



BEELDKWALITEITSPAN HORIZONSTRAAT 57

wijkontwikkeling, groen en infrastructuur

06-05-2025_bewerkt Rho

SATIJNplus Architecten

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Plangebied

- 2.1 Ontwikkeling plangebied
- 2.2 Bestaande toestand
- 2.3 Welstandsbeleid en gewenst beeld, deelgebied Jaren '50/'60/'70/'80 wijken

3. Contextuele kwaliteit

- 3.1 Bestaande omgeving
- 3.2 Toekomstige ontwikkelingen, 'Transformatiegebied'
- 3.3 Bebouwing omgeving

3

4. Stedenbouwkundig ontwerp

5. Randvoorwaarden Bestemmingsplan

6. Beeldkwaliteitskader, Architectuur en Materialisatie

- 6.1 Vrije kavels
- 6.2 Referenties
- 6.3 Openbare ruimte, infrastructuur
- 6.4 Referenties

7. Conclusie

1. Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan Horizonstraat 57, als onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp en de daartoe behorende architectuur met infrastructuur. SATIJNplus Architecten heeft in opdracht van CRA Vastgoed een ontwerp gemaakt voor de herontwikkeling van het plangebied en een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld voor de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing met buitenruimte.

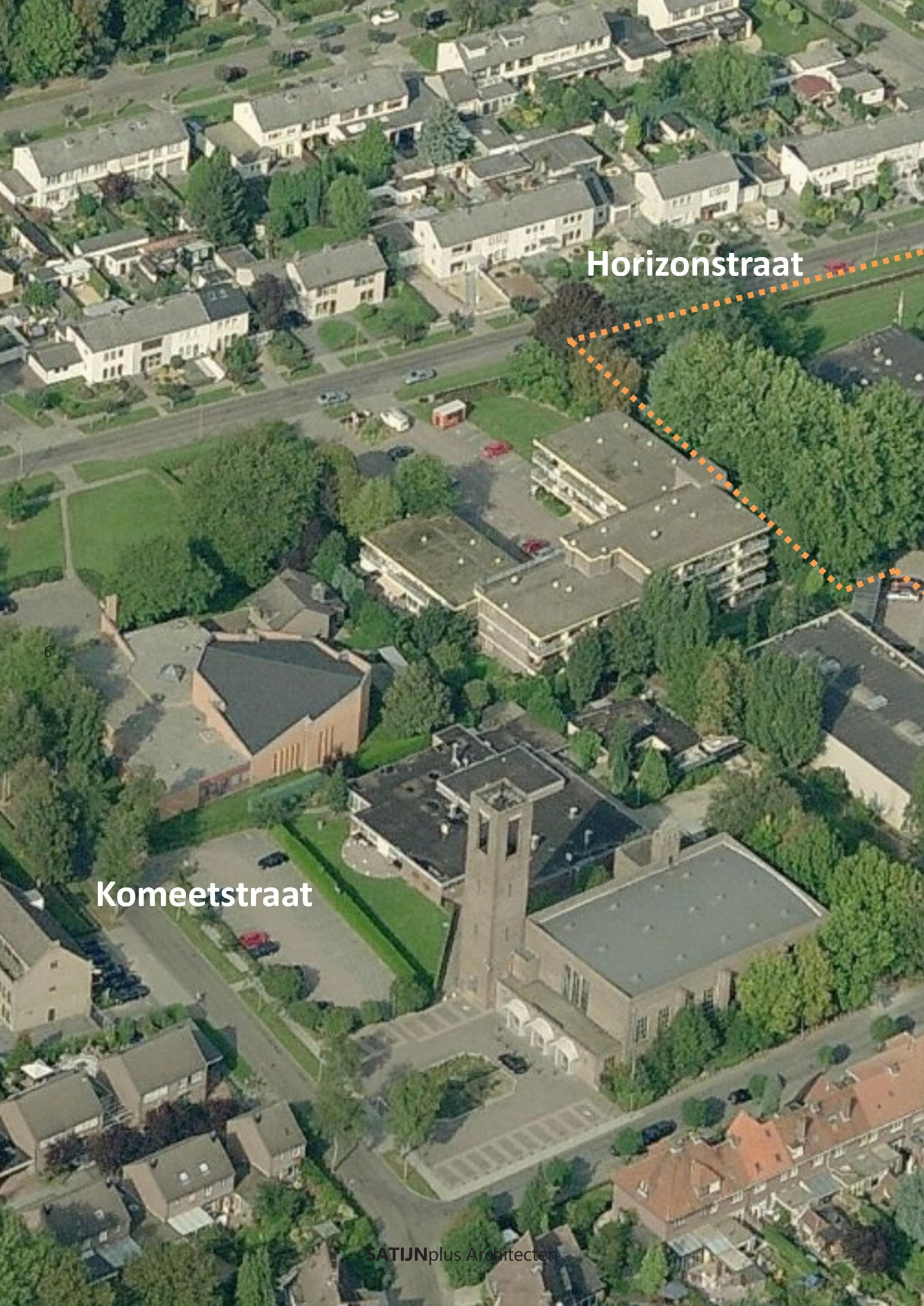
CRA Vastgoed is initiatiefnemer van de herontwikkeling van het voormalig Emmashoe-terrein. 'De huidige bebouwing verdwijnt, zodat er tussen het bestaande groen, ruimte ontstaat voor verschillende woningtypes.'⁰¹ De woningtypes bestaan uit levensloopbestendige woningen, rijwoningen en vrije kavels.

Het beeldkwaliteitsplan is specifiek opgesteld voor zowel de 'vrije kavels' als de openbare ruimte/infrastructuur die deel uit maken van het plangebied.

Het beeldkwaliteitsplan begint met hoofdstuk 2 waarin de bestaande toestand wordt omschreven met bijbehorende welstandsnota. Hoofdstuk 3 beschrijft de randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen vanuit het bestemmingsplan. De ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied worden in Hoofdstuk 4 omschreven en zijn leidend geweest voor het stedenbouwkundig plan in Hoofdstuk 5.

Het beeldkwaliteitskader voor de vrije kavels en infrastructuur volgt in hoofdstuk 6 en wordt ondersteund met referentiebeelden.

⁰¹ https://www.brunssum.nl/inwoner/bouwen/Nieuwbouw_in_Brunssum/Horizonstraat_voormalige_Emmashoes

An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the upper half, there are rows of two-story houses with grey roofs. A road, labeled 'Horizonstraat', runs horizontally across the middle. Below this road, there's a large green field and a brick church with a tall, square bell tower. To the right of the church is a large, multi-story building with a flat roof, possibly a school. The area is surrounded by trees and parking lots. A dashed orange line runs diagonally from the top right towards the church. The number '6' is visible on the left side of the image.

Horizonstraat

6

Komeetstraat



7

Ringstraat



afbeelding 2.01: arbeiders Emma fabriek, bron : <https://www.emmasafetyfootwear.com/over-ons/historie>

2. Plangebied

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor het nieuwe woongebied dat op het voormalige Emmashoe-terrein wordt ontwikkeld. De situering van het plangebied is gelegen in de wijk Treebeek, deelgebied Treebeek-Zuid. Treebeek-Zuid bestaat hoofdzakelijk uit de mijnwerkerskolonie Treebeek, dat tussen 1912-1927 evenwijdig aan de Staatsmijn Emma werd gebouwd. De mijnwerkerskolonie Treebeek is een van de grootste beschermde stadsgezichten van Nederland. Het plangebied grenst aan deze mijnwerkerskolonie.

2.1 ontwikkeling plangebied

"De gemeente Brunssum is een bijzondere gemeente. Het is van oorsprong ontstaan in een beekdal, later verder uitgebouwd op het glooiende landschap, en uiteindelijk in de 20e eeuw enorm gegroeid door de mijnindustrie. Brunssum is nu een grote plaats waaraan de ontstaansgeschiedenis nog goed is af te lezen." - welstandsnota Brunssum

1900

Gedurende de gehele 19e eeuw was Brunssum een boeren kerkdorp, dat rond 1900 ongeveer 1200 inwoners telde. De Dorpstraat is het historische dorpslint van Brunssum. Rondom de Oude Markt en de kruising Kerkstraat/Dorpstraat/ Merkelbeekerstraat lag de oude dorpskern van Brunssum. Het plangebied ligt ver buiten het kerkdorp Brunssum, tussen Amstenrade en het gehucht Rumpen in. Rond 1900 bestaat het plangebied uit agrarisch gebied.

