

GEMEENTE GROESBEEK

Beeldkwaliteitplan De Heikant De Horst, Groesbeek



1.	INLEIDING	3
1.1.	Ligging plangebied	3
1.2.	Doel van beeldkwaliteitplan	4
1.3.	Leeswijzer	4
2.	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	5
2.1.	Inspiratiebron	5
2.2.	Ruimtelijke structuur De Horst	5
2.3.	Beschrijving plangebied en omgeving.....	8
2.4.	Programma en fasering.....	9
2.5.	Stedenbouwkundig plan	10
2.6.	Welstandsnota	13
3.	BEELDKWALITEIT	15
3.1.	Bestaande bebouwingslinten.....	15
3.2.	Woonstraat.....	18
3.3.	Woonhofjes	20
4.	BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	22
4.1.	Woonstraat.....	22
4.2.	Woonhofjes	22
4.3.	Speelvelden	23
4.4.	Algemene inrichtingselementen.....	23

1. INLEIDING

Aanleiding tot het opstellen van het voorliggende beeldkwaliteitplan “De Heikant” is het voornemen om ten noorden van de kern De Horst in de gemeente Groesbeek het terrein van De Heikant te bebouwen met woningen en een speelveld aan te leggen. De gemeente wil op deze manier in de behoefte aan woningen voorzien ten behoeve van de bevolking van De Horst. De locatie was tot recentelijk in gebruik bij Eierhandel Hofmans. Met de ontwikkeling van woningbouw aan de noordzijde van De Horst wordt het zwaartepunt van de kern verschoven naar het noorden.

1.1. Ligging plangebied

Tussen de kern Groesbeek en de Nederlands-Duitse grens ligt de kern De Horst, met haar middelpunt op de kruising Hoge Horst – Reestraat. Het plangebied is ca. 3,2 hectare groot en ligt tussen de Reeweg (oostzijde) en de Cranenburgsestraat (noordzijde), direct ten noorden van de bebouwde kom van Horst. Het betreft een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is onder Gemeente Groesbeek sectie P nr.169.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

Het plangebied kent de volgende begrenzing:

- Noordzijde: de achterzijde van de percelen aan de Cranenburgsestraat;
- Oostzijde: de Reestraat;
- Zuidzijde: een watergang;
- Westzijde: een weiland.

1.2. Doel van beeldkwaliteitplan

Het is van belang dat de gedachten achter het stedenbouwkundig plan in de uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen concreet gestalte krijgen. Met dit doel is voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld als richtinggevend kader voor architecten en inrichters van het openbaar gebied. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de Raad en gaat deel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota.

1.3. Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan is verder als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 'Stedenbouwkundige uitgangspunten': geeft een beschrijving van alle ruimtelijke randvoorwaarden die een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan.
- Hoofdstuk 3 'Beeldkwaliteit': beschrijft de randvoorwaarden waaraan de architectonische uitwerking van de bebouwing moet voldoen.
- Hoofdstuk 4 'Beeldkwaliteit Openbare ruimte': beschrijft de randvoorwaarden waaraan de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen.

2. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

2.1. Inspiratiebron

Aan de basis van de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk De Heikant staat de differentiatie binnen het bestaande dorp De Horst. De ruimtelijke karakteristiek binnen en buiten het dorp verschilt per zone dusdanig, dat daarmee ook binnen de nieuwbouwwijk een gevarieerd beeld kan worden gerealiseerd.

2.2. Ruimtelijke structuur De Horst

De Horst bestaat nog maar 100 jaar. Het dorp is ontstaan toen de gemeentehei met de komst van kunstmest ontgonnen kon worden tot landbouwgebied. Naar Groesbeekse maatstaven is het landschap rond De Horst vlak. Het dorp ligt in het laagst gelegen deel van de gemeente op oost-west gerichte langgerekte verhoging (horst) in het bekken van Groesbeek. Het dorp is uitgegroeid rond een kruis van hoofdstraten: De Hoge Horst, de Ketelstraat, de Reestraat en de Plakseweg. Het hoofdstratenkruis is bepalend voor de hoofdstructuur van het dorp. Ook de andere wegen in het dorp lopen in een rechthoekig patroon. Het dorp De Horst ligt tussen Groesbeek en de Duitse grens. De achteraf ligging maakt dat de wegen door het dorp geen doorgaande functie kennen.

