

Aan de Kabroekse Beek te Horst

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Bos	10
Artikel 4 Groen	12
Artikel 5 Maatschappelijk	13
Artikel 6 Verkeer	14
Artikel 7 Water	15
Artikel 8 Wonen	17
Artikel 9 Wonen - 1	20
Artikel 10 Waterstaat - Waterbergingsgebied	23
Artikel 11 Waterstaat - Waterlopen	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 13 Algemene bouwregels	28
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	29
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 16 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	32
Artikel 17 Overgangsrecht	32
Artikel 18 Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Aan de Kabroekse Beek te Horst', met identificatienummer NL.IMRO.1507.BPHOKABROEKSEBEEK-BPV1 van de gemeente Horst aan de Maas.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf

Het hoofdzakelijk door de gebruik(st)er van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door handwerk) in een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.7 aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.8 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.11 bed & breakfast

Een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of daarbij behorend bijgebouw, ondergeschikt aan de woonfunctie en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning.

1.12 begane grond

De natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.13 bestaand bouwwerk

Een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 bestaand gebruik

Het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw

Een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waartoe het behoort en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.18 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 erfafscheiding

De afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte.

1.25 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.27 huishouden

Een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep.

1.28 kinderopvang

Verzorging en opvang van kinderen als de ouders er niet zijn, bijvoorbeeld omdat ze werken.

1.29 levensloopbestendige woning

Een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

1.30 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

1.31 nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals een transformatorhuisje, gasreducerstation, schakelhuisje, duiker, bemalingsinstallatie, gemaalgebouwtje, voorziening ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.32 onderwijsinstelling

Een plek (o.a. school, universiteit, bewegingsonderwijs, etc.) waar onderwijs gegeven wordt.

1.33 patiowoning

Eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren.

1.34 peil

- a. Voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer en/of de hoofdtoegang van de woning;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

1.35 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.36 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.37 sociale huurwoning

huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

1.38 speel- en sporttoestel

Inrichting die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt en toestellen die speciaal zijn ontworpen en geproduceerd mensen te laten bewegen. Deze inrichting bevindt zich op een onverharde ondergrond.

1.39 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.40 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die gezien de ligging als de meest logische voorgevel kan worden aangemerkt.

1.41 voorgevelrooilijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.42 waterhuishoudkundige voorziening

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.43 weg

Een voor het openbaar rijverkeer of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.44 wijkfunctie

Een deel van het schoolgebouw voor maatschappelijke activiteiten.

1.45 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.46 woningsplitsing

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

2.3 de diepte van een gebouw:

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels gemeten van de voorgevel tot de achtergevel en 1 meter boven peil en waarbij de grootste maat (gemeten evenwijdig aan één van de zijgevels) bepalend is.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en met inachtneming van de keur van het Waterschap.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 - 1. lichtmasten 6 meter;
 - 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Bos zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het vellen en rooien van houtgewas;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- e. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het permanent opslaan van goederen.

3.3.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod als bedoeld in 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.3.3 *Afwegingskader*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. openbare speel- en sporttoestellen en recreatieve voorzieningen;
- c. objecten van beeldende kunst;
- d. wandel- en fietspaden;
- e. buurttuinen;
- f. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
- g. openbare speelvoorzieningen;
- h. kunstwerken ten behoeve van de wegenbouw;
- i. objecten van beeldende kunst.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. onderwijsinstelling;
- b. bewegingsonderwijs;
- c. wijkfunctie;
- d. kinderopvang;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- f. openbare speel- en sporttoestellen en recreatieve voorzieningen;
- g. objecten van beeldende kunst;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. wandel- en fietspaden;
- j. buurttuinen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. er mag uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- c. de maximale footprint van het gebouw/bebouwingsoppervlakte bedraagt 2.300 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8,5 en 12 meter.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100m², met dien verstande dat het bestemmingsvlak voor niet meer dan 65% mag worden bebouwd;
- b. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter
- c. De bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan gerealiseerd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bestemmingsvlak voor niet meer dan 65% mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,20 meter mag bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 6,00 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 4,00 meter mag bedragen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, hondentoilet;
 - c. voorzieningen van algemeen nut;
 - d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 6 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen, bermen en beplanting.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterstaatsbelangen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Water.

7.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

7.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

7.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. betrekking hebben op de realisatie van dit plan.

7.3.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watersystemen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de watersystemen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en -bedrijven;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. verblijfsgebied;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. tuinen en erven, voor zover wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan overeenkomstig Bijlage 1;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k. speelvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak toegestaan;
- b. het aantal binnen de bestemming 'Wonen' bedraagt in totaal maximaal 46, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer wooneenheden zijn toegestaan dan aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt aan alle zijden minimaal 2 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangeduid.

8.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Een groter aantal woningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2, sub b, en het bouwen van meer woningen toestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat er behoefte is aan extra woningen en daarmee aan hoofdgebouwen binnen het plangebied;
- b. binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
- c. ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- d. de realisatie van extra woningen past binnen een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld (stedenbouwkundig beeld).

8.4.2 Een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 sub d voor een kortere afstand tot de bestemmingsgrens, tot 0 meter, mits:

- a. de woning grenst aan openbaar gebied, of;
- b. de woning levensloopbestendig gebouwd wordt;

in alle gevallen geldt dat er geen onevenredige aantasting ontstaat van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. huisvesting van arbeidsmigranten, anders dan bedoeld in 8.5.2;
- b. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan ter plaatse van een parkeervoorziening;
- d. horeca;
- e. detailhandel;
- f. seksinrichting.

8.5.2 Huisvesting arbeidsmigranten in woningen binnen kernen

De gronden en bouwwerken met een woonbestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. per woning mogen maximaal 4 personen worden gehuisvest en zijn er maximaal 2 auto's

toegestaan;

- b. Arbeidsmigranten dienen voor een periode van ten minste 4 maanden binnen de gemeente Horst aan de Maas hun verblijfplaats te hebben en dienen te staan ingeschreven in het BRP;
- c. de woning voldoet aan de bouwregels op grond van lid 8.2 en bepalingen ten aanzien van woningen ingevolge het Bouwbesluit, de bouwverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening;
- d. een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van zowel de huisvesting als de omliggende functies dient verzekerd te zijn/blijven.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. de milieusituatie;
- 2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- 3. de verkeersveiligheid;
- 4. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en -bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in lid 9.5.2; met de daarbij behorende:
- c. wegen en paden;
- d. verblijfsgebied;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. tuinen en erven;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k. speelvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen - 1' bedraagt maximaal 1;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient:
 - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter uit de bestemmingsgrens te worden opgericht;
- c. uitsluitend het volgende woningtype mag worden gebouwd:
 - 1. vrijstaande woning;
- d. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 meter aan beide zijden;
- f. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer dan 6,5 meter respectievelijk 11,5 meter bedragen;
- g. vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is een erker toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de horizontale diepte van de erker bedraagt maximaal 1 meter;
 - 2. de breedte van de erker bedraagt maximaal de helft van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 3. de goothoogte van de erker bedraagt maximaal 3,5 meter.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 150 m² bedragen, met dien verstande dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;

- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan

9.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 een kortere afstand van de voorgevel tot de bestemmingsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.2 voor het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op een afstand kleiner dan 3 meter uit de bestemmingsgrens met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

9.4.2 Een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.2 voor een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot 0 meter, mits:

- a. de woning grenst aan openbaar gebied, of;
- b. de woning levensloopbestendig gebouwd wordt, waarbij de maximale goothoogte 3,5 meter bedraagt;

in alle gevallen geldt dat er geen onevenredige aantasting ontstaat van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. huisvesting van arbeidsmigranten, anders dan bedoeld in 9.5.3;
- b. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;

- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan ter plaatse van een parkeervoorziening;
- e. horeca;
- f. seksinrichting.

9.5.2 *Aan huis verbonden beroepen of -bedrijven*

Een aan huis verbonden beroep of -bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. de oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer bedragen dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximale oppervlakte van 75 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. er vindt geen buitenopslag en buitenstalling plaats;
- e. degene die het aan huis verbonden beroep of -bedrijf uitoefent, is tevens de bewoner van de woning, met dien verstande dat de beroepsactiviteiten naast de bewoner door maximaal twee medewerkers mogen worden uitgeoefend;
- f. door de beroeps- of bedrijfsuitoefening ontstaat geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- h. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van aan het aan huis verbonden beroep of -bedrijf inherente en ondergeschikte detailhandel.

9.5.3 *Huisvesting arbeidsmigranten in woningen binnen kernen*

De gronden en bouwwerken met een woonbestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. per woning mogen maximaal 4 personen worden gehuisvest en zijn er maximaal 2 auto's toegestaan;
- b. Arbeidsmigranten dienen voor een periode van ten minste 4 maanden binnen de gemeente Horst aan de Maas hun verblijfplaats te hebben en dienen te staan ingeschreven in het BRP;
- c. de woning voldoet aan de bouwregels op grond van lid 5.2 en bepalingen ten aanzien van woningen ingevolge het Bouwbesluit, de bouwverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening;
- d. een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van zowel de huisvesting als de omliggende functies dient verzekerd te zijn/blijven.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. de milieusituatie;
- 2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- 3. de verkeersveiligheid;
- 4. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

Artikel 10 Waterstaat - Waterbergingsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
- b. fietspad en calamiteitenroute;
- c. waterbergingsgebieden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voorrangsbepaling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterstaatsbelangen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.

10.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

10.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.3 ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van waterberging.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;

- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. betrekking hebben op voortzetting dan wel aanleg van de noodzakelijke infrastructuur, zoals wegen, fiets- en voetpaden en kunstwerken, zoals bruggen.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watersystemen en/of waterbergingsgebieden;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de watersystemen en/of waterbergingsgebieden.

Artikel 11 Waterstaat - Waterlopen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en daarnaaste fietspad en calamiteitenroute.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterstaatsbelangen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen'.

11.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

11.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van waterlopen.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande

watergangen.

11.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. betrekking hebben op de realisatie van dit plan.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watersystemen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de watersystemen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergeschikte bouwdelen

Ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversiering, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, erkers, luifels, balkons, schoorstenen, overstekende daken, antennes, lift opbouwen, lifschachten, trappenhuizen, installaties en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen geldt dat de bouwgrens en bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. de overschrijding van de bouwhoogte bij een hoofdgebouw niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- b. de overschrijding van de bouwhoogte bij een overige bouwwerk niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. ter plaatse van de bestemming 'Wonen – 1' de overschrijding niet meer mag bedragen dan 1 meter.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. woningsplitsing;
- b. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. prostitutie;
- d. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- e. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van vrachtwagens;
- f. verkoop van motorbrandstoffen, al dan niet inclusief lpg.

14.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid;
- b. de inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld volgens de beleidsregel behorende het Gemeentelijk Rioleringsplan Horst aan de Maas 2022-2026, gepubliceerd op 3 december 2019 (Gemeentebblad 2012, 436926);
- c. als de onder b. bedoelde (beleids)regelingen worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

14.3 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan

Voor de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen' geldt dat moet worden voldaan aan de kaders zoals gesteld in het beeldkwaliteitsplan overeenkomstig Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, geen reclame zijnde, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het dakoppervlak van het betreffende gebouw zal bedragen;
 2. de totale bouwhoogte, inclusief de plaatselijke verhogingen, maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte voor het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemealgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 m mag bedragen;
- g. de genoemde bebouwingspercentages in het plan.

15.2 Voorwaarden afwijkingsbevoegdheden

Van de in deze regels opgenomen afwijkingsbevoegdheden kan slechts gebruik worden gemaakt indien, naast de aan de betreffende afwijkingsbevoegdheden verbonden specifieke voorwaarden, wordt voldaan aan de navolgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid mag niet in het geding zijn;
- e. de brandveiligheid moet zijn gewaarborgd;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet in negatieve zin worden beïnvloed;
- g. de bestaande rechten van omliggende bedrijven mogen niet worden ingeperkt.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Nadere eisen

16.1.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

16.1.2 Toepassingscriteria

De in artikel 16.1.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

16.3 Parkeerregels

16.3.1 Parkeernorm

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen zoals opgenomen in het beleidsdocument "Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2018" dat is vastgesteld op 3 juli 2019. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.
- c. Indien het beleidsdocument als bedoeld onder sub b gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met de wijziging.

16.3.2 Gebruikswijziging

- a. Het is verboden om de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming indien daardoor een toename van de parkeerbehoefte ontstaat.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a van dit artikel indien er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in lid 16.3.1.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en Slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Aan de Kabroekse Beek te Horst'.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



ONTWIKKELING KABROEKSE BEEK - HORST

STEDENBOUWKUNDIG DEFINITIEF SCHETSONTWERP

gemeente Horst aan de Maas

MTD landschapsarchitecten

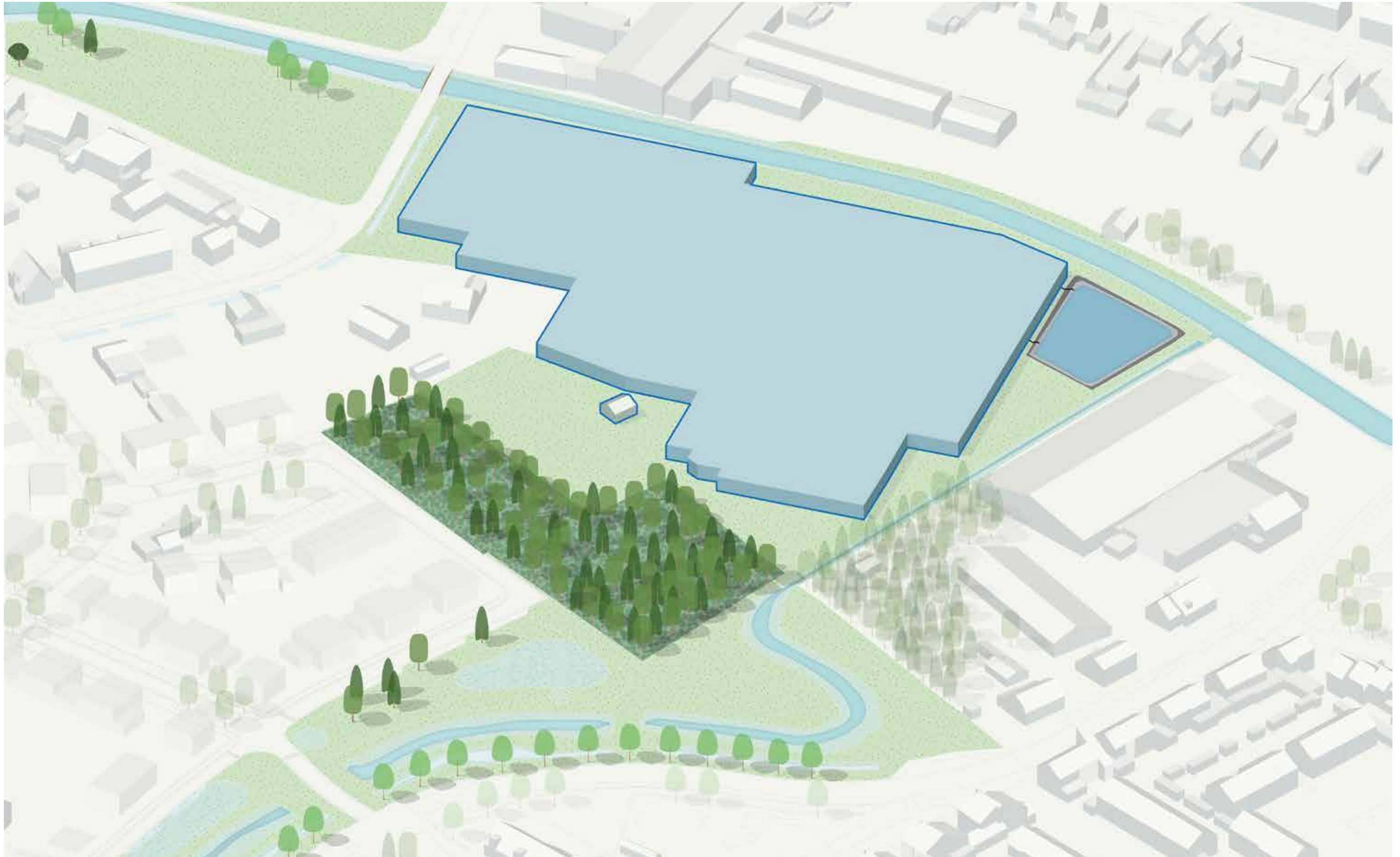




randvoorwaarden gemeente voor gebiedsontwikkeling

- Water: ruimte voor de Kabroeksebeek en Voor America;
- groen: ruimte voor groene omgeving met kwaliteit (behouden bosje);
- verkeer: veilige verkeersafwikkeling en voldoende parkeerplaatsen;
- onderwijs: Integraal Kindcentrum met wijkfunctie;
- wonen: ongeveer 40-50 woningen in tweetal appartementencomplexen.

vogelvlucht huidige situatie



uitgangspunten



- Potentie voor groene recreatieve corridor;
- Transparantie/doorzichten vanaf beek naar de bebouwing bij omvorming kas en loods;
- Oorspronkelijke meandering op natuurlijke wijze of creëren plasdraszone oostelijk deel;
- Verwijdering kassen biedt mogelijkheden voor nieuwbouw; verkavelingsplan moet de kwaliteit van de beek zichtbaar maken.

ambities de beek

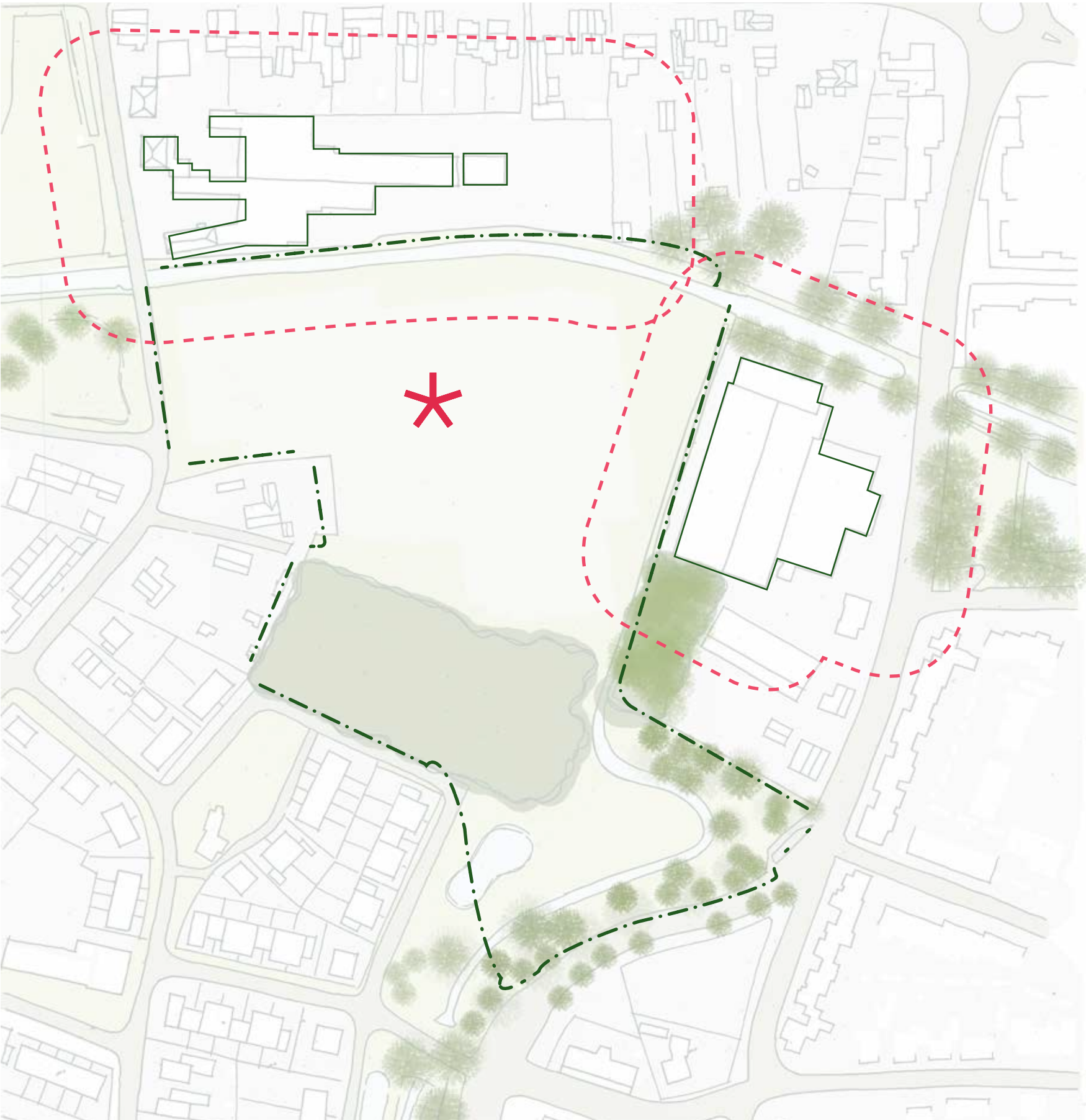
van een waterloop met steil talud...