1930

In 1911 werd de Staatsmijn Emma gevestigd tussen Treebeek en Hoensbroek. De Staatsmijn Hendrik volgde in 1915 al snel na. Dorpskernen groeiden in de vorm van lintbebouwing naar elkaar toe. Brunssum groeide uit tot een kleine industriestad. Rondom oude kernen werden nieuwe mijnkoloniën en winkelstraten uit de grond gestampt, waaronder de mijnwerkerskolonie Treebeek 1912-1927 evenwijdig aan de Staatsmijn. Het plangebied ligt aan de achtertuinen van de woningen van deze mijnwerkerskolonie en was tot 1930 onbebouwd. In 1933 werd Licom Emma Schoenen opgericht dat als kantoor en werkplaats diende voor het repareren en later fabricage van stevige schoenen voor mijnwerkers. 'Licom Emma Schoenen was destijds een sociale werkvoorziening, vernoemd naar de Staatsmijn Emma.

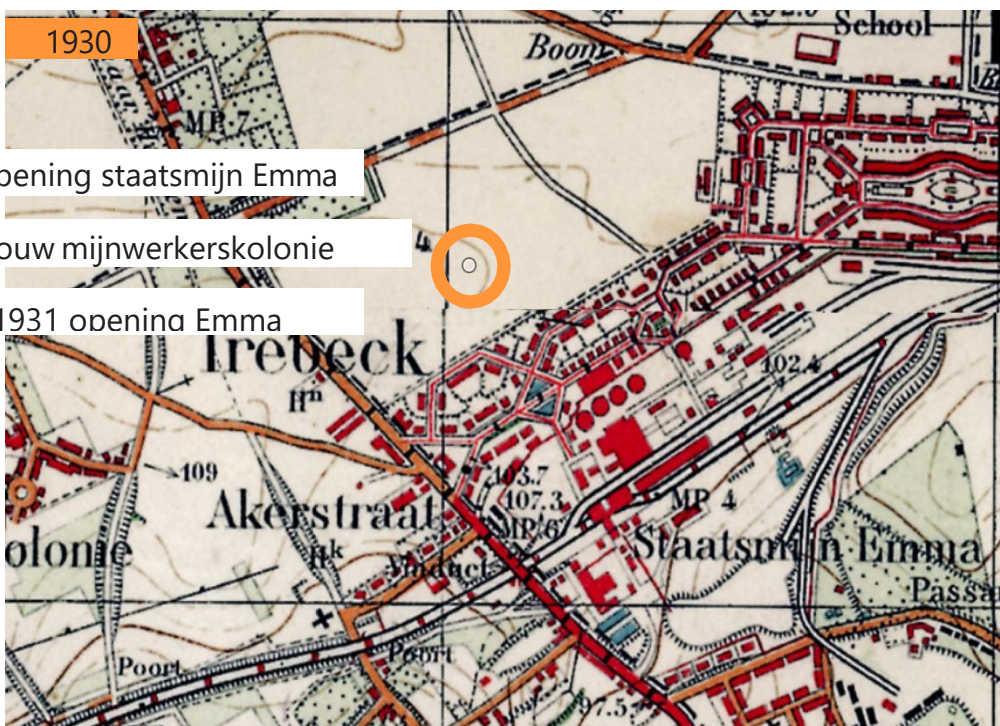
Na de sluiting van de Staatsmijnen (1966-1974) kregen ook voormalige mijnwerkers er een arbeidsplaats.⁰² De omvang van het kantoor met werkplaats had een grotere korrel in stedenbouwkundige massa, dan de naastgelegen bebouwing van de mijnwerkerskolonie.

02 <https://www.emmasafetyfootwear.com/over-ons/historie>

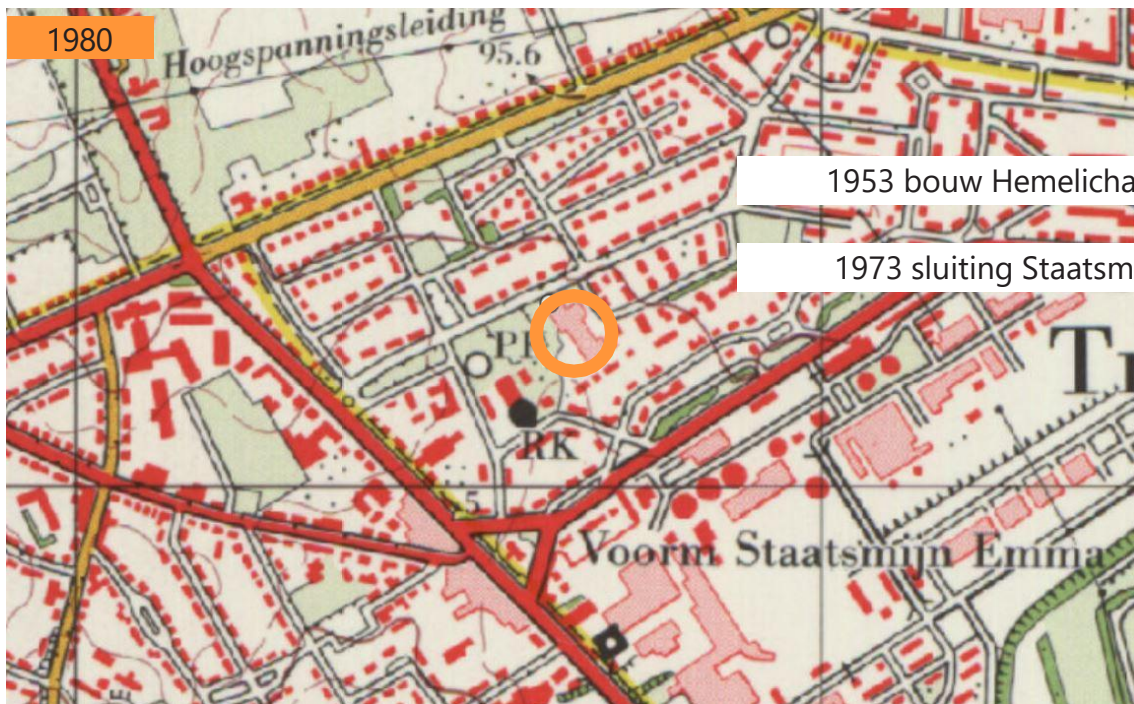


afbeelding 2.02: plangebied rond 1900, bron: <https://www.topotijdreis.nl>

10



afbeelding 2.03: plangebied rond 1930, bron: <https://www.topotijdreis.nl>



afbeelding 2.04: plangebied rond 1980, bron: <https://www.topotijdreis.nl>



afbeelding 2.05: plangebied rond 2023, bron: <https://www.topotijdreis.nl>

1980

Na de tijdelijke stilstand van de bouw tijdens de Tweede Wereldoorlog komt de uitbreiding van Brunssum in de jaren '50 en '60 weer op gang. Nieuwe woonwijken ontstaan tussen bestaande uitvalswegen en rond de mijnkoloniën, waaronder de bouw van de Hemellichamenbuurt. Deze wijk werd evenwijdig aan de Trichterweg gebouwd en is eenvoudig in stedenbouwkundige opzet. De architectuur was eveneens sober om grotere aantallen eenvoudig te bouwen.

Het plangebied en de voormalige EMMA-fabriek lag tussen de Hemellichamenbuurt en mijnwerkerskolonie Treebeek in. Een tussengebied waar in de tweede helft van de 20e eeuw meerdere grootschalige volumes ontstonden, waaronder de Rozenkranskerk en de (voorganger) pelgrimskerk. Deze kerken ontstonden door behoefte van bewoners uit de wijk met verschillende voorkeuren voor religie.

Na de sluiting van de Emmamijn ondervond de mijnwerkerskolonie Treebeek mijnschade. Rond de jaren '70 en '80 verkeerde enkele woningen in de mijnwerkerswoning in slechte staat. Ze werden gesloopt en vervangen door nieuwbouw, ook bekend als de Pallashof, die ten oosten van het plangebied de restruimte tussen de Hemellichamenbuurt en de mijnwerkerskolonie opvulde. De Stedenbouwkundige opzet en architectuur was eenvoudig en sober.

2023

Licom Emma Schoenen werd later Emma Safety Shoes B.V. en is tot 2018 op het plangebied gevestigd geweest. Sindsdien ligt de bedrijfsbebouwing en het terrein leeg en vinden er geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Het bedrijventerrein wordt hoofdzakelijk omringd door woningen en maatschappelijke functies aan de Komeetstraat. CRA Vastgoed is initiatiefnemer van de herontwikkeling van het plangebied.