Aanvankelijk heeft het dorp zich middels incidentele bebouwing langs de Reestraat, Plakseweg en Hoge Horst in de richting van Groesbeek ontwikkelt. In de periode september 1944 tot februari 1945 is het vooroorlogse dorp grotendeels verwoest. Nadien heeft verdichting van de bebouwing plaatsgevonden langs de Hoge Horst en zijn de westzijde van de Reestraat en de Plakseweg bebouwd geraakt (jaren '50 en '60 van de vorige eeuw). In de jaren '60 heeft dorpsuitbreiding plaatsgehad tussen de Hoge Horst en de Dasstraat (Dasstraat, Eekhoornstraat, Fretstraat). In de jaren '70 en '80 is het woongebied rond de Hermelijnstraat ontstaan en heeft verdere bebouwing aan de zuidzijde van de Ketelstraat plaatsgehad. De laatste dorpsuitbreidingen hebben plaatsgehad ten westen van de Plakseweg (Vendelierstraat – Tamboerstraat) en ten oosten van de Plakseweg (Franciscanessenhof). Herstructurering heeft recent plaatsgevonden rond de Dasstraat-Eekhoornstraat.

De bebouwing aan de noord- en oostrand van het dorp is door groen goed ingepast in het landschap. De zuidrand (Tamboerstraat) is nog een harde rand doordat de woonbebouwing hier relatief nieuw is. Omdat hier niet voorzien is in een aparte groene afscherming, zal de bebouwing aan deze kant altijd vrij duidelijk zichtbaar blijven.

Aan de westkant van het dorp wordt de bebouwing geleidelijk minder intensief om vervolgens over te gaan in de bebouwing van Groesbeek. Hier is geen echte dorpsrand.

De groenstructuur in het dorp is bescheiden. Het belangrijkste is het groene plein aan de Hoge Horst. Het plein ligt aan de kruising en vormt een tegenhanger voor het stenige plein bij de kerk en het bij dorpshuis De Slenk. Op het plein staan enkele oudere loofbomen, die afwijken van de Taxodiumbomen langs de hoofdstraten. Hierdoor wordt extra benadrukt dat de kruising geen deel uitmaakt van de hoofdroutes. Het is een plek op zich, die het hart van het dorp vormt.

De twee groen ingerichte pleinruimten tussen Vendelierstraat en Tamboerstraat leveren een belangrijke bijdrage aan de positieve beeldkwaliteit van de zuidelijke dorpsuitbreiding.

Bebouwing op zich

De bebouwingsstructuur van De Horst kent op het eerste gezicht geen logische opbouw: vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen lijken willekeurig door het dorp verspreid te liggen.

Bedenkend dat het dorp een agrarische historie heeft, is het echter logisch dat de oudere bebouwing (in de nabijheid van het dorps hart en langs het kruis van hoofdwegen) overwegend vrijstaand is. De grootschalige bebouwing treffen we vooral in het dorps hart. De schaal hangt samen met de functie (kerk, dorps huis, school en voormalig klooster). Ook de bebouwing langs de dorpsranden is overwegend vrijstaand.

De overheersende typologie van De Horst is halfopen bebouwing met overwegend halfvrijstaande woningen. Aaneengesloten bebouwing betreft vooral productiebouw uit en na de jaren '60 van de vorige eeuw, die in de dorpsuitbreidingen is gesitueerd. De Horst is vooral een woonkern. Andere dan woonfuncties zijn alle gesitueerd aan de vier hoofdwegen. Veel van deze gebouwen hebben een individueel karakter dat bepaald wordt door de functies die erin gehuisvest zijn.

Veel bebouwing langs de hoofdwegen is door zijn diversiteit als lintbebouwing te kwalificeren. Langs delen van de linten komt naoorlogse bebouwing voor, die evenals de lintbebouwing de straten begeleidt, maar die minder afwisseling kent in leeftijd, materiaalgebruik en verschijning (meest 2 lagen met langskap en gele steen). Deze bebouwing is als individuele woningbouw gekwalificeerd. Enkele woningen langs de Reestraat en Plakseweg zijn in architectuur gelijk aan woonblokjes uit het einde van de jaren '40 in Groesbeek die als 'tuindorpen en tuinwijken' zijn aangeduid.

Weliswaar is hier geen sprake van een aaneengesloten gebied met woningen van dit type, maar de overige kenmerken (grote dakvlakken, in samenhang met de woning ontworpen overgang van openbaar naar privé etc.) zijn weldegelijk van toepassing.

De woningen in de uitbreidingen, die planmatig van opzet zijn, vertonen een grote samenhang in architectuur. Met name de eerste uitbreidingen worden gekenmerkt door de sobere architectuur van de traditionele blokverkaveling. De woningen hebben een simpele massa en gevelindeling. Nagenoeg alle woningen hebben een langskap. Dit resulteert in een rustig straatbeeld en een symmetrisch profiel. De horizontaliteit in de gevelopbouw wordt nog eens benadrukt doordat de bebouwing aaneengebouwd is.

Aan de Dasstraat-Eekhoornstraat heeft herstructurering plaatsgevonden. De nieuwe woningen zijn identiek uitgevoerd en onderscheiden zich duidelijk van de woningen in de omgeving. Deze woningen zijn als thematische inbreiding aangeduid.

