HORZAK-NOORD OSS

ontwerp en beeldkwaliteitplan aug 2005

Gemeente Oss
Raadhuislaan 2
5341 GM Oss
T 0412 62 99 11
I www.oss.nl

Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur bv
Wilhelminasingel 9
8011 SJ Zwolle
T 038 422 85 55
F 038 422 85 50
E zwolle@khandekar.nl

HORZAK-NOORD OSS

ontwerp en beeldkwaliteitplan

aug 2005

inhoud

deel 1
ontwerp

5 inleiding
8 ligging plangebied
9 randvoorwaarden
10 uitgangspunten
12 concept
13 ontwerp
16 profielen
21 programma
22 verkeer en parkeren
23 groen, water en hoogte
24 speelplekken, kunst en verlichting

deel 2
beeldkwaliteitplan architectuur en openbare ruimte

28 inleiding
29 zonering
31 architectuur
34 materiaal en kleurgebruik
36 randen
37 bebouwing lanen / zone A
40 bebouwing paden / zone B
42 kappenstudie
43 studie verhouding appartementen-rijwoningen
44 bebouwing hoeves
47 duurzaamheid
48 structuur openbare ruimte
49 groen
51 verharding
52 meubilair en verlichting
53 water
54 hoeves

inleiding

Voor het gebied Horzak-Noord is in opdracht van de gemeente Oss door Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur een verkavelingplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Daarnaast heeft gemeente Oss een ontwerp-bestemmingsplan gemaakt.

Horzak-Noord ligt aan de noordzijde van Oss en zal (voor dit deel van Oss) de meest noordelijke uitbreiding blijven. Het vormt dus enerzijds de stadsrand en anderzijds de overgang naar het buitengebied. Het gebied wordt aan drie zijden begrenst door stedelijk gebied: het ligt tussen het sportcomplex Rusheuvel, de woonwijk Horzak met het park Schadewijk en het bedrijventerrein Elzenburg. In noordwestelijke richting is nog een relatie met het landelijk gebied aanwezig.
Door deze ligging aan de rand van Oss en de groene randen rondom heeft het gebied een zeer ontspannen uitstraling. Dit is de leidraad voor het stedenbouwkundig ontwerp geweest waarbij de wijk als landelijk woongebied vormgegeven is.

Dit document bestaat uit twee delen; een stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitplan.

Het ontwerp deel betreft de randvoorwaarden en belangrijke aanknopingspunten en inspiratiebronnen vanuit het terrein, en de uitgangspunten. Het ontwerp wordt op hoofdlijnen toegelicht waarna de verschillende aspecten apart behandeld worden.

In het beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op de randvoorwaarden voor de uitwerking van de architectuur en de openbare ruimte. Deze randvoorwaarden worden deels (ook) ingebracht in het bestemmingsplan.

augustus 2005

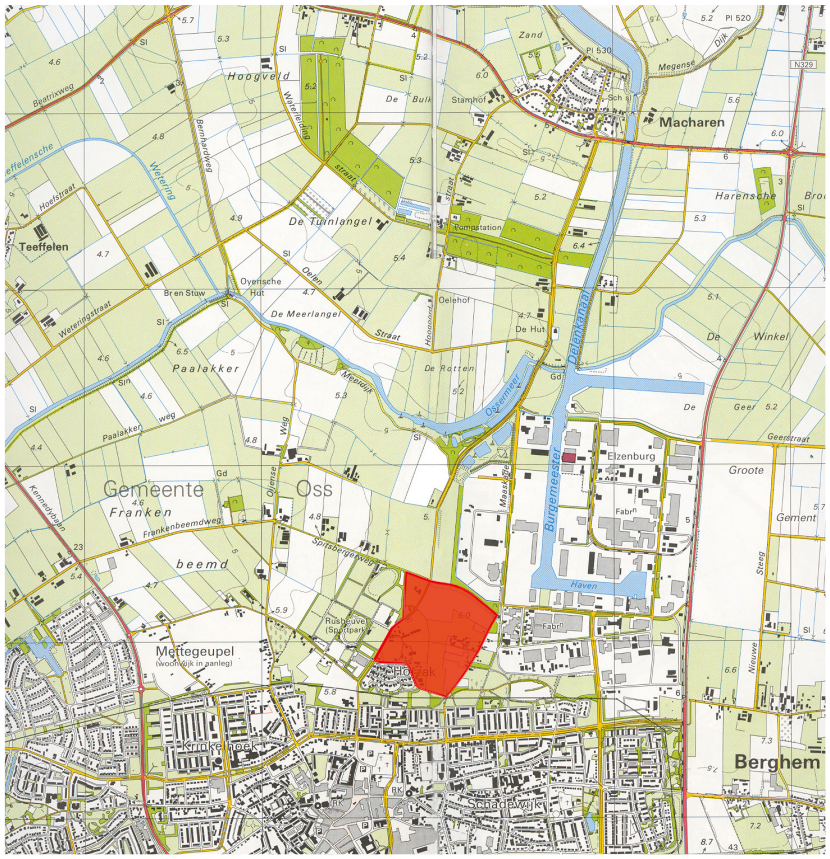
DEEL 1

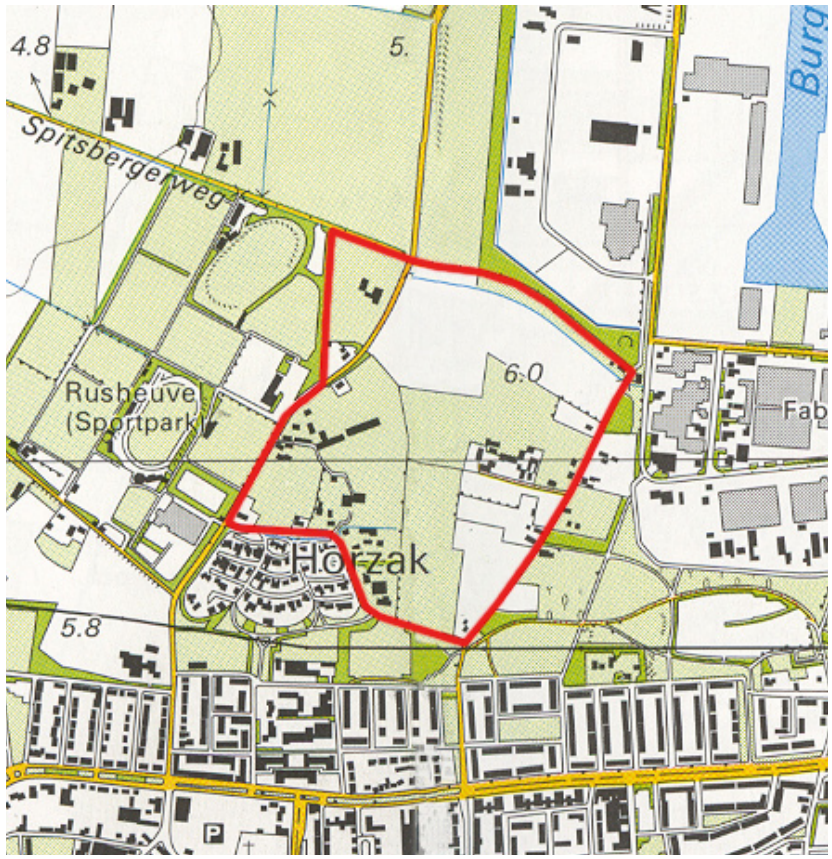
HORZAK-NOORD OSS

ontwerp

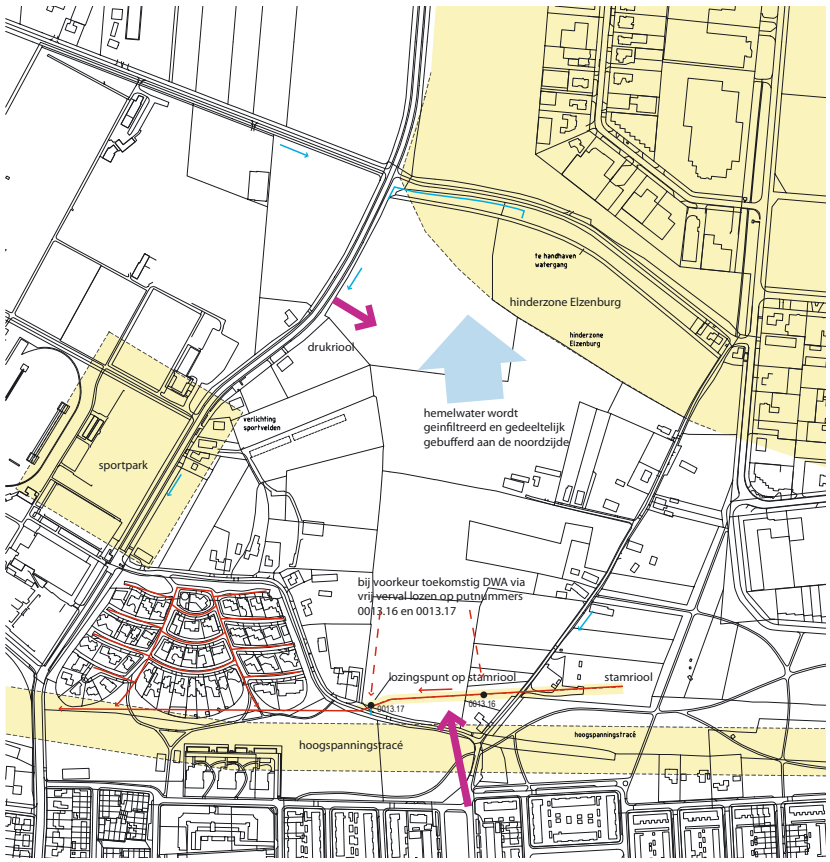
ligging plangebied

Horzak-Noord is aan de noordkant van Oss gesitueerd. Aan de noordzijde grenst het aan het open landschap, aan de oostzijde aan het industrieterrein Elzenburg (met bufferzone ertussen), aan de westzijde aan sportvelden en aan de zuidzijde aan het tracé van de hoogspanningsleiding en de buurt Horzak-Zuid. Dit is een buurt met alleen vrije kavels met een zeer variabele architectuur.
Met name de randen zijn bepalend. Deze zijn overwegend groen waardoor het gebied meer bij het landschap lijkt te horen dan bij de stad Oss. Toch is het centrum van Oss zeer dichtbij en goed bereikbaar vanaf de lokatie.





randvoorwaarden



Voor het ontwerp zijn een aantal randvoorwaarden bepalend geweest:

De hinderzone vanuit het bedrijventerrein Elzenburg. Er mogen binnen deze zone geen woningen gebouwd worden, deze zone ligt over het noordelijk deel van het terrein.

De hinderzone vanuit de sportvelden, dit betreft een beperkte zone door lichthinder.

De hoogspanningszone, hierbinnen mag niet gebouwd worden.

Bestaand riooltracé. Een strook van 5 meter aan weerszijde van het riool mag niet worden uitgegeven en moet onbebouwd blijven. Daarnaast zullen de nieuwe woningen van Horzak-Noord ook met het vuile water op dit tracé aantakken.

Water, het schone water zal zoveel mogelijk in het gebied moeten infiltreren en daarnaast afstromen richting het noorden. Dit terrein zal moeten fungeren als waterbuffer.

De ontsluiting van de wijk zal via twee aansluitingen aantakken op de bestaande structuur, vanuit de Professor Regoutstraat en vanuit de Macharenseweg. Hierbij moet de structuur dusdanig zijn dat er geen doorgaand verkeer door de wijk gaat.

uitgangspunten

Naast de randvoorwaarden zijn een aantal uitgangspunten opgesteld voortkomend uit de analyse van het terrein en het wensbeeld van de wijk.

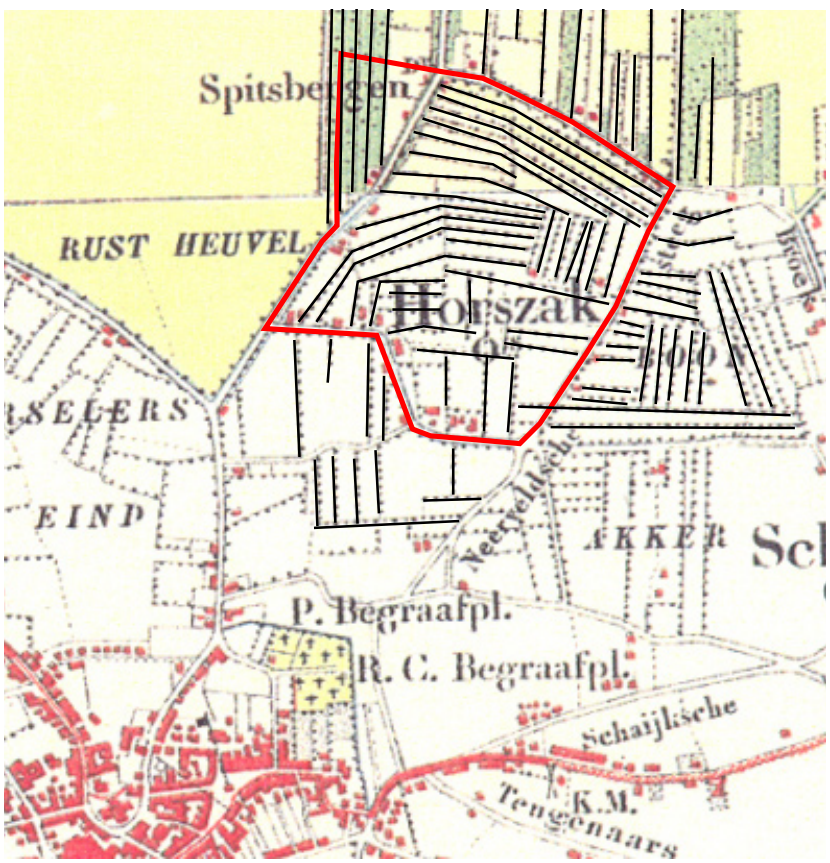
1 Landelijk woonmilieu, dit wordt gekenmerkt door woningen met kappen en het kleurgebruik.

2 Verbinding en zichtrelatie met het open buitengebied.

3 Handhaving van bestaande bebouwing langs de omliggende wegen en deze opnemen in de nieuwe structuur.

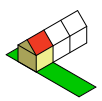
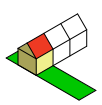
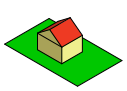
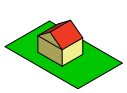
4 Relatie met historie van de lokatie zoeken, het gebied is een belangrijke plek wat betreft archeologie. Er zijn meerdere opgravingen van oude hoeven en begraafplaatsen e.d. gevonden. Daarnaast wordt een relatie met het oude landschap gezocht, dit waren korte uitwaaierende kavels die een duidelijke structuur van randbeplanting hadden.

5 Het programma is een belangrijk uitgangspunt voor de sfeer van de wijk. Het programma bestaat voor ca. 1/4 uit gestapelde woningen, 1/4 uit grondgebonden rijwoningen, 1/4 uit vrije kavels en 1/4 uit 2-onder-1-kap woningen. Wat betreft het grondgebruik is de verdeling ca. 45% vrije kavels en 2-onder-1-kap woningen (70% zijn eengezinswoningen). Deze categorieën bepalen voor een groot deel het beeld van de wijk.



uitgangspunten

Model VHV **Grondgebruik HORZAK-NOORD 400 woningen**

		aantal	type	kavel in m2	grondgebruik	kavel breedte	lengte
soc. koop eengezins	15%	60		160	9600	6	360
huur meergezins	20%	80		80	6400	3	240
goedkope koop	10%	40		190	7600	6	240
middelduur	25%	100		280	28000	12	1200
duur	15%	60		400	24000	15	900
particulier	5%	20		600	12000	20	400
koop meergezins	10%	40		140	5600	3	120
aantal woningen		400		93200	uitgeefbaar	61%	3460
				30000	verharding	19% incl. verkeersgroen	
				30800	groen	20% (vast)	

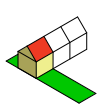
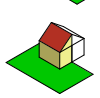
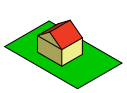
Netto exploitatiegebied 154000

Netto plandichtheid 26,0

meergezins	30%	120
eengezins	70%	280

Bruto exploitatiegebied	214000
structuurgroen	60000
Netto exploitatiegebied	154000

Overzicht grondgebruik per woningtype:

	100 stuks	17200 m2
	100 stuks	28000 m2
	80 stuks	36000 m2
	120	12000 m2

concept

Vanuit het programma met de verhouding van het grondgebruik en de ligging van Horzak-Noord in het landschap is als uitgangspunt ‘landelijk wonen’ gekozen. Hierbij zal de verkaveling een ontspannen vormgeving krijgen. Het ontwerp combineert deze ontspannen verkaveling met lijnvormige groene zichtrelaties van de groenzone van de hoogspanningsleiding naar het groene en open buitengebied. Deze lijnvormige elementen zijn nieuwe structuurlijnen. De oude structuren van het gebied worden op twee manieren tussen de lijnen van de nieuwe structuur in de verkaveling vormgegeven. Binnen het gebied komen een aantal hoeves. Een hoeve is een clustering van woningen rond een centraal binnengebied die wordt omringd door een houtwal. De richtingen worden zoveel mogelijk gerelateerd aan de oude verkavelingrichting en er ontstaat een patroon van schijnbaar willekeurig geplaatste hoeves. Het tussenliggende gebied wat overblijft is een voorzetting van de verkaveling zoals langs de randen voorkomt. Hierbij worden de bestaande woningen opgenomen in de nieuwe structuur.

ontwerp

ontwerp

ontwerp

Het ontwerp is opgebouwd vanuit een aantal ruimtelijke principes.

