

Stedenbouwkundige uitwerking Hart van Horst

in opdracht van: Gemeente Ermelo

18 oktober 2022

Inhoudsopgave

	pagina:	
1. Inleiding		5
2. Analyse		9
3. Stedenbouwkundige uitwerking		25
Bijlages		38

Verkenning Hart van Horst

in opdracht van: Gemeente Ermelo

18 oktober 2022

2782-100



1. Inleiding



Luchtfoto met plancontour (bron Google Earth)



Oranjeboom in het hart van Horst



Kooppunt Telgterweg - Zeeweg

De gemeente Ermelo heeft opdracht gegeven om een stedenbouwkundige uitwerking van hart van Horst op te stellen. De stedenbouwkundige uitwerking is een aanvullend beleidsstuk op het beleid Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt. Dit beleidsstuk geeft regels aan voor woningbouw in het gebied 'Hart van Horst'.

De volgende uitgangspunten voor uitwerking van deze stedenbouwkundige uitwerking zijn gehanteerd:

- Participatie bewoners en grondeigenaren;
- Integreeren van bouwstenen uit het LOP (landschapsonwikkelingsplan);
- Buurtplan en Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt;
- Financiële haalbaarheid;

- Bijlage notitie Hart van Horst verbetering van de bestaande verkeerssituatie;
- Bijlage Mobiliteit Hart van Horst

Te realiseren woningbouwinitiatieven binnen 'Hart van Horst moeten voldoen aan de uitgangspunten van dit beleidsstuk of tenminste gelijkwaardig zijn.

In het onderliggend document wordt eerst een bondige analyse gegeven van de ruimtelijke en beleidsmatige context in hoofdstuk 2. Daarna wordt de stedenbouwkundige uitwerking toegelicht en geïllustreerd in hoofdstuk 3.



Aanzicht Telgterweg 290



Groot verkeer op smalle wegen



Prins Bouw



Buurtgebouw Ons Huis



De Zeeweg aan de westrand van Horst



De Telgterweg, zicht op Horst komende uit Ermelo



De Zeeweg met links zicht op de sportvelden



De Zeeweg ter hoogte van de kern van Horst



2. Analyse





1880



1919

2.1 Omgeving ontwikkeling

Horst valt als buurtschap onder de gemeente Ermelo en vindt zijn naam waarschijnlijk in oorsprong van de omschrijving van de locatie; de horst. Dit is een historische benaming voor een met kreupel- of hakhout begroeid, hoger gelegen stuk grond. In het gebied is het bosachtige karakter nog waarneembaar.

Het Hart van Horst ligt net boven de *Horstsche Beek*, deze beek is de natuurlijke grens met het buurtschap Telgt.

De Zeeweg doorkruist het plangebied in oost-westelijke richting. Van oorsprong was dit de meest snelle route voor Horst, Telgt en Ermelo om de

zee te bereiken. In 1890 werd de hoofdroute verlegd, waardoor de driesprong in de weg ontstond die in het hart van Horst ligt. Vanaf dat punt was het nog zo'n 1,5km naar de Zuiderzee. Met de komst van de A28 tussen 1962 en 1967 werd de Zeeweg onderbroken, en moest er 2km afgelegd worden om het Wolderwijd, dat voor 1968 onderdeel was van de Zuiderzee, te bereiken.

Uitbreiding Ermelo

Zoals zoveel dorpen heeft Ermelo zich in de vorige twee eeuwen sterk uitgebreid. De uitbreiding in westelijke richting begint al rond 1860. Door de spoorweg die door het zorgpark Veldwijk liep (met station Veldwijk-Ermelo) kreeg Ermelo de kans zich te ontwikkelen naar het westen toe. In de periode



1974



2008

na de Tweede Wereldoorlog groeide Ermelo in alle richtingen. Zo ook de uitbreidingen van Ermelo-west rond de jaren '70-80 die Ermelo dichterbij het Hart van Horst lieten komen.

De directe omgeving van Horst heeft veel ontwikkelingen doorgemaakt. Landelijke fenomenen als de opkomst en (gedeeltelijke) neergang van de recreatieparken zijn in de omgeving terug te vinden, evenals de schaalvergroting in de landbouw. Ondanks deze ontwikkelingen heeft Horst wel een eigen karakter weten te behouden met een hechte sociale samenhang.



1885



1919

Goede Herderschool

2.2 Historische analyse locatie

Vanaf de hogere dekzandgronden zijn de achterliggende gronden van Horst vanaf 1450 geleidelijk aan ontgonnen in de vorm van langgerekte strookkampen. Deze kampen zijn blokvormige ontginningen die van elkaar werden gescheiden door houtwallen met hakhout van eik en els. Op de dekzandruggen ontstond bebouwing, de zogenaamde buurtschappen. Deze buurtschappen hebben zich vooral vanaf het einde van de 19e eeuw geleidelijk ontwikkeld als clusters van bebouwing. Het zijn langgerekte linten met bebouwing die geleidelijk zijn verdicht.

Het Hart van Horst is gegroeid rond de oprichting van de school in 1908, deze school bestaat nog steeds en draagt nu de naam de Goede Herderschool.

Het aantal leerlingen op deze school is gegroeid. Recent is het gebouw vervangen door nieuwbouw. De school voorziet momenteel zowel Horst als Telgt.

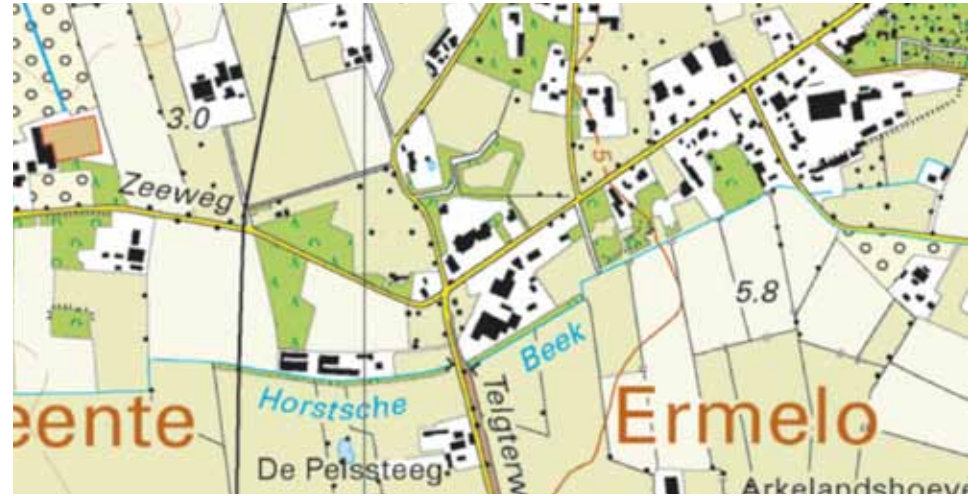
Tot 1950 was er voornamelijk sprake van agrarisch gerichte bebouwing, Hoewel dit in het buurtschap nog steeds de boventoon voert, zien we ook steeds meer reguliere woningbouw een plek krijgen in Horst.

Op de locatie zijn momenteel nog slechts drie gebouwen van voor 1950. Alle drie zijn gepositioneerd rond de driesprong Zeeweg-Telgterweg. Dit zijn het ontmoetingsgebouw "Ons huis" en twee particuliere woningen.



1961

Clustering historische gebouwen



2011

In het gebied zijn enkele landschappelijke elementen nog steeds goed zichtbaar in het landschap, waaronder de houtwal ten westen van de van Malesteinlocatie en delen van de groenstructuren langs de Horstsche beek.