Detailering

Alle woningbouw in het dorp is opgetrokken uit baksteen. Voor het merendeel van de lintbebouwing en de oudere uitbreidingswijken is gebruik gemaakt van een donkere of lichtrode baksteen. De kerk onderscheidt zich duidelijk van de overige bebouwing doordat zij wit geschilderd is. Nagenoeg alle woningen hebben een langskap. De kap is bij de bebouwing langs de hoofdstraten bekleed met donkere of oranje pannen. In de uitbreidingen is het merendeel van de dakpannen antracietkleurig. Bij bebouwing die valt onder het bebouwingstype 'individuele woningbouw', komen diverse kapvormen voor. Over het algemeen is bij de bouw van de woning gekeken naar de directe omgeving en de aanwezige architectuur in De Horst. Echter, voor sommige woningen is gekozen voor een moderner kleur- en materiaalgebruik. Gesteld kan worden dat de architectuur van de woningen afhangt van de periode waarin ze gebouwd zijn. Binnen de kern is een groot verschil tussen de oudere bebouwing en de bebouwing in de recentere uitbreidingswijken. De bebouwing in de laatste wijken heeft een frissere uitstraling door een lichter kleurgebruik.



De thematische inbreiding in het herstructureringsgebied aan de Dasstraat onderscheidt zich doordat de woningen in kleur en verschijning contrasteren met hun omgeving. De woningen zijn donker door een mix van mangaankleurige en rode bakstenen. Onderscheidende details zijn de toepassing van roestvrijstalen kolommen en de toepassing van speklagen in de lage delen van de woningen. De lage delen hebben een plat dak. De hoge delen hebben lessenaarsdaken. De thematische

inbreiding aan de Franciscanessenhof sluit in materiaalgebruik en verschijning aan op de omgeving.

2.3. Beschrijving plangebied en omgeving

In deze paragraaf wordt een beschouwing gegeven van het plangebied en omgeving zoals deze zijn waargenomen eind september 2009. De tussen de tekst geplaatste foto's ondersteunen het geschetste beeld. Het plangebied ligt aan de Cranenburgsestraat, dat als agrarisch bebouwingslint omringd wordt door het open buitengebied. Het oostelijk deel van de ontwikkeling grenst aan de bestaande bebouwing van De Horst. Met de ontwikkeling wordt het zwaarte punt van de kern verschoven naar het noorden.



Agrarische bebouwing aan de Cranenburgsestraat



Bestaande bebouwing zuidzijde



Zicht op bossen aan oostzijde

De Cranenburgsestraat is een van oorsprong agrarische bebouwingslint, waar inmiddels ook andere bedrijven gevestigd (maneges, minicamping en wonen) zijn. Tevens wordt er veel gewoond.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen van één bouwlaag met een forse kap. Verder staan op de erven nog diverse kleine en grote opstallen. De percelen aangrenzend aan het plangebied hebben een kleinere korrel dan de rest van de Cranenburgsestraat.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Hermelijnstraat met grondgebonden woningen uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. De woonbuurt ligt achter de bebouwing van de Reestraat, een ruimtelijk belangrijke drager van de kern De Horst.

Aan de oost- en westzijde van het plangebied liggen agrarische gronden, die voornamelijk als grasland worden gebruikt. Aan de westzijde is het bedrijventerrein van Groesbeek te zien. Aan de andere zijde (oost) is zicht op de bossen die in Duitsland liggen.



Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een kantoorgebouw met een aantal opslagloodsen, een geasfalteerd voorterrein en parkeerplaatsen. Deze loodsen zijn tot september 2009 in gebruik geweest bij een transportbedrijf. Aan de oostzijde is een weiland gelegen.

Aan de zuidzijde, net buiten het plangebied, bevindt zich een onverhard pad naar Groesbeek.



Langs de Cranenburgsestraat bevinden zich laanbomen (voornamelijk eiken), aan de west-, zuid- en oostkant van het westelijk deel van het plangebied bevinden zich eveneens diverse opgaande bomen met plaatselijke ondergroei. Het oostelijke weiland wordt niet intensief gebruikt en is daardoor verruigd.

2.4. Programma en fasering

Programma

Circa 40 - 50% van het aantal nieuwbouwwoningen moet gerealiseerd worden als betaalbaar conform de norm van de Stadsregio, voor huurprijzen geldt de maximale huurgrens voor huurtoeslag ad €.647,53 (prijsspeil 1 juli 2009), voor kooprijzen geldt een maximale prijs van €.172,000,- v.o.n.;

Het woningprogramma van het plan De Heikant is als volgt opgebouwd:

Woningtype	Aantal
Tweekapper	16
Vrijstaand / vrijstaand geschakeld of bouwkaavel	11

Tussenwoning koop*	8
Tussenwoning huur*	14
Kopwoning*	14
Appartement begane grond*	4
Maisonnette*	4
Patio groot	11
Patio klein	9
Totaal	91

* Woningen binnen de betaalbare sector volgens de Stadsregio

Met 44 betaalbare woningen wordt voldaan aan de normering vanuit de stadsregio.