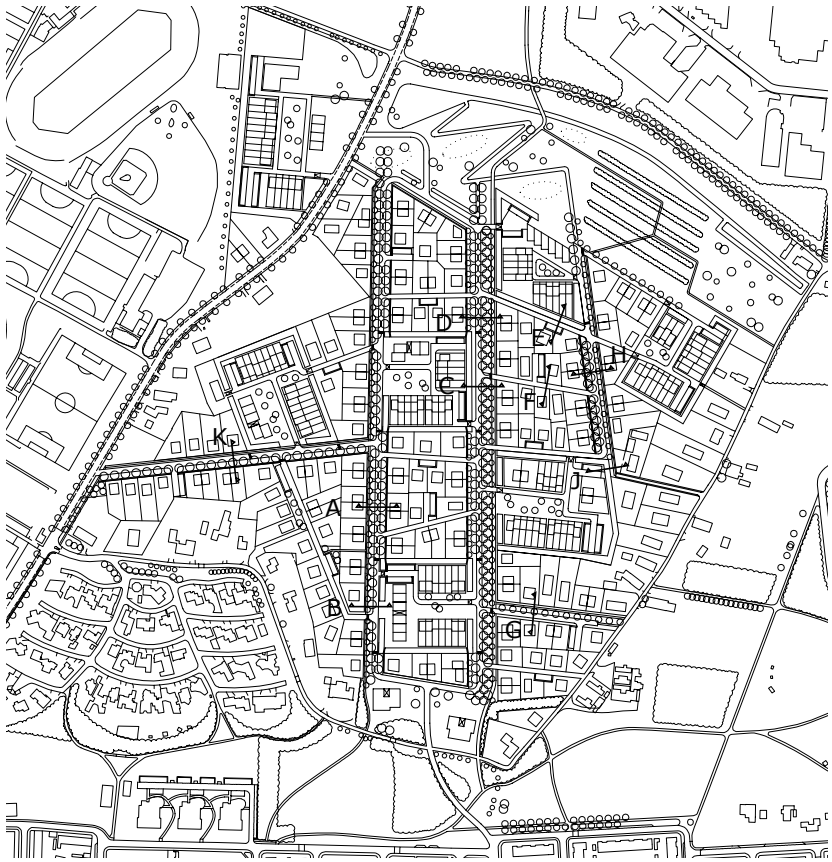
Lanen
De lanen bepalen de structuur van het gebied, het zijn een drietal brede groene profielen die de zone van de hoogspanningsmasten en het open landschap met elkaar verbinden. De breedtes van de lanen zijn wisselend en worden door een aantal bomenrijen begeleid. De bebouwing langs de lanen bestaat hoofdzakelijk uit twee-onder-één-kap woningen, die de lanen een statig karakter geven.
De lanen zijn ingericht met een rijweg en aan weerszijden een vrijliggend voetpad. De bermen functioneren als wadi. Er zijn geen parkeerplaatsen aan de lanen gesitueerd. De overgang openbaar-privé wordt gevormd door een haag. Deze ondersteunt het statige karakter van het profiel.

Hoeven
Tussen de lanen zijn een zestal hoeves gesitueerd, dit zijn grotere elementen in de fijnmazige structuur van de wijk. De hoeves verwijzen naar de oude hoevenederzettingen op deze plek en naar de boerderijen in het landschap. Ze liggen iets verhoogd ten opzichte van de omgeving (zoals ook de oude hoeves net iets hoger in het landschap lagen) waardoor er ook een duidelijke overgang van de hoeve naar het overige gebied gemaakt kan worden. Daarnaast is er een hoeve op het terrein ten westen van de Macharenseweg. Deze hoeve is groter dan die binnen de lanenstructuur.
De hoeves bestaan uit een cluster van diverse gebouwen. Hierbij is een menging van verschillende woningtypen zoals rijwoningen, gestapeld wonen en twee-onder-één-kap woningen. Hierbij is de samenhang tussen de gebouwen van groot belang, deze zullen in maat op elkaar afgestemd moeten zijn, ze vormen een ensemble. De hoeves hebben een gemeenschappelijke binnenruimte, dit is een groene ruimte meestal vrij van parkeren en vormt de kern van de hoeve. De hoeves worden omringd door een singelbeplanting. Deze is open aan de kant waar de ontsluiting is en op verschillende markante plekken gericht, in de zichtlijn van wegen, het open groengebied etc.

Paden
De paden vormen een fijnmazige structuur tussen de lanen. De paden zijn willekeurig van richting, deels overeenkomstig de oude verkaveling. Hierdoor ontstaat een grote diversiteit aan vorm, grootte en ligging van de kavels. Hierbij zijn zowel vrije kavels als twee-onder-één-kap kavels geplaatst. De wegen zijn smal en bestaan uit een verhard profiel voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer (geen aparte voetpaden). Een uitzondering vormen een tweetal paden die aansluiten op respectievelijk de Neerveldstraat en de Macharenseweg.

Groenzones
Aan de noord- en zuidkant van de wijk zijn groenzones gesitueerd. Aan de zuidkant is dit het hoogspanningstracé en aan de noordkant het te ontwikkelen recreatieve en natuurgebied dat grenst aan de oude Maasarm. In de groenzone aan de zuidkant zijn twee appartementengebouwen (maximaal 4 lagen hoog) gesitueerd en opgenomen in het groen.

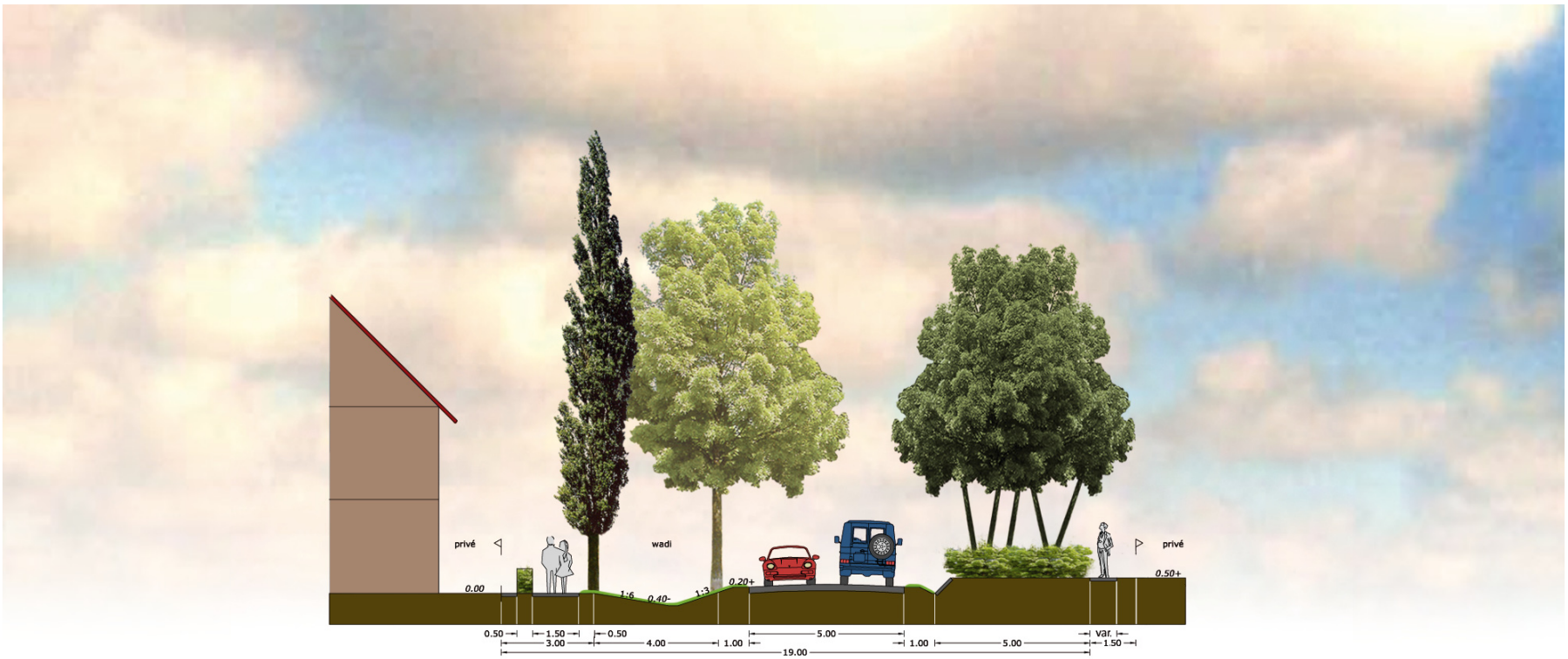
profielen



Hier is weergegeven op welke plaatsen in het plangebied de hierna volgende principe-profielen zijn genomen. Hierbij wordt bij de lanen gekeken in noordelijke richting en bij de paden in westelijke richting.