Ruimtelijk beleid



Waterbeleid

2.3 Provinciale Structuurvisie

De visie *Gaaf Gelderland* is een structuurvisie op provinciaal niveau. Het doel is benoemen wat voor de Provincie van waarde is en richting geven aan ontwikkelingen. Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018. In de structuurvisie zijn vijf beleidslijnen benoemd.

1. Ruimtelijk beleid

De provincie richt zich op een toekomstbestendige bijdrage aan beleid dat een duurzame economische structuur in de Provincie en regio's versterkt. Het provinciaal belang ligt in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaat-bestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De kwalitatieve regionale

opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkel-potentieel die potenties benut worden.

2. Waterbeleid

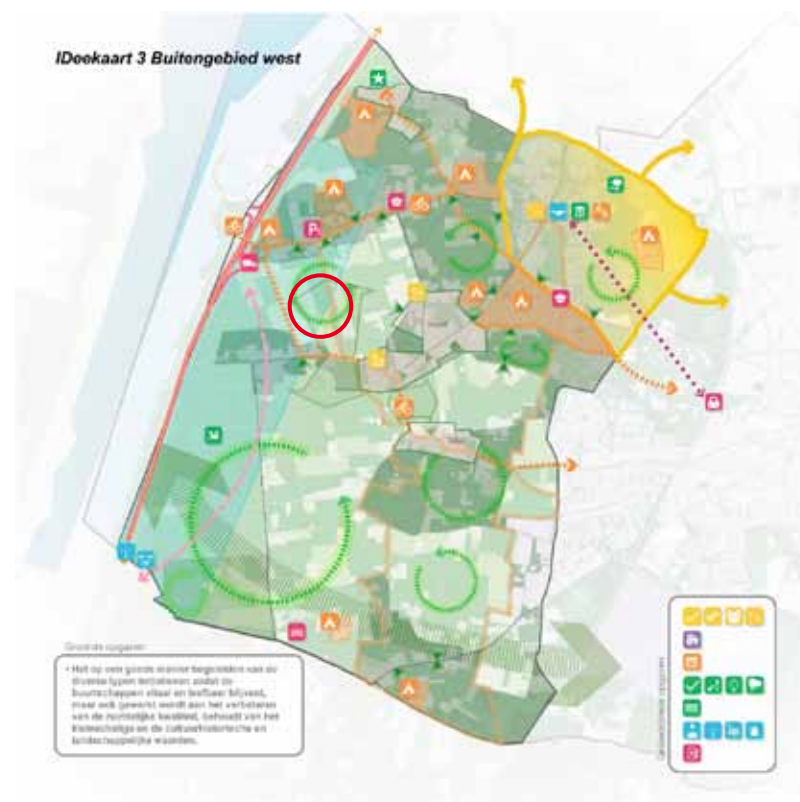
De hoofdzaak van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren.

3. Natuur-/ landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.



Natuur- & landschapsbeleid



Deelkaart buitengebied west, omgevingsvisie Ermelo

2.4 Omgevingsvisie Ermelo

Verder streeft de provincie naar een op gezondheid gerichte benadering van de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu (**4. milieubeleid**) en naar een veilige, betrouwbare en duurzame mobiliteit (**5. verkeersbeleid**).

Vooraf het beleid omtrent ruimte en water is direct relevant voor het Hart van Horst. De eerste wijst de projectlocatie aan als potentiële locatie voor zowel wind- als zonne-energie.

In het waterbeleid is te zien dat het Hart op de grens ligt van de intrekgebieden. Dit zijn de gebieden waar het grondwater maximaal binnen 1000 jaar de pompputten van het waterbedrijf bereikt. Hier gelden alleen planologische restricties.

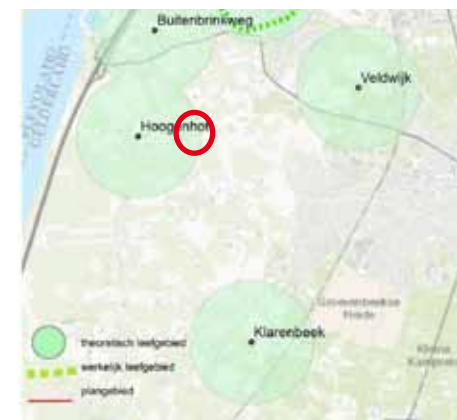
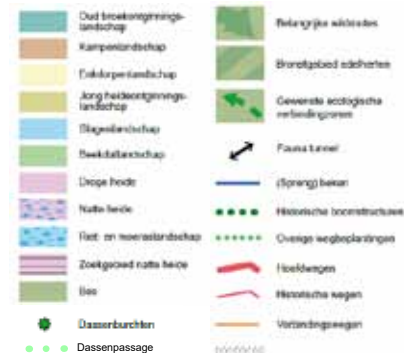
De gemeente Ermelo heeft een omgevingsvisie opgesteld als basis voor ontwikkelingen in de toekomst. De omgevingsvisie Ermelo is vastgesteld op 26 januari 2022.

Volgens de omgevingsvisie Ermelo valt Horst onder het buitengebied West. Horst wordt aangemerkt als onderzoekslocatie voor woningbouw op de midden en lange termijn. Verder wilt de gemeente zorgdragen voor een goede fietsverbinding. Deze loopt door Horst heen.

De projectlocatie valt binnen het ontwikkelpersectief Horst & Telgt, dit maakt ontwikkelingen mogelijk wanneer die leiden tot een kwaliteitsverbetering. Horst wordt ook gekenmerkt als locatie waar gewerkt moet worden aan verbetering van het landschap.



Uitsnede Groenkaart Buitengebied, Gemeente Ermelo



Theoretisch leefgebied van de das

2.5 Groenvisie Ermelo

Groen heeft voor de gemeente zes grote waarden; identiteit, gezondheid, biodiversiteit, klimaat en duurzaamheid, participatie en leefbaarheid, en economie. De groenvisie legt uit hoe de gemeente deze waarden benut en veilig stelt, en duidt het onderscheid tussen structureel- en leefomgevingsgroen.

Structureel groen is van groot belang. In het stedelijk gebied wordt het groen aangeduid dat hoort bij het stedenbouwkundig ontwerp. Dit wordt over het algemeen niet veranderd tenzij het opgeofferde groen gecompenseerd wordt.

Naast het structurele groen is er ook leefomgevingsgroen. Dit is niet bepalend voor het groene karakter van de gemeente, maar heeft veel waarde voor de

omwoners in de directe omgeving. Veranderingen hierin kunnen als het groen van nut is voor omwonenden en de realisatie past binnen de begroting

Voor bomen binnen de gemeente geldt het doel van de gemeente om een gezond en divers bomenbestand te houden. Bij nieuwe aanplant kiest de gemeente voor sterke boomsoorten en hanteert ze een matentabel.

Naast het bestaan van bovengenoemd groen op de locatie Hart van Horst dient er rekening gehouden te worden met de dassenburcht Hoogenhof aan de westzijde van het plangebied. In het plangebied Hart van Horst is een bijburcht aanwezig.