De 11 vrijstaand (geschakeld) woningen zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd of worden uitgegeven als bouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Fasering

Het plan zal in driefase worden gerealiseerd. Begonnen zal worden aan de oostzijde van het plangebied. Daarmee wordt begonnen met de vrijesector woningen aan de Reestraat, 12 patiowoningen aan de zuidkant en de 12 starterswoningen er tegenover.

Fase twee bestaat omvat de realisatie van de overige 8 patiowoningen, de rij- en gestapelde woningen in het kwadrant, de acht twee-onder-één-kap er tegenover en de acht rijwoningen aan de noordkant van het kwadrant. Tevens worden dan de woningen aan de Cranenburgsestraat ontwikkeld. Na deze fase is nagenoeg de totale openbare ruimte gerealiseerd en is de wijk via twee zijden ontsloten.

De derde en laatste fase behelst de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen aan de westzijde van de locatie, inclusief het speelveld.

2.5. Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke drager van het stedenbouwkundig plan De Heikant is de woonstraat die bestaat uit een weg die haaks op de Cranenburgsestraat en een weg die haaks op de Reestraat ligt. Aan de westzijde van deze "haak" ligt een kwadrant als zwaarte punt van het plan.

Langs de Reestraat komen vijf vrijstaande woningen die als bouwkavels worden uitgegeven. Met deze ruime verkaveling wordt aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande bebouwingslint. Haaks op het lint komt een weg die het plangebied ontsluit. Aan de noordzijde van de weg komen drie blokken van vier aaneengeschakelde woningen. Voor de woningen zijn de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd.

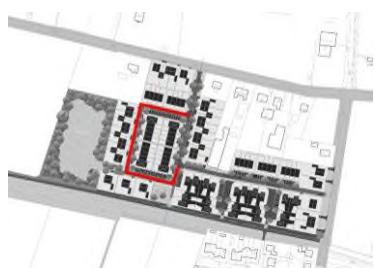


Ontsluiting woongebied



Stedenbouwkundig plan De Heikant

Aan de zuidzijde van de weg liggen twintig patio woningen aan twee kleine hofjes. Elk hofje bestaat uit twee type patio's: een type met een vertrek op de etage en een groter type met twee vertrekken op de verdieping. Naast het verschil van woonoppervlakte zijn ook de percelen verschillend van grootte. Bij de entree van de hofjes zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Aan het einde van het hofje is voldoende ruimte om te keren. Verder worden de hofjes groen aangekleed en hebben ze een doorsteek naar het langzaamverkeerspad aan de zuidzijde van het plangebied. Dit zorgt voor een goede verweving met de bestaande woonbuurt Hermelijnstraat.



Kwadrant

Aan het einde van de weg ligt het kwadrant. De binnenzijde van het kwadrant wordt gevormd door geschakelde woningen. Op de vierhoekpunten staan grotere massa's als stedenbouwkundige accenten. Op de noord- en zuidkant van deze koppen is een ruime hoeveelheid aan parkeerplaatsen opgenomen. Aan de twee andere zijde liggen nog een aantal langspaarkeerplaatsen. Tussen de parkeerplaatsen staan bomen om het kwadrant een groene uitstraling te geven.

Aan de noordzijde van het kwadrant staan twee blokken van vier aaneengeschakelde woningen. De westzijde is opgebouwd uit drie twee-onder-één-kappers, met op de kop een vrijstaande woning. De ruime bebouwingsvorm zorgt voor een goede overgang naar het achterliggende groene speelveld. De garages staan verder naar achteren, waardoor op de opritten goed geparkeerd kan worden.

De drie vrijstaande woningen aan de zuidkant van het kwadrant, staan op grote kavels, wat voor een natuurlijke overgang zorgt naar het achterliggende open landschap. Ook hier is weer voldoende ruimte gereserveerd om op eigen erf te parkeren.



Locatie speelterrein

Ten oosten van de vrijstaande woningen ligt een speelterrein voor kleine kinderen. Deze opening in de stedenbouwkundige structuur biedt een doorkijk vanaf de entree aan de Cranenburgsestraat naar het achterliggende landschap. Mede hierdoor is het landschap in de gehele wijk goed te beleven.

De oostelijke zijde van het kwadrant sluit aan op de Cranenburgsestraat en is daarmee de tweede ontsluitingsweg van de wijk. De weg wordt ruimtelijke aangezet door bomen, met daarachter vier twee-onder-één-kapwoningen, die middels garages aan elkaar geschakeld zijn. De woningen onttrekken het zicht op de bestaande schuur van het achterliggende perceel.