02 <https://www.emmasafetyfootwear.com/over-ons/historie>

2.2 Bestaande toestand



afbeelding 2.06: kadastrale situatie plangebied, circa 11.800m² perceeloppervlakte

13



afbeelding 2.07: straatgezicht Horizonstraat, bron : Google Maps



14

afbeelding 2.08: straatgezicht Horizonstraat, ter hoogte van bossage, bron : Google Maps



afbeelding 2.09: straatgezicht Horizonstraat ter hoogte van Pallashof (straat), bron : Google Maps



afbeelding 2.10: achterzijde plangebied, bron : CRA Vastgoed B.V.

15



afbeeldingen 2.11 en 2.12: (boven en onder) kantoor met fabriek, bron : CRA Vastgoed B.V.

2.3 Welstandbeleid en gewenst beeld, deelgebied Jaren '50/'60/'70/'80 wijken

03 welstandsnota Brunssum

Stedenbouw

De woonwijken uit de periode 1950-1990 zijn "planmatig ontwikkelde woonwijken". Dat blijkt uit het eenvoudige patroon van straten, bebouwing en groen. Er zijn veel rechte straten, maar de stedenbouwkundige structuur volgt ook regelmatig de hoogtelijnen, zodat er ook gebogen en geknikte straten ontstaan.

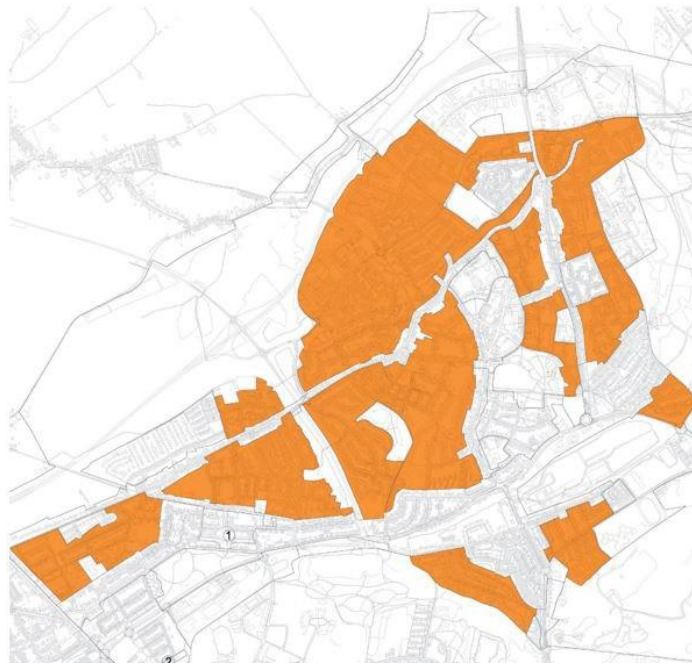
De wijken hebben door de planmatige opzet een hele duidelijke en overzichtelijke structuur, waardoor er seriematig kan worden gebouwd. Herhaling van dezelfde woning is uitgangspunt, waardoor de wijken ook duidelijk een samenhang hebben in de vormgeving. Het gaat vooral om rijtjeswoningen, maar er staan ook vrijstaande woningen, (portiek)appartementen en twee-onder-een kap woningen.

Garages en bergingen liggen soms aan de achterzijde en worden dan regelmatig via extra ontsluitingsweggetjes ontsloten. De kwaliteit van deze achterkanten is wisselend, de rooilijnen verspringen en de bebouwing is divers.

16

Architectuur

De bebouwing bestaat veelal uit rijenwoningen, maar ook uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, portiekwoningen en flats. De rijtjeswoningen en twee-onder-één-kapwoningen hebben een heldere hoofdvorm (met een kap). Ondanks de sobere architectuur hebben de woningen vaak opvallende toevoegingen zoals een afdakje bij de voordeur, een dakrand die oversteekt of een muurtje bij een terras. De voorgevels zijn daardoor representatief en herkenbaar. Hoekwoningen hebben veelal twee "voor-kanten" en dus ook twee representatieve gevels. De zolderverdieping is soms alleen een bergruimte, omdat het dak niet hoog genoeg is om er een volledige verdieping van te maken. De portiekflats sluiten qua uitstraling, kleur- en materiaalgebruik aan op de rijtjeswoningen. De galerijflats wijken daar sterk vanaf, die worden gekenmerkt door het gebruik van beton en glas, en de lange lineaire (horizontale) lijnen die mede de uitstraling bepalen. Het materiaalgebruik van de woningen in deze wijken is ingetogen maar duurzaam: gebruik van ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen.



2.13 afbeelding welstandnota gemeente Brunssum, deelgebied 'Jaren '50/'60/'70/'80

Beleid

Het beleid is gericht op het in stand houden van de samenhang in de stedenbouwkundige structuur en architectuur en het behouden van de helderheid, de sobere uitstraling en het groen.

Gewenst beeld

Het in stand houden van het evenwichtige en heldere stedenbouwkundige patroon en de samenhang in de bebouwing, is van belang voor de huidige kwaliteit. Bouwplannen dienen aan te sluiten op de bestaande architectuur in de buurt.

Andere aandachtspunten zijn:

- uniformiteit nastreven per bouwblok;
- aansluiten op bestaande kwaliteiten, kleuren en vormgeving;
- heldere hoofdvorm van de woningen in stand houden;
- aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, maar wel in samenhang daarmee ontworpen;
- representatieve voorgevel, aandacht voor details.

3. Contextuele kwaliteit

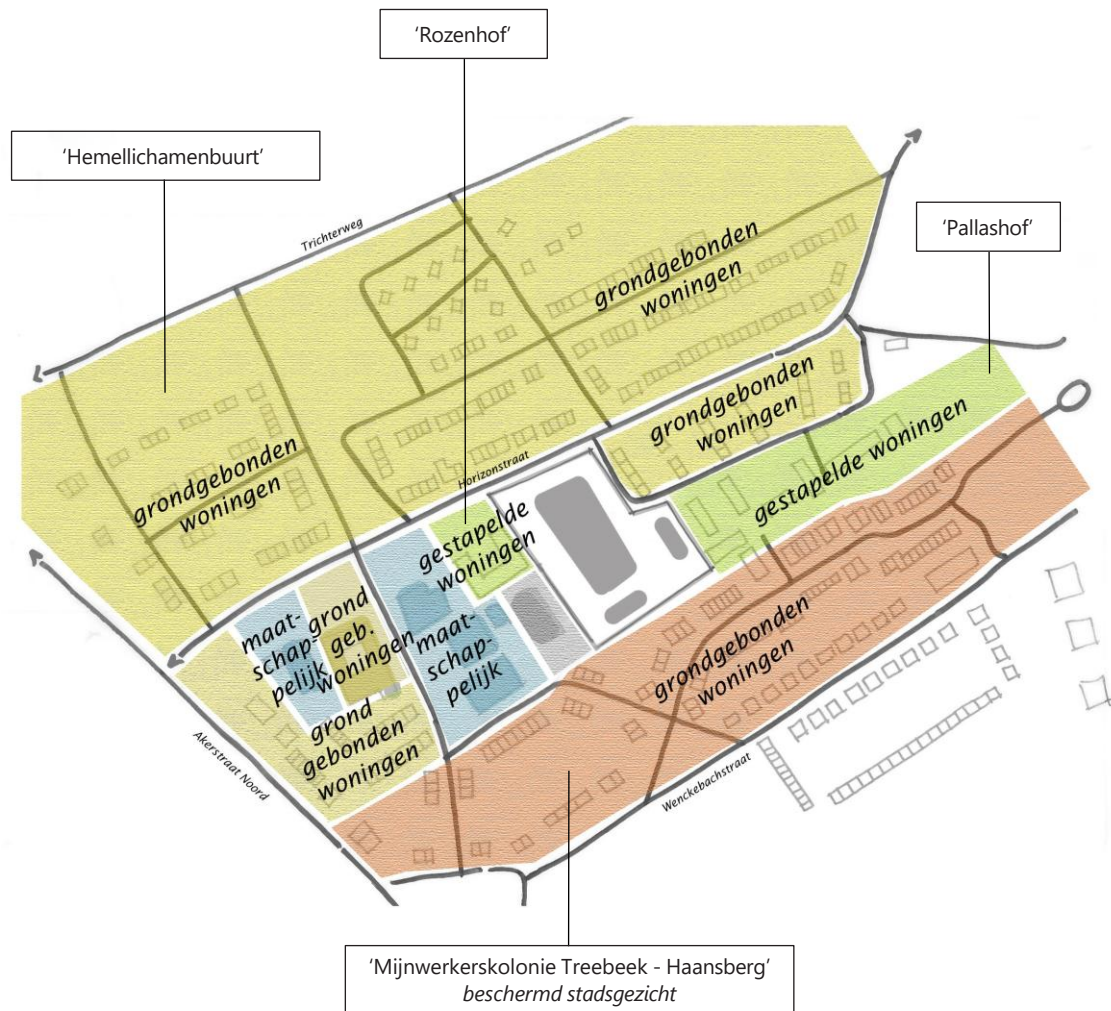
De buurt rondom het plangebied kent een duidelijk afleesbare stedenbouwkundige opzet die te herleiden is naar de ontwikkeling ervan. Het plangebied wordt geheel omringd door woningen, met uitzondering van het aangrenzend terrein en de daarachter gelegen maatschappelijke functies.