...naar een natuurlijk beekdal



uitgangspunten

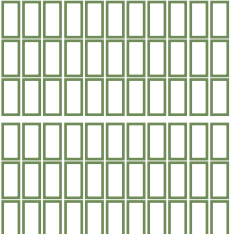


- bouw van een school (integraal kindcentrum) met bijbehorende voorzieningen;
- twee appartementencomplexen (parkeren in groene setting)

twee volumes

ca.46 woningen





parkeerbehoefte

1,8 (waarvan 0,3 bezoek) koop

1,3 (waarvan 0,3 bezoek) huur



school + kdv

ruimtebehoefte ca. 3.000 m²

footprint ca. 2.000 m²

buitenruimte 1.400 m²

onvoorzien 800 m²

parkeerbehoefte

kdv = 5 pp

personeel = 20 pp

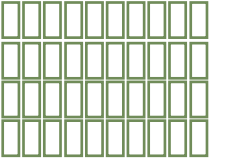
ouders = 20 pp

35 a 40 parkeerplekken

(mogelijkheid tot uitplaatsen

plekken buiten plangebied)

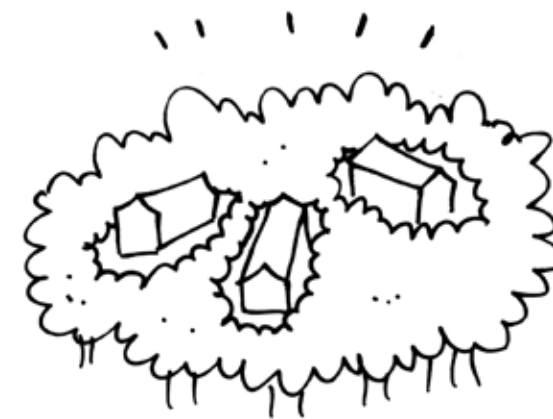
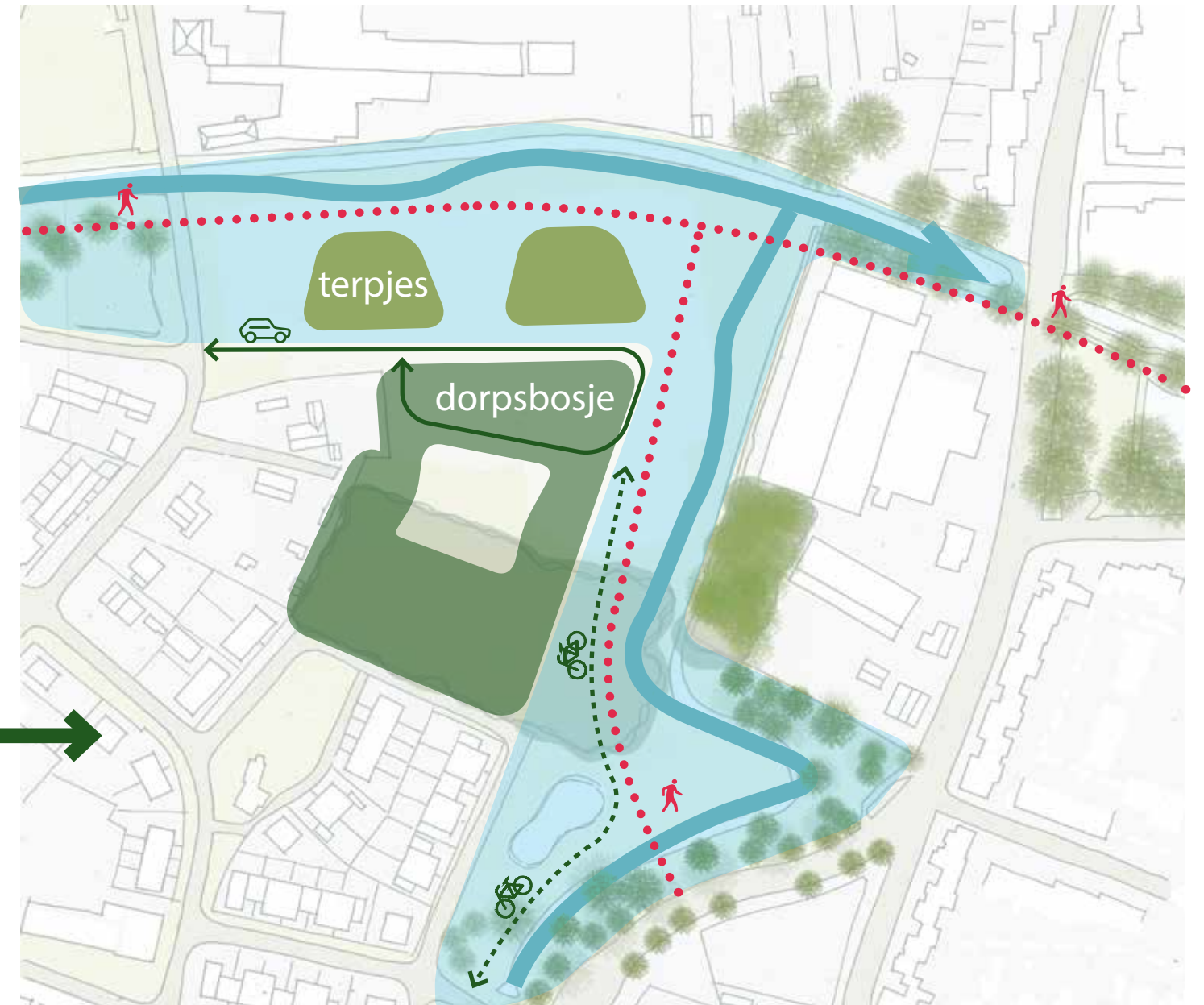








ambities ruimtelijk raamwerk



overzicht variantenstudie



voorgaande concepten

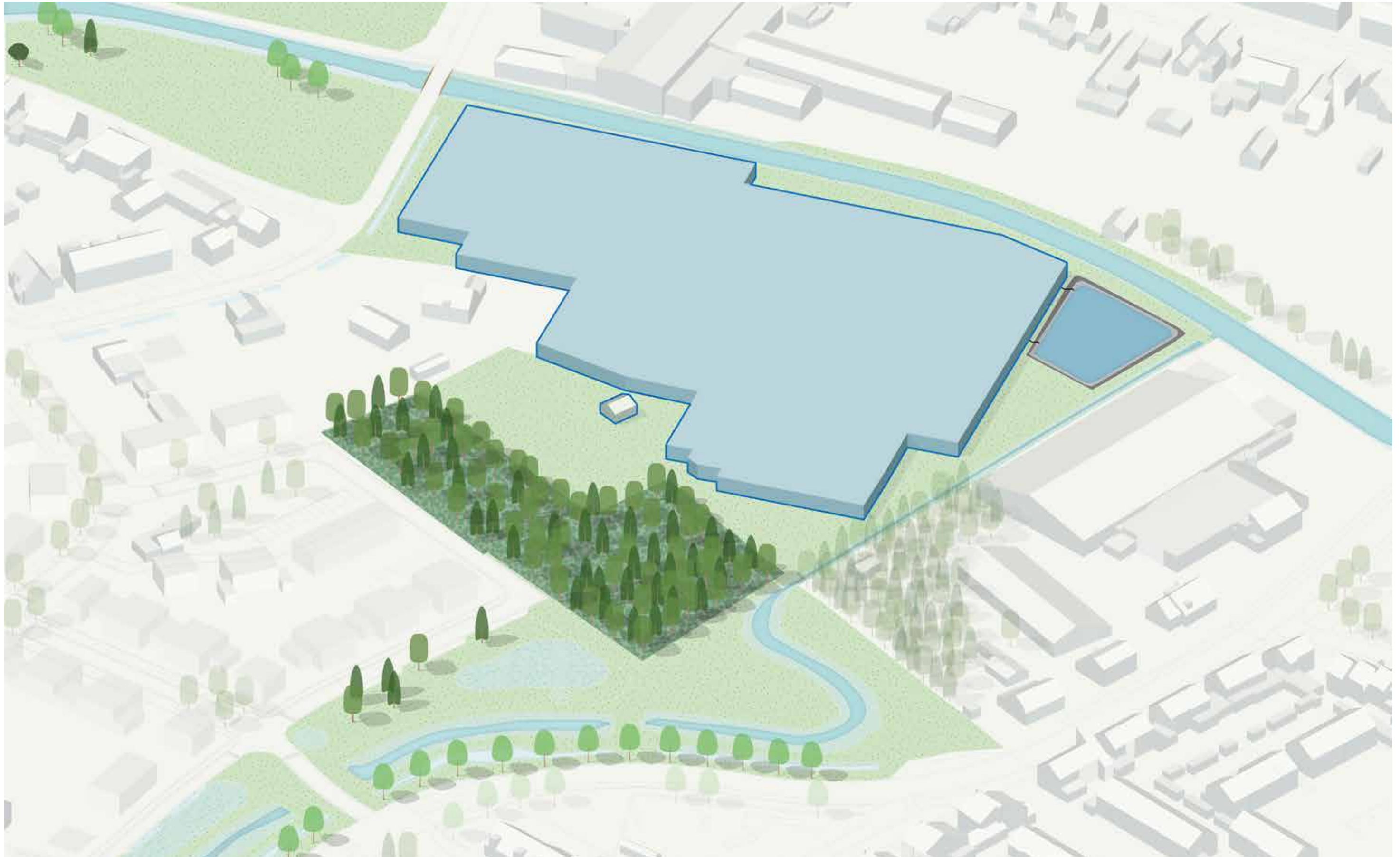
eerste concept op hoofdlijnen

SO

schetsontwerp
juni 2023



vogelvlucht huidige situatie



vogelvlucht



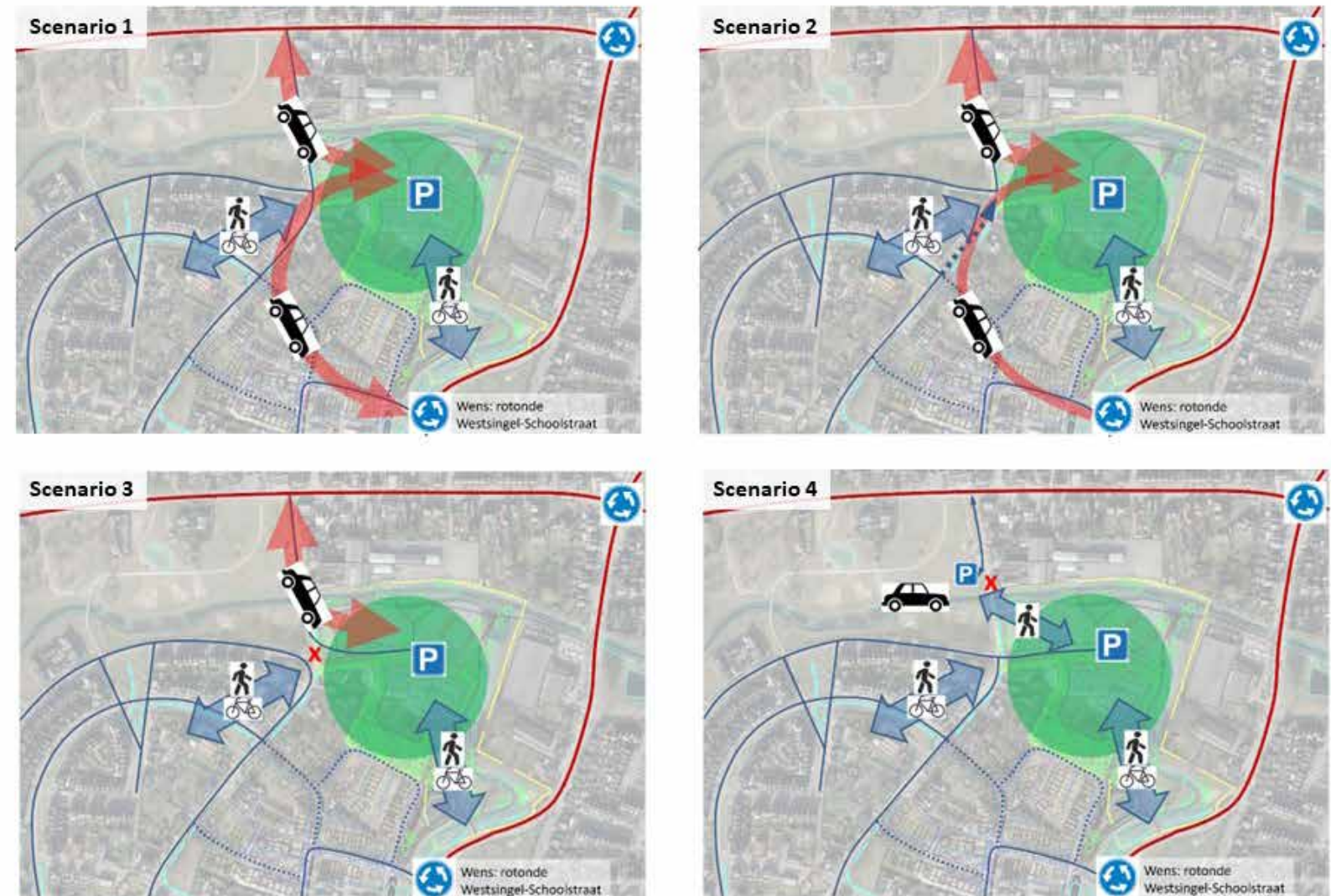
oogst participatieavond 13 juni 2023

reacties op routing en verkeersveiligheid

verkeerskundig

- De kruising van de Beekstraat/ Meterikseweg is gevaarlijk.
- Hoek Beekstraat/ Meterikseweg – gevaarlijk punt voor fietsers
- Routing 1 is prima. Wel fietspad(en) realiseren en weg verbreden.
- Routing 1: Veel te druk op de Almeweg/ Beekstraat.
- Routing 1: Parkeerdrukke Janssenweg te verwachten.
- Routing 1: Rotonde Gevaarlijke plek Schoolstraat/ afhankelijk afgesloten voor de veiligheid. Voorstander dat te houden. Afsproken met gemeente aansluiting via Grad Roosenstraat geen sluiptweg Meterik.
- Routing 2: geen/ zo min mogelijk auto's door de wijk.
- Routing 2: IDEM nee
- Routing 3: Top idee! Rotonde is must.
- Routing 3: positief dat autoverkeer ontmoedigd wordt.
- Routing 4: Parkeren aan Beekstraat gaat zorgen voor parkeergedrag in de wijk (Janssenweg/
- Routing 4: Rotonde verplaatsen in de richting van de Meterikseweg.
- Extra weg aanleggen vanuit Westsingel of De Riet

Routing en verkeersveiligheid



reacties op ruimtelijk raamwerk

verkeerskundig

(7) Zorgen over verkeersdrukte op Almeweg/ beekstraat/ 'de wijk', dus ontlasten/ anders regelen

- Parkeerverbod op de Almeweg.
- Verkeerskundige knip tussen Almeweg/ Janssenweg en Almeweg/nieuwe straat.
- Het is positief als er zo min mogelijk autoverkeer door de wijk komt en zoveel mogelijk via de Meterikseweg.
- Almeweg/ beekstraat zo min mogelijk autoverkeer, graag afsluiten.
- Er is zorg over te veel verkeer over Almeweg/ Beekstraat.
- Er is zorg over parkeren bij Almeweg + Beekstraat, dit is namelijk dichtbij dan externe parkeerplaats.
- Verbinding vanaf Westsingel! + verkeer op de Afhang ontlasten.

(4) Het getekende fietspad door het bos ook voor auto's toegankelijk maken.

- Het getekende fietspad door het bos gemotoriseerd maken en aansluiten op bestaande infrastructuur.
- Het getekende fietspad door het bos eenrichtingsverkeer maken met tunnel voor langzaam verkeer.
- Quarouting: Graag eenrichtingsverkeer via Westsingel, door het bos, over parkeerplaats en rechtsaf over Almeweg naar Beekstraat.
- Autoweg + voet- en fietspad door bos heen gewenst.

(3) Verkeersonveiligheid in de omgeving

- Goede fiets- en wandelpaden ingetekend, graag de stoep doortrekken want nu vaak voetgangers op de weg.
- Let op de veiligheid bij de rotonde op de Westsingel.
- Aan de Westsingel zit een gevaarlijke overgang waar het voetpad stopt.