profielen

profiel A



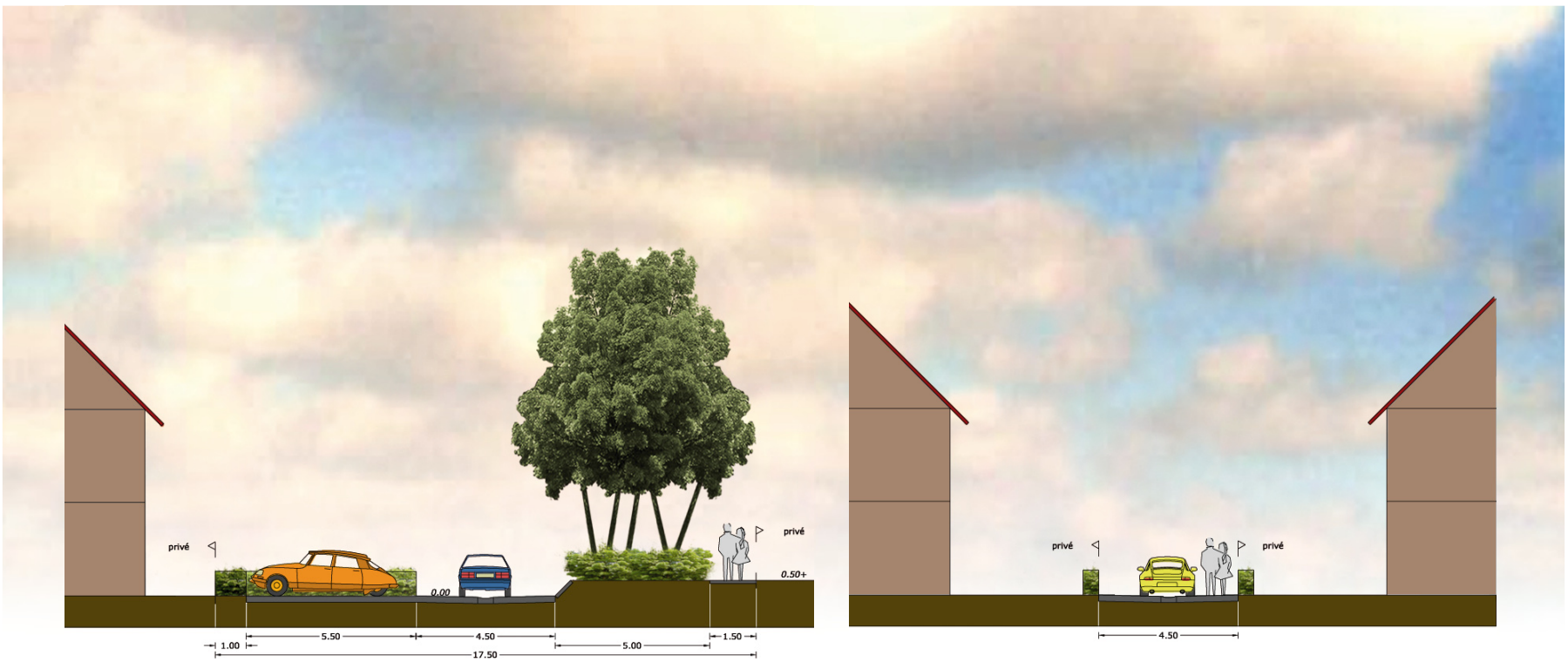
profiel B

profielen

profiel C

profiel D

profielen



profiel E *profiel F*

profiel G

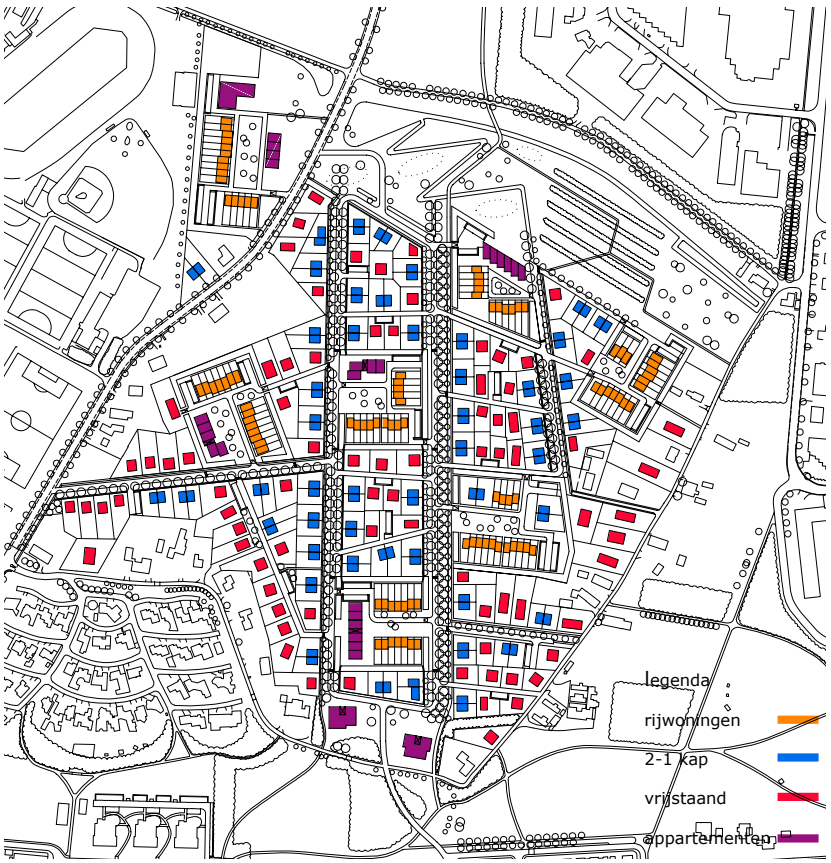
profielen

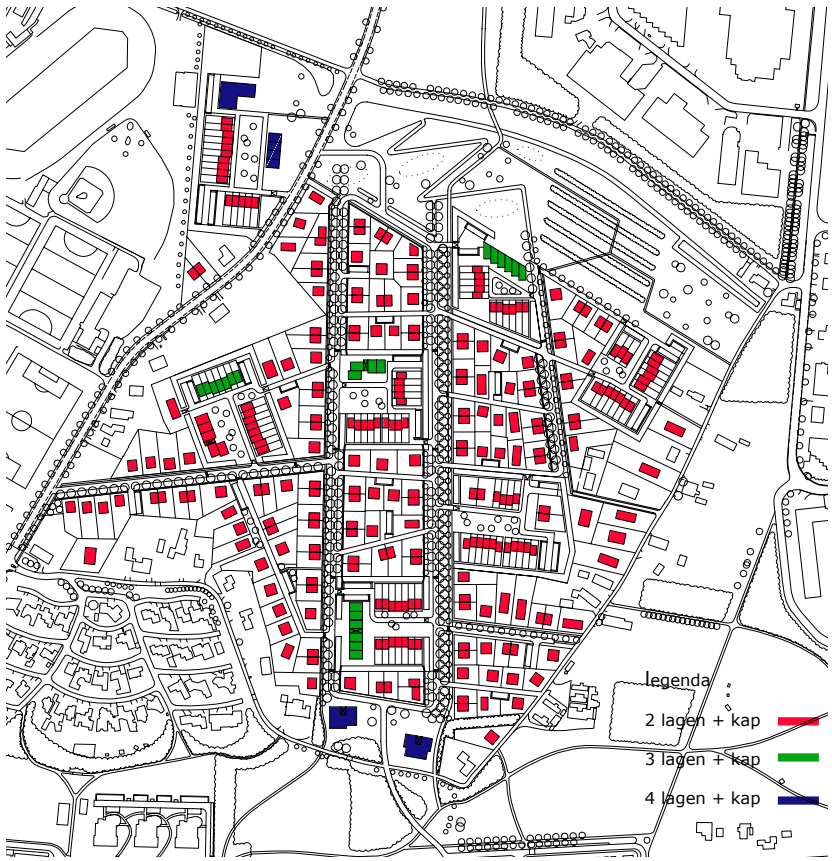
profiel H

profiel J

profiel K

programma





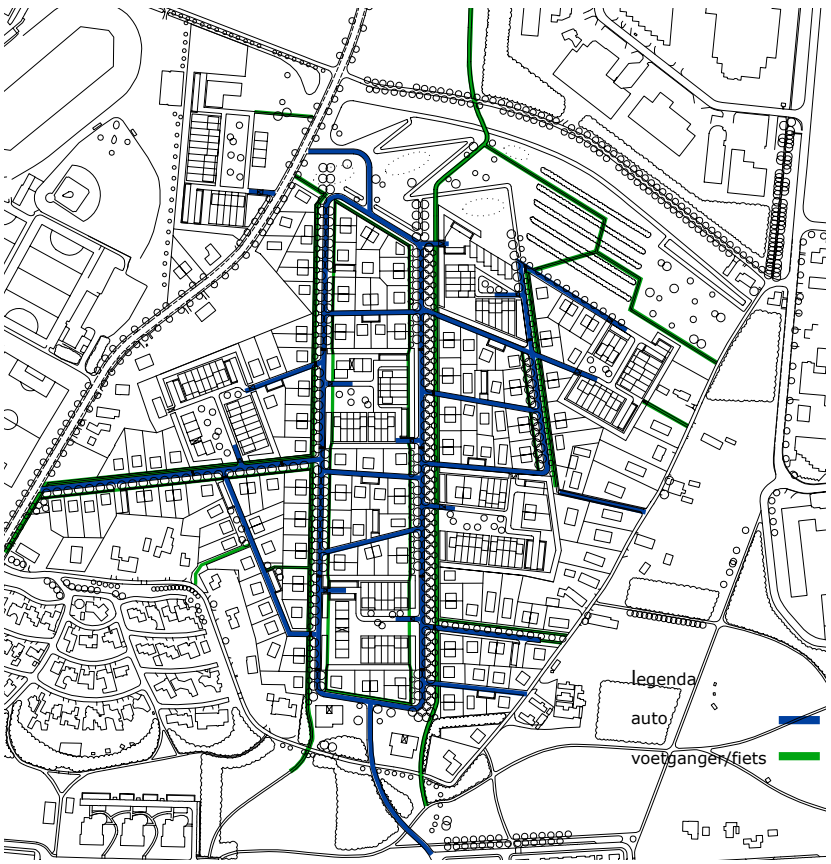
Programma
De verkaveling geeft de mogelijkheden aan van het programma. Hierbij zijn de twee-onder-één-kap woningen voornamelijk langs de lanen geplaatst en de vrije kavels langs de paden. De grotere kavels zijn vooral langs de Neerveldstraat gesitueerd zodat het beeld hier duidelijk groen blijft. De meeste hoeves hebben een mix van appartementen en rijwoningen. Hierbij is het uitgangspunt dat per hoeve ongeveer een gelijk aantal rijwoningen als appartementen zijn. Het maximale aantal appartementen in een hoeve is 20 (met uitzondering van hoeve I).

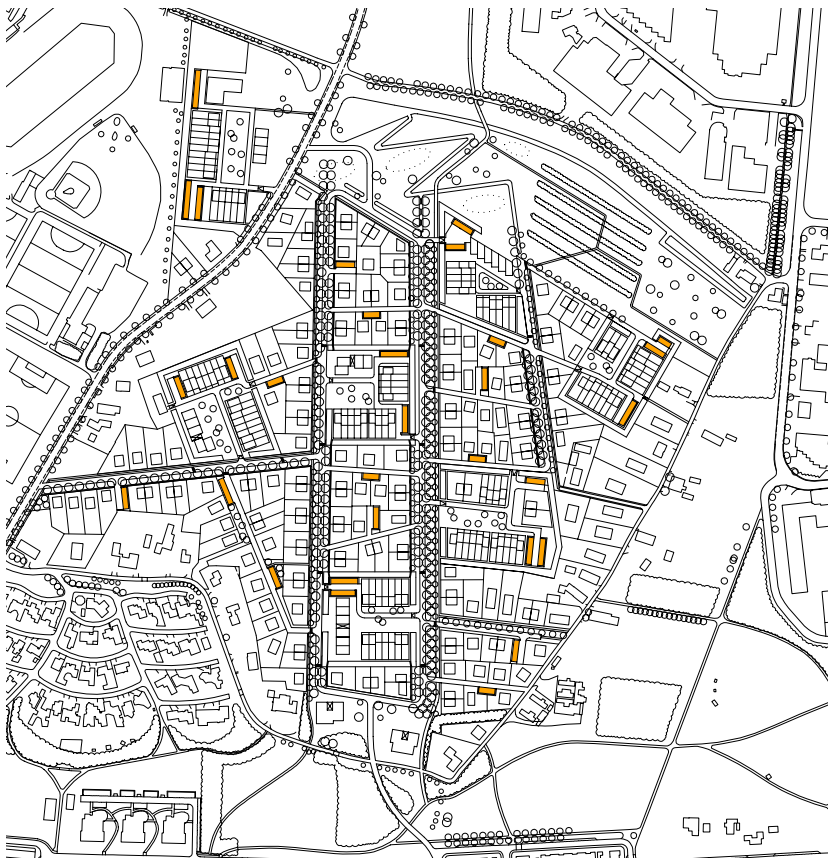
totaal programma:

100	rijwoningen
98	2-onder-1-kapwoningen
3	vrije kavels < 400m2
44	vrije kavels 400 - 600m2
33	vrije kavels > 600m2
126	appartementen

Bouwhoogte
Voor het gehele gebied is het uitgangspunt ‘landelijk wonen’. Hierbij passen geen gebouwen met grote hoogte. De appartementen en de rijwoningen binnen de hoeves zullen ongeveer van dezelfde hoogte zijn waardoor ze een geheel vormen en er geen schaalverschillen ontstaan. Een uitzondering vormen de vrijstaande appartementen in de groenzone en de grote hoeve aan de noordzijde, hier zijn hogere accenten mogelijk, maximaal 1 laag hoger (=4 lagen).

verkeer en parkeren

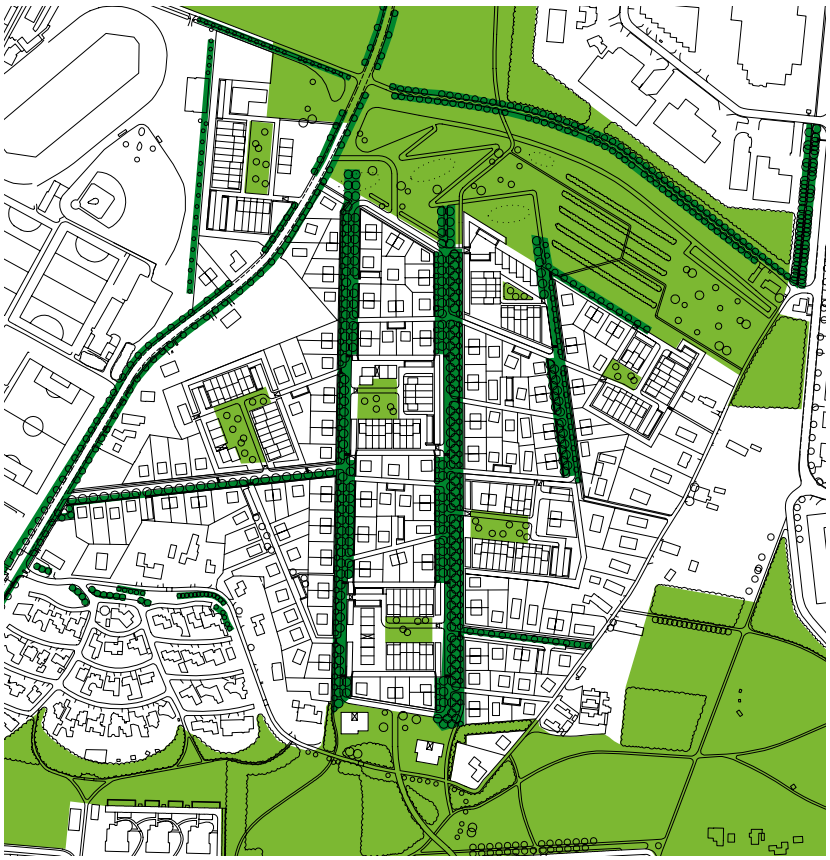




Verkeer
De verkeersstructuur is opgezet vanuit de aansluiting met de Professor Regoutstraat en Macharenseweg. Het gehele gebied is een 30km zone. Hierbij vormen de lanen de belangrijkste structurerende elementen. Deze lanen worden ter hoogte van de hoeve licht verhoogd zodat er plateaus ontstaan, die tevens de snelheid afremmen. De paden zijn smaller en voor zowel autoverkeer als voetganger gezamenlijk. De hoeves worden minimaal van twee kanten ontsloten voor autoverkeer. Voor langzaam verkeer zijn er meerder mogelijkheden, waardoor er tevens een doorgaande langzaamverkeersroute in oostwest richting door de wijk mogelijk is.

Parkeren
Voor het parkeren zijn de onderstaande normen gehanteerd:
Appartementen: 1,4 pp per woning waarvan 1 pp op eigen terrein. De parkeerplaatsen zoveel mogelijk onder het gebouw, verdiept of halfverdiept.
Rijwoningen: 1,4 pp per woning.
2 onder 1 kapwoningen: 1,7 pp per woning waarvan 1 pp op eigen kavel.
Vrije kavels: kavels < 600m2 hebben een norm van 1,7 pp per woning, waarvan 1 pp op eigen kavel. Kavels > 600m2 hebben een parkeernorm van 2pp per woning, beide op eigen kavel.
Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het beeld geplaatst.
In de laanprofielen zijn geen parkeerplaatsen opgenomen en de profielen zullen ook zo uitgewerkt moeten worden dat dit niet mogelijk is. Langs de paden zijn op enkele plaatsen haakse parkeerplaatsen gemaakt. Daarnaast zijn er enkele parkeerkoffers tussen de kavels.
De parkeerplaatsen voor de woningen in de hoeven dienen binnen de hoeven gerealiseerd te worden. Alle parkeerplaatsen worden zodanig in de hoeve geplaatst dat ze niet dominant aanwezig zijn, en zich in ieder geval buiten de centrale ruimte bevinden.

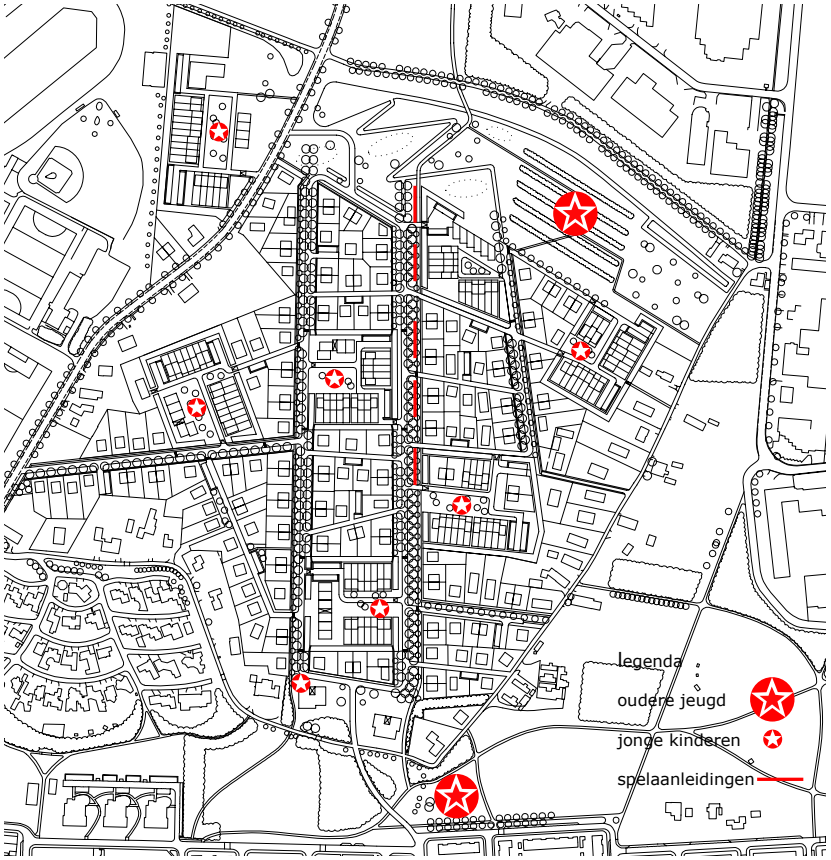
groen, water en hoogte



Groen
De groenstructuur verbindt het zuidelijk deel met het noordelijk deel door middel van 3 groene assen (de lanen). Daarnaast is er een aansluiting op het gebied ten oosten van de Neerveldstraat. In de noord-zuid assen wordt het beeld bepaald door de bomen en de hagen, in de oost-westrichting is juist meer heesterbeplanting aanwezig. De hoeves zijn belangrijke groene gebieden in de wijk door de groene omranding en de groene centrale middenruimte.

Water en hoogte
Het gebied heeft van zuid naar noord een aflopend reliëf van ca 1,40m. Dit kan bij de uitwerking van het plan nog versterkt worden. Dit reliëf wordt gebruikt om het water vanuit het gebied dat niet direct geïnfiltreerd kan worden af te voeren naar een bufferzone in de parkzone aan de noordkant.
Daarnaast zijn de hoeves iets verhoogd ten opzichte van de omgeving. Dit zal bij de uitwerking van de hoeves nader bepaald worden.

speelplekken, kunst en verlichting



locaties spelaanleidingen en speellocaties

Speelplekken
Aan de randen van het plangebied zijn speelmogelijkheden voor de oudere jeugd. In de groengebieden aan de noord-en zuidzijde is ook ruimte voor avontuurlijk spelen en ontdekken. Aan de zuidelijke ontsluiting van het plan is een speelplek ingericht als skatevoorziening.
Voor de kleinere kinderen zijn er verschillende spelmogelijkheden. Enkele van de hoeves kunnen ingericht worden met enige speeltoestellen en het voetpad in de middelste laan kan uitgewerkt worden als een speelpad door het op een aantal plaatsen aan te kleden en uit te breiden met spelaanleidingen of speelmogelijkheden.

Kunst
Bij de uitwerking van het ontwerp zal ook een kunstenaar betrokken worden. Kunst zal het gebied ook in de historie verankeren en een plaatst geven. De wijze waarop zal nader worden geformuleerd.
Vanuit het stedenbouwkundig plan zal de kunstvorm binnen het gebied niet tegenstrijdig moeten zijn met het uitgangspunt van een landelijk woonmilieu.

Verlichting
Voor het gehele gebied zal het meubilair bij het stedenbouwkundige concept van ‘landelijk wonen’ aansluiten. In het streven naar eenheid zal wat betreft de verlichting in de lanen en de paden gezocht worden naar eenzelfde type armatuur.

DEEL 2

inleiding

Het plan Horzak-Noord is, zoals hiervoor omschreven, opgebouwd uit duidelijk herkenbare structuren zoals de lanen, de hoeves en de paden. De verschillende woningtypes als (half)vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementen zijn op een zodanige manier in het stedenbouwkundig plan ingepast dat het karakter van de lanen, hoeves en paden versterkt wordt. Er is voor een clustering van woningtypes gekozen, echter wel verspreid over het hele gebied. De rijwoningen en de meeste appartementen komen in een zevental groenomzoomde hoeves. Hierdoor worden deze woningen, die snel een te stedelijk beeld oproepen, in de meer landelijke, kleinschalige setting van het totaal opgenomen. De overige woningen, vrijstaand en twee-onder-één-kap, staan aan lange, brede lanen en smalle, rustige woonstraten en voegen zich makkelijk in de landschappelijke omgeving van het gebied.

Er zijn dus duidelijk verschillende sferen aan het ontstaan. De lanen zijn brede, groene hoofdontsluitingswegen die zicht geven door de wijk en naar het open land. De zijwegen zijn smaller en minder druk en hebben door de beperkte lengte bijna een privé-sfeer. In de groenomzoomde hoeves zijn verschillende woningtypes, met name rijwoningen en appartementen, samengevoegd. Deze gebieden hebben een intieme, eigen sfeer en functioneren als ensembles rond groen ingerichte erven.

Om de gewenste kwaliteit van het plan te waarborgen is het voornemen voor Horzak-Noord een supervisor aan te stellen. Als procedure voor bouwplannen geldt dan dat een ontwerp eerst wordt voorgelegd aan de supervisor en na diens akkoord aan Welstand.