Bestemingsplan

Bouwwerken	afstand tot de zijdelingse perceelsgrens	breedte van de voorgevel	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte
vrijstaande woning	niet minder dan 3 m	niet minder dan 6 m	niet meer dan 6 m, dan wel 4,5 m indien het bestemmingsvlak is aangegeven met 'lage goothoogte verplicht'	niet meer dan 9 m;	niet meer dan bestaand
blok aaneen gebouwde woningen	niet minder dan 3 m	niet minder dan 5 m	niet meer dan 6 m	niet meer dan 9 m;	niet meer dan bestaand
bijgebouwen	-	-	niet meer dan 3 m	niet meer dan 5 m	gezamenlijk per woning niet meer dan 60 m ² .
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	niet meer dan 2,5 m	-

Verdere toelichting op afwijkingen van standaard woningen

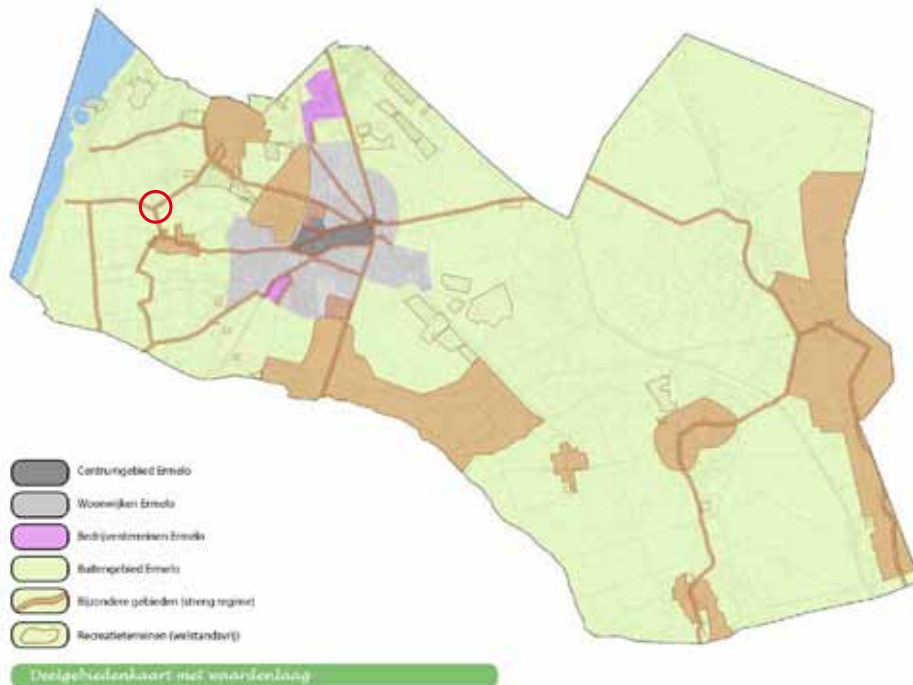
2.6 Bestemingsplan Ermelo

Het bestemingsplan van Ermelo is vastgesteld op 9 juli 2009.

In Hart van Horst bevinden zich zowel woon-, als bedrijfsbestemmingen. Tevens zijn er maatschappelijke bestemmingen zoals een school, een sportveld en een verenigingsgebouw. Met name aan de noord- en zuidzijde van Horst zijn gebieden bestemd als bos. Voor het overige zijn gebieden bestemd als agrarisch gebied.

Voor de ontwikkellocaties Van Kempen en Van Malenstein staat momenteel de bestemming agrarisch gebied. Dit houdt in dat deze zijn bestemd voor onder andere agrarische bedrijfsvoering en wonen.

Om de beoogde transformatie naar wonen mogelijk te maken, dient een wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden.



Deelgebiedenkaart met waardenlaag

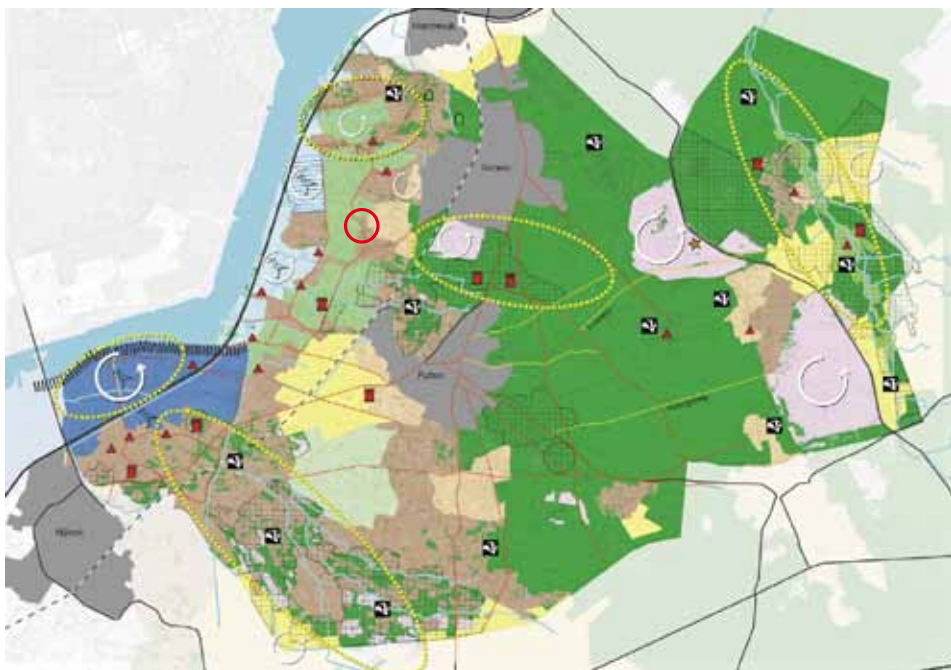
2.7 Nota omgevingskwaliteit

De nota omgevingskwaliteit dient ter behoeve van het creëren van een duidelijk en goed uit te leggen beleid. Deze is vastgesteld op 19 november 2015. Hieraan kan de Commissie Omgevingskwaliteit de waarde van een plan toetsen. De nota richt zich op 4 soorten deelgebieden; Centrum Ermelo, Woonwijken Ermelo, Bedrijventerreinen Ermelo en de Buitengebieden Ermelo. Er is een aantal elementen te benoemen die bijdragen aan goed gewaardeerde bebouwing in het buitengebied:

- De bebouwing past bij zijn omgeving;
- De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig (niet geschakeld);
- De bebouwing heeft een kap en (overwegend) een lage goothoogte;
- De kap heeft een helling van tussen de 30 tot 60 graden;

- Er wordt een ingetogen kleurgebruik toegepast;
- De bebouwing is symmetrisch;
- Er worden natuurlijke materialen gebruikt (steen en/of hout);
- Er is sprake van relatief kleine raampartijen (geen beeldbepalende glasvlakken).

Volgens de omgevingsvisie valt het Hart van Horst binnen het speciale gebied Buitengebied en Buurtschappen en ligt het aan bijzonder bebouwingslint zijnde de Zeeweg en Telgterweg. Hierdoor zal de ontwikkeling voorgelegd moeten worden aan de 'streng regime' toetsing van de Commissie Omgevingskwaliteit.



Landschapontwikkelingsplan

2.8 Landschapontwikkelingsplan

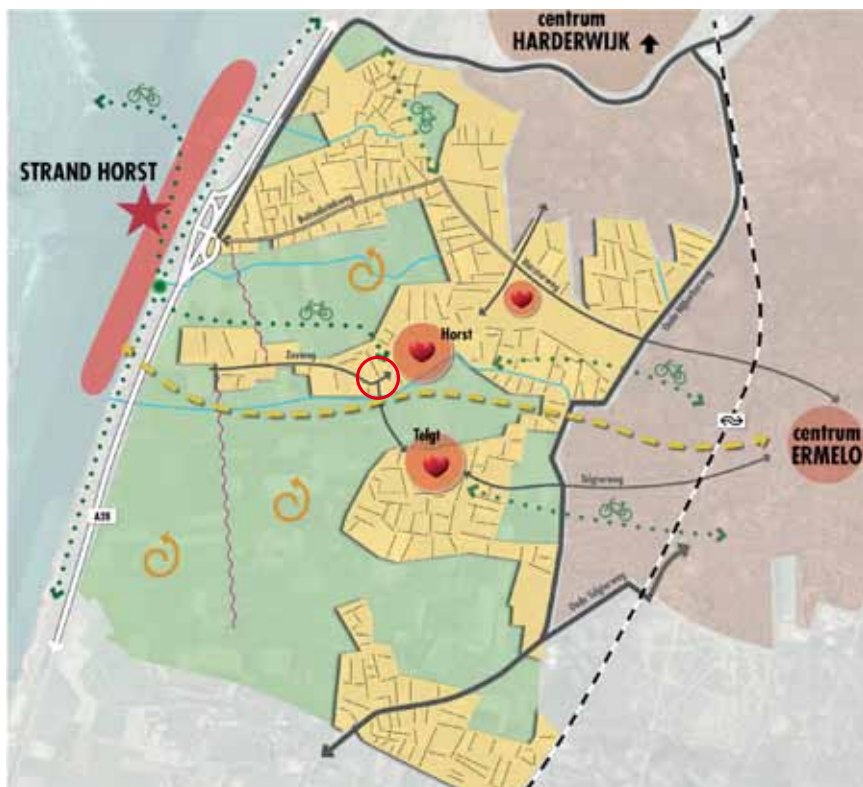
Het landschapontwikkelingsplan (LOP) is een visie op de gewenste ontwikkeling van het landschap. Het is niet juridisch bindend maar dient te worden gebruikt als input voor beleidsplannen.