(2) Opmerking huidig druk gebruik Beekstraat door middelbare scholieren

- Opmerking: Over de Almeweg/ Beekstraat/ Janssenweg fietsen veel scholieren naar de middelbare school Dendron College vanuit de afhang, America, Hegelsom (gaan binnendoor). Ook naar Hockey, voetbal, sportvelden via deze weg naar de oversteek Meterikseweg nieuw dorp.
- Ook veel fiets scholieren (middelbare school) Dendroncollega maken gebruik van Beekstraat v.v. deze mogen niet vergeten worden

(2) Ontsluiting van gebied aan 2 kanten gewenst

- De nieuwe schoolweg is wel voldoende. Moet dit niet van 2 kanten bereikbaar zijn?
- 1 weg voor calamiteiten te klein

(2) De brug op de Beekstraat is (te) smal

- Brug op Beekstraat te smal voor 2 richtingen
- Beide richtingen op brug niet gewenst. Is nu al smal, dus als er straks meer voertuigen bij komen wordt situatie er niet veiliger op

(2) Omdraaien van fiets-/ autotoewijzing

- Omdraaien van fiets/auto. Gezien feit dat merendeel vanuit zuid Afhang komt dat per fiets/lopend komt en juist auto's vanaf Westsingel. Ruimte geven aan fietsers in Afhang, extra fietspad wel laten bestaan aan Westsingelzijde, maar ook weg doortrekken vanuit Fase D en dan éénrichting over terrein en bij Beekstraat éénrichting eruit (zie aandachtspunt)
- Fiets- en autoprincepte omdraaien. Vanuit Westsingel en vanuit 'de Afhang' veilige fiets en wandelverbinding. Of éénrichtingsverkeer met verkeer remmende maatregelen op de Almeweg.

(1) Suggestie om vanaf nieuwe parkeerplaats een ontsluitingsweg te creëren richting oosten over water heen. Uitbreiden parkeerplaatsen Beekstraat



reacties ruimtelijk raamwerk

Ruimtelijk/ stedenbouwkundig:

(5) 5 verdiepingen is te hoog

- Lichte zorgen om privacy bij 5 hoog bouwen.
- De hoogte van de flat is met 5 verdiepingen te hoog, maximaal op 4 hoog. Jaren 30 stijl? (BKP)
- 5 lagen is te hoog, misschien extra set-back.
- Suggestie voor landelijke koop- en huurwoningen met 2 tot 3 lagen die uitgestrekter zijn.
- Overwegen om drie gebouwen met 3 bouwlagen te plaatsen i.p.v. twee hogere gebouwen.

(2) Hoge bomen gewenst bij de hoge gebouwen als afscheiding

- Hogere bomen bij appartement A als grens tussen 'Vegchel' (woningen aan oostzijde Almeweg).
- Hoge bomen plaatsen aan zowel Kabroeksebeekzijde, zodat zicht naar Meterikseweg wordt beperkt en ook op hoek Almenweg/nieuwe schoolweg, zodat er niet over de wijk heen gekeken kan worden (in de tuintjes – privacy)

(2) zorgen lawaai door spelende kinderen

- Het bos mag geen speelbos worden i.v.m. lawaai.
- De school tegen het bos verplaatsen en spelen in de richting van de appartementen plaats laten vinden.

(2) uitkopen bewoners

- Optie om de bewoners aan de Almeweg uit te kopen.
- Suggestie: Uitkopen de Riet

(1) Op dit kavel geen school bouwen. Die zou aan de Meterikseweg/ Beestraat kunnen komen tegenover La Rondine.

(1) Locatie school geschikt, rust, natuur en overzicht.

(1) Beek in plan is mooi geïntegreerd.

overig

- Suggestie voor voedselbos voor de jeugd.
- Bij het bos verlichting gewenst voor in de winter.
- Het ontwerp is mooi in het groen.
- Vraag: Schoolhoogte hoeveel etages?
- Toevoeging: Beekstraat 9 (overzijde Kabroeksebeek) staat te koop
- In het kader van duurzaamheid zonnepanelen op de daken
- i.v.m. privacy tussen de appartementen en aangrenzende tuinen bomen plaatsen



routing en verkeersveiligheid

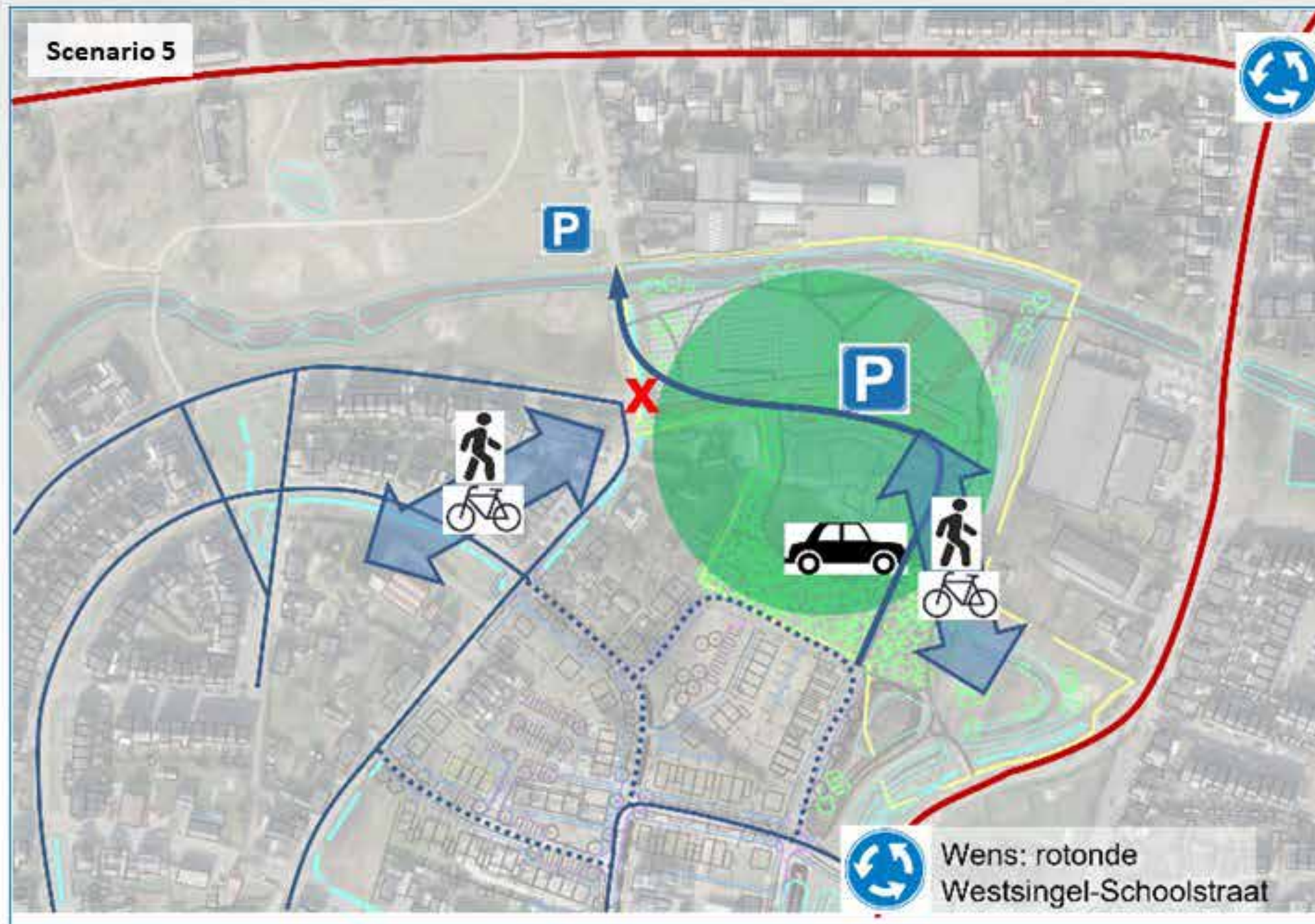
► Wat hebben we vorige bijeenkomst 'geogst':

- Scenario 5
 - Alternatief: Nieuwe verbinding vanaf Westsingel via 'De Riet'
- Wens voor rotonde positief ontvangen, onduidelijkheid over locatie
- Zorgen over verkeersdruk en hardrijden Almeweg/Beekstraat, ook in huidige situatie
- Zorgen om parkeerdruk in de wijk, na ingebruikname IKC
- Zorgen over ontbreken trottoir(s) Almeweg/Beekstraat
- Aandacht voor fietsers richting Dendron College en sportvelden, via Almeweg/Beekstraat
- Brug Kabroeksebeek erg smal

routing en verkeersveiligheid



routing en verkeersveiligheid



routing en verkeersveiligheid

Huidige situatie:

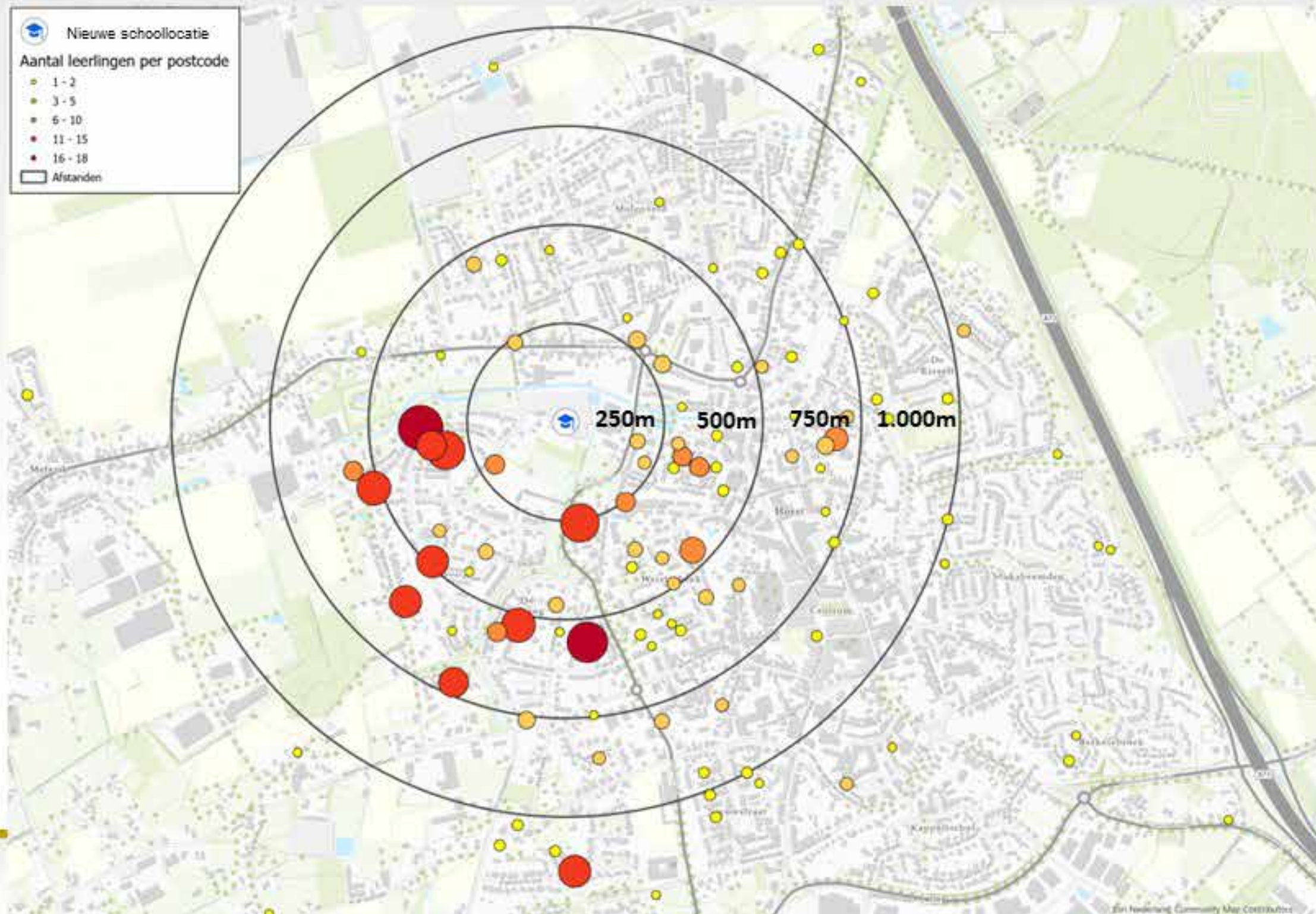
- ▶ Smalle brug Kabroeksebeek aandachtspunt, maar:
 - Smal profiel heeft ook snelheidsverlagende werking
 - Verkeersaantallen zijn beperkt: situatie beoordelen ná afronden plan
- ▶ Verkeerstelling: gemiddelde werkdagwaarden



	Voertuigen / etmaal	Voertuigen 08.00-09.00u
1. Beekstraat	782	76
2. Almeweg	377	28

routing en verkeersveiligheid

► Analyse herkomst en bestemming van leerlingen



routing en verkeersveiligheid

Verwachte verkeersgeneratie autoverkeer:

▶ 46 woningen: 20 huur en 26 koop: ca. 250 bewegingen / etmaal

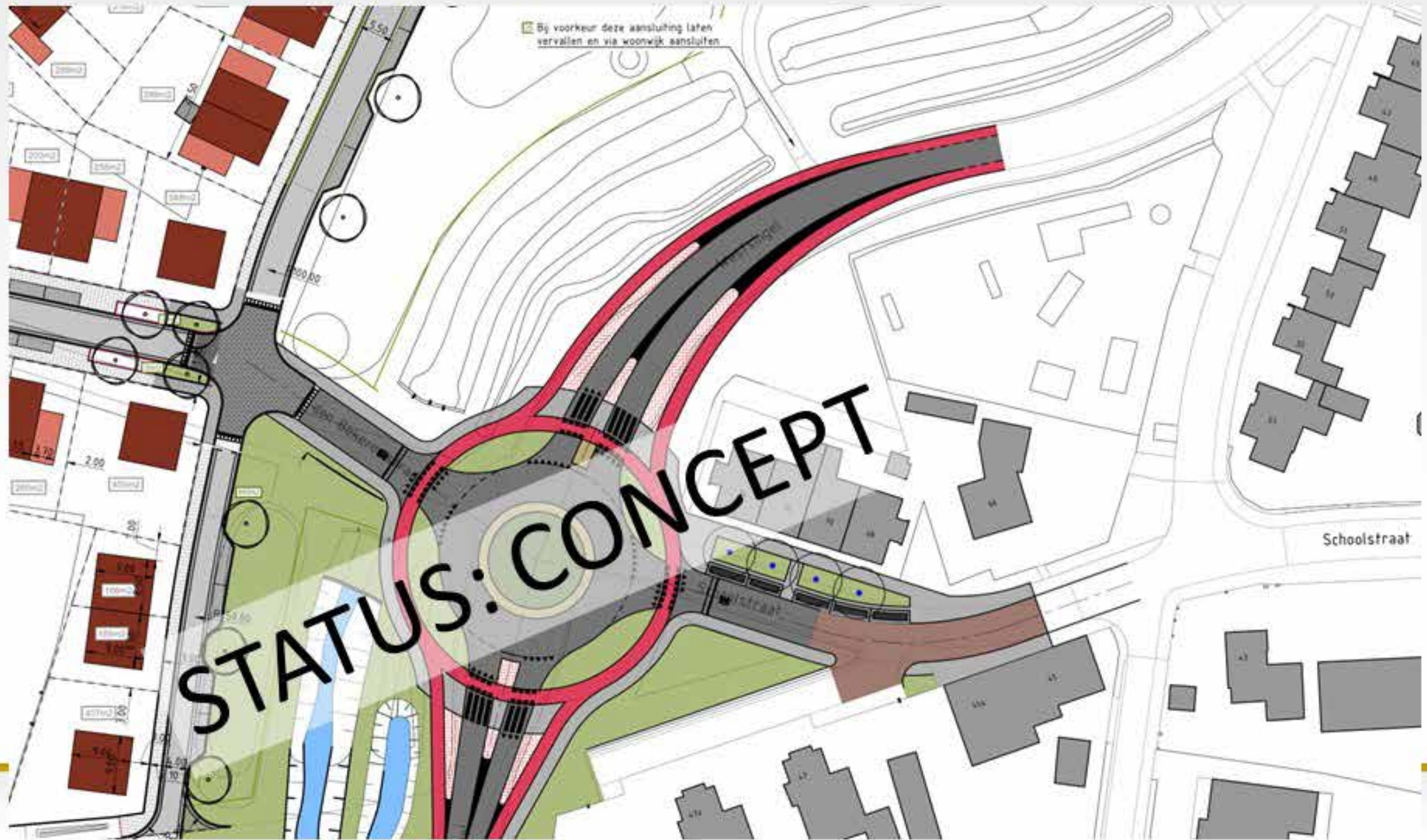
▶ Kinderdagverblijf: ca. 60 kinderen: ca. 100 bewegingen / etmaal
- Ca. 25 BS-leerl. VSO en 85 BS-leerl. BSO

▶ Basisschool: max. 450 leerlingen: ca. 300 bewegingen / etmaal
- Gem. 25% met auto
- Gem. 1,5 kind per auto
- Halen en brengen

→ Vooral basisschool met piekmomenten max. 125 per moment (worst case)

routing en verkeersveiligheid

Verkenning rotonde Westsingel, maar nog niet besloten:



routing en verkeersveiligheid

Afweging scenario's:

- ▶ Scenario 1: Objectief geen knelpunt verwacht
 - Wegen kunnen (extra) verkeer probleemloos aan
 - Afhang nog niet volledig bebouwd (fase D)
 - Almeweg nog voorzieningen voetgangers realiseren, evt. snelheidsverlagende maatregelen?
- ▶ Scenario 2: Beperkt toegevoegde waarde
 - Lengte eenrichtingsverkeer (te) beperkt
 - Alternatief via Janssenweg/Tuinderslaan (ongewenst)
- ▶ Scenario 3: Kansrijk, maar aandachtspunten
 - Naar verwachting weinig autoverkeer door Afhang
 - Risico: afzetten kinderen hoek Janssenweg en Afhang fase D
 - Aansluiting Meterikseweg



routing en verkeersveiligheid

Afweging scenario's:

- ▶ Scenario 4: Kansrijk, maar aandachtspunten
 - (Deel) verkeer door de wijk
 - Langere loopafstand vanaf Beekstraat
 - Brug Kabroeksebeek alleen voor langzaam verkeer



- ▶ Scenario 5: Niet wenselijk
 - Aantasting kwaliteit bosje door volwaardige weg
 - Kortste autoroute faciliteren = niet ontmoedigend
 - Mengen auto's met langzaam verkeer langs beek
 - Risico: afzetten kinderen hoek Janssenweg



- Nieuwe verbinding 'De Riet': Niet gewenst vanuit oogpunt verkeersveiligheid en kosten

routing en verkeersveiligheid

Gekozen scenario:

- ▶ Scenario 1: Als basis bij ingebruikname
 - Nulmeting reeds verricht → objectief geen knelpunt
 - Bouw Afhang fase D in voorbereiding → evt. extra tellen
 - Gewenningsperiode / normalisatie verkeersbeeld
 - Communicatie etc. vanuit IKC/gemeente
 - Na 3 – 6 maanden monitoren en evalueren
 - Daarna: proeven uitvoeren, indien nodig!



