gezicht worden gecreëerd. Door de beeldregieprincipes als hoofdlijn zullen de deelsuitwerkingen een duidelijke binding met het totaal verkrijgen. In de beeldkwaliteitsplannen gelden de volgende basisprincipes:

- per deelsuitwerking de mate van invloed van de klassieke bouwtraditie, de aan de landschappelijke situatie ontleende kenmerken en de invloed van de eigen tijd te formuleren;
- per deelsuitwerking basismaterialen en basiskleuren in onderlinge verhouding vast te stellen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt als beleidskader vastgesteld door de gemeenteraad waarmee het een bindende werking verkrijgt voor alle partijen.

Het beeldkwaliteitsplan kan een directe formele relatie met het bestemmingsplan verkrijgen via de bevoegdheid van het college van B&W tot het stellen van nadere eisen met betrekking tot onder andere de situering en vormgeving van de gebouwen, ten behoeve van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Na vaststelling door de gemeenteraad vormt het beeldkwaliteitsplan een onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

Bij het toetsen van de deelplanuitwerkingen en de infrastructurele en openbare ruimte plannen door de supervisor wordt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan als bindend instrument gehanteerd.

Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk instrument dat op een vakkundige en zorgvuldige wijze moet worden gebruikt. De regels zijn geen doel op zich, maar beogen een optimale samenhang te bewerkstelligen tussen de veelheid van objecten die uiteindelijk het gehele beeld en karakter van de Afhang bepalen. Toepassing dient dus met beleid en visie plaats te vinden. Eventuele afwijkende bouwplannen zullen op voordracht van de supervisor door het college van burgemeester en wethouders kunnen worden goedgekeurd.

7.5 Excessenregeling

Inleiding

Bij bouwvergunningsvrij bouwen en voor bestaande (vergunningplichtige) bouwwerken geldt een aantal regels met betrekking tot het volbouwen van erf en dak, het voldoen aan het bouwbesluit, voorschriften ten aanzien van gebruik, burenrrecht en ook aan redelijke eisen van welstand.

Een bouwvergunningsvrij bouwwerk wordt vooraf niet aan welstandseisen getoetst. Toch zijn er grenzen gesteld aan wat gebouwd mag worden, hoe bestaande bouwwerken mogen worden gewijzigd en er uit mogen zien. Bij bouwwerken die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand' kan de gemeente ingrijpen. Hiervoor is de zogenaamde 'repressieve welstandstoets' ingesteld; een excessenregeling op grond

waarvan gedwongen kan worden 'al te lelijke bouwwerken die ernstig uit de toon vallen' aan te passen.

Daarnaast bestaat er de mogelijkheid vergunningsvrije bouwwerken vrijwillig te laten toetsen aan de uitgangspunten voor beeldkwaliteit in het beeldkwaliteitsplan.

Repressieve toetsing van vergunningsvrije bouwplannen en bestaande bouwwerken

Volgens artikel 12, lid 1 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Criteria hiervoor zijn in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Voor de gemeente geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog beeldkwaliteitsniveau is vastgesteld, er eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een lager niveau.

De excessenregeling geldt zowel voor vergunningsvrije bouwwerken als voor bestaande (vergunningplichtige) bouwwerken.

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijking daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. De in dit



Verwaarlozing

Vernietigen architectonische bijzonderheden



Armoedig materiaalgebruik

Felle kleuren



beeldkwaliteitsplan opgestelde criteria kunnen daarbij dienen als repressief toetsingskader voor vergunningsvrije bouwwerken.

Bestaande (vergunningplichtige) bouwwerken voldeden ten tijde van vergunningverlening aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders kunnen echter achteraf ingrijpen indien kan worden aangetoond dat als gevolg van aanpassingen/wijzigingen aan het bouwwerk, het bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de in het beeldkwaliteitsplan opgestelde criteria. De in het beeldkwaliteitsplan opgestelde criteria kunnen daarbij dienen als repressief toetsingskader voor vergunningsplichtige bouwwerken.

De plaatsing van een bouwwerk kan overigens niet door middel van dit aanschrijfinstrument worden tegengegaan of tenietgedaan. Uitsluitend het uiterlijk van dat bouwwerk kan zo nodig worden aangepakt.

Toelichting

De gemeente Horst aan de Maas hecht grote waarde aan het in stand houden van de leefomgevingskwaliteit in brede zin en de gebouwde kwaliteit in enge zin.

Één van de instrumenten die zal worden ingezet voor het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit is de excessenregeling. De gemeente zal dit instrument hanteren in die gevallen waar zij een ernstige verstoring van de omgevings- dan wel gebouwde kwaliteit constateert/vaststelt en waar de ruimtelijke kwaliteit als gevolg hiervan ernstig in het geding is. Op basis van de in de volgende subparagraaf benoemde aspecten kan tot toepassing van de excessenregeling worden overgegaan.