Aan de Cranenburgsestraat komen vier ruime kavels met vrijstaande of halfvrijstaande bebouwing. Met deze ruime verkaveling wordt

aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande bebouwingslint.

Hierboven is een beschrijving geven van het huidige stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan is echter op een aantal punten flexibiliteit geboden om in te kunnen spelen op mogelijke veranderende vraag vanuit de woningmarkt. Dit geldt voor de aaneengeschakelde woningen aan de noord- en oostkant van het kwadrant en voor de patio's aan de zuidzijde.

2.6. Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Groesbeek gaat niet direct in op de onderhavige ontwikkeling. Echter, het volgende is hieruit als uitgangspunt te nemen, refererend aan de bestaande woonwijk aan de rand van het buitengebied.

Algemeen geldt voor de gehele gemeente Groesbeek dat er sprake is van een dakenlandschap; de bebouwing is afgedekt met een kap met een variatie in de richtingen van de kappen.

Er dient aangesloten te worden op de bestaande karakteristieken. In de welstandsnota zijn 2 gebiedstypen voor de omgevende bebouwing opgenomen:

- traditionele strokenbouw;
- individuele woningbouw, wonen in samenhang.

De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door:

- sobere architectuur;
- simpele massavorm en gevelindeling;
- metselwerk overheerst in de gevel;
- overwegend een langskap.

De beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het traditionele dorpse beeld van Groesbeek. Met betrekking tot materiaalgebruik kan worden gesteld dat een traditionele, ingetogen en eenduidige toepassing van materialen, kleurstelling en detaillering het uitgangspunt is. Dit betekent een gebruik van baksteen in een rode-paarse tint, met eventueel een donker getinte plint en licht geschilderde houten kozijnen. Het dak is gedekt met donkere of oranje pannen. Er ontstaat zo een gevarieerd en toch samenhangend geheel.

Voor de aan particulieren uit te geven kavels zullen specifieke beeldkwaliteitseisen worden geformuleerd in de vorm van een "kavelpaspoort".

3. BEELDKWALITEIT

Het stedenbouwkundig plan van De Heikant te Groesbeek is op te delen in de volgende drie eenheden:

1. Bestaande bebouwingslinten
2. Woonstraten
3. Woonhofjes

Alle drie de eenheden hebben eigen eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Echter één uitgangspunt is voor alle eenheden gelijk, namelijk aansluiting op de dorpsse bebouwingsbeeld van De Horst, zoals in hoofdstuk 2 wordt beschreven.



Bestaande agrarische bebouwing als inspiratie



3.1. Bestaande bebouwingslinten

De Reestraat en Cranenburgsestraat zijn, zoals in de stedenbouwkundige uitgangspunten te lezen is, belangrijke dragers van De Horst en haar omgeving. De nieuwe bebouwing dient dan ook aan te sluiten op de bestaande karakter van de bebouwingslinten, maar gelijktijd een herkenbare entree te zijn voor de achterliggende nieuwe uitbreiding van De Horst.

Variatie in de bebouwing is van essentieel belang bij het dorpsse bouwen langs de bebouwingslinten. De bebouwing aan de Cranenburgsestraat dient meer geïnspireerd te zijn op agrarische bouwwerken, zoals lokale boerderijen. De inspiratiebron voor de woningen aan de Reestraat komt meer uit het dorp zelf, bijvoorbeeld een doctorswoning.

De woningen aan de Reestraat en Cranenburgsestraat worden uitgegeven als kavels, die door particulieren ontwikkeld worden. Hiervoor is een kavelpaspoort De Heikant opgesteld, met nadere eisen voor het ontwikkelen van de woningen.



Referentie agrarische wonen



Referentie vrijstaande woning

Structuur

Bebouwing staat op ruime kavels en met enige afstand van de weg. De bebouwing is vrijstaand of twee-onder-een-kap. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal drie meter, om en luchtig bebouwingsbeeld te garanderen. Parkeren gebeurt op eigen erf. De oprit voor de garage is minimaal tien meter diep.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit een kloeke hoofdvorm van één bouwlaag met traditioneel zadeldak. De zadeldak kan verfraaid zijn door dakschilden of wolfseinden. De bijgebouwen zijn qua vorm gelijkend aan het hoofdgebouw, maar altijd ondergeschikt. Het geheel oriënteert zich op het landschap.

Detailering

De gevels bestaan uit metselwerk dat qua kleurstelling aansluit op de bestaande bebouwing aan het bebouwingslint. Een enkele gekeimde gevels is aan de Cranenburgsestraat toegestaan. De daken hebben

zwarte of oranje dakpannen, daarbij zijn glimmende dakpannen uitgesloten.

De architectonische detaillering is functioneel en zorgvuldig. Een enkele verrijking is gewenst.