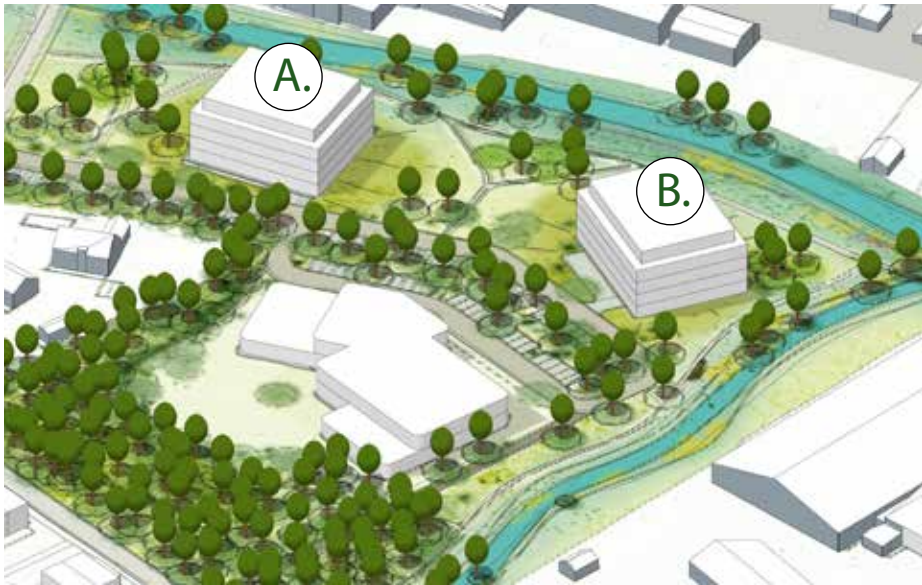
- ▶ Uitvoeren proeven: Effecten meten
 - Scenario 3 en 4
 - Duur per proef: circa 6 weken; monitoren en evalueren



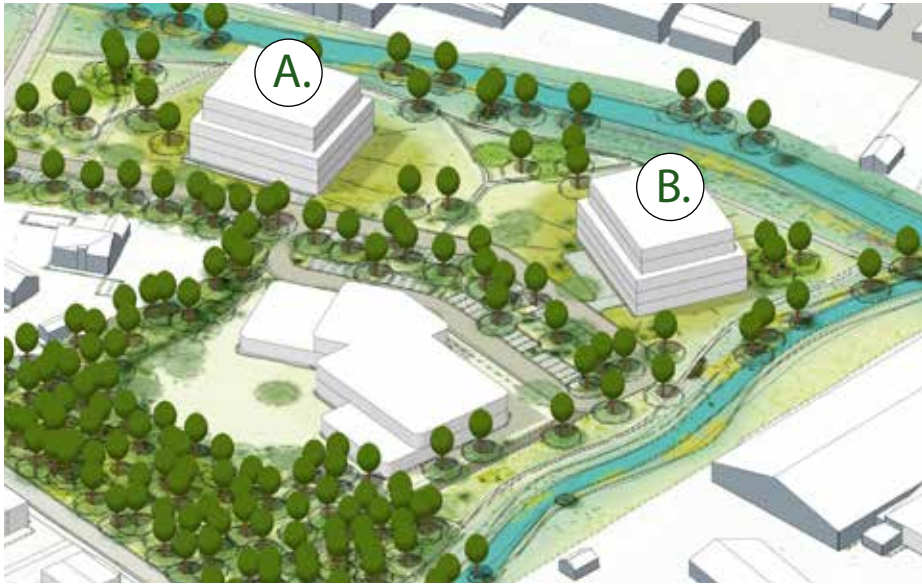
studie bouwhoogte blok A



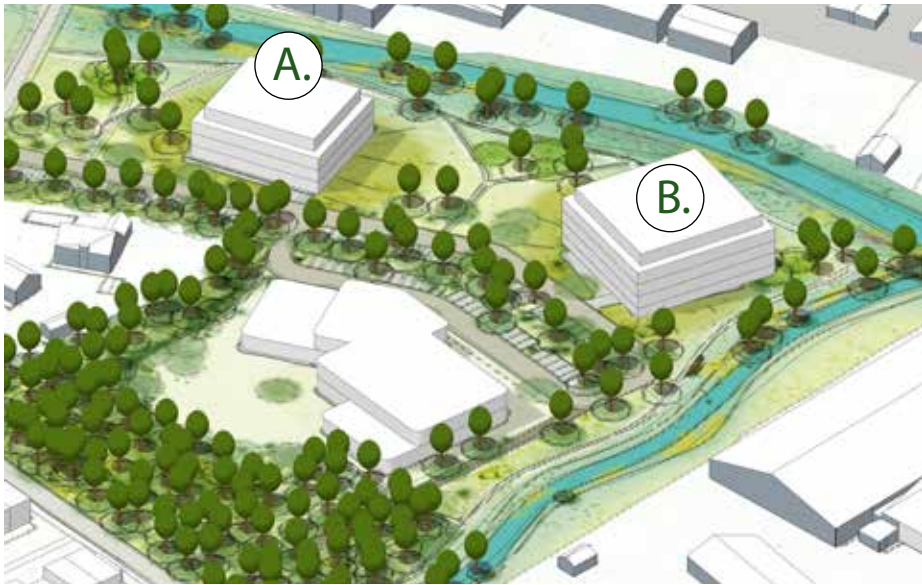
schetsontwerp



variant I
blok A: 4 lagen + 1 setback
blok B: 4 lagen + 1 setback



variant II
blok A: 3 lagen + 2 setbacks
blok B: 3 lagen + 2 setbacks

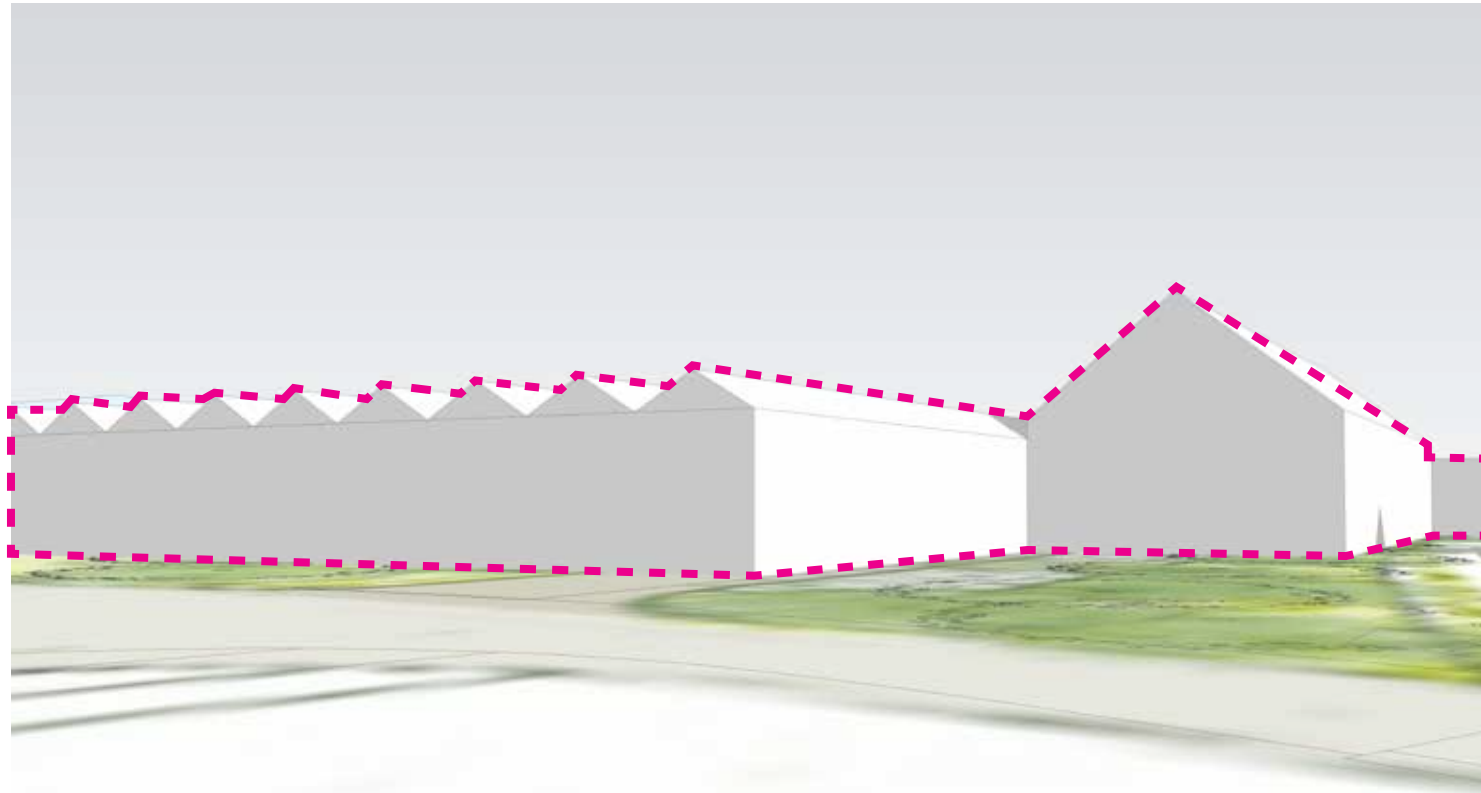


variant III
blok A: 3 lagen + 1 setback
blok B: 4 lagen + 1 setback
(+8,10 breedte)