3.1 bestaande omgeving

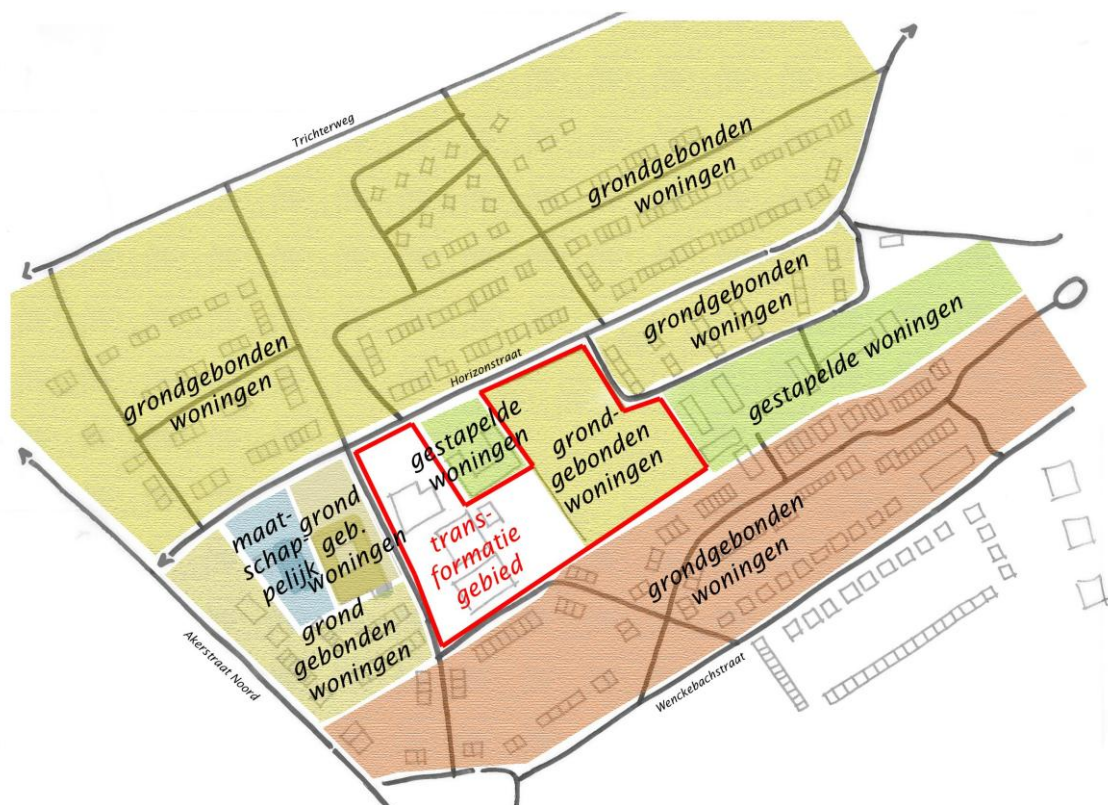
18

Het plangebied grenst rug-aan-rug aan de mijnwerkerskolonie Treebeek-Haansberg, beschermd stadsgezicht. Deze mijnwerkerswijk heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit, vanwege onder andere : de ruime opzet, veel groen, opeenvolgende pleinen, wisselende oriëntatie, plasticiteit en diversiteit in architectuur. Hoogstwaarschijnlijk dat het plangebied oorspronkelijk naar de mijnwerkerskolonie was gericht.

Het plangebied richt zich sinds lange tijd tot de Horizonstraat, onderdeel van de Hemellichamenbuurt (jaren '50/'60). Deze wijk heeft een sobere ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Het stratenpatroon van de Hemellichamenbuurt bestaat uit verbindingswegen tussen de twee hoofdwegen in, de Trichterweg en de Horizonstraat, en vormt 'lussen' aan deze hoofdwegen. De gebouwen in deze buurt zijn allen van nagenoeg dezelfde opzet, grondgebonden woningen van 2 bouwlagen hoog met een flauwe zadelpak. Zowel de Hemellichamenbuurt als de Mijnwerkerskolonie bestaan uit voornamelijk grondgebonden woningen die als rijwoningen of als tweekappers met elkaar zijn verbonden. De mijnwerkerskolonie bestaat uit een combinatie van éénlaags en tweelaags met kap. De Hemellichamenbuurt bestaat voornamelijk uit tweelaags met kap. Aan de Oost- en Westzijde van het plangebied grenzen latere ontwikkelingen uit de jaren 80. De Pallashof bestaat uit gestapelde woningen, twee bouwlagen hoog, die haaks en evenwijdig ten opzichte van de mijnwerkerskolonie zijn gepositioneerd. De architectuur is sober, weinig plasticiteit, afgedekt met een plat dak. De Rozenhof is gelegen ten westen van het plangebied. Het wooncomplex bestaat uit een



schema 3.01: bestaande typologie



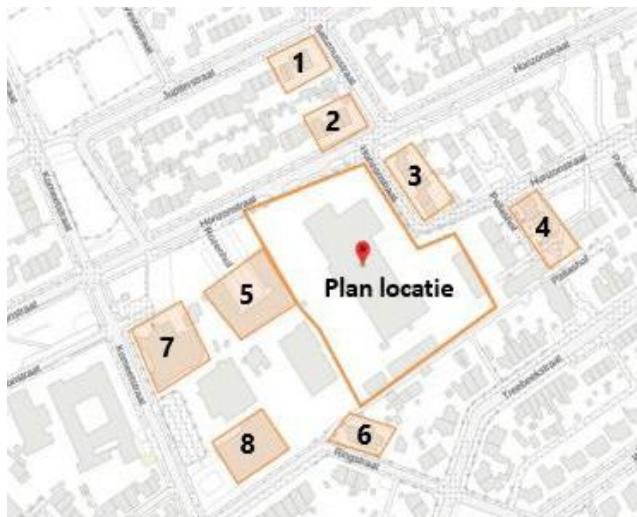
schema 3.02: transformatiegebied

opzichtzelfstaande massa dat groter van korrel is en daarmee aansluit bij de grotere korrel in dit tussengebied. Het wooncomplex bestaat uit gestapelde woningbouw, 2 tot 4 bouwlagen hoog. De constructieve opbouw is duidelijk afleesbaar in de architectuur. Ten Westen van het plangebied grenst een resterend deel van het oorspronkelijk Emmashoe-terrein. Tussen het Emmashoe-terrein en de Komeetstraat zijn maatschappelijke functies gelegen. Allen van grotere korrel dan de woonwijken eromheen, slechts 1 tot 3 bouwlagen hoog. Namelijk, : de Pelgrimkerk, De Rozenkranskerk en het chalet.

3.2 Toekomstige ontwikkelingen, 'Transformatiegebied'

Het plangebied bevindt zich in het 'transformatie-gebied'. Het college van de gemeente Brunssum heeft het gebied 'Kop van Treebeek' aangeduid als bijzonder aandachtsgebied voor wijkontwikkeling en in de Stadsdeelvisie Brunsum-West benoemd tot 'transformatiegebied'. Naast de herontwikkeling van het Emmashoe-terrein, wordt zowel het gebied van de Pelgrimskerk als de Rozenkranskerk (met chalet en pastoriewoning) ontwikkeld tot een toekomstbestendige woonlocatie, gestapelde woningen van 3-5 bouwlagen, dat bijdraagt aan de revitalisering van de wijk. Daarmee wordt bijgedragen aan de pijler 'Brunssum Leeft!' van de Strategische visie 2025.