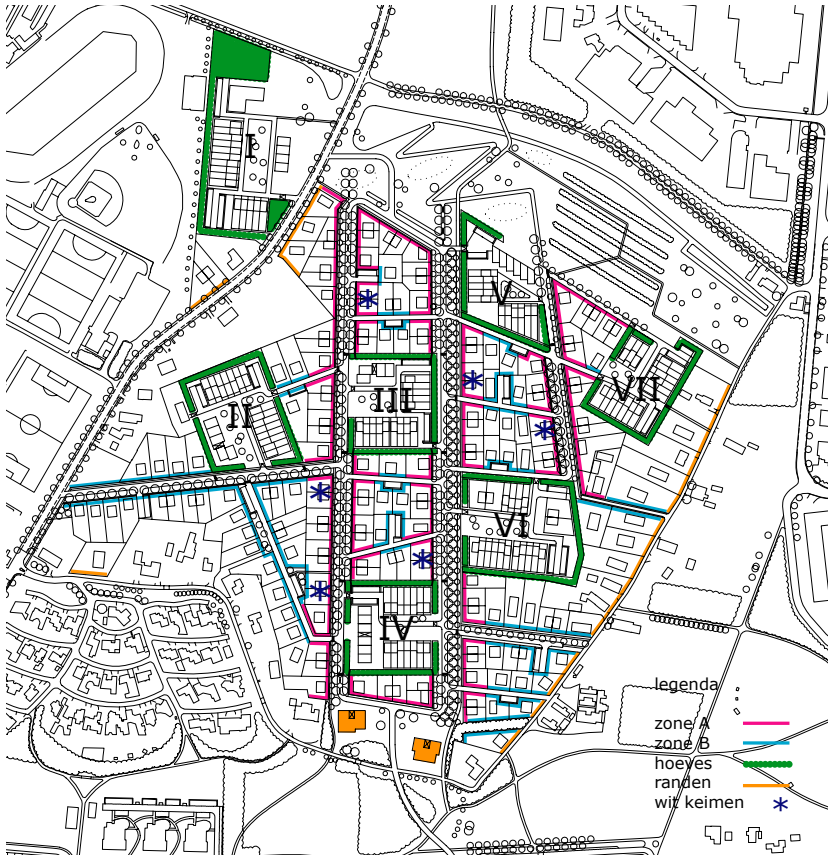
De verschillende gebieden zoals hierboven beschreven vragen om een eigen aanpak en invulling terwijl ook het totaalbeeld een eenheid moet zijn. Dit heeft geleid tot een aantal kwaliteitszones én een algemeen idee met betrekking tot

zonering

Vanuit de gedachte dat het hele gebied rond Horzak gekenmerkt is door een landelijk karakter wordt gezocht naar verschillende sferen die hierbij passen. De hoeves refereren aan een landelijke setting van huizen en schuren die op een min op meer willekeurige manier bij elkaar geplaatst zijn. Ze vormen een overzichtelijke, bij elkaar horende eenheid vormen. Dit wordt nog eens benadrukt doordat de hoeves hoger liggen en door de boomsingels rondom. De lanen, zone A, hebben het karakter van de ruime, groene lanen met daaraan statige huizen op enige afstand van elkaar en de weg. Tenslotte de paden in zone B, deze hebben de dorpse sfeer van rustige, smalle wegen met daaraan voortuinen en een argeloze plaatsing van de woningen.

Zone A behelst alle kavels langs de lange lanen en de (nieuwe) straten langs de randen. De royale laanbeplanting en het groen is in deze straten beeldbepalend, de bebouwing zal in het beeld niet overheersen. De bebouwing is altijd parallel aan de wegen geplaatst waardoor een rustig beeld ontstaat. De (voornamelijk) twee-onder-één-kapwoningen zullen zoveel mogelijk als één gebouw ontworpen worden en staan als statige huizen aan en gericht naar de laan. De inritten zullen, om de groenstroken zoveel mogelijk door te laten lopen, gecombineerd moeten worden en ´om de hoek´ worden gesitueerd. Het beeld is transparant en overzichtelijk, de woningen richten zich naar de straat en er komen alleen maar lage hagen als erfafscheiding en geen hoge dichte schuttingen. Voor de bebouwing zal het later in dit rapport omschreven kleurenpalet van bruine-rode gevels en rode en grijze daken van toepassing zijn. Er zijn echter een paar laan-woningen (ca. 15%) die in plaats daarvan wit (gekeimd) zijn, overeenkomstig het kleurgebruik van de villa’s aan de klassieke lanen.

In zone B zijn de kavels aan de paden gesitueerd.
Hier is het openbare groen minder of niet aanwezig omdat er geen extra groenstroken tussen de kavels en de weg zijn. Wel zal er door de groene voortuinen met hagen en een ruime verkaveling een ontspannen sfeer heersen. Eventueel zou hier de mogelijkheid tot particulier opdrachtgeverschap bestaan. De bebouwing komt op de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. De richting van de bebouwing is hierin bepaald. De autotoegangen naar de kavels zijn hier door het ontbreken van groenstroken minder prominent aanwezig en hoeven niet zoals in zone A gekoppeld te worden, als de inrit maar aan één van de zijkanten van de kavel is gesitueerd. Ook hier zullen de erfafscheidingen langs en in het zicht van de weg bestaan uit hekken en hagen. De kleuren uit het palet zijn ook hier van toepassing. Er geldt een lagere maximale goothoogte dan in zone A.



zonering

De hoeves.
Kenmerkend is vooral de ensemblevorming van een aantal gebouwen. Een hoeve zal gezien moeten worden als één ontwerpopgave, de gebouwen horen nadrukkelijk bij elkaar en hebben gemeenschappelijke kenmerken. Dit kan (herkenbaar of afwijkend) materiaalgebruik of een bijzondere kapvorm zijn. Belangrijk is de centrale openbare ruimte in de hoeve waar alle bebouwing naar gericht is. Deze wordt als onderdeel van de hoeve mee ontworpen en er kunnen bijvoorbeeld elementen of materialen van de bebouwing terugkomen in de inrichting van deze ruimte.

In de zonekaart zijn de gebieden langs de randen in een aparte kleur aangegeven. Deze gebieden worden in dit rapport middels enkele richtlijnen apart omschreven.

De vormgeving van de openbare ruimte is minstens even belangrijk als de bebouwing. De sfeer van het gebied is voor een groot deel hiervan afhankelijk. Niet alleen de vastgestelde wegprofielen maar ook het materiaalgebruik en de beplanting zal het totaalbeeld ondersteunen en is onderdeel van het stedenbouwkundig plan. De structuur en uitwerking van de openbare ruimte zijn aansluitend op de richtlijnen voor de bebouwing opgenomen in dit rapport.

architectuur

Het hele plan heeft als belangrijkste aanknopingspunt de landelijke sfeer van de plek. Het belangrijkste thema hierin is het gebruik van kappen. Dit bepaalt voor een groot deel de landelijke uitstraling van het plan. Een kleurenpalet geeft vervolgens eenheid en rust aan het plan. Er wordt naar gestreefd een samenhangend en eigentijds beeld te creëren zonder dat het saai of eentonig wordt of dat de ontwerpopgave van de woningen te veel aan banden wordt gelegd. De uitgangspunten en richtlijnen zijn hierop gericht.

Architectuur
De dorpse, landelijke architectuur heeft een aantal kenmerken die terug zullen komen in de gebouwen in het plan. Kappen zijn, zoals eerder genoemd, hierbij een belangrijk middel. Alle hoofdgebouwen hebben dan ook een kap die het hele bouwvolume beëindigt, alles valt onder één kap, ook al bestaat het gebouw uit meerdere woningen. Hierdoor zijn de gebouwen als één geheel leesbaar wat een rustig beeld oplevert. De kap kan vervolgens dakkapellen hebben maar blijft een duidelijk herkenbare beëindiging van de woning. Aangebouwde garages vallen ook onder de kap, er komen dus geen aangeplakte platte doosjes aan de hoofdbebouwing. Ook de eventuele garagedeuren doen mee in de architectuur en worden zorgvuldig vormgegeven.
Naast het gebruik van kappen is ook de manier waarop met de raamopeningen wordt omgegaan van groot belang voor de architectuur van de gebouwen. Uitgaande van de constructieve eigenschappen van traditioneel metselwerk zijn deze eerder verticaal dan horizontaal gericht (en van beperkte omvang). Hierdoor krijgen de woningen een zekere solide uitstraling. Het is wel mogelijk om aan de achterzijde grotere raamopeningen of serres te maken. De evt. garagedeuren, die vanzelfsprekend ook een grotere gevelopening met zich meebrengen, doen duidelijk mee in de architectuur van het hoofdgebouw en worden op een zorgvuldige manier mee ontworpen.

Detaillering
De typologie van de bebouwing is duidelijk gerefereerd aan bestaande bouwvormen zoals villa’s aan een laan en schuren in een hoeve. De kenmerken hiervan zullen zoals hierboven omschreven, terug te vinden zijn in de gebouwen. Toch is de bebouwing duidelijk van deze tijd doordat de detaillering en het materiaalgebruik eigentijds en vooruitstrevend zijn. Hierdoor komen er geen dikke of grove details maar juist subtiel gedetailleerde oplossingen met reliëf en verfijning. Het is dus niet de bedoeling dat er gebouwd wordt in de zogenaamde ‘historiserende’ bouwstijl.

architectuur

architectuur

materiaal en kleurgebruik

Naast het ‘kappenlandschap’ zal het overall beeld vooral bepaald worden door het kleur-en materiaalgebruik. Met name de woningen langs de lanen, de paden en de randbebouwing bepalen de sfeer van het gebied. Daarom is er voor deze woningen een kleurenpalet vastgesteld zodat de bebouwing niet te divers wordt en het totaalbeeld rustig blijft. Er is gekozen voor rode en rood-bruine gevelmaterialen (metselwerk of ander materiaal) en rode en antracietkleurige kappen. (steenachtig zoals pannen en leien). Kleuren van de kozijnen e.d. moeten zodanig gekozen worden dat ze het kleurenpalet ondersteunen. Het materiaalgebruik is in zoverre beperkt dat deze in hun toepassing geen hightech of plastic maar juist een natuurlijke uitstraling moeten hebben.

Als toevoeging op het kleurgebruik zal langs de lanen ca. 15% van de twee-onder-één-kapwoningen wit (gekeimd) zijn. (Deze zijn aangegeven in het stedenbouwkundig plan).

Het kleurenpalet is niet van toepassing op de bebouwing in de hoeves. Ook de materiaalkeuze is hier vrijer, er kan bijvoorbeeld ook metalen dakbedekking worden toegepast (mits deze niet uitlogend is).
Het is voor de hoeves vooral belangrijk dat de verschillende gebouwen een eenheid vormen, de ensemblevorming is hierbij van groot belang. Dit kan gedaan worden door de onderdelen zoals kapvorm, dakafwerking, plint, gevelmateriaal, schilderwerk, voordeuren e.d. per hoeve op een zelfde manier toe te passen. De gebouwen vormen een familie met dezelfde kenmerken en sluiten aan op de kleinschaligheid van de overige bebouwing.

materiaal en kleurgebruik

randen

Vrijstaande woningen aan de Macharenseweg, Neerveldstraat en Horzakstraat.
Aan deze straten staan bestaande woningen en er zullen hier een aantal nieuwe kavels worden uitgegeven. De bebouwing zal zich moeten voegen in het bestaande straatbeeld maar ook de sfeer van het nieuwe woongebied vertegenwoordigen. De plaatsing van de bestaande woningen aan de Macharenseweg is opmerkelijk; de kopgevels zijn gericht naar het zuiden en westen, schuin naar de weg. Dit beeld zou voortgezet kunnen worden, in ieder geval zullen de woningen met de kopgevels naar de weg gericht zijn. (d.m.v. smalle bouwvlakken) Wat hier ook opvalt is dat er enkele gekeimde woningen staan, ook dit zou in beperkte mate kunnen terugkomen. Verder geldt het palet en de architectonische uitgangspunten zoals omschreven op pag. 31 t/m 35.

Plaatsing bebouwing
Op bouwvlak, met de voorzijde op de lijn 'oriëntatie hoofdgebouwen' van het bestemmingsplan.

Bouwhoogte	1-2 lagen met een kap

Kap
Kap met nok op hele bouwmassa, haaks op de lijn 'verplichte oriëntatie'. Alleen aan de achterkant van de hoofdbebouwing mogen platte uitbouwen komen zoals een serre.

Nokhoogte	max. 9 meter.
Goothoogte	max. 3,5 meter.

Vrijstaande bijgebouwen (max. opp. 25m2)
Plaatsing alleen 12m achter de voorgevellijn toegestaan, mag buiten het bouwvlak. Bijgebouw+hoofdgebouw max ca. 40% van de bouwkavel.

Erfafscheidingen
Langs de straat alleen toegestaan middels hagen van 1 meter hoog. Achter de voorgevellijn vergunningsvrij.

Inritten
Aan de zijkant van de kavel, maximale breedte 3 meter.

Parkeren
2 pp op eigen terrein.

Appartementen Horzakstraat
Aan de Horzakstraat komen twee woongebouwen, vrij in de ruimte geplaatst. Deze gebouwen kunnen gezien worden als het visitekaartje van Horzak-Noord. Het is dus belangrijk dat deze gebouwen de sfeer en schaal van het gebied tonen. De gebouwen zullen dus, overeenkomstig alle andere bebouwing, kappen hebben en hetzelfde kleur- en materiaalgebruik. De beide gebouwen zijn niet identiek, maar wel familie van elkaar. Dit kan bijvoorbeeld door de gebouwen verschillende kaprichtingen te geven of andere kleuren metselwerk. Belangrijk aspect is dat de twee gebouwen geen front vormen in de oost-westrichting. Er moet voldoende openheid naar het noorden zijn en ook de lanen moeten zichtbaar zijn. Er zal dus gekozen moeten worden voor gebouwen met een centrale ontsluitingsoplossing en geen galerijflats.

Bouwhoogte	Max 4 lagen met een kap, in de kap kan geen 5e zelfstandige woonlaag komen, de lift steekt hierdoor niet door de kap.
Nokhoogte	Max. 16 meter.
Goothoogte	max. 13 meter.
Dakhelling	Tussen de 25° en 60°.
Plaatsing	Vrij in de ruimte, op de bouwvlakken van het bestemmingsplan.

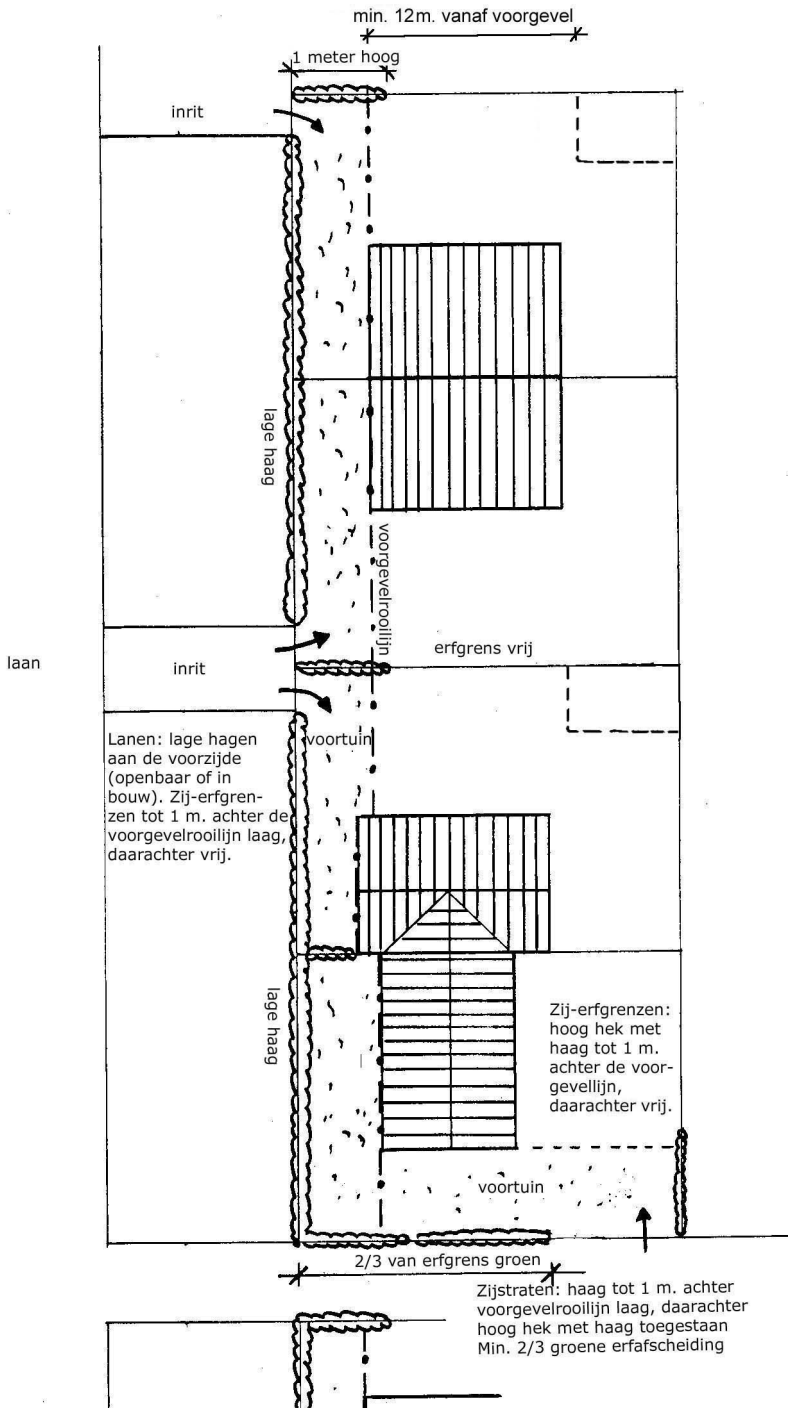
Erfafscheidingen
Er komen geen erfafscheidingen, de gebouwen staan los in het groen. Eventueel lage muurtjes o.i.d. voor de buitenruimtes van de onderste laag, geïntegreerd in het gebouw. Dit geeft een natuurlijke overgang naar het groen (of een wandelpad aan de zuidzijde).