vanuit straatniveau **Almeweg**



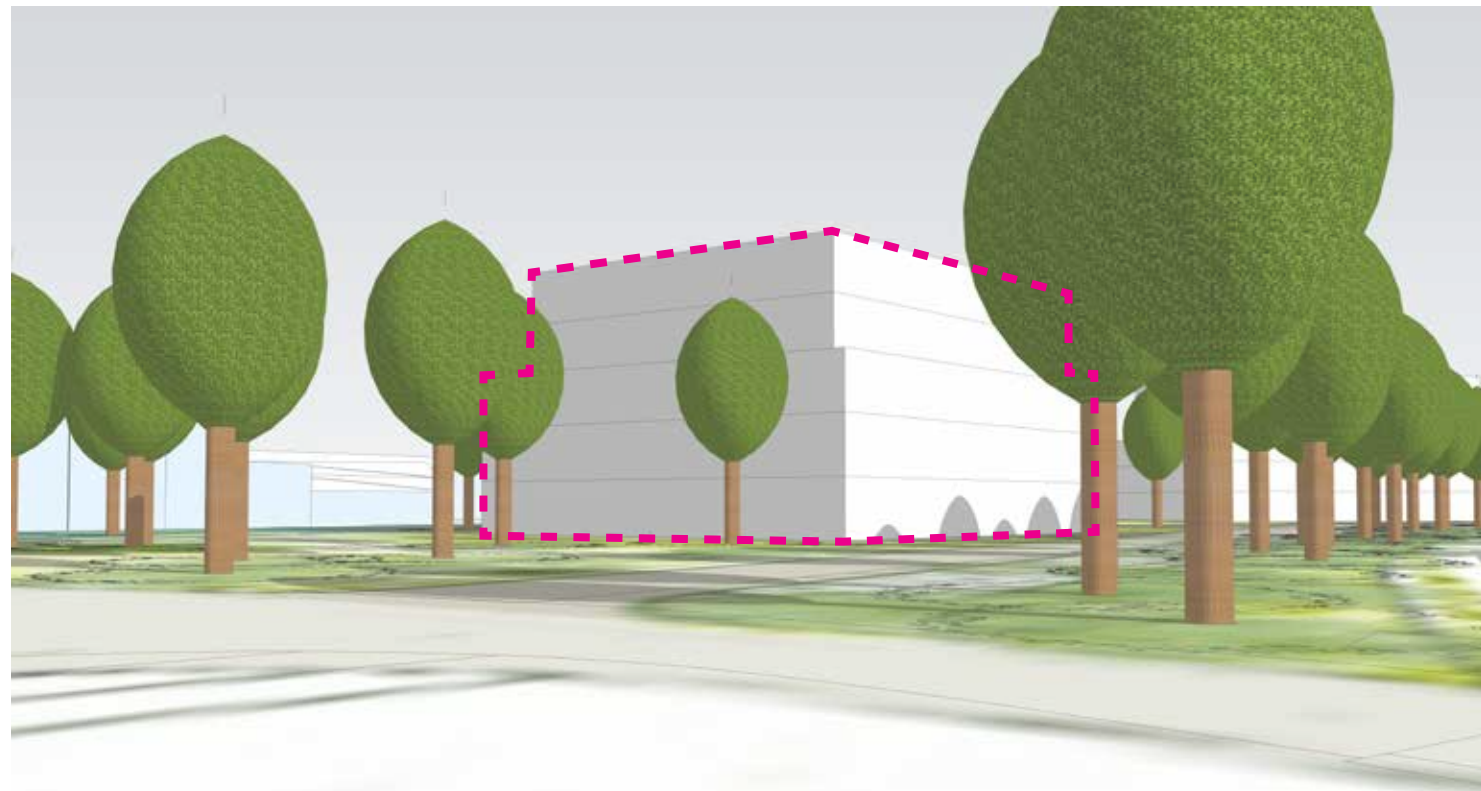
vanuit straatniveau Almeweg



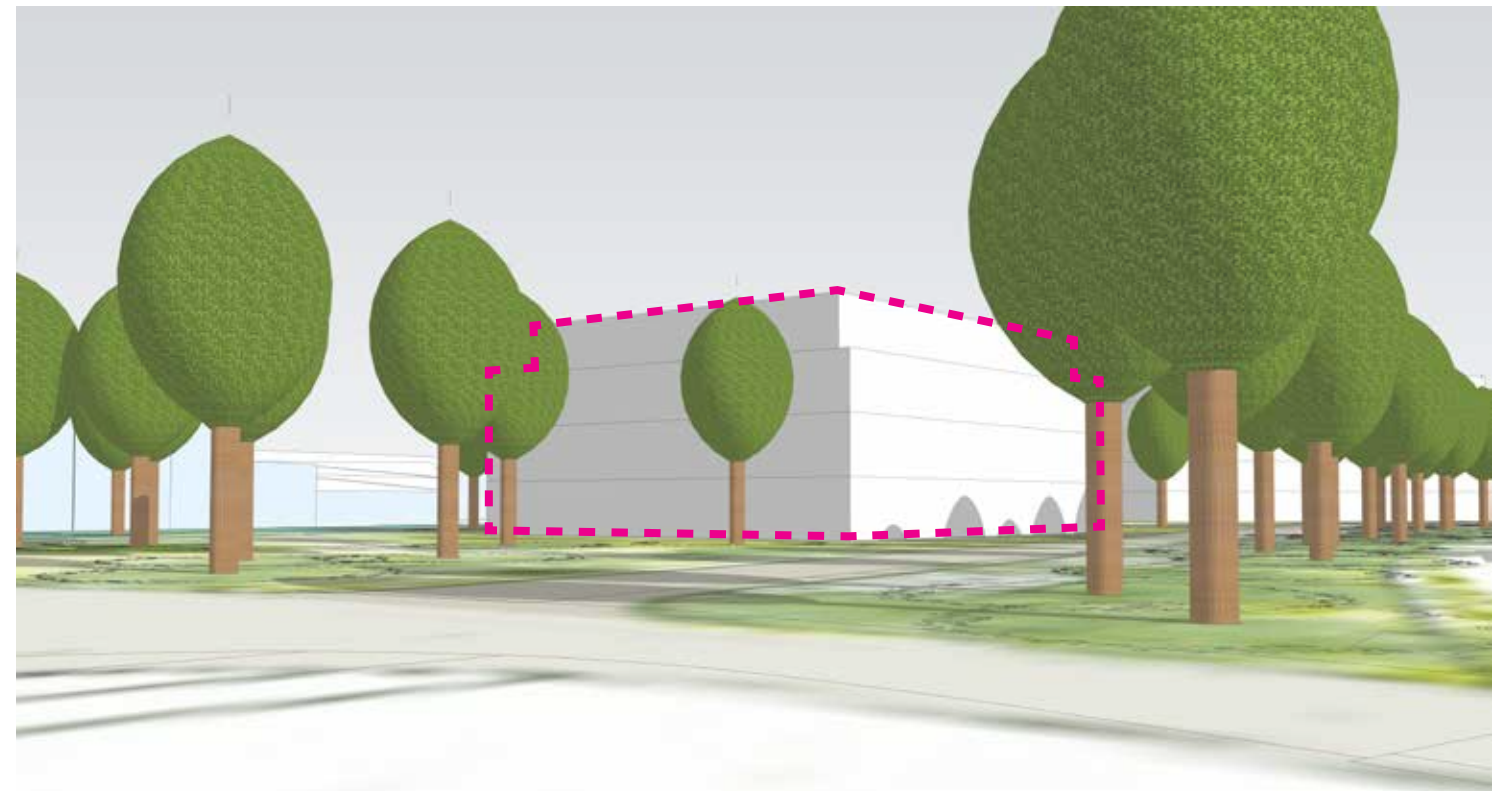
bestaande situatie met kas



variant I blok A: 4 lagen + 1 setback

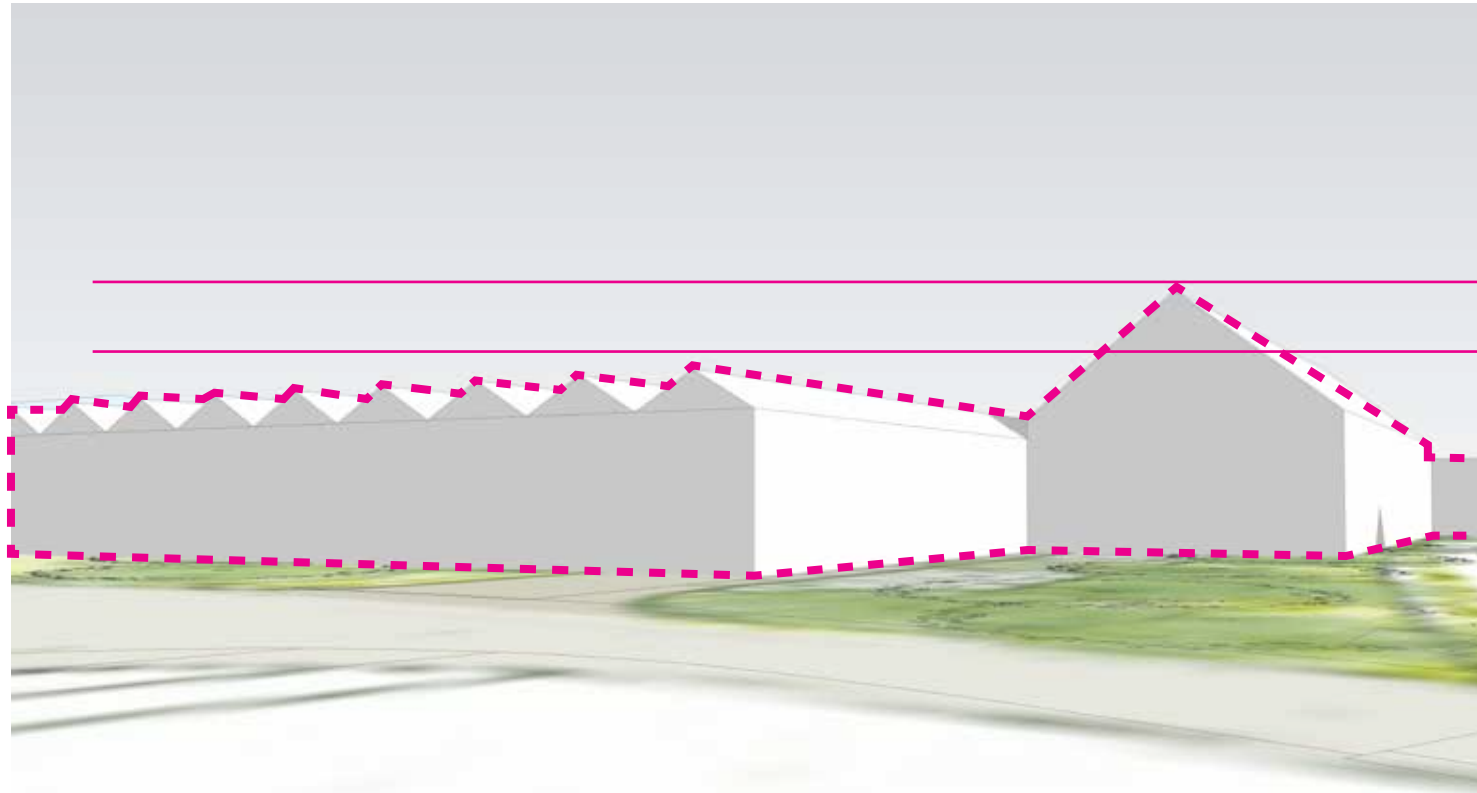


variant II blok A: 3 lagen + 2 setback



variant III blok A: 3 lagen + 1 setback

vanuit straatniveau Almeweg



bestaande situatie met kas



blok A: 3 lagen + 1 setback



her en der bomen rond het volume

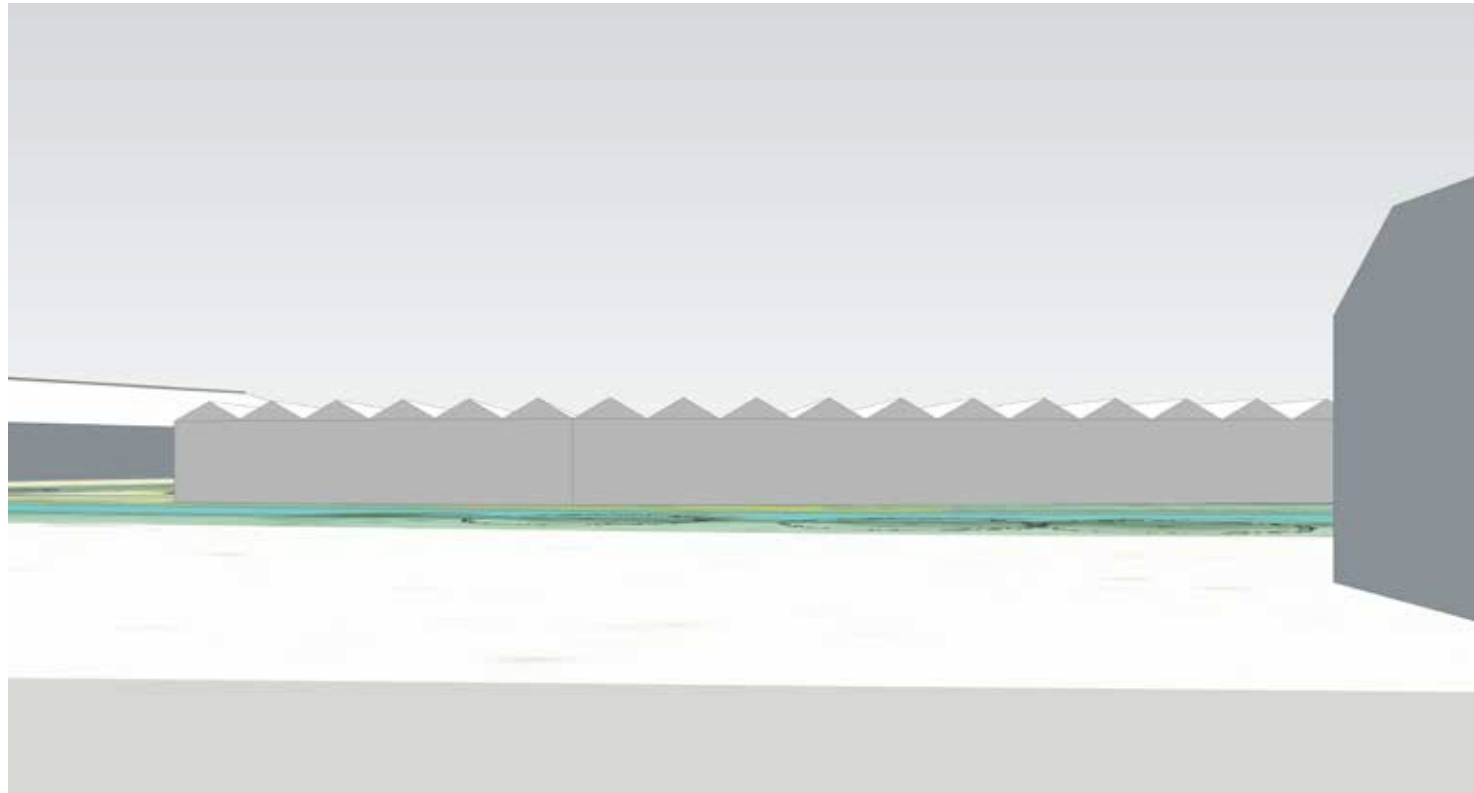


natuurlijke afscherming richting Almenweg

vanuit achterzijde (tuinen) Meterikseweg



vanuit achterzijde (tuinen) Meterikseweg



bestaande situatie met kas



blok B 4 lagen met een setback



wijzigingen richting definitief schetsontwerp



voorgaande stand

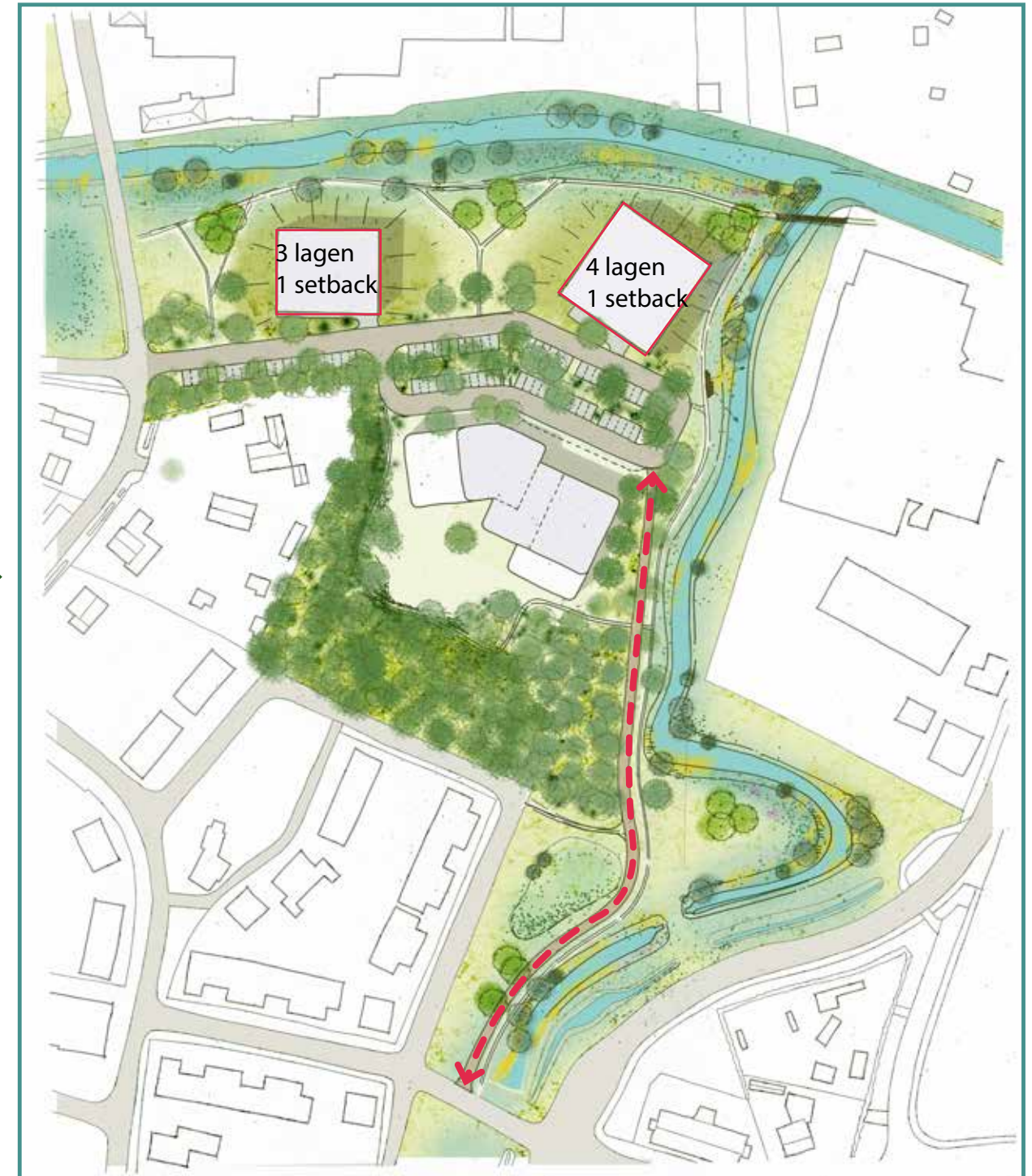


definitief schetsontwerp

wijzigingen richting definitief schetsontwerp



voorgaande stand



definitief schetsontwerp

DO

schetsontwerp
juli 2023



DO

schetsontwerp
programma



DO

**schetsontwerp
afstanden / begrenzing**



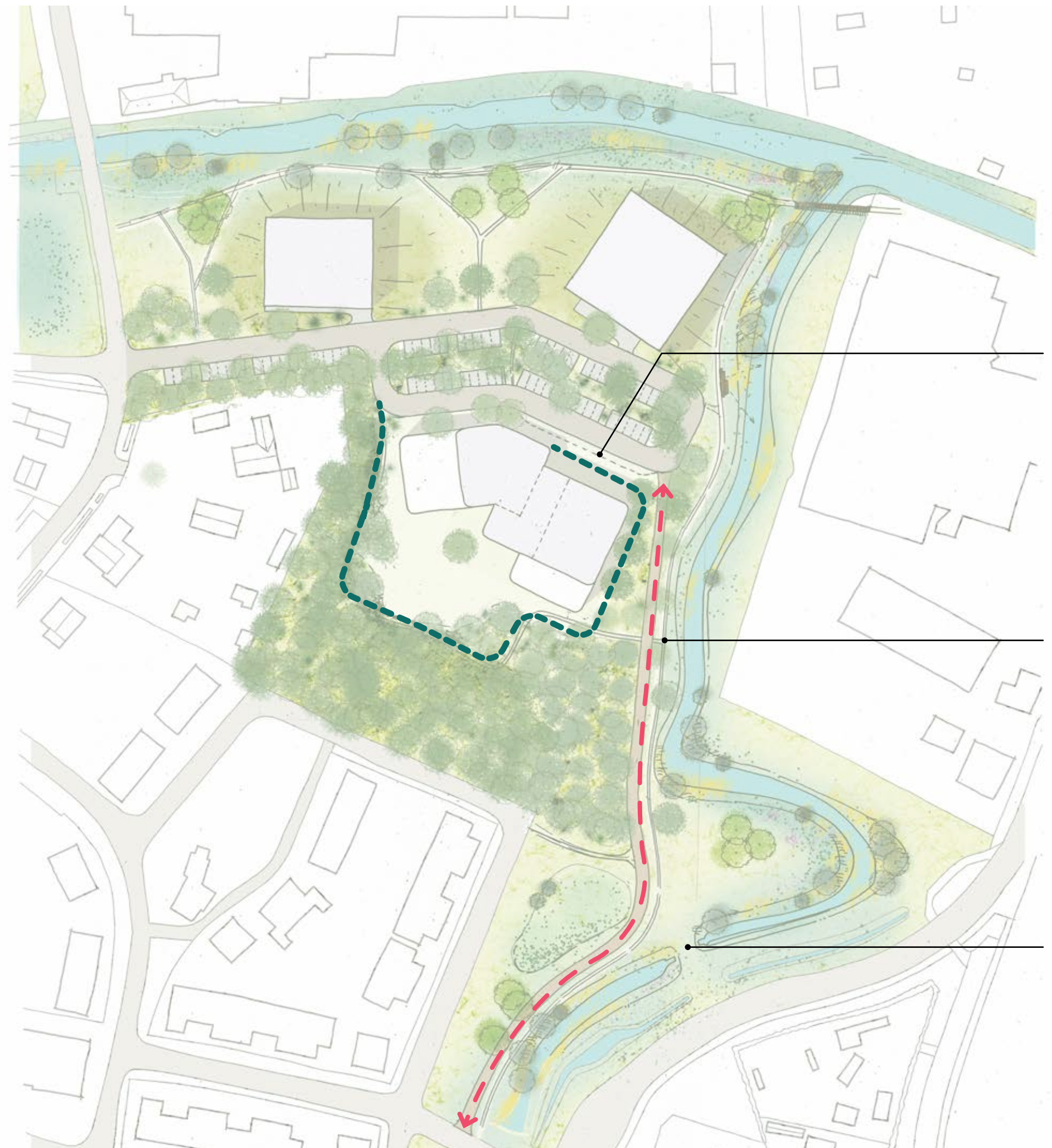
DO

schetsontwerp
afstanden / begrenzing



DO

schetsontwerp
overgangen en
verbindigen



natuurlijke afscherming
speel- en schoolplein

onderzoek naar
de aanplant van
voedselbomen(bosrand)

verlicht fietspad
en geschikt voor
calamiteiten door
grasbetonstenen langs
fietspad

oversteek voor
voetgangers Westsingel
wordt verwijderd

DO

schetsontwerp parkeren

twee volumes

footprint 700 m²

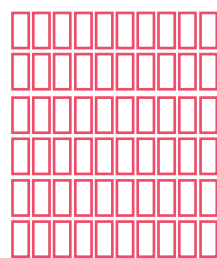
1 x ca. 26 appartementen (koop) 1,8 pp per woning