De dekzandruggen bij Horst, zoals rond de Zeeweg, zijn duidelijk herkenbaar en contrasteren met het omliggende landschap. De oude verkaveling en bebouwing is nog goed zichtbaar.

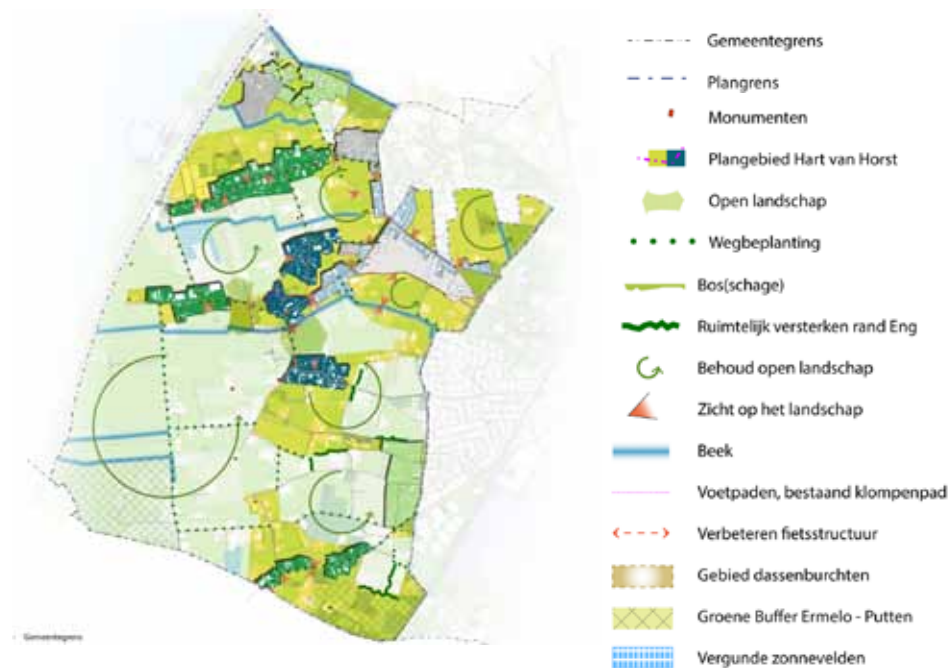
In het gebied Horst en Telgt wordt gestreefd naar versterking van het contrast tussen de besloten dekzandruggen met bebouwing en het open landschap daartussen. Tevens wordt de ambitie benoemd om de

bekenstructuur te verbeteren, in het bijzonder de Horstsche Beek.

Bij het LOP hoort ook een beeldenboek met richtlijnen voor het inrichten van het landschap en van de erven. Tevens zijn er richtlijnen in opgenomen voor de sortimentskeuze.



Gebiedsvisie Horst & Telgt



Ontwikkelperspectief

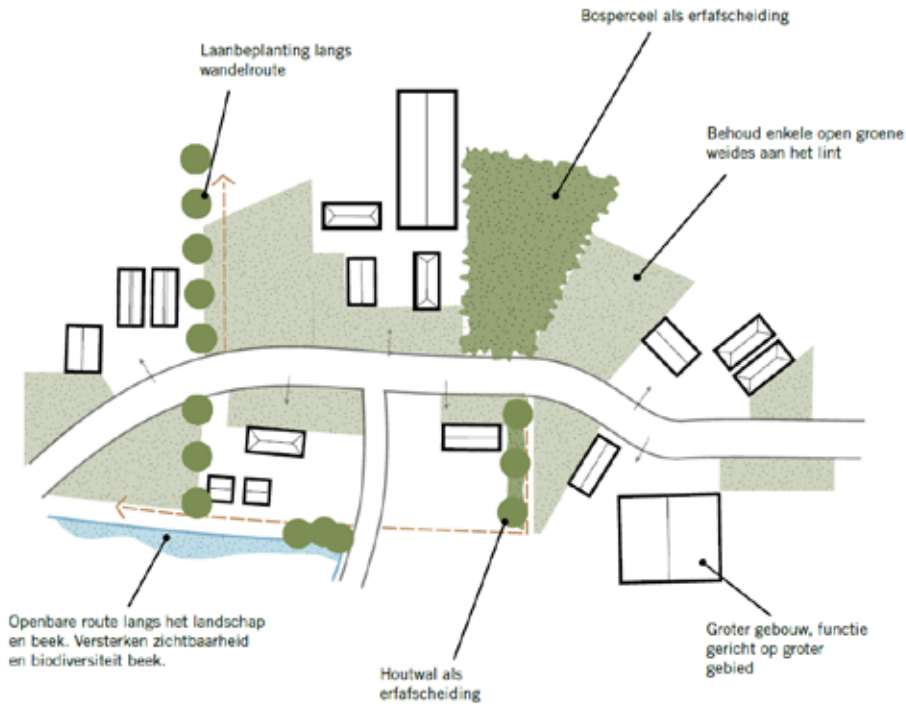
2.9 Ontwikkelperspectief Horst & Telgt

Het beleidstuk ontwikkelperspectief is op 3 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad en is in samenwerking met de gemeente Ermelo en de buurvereniging Horst en Telgt opgesteld. Hoewel het ontwikkelperspectief is opgesteld voor kleine uitbreidingen (1-5 woningen) wordt deze in basis verder meegenomen in de analyses.

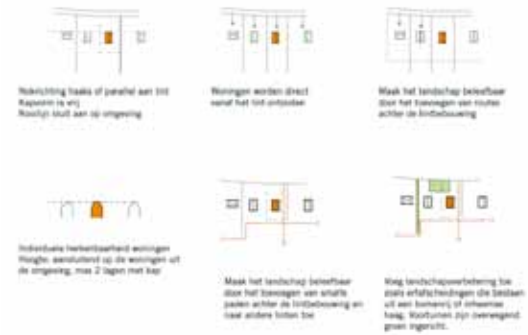
Volgens het ontwikkelperspectief valt het gebiedskarakter van Hart van Horst binnen de omschrijving Buurtschap omgeven door kampenlandschap. Kenmerkend voor de buurtschappen zijn onder andere de sterk wisselende rooilijnen en dat de oriëntatie van de bebouwing de lokale landschappelijke structuur volgt en niet per se de oriëntatie van het lint.

Voor Buurtschap in het kampenlandschap zijn kaders opgenomen:

- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd;
- Bij de aanwezigheid van een beek;
 - Versterk de landschappelijke en de recreatieve kwaliteit van de oude beek;
 - Maak de beken beter zichtbaar door toevoeging van solitaire bomen of kleine boomgroepen;
 - Ontwikkel recreatieve wandelpaden;
 - Voeg natuurvriendelijke oevers toe;
 - Vergroot de biodiversiteit door natuurlijk beheer.