4.3 Bebouwing omgeving



schema 3.03: bebouwing (genummerd) rondom het plangebied

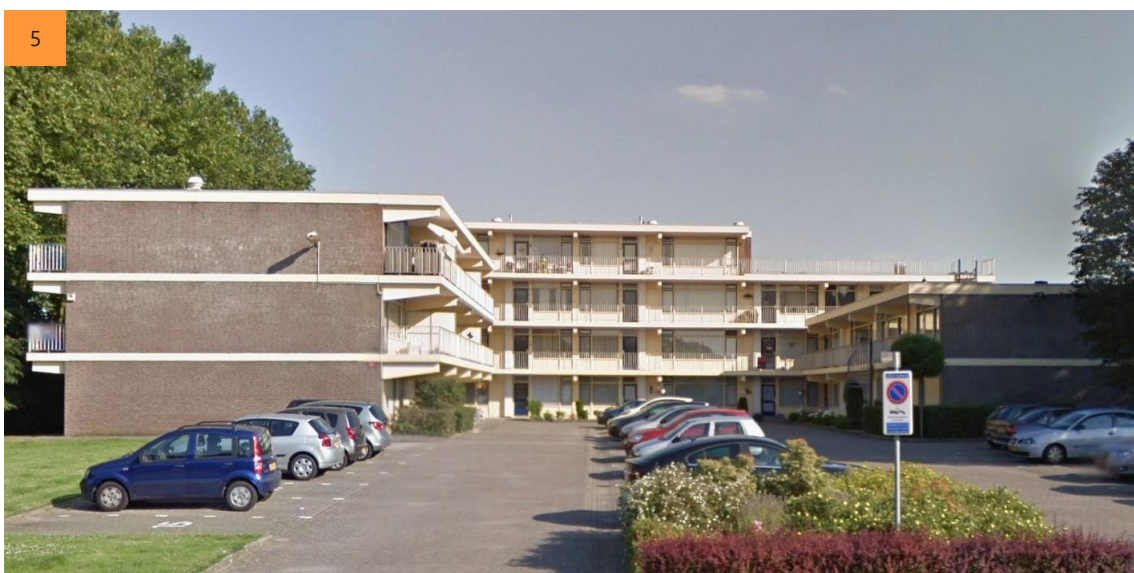


afbeeldingen 3.04, 3.05, 3.06 (boven, midden en onder): 1, 2 en 3, bebouwing gelegen in de Hemelichamenbuurt

4



5



6



afbeelding 3.07, 3.08, 3.09: (4) wonigen Pallashof, (5) Rozenhof, (6) mijnwerkerswoningen Treebeek



afbeelding 3.10: Pelgrimskerk

afbeelding 3.11: Rozenkranskerk



afbeelding 3.12: herontwikkeling Rozenkranskerk, Fivente

4. Stedenbouwkundig ontwerp

Het voormalig Emmashoe-terrein wordt herontwikkeld tot woonlocatie met een divers woonprogramma. Namelijk: tien vrije kavels, acht rijwoningen en 14 levensloopbestendige woningen. De ontsluiting van het terrein blijft aan de doorgaande weg van de Hemellichamenbuurt, de Horizonstraat. Het stedenbouwkundig ontwerp zoekt aansluiting in stedenbouw en architectuur met de Hemellichamenbuurt. De uitwerking is eigentijds, maar familiair.

Bestaande en nieuwe kwaliteiten

Het bestaande bedrijfsgebouw is niet geschikt om te transformeren naar woningen. Er wordt gekozen om het bestaande gebouw te slopen, zodat er ruimte ontstaat voor een divers woonprogramma met aansluitend groen dat ten goede komt voor de aansluiting met naastgelegen buurten. Op het bestaande terrein zijn wel 'groen' kwaliteiten aanwezig die ten grondslag liggen voor het stedenbouwkundig ontwerp.

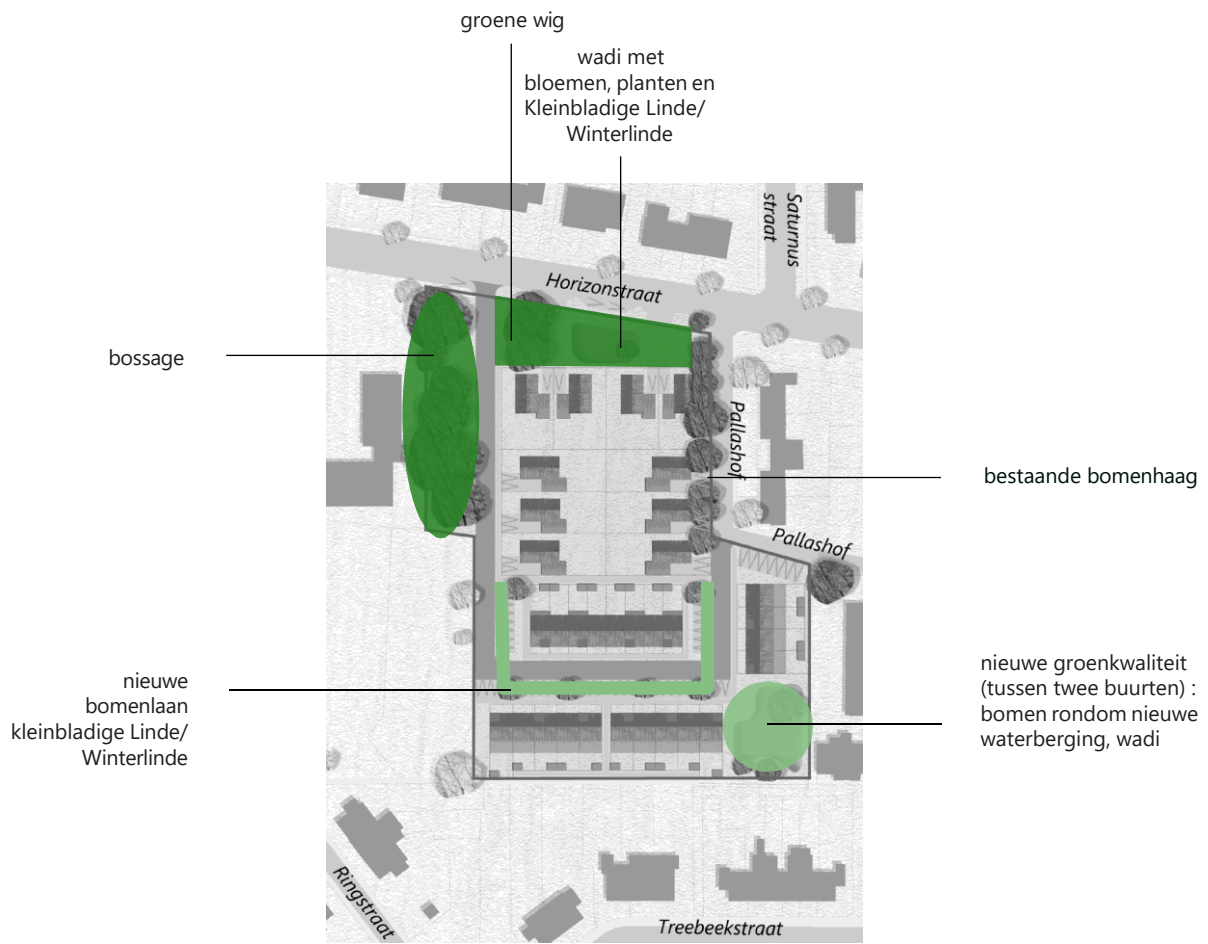
- bosschage met karakteristieke bomen;
- de groene wig, een ruimtelijk element als groene voorruimte aan de Horizonstraat;
- nieuwe bomen aan de nieuwe verbindingsweg als groenelement;
- groene buffer als nieuwe groenkwaliteit aan de naastgelegen buurten.