1 x ca. 20 appartementen (huur) 1,3 pp per woning

parkeerbehoefte

59 pp bewoners

14 pp bezoeker



18 pp onder volumes door een
geplooid landschap

41 pp langs de rijloper



14 pp langs de rijloper
dubbelgebruik voor bezoekers
school en kdv

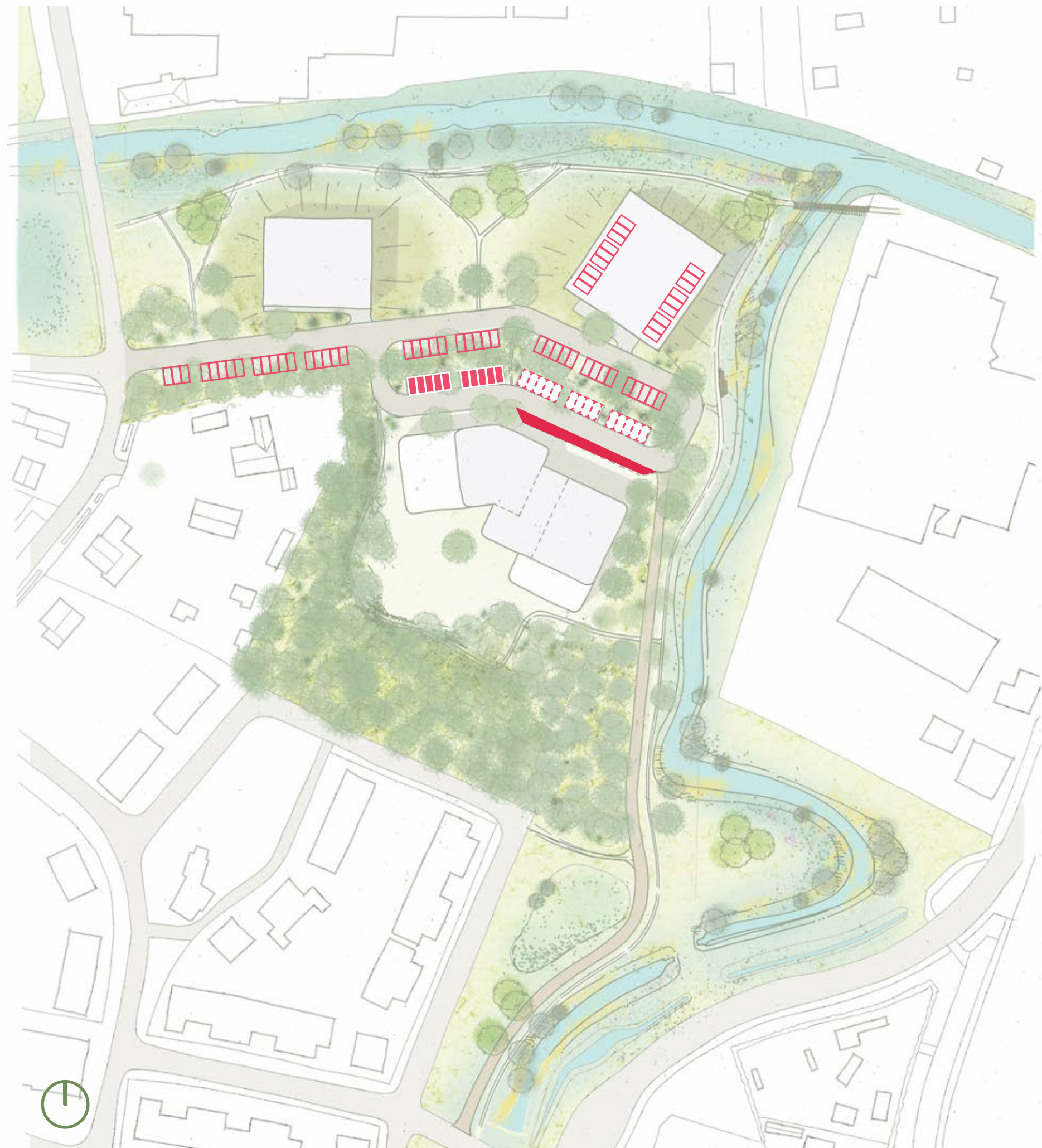
ruimte voor K&R langs rijloper



10 pp voor medewerkers school
5 pp Kiss & Ride

overige plekken op afstand
realiseren

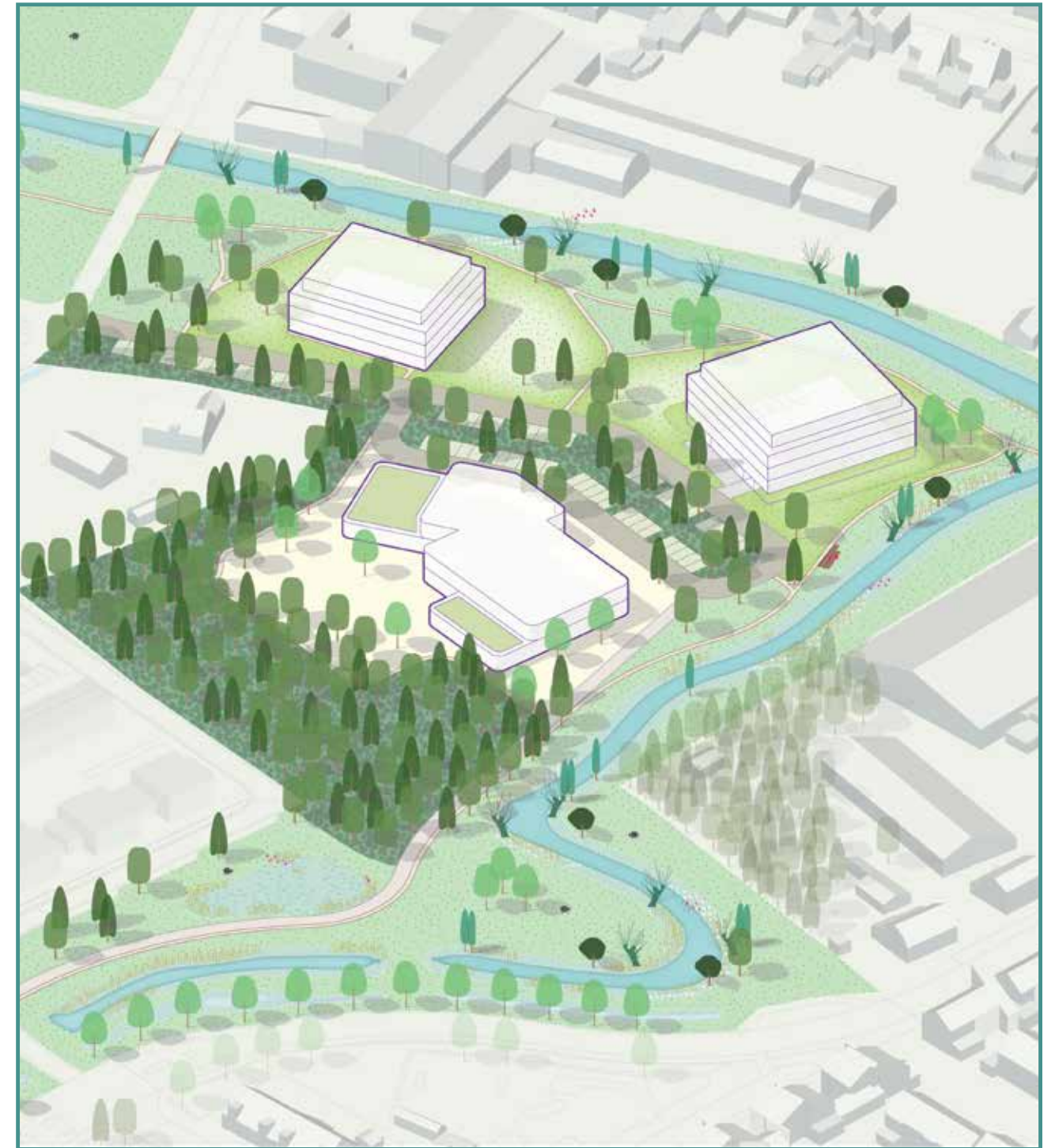
ca. 10 pp opvangen aan de
Vijverlaan en Beekstraat