Parkeren
De parkeernorm is 1,4 pp per appartement. Deze komen voor de bewoners onder de appartementengebouwen, eventueel half verdiept. Indien de ruimte het toelaat evt. 10% van het parkeren aan de noordzijde van de gebouwen op maaiveld.

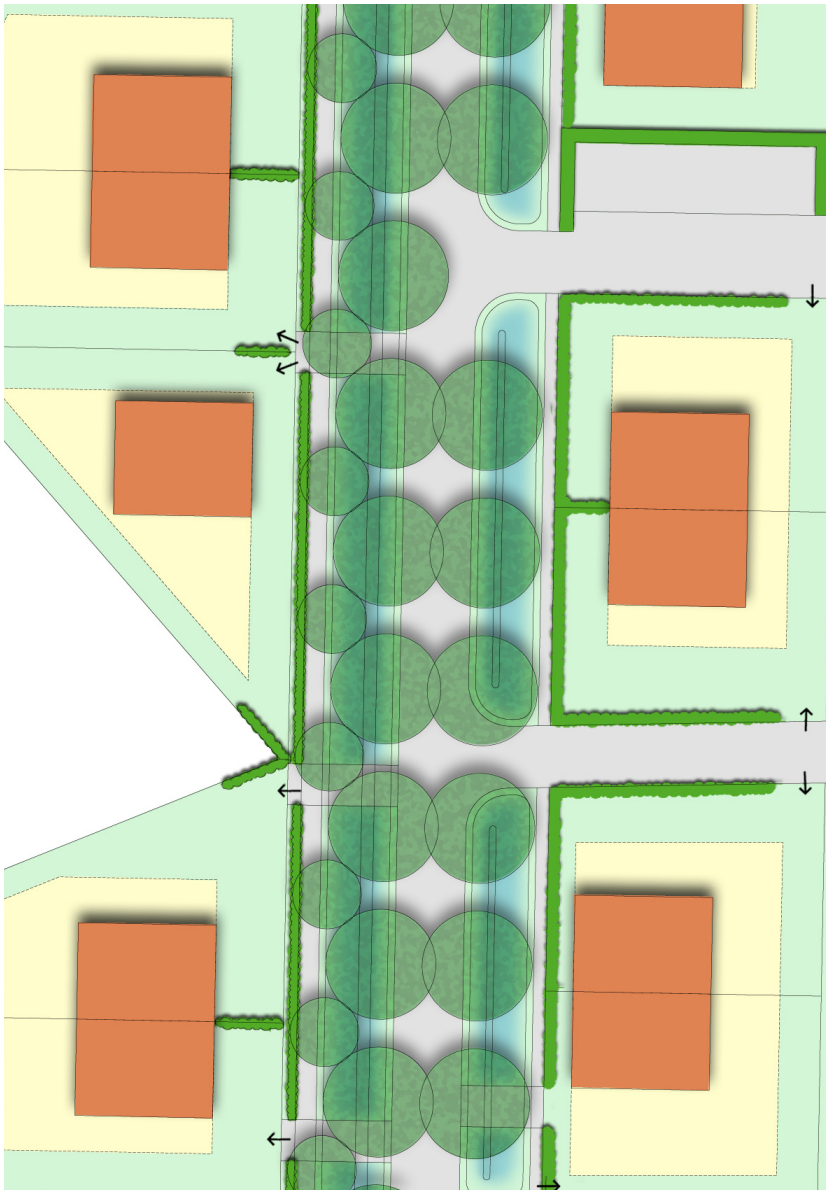
Kleur-en materiaalgebruik
Overeenkomstig het kleurenpalet op pag. 34-35.

bebouwing lanen / zone A

bebouwing lanen / zone A



Richtlijnen kavelindeling twee-onder-één-kapwoningen zone A.



Totaalbeeld van laan.

bebouwing lanen / zone A

Twee-onder-één-kap woningen

In het bestemmingsplan is voor de twee-onder-één-kap woningen een bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is een losstaand bijgebouw (max. 25m2) toegestaan, mits geplaatst op een afstand van min. 12m vanaf de voorgevel.

Plaatsing bebouwing
Op bouwvlak met de voorzijde op de lijn 'oriëntatie hoofdgebouwen' van het bestemmingsplan.

Bouwhoogte	2 lagen + kap.
Bouwmassa	Als één gebouw, onder één kap. De gebouwen richten zich naar de laan en op de hoeken ook naar de zijstraten.

Kappen
Kappen beëindigen de totale hoofdbebouwing. Alleen aan de achterkant van de hoofdbebouwing mogen platte uitbouwen komen zoals een serre. De nokken lopen door tot de voorgevel en staan haaks op de lanen en paden, de kappen van de hoekpanden hebben een dubbele oriëntatie. Lessenaarsdaken zijn niet toegestaan (zie kappenstudie pag. 46).

Dakhelling	Tussen de 25° en 60°.
Nokhoogte	Max. 10 meter
Goothoogte	Tussen 5 en 8 meter.

Erfafscheidingen
Daar waar een voetpad is komen hagen van 1m hoogzz. De overige erfafscheidingen grenzend aan de voortuinen zijn eveneens lage groene erfafscheidingen tot 1m hoog. Aan de zijstraten is minimaal 2/3 van de perceelsdiepte een groene erfafscheiding. (zie tek. pag. 38)

Inritten
Twee aan twee gekoppeld en voor de hoekwoningen aan de zijstraten. Altijd aan de zijkant van de kavel. Een gekoppelde inrit heeft een maximale breedte van 4,5m.

Vrijstaande bijgebouwen (max. opp. 25m2)
Plaatsing alleen 12m achter de voorgevellijn toegestaan, mag buiten het bouwvlak. Bijgebouw+hoofdgebouw max ca. 40% van de bouwkavel.

Parkeren
Voor de twee-onder-één-kapwoningen is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,7. Daarvan is 1 parkeerplaats op eigen terrein en 0,7 parkeerplaatsen in de openbare parkeerveldjes verspreid over het gebied, nabij de woningen.
Het streven is alle parkeerplaatsen op eigen terrein achter de voorgevellijn te realiseren.

Kleur-en materiaalgebruik
Overeenkomstig het kleurenpalet op pag. 34-35.

Vrijstaande woningen

In het bestemmingsplan is voor de vrije kavels een bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is een losstaand bijgebouw van max. 25m2 toegestaan, mits dit op een afstand van minimaal 12m vanaf de voorgevel wordt geplaatst.

Plaatsing bebouwing
Op bouwvlak, met de voorzijde op de lijn 'oriëntatie hoofdgebouwen' van het bestemmingsplan.

Bouwhoogte	1-2 lagen + kap.
Bouwmassa	Onder één kap, gericht naar de straat.

Kappen
Kappen beëindigen de totale hoofdbebouwing. Alleen aan de achterkant van de hoofdbebouwing mogen platte uitbouwen komen zoals een serre. Lessenaarsdaken zijn niet toegestaan (zie kappenstudie pag. 46).

Dakhelling	Tussen de 25° en 60°.
Nokhoogte	Max. 10 meter
Goothoogte	Max. 8 meter

Erfafscheidingen
Daar waar een voetpad is komen hagen van 1m hoog. De overige erfafscheidingen van de voortuinen, de zijtuinen en zijgrenzen zijn hekken met hagen op eigen terrein van 1 meter hoogte. Aan de paden zijn achter de voorgevellijn hogere groene erfafscheidingen mogelijk. De overige erfafscheidingen zijn vrij. (zie tek. pag. 41)

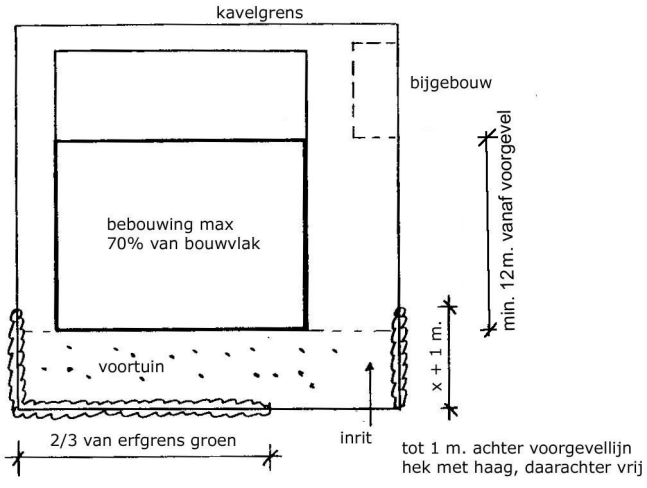
Inritten
Zoveel mogelijk gekoppeld en voor de hoekwoningen aan de zijstraten. Altijd aan de zijkant van de kavel. Maximale breedte is 3m bij een enkele inrit, 4,5m bij een gekoppelde inrit.

Vrijstaande bijgebouwen (max. opp. 25m2)
Plaatsing alleen 12 meter achter de voorgevellijn toegestaan, mag buiten bouwvlak. Bijgebouw+hoofdgebouw max ca. 40% van de bouwkavel.

Parkeren
Voor de vrije kavels < 600m2 is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,7. Daarvan is 1 parkeerplaats op eigen terrein en 0,7 parkeerplaatsen in de openbare parkeerveldjes verspreid over het gebied, nabij de woningen. Voor de vrije kavels > 600m2 is een norm van 2 p.p. op eigen terren. Het streven is alle parkeerplaatsen op eigen terrein achter de voorgevellijn te realiseren.

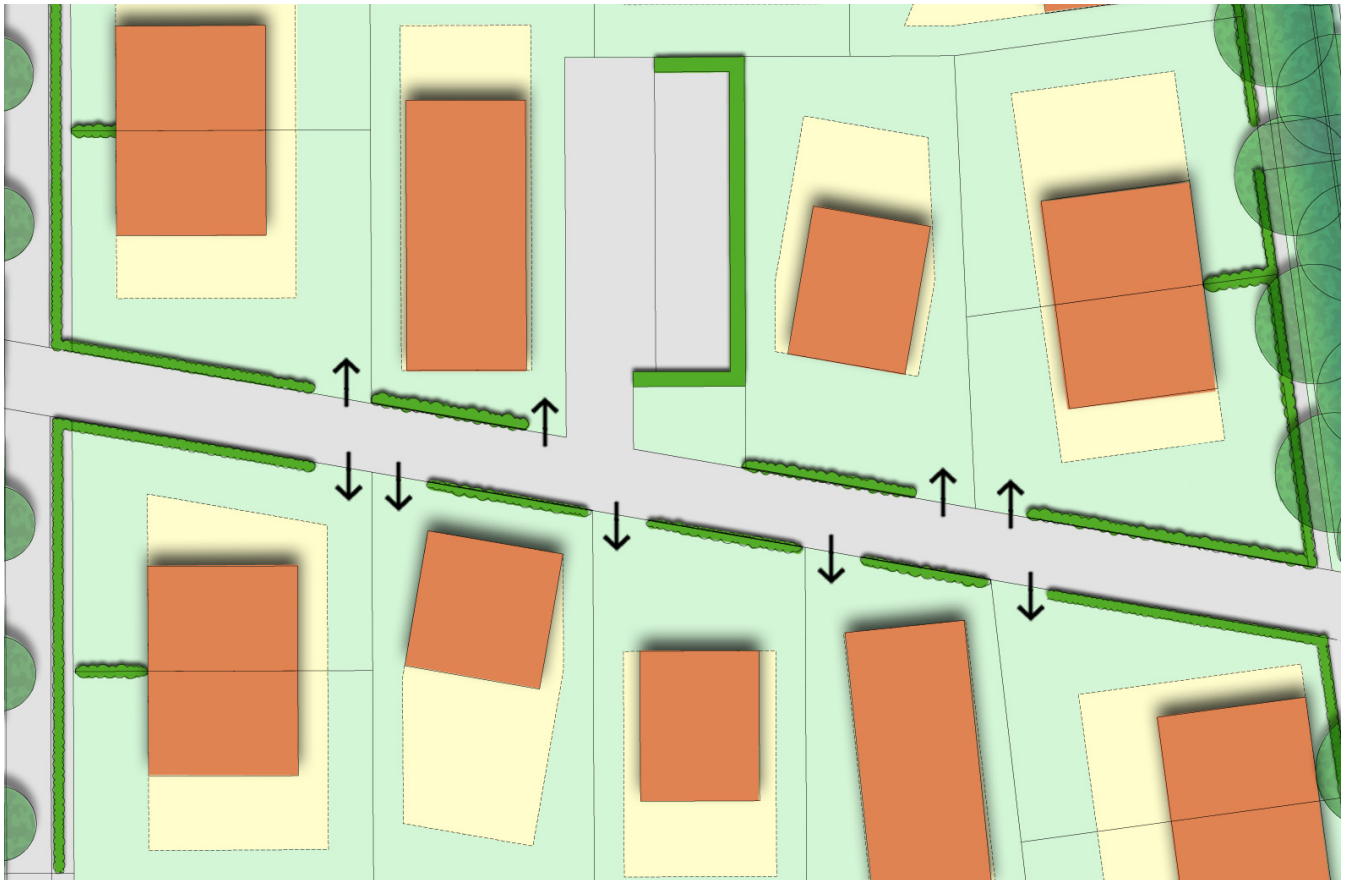
Kleur-en materiaalgebruik
Overeenkomstig het kleurenpalet op pag. 34-35.

bebouwing paden / zone B



Richtlijnen kavelindeling vrije kavels zone B

Voorbeeld groene erfafscheidingen en voortuinen in rustige woonstraat



Totaalbeeld van woningen aan zijstraat

bebouwing paden / zone B

Twee-onder-één-kap woningen

In het bestemmingsplan is voor de twee-onder-één-kap woningen een bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is een losstaand bijgebouw van max. 25m2 toegestaan, mits dit 12 meter achter de voorgevellijn van de hoofdbebouwing wordt geplaatst.

Plaatsing bebouwing
Op bouwvlak, met de voorzijde op de lijn 'oriëntatie hoofdgebouwen' van het bestemmingsplan.

Bouwmassa	Als één gebouw, onder één kap.
Bouwhoogte	2 lagen + kap

Kappen
Kappen beëindigen de totale hoofdbebouwing. Alleen aan de achterkant van de hoofdbebouwing mogen platte uitbouwen komen zoals een serre. Lessenaarsdaken zijn niet toegestaan (zie kappenstudie pag. 46).

Dakhelling	Tussen de 25° en 60°.
Nokhoogte	Max. 10 meter
Goothoogte	Max. 5 meter.

Erfafscheidingen
Minimaal 2/3 van de erfgrens aan straatzijde is een hek met haag, max. 1m hoog. De zijerfgrens tot 1m achter de voorgevellijn hek met haag, daarachter vrij.

Inritten
Aan de zijkant van de kavel (langs de erfgrens)

Vrijstaande bijgebouwen (max. opp. 25m2)
Plaatsing alleen 12m achter de voorgevellijn toegestaan, mag buiten bouwvlak. Bijgebouw+hoofdgebouw max ca. 40% van de bouwkavel.

Parkeren
Voor de twee-onder-één-kapwoningen is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,7. Daarvan is 1 parkeerplaats op eigen terrein en 0,7 parkeerplaatsen in de openbare parkeerveldjes verspreid over het gebied, nabij de woningen. Het streven is alle parkeerplaatsen op eigen terrein achter de voorgevellijn te realiseren.

Kleur-en materiaalgebruik
Overeenkomstig het kleurenpalet op pag. 34-35.

Vrijstaande woningen

In het bestemmingsplan is voor de vrije kavels een bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is een losstaand bijgebouw van max. 25m2 toegestaan, mits dit 12m achter de voorgevellijn van de hoofdbebouwing wordt geplaatst.

Plaatsing bebouwing
Op bouwvlak, met de voorzijde op de lijn 'oriëntatie hoofdgebouwen' van het bestemmingsplan.

Bouwmassa	Onder één kap.
Bouwhoogte	1-2 lagen + kap

Kappen
Kappen beëindigen de totale hoofdbebouwing. Alleen aan de achterkant van de hoofdbebouwing mogen platte uitbouwen komen zoals een serre. Lessenaarsdaken zijn niet toegestaan (zie kappenstudie pag. 46).

Dakhelling	Tussen de 25° en 60°.
Maximale nokhoogte	10 meter
Maximale goothoogte	5 meter.

Erfafscheidingen
Minimaal 2/3 van de erfgrens aan straatzijde is een hek met haag. De zijerfgrens tot 1 meter achter de voorgevellijn hek met haag, daarachter vrij.

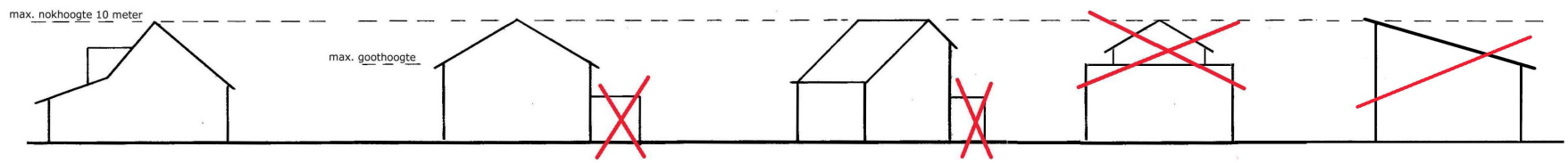
Inritten
Aan de zijkant van de kavel (langs de erfgrens)

Vrijstaande bijgebouwen (max. opp. 25m2)
Plaatsing alleen 12 meter achter de voorgevellijn toegestaan, mag buiten bouwvlak. Bijgebouw+hoofdgebouw max ca. 40% van de bouwkavel.