Uitgangspunten Buurtschap, ontwikkelingsperspectief Horst & Telgt



Uitgangspunten Wonen, ontwikkelingsperspectief Horst & Telgt



Uitgangspunten Bedrijven, ontwikkelingsperspectief Horst & Telgt

Voor de woonbebouwing zijn regels opgenomen:

- Volg de landschappelijke structuur van de nokrichtingen;
- Verzorg een individuele en grillige rooilijn;
- De kavelbreedte is wisselend;
- 50% van de lengte aan de het lint mag bebouwd zijn;
- De afmetingen van de bebouwing moet wisselend zijn;
- De bebouwing volgt in oriëntatie de landschappelijke structuur;
- Er moet een wisselende afstand ten opzicht van andere gebouwen zijn.

Voor de functies op groter gebied zijn de volgende regels opgenomen:

- De nokrichting moet haaks of parallel aan het lint zijn;
- De rooilijn dient minimaal 12m te zijn;

- Een kavel is minimaal 30m breed;
- 65% van de lengte aan het lint mag bebouwd zijn;
- De afmetingen van de bebouwing moet afwijkend zijn;
- De bebouwing volgt in oriëntatie de landschappelijke structuur, waarbij ze een eigen entree aan het lint of straat hebben. Een ventweg is mogelijk.

Daarnaast kan hierbij verwezen worden naar het beeldenboek van het LOP, zoals benoemd in de vorige paragraaf.



Eigenaren in het plangebied

2.10 Eigendomssituatie en plangebied

De feitelijke situatie in Hart voor Horst, als onderdeel van het gebied Horst en Telgt, is overwegend private eigendommen bestaande uit landbouwbedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen (buurthuis en school) en particuliere wooneenheden.

Het plangebied kent vooral oostelijk van de Telgterweg een grote samenhang tussen de mensen en waarbij mensen elkaar steunen en ondersteunen. Het centrum van het plangebied met de kavels direct gelegen aan het Rodeschuurderwegje is in feite de fysieke vertaling van deze van oudsher aanwezige sociale cohesie. Het sportveld, Ons Huis en de Goede Herderschool liggen als het ware op een symbolische as.

Westelijk van de noord-zuid verbinding Telgterweg – Rodeschuurderwegje is behalve het sportveld een redelijk andere situatie qua beleving en aard van de sentimenten.

Het CPO, Woningbouwontwikkeling Goede Herderschool, Van Kempen, Particuliere grondeigenaar voormalige boerderij kruising Zeeweg/Telgterweg zijn bezig met ontwikkeling van woningbouw. Deze initiatieven zullen hun eigen procedure doorlopen en worden verder niet meegenomen in de stedenbouwkundige uitwerking.

Het plangebied van de stedenbouwkundige uitwerking bestaat uit:

- De grond van Jarola beheer, waarvan de eigenaar te kennen heeft gegeven de bedrijfsvoering elders te willen voortzetten;
- De gronden van Prins Vastgoed aan weerskanten van de Telgterweg en de huidige bedrijfslocatie. De eigenaar heeft te kennen gegeven de bedrijfsvoering met een lagere milieucategorie bij voorkeur te willen voortzetten in het pand en van Jarola beheer.
- De gemeentelijke gronden ten zuiden van de Zeeweg en ten noorden van de locatie van Van Kempen (voormalige locatie Van Malestein);
- Het openbaar gebied om en bij deze locaties (o.a. delen van de Zeeweg en van de Telgterweg).





3. Stedenbouwkundige uitwerking



- Verklaring:
- 1: Sportveld
 - 2: Ons Huis
 - 3: De Goede Herderschool
 - 4: bouwlocatie bij de school
 - 5: Prins Vastgoed
 - 6: Jarola Beheer
 - 8: Van Malestein
 - 9: Van Kempen
 - 10: CPO-project
 - 11: Particuliere grondeigenaar, voormalige boerderij kruising Zeeweg Telgterweg
 - 12: locatie geluidsscherm

3.1 Bouwstenen

verbeelding bouwstenen

De stedenbouwkundige uitwerking van Hart van Horst geeft een toekomstbeeld voor de ontwikkeling van de kleine kern. Centraal staat de versterking van het gebiedseigen karakter en de zorgvuldige uitbouw van de kern en diens specifieke kwaliteiten.

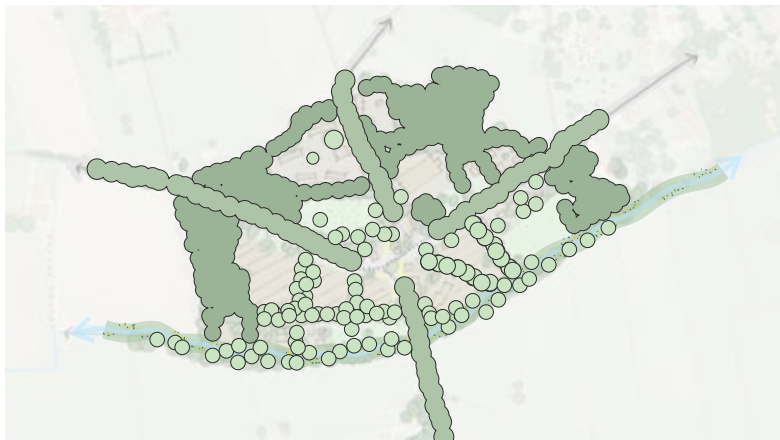
De visie is gefundeerd op de gevoerde participatie en de belangenafweging. Deze is onderbouwd met onderzoek, zoals met name op verkeerskundig vlak. Tevens bouwt deze voort op de in het vorige benoemde beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk vlak voor de kern van Horst en de directe omgeving.



Groene Brink: De ontmoetingsruimte van Horst



Groen ingezoomde bouwvelden



Wezenlijke versterking van de groen- en waterstructuur



Aanpassen infrastructuur: Vergroten verblijfskwaliteit & veiligheid

De stedenbouwkundige uitwerking is gebaseerd op de volgende bouwstenen:

- Het versterken van het Hart als een samenhangend geheel van functies zoals Ons Huis, de sportvelden, de school en de tussengelegen openbare ruimte;
- De versterking van de groenstructuur zoals met name de laanstructuur langs de wegen en de bosschages langs de randen die groene pockets vormen waarin de woonontwikkeling kan landen;
- De versterking van de natuurwaarde en verbetering van de duurzaamheid (klimaatadaptie, duurzaam energiegebruik, natuurinclusief ontwerpen, gezonde woonomgeving, etc.);
- De inpassing van kleinschalige woonbuurtjes in een streekeigen bouw die voorzien in een gedifferentieerd woonprogramma;

- De verbetering van de verkeersstructuur en verkeersveiligheid met overzichtelijke aansluitingen en knooppunten en meer ruimte voor de (schoolgaande) fietser.



Stedenbouwkundige uitwerking



Impressie vanaf de zuidzijde

3.2 Stedenbouwkundige uitwerking

De stedenbouwkundige uitwerking laat een samenhangend beeld zien voor de verdichting en kwaliteitsverbetering van het Hart van Horst. Het laat een toekomstbeeld zien dat zowel stapsgewijs als in een ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Naast de geschetste ontwikkeling zijn er nog andere initiatieven in de kern. De eventuele woningbouwontwikkeling bij de school en op de locatie van Van Kempen maken geen onderdeel uit van de stedenbouwkundige uitwerking en volgen hun eigen traject.