Erfscheidingsgebied aan de voorzijde bij voorkeur met brede landelijke haag. Wanneer de zijtuin of achtertuin grenst aan de openbare ruimte, dient deze te worden voorzien van een groene haag.

Criteria

Voor de bebouwing aan beide bebouwingslinten (Cranenburgsestraat en Reestraat) gelden de volgende criteria:

Situering

1. Hoofdgebouwen dienen naar de openbare ruimte of landschap gericht te zijn;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
3. De voorgevelrooilijn is gelegen tussen de 3 en 5 meter vanaf de voorste perceelsgrens. De rooilijn mag slechts worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen (luifels) en uitbouwen (erkers).
4. De zijgevelrooilijn is minimaal 3 meter, tenzij een bijgebouw aanwezig is;
5. Bijgebouwen dienen te worden opgenomen in de hoofdvorm of zodanig te zijn gesitueerd dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

1. De bebouwing dient in stijl onderling te variëren en afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken, zoals beschreven in hoofdstuk 2 Stedenbouwkundige uitgangspunten en sluit aan op de bestaande bebouwingslinten Cranenburgsestraat en Reestraat;
2. De hoofdmassa bestaat uit twee bouwlagen met kap;
3. De basisdakvorm is een zadeldak en bestaat uit twee hellende dakvlakken tegenover elkaar geplaatst, of varianten daarop;
4. De kaprichting is vrij, variatie hierbij is gewenst;
5. De gevels hebben een open karakter en kunnen zowel horizontaal als verticaal geled zijn;
6. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
7. Aan-/uitbouw en bijgebouwen mogen niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw;
8. De bijgebouwen moet qua hoofd- en dakvorm goed aansluiten op het hoofdgebouw;
9. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn

daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen. Eventuele bijgebouwen dienen op en gelijke wijze mee ontworpen te worden.

Detaillering/kleuren/materialen

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van De Horst;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. Gevels: hoofdzakelijk rode of donkere baksteen, incidenteel is wit pleisterwerk toegestaan aan de woningen aan de Cranenburgsestraat;
4. Daken: hoofdzakelijk zwarte ongeglazuurde pannen of een vergelijkbaar type. Incidenteel zijn ook oranje pannen toegestaan;
5. De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een afgetimmerde goot en dakoverstek. Belangrijk is een goed en rank gedetailleerde, heldere overgang van dak en gevel.
6. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout of kunststof met deze uitstraling/maatvoering/detaillering. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
7. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen;
8. Bijzondere aandacht gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast;
9. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

3.2. Woonstraat

De bebouwing aan de haak en het kwadrant (woonstraten) sluit meer aan op de verschillende uitbreidingswijken van De Horst, met ieder een eigen beeldkwaliteit gegeven van uit de geldende bouwstijlen van die tijd. Voor dit plandeel wordt dan ook ingezet op eigentijds bouwen met traditioneel materiaal gebruik en gevoel voor dorpse kwaliteit.



Structuur

De voorgevelrooilijn ligt minimaal drie meter van de voorste perceelsgrens. De bebouwing oriënteert zich naar de openbare ruimte. Wanneer de bebouwing aan twee zijde aan de openbare ruimte grenst, dienen beide gevels zicht te open naar de straat.



Bebouwing

Het bebouwingsbeeld dient divers te zijn, wat het programma stimuleert: vrijstaande (al dan niet geschakeld), twee-onder-een-kap, aaneengebouwde woningen en maisonnettes. Voor de rijwoningen woningen geldt dat nooit meer dan vier rijwoningen aaneengebouwd mogen worden.



De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een zadelpak.

In de regel is het een langskap, maar als verbijzondering is een dwarskap wenselijk. De gevelgeleding kan zoveel horizontaal als verticaal zijn.

Detailering

De gevels zijn opgetrokken uit baksteen in een rood-paarse tint, met eventueel donker getinte plint en lichte kozijnen. Het dak is gedekt met donkere of oranje pannen. Witte stenen en glimmende dakpannen zijn uitgesloten. De architectonische detailering is functioneel en zorgvuldig, een enkele verrijking, zoals een uitgewerkte entree is gewenst.



Erfcheiding gebeurt bij voorkeur aan de voorzijde met brede landelijke haag. Wanneer de zijtuin of achtertuin grenst aan de openbare ruimte, dienst deze te worden voorzien van een groene haag.

Criteria

Voor de bebouwing in de woonstraten gelden de volgende criteria:

Situering

1. De gebouwen dienen naar de openbare ruimte gericht te zijn;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
3. De voorgevelrooilijn is eenduidig, een kleine sprongen als accenten is wenselijk;
4. Voor rijwoningen geldt dat na vier aaneengesloten woningen architectonische middelen moeten zorgen voor geleding.