Ontsluiting

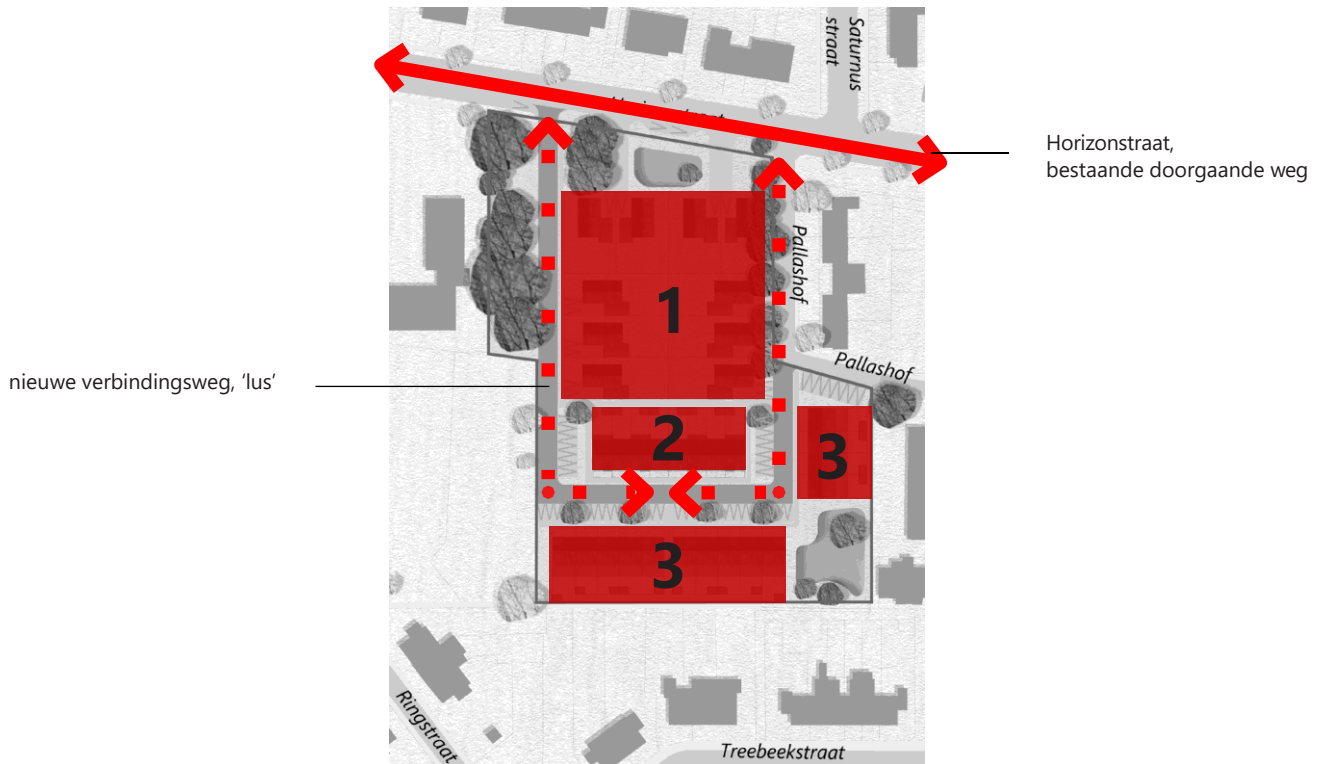
Een nieuwe 'lus' zal als verbindingsweg gekoppeld worden aan de doorgaande weg (de Horizonstraat) en aansluiten op de reeds bestaande 'lus' - de Pallashof. Aan de nieuwe 'lus'/verbindingsweg zullen de woningen in het plangebied worden ontsloten, met uitzondering van de viertal vrije kavels direct gelegen aan de Horizonstraat.

Woningtypologie

De positie van deze woningen is bepaald aan de hand van het bestaande groen en de naastgelegen bebouwing. De (1) vrije kavels, twee bouwlagen met kap, sluiten aan bij bebouwingshoogte van de Hemellichamenbuurt. De (3) levensloopbestendige woningen zijn slechts één bouwlaag met kap en sluiten aan bij de bebouwingshoogte van de mijnwerkerskolonie. Tussen de vrije kavels en de levensloopbestendige woningen vindt verdichting plaats van de (2) aaneengeschakelde rijwoningen. Deze zijn ook twee bouw- lagen met kap.



schema 4.01: bestaande en nieuwe kwaliteiten
 *Situatie schets gebaseerd op inrichtingsplan van Dolmans Landscaping group



schema 4.02: woontypologie
 1 : vrije kavels, 2 : rijwoningen, 3 : levensloopbestendige woningen
 *Situatie schets gebaseerd op inrichtingsplan van Dolmans Landscaping group

Dakkapellen

De dakkapel is een belangrijk ruimtelijk element in het stedenbouwkundig ontwerp.

Het is als een accent ontworpen in de as van de rijweg, als markering van de levensloopbestendige woningen en als verfraaiing van de rijwoningen. Een herkenbaar element dat bij alle woning typologieën in gelijke vorm aanwezig is.

Woonprogramma

10 vrije kavels

8 rijwoningen

14 levensloopbestendige woningen +
32 woningen totaal

Parkeerplaatsen

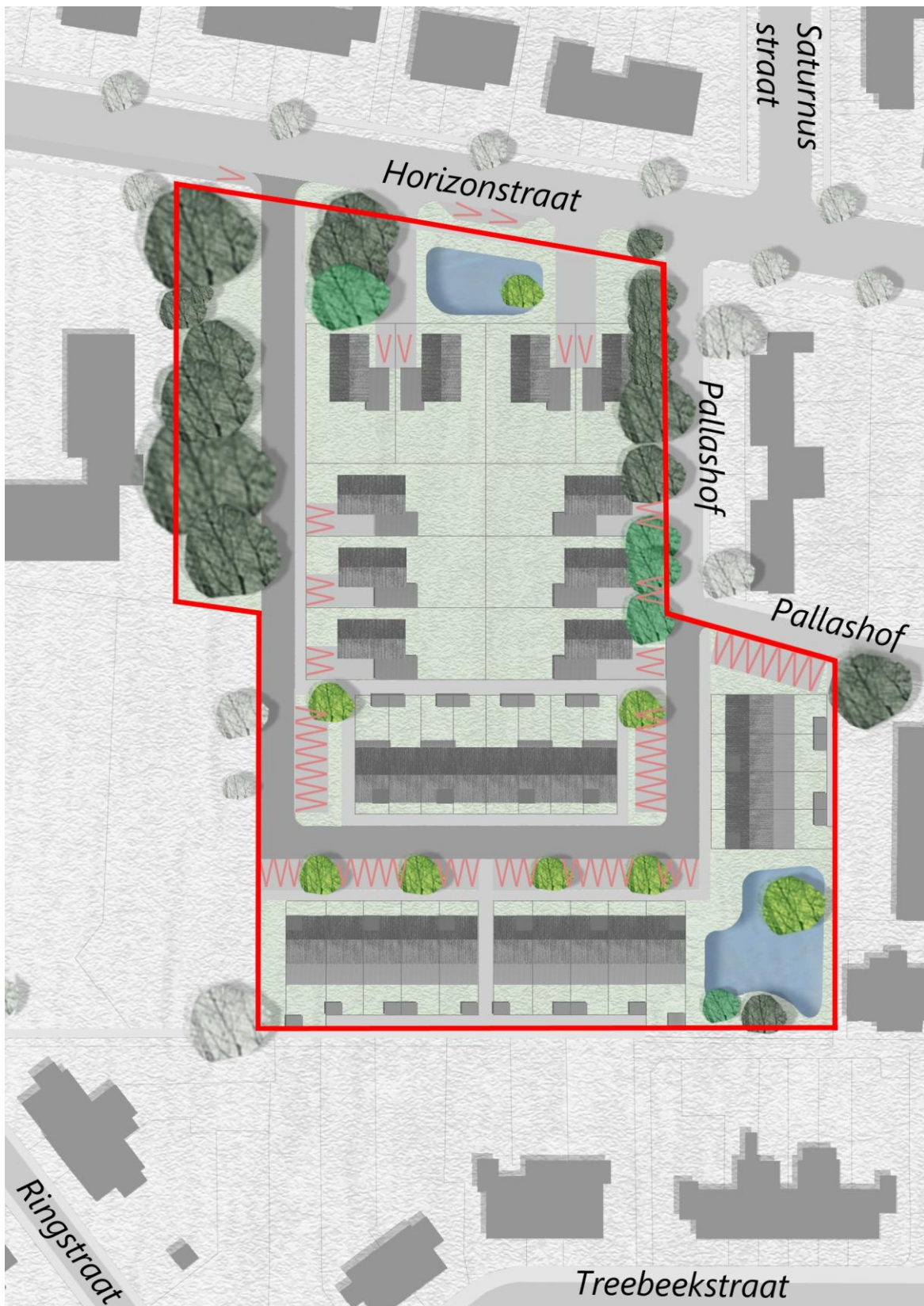
22 parkeerplaatsen (vrije kavels)

15,2 parkeerplaatsen (rijwoningen)

26,6 levensloopbestendige woningen +
(63,8) 64 parkeerplaatsen totaal

Legenda

	boom - bestaand
	boom - belending
	boom - nieuw
	boom - kandelaberen
	waterberging
	bestaande weg
	nieuwe weg
	perceelsgrens
	parkeerplaats