definitief schetsontwerp



voorgaande stand



definitief schetsontwerp

vogelvlucht



profielen



parkeren in bosrand

eenvoudige rijloper

woonblok in het groen



profielen



school- en speelterrein rondom school
natuurlijk ingepast

natuurlijke begrenzingen

parkeren in bosrand



profielen



wandelpad begrensd het school- en speelplein

natuurlijk begrenzingen
takkekrillen, stammen,
kastankehout of haag



her en der bomen voor schaduw
en koelte



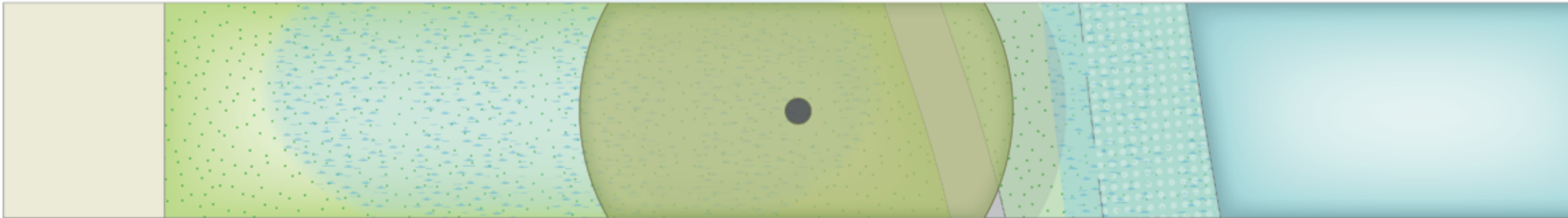
profielen



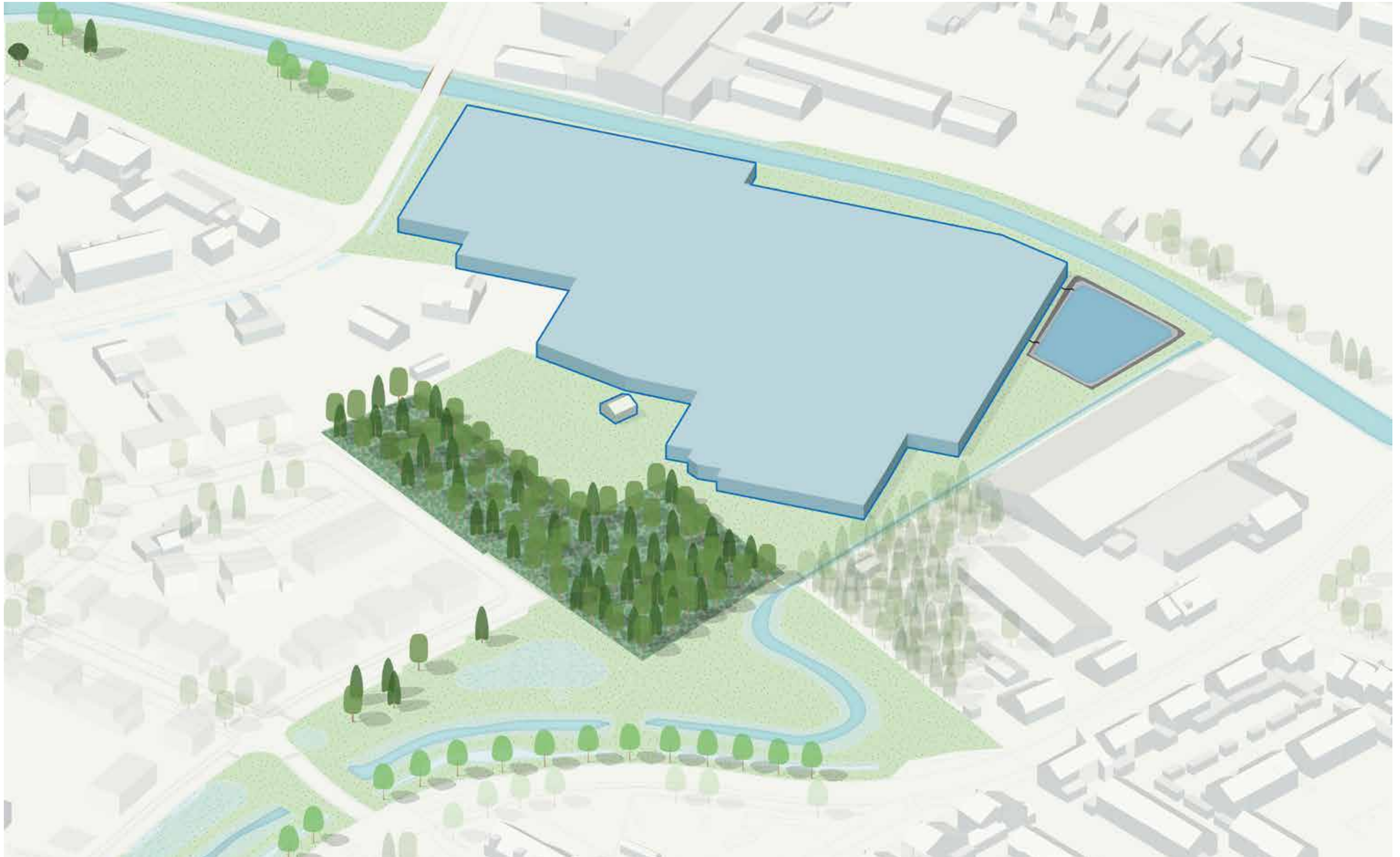
woonblokken in het groen

natuurlijke laagtes bloemrijk
grasland

natuurlijk talud met bomen die de beek
zichtbaar maken in het landschap



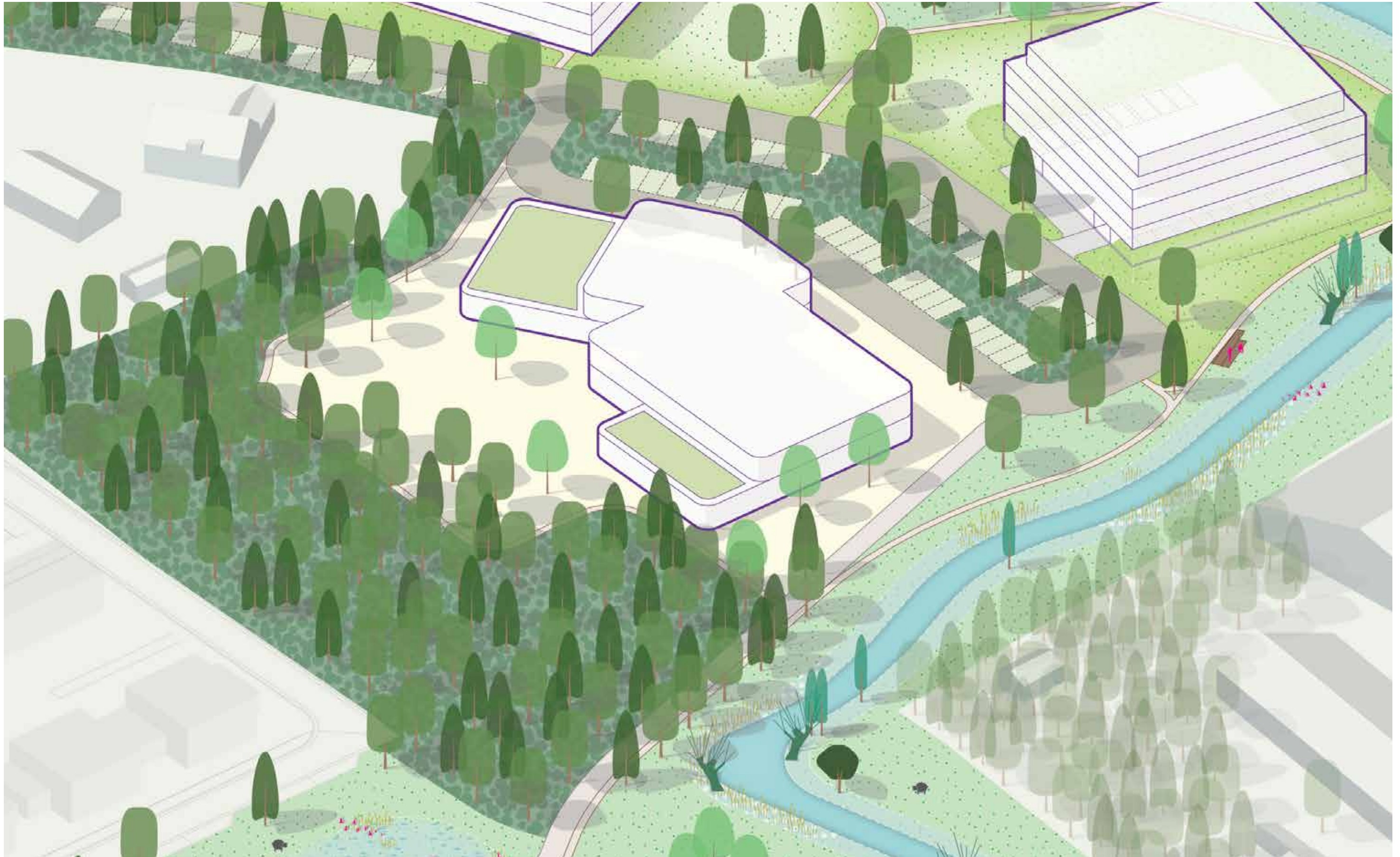
vogelvlucht huidige situatie



vogelvlucht



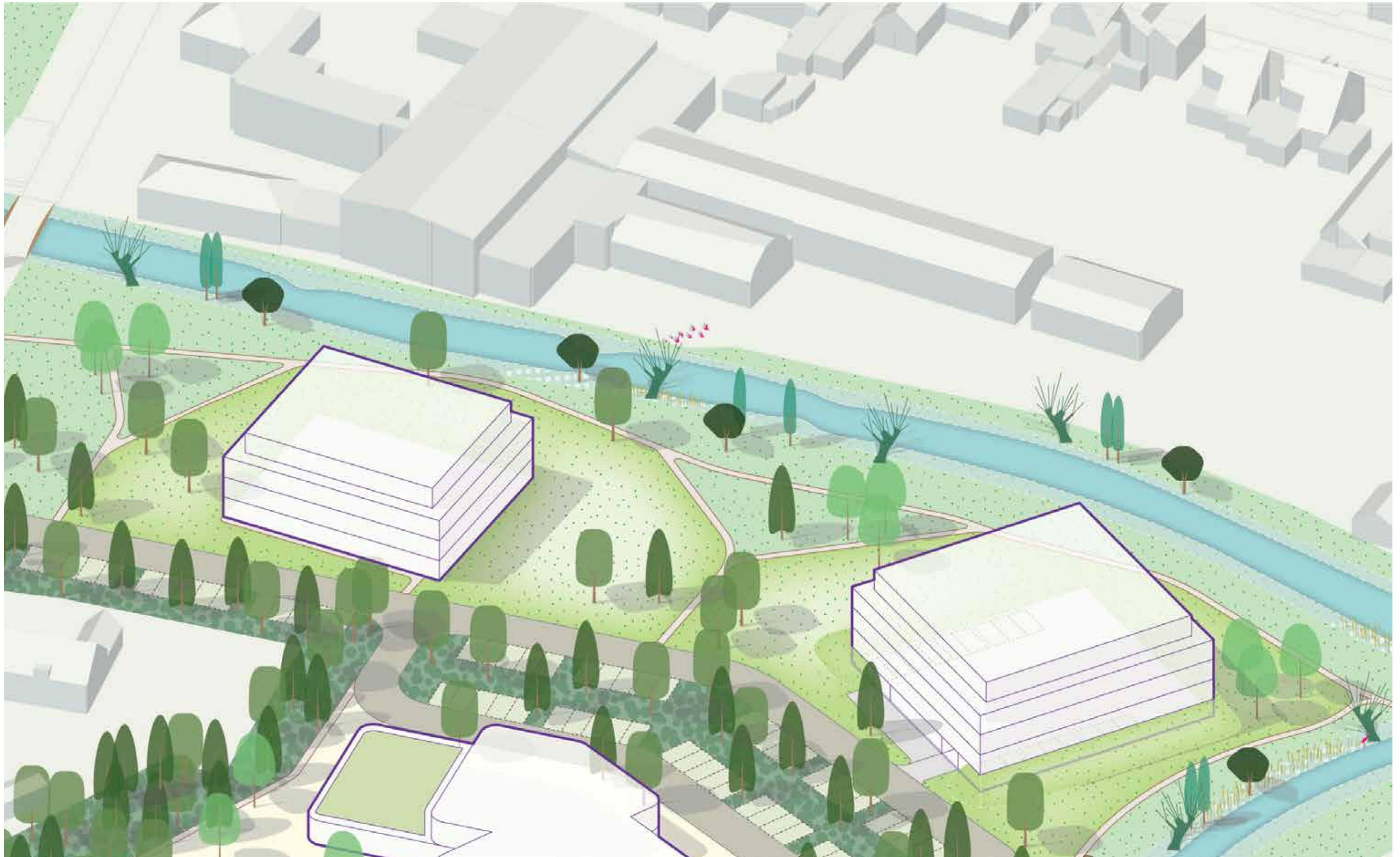
vogelvlucht



richtbeelden van onderwijs in het groen



vogelvlucht



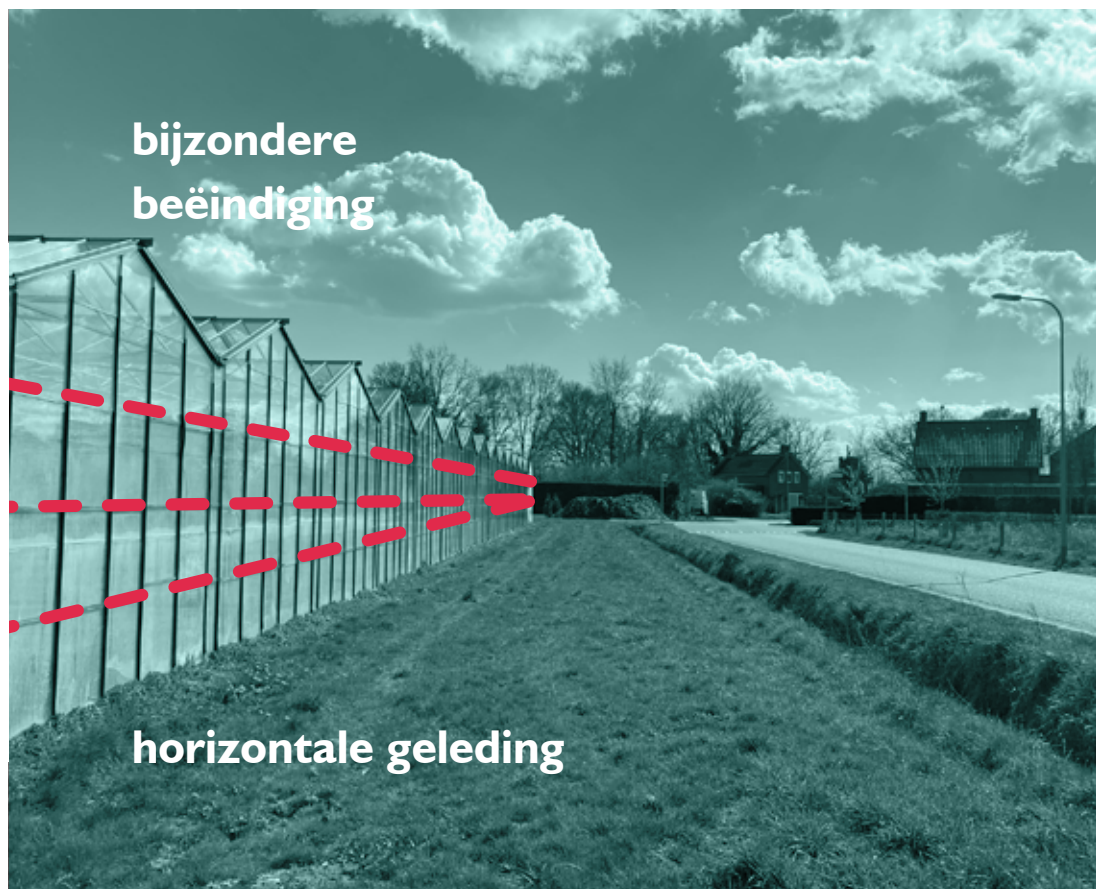
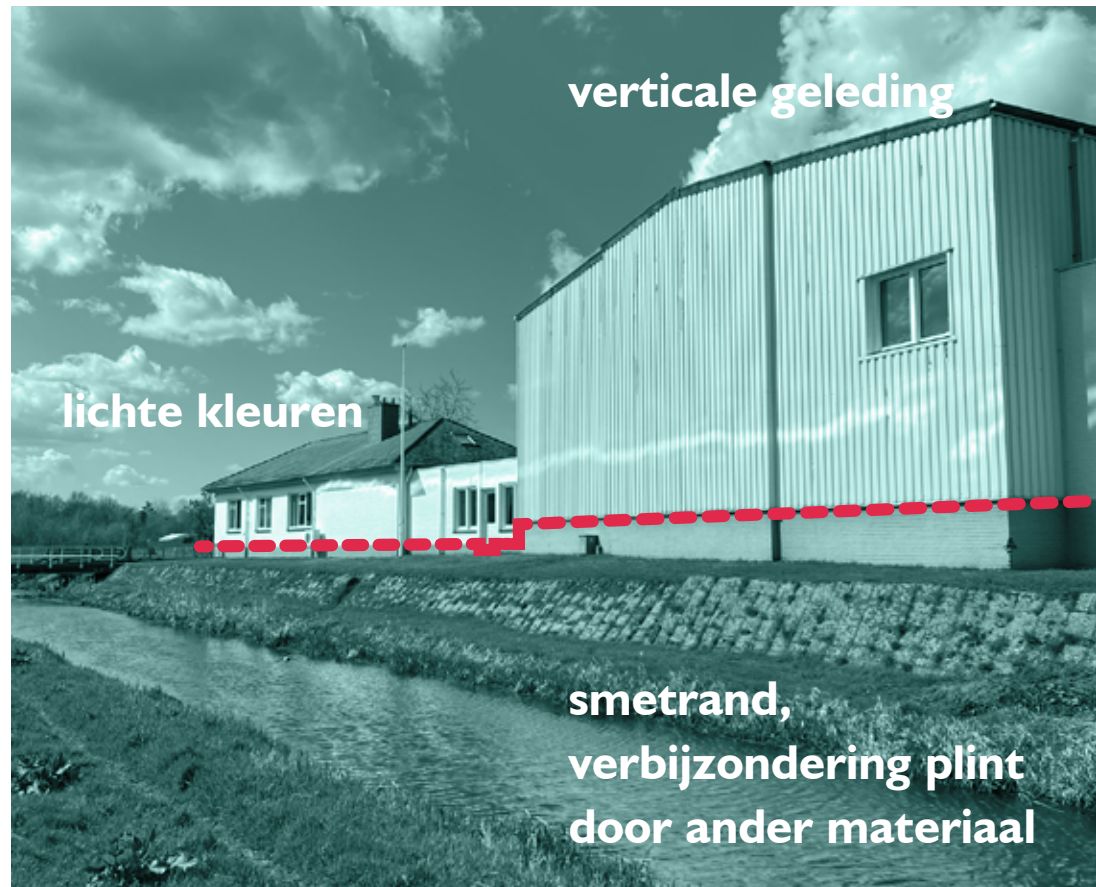
richtbeelden van een solitair volume in het groen



vogelvlucht



beeldkwaliteit bebouwing



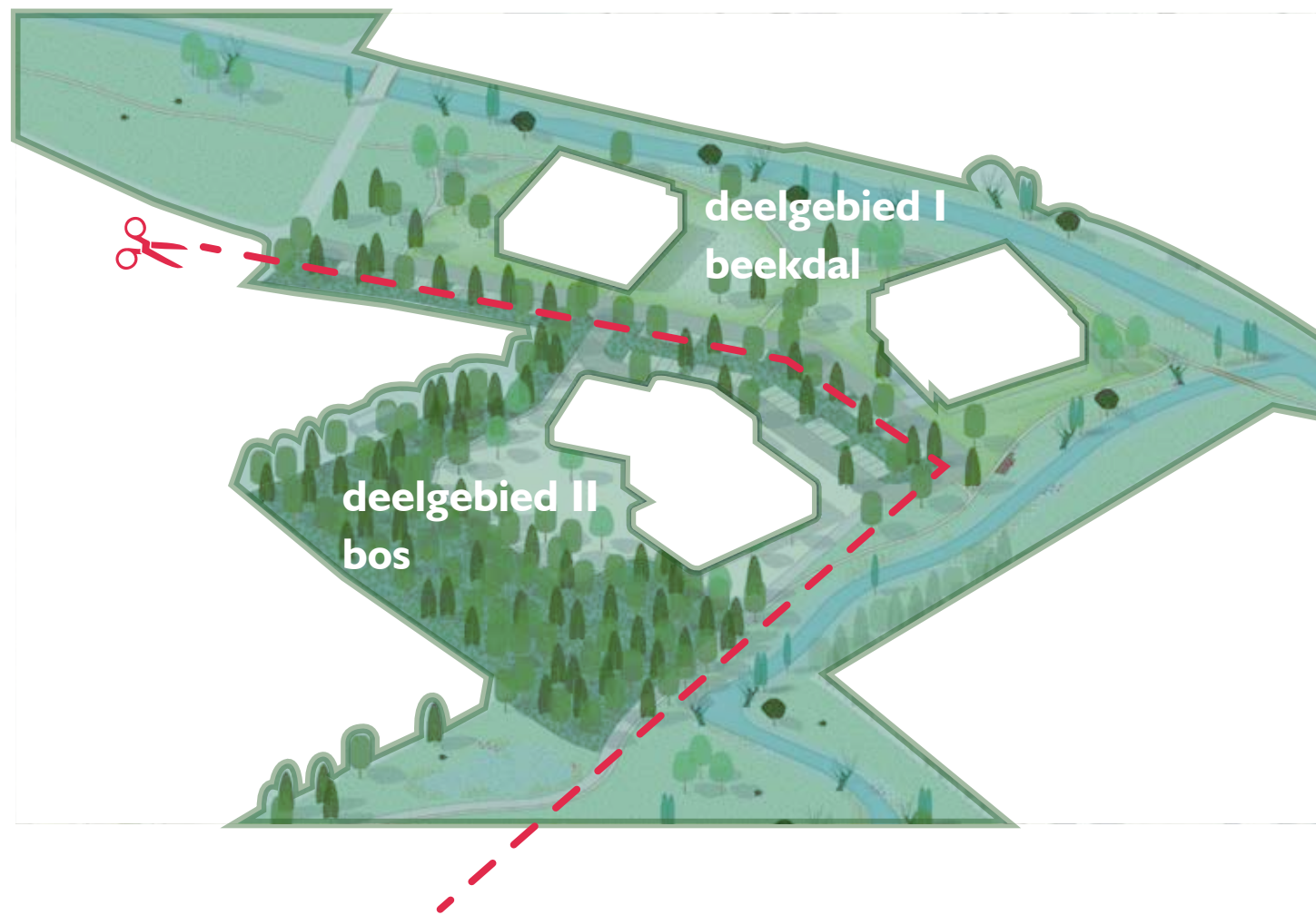
samenhang in de beeldtaal

De Kabroekse Beek krijgt een herkenbaar karakter binnen De Afhang met een eigen architectonische beeldtaal. Een beeldtaal die zich laat inspireren op kleine details uit de omgeving. De groene omgeving, beekdal en bos, vormen het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan. De architectuur is juist terughoudend en kent een rustige uitstraling. In de hierop volgende pagina's wordt de overkoepelende beeldkwaliteit beknopt omschreven en omschrijft ook hoe de twee deelgebieden anders zijn ten opzichte van elkaar. Dit beeldkwaliteitsplan is de kwalitatieve borging van het stedenbouwkundig plan en vormt de basis voor de toetsing van de architectonische kwaliteit van de volumes.

De beeldkwaliteit van de Kabroekse Beek moet een eigen gebied worden binnen de Afhang als ook van het dorp. Toch laten we ons inspireren door kleine details uit de omgeving. De omgeving kenmerkt zich door baksteenarchitectuur waar we op aan willen sluiten. Daarnaast zien we lichte accenten, met name in het gebruik van kozijnwerken en belijningen in de oude glastuinbouw en loodsen. Met name de lichte accenten en belijningen hebben geleid tot een kleur- en materialisatiepallet dat ervoor zorgt dat de volumes een rustige uitstraling krijgen binnen de landschappelijke context. Verschil ten opzichte van de Afhang is dat we kiezen voor zachte kleuren, niet donker maar juist licht met weinig kleurcontrasten. Deze samenhang zorgt voor een gebied die eenheid en rust uitstraalt.

Om samenhang te creëren zijn de volgende thema's bepalend: er is sprake van één architectonisch handschrift door de korrel. Alle drie de volumes hebben een menselijk maat en hebben zijn familie van elkaar door kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake dynamiek in de gevel, plastiek, door deel uitkragende balkons of reliëf in de gevel. Daarnaast heeft ieder gebouw een bijzondere beëindiging. Zo kan de dakrand verbijzonderd zijn, is er sprake van een andere materiaalkeuze of een setback. Gebouwen hebben daarnaast een alzijdige oriëntatie, voor de woongebouwen wordt ook geopteerd voor een overhoekse oriëntatie in de hoeken. Daarnaast is een klimaatadaptieve en natuurinclusieve bebouwing ook een thema binnen het architectonisch handschrift. De bebouwing is zoals eerder benoemd onderschikt in kleur- en materiaalgebruik. Het toepassen van lichte kleuren reduceert hittestress en laat de bebouwing opgaan in de natuur. Ook zien we ruimte voor het realiseren van groene gevels bij het schoolgebouw en het integreren van nestvoorzieningen op de daarvoor geschikte gevelzijde.

definitie en spelregels



Spelregels deelgebieden

Binnen het stedenbouwkundig plan van de Kabroekse Beek zijn twee deelgebieden te onderscheiden; de bosrand met daarin ruimte voor een onderwijsgebouw en de beekdalzone met ruimte voor twee monolithische bouwblokken. De deelgebieden verschillen van elkaar door middel van ligging, landschappelijke inpassing en programmatische invulling en de daaraan gerelateerde bouwmassa's. Binnen de overkoepelende beeldkwaliteit verschillen de twee deelgebieden op een aantal aspecten. Dit betreft onder andere de bouwhoogte, afmeting, geleding van plint en top en massa en plastic. Overkoepelende spelregels worden hieronder benoemd:

Korrel: korrel omschrijft de architectonische eenheid. De drie volumes zijn familie van elkaar door een heldere hoofdvorm.

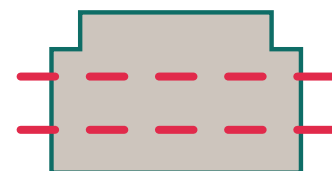
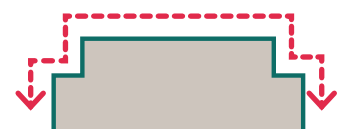
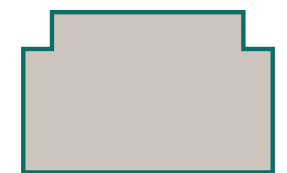
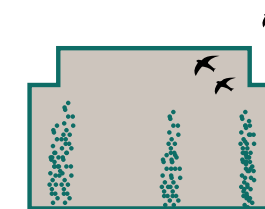
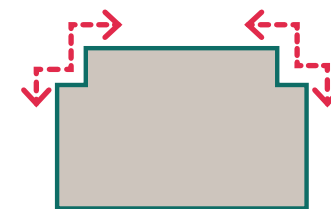
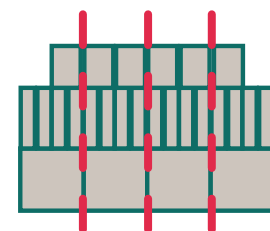
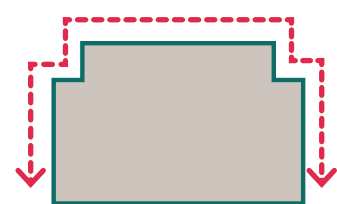
Ritmiek: de blokken kennen een subtiële horizontale geleding met afleesbare plinten. De gevels worden ritmisch verdeeld. Er is geen sprake van een vrije positionering aan gevelopeningen.

Plint: de plint, herkenbaar vanaf maaiveld is gelijk in materiaal en kleur als de overige bouwlagen. In de plint bevinden zich de entrees en gevelopeningen.

Bijzondere beëindiging: ieder gebouw heeft een bijzonder beëindiging op de bovenste bouwlaag. Dit kan door een setback of anders gematerialiseerd of vergroening van het dak. Dit biedt ook de kans om de technieklaag mee te ontwerpen.

Natuurinclusief: we zien ruimte voor klimplanten tegen de gevel of het integreren van nestmogelijkheden.

Kleurgebruik: de deelgebieden kennen een sterke eenheid die tot uiting komt in de kleurgebruik, kleur van de kozijnen en de detaillering van de materialisatie.



een heldere hoofdvorm

horizontale geleding met ritmiek in verticale geleding

herkenbare plint, aanzetten tot textuur in de plint

bijzondere beëindiging van volume

groene gevels of nestmogelijkheden

familie van elkaar in kleur- en materiaalgebruik

één architectonisch handschrift

Kleurenpalet

Er wordt gebruik gemaakt van een beperkt pallet van materialen en kleuren. Op deze wijze ontstaan er beperkte en subtiele verschillen en variatie binnen de architectonische eenheid. Door subtiel de nadruk te verleggen ontstaan er zachte verschillen in de gevels. Op deze manier ontstaat een eenheid uitstraalt.

De kleurenpalet bestaat uit lichte aardse tinten, waarbij de kleur overwegend lichtbruin of beige is. Er worden dus geen donkere kleuren gehanteerd zoals donkerbruin of rood.

Accenten en gesloten geveldelen

Accenten, belijningen en deels gesloten geveldelen kunnen worden uitgevoerd in gekleurd en bewerkt beton, natuursteen of geglaazuurde bakstenen, houten geveldelen die blank gelakt zijn en een natuurlijk uitstraling hebben. Bakstenen kunnen in een bijzonder verband worden toegepast om een subtiel accent te maken in de gevel. Geanodiseerd aluminium behoort ook tot de mogelijkheden, mits deze binnen de kleurstelling past. Dit materiaal kan een mooie verwijzing zijn naar de industriële loodsen en voormalige kas. Het is nadrukkelijk niet toegestaan gevels te voorzien van stucwerk.

De kozijnen dienen uitgevoerd te worden in natuurlijk houtkleuren, metaalkleuren of worden in wittinten geschilderd. Qua materiaal kan er gebruik worden gemaakt van hout of aluminium. Kunststofkozijnen zijn uitgesloten.



van (room)wit...

... tot lichtbruin / beige



van (room)wit...



van (room)wit...



van licht...



tot bruin...



hout



van (room)wit...



van (room)wit...

één architectonisch handschrift

Metselwerk

Binnen de planvorming wordt een sterke horizontale benadering nagestreefd. Dit effect kan ook worden gesterkt door het toepassen van een horizontaal metselverband en bijpassende voegkleur. Bakstenen met verschillende lagenmaten of stootvoegloos werken kan de horizontale werking sterken. Metselwerk kan subtiel gewisseld worden in verticale stand om accenten te maken in gevel, denk hierbij aan verbijzondering van een entree of het duiden van een bouwlaag.

Verfijning entrees en verbijzondering hoeken

Entrees van de volumes hebben een herkenbare verschijning binnen het plangebied. Entrees bevinden zich aan de openbare ruimte en zijn goed zichtbaar vanaf de weg. Dit betekent dat de woonblokken geen entree kennen aan de noordzijde van het volume. Ze zijn goed leesbaar in de massa en hebben een warm karakter. Hierbij wordt een verwijzing gemaakt naar de grote deuren van loodsen en openingen van de kassen. Door gebruik van onderscheidend materiaal, verfijning in detail diepliggende afwerking van de entrees kan dit worden bewerkstelligd.

Gebouwen gaan altijd de hoek om. Hierdoor ontstaan gebouwen die alzijdig zijn. Voor het schoolgebouw wordt gestuurd op afgeronde hoeken. Voor de woonblokken worden hoekramen toegepast. Hierdoor loopt de architectuur altijd de hoek om zoals de huidige kassen. Hiermee wordt een samenspel gezocht met de horizontale geleiding van de blokken. Set backs mogen ook de hoek om gaan maar hoeven niet persé uitgevuld te worden.