De regeling

Voor de gemeente geldt dat er bij het criterium 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' sprake moet zijn van een exces. Dit wil zeggen dat er sprake dient te zijn van bijzondere, excessieve gevallen in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij om zaken waaraan een groot deel van de mensen zicht ergert.

De gemeente Horst aan de Maas beschouwt de staat of toestand van een gebouw of bouwwerk als een exces indien sprake is van:

- een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat in extreme staat van verwaarlozing verkeert;
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of detonerende kleuren;
- te opdringerige reclames.

Bovengenoemde opsomming is niet-limitatief. Andere concrete gevallen kunnen worden aangemerkt als een exces. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog beeldkwaliteitsniveau is vastgesteld, er eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een lager niveau. In gebieden waar geen beeldkwaliteitsplan of welstandsnota geldt is de excessenregeling niet van toepassing.

In een aantal situaties speelt het aspect tijd een belangrijke rol bij de vaststelling of iets als een exces kan en mag worden aangemerkt. Hiermee dient bij vaststelling rekening te worden gehouden. Zo zal bijvoorbeeld bij het aspect 'ernstige verwaarlozing' moeten worden bekeken of sprake is van een onevenredige periode (ten opzichte van gebruikelijke en algemeen geaccepteerde tijdsintervallen die hiervoor gelden) waarin geen of onvoldoende onderhoud wordt gepleegd, waardoor een object als ernstig verwaarloosd kan worden aangemerkt.

Een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat in extreme staat van verwaarlozing verkeert

Hieronder wordt verstaan dat aan (een) bouwwerk(en) gedurende een langere periode geen (basis) onderhoud is / wordt gepleegd als gevolg waarvan duidelijk visueel waarneembare achterstanden in onderhoud aantoonbaar zijn. Deze onderhoudsachterstand heeft een aantoonbare en voor een ieder zichtbare negatieve invloed op de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de omgeving.

Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving

Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving kan meerdere doelen hebben. Het kan gaan om bouwwerken waar de functie van het pand of het gebruik van de achterliggende ruimte gewijzigd is. Om meer privacy te creëren of de ruimtes optimaal te kunnen gebruiken worden vensters ondoorzichtig gemaakt of vervangen door dichte geveldelen. De vensters worden ondoorzichtig gemaakt door het toepassen van plakfolie waar in sommige gevallen een reclame-uiting op staat. Dit komt veelal voor bij winkelruimtes. Ook worden panelen aan de buitenzijde tegen het kozijn bevestigd. Dit moet de indruk wekken dat het hier gaat om een gesloten geveldeel. Bouwwerken worden daarnaast visueel of fysiek afgesloten omdat ze geruime tijd leeg staan en op korte termijn niet gebruikt worden, danwel gesloopt. Om vernielingen te voorkomen worden vensters afgetimmerd met platen van hout.

Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving is van grote negatieve invloed op de openbare ruimte. Door het afsluiten wordt het contact tussen bouwwerk en openbare ruimte verbroken. Het bouwwerk krijgt een anoniem karakter en de functie van het pand wordt niet meer als zodanig beleefd vanaf straatniveau.

Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk

Een bouwwerk is ontworpen volgens een bepaald ontwerp-principe of architectuurstijl. Door verbouwingen en het toevoegen van verschillende aan- en uitbouwen kan het oorspronkelijke ontwerp niet meer zo duidelijk zichtbaar en aanwezig zijn. Bij bijzondere panden kunnen deze aanpassingen zorgen voor een aantasting op onevenwichtige wijze van de aanwezige architectonische monumentaliteit of (spiegel)symmetrie. Hierdoor krijgt het bouwwerk een aantoonbare en voor een ieder zichtbare grootschalige wijziging dat negatief van invloed is op de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de omgeving.

Armoedig materiaalgebruik

Onder armoedige materialen worden materialen verstaan waarvan bekend is dat die onevenredig "lelijk" verouderen en/of die in negatieve zin een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing. Armoedige materialen zijn bijvoorbeeld kunststof schroten, industriële (damwand)beplating, rietmatten, golfplaten of zeildoek.

Toepassing van felle of detonerende kleuren

Hieronder worden kleuren verstaan die de samenhang van het straat- of gevelbeeld ernstig verstoren en contrasteren met de directe omgeving. Dit zijn veelal felle en lichtgevende kleuren (secundaire-, tertiaire- en signaalkleuren) die detoneren met de overwegend in de straat- of gevelwand toegepaste materiaalkleuren.

Te opdringerige reclames

Iedere ondernemer heeft de behoefte om aan of nabij zijn pand (een) reclame-uiting(en) aan te brengen. Er zijn verschillende vormen van uitingen zoals lichtbakken, vlaggen en andere gevel- en raamreclames. Een reclame-uiting op zichzelf wordt niet direct als storend ervaren. De vormgeving, grootte en hoeveelheid aan reclame-uitingen op en aan een pand bepalen of deze gaat overheersen en opdringerig wordt. Teveel opdringerige reclame kan het beeld van een verzorgde straat behoorlijk verstoren.