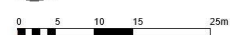


schema 4.03: stedenbouwkundig ontwerp

*Situatie schets gebaseerd op inrichtingsplan van Dolmans Landscaping group



Gemeente: Brunssum
 Sectie: G
 Nummer: 794
 Schaal: 1:500



5. Randvoorwaarden Bestemmingsplan

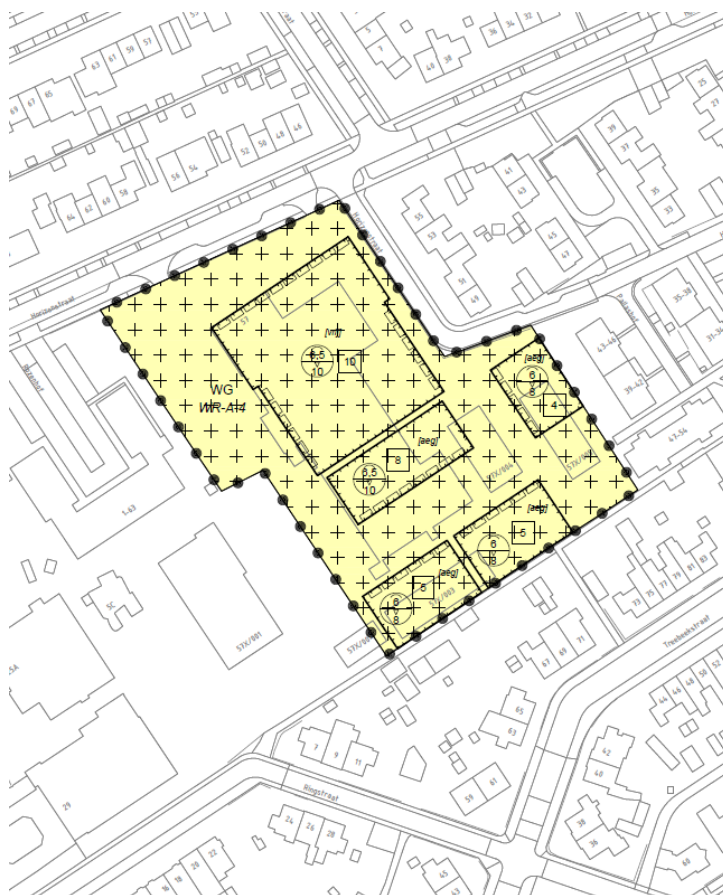
Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp is het een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbinnen de gebruik- en bouwmogelijkheden zijn vastgelegd.

Categorieën:

- enkelbestemming woongebied
- dubbelbestemming Archeologie categorie 4

Aantal wooneenheden, maximaal 32:

- 10 vrije kavels, vrijstaande woningen
- 8 rijwoningen
- 14 levensloopbestendige woningen



- Plangebied**
 Plangrens
- Enkelbestemmingen**
 WG Woongebied
- Dubbelbestemmingen**
 Waarde - Archeologie 4
- Bouwvlakken**
 bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
 aaneengebouwd
 vrijstaand
- Maatvoeringen**
 maximum aantal wooneenheden
 maximum goothoogte (m)
 maximum Bouwhoogte (m)
- Figuren**
 gevelliijn

GEMEENTE BRUNSSUM
Horizonstraat e.o.
bestemmingsplan

PROJECT	20221093		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	11-12-2023
GETEKEND	K. Heijmeriks		
IDN	NL.IMRO.0899.BPHORIZONSTRAAT-VA01		

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
 www.rho.nl

29

6. Beeldkwaliteitskader

Architectuur en Materialisatie

Het beeldkwaliteitsplan biedt richtlijnen voor de vrije kavels en infrastructuur ten gunste van de eenheid en samenhang in de herontwikkeling van het plangebied. Net als het stedenbouwkundig ontwerp, zoekt ook de architectuur en materialisatie naar aansluiting met naastgelegen buurten. In opzet en kleurstelling zullen de nieuwe woningen niet contrasteren, ten gunste van de eenheid in de gehele buurt. De nieuwe woontypologieën zijn niet identiek, maar wel familiair. De uitwerking van de rijwoningen en levensloopbestendige woningen liggen vast. De gewenste beeldkwaliteit van de vrije kavels en openbare ruimte worden nader in dit hoofdstuk omschreven.

6.1 Vrije kavels

De vrije kavels zijn gelegen aan de Horizonstraat, de Pallashof en de nieuwe verbindingsweg. De vrije kavels zijn familiair aan de overige woningen in het plangebied en vertonen een samenhang in vorm en een overeenkomstig kleur-/materialenpallet.

Samenhang in vorm

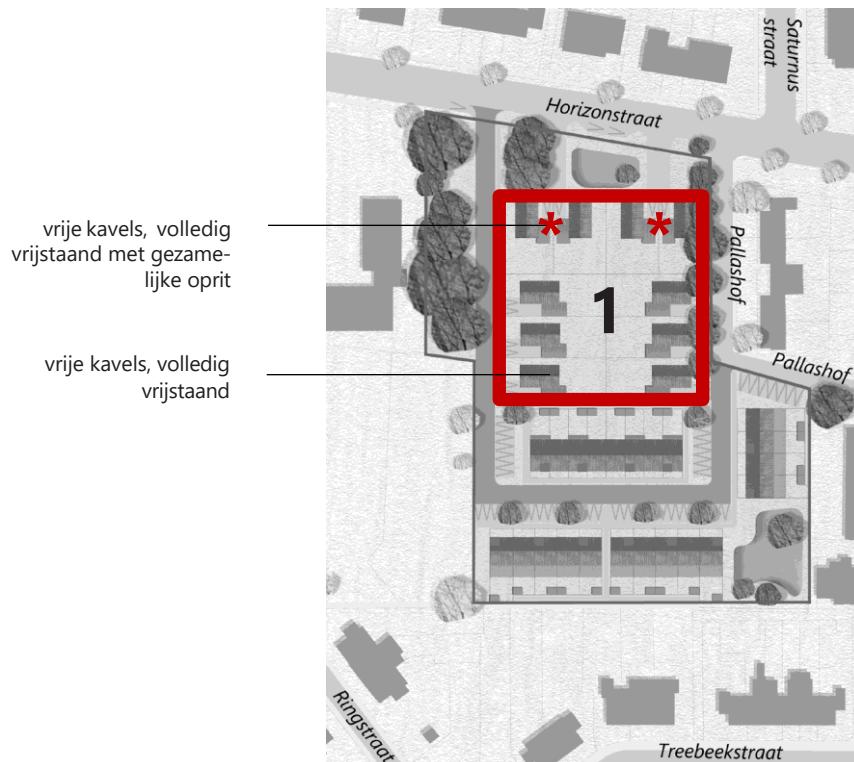
- de **vrije kavels aan de Horizonstraat** zijn geheel vrijstaand en bereikbaar met een gezamenlijke oprit;
- de **vrije kavels aan de nieuwe verbindingsweg** en Pallashof zijn geheel vrijstaand;
- het **hoofdvolume** is maatgevend, tweelaags met dwarskap;
- de **entree** van de vrije kavels is gelegen aan de langs zijde van het hoofdvolume;
- de **dakkapellen** zijn gepositioneerd aan de langsgevel, minimaal 1 meter uit de gevel en overal gelijk in formaat: 2,4 meter hoog en 2,5 meter breed;
- **verspringingen** in de gevel of het dak, zijn gematigd aanwezig, wijziging van ritme en verbijzonderingen dienen een herkenbare relatie te hebben tot de architectuur van de rest van het plangebied;
- **Voortuin**, de vrije kavels aan de Horizonstraat hebben circa 2,5 meter voortuin. De vrije kavels aan de nieuwe verbindingsweg hebben circa 6 meter voortuin.



afbeelding 6.01: architectuur Hemelichamenbuurt, aan de Horizonstraat



afbeelding 6.02: architectuur Hemelichamenbuurt, aan de Pallashof

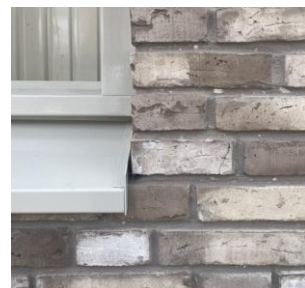


schema 6.03: vrije kavels

*Situatie schets gebaseerd op inrichtingsplan van Dolmans Landscaping group



afbeelding 6.04:
gevel : gemeleerde baksteen, : bruin, beige, grijs en wit



afbeelding 6.05:
kozijnen : lichtgrijs

Architectuur vrije kavels

- **volumes** kenmerken zich door een eenvoudige opzet, twee bouwlagen hoog met een dwarskap;
- **accenten** in de gevel zijn als verticaal metselwerk gematigd aanwezig en dienen een herkenbare relatie te hebben tot de architectuur van de rest van het plangebied;
- gevelopeningen zijn voorzien van een halfsteens rollaag;
- **bijgebouwen** dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, minimaal 3 meter terugliggend van de voorgevelrooilijn, en zijn verwant in kleurstelling en materialisatie met hoofdgebouw;
- **bijgebouwen** dienen in materialisatie, gelijk aan hoofdgebouw te zijn;
- **dakkapel**, één grote dakkapel aan de langszijde van het hoofdvolume is kenmerkend voor alle nieuwe woningen aan het plangebied;
- **dakvlakken** bestaan uit warmgrijze vlakke dakpannen (keramisch/beton)
- **dakvlakken worden beeindigd met** kantpannen icm rollaag;
- **kozijnen** hebben een driedeling, conform overige bebouwing in het plangebied.