Vormgeving



1. De bebouwing dient een samenhangende bouwstijl te vertonen waarbij er variatie bereikt wordt middels de wisseling van elementen die bijdragen aan geleding;
2. De hoofdmassa bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap;
3. De basisdakvorm is een zadeldak of schildkap of varianten daarop;
4. De regel is kap met langsrichting, met topgevel als accenten;
5. Dakkapellen (indien van toepassing) dienen mee ontworpen te worden;
6. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
7. De gevels hebben een open karakter en dienen verticaal of horizontaal geled te zijn;
8. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
9. Een aan-/ uitbouw en bijgebouwen mogen niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw;
10. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen. Eventuele bijgebouwen dienen op en gelijke wijze mee ontworpen te worden.

Detailering/kleuren/materialen

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van De Horst;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. Gevels bestaan uit rood-paarse baksteen, waarbij accenten in een afwijkende kleur baksteen uitgevoerd kunnen worden;
4. Voor rijwoningen geldt dat na vier aaneengesloten woningen architectonische middelen, zoals kleur, vormgeving, materiaalgebruik of topgevels moeten zorgen voor geleding;
5. Daken bestaan uit gebakken donkere of oranje niet glimmende pannen of een gelijkend type;
6. De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een afgetimmerde goot of mastgoot en met eventueel een dakoverstek. Belangrijk is een goed en rank gedetailleerde, heldere overgang van dak en gevel;
7. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout of kunststof met deze uitstraling/maatvoering/detailering. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
8. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen;
9. Bijzondere aandacht gevraagd voor detailering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.

10. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

3.3. Woonhofjes



De hofjes liggen aan de zuidkant van De Heikant en kenmerken zicht door de dichte bebouwingsstructuur en de doodlopende hofjes. Het laatste komt wel meer voor in De Horst. Ook het bijzondere woningprogramma (patio's) geven aanleiding om de hofjes afzonderdelijk te beschrijven. Ook voor dit plandeel wordt ingezet op eigentijds bouwen met traditioneel materiaal gebruik.

Structuur

De bebouwingstructuur is zeer compact waarin de hofjes voor lucht en ruimte zorgen. Door de openheid naar de bestaande groensingel en watergang verbindt het plan zich met bestaande structuren. Een bouwblok bestaat uit een gesloten vorm met een rafelige rand, waarmee ruimte voor parkeren op eigen terrein is georganiseerd.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een plat dak als basis. Als accent is per woning een kleinere tweede bouwlaag toegestaan. Deze moet worden afgedekt met een kap.

Detaillering

Ondanks de moderne vorm is het materiaalgebruik veelal traditioneel. Dit betekent een gebruik van baksteen in een rood-paarse tint, met donker getinte plint en lichte kozijnen. Het dak is gedekt met donker materiaal.



Criteria

Voor de bebouwing in de woonhofjes gelden de volgende criteria:

Situering

1. De gebouwen dienen naar de openbare ruimte gericht te zijn;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
3. De bebouwing aan de hofjes dienen als één blok ontworpen te worden.

Vormgeving

1. De bebouwing dient een samenhangende bouwstijl te vertonen waarbij er variatie bereikt wordt middels de wisseling van elementen die bijdragen aan geleding.
2. De hoofdmassa bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap;
3. De basisdakvorm is een zadeldak of schildkap of varianten daarop;

4. Dakkapellen (indien van toepassing) dienen mee ontworpen te worden;
5. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
6. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
7. Een aan-/ uitbouw en bijgebouwen mogen niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw;
8. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen. Eventuele bijgebouwen dienen op en gelijke wijze mee ontworpen te worden.

Detailering/kleuren/materialen

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van De Horst;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. Gevels bestaan uit donkerrode baksteen, waarbij accenten in een afwijkende kleur baksteen uitgevoerd kunnen worden;
4. Daken bestaan uit gebakken donkere niet glimmende pannen of een gelijkend type;
5. De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een afgetimmerde goot en met eventueel een dakoverstek. Belangrijk is een goed en rank gedetailleerde, heldere overgang van dak en gevel;
6. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout of kunststof met deze uitstraling/maatvoering/detailering. De basis is in lichte kleuren;
7. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen;
8. Bijzondere aandacht gevraagd voor detailering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.
9. De gekozen detailering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

4. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De beeldkwaliteit van het openbaar gebied dient aan te sluiten op het traditionele dorpse beeld van De Horst/Groesbeek. Het openbaar gebied valt onder te verdelen in de woonstraten, woonhofjes, speelvelden en algemene inrichtingselementen.