Voorbeelden van opdringerige reclames zijn reclames die:

- In maatvoering niet zijn aangepast op de verhoudingen/maatvoeringen van de gevel of het perceel (in het gevel- en straatbeeld overheersen);
- Op een plaats op het perceel of op/aan de gevel zijn geplaatst die geen relatie hebben met het doel waarvoor de reclame dient en dus als storend worden ervaren;
- Uitgevoerd zijn in niet duurzame/armoedige materialen. Dit kunnen bijvoorbeeld zijn de niet professioneel gemaakte reclame-uitingen waarbij een kreet/logo is aangebracht op een eenvoudig bord;
- In felle kleuren zijn uitgevoerd en met het pand/de straat detoneren;
- In verlichte vorm het gevel- en straatbeeld overheersen;
- In een verlichte vorm, zonder herkenbaar reclamedoel, achter de ruiten van woningen bedrijfspanden zijn aangebracht, waarbij een ongewenst effect ontstaat op de omgeving/buitenruimte;
- Op een element zijn aangebracht die een andere (tijdelijke) functie voor het pand hebben, zoals bijvoorbeeld steigerdoeken, zonneschermen, aanhangwagens en containers.

Vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwplannen

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met een ernstige strijdigheid van het bouwplan met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vooraf vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De gebiedsgerichte criteria en de criteria van de excessenregeling dienen daarbij als adviserend kader.

Een dergelijke beoordeling kan voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na de realisatie op verzoek van belanghebbenden (waaronder ook bestuurders, ambtenaren en leden van de welstandscommissie).



8. ORGANISATIE BEELDKWALITEIT

8.1 Selectieprocedure architecten

In dit hoofdstuk worden de organisatorische principes nader omschreven die specifiek voor de volgende fasen gelden.

Voor de selectie van de architecten gelden de in het vorige hoofdstuk beschreven procedures.

8.2 Verdeling architectonische opgaven

Bij de toedeling van de projectmatig te ontwikkelen woningen aan de architecten geldt als uitgangspunt dat aangrenzende woningen of woningblokjes (twee-, drie- en vier-onder-één-kap woningen) door verschillende architecten worden ontworpen of dat een afwijkend ontwerp wordt gemaakt door één en dezelfde architect. Daarnaast bestaan een aantal plekken (ensembles) in het plan waar meerdere woningen of woningblokjes een sterke samenhang dienen te krijgen. Voorbeelden van deze ensembles zijn de bijzondere hoeken en de bebouwing rondom de hoven. De supervisor zal erop toezien dat de sterke samenhang ontstaat.

Bij de door middel van particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen kavels zal door de individuele ontwikkeling het gewenste gevarieerde beeld ontstaan. Hierbij geldt net als bij de projectmatig te ontwikkelen woningen dat aangrenzende woningen in principe niet door dezelfde architect worden ontworpen.

8.3 Procedure plantoetsing individuele bouwplannen

Alvorens een particuliere opdrachtgever besluit om een optie te nemen, vindt voorlichting plaats over het stedenbouwkundige plan en de daarbij gestelde eisen aan de architectuur. De specifieke aandachtspunten van kavel(s) worden hierbij onder de loep genomen. Tevens wordt gewezen op de voorwaarden voor de architectenkeuze.

Na het verkrijgen van een optie en de keuze van een architect vindt een startgesprek plaats. De supervisor licht hierbij de beeldkwaliteitsregels toe aan de opdrachtgever en zijn architect.

Vervolgens dient de architect een voorlopig ontwerp in bij de gemeente. De supervisor toetst het VO aan het beeldkwaliteitsplan en legt zijn bevindingen schriftelijk vast. Dit welstandsadvies gaat naar de architect en opdrachtgever. Naar aanleiding van het advies van de supervisor kan een overleg plaatsvinden tussen supervisor en de architect, al dan niet met de opdrachtgever. Afhankelijk van de verbetering van het voorlopig ontwerp, vinden nog één of meer toetsingsrondes plaats. Er vinden maximaal drie toetsingsrondes plaats. Na de toetsingsrondes volgt goedkeuring of een negatief advies en zal de gemeente de verleende optie intrekken. Indien de opdrachtgever alsnog wil bouwen, zal hij opnieuw een optie moeten nemen en zich op de architectenkeuze moeten beraden.

Nadat de kavel is verworven, wordt het goedgekeurde VO uitgewerkt in een DO en als bouw-aanvraag ingediend. Ook in deze fase zal een welstandsbeoordeling door de supervisor plaatsvinden. Deze stap zal moeten uitmonden in een bouwvergunning.

Regiovestigingen

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

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

Hoofdkantoor

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

BRO België
Bochtlaan 22
3600 Genk
T +32 (0)89 621 172
F +32 (0)89 856 407
E info@brobelgie.be