32

Algemeen pallet

Het pallet van de nieuwe woningen wordt gevormd door toegepaste materialen en kleuren in de rest van de wijk.

- **gevels** worden uitgevoerd in baksteen: het metselwerk vindt samenhang met de omliggende bebouwing en bestaat uit een gemeleerd metselwerk met bruin, beige, grijs en/of witte tinten als hoofdkleuren;
- variatie in **voegkleuren** tussen de woningen om subtiele diversiteit in kleurstelling te creëren is toegestaan.
- **kozijnen** (inclusief draaiende delen): lichtgrijze kleur;
- **hoofddak**: warmgrijze, vlakke dakpannen (keramisch/beton)
- **goten/afvoer**: natuurlijk zink
- **dak bijgebouw**: voorzien van groen, sedumdak
- **bergingen**: antraciet

Detaillering

Gevels worden in gedekte kleuren gehouden, felle kleuren zijn uitgesloten. Materialisatie dient streekeigen te zijn. De gekozen materialisatie, kleurstelling en detaillering dient de expressie van het gebouw te ondersteunen.



afbeelding 6.07: kantpan met rollaag



afbeelding 6.09: goten/afvoer in zink



schema 6.08: gevelindeling 'vrije kavels' is familiair aan de rijwoningen



afbeelding 6.10: dak in vlakke pannen, warmgrijs



afbeelding 6.11: groendak bijgebouwen

6.2 referenties



34

referentie architectuur 6.12: nieuwbouw Parkzicht gemeente Eijssden - Martens, Willems, Humble architecten



referentie architectuur: 6.13 impressie Buitenoord - Bedaux de Brouwer Architecten



referentie dakkapel 6.14, 6.15: Treebeek - Jo Janssen Architecten



referentie baksteen 6.16: Strijp R - Happel Cornelisse Verhoeven

6.3 Openbare ruimte, infrastructuur

In de herontwikkeling van het plangebied wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke terreininrichting met behoud van zo veel mogelijk bestaande groenelementen.

Legenda:

- beukenhaag laag ca. 500mm (voortuinen)
- beukenhaag midden ca. 1000mm (rondom parkeerkoffers)
- beukenhaag hoog ca. 2000mm (met hekwerk)
- gaashekwerk antraciet met hедера, hoog ca. 1800mm
- + poort in gaashekwerk, grenst aan erfgrens
- voetpad, betegels met banden cf bestaand
- ... rijweg, geasfalteerd
- ▬ parkeerplaatsen, half verhard
- wadi

36

(Erf)afscheidingsen

In de herontwikkeling van het plangebied wordt gestreefd naar zo veel mogelijk groen en samenhang. Het afscheiden van erfgrenzen dient met zo veel mogelijk groen te geschieden. Enkel op strategische plekken worden bakstenen muren gerealiseerd.

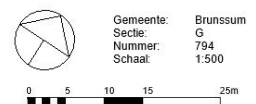
In het gehele plangebied wordt eenheid nagestreefd, dat een gevoel van gemeenschap-pelijkheid geeft. In het stedenbouwkundig plan zijn afscheidingsen aanwezig als lage beukenhaag, hekwerk met klimop en stenen muur. Door verscheidenheid in hoogte worden zichtlijnen zo ruim mogelijk.

- de erfafscheiding moet kwaliteit bieden langs de openbare ruimte;
- sober en eenvoudig vormgeven;
- indien de lengte meer dan 6 meter bedraagt: de erfafscheiding mag geen gesloten en/of monotone uitstraling hebben;
- opbouw uit duurzame materialen.



37

schema 6.17: Stedenbouwkundig ontwerp
 *Situatie schets gebaseerd op inrichtingsplan van Dolmans Landscaping group



Wegen en voetpaden

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn rijwegen en voetpaden aanwezig.

Rijwegen zullen voorzien worden van een asfalt verharding. De rijwegen voldoen aan de gestelde eisen, maar zijn compact in structuur om zo veel mogelijk groen te behouden en/of in te realiseren. Voetpaden zullen aansluiten op de bestaande paden, samengesteld uit betontegels en betonbanden. De banden van de voetpaden worden onderbroken bij opritten en parkeerplaatsen.

Parkeervoorzieningen

De parkeerplaatsen van de vrije kavels dienen zo veel als mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Resterende parkeerplaatsen worden in de nabijheid van de vrije kavels gerealiseerd.

Voor de rijwoningen en levensloopbestendige woningen is het niet mogelijk om op eigen terrein te parkeren, daarvoor worden parkeerkoffers aangelegd. Deze parkeerkoffers worden omzoomd met een groene (lage) haag.

38

Waterhuishouding

Regenwater wordt opgevangen door de tweetal ondiepe waterbergingen die op het plangebied worden gerealiseerd. Deze waterbergingen/ wadi's gaan op in de groenzone waarin ze zijn ondergebracht. Planten en bloemen bij deze wadi zorgen samen met de bovenste grondlagen voor een zuivering van het hemelwater. Daarnaast zorgt de aanwezigheid van bloemen en planten voor meer diversiteit in het plangebied.

Nieuwe bomen

Nieuwe inheemse bomen zijn onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp. Bomen zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat, ze voorkomen hittestress door schaduw, trekken biodiversiteit aan, veranderen met de seizoenen, bieden privacy en zuiveren de lucht. Deze nieuwe bomen zijn ingezet als ruimtelijk element, ter versterking van de 'lus' als verbindingsweg met de woningen daaraan gelegen.

De 'Kleinbladige Linde' / 'Winterlinde' is een inheems soort dat een grote biodiversiteit aantrekt en klimaatbestendig is.

6.4 referenties



referentie 6.18: hekwerk met hedera
beplanting



referentie 6.19: waterberging met bloemen en planten



referentie 6.20: lage haag in straatbeeld, Treebeek Jo Janssen Architecten



referentie 6.21: beukenhaag, laag en bladhoudend



referentie 6.22: half verharde parkeerplaatsen

7. Conclusie

Het plangebied is omringd door een karakteristieke typologie die in een kenmerkend planologisch ritme is geplaatst. Door de jaren is deze structuur gegroeid, en het is van belang om deze intact te houden.

Daarom is het van belang om met een bijpassende 'Lus' structuur aan te sluiten op de huidige infrastructuur, hierdoor gaat het nieuwe plan goed op in de huidige situatie. Daarbij is de bestaande groenstructuur van hoge kwaliteit, om deze reden is door geborduurd op het huidig groen van het Emma terrein. Dit versterkt de 'Lus' structuur en creëert een prettig leefklimaat.

Verder is de sobere uitstraling van de Horizonstraat maatgevend voor de architectuur binnen het plangebied. Om ervoor te zorgen dat het nieuwe plangebied goed past in de bestaande context, is het essentieel dat de kwaliteiten van het gebied zijn vastgesteld. Hierdoor kunnen dezen als framework dienen voor de ontwikkeling van de vrije kavels. Op deze manier wordt de structuur van de Horizonstraat voortgezet.

Contactgegevens

www.satijnplus.nl

SATIJNplus Architecten
Kasteelhof 1, 6121 XK Born

T (046) 420 55 55
Info@satijnplus.nl

Documentnaam
R4043 DOC DO 20250324 Beeldkwaliteitsplan Horizonstraat 57
Wijkontwikkeling, groen en infrastructuur