Installaties

Zonnepanelen en overige installaties worden geplaatst op platte daken en zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld. Zonnepanelen worden zoveel mogelijk toegepast op de hoger gelegen delen. Geveluitingen of belettering, met name voor de school, wordt onderdeel van de architectuur. Daarnaast wordt zonnewering mee ontworpen of aan de binnenzijde opgelost worden. Het gebruik van rolluiken is niet toegestaan.

Inpandige voorzieningen

Fietsparkeren voor bewoners wordt inpandig ingepast. De stalling moet logisch en overzichtelijk ingedeeld zijn. Het fietsparkeren wordt op de begane grond gemaximaliseerd en is goed en rechtstreeks bereikbaar. De fietsvoorzieningen van de woonblokken hebben een rechtstreekse verbinding met de lobby en publieke ruimte.

Voor het schoolgebouw wordt bij voorkeur een inpandige fietsenstalling ingepast. Mocht de fietsenstalling (personeel) als separaat gebouw ontwikkeld worden, dan dient deze in dezelfde vormtaal als het hoofdvolume te worden vormgegeven of opgetrokken uit hout. Fietsvoorzieningen voor leerlingen mogen niet overdekt uitgevoerd worden, maar bij voorkeur gepositioneerd richting de bosrand.

Een van de woonblokken, meest oostelijke, heeft een parkeervoorziening op maaiveld onder het volume. Hierbij wordt de locatie en het hoogteverschil aangegrepen om het parkeren aan het zicht te onttrekken.



overhoeks raam



bijzondere entree - hout



afgeronde hoeken



stalling inpandig opgelost



geveluiting als onderdeel van architectuur



subtiële belettering



bijzondere textuur



verbijzondering van entree



wisseling in dieptewerking

één architectonisch handschrift

Klimaatadaptief en natuurinclusief

Voor de gebouwen wordt gebruik gemaakt van tijdloze en duurzame materialen. Daarnaast wordt er geopteerd voor groene gevels op plekken waar minder gevelopeningen aanwezig zijn. Groene gevels dragen bij aan een natuur inclusieve bouw. De beplanting wordt mee ontworpen met en afgestemd op de bebouwing. Nestgelegenheid wordt toegepast in of op de gevel, rekening houdend met de oriëntatie.

De niet toegankelijke daken kunnen ook een grote meerwaarde leveren voor de reductie van hittestress, bevorderen van biodiversiteit en de opvang van water. Platte daken worden bij voorkeur voorzien van een bruin- of groen dak.

Buitenruimtes

De buitenruimtes van de planvorming zijn een belangrijk onderdeel van de gevelcompositie. Doel is dat de rijkheid van het groen rondom de volumes ervaarbaar is. Hiertoe maken terrassen en balkons onderdeel uit van de gevelarchitectuur. Buitenruimtes zijn inpandig of half uitpandig en zijn dus geen losse onderdelen aan de gevel. De onderzijde van de balkons dient mee ontworpen te worden met de gevelarchitectuur. Ook de afwatering van de balkons is mee-ontworpen. Glazen afschermingen zijn niet toegestaan.

Bufferzone of erfafscheiding

Met name bij de woonblokken worden in aansluiting tussen de woonplint en beekdalzone gebruik gemaakt van robuuste groenstructuren. Dit zorgt ervoor dat de overgang tussen privé en publiek op een natuurlijke manier verloopt. Bij de voet van het gebouw wordt een margezone toegepast. Deze zone, in een andere materialisering, zorgt ervoor dat er een zone ontstaat die duidelijk toebehoort aan het gebouw en niet aan de openbare ruimte. De margezone is maximaal 1,5 meter breed. Buitenruimtes zijn hierbij onderdeel van de hoofdvorm. Er is geen sprake van individuele tuinen op maaiveld. Erfafscheiding wordt mee ontworpen met het gebouw, o.a. door een gemetseld muurtje. Dit voorkomt verommeling langs de plint van het gebouw.

Voor het schoolgebouw wordt aangestuurd op een natuurlijke erfafscheiding. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de bosrand. In of achter de kavelgrens begeleiden enkele grote bomen de kavelgrens als markering van de schoollocatie. De erfafscheiding dient zorgvuldig opgelost te worden (eis); dan wel met een haag of een in hoogte vergelijkbaar hekwerk (wens) met her en der een heester. Voor KDV aan straatzijde betekent dit een hekwerk (hoogte minimaal 1.20m) en haag, aan de boszijde zal er een hekwerk mogelijk zijn tot maximaal 2.00m.



nestmogelijkheden zijn onderdeel van de architectuur



Groene gevels middels spandraden en met beplanting in de volle grond

buitenruimte is onderdeel van de gevel



plint met margestrook

deels uitpandig - aandacht onderkant



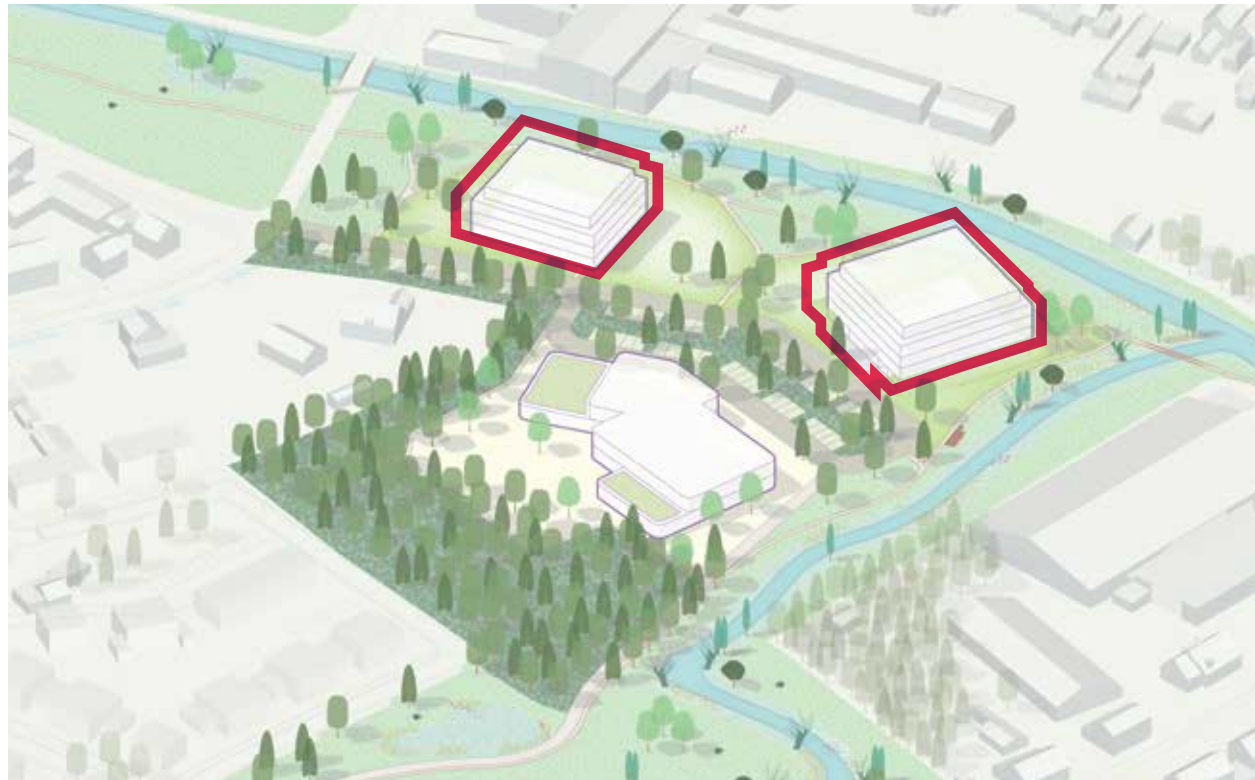
margestrook duidt subtiel overgang privé - openbaar

inpandig - mee ontworpen met de gevelarchitectuur



groen speelplein met schapenhekje en haag

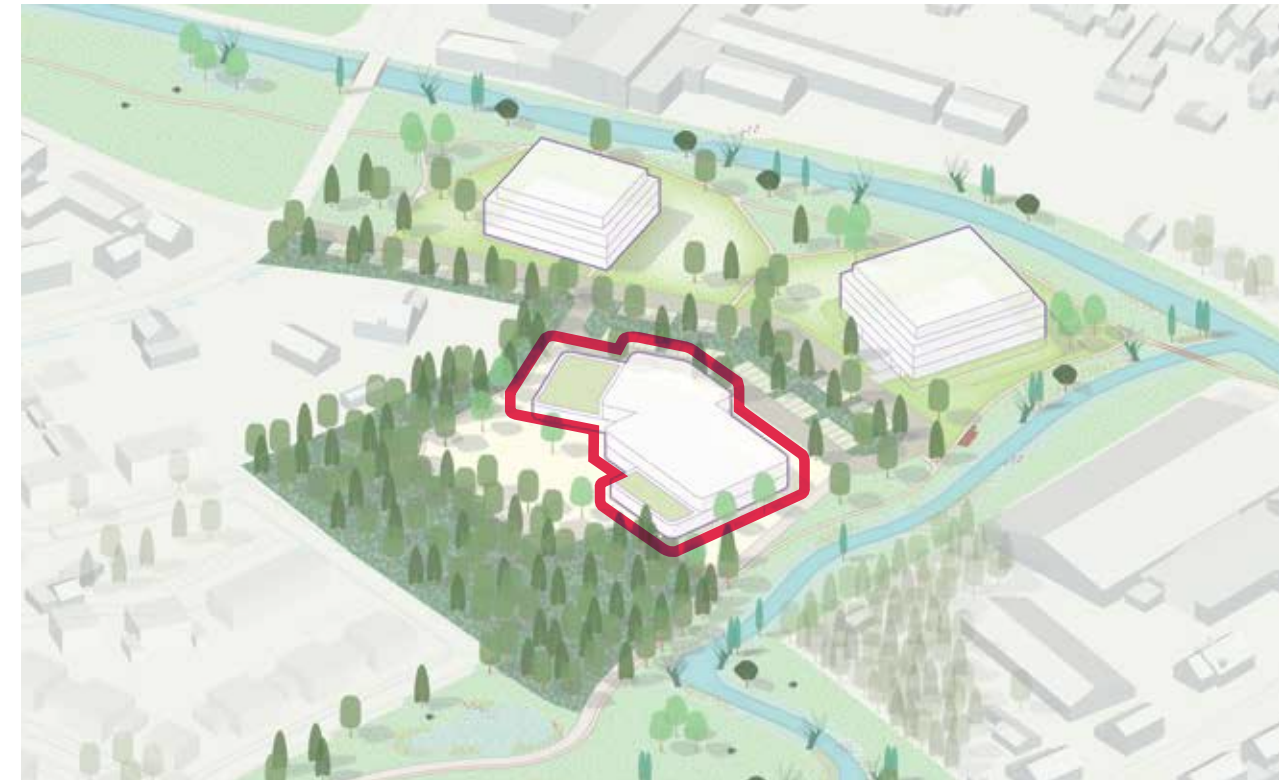
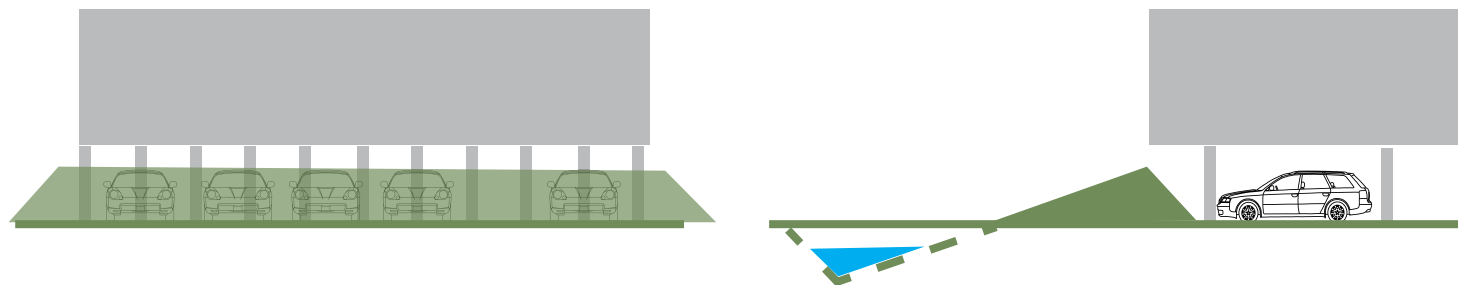
bouwregels



woonblokken

Het plan voorziet in maximaal 46 woningen. De woningen zijn voorzien in twee appartementencomplexen bestaande uit een mix van 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koopwoningen. Het westelijke woonblok is maximaal 14 meter hoog en het oostelijke woonblok is maximaal 17 meter hoog. Het oostelijke woonblok is 3 meter hoger doordat op maaiveld parkeren onder het volume wordt opgelost. Rondom het volume wordt grond verzet om het maaiveld te verhogen en het parkeren aan het zicht te onttrekken/

Ondergeschikte bouwdelen mogen max. 4 meter boven de max. bouwhoogte uitkomen. Respectievelijk betekent dit 14+4 en 17 + 4 meter. Deze marge t.o.v. het respectievelijk 14 en 17 meter hoge appartementencomplex is opgenomen om eventueel waar nodig installaties op het dak te kunnen realiseren. Deze zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



schoolgebouw

Het openbaar kindcentrum met wijkfunctie en kinderopvang (dagopvang en buitenschoolse opvang) wordt in de boszone gerealiseerd (tweelaags gebouw, 18 lokalen en installaties op het dak met buitenruimte). De hoogte van het kindcentrum bedraagt 8,5 meter, inclusief techniek wordt dit 12 meter.

beeldkwaliteit buitenruimte



Groen/beplanting

De beplanting binnen de planontwikkeling is enerzijds gericht op het toepassen van soorten die geschikt zijn voor de diverse gradaties binnen het gebied als ook het vergoten van de biodiversiteit. De tweedeling in het plan richt zich op een natuurlijke laagte rondom het beekdal van de Kabroekse Beek en de America met waterminnende beplanting en een hoogte, het bosje, met heesters en bomen. De beide gebieden worden aan elkaar verbonden door een interne verkeerskundige lus. Hier loopt de boszone geleidelijk over in het beekdal. Parkerende auto's worden zo aan het zicht onttrokken door opgaande bosschages. De boszone heeft een natuurlijk van karakter en zal in dichtheid verschillen, het opent zich nabij het schoolplein en richting de beek. De begrenzing en omkadering van de basisschool aan de zuid- westzijde is wat dichter in aanplant dan de opening richting het beekdal. Het assortiment kan bestaan uit Berken-Zomereikenbos: zomereik, ruwe en zachte berk, vuilboom, lijsterbes, geoorde en grauwe wilg, krent en hulst. De beplanting tussen de parkeervakken krijgt een boskarakter. Ter hoogte van de doorsteek, wandelpad, is er openheid die de veiligheid rondom oversteken vergroot.

De grasvlakken, zowel laagte als hoger gelegen grond worden extensief beheerd met op sommige plekken intensiever gemaaide delen voor paden en recreatieve voorzieningen. Hier denken we aan bomen die goed gedijen in een natte omgeving zoals berk, els, wilg, essen en populieren. De bomen maken de beken naast rietkragen leesbaar. Voor de America wordt geopteerd voor een wilgensingel. Enerzijds om het karakter van deze waterloop een eigen karakter te geven en anderzijds om de basisschool te voorzien van een groene begrenzing. Langs de America loopt een fietspad welke aanhaakt op de lus nabij de basisschool. De beekdalzone wordt daarnaast voorzien van een recreatief pad welke van De Afhang doorloopt via halfverharde- en recreatieve paden richting het oosten. Hier is een plek gereserveerd voor een mogelijke verbinding naar het oosten (centrum). Er wordt mogelijk een eiland gerealiseerd langs de beek om de beek ultiem te beleven. Oevers zijn flauw en vragen minimaal onderhoud.

Wadi's

De groene openbare ruimte in het beekdal is voorzien van wadi's, voor de berging en infiltratie van regenwater. Deze wadi's hebben een natuurlijke uitstraling, dus niet strakgetrokken maar met een landschappelijke vormgeving. De taluds van de wadi's dienen gemaaid te kunnen worden en hebben een helling van minimaal 1:3. Doordat verschillende soorten planten vragen om andere waterdieptes kan er ook gevarieerd worden met de dieptes van de wadi's. De wadi's worden ingezaaid met een mengsel en dienen extensief gemaaid/onderhouden te worden. De wadi's liggen op gepaste afstand van de woonblokken. Voor het meest oostelijke blok, met parkeervoorziening, moet voldoende maat zijn om een glooiend talud van minimaal 1:4 te realiseren.



natuurlijk beekdal



natuurlijke zone langs beekdal



overgang naar boszone

beeldkwaliteit buitenruimte



rijloper in gebakken keiformaat



parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetonstenen



halfverharde paden door het beekdal



uitgemaaide paden



recreatieve door de beekdalzone

Openbare ruimte

Verhardingen

In het stedenbouwkundig schetsontwerp is de basis meegegeven voor de principes van de openbare ruimte, die omschrijft de ruimtelijke structuren waaronder wegen en padenstructuren. Deze landen binnen de ruimtelijke structuur van het groen, een contramal waarin de bebouwing een plek krijgt. De verharding is, net zoals de bebouwing, ondergeschikt aan het groene karakter van de wijk. Enige uitzondering is de ontsluiting van de woonblokken en school. Deze lus markeert de overgang tussen beekdal en boszone en kent overwegend meer verharding met centraal een groene ruimte om te parkeren. De verhardingen van de rijloper kennen een eenduidig karakter in gebakken materiaal. Op deze wijze ontstaat een karakter dat aansluit op de overige verharding van De Afgang. Parkeren vindt plaats op de daarvoor gemarkeerde plekken (zie richtbeeld). De verharding in het beekdal is anders van karakter. Hier is meer ruimte voor waterinfiltratie, Waterdoorlatende verharding waaronder split of graustabiël.

De structurelementen worden onderscheiden door:

- Verharding rijwegen: klinkers rood-bruin in keiformaat;
- Trottoirs/voetpaden en achterpaden: betontegel 30x30 cm of 20x20 cm ampester;
- Parkeerplaatsen: betonklinkers met uitstapstrook;
- Recreatieve wandelpaden langs het landschap: gestabiliseerde halfverharding, kleur geel-bruin;
- Recreatieve paden over de beek.

Het aantal parkeervoorzieningen is conform de parkeerregels in het bestemmingsplan en gerealiseerd zoals opgenomen in het definitief ontwerp.



definitief ontwerp buitenruimte met ligging parkeerplaatsen



LANDSCHAPSARCHITECTEN

Since 1998

3590

augustus 2024

gemeente Horst aan de maas

MTD landschapsarchitecten