In het hart van Horst worden woonbuurtjes ontwikkeld. Deze zijn ingepast in groene pockets. Bosschages en houtwallen omkransen de woonbuurtje van drie zijden en dragen zo zorg voor de landschappelijke inpassing en geleding van de woningbouwontwikkeling. Dankzij deze groene structuur wordt één

van de kernkwaliteiten van Horst versterkt. De naam verraadt immers dat het hier van oorsprong een bosrijke omgeving was.

Binnen de groene pockets worden woonbuurtjes ingepast die de uitstraling hebben van een boerenerf. Langs de Zeeweg wordt een open lint van overwegend vrijstaande woningen gerealiseerd en daarachter een samenspel van schuurwoningen rond een erfweg. Het parkeren is daarbij zoveel mogelijk achter en tussen de bebouwing geplaatst. De woonbuurtjes zijn onderling verbonden via voetpaden. De groene buffers tussen de woonbuurten worden gebruikt als speelplek.



Impressie vanaf de noordzijde

In het plangebied wordt een bedrijfspand gehandhaafd. Deze krijgt een extensieve invulling als opslag en kantoren. Het aantal verkeersbewegingen en de geluidsoverlast blijft daardoor beperkt.

De aansluiting Zeeweg-Telgterweg krijgt een nieuwe invulling. De verkeersveiligheid en overzichtelijkheid zal hierdoor toenemen. Vrachtverkeer kan beter zijn draai maken en fietsers krijgen meer ruimte. Het hoekpunt wordt ingericht als een groene brink die zich opent naar de noordzijde. Het is de bedoeling dat aan de overzijde dit gebaar wordt opgepikt daar ligt immers veel potentie om verder vorm te geven aan de kern, mede gelet op de aanwezigheid van het Verenigingsgebouw Ons Huis direct aan de overzijde van de Zeeweg.

Langs het westelijk deel van de Zeeweg wordt een vrijliggend fietspad gerealiseerd. Dit fietspad wordt begeleid door laanbeplanting en het nieuwe woonlint. In het plan is gekozen voor een ruim groen profiel langs dit deel van de Zeeweg, wat de veiligheid en belevingskwaliteit ten goede komt. Op de volgende pagina's worden de diverse aspecten van de stedenbouwkundig uitwerking verder geïllustreerd en toegelicht.



3.3 Groenstructuur

Groenstructuur

In het plan worden bestaande bomen gehandhaafd. Daarnaast worden nieuwe bomen en bosschages aangeplant. Langs de Zeeweg worden laanbomen aangeplant in een los verband dat goed past bij de bosachtige sfeer. Langs de randen van de woonbuurten komen houtwallen die bestaan uit een rijk palet van inheemse bomen en struiken. Tussen deze beplanting wordt natuurlijk spelen ingepast. Hierbij kan gedacht worden aan houten speeltoestellen maar ook hoogteverschillen kunnen als speelaanleiding werken. Binnen de woonbuurten worden hier en daar solitaire bomen geplant.

De groene brink bij de aansluiting Zeeweg-Telgterweg wordt ingezaaid en onderhouden als een bloemenweide. De bloei geeft niet alleen kleur aan deze centrale plek, maar biedt ook voedsel, o.a. voor bijen en andere insecten.

Langs de westzijde wordt een natuurzone gerealiseerd tegen de bosrand. Hier komt een mantel- en zoomvegetatie die over gaat in een weide met wadi's. Dit milieu is rijk aan flora en fauna, biedt veel gradiënten en is daarmee een interessant biotoop voor insecten, vogels en klein wild. Tevens biedt het een fourageerplek voor de das. De wadi's infiltreren tevens hemelwater van huizen en verharding in de ondergrond.

De natuurwaarde van de beek wordt vergroot. De niet gebiedseigen beplanting als prunus en bramen worden verwijderd en herbeplant met gebiedseigen soorten zoals beuk, eik en gebiedseigen struweel. Het waardevolle biotoop van een beek in een houtwal wordt daarmee verder doorgezet.



TOTAAL		AANTAL	AANDEEL
■	DUUR	22	35%
■	MIDDEN	7	11%
■	SOCIALE KOOP	13	21%
■	SOCIALE HUUR	20	32%
		62	100%

3.4 Programma

Programma

Het plan biedt ruimte aan een gedifferentieerd programma van grondgebonden woningen. In totaal kunnen 62 woningen worden gerealiseerd. Daarvan worden 20 woningen (32%) gerealiseerd als sociale huur rijwoningen. 13 woningen (21%) worden gerealiseerd in de categorie sociale koop. Deze worden gerealiseerd in de vorm van rijwoningen en rug-aan-rugwoningen. In het plan worden 7 woningen gerealiseerd in de categorie middenduur (11%). Deze worden gerealiseerd in de vorm van korte rijen.

Het plan biedt ruimte aan 22 woningen in de categorie duur (35%). Deze worden gerealiseerd als vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en brede rijwoningen.

Met de woningverdeling voldoet het aan het gemeentelijke woonbeleid. De woningcategoriën zijn daarbij evenwichtig verdeeld over de ruimte. Binnen elk woonbuurtje bevindt zich in elk geval enkele dure én enkele goedkope woningen, in twee gevallen aangevuld met middendure woningen.

Het plangebied is eigendom van 2 grondeigenaren; de gemeente en een particuliere grondeigenaar. Beide grondeigenaren kunnen, indien gewenst, onafhankelijk van elkaar ontwikkelen en voldoen individueel aan het sociaal woonbeleid.



- SCHOOLZONE WEG
- BESTAANDE WEG
- ERFONTSLUITING
- FIETSSTRAAT
- FIETSPAD
- VOETPAD
- INDICATIE VOETPAD
- KLOMPENPAD
- D** DOORSTEEK VOOR O.A. VUILNISWAGEN

3.5 Ontsluiting

Ontsluiting

De wegaansluiting Zeeweg-Telgterweg wordt aangepast zodat er meer overzicht en verkeersveiligheid ontstaat. Er komen vrijliggende fietspaden langs het westelijk deel van de Zeeweg en rond het knooppunt. Daarbij is zorgvuldig rekening gehouden met de routes die schoolgaande kinderen dagelijks fietsen van en naar de Goede Herderschool en de route van de kinderen die vanaf de veerpont strand Horst naar het voortgezet onderwijs Groevenbeek fietsen. Het knooppunt voor gemotoriseerd verkeer krijgt daarnaast een onderscheidende inrichting die bijdraagt aan de herkenbaarheid van het knooppunt en een signaalfunctie heeft naar en een remmende werking heeft voor het gemotoriseerde verkeer.

De woonbuurten worden ontsloten via korte insteken. Deze zijn op kritische plekken doorverbonden, zodat bijvoorbeeld de vuilnisophaaldienst een rondje kan rijden en niet hoeft te keren in de woonstraten.

De woonstraatjes door de woonbuurten zijn ingevuld als shared space. Daarmee kan de ruimte voor verharding worden beperkt, ten gunste aan groen. Het plan voorziet in daarnaast in een netwerk van voetpaden. Er komen wandelstroken langs de fietspaden en struinpaden langs de houtwallen en speelplekken.



- PARKEREN WONEN
- PARKEREN EIGEN TERREIN
- PARKEREN KANTOOR
- PARKEREN & OPSLAG KANTOOR EIGEN TERREIN

* INCL. DUBBELE OPRIT ZONDER GARAGE

Parkeren

3.6 Parkeren

Het plan voorzien in de realisatie van het benodigd aantal parkeerplaatsen. De parkeeraantallen en -verdeling is conform het gemeentelijk beleid. Bij de dure woningen wordt het parkeren deels opgelost op eigen terrein. Het parkeren in het openbare gebied krijgt overwegend een plek in parkeerkoffers, op sommige plekken aangevuld met langsparkeren en gestoken parkeren.