4.1. Woonstraat



Parkeerplaatsen van rijbaan

De inrichting van de woonstraten is qua ruimtelijke opbouw en materiaalgebruik traditioneel. De woonstraten bestaan uit een rijbaan, een parkeerstrook en een verhoogd trottoir. Als bestratingmateriaal wordt voor alle elementen een kleurvast betonklinkers gekozen. Met subtiele verschillen in het bestratingsverband, afmeting en kleur van het materiaal wordt onderscheidt gemaakt tussen de verhardingsvlakken. Voor de doorgaande route is ten behoeve van een goede oriëntatie een kleurnuance in het bestratingmateriaal met de overige straten gewenst. De kleur van de verschillende bestratingmaterialen dienen afgestemd te worden op de gebruikte bakstenen van de woningen. En in overleg met de gemeente Groesbeek.

Voor de verhoogde ligging van het trottoir worden grijze beton trottoirbanden gebruikt. Ter plaatsen van de inritten zijn inritbanden het uitgangspunt. De achterpaden die de achtertuinen ontsluiten kunnen in een eenvoudig betonproduct uitgevoerd worden. Exclusiviteit is hier niet nodig, duurzaamheid en toegankelijkheid is hier van belang.

In het profiel van de woonstraten spelen bomen een belangrijke rol als groen element. De nieuwe aanplant van bomen dient een informele, landschappelijke uitstraling te hebben. Aansluiting zoeken bij soorten die in het gebied voorkomen is uitgangspunt, bijvoorbeeld es, els, eik, zoete kers of noot. De bomen zijn van de 1^e of 2^e grootte. De boomspiegels worden beplant met vast planten om het informele karakter van de wijk te onderstrepen.

4.2. Woonhofjes

De inrichting van de woonhoven is heel informeel. De woonhoven bestaan uit verhard vlak en biedt ruimte aan het rijden, keren en parkeren van auto's. Naast deze functies zal de ruimtelijke kwaliteit van de hoven van dien aard moeten zijn dat het tevens een goede verblijfsruimte is. De verharding bestaat uit kleurvast klinkermateriaal. De parkeerplaatsen zijn onderdeel van het grotere verharde vlak. Het verschil in materiaalgebruik is heel subtiel. Kleur en afmeting van de klinkers liggen dicht bij elkaar. Onderscheidt wordt gemaakt middels bestratingsverbanden. Ook hier is de kleur afgestemd op de bakstenen van de woningen en in overleg met de gemeente.

Om het informele karakter te onderstrepen worden bomen verspreid door het hof gestrooid. De bomen dienen veel sierwaarden te hebben moeten zich onderscheiden van de bomen in de woonstraten.

De boomspiegels worden beplant om het informele karakter van de hofjes te onderstrepen.

4.3. Speelvelden

Binnen het plangebied De Heikant zijn twee speelvelden gelegen. Aan de westzijde ligt een groot speelveld, dat ook gebruikt wordt als retentievoorziening voor hemelwater. Het veld wordt omzoomd met een houtsingel. De houtsingel is deels bestaande en deels nieuw aan te planten, met gelijksoortige gebiedseigen beplanting. Het veld zelf bestaat uit gras.

Nadat het gehele plan gereed is wordt er een leeftijdsonderzoek uitgevoerd in de wijk. Op basis van dit onderzoek wordt er een selectie gemaakt van speeltoestellen welke mogelijk zijn in die leeftijdscategorie. Deze worden ter goedkeuring bij de gemeente voorgelegd waarna in overleg met de bewoners de uiteindelijk te plaatsen speeltoestellen worden gekozen.

4.4. Algemene inrichtingselementen

Erfscheidig

Om het beoogde groene en dorps karakter van deze uitbreiding te versterken zijn hagen op de voorste perceelsgrenzen als scheiding tussen privé en openbaar gewenst. De hagen mogen maximaal 1,0 meter hoger worden. Achter- en zijtuinen worden afgeschermd met hagen tot 1.80 meter hoog. Hagen aan de zij-/achterzijde mogen ook bestaan uit begroeiende gaaswerken, echter nooit uit 'kale' schuttingen.

De hagen dienen op eigen grond te worden aangelegd (min. 0.25m van de erfgrans).

Straatmeubilair

Onder straatmeubilair worden tal van functionele elementen verstaan, zitelementen, prullenbakken, verlichtingsarmaturen en afzetpalen. Naast een specifieke gebruikswaarde heeft het straatmeubilair ook een beeldwaarde. Het geeft extra cachet aan de inrichting en vormt als het ware de accessoire van het totaalbeeld. De verschillende elementen dienen qua stijl en uitstraling op elkaar afgestemd te zijn, er dient een duidelijke familieband te zijn.

In het onderhavige plan gaat het om verlichtingsarmaturen, zitelementen en prullenbakken. Uitgangspunt hierbij is een eigentijdse inrichting die voor een eigen karakter van deze plek zorgt. Toepassing van enigszins terughoudende kleurstelling heeft daarbij de voorkeur. Hierbij wordt rekening gehouden met het gemeentelijke straatverlichtingsbeleid.



Referentie haag