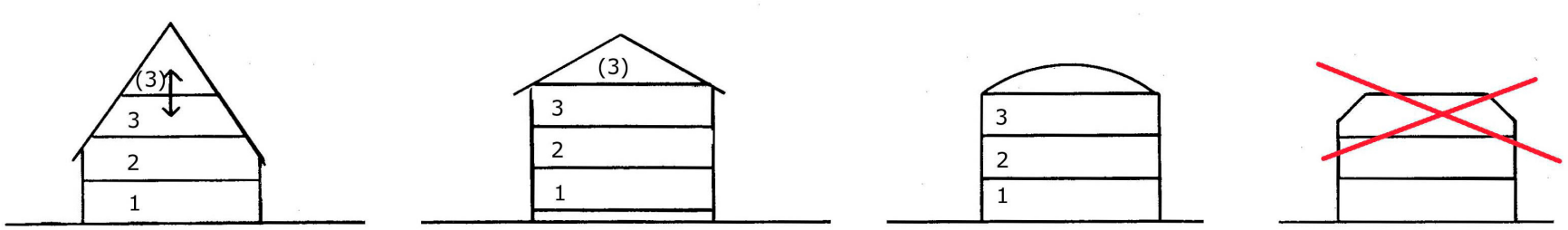
Parkeren
Voor de vrije kavels < 600m2 is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,7. Daarvan is 1 parkeerplaats op eigen terrein en 0,7 parkeerplaatsen in de openbare parkeerveldjes verspreid over het gebied, nabij de woningen. Voor de vrije kavels > 600m2 is een norm van 2 p.p. op eigen terren. Het streven is alle parkeerplaatsen op eigen terrein achter de voorgevellijn te realiseren.

Kleur-en materiaalgebruik
Overeenkomstig het kleurenpalet op pag. 34-35.

kappenstudie



Onder één kap, geen platte daken en platte uitbouwen aan de voorzijde.



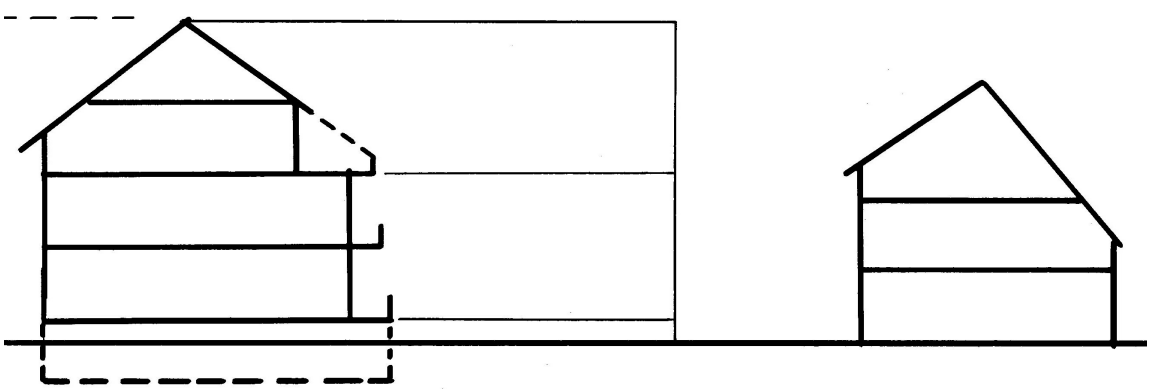
Mogelijkheden appartementen met kap. Geen platte daken.

Voorbeelden: kappen rijwoningen

dubbele kaprichting 2-1 kapwoningen

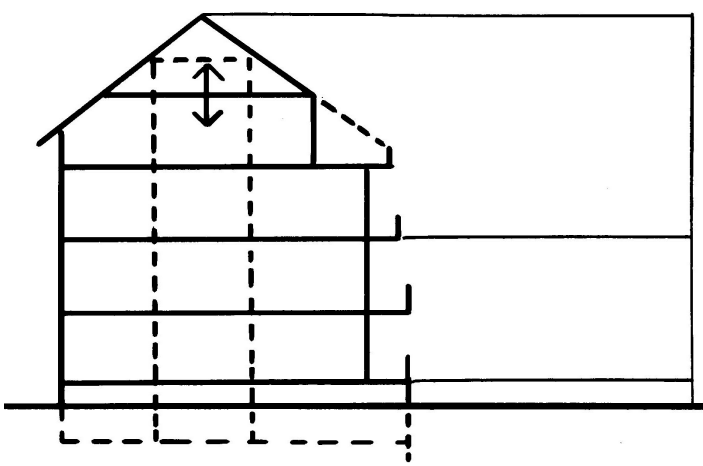
appartementen met kap

studie verhouding appartementen-rijwoningen in de hoeves

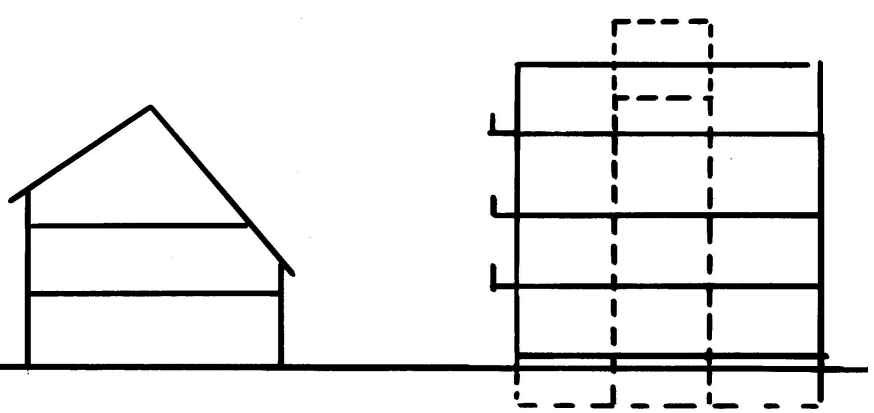


Appartementengebouw en rijwoningen in verhouding

Goed voorbeeld zonder schaalverschillen tussen de appartementen en gezinswoningen.



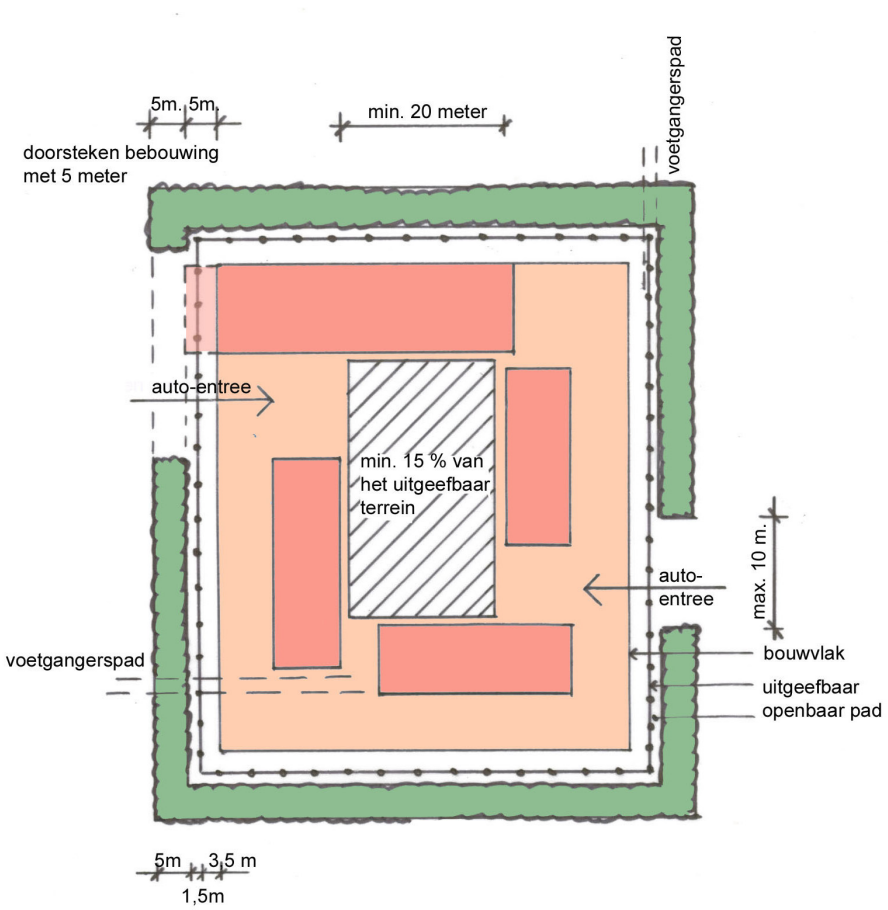
Te hoog appartementengebouw



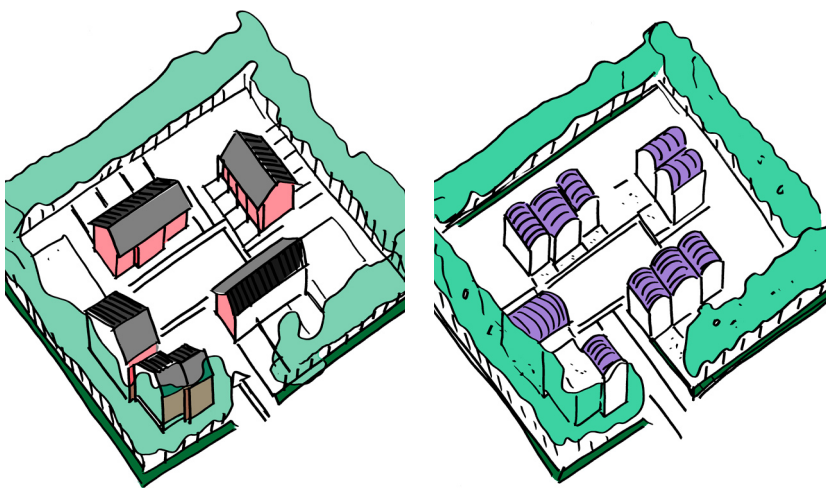
Te 'bot' appartementengebouw

bebouwing hoeves

Ensemble met meeontworpen erfafscheidingen



Richtlijnen bebouwing hoeve



Meerdere mogelijkheden voor de invulling van een hoeve.

bebouwing hoeves

De gebouwen in de hoeves vormen altijd een eenheid en de verschillende hoeves hebben bovendien ieder een eigen identiteit. Zo zal hoeve I, door de prominente ligging bij de noordelijk entree, een vrij open karakter hebben met markante bebouwing. Ook kan een hoeve zijn identiteit ontlenen aan specifieke architectuur en herkenbaar materiaal- en kleurgebruik. De architectuur heeft, zoals in de algemene richtlijnen voor architectuur is omschreven, een dorps karakter (in een moderne uitvoering) als referentie. Er is bij de invulling van de hoeves een zekere vrijheid, ook wat betreft het kleur-materiaalgebruik, mits het duidelijk herkenbare ensembles zijn rond een centrale openbare ruimte.

Opzet hoeve
Plaatsing van minimaal 3 gebouwen rond een centrale openbare ruimte. Het middengebied wordt begrensd door minimaal 3 wanden. In het bestemmingsplan is binnen het uitgeefbaar terrein het bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwd mag worden. Bij de hoofdentree mag één representatief gebouw over het bouwvlak heen steken tot de binnenkant van de singel.

Centraal middengebied
Min. 15% van het uitgeefbare terrein, met een minimale breedte van 20 meter. Vanaf de lanen is er zicht op de middengebieden.

Ontsluiting
Per hof 2 auto-toegangen, waarvan 1 bij het centrale middengebied. De opening in de singel is bij de hoofdentree maximaal 1/4 van de totale zijde, de secundaire toegang is maximaal 10m breed (zie tekening). Per hof tenminste 2 voetgangers-toegangen, de singel wordt hier minimaal onderbroken (ca. 1,5m).

Parkeren
Norm voor de rijwoningen en appartementen: 1,4 pp per woning. Voor de rijwoningen alle parkeerplaatsen op de parkeerveldjes in de hoeken van de hoeve (zoveel mogelijk uit het zicht), op eigen terrein of evt. in de woning. Voor de bewoners van de appartementen streven naar 1pp per woning onder de bebouwing, evt. in een halfverdiepte oplossing. Voor bezoekers worden parkeerplaatsen op de parkeerveldjes gesitueerd. De parkeerplaatsen voor de overige woningen in de hoeven dienen binnen de hoeven gerealiseerd te worden. Er komen geen parkeerplaatsen in het centrale middengebied.

Rijwoningen

Bouwhoogte	max 3 lagen, waarvan de 3e laag onder de kap.
Nokhoogte	Max. 10 m.
Kap	Helling tussen de 25° en 60° of ronde kap.
Bergingen	Buitenbergingen toegestaan, mits mee ontworpen met de woningen.

Appartementengebouwen
Bouwhoogte
In ‘hoeve I’ 4 woonlagen, in de ‘hoeves II t/m VII’ 3 woonlagen. De eventuele ruimte onder de kap hoort bij het bovenste appartement en is geen zelfstandige woonruimte. De lift blijft in de kap.

Maximale nokhoogte
13m (16m. in Hoeve I). De lift in de nok verwerken.

Kap
Helling tussen de 25° en 60° of ronde kap.

Bergingen
Onder de bebouwing of in de woning.

Ensemblevorming en architectuur
Bepaalde onderdelen komen op een eenduidige manier terug in de bebouwing. Dit wil niet per definitie zeggen dat de bebouwing identiek is, de verhouding van bepaald materiaalgebuik maakt ook verscheidenheid.
De volgende onderdelen komen in alle bebouwing van een hoeve op dezelfde manier terug: kapvorm, dakafwerking, plint, gevelmateriaal, kleurgebruik schilderwerk, voordeuren.
Ook is er altijd een relatie tussen de vormgeving van de bebouwing en de buitenruimtes. De hoeve wordt dus als één ontwerpopgave behandeld.

Erfafscheidingen
Alle erfafscheidingen dienen te worden meeontworpen met de gebouwen. Dit geldt voor en achter. De materialisatie van de gebouwde erfafscheidingen aan de voorzijde heeft een relatie met de bebouwing. Langs de singel kunnen losse bergingen komen mits ook deze worden meeontworpen en dus een eenduidig beeld opleveren (geen Gamma-achterkanten).

impressie hoeves

duurzaamheid

De duurzaamheid van Horzak-Noord is o.a. herkenbaar in de thema's water (infiltratie, beperking verharding), natuur en ecologie (verbindingszones, robuuste groenstruktuur, verblijfskwaliteit openbaar gebied), verkeer (verblijfsgebied, geen doorgaand verkeer, goede langzaam verkeersverbindingen) en leefbaarheid (gebruik en belevingswaarde van de stedelijke ruimte).
Ook andere aspecten zijn van invloed op het duurzame karakter van de woonwijk, zoals de nabije ligging ten opzichte van voorzieningen, de woningtypologie (differentiatie en levensloopbestendig), langdurig behoud van het bestaande (bodem, water, natuur, ecologie en cultuurhistorie) en (sociale) veiligheid.

De gemeente streeft in dit plan ook naar duurzaam gebouwde woningen. Onder duurzaam bouwen wordt het zodanig vormgegeven van de woon-en leefomgeving verstaan, dat huidige en volgende generaties zo min mogelijk met onaanvaardbare milieu- en energiedruk worden belast. Hiermee wordt bedoeld dat gebruik, ingrepen en toevoegingen in de gebouwde omgeving geschieden met een efficiënte en effectieve benutting van grondstoffen, hulpmiddelen en energie. Daarnaast wordt hiermee bedoeld dat er een duurzame ontwikkeling van de woonomgeving plaatsvindt, waarbij gebouwen kunnen worden gerealiseerd of verbeterd, welke zich in kwalitatief opzicht onderscheiden door toepassing van innovatieve voorzieningen en maatregelen en flexibele ontwerpen.

In 1998 heeft de gemeente Oss afspraken gemaakt met een aantal partijen om het duurzaam bouwen van woningen binnen de gemeente Oss te stimuleren. Deze afspraken zijn neergelegd in een convenant. Dit convenant is inmiddels achterhaald, enerzijds door aangescherpte wetgeving, anderzijds doordat veel maatregelen uit het convenant inmiddels gemeengoed zijn geworden. Op regionaal niveau wordt nu gewerkt aan een actualisering van een convenant duurzaam bouwen. Voor de woningbouw in het plan Horzak-Noord zal het in het regionaal convenant voor de gemeente Oss aangegeven ambitieniveau uitgangspunt zijn. Dit ambitieniveau is bepaald op basis van het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen Nieuwbouw en de Maatlat Groenfinanciering. Daarnaast zijn hier nog enige, op regionaal niveau afgesproken extra maatregelen aan toegevoegd.
Ten aanzien van energie streeft de gemeente naar woningen die energiezuinig zijn. In bedoeld convenant worden daar eisen aan gesteld. Ook de woning-orientatie speelt daarbij een grote rol, waarbij de mogelijkheid van passieve en actieve zonne-energie kan worden benut (zuidorientatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen, plaatsen van warmtevragende ruimten aan zuidzijde van gebouwen zijn aandachtspunt bij gebouwontwerp).

structuur openbare ruimte

De openbare ruimte van het gebied bestaat uit een drietal noord-zuid lijnen, de tussenpaden, de kleinere groene gebieden binnen de hoeves en de grotere groengebieden aan de noord en zuid kant. De sfeer is landelijk.
De aan te brengen accenten binnen dit gebied zullen ook zoveel mogelijk met groene middelen worden vormgegeven, bv door middel van specifieke vorm of kleur van de bomen en beplanting. Bouwkundige elementen binnen het gebied zullen het landelijke karakter ondersteunen, dus materialen die juist horen bij een landelijk gebied en terughoudend kleurgebruik. Bij de inrichting van het gebied zullen de verharding en andere 'harde' materialen zich moeten voegen in het kleurenpalet voor de architectuur.
Door de verbinding van het buitengebied en de groenzone van de hoogspanningsleiding door middel van de drie lanen zullen ook ontwikkelingsmogelijkheden voor ecologie ontstaan. Het mogelijk te versterken hoogteverschil van het gebied kan hierin een rol spelen, in de overgang van de drogere wat hogere gebieden naar de lagere wat vochtigere.

groen

Het groene karakter van de wijk wordt gevormd door de brede groene bermen in de lanen en de twee groene randen als overgang naar grotere groengebieden, aan de noordzijde en aan de zuidzijde. De brede lanen zorgen voor een verbinding van zuid naar noord.

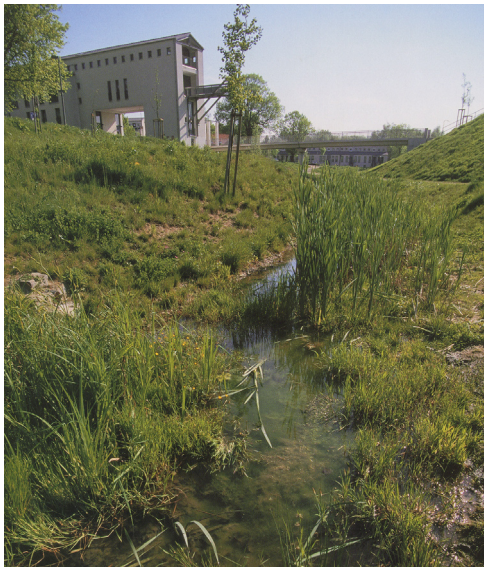
Het groen in de lanen zal bestaan uit bomen, hagen en gras. Doordat er in de bermen ook wadi's opgenomen zijn zal het maaibeheer hier wisselend binnen het profiel kunnen zijn, bijvoorbeeld door de lage delen extensief te maaien en de maaiveld delen en taluds intensief. Dit zal bij de uitwerking aandacht moeten krijgen. In de lanen is een haag opgenomen. Voor de verschillende lanen kan gekozen worden voor verschillende haagsoort, al of niet gemengd.
Per laan worden een aantal rijen bomen geplaatst. Hierbij kan 1 rij afwijkend van vorm of kleur zijn. Ook voor de diverse lanen onderling kunnen verschillende bomen gekozen worden, dan zal wel de afwijkende boom voor alle lanen gelijk moeten zijn.

In een aantal paden zijn er groenbermen tussen rijweg, voetpad en uitgeefbaar terrein. Deze worden met lage (bloeiende) beplanting ingericht waarbij het sortiment refereert aan een boerenerf. Rond de parkeerkoffers worden hagen geplaatst in eenzelfde soort als langs de lanen.

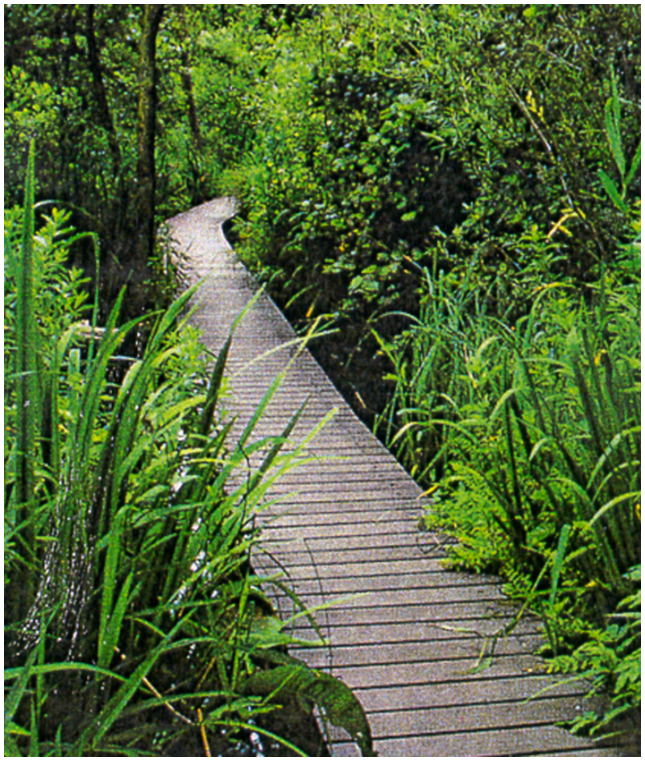
De twee grotere groengebieden krijgen elk een andere inrichting.
Aan de zuidkant aansluitend op de groenzone van de hoogspanningsleiding zal het gebied een zelfde inrichting als deze zone krijgen, een parkachtig gebied met gras en beplanting. De appartementengebouwen die in het gebied komen zullen binnen dit groenontwerp worden opgenomen zodanig dat het groen niet ontworpen wordt als de buitenruimte bij het gebouw maar als een doorgaande structuur. Het sortiment van de beplanting zal aansluiten op die van de hoogspanningszone.

De zone aan de noordkant is groter. Hierin is ook de waterbuffer voor de wijk opgenomen. De zone sluit aan op een toekomstig natuurgebied met recreatief medegebruik dat loopt tot aan de oude Maasarm. Aansluitend hierop zal het groengebied in Horzak dusdanig uitgewerkt worden dat dit een overgang wordt naar het woongebied waarbij zowel natuurontwikkeling als recreatief gebruik van belang zijn. Er is een doorgaand voetpad van noord naar zuid door het plangebied dat zou moeten doorlopen in de natuurontwikkelingzone.

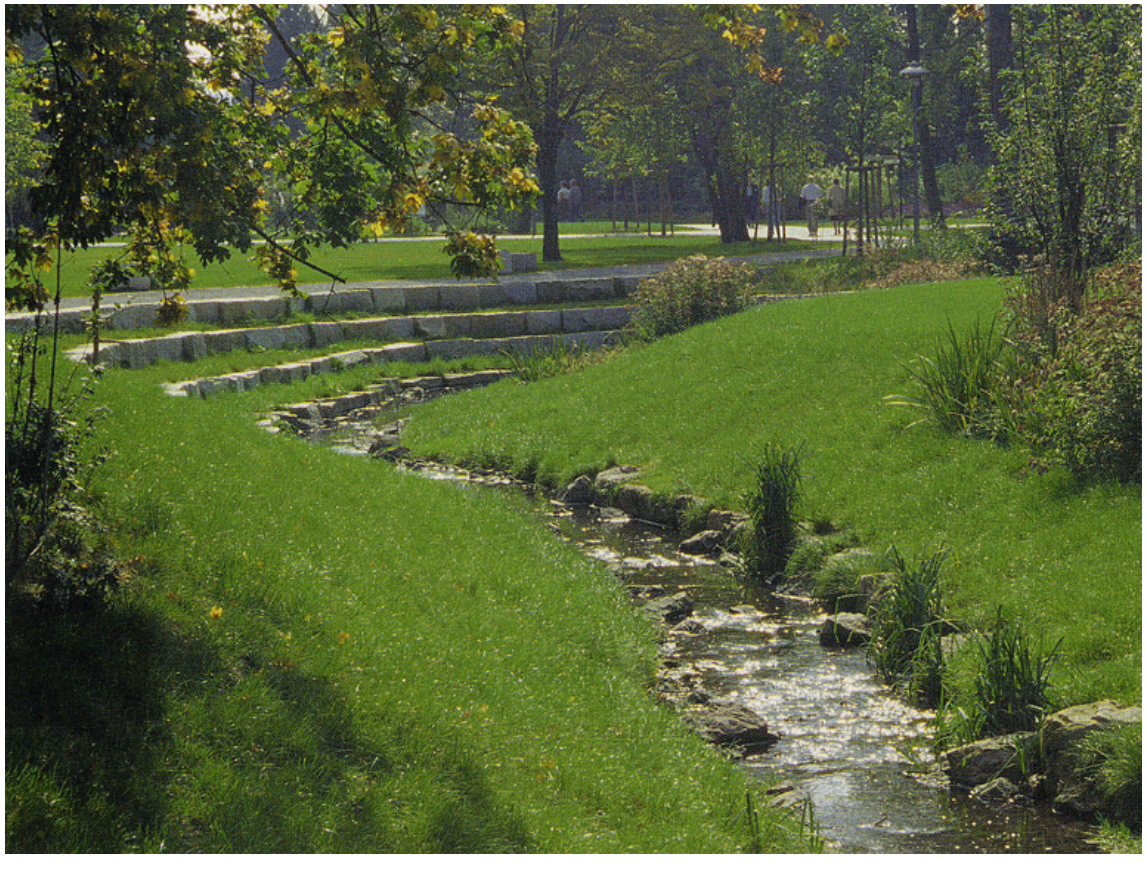
groen



Het gebied zal voldoende bergingscapaciteit moeten hebben voor het opvangen van het regenwater binnen het gebied. De bestaande waterafvoerende sloot kan worden verbreed zodat er een groter wateroppervlak ontstaat. Daarnaast zal door middel van een stelsel van kleinere watergangen het stedelijk water uit het gebied worden opgevangen. Door dit systeem (of iets vergelijkbaars) zal het water deels al gezuiverd kunnen worden door biezenaanplant waarna het door middel van een stuw aan zal sluiten op het polderwater. Dit watersysteem zal ook beleefbaar zijn door een of meerdere routes eventueel met kleine houten bruggetjes, door dit gebied te maken.
Het overige gebied zal worden ingericht met de nadruk op spelaanleidingen. Door de landschappelijke inrichting kan meer variatie aangebracht worden met deels ruig gras, houtwallen, draszones e.d. De beplanting in het gebied zal inheems zijn, en gericht op het water zoals els, wilgensoorten e.d.



Impressie noordzone

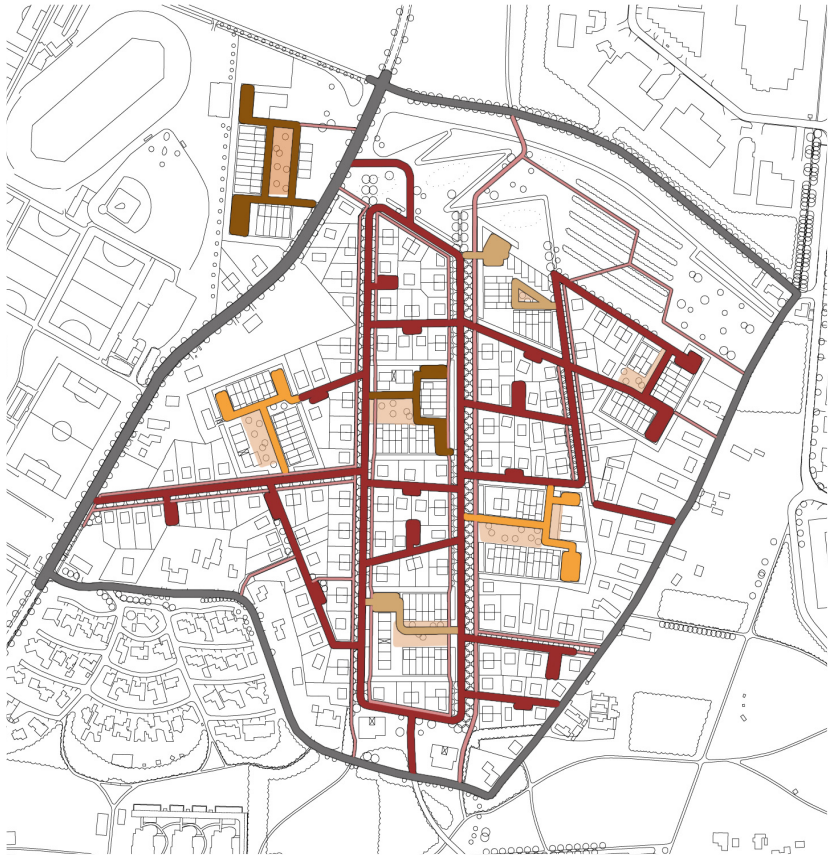


verharding

De verharding in het gebied zal niet dominant aanwezig maar wel duurzaam moeten zijn. Hierbij is het landelijke karakter leidend.

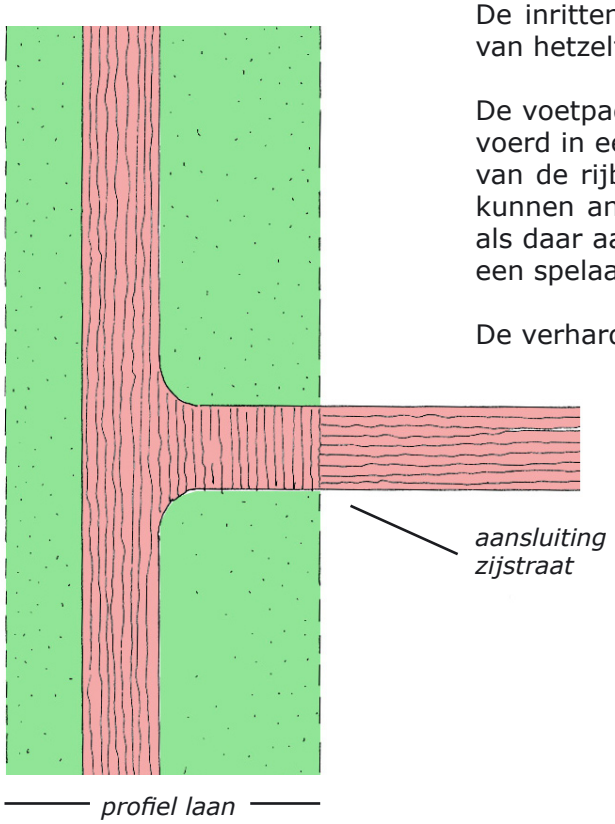
De bestaande wegen rondom zijn van donker asfalt. Het gebied binnen deze 'ring' van asfalt zal overal dezelfde verharding krijgen. De keuze van één materiaal voor alle wegen binnen het gebied ondersteunt het principe van een fijnmazig netwerk met diverse richtingen. Dit in een materiaal dat juist afwijkt van het asfalt.

Ondanks de verschillende profielen is uitgangspunt om alle rijwegen in het gebied van eenzelfde verhardingssoort te maken, gebakken klinkers in een warme bruin rode kleur. Door het gebruik van een verdiepte band zijn er geen niveauverschillen tussen rijweg en berm/tuinen. De rijwegen worden in keperverband gestraat, de molgoten in strekken. Bij aansluitingen van de zijwegen op de lanen ontstaan door de verschillende richtingen zeer gevarieerde aansluitingen. Om het beeld zo eenvoudig mogelijk te houden wordt vanaf de rand van het laanprofiel de aansluiting gemaakt.
De wegen in de parkeerkoffers binnen de verkaveling worden bestraat met hetzelfde materiaal als de overige wegen, dit onderstreept het openbare karakter van deze gebieden. De parkeerplaatsen in de koffers krijgen evenals de parkeerplaatsen langs de paden een mix van gebakken materiaal en betonstenen in een donkere kleur.
De inritten naar de kavels binnen het openbaar gebied zijn van hetzelfde materiaal als de rijwegen.



De voetpaden zullen ook in gebakken klinkers worden uitgevoerd in eenzelfde kleur of een kleur aansluitend op de kleur van de rijbaan. Voor het verbrede pad in de middelste laan kunnen andere materialen als accenten worden toegevoegd als daar aanleiding voor is (bijvoorbeeld voor het maken van een spelaanleiding).

De verharding van de hoeves wordt later apart toegelicht.



meubilair en verlichting

Het meubilair en de verlichting in het gebied zullen niet dominant aanwezig maar wel duurzaam moeten zijn. Hierbij is het landelijke karakter leidend.

In het gebied komt een beperkte hoeveelheid meubilair voor. Het gaat om o.a. speeltoestellen, muurtjes o.i.d., bovengrondse nutsvoorzieningen etc.

Binnen het gebied Horzak-Noord zijn verschillende speelplaatsen opgenomen. Deze zullen in de inrichtingsfase verder worden uitgewerkt. Voor de spreiding van speelplaatsen t.b.v. kleine kinderen zijn er voldoende mogelijkheden. De speeltoestellen zullen terughoudend in materiaal en kleurgebruik zijn, bijv. van hout of metaal (evt. kleurtoevoeging is terughoudend).
In het wijkpark Schadewijk en aan de noordzijde van het plan is ruimte voor avontuurlijk spelen. De keuze om in het noordelijke gebied enkele spelaanleidingen te maken vergroot de diversiteit van het spelen en de gebruiksmogelijkheden van dit gebied.

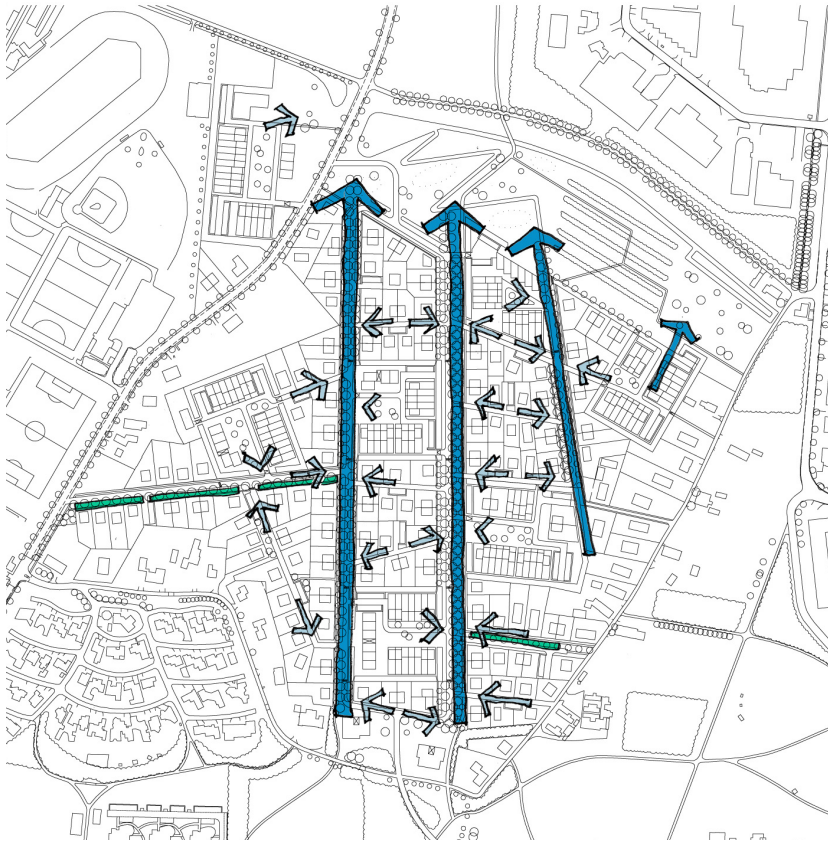
Ook voor de verlichting wordt in het materiaalgebruik geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende profielen. Dit om de gelijkwaardigheid te benadrukken. Het zal aan de bredere lanen noodzakelijk zijn meer verlichting te plaatsen dan aan de paden. Dit kan door middel van een dubbele structuur (rijweg/voetpad) of een combinatie van verlichting. Het armatuur en lichtpunthoogte is nader uit te werken. De kleur zal een terughoudende kleur zoals donkergroen, donkergrijs of zwart worden. Het type armatuur moet aansluiten bij het landelijke karakter van het gebied maar mag niet historiserend zijn.

De bovengrondse nutsvoorzieningen zullen buiten de profielen worden geplaatst. Dit geldt zowel voor de grotere voorzieningen voor o.a. elektra als de kleinere zoals CAI. De grotere elementen voegen zich in het totale beeld van de architectuur, met kappen en volgens het kleurenpallet en de materiaalvoorschriften. Voor de kleinere elementen is alleen de kleur bepaald. Deze sluit aan bij de kleur van het overige meubilair en verlichting in het gebied.

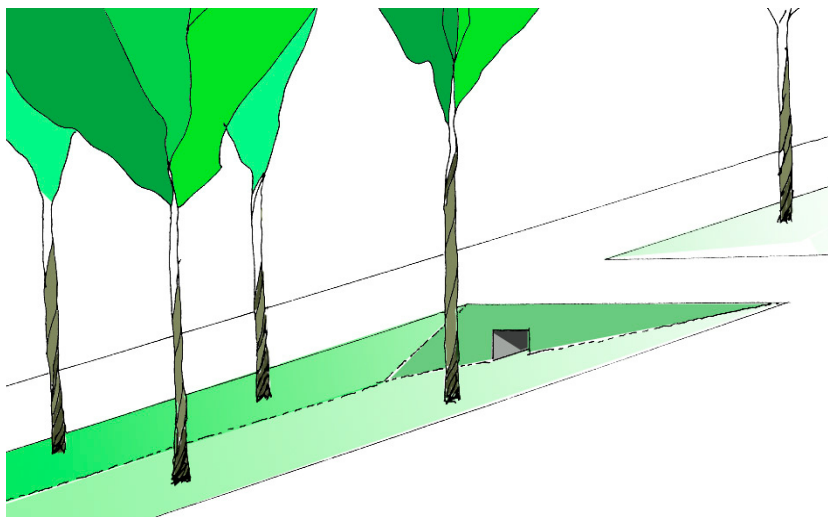
water

Het water speelt een rol in het gehele gebied. In de wijk zal het gebiedseigen regenwater worden opgevangen en vervolgens deels worden geïnfiltreerd en deels worden gebufferd. Hierbij betreft het zowel water van het openbare gebied als van de daken.
Het openbare gebied is zo vormgegeven dat er een systeem van wateropvang, waterinfiltratie en waterberging mogelijk is. Bij beperkte regenval zal dit voornamelijk neer komen op infiltreren, bij grotere hoeveelheden zal het opgevangen worden in de berging aan de noordzijde van het gebied.
Het gebied is licht hellend met een verloop van ca. 1,50m aflopend van zuid naar noord. De noord-zuid routes zijn voorzien van wadisystemen waar het water naar het noorden doorheen loopt. Hierbij zal bij de kruising met zijwegen een herkenbaar element worden toegepast om het water door te voeren. De tussenstraten hebben een hol profiel met molgoot waar het water van de zijkant /tuinen in komt. Deze wegen liggen tussen twee noord-zuidroutes net wat hoger zodat het water via de molgoten afstroomt. Voor de oost-west wegen met een langere lengte is een parallelle groenzone opgenomen.

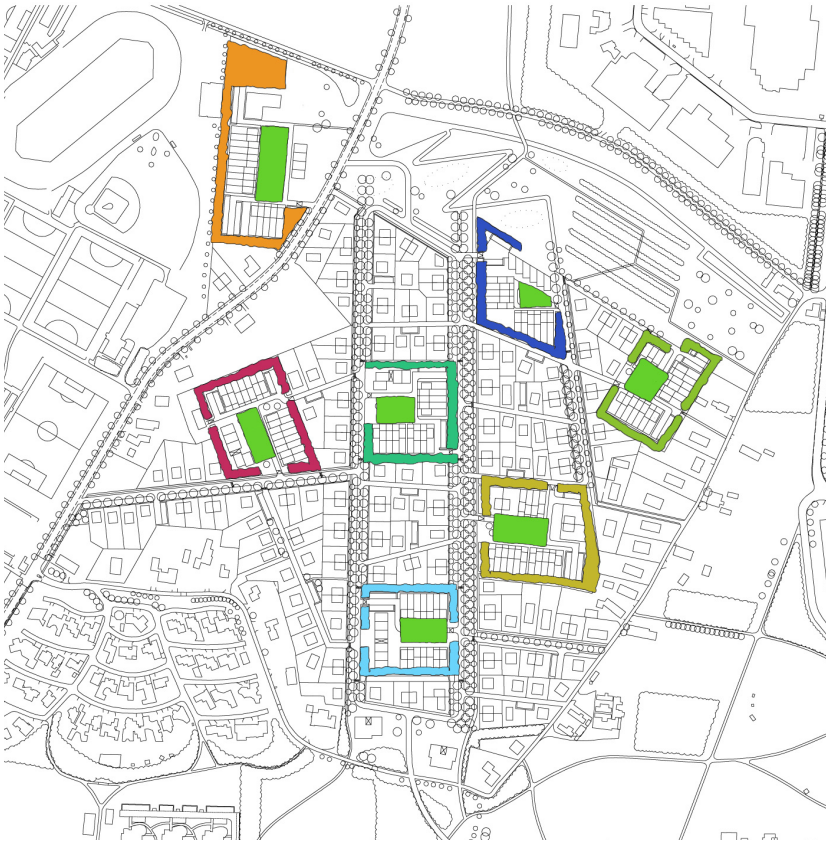
Voorbeeld bovengrondse afvoer



In principe wordt het dakwater van de vrije kavels en de twee-onder-één-kapwoningen in zone A op de eigen kavel geïnfiltreerd. Een andere optie is om dit dakwater op de wadi's langs de lanen te laten afwateren. Voor de woningen aan de paden gelden dezelfde eisen met dit verschil dat deze een goot in de straat hebben om het water naar de wadi's te transporteren. Bij de uitwerking zullen deze aansluitingen op het openbare gebied als een standaard oplossing ontworpen worden.



hoeves



Het openbare gebied van de hoeve bestaat uit een buitenrand, gevormd door een 5m brede strook beplanting en een binnengebied (hof) tussen de verschillende woningen.

De inrichting van binnengebieden van de hoeves kan verschillen. Per hoeve zal dit aansluiten op de gekozen architectuur. Dit geldt voor de overgang openbaar-privé, de materiaalkeuze voor de verschillende verhardingen en groen. De kwaliteit en duurzaamheid moeten wel gewaarborgd zijn. Ze zullen gelijkwaardig zijn aan het materiaalgebruik in het overige openbaar gebied (wel bijzonder, anders).

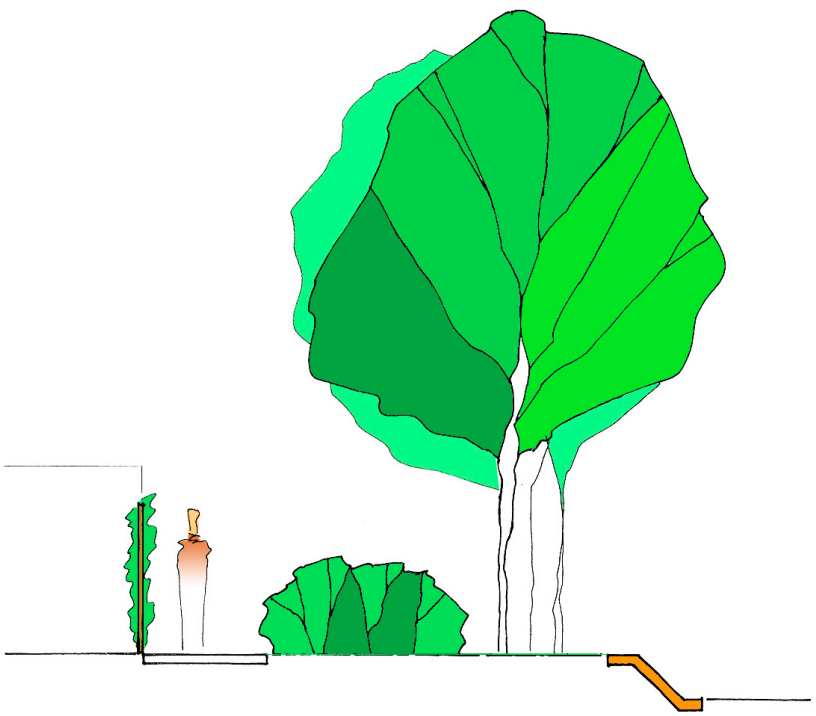
Voor de maaiveldinrichting van de binnengebieden (hof) van de hoeves geldt dat deze het centrale karakter moeten benadrukken. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omkadering in de bestrating of een bestrating zonder duidelijke straatrichting waarbij het hofkarakter wordt versterkt. In principe zal het gehele hof zonder niveauverschillen worden ingericht. Het bestratingsmateriaal bestaat uit gebakken klinkers die qua kleur aansluit op de architectuur (uit standaard leverbaar kleursortiment), hierbij zijn afwijkende materialen voor accentranden e.d. mogelijk.

De verlichting in de hoeves kan afwijken van de verlichting van het overige deel van het plangebied, mits deze gekoppeld is aan de woningen. Dus bijvoorbeeld aan de gevels of tussen de gevels. In andere gevallen wordt een zelfde armatuur gebruikt als het overige gebied.

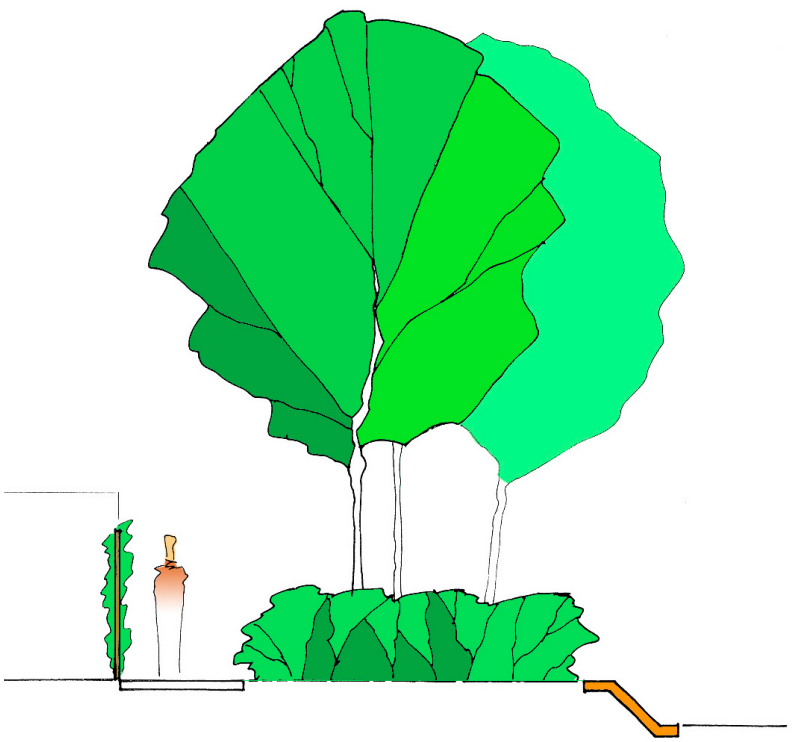
Accent d.m.v. bloei, bladkleur en opvallende stam

Voorbeeld verlichting als accent binnen hoeve

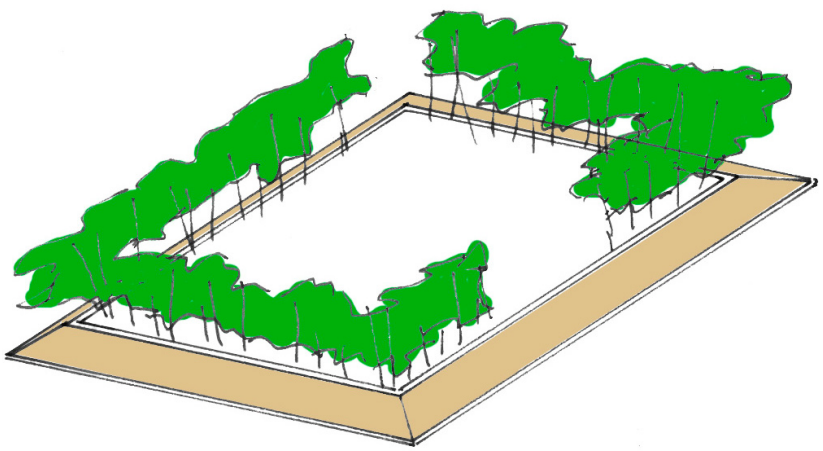
hoeves



Singel variant 1



Singel variant 2



Principe harde rand als hoogteoverbrugging en accentuering hoeve

De hoeves worden omkaderd door een groensingel. In deze groensingel wordt het hoogteverschil tussen de hoeve en het omliggende maaiveld zichtbaar gemaakt. Dit wordt gedaan middels een bouwkundig element bv. een muurtje of versteend talud. Hierdoor ontstaat er tevens een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. Aan de binnenzijde van de groensingel is altijd een openbaar pad t.b.v. onderhoud. Door het gebruik van de bouwkundige elementen van de singel ook elders in het plangebied toe te passen (in architectuur of openbaar gebied) zal bij de verdere uitwerking de relatie tussen hoeve en omgeving worden vergroot.
De singel zal per hoeve verschillen. Dit kan door sortimentkeuze (blad, bloei, stam). Hierbij moet naar een relatie gezocht worden met de architectuur van de hoeve (kleur). Hierdoor ontstaat er een diversiteit en wordt iedere hoeve uniek, bv een rode hoeve, gele hoeve e.d. De opbouw van de groensingel bestaat uit twee lagen, een heesterlaag en een bomenlaag. Deze kunnen op verschillende manieren gecombineerd worden. De opbouw tussen deze twee lagen is dusdanig dat vanaf de hoeve visueel contact mogelijk is met het openbare gebied eromheen. Het sortiment zal uit inheemse soorten bestaan (els, berk, wilg, kornoelje, sleedoorn e.d. aangevuld met sierheesters).
Het centrale gebied van de hoeve kan, afhankelijk van de functie, speelplek of niet, verhard zijn of groen. Bij een groene inrichting zal de nadruk liggen op openheid, bijv. gazon en hagen waarin enkele bomen geplaatst kunnen worden.