Voor het kantoor zijn een beperkt aantal plaatsen opgenomen in het toekomstig openbaar gebied (8 stuks). De overige parkeerbehoefte voor de kantoor- en opslagruimte van het bedrijf dient op eigen terrein te worden opgelost. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen door bedrijf en bewoners is een nader te onderzoeken mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen te minimaliseren.

	AANTAL	P.NORM	TOTAAL
VRIJSTAAND*	9	0,7	6,3
2-1 KAP	9	2	18
2-1 KAP*	1	0,3	0,3
TUSSEN/ HOEK DUUR	3	2	6
TUSSEN/ HOEK MIDDEN	7	2	14
SOCIALE KOOP	13	1,6	20,8
SOCIALE HUUR	30	1,6	32
TE REALISEREN			97,4
GEREALISEERD			98



Impressie vanaf de zuidzijde



Referentiebeelden landschap

3.7 Beeldvorming voor de streekeigen ontwikkeling

Voor alle scenario's geldt dat de ontwikkelingen kwaliteitsvol moeten zijn en passend in de kleinschalige en landelijke context van Horst. Daarmee wordt de lijn gevolgd die is ingezet met de Ontwikkelvisie voor Horst en Telgt. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking van zowel de woningbouwinvullingen als de landschappelijke inpassing en versterking.

Op landschappelijk vlak liggen er grote kansen om de samenhang en herkenbaarheid van Horst te versterken, recht te doen aan de cultuurhistorie en de duurzaamheid (vergroten natuurwaarde, klimaatadaptie, duurzaam energiegebruik, gezonde leefomgeving, etc.).

Op hoofdlijnen worden de volgende bouwstenen aangereikt voor de landschappelijke versterking:

- Versterking van de lanenstructuur langs de wegen;
- Aanleg van houtwallen en boskamers;
- Realisatie van natuurlijke bosranden met mantel en zoomvegetatie;
- Het realiseren van bloemenweides en kruidenrijke bermen;
- Aanleg van wadi's en greppels voor de verbetering van de waterinfiltratie;
- Beekherstel in combinatie met houtaanplant;
- Natuurinclusieve woningbouwontwikkeling;
- Groene erfafscheiding in de vorm van hagen;
- Landschappelijke geleding van de erven met bomen, hagen, etc;



Referentiebeelden stedenbouw en architectuur

Voor de woningbouwontwikkeling ligt er een opgave op zowel het stedenbouwkundig schaalniveau als het architectonisch schaalniveau. De volgende bouwstenen worden meegegeven:

- Toepassen streekeigen erfopzet van een hoofdvolume in het lint met bijgebouwen (schuurwoningen) daarachter;
- Realiseren bijpassende architectuur voor de lintbebouwing en voor de bijgebouwen (schuurwoningen);
- Natuurlijke materialen zoals hout en baksteen, overwegend in gedempte, natuurlijke kleuren
- Toepassen beperkte bouwhoogte (goot 5, nok 9 m.);
- Landschappelijke inpassing van de erven (natuurinclusief ontwikkelen, realiseren groene erfafscheiding, landschappelijke geleiding van het erf

met bomen en hagen, inpassing van de bouwlocaties met houtwallen, bosschages, lanen, etc.).

4. bijlages



Stedenbouwkundige uitwerking versus het kaderstellend beleid

Inleiding

Bij deze stedenbouwkundige uitwerking is gebruikt gemaakt van de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt. Waar noodzakelijk zijn de richtlijnen van het ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt hier aangepast ten behoeve van de stedenbouwkundige uitwerking.

Kampenlandschap LOP

Het Hart van Horst valt onder de noemer Kampenlandschap. Hieronder wordt ingegaan op de kaders die voor de uitwerking zijn gesteld en de manier waarop daarmee is omgegaan.

Beplantingen

De volgende beplantingen dienen in het kampenlandschap te worden toegepast:

Houtwal: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, gelderse roos, hulst

Laan: eik, beuk

Bosperceel: eik, ruwe berk

Boomgaard: hoogstamfruit, eikengarde

Solitair en boomgroep: eik, beuk, kastanje, linde, noot

Deze beplantingen zijn overgenomen in de stedenbouwkundige uitwerking, voor zover relevant in dit stadium van planvorming. Bij de landschappelijke uitwerking zal hier nader invulling aan worden gegeven.

Landschappelijke opbouw

In het kader is aangegeven dat de kleinschaligheid versterkt moet worden door herstel, behoud en versterking van houtwallen lanen en onregelmatige bospercelen in mozaïekpatroon van onregelmatige kavelvormen.

In de stedenbouwkundige uitwerking wordt een samenspel van houtwallen, lanen en (bestaande) bosvakken ingezet als landschappelijk casco voor de woningbouwontwikkeling. De buurtjes zelf krijgen ook een sterke mate van variatie met verschillende bouwvormen en bouwrichtingen.

Landschappelijk kader

Volgens het kader dienen de erven begeleid te worden met forse beplanting met afwisseling van beslotenheid. Waar mogelijk worden kleine bospercelen aangelegd. Op enige afstand kunnen ook losstaande beplantingen worden toegepast en op het erf komen solitaire, boomgroepen en/of een boomgaard.

Het plan is opgezet met verschillende erven die elk omkaderd zijn door een houtwallen, solitaire bomen en laanbeplanting. Voor losstaande beplantingen buiten het erf is geen ruimte in het plangebied, gezien de ligging in het hart van Horst. In feite werken de bestaande lanen, bossen en bomen als landschappelijk decor. Onder andere wordt de laanbeplanting langs de Zeeweg versterkt. Tevens worden bomen toegepast tussen de woonbebouwing en bij de parkeerplaatsen.

Ontwikkelperspectief Horst en Telgt

De stedenbouwkundige uitwerking bestaat uit twee gebiedstypen die benoemd zijn in het Ontwikkelingsperspectief Horst en Telgt. Het buurschap en de bedrijfskavel zijn de typen die aansluiten bij de functies in Hart van Horst. De regels van deze gebiedstypen zijn waar nodig aangepast voor toepassing woningbouw in Hart van Horst. Waar het de kaders voor woningbouwontwikkeling betreft is op sommige punten gemotiveerd afgeweken van de richtlijnen van het Ontwikkelingsperspectief om toepasbaar te zijn in Hart van Horst.

Buurtschappen

De buurtschappen in het afwegingsgebied zijn de eerste verdichte bewoonde plekken in het kampenlandschap. Lokale kwaliteiten zoals een hogere ligging of het kruisen met andere doorgaande linten maakte deze locaties tot aantrekkelijke vestigingsplekken. Kenmerkend voor de buurtschappen zijn onder andere de sterk wisselende rooilijnen en dat de oriëntatie van de bebouwing de lokale landschappelijke volgt en niet per se de oriëntatie van het lint. Het buurtschap heeft daarmee een minder constant beeld dan het burger- of het agrarische lint.

Functie

Het kader gaat uit van de volgende functies:

- Wonen, bedrijvigheid aan huis;
- Functies gericht op een groter gebied (bijv. bedrijvigheid);
- Agrarische bebouwing.

Voor deze functies zijn regels opgesteld voor het behoud en versterking van de landschappelijke beleving.

In het Hart van Horst is agrarische bebouwing niet relevant. Op de randvoorwaarden voor de overige twee functies en de manier waarop dit verwerkt is in de stedenbouwkundige uitwerking, wordt hieronder ingegaan.

Regels voor Wonen

In het Ontwikkelperspectief zijn de volgende regels opgenomen voor het wonen op het "Burgerkavel". Deze regels zijn:

- Kapvorm en richting: vrij, nok haaks of parallel aan lint

- Afmetingen bebouwing: aansluitend op omgeving, maximaal 2 lagen met kap
- Expressie gebouwen: individueel herkenbaar
- Oriëntatie: eigen entree aan lint/straat
- De rooilijn verschilt per gebiedskarakteristiek
- Minimale kavelbreedte: 8m

De bovenstaande kaders zijn verwerkt in de stedenbouwkundige uitwerking voor het Hart van Horst. Alleen van de kavelbreedte van 8 meter wordt afgeweken omdat het met deze maat niet mogelijk zou zijn om sociale woningbouw te realiseren. Omdat de sociale woningbouw in de vorm van schuurwoningen wordt gerealiseerd (met daarin rijwoningen of rug-aan-rugwoningen), is er toch sprake van een passende en gebiedseigen oplossing.

Daarnaast zijn regels opgenomen voor de landschappelijke inpassing. Deze zijn:

- Maak het landschap beleefbaar door het toevoegen van routes achter de lintbebouwing;
- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd;
- Behoudt, versterk en maak nieuwe groene ruimtes aan het lint;
- Voortuinen zijn hoofdzakelijk met beplanting ingericht
- De erfafscheiding wisselt een open en gesloten zicht naar kavel af en bestaat uit gebiedseigen soorten.
- De sortimentskeuze bestaat uit:
 - Bosperceel: eik, ruwe berk
 - Boomgaard: hoogstamfruit, eikengarde
 - Plukweide, divers gebiedseigen sortiment.
 - Dierenweide (divers, van geit tot paard)
 - Solitair en boomgroep op weide: eik, beuk, kastanje, linde, noot
 - Houtwal of houtsingel: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, gelderse roos.

De bovenstaande kaders zijn verwerkt in de stedenbouwkundige uitwerking voor het Hart van Horst. Een deel van de landschappelijke kaders zal pas ingevuld worden in de vervolgfase van landschappelijke uitwerking.

Regels voor bedrijvigheid en functies gericht op een groter gebied

In het Ontwikkelperspectief zijn de volgende regels opgenomen voor het bedrijvigheid en functies gericht op een groter gebied. Deze regels zijn:

- Kapvorm en richting: kapvorm vrij, nok haaks op het lint
- Afmeting gebouwen: afwijkend
- Expressie gebouw: individueel herkenbaar
- Oriëntatie: eigen entree aan lint/straat, ventweg mogelijk
- Rooilijn: wisselend, volgt de functie. Kan dicht of juist op grotere afstand van het lint
- Afstand ten opzichte van andere bebouwing: wisselend

- Minimale kavelbreedte: 18m
- Minimaal 35 % onbebouwde lengte aan lint
- Parkeren uit het zicht

In het Hart van Horst blijft een bedrijfspand met bijgebouwen gehandhaafd. Omdat in de stedenbouwkundige uitwerking geen nieuwbouw wordt gerealiseerd, zijn de bovenstaande regels verder niet van toepassing. Vermeldenswaard is wel dat het hoofdgebouw een positieve bijdrage levert aan de uitstraling en herkenbaarheid van de kern.

Voor de landschappelijke inpassing zijn een aantal zaken meegegeven die hier buiten beschouwing worden gelaten, zoals bijvoorbeeld de realisatie van een dierenweide. Onder andere de volgende regels zijn opgenomen:

- Maak het landschap beleefbaar door het toevoegen van routes achter de lintbebouwing;
- Het versterken of instandhouden van de beplanting van de beek, het verwijderen van niet gebiedseigen soorten en herplanten met gebiedseigen beplanting zoals beuk en eik;
- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd;
- Behoudt, versterk en maak nieuwe groene ruimtes aan het lint;
- De erfafscheiding wisselt een open en gesloten zicht naar kavel af en bestaat uit gebiedseigen soorten;
- Pas de volgende soorten toe:
 - Bosperceel: eik, ruwe berk
 - Boomgaard: hoogstamfruit, eikengarde
 - Solitair en boomgroep op weide: eik, beuk, kastanje, linde, noot
 - Houtwal of houtsingel: eik, es, els, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, gelderse roos, hulst
 - Laan: eik, beuk

Behoud en versterken landschappelijke beleving

In het ontwikkelperspectief zijn regels opgenomen voor het behouden en versterken van de landschappelijke beleving. Voor de stedenbouwkundige uitwerking is met name relevant dat daarin regels zijn opgenomen voor onder andere een oude beek en voor het wonen.

De volgende regels zijn opgenomen voor het behouden en versterken van de landschappelijke beleving:

- Per ontwikkeling wordt er gekeken of natuurwaarden kunnen worden toegevoegd.
- Bij de aanwezigheid van een beek:
 - Versterk de landschappelijke en de recreatieve kwaliteit van de oude beek;
 - Maak de beken beter zichtbaar door toevoeging van solitaire bomen of kleine boomgroepen;

- Ontwikkel recreatieve wandelpaden;
- Voeg natuurvriendelijke oevers toe;
- Vergroot de biodiversiteit door natuurlijk beheer.

In het plan worden de beekoevers worden waar mogelijk ingeplant met gebiedseigen bomen om het landschap te versterken. Langs de beek wordt een wandelroute aangelegd en worden er routes door en langs de boomgroepen en houtwallen van het woongebied toegepast.

De beek wordt in het plan versterkt door het aanplanten van gebiedseigen soorten langs de oevers. Deze wordt daardoor vanuit de omgeving beter herkenbaar als landschappelijk element. Er worden geen natuurvriendelijke oevers toegepast, omdat de beek een zeer geringe hoeveelheid water bergt. Om droogstand bij aanhoudende droogte te voorkomen is een natuurvriendelijke oever immers niet gewenst omdat deze het waterpeil verder zou verlagen. De huidige steilranden van de beek worden in stand gehouden.

Langs de beek wordt gebiedsvreemde beplanting zoals de kersen en bramen verwijderd en vervangen door gebiedseigen typen zoals beuk en eik. Door de oevers van de beek met bomen te beplanten zal de waterplantengroei in de beek gering zijn. Daardoor kan het handmatig opschonen van de beek beperkt blijven en zal de natuurwaarde per saldo toenemen.

Regels voor het wonen

In het kader van de landschappelijke beleving zijn ook aanvullende eisen gesteld aan het wonen:

- Nokrichting: wisselend, volg de lokale landschappelijke structuur
- Rooilijn: Individueel, grillig
- Kavelbreedte: wisselend
- Percentage bebouwde lengte aan lint: maximaal 50%
- Afmetingen bebouwing: wisselend
- Oriëntatie: volg de lokale landschappelijke structuur
- Afstand ten opzichte van andere bebouwing: wisselend.

In de stedenbouwkundige uitwerking zijn de nokrichtingen afwisselend door het toepassen van verschillende richtingen en woningtypen. De rooilijn is individueel en verspringt. De kavelbreedtes zijn eveneens verschillend door het toepassen van verschillende woningtypes en bouwvormen.

Langs de Zeeweg is sprake van een open bebouwingstructuur die goed aansluit bij de bestaande lintbebouwing. Het percentage bebouwing bedraagt ca. 41%. De oude wegenstructuur ter hoogte van de Telgterweg gevolgd en versterkt door landschappelijke beplanting. De voormalige Malenstein locatie wordt verdeeld in twee gebieden om een afwisseling te krijgen in kavelgrootte en de kleinschaligheid en

groene dooradering te versterken. Daarmee wordt de nieuwbouwwontwikkeling in het kampenlandschap passend gemaakt.

In het kader zijn ook regels opgenomen voor de bedrijven. Aangezien het bij de stedenbouwkundige uitwerking niet om een nieuwbouwwontwikkeling gaat, is dat nu niet relevant.



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl