

beeldkwaliteitplan “De Nieuwe Heerlijkheid” Horssen

21 November 2025



INHOUDSOPGAVE

inleiding	3
Analyse omgeving	
• structuren	4
• bebouwing	5
Het plan	
• stedenbouwkundig ontwerp	6
• landschapsplan	7
• structuren plangebied	8
Beeldkwaliteit	
• bedrijfspand	9
• rugwoningen	10
• appartementen	11
• rijwoningen	12
• vrije kavels	13
• erfinrichting	14
colofon	
Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA BV	
Pieter Oosterhout	
Giel Sengers	
Karolis Dragunas	

inleiding

Aan de Molenweg in Horssen ligt een hertenweide met een waterpartij. Het doel is dat er een landschappelijk ingepast woningbouwplan wordt gerealiseerd. In het plan komen verschillende soorten woningen waaronder sociale huurwoningen, rijwoningen, beneden/bovenwoningen, vrije kavels en appartementen.

Door de bebouwing landschappelijk in te passen wordt het verbonden met de huidige kern van Horssen. Met het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste kwaliteit geborgd.

Het beeldkwaliteitsplan bevat een uiteenzetting van beeldregels voor de ontwikkeling in het plangebied. Uitgangspunten vormen de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Dit beeldkwaliteitsplan is in eerste plaats bedoeld als inspiratiedocument voor de toekomstige grondeigenaren, ontwikkelaars, ontwerpende partijen en bouwers van de woningen en het terrein.

Gezien de gewaardeerde landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt een hoog ambitieniveau (en welstandsniveau) nagestreefd. Na vaststelling door de gemeente Druten wordt het beeldkwaliteitsplan door de Commissie Beeldkwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van bouwplannen.

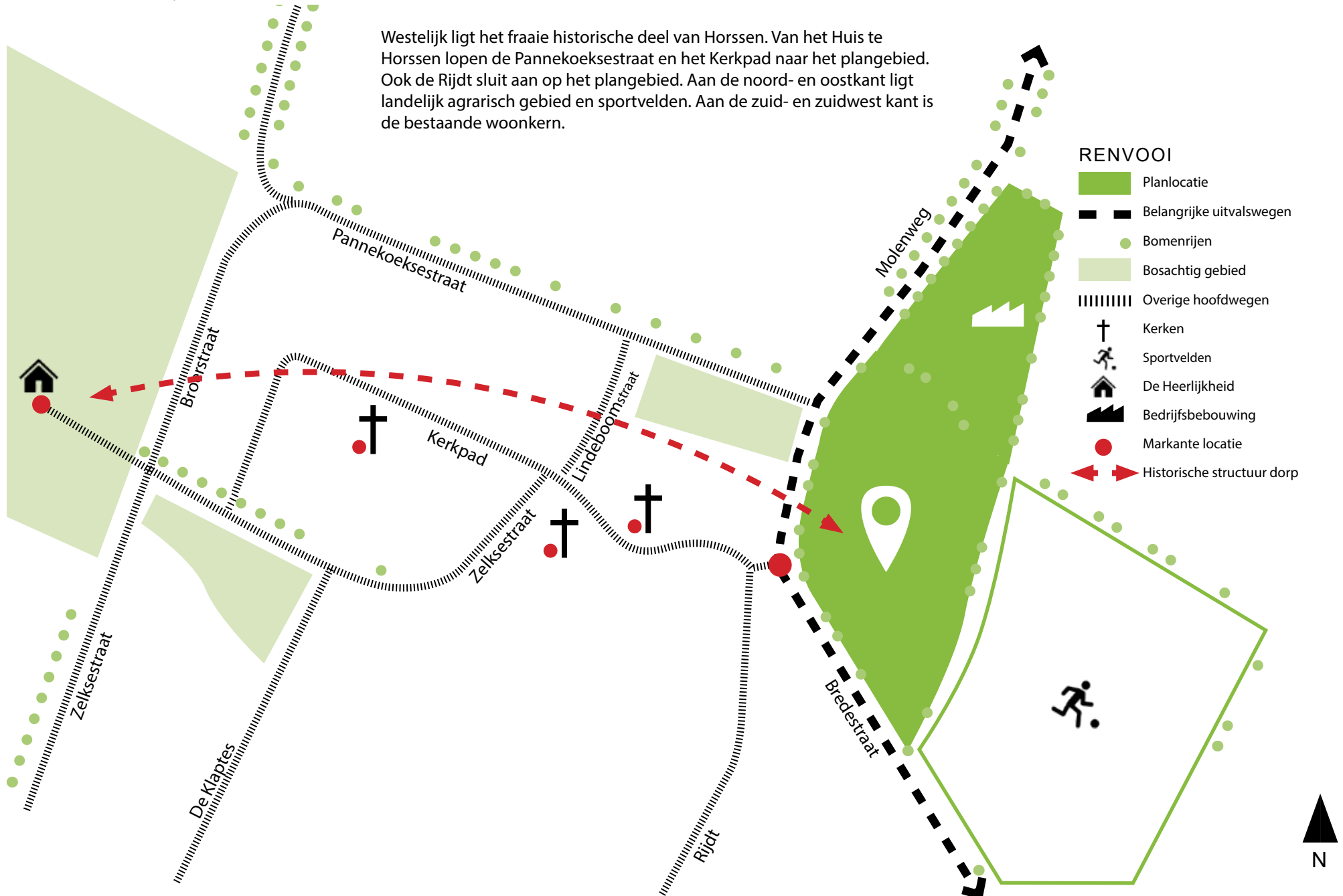
Het beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk. Het geeft wel richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar, mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteit plan en positief worden beoordeeld door de Commissie Beeldkwaliteit. De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

Dit beeldkwaliteitsplan is als volgt opgebouwd:

- Analyse van de bestaande structuren en bebouwing van de omgeving
- Het concept van het plan, stedenbouwkundig ontwerp, landschapsplan en structuren van het plangebied
- Beeldregels voor de bedrijfsloods, rugwoningen, appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen



Westelijk ligt het fraaie historische deel van Horssen. Van het Huis te Horssen lopen de Pannekoeksestraat en het Kerkpad naar het plangebied. Ook de Rijdt sluit aan op het plangebied. Aan de noord- en oostkant ligt landelijk agrarisch gebied en sportvelden. Aan de zuid- en zuidwest kant is de bestaande woonkern.

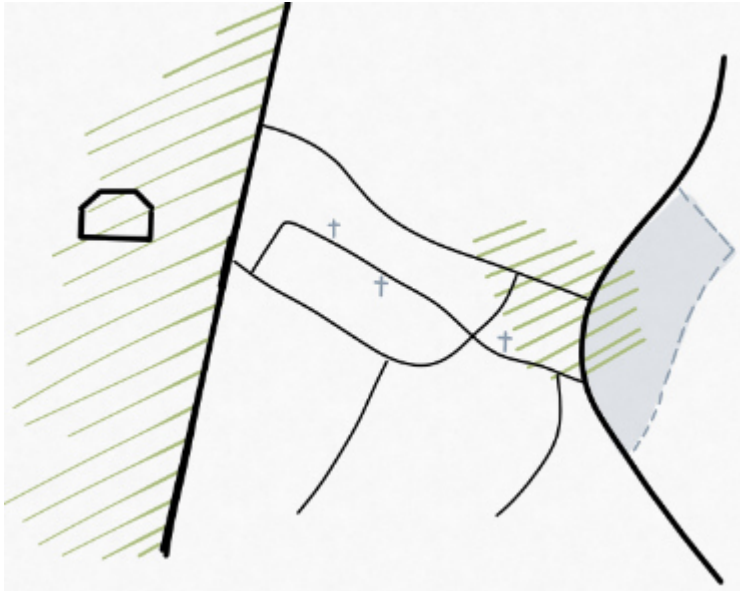


Materialisering en kleurstelling van bestaande bebouwing vormt de basis voor het plan.



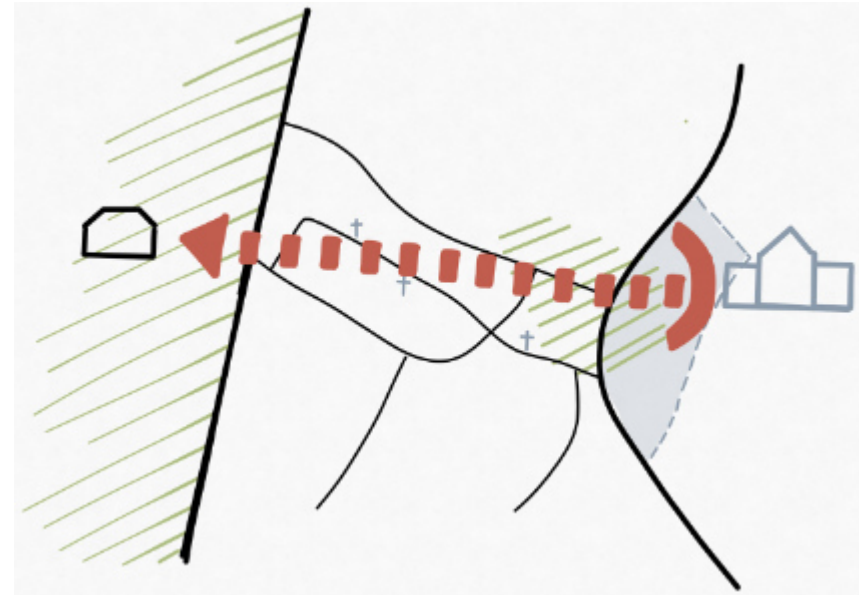
De bestaande woonbebouwing in de omgeving kenmerkt zich door 'dorp' bouwen. Veelal vrijstaande woningen met een kap en een eenduidige hoofdropzet. Een enkel wat meer prominent gebouw.

Plangebied



Het plangebied bestaat uit het huidige bedrijfsterrein en de hertenweide. Het plangebied is in de huidige situatie van de dorpskern gescheiden door de Molenweg en de Bredestraat.

Structuur en afronding



De nieuwe structuren in het plangebied zorgen voor meer verbinding met het dorp en het historische deel van Horssen. Dit wordt onder andere gedaan door een nieuwe weg in het verlengde van de Pannekoeksestraat die doorloopt naar de Bredeweg.

Een parkachtige inrichting met bebouwing aan de randen van het plangebied geeft een nieuwe afronding van het dorp aan deze zijde.

Het plan | stedenbouwkundig ontwerp

Wonen in een parkachtig landschap. Een plek waar historie, cultuur en natuur samen komen. De bebouwing wordt gesitueerd om een centraal gelegen waterberging en landschapstuin.

De ontsluiting van het nieuw te bouwen wijkje is ter hoogte van de Pannekoeksestraat. Het verlengen van de Pannekoeksestraat en de parkachtige inrichting zorgen voor een natuurlijke aanhechting aan het bestaande dorp. Aan de zuidzijde is een langzaamverkeer ontsluiting naar de Bredestraat.

De bebouwing is zorgvuldig gepositioneerd rondom een landschappelijk park en met een centraal gelegen waterpartij, die ook dienst doet als waterberging.

Het plan bestaat uit een bedrijfsloods voor het bestaande aannemersbedrijf en ca. 50 nieuwe woningen die in een aantal bouwblokken zijn onderverdeeld:

- de nieuwe bedrijfsloods (blok A) is bedoeld voor opslag van materieel, maar ook als visuele en akoestische afsluiting van het bedrijfspand
- tegen deze bedrijfsloods wordt een rij woningen ruggelings gebouwd (blok B)
- blok C is het centraal gelegen appartementen gebouw en vormt het hart van woningbouw deel
- aan de zuidzijde van het appartementen gebouw komen grondgebonden rijwoningen, blok D
- en als overgang naar de Bredestraat zijn 3 kavels voor vrijstaande woningen, blok E



Het plan | landschapsplan

In de bestaande situatie is het gebied ingericht als een hertenkamp, met aan de oostzijde een laan van kastanjabomen. Voor het nieuwe plan is uitgangspunt om het gebied parkachtig in te richten.

Vanuit het historische gebied van Horssen met het Kerkpad, de Pannekoeksestraat en ook de Rijdt zijn er belangrijke zichtlijnen naar het plangebied. De bestaande laan met kastanjabomen aan de zijde van de sportvelden en wordt met de ingang aan de Bredestraat blijft zoveel mogelijk behouden. Ook het pad met de grintachtige verharding blijft gehandhaafd.

In het middengebied komt een landschappelijk ingericht park. Voor het plan is een waterberging nodig, deze wordt ingepast in het plan en onderdeel wordt van het landschapspark. Er komen verhogingen aan de oostzijde van de waterpartij, ter overgang naar het appartementengebouw en ook ten westen van het parkeerterrein van de rugwoningen. De waterpartij zal permanent water bevatten, daarnaast fungeert het als waterberging bij zware regenbuien.

Op nieuwe beschikbare plaatsen in het landschapspark worden streekeigen bomen geplant.



Foto's plangebied



beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Heerlijkheid - Horssen

Het plan | structurenplangebied

De groene opzet zorgt voor een verbinding met het tegenoverliggende en omliggende gebied.



Foto's omgeving

RENVOOI



Bedrijfsbebouwing



Woningbouw



Belangrijke uitvalsweg



Route door plangebied



Bomenrij



Plan gebied



Perceelsgrenzen binnen het plangebied



Belangrijke connectie met omgeving (as met voormalig jachthuis "Heerlijkheid Horssen")



Belangrijke zichtgevels



beeldkwaliteitplan De Nieuwe Heerlijkheid - Horssen

Beeldkwaliteit | bedrijfsbebouwing

Algemeen

In het noordelijke deel van het plangebied wordt het mogelijk de bestaande bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze bebouwing moet in samenhang met de rugwoningen van blok B ontworpen worden. Deze bedrijfsbebouwing onttrekt zich grotendeels aan het zicht omdat de rugwoningen hier voor komen.

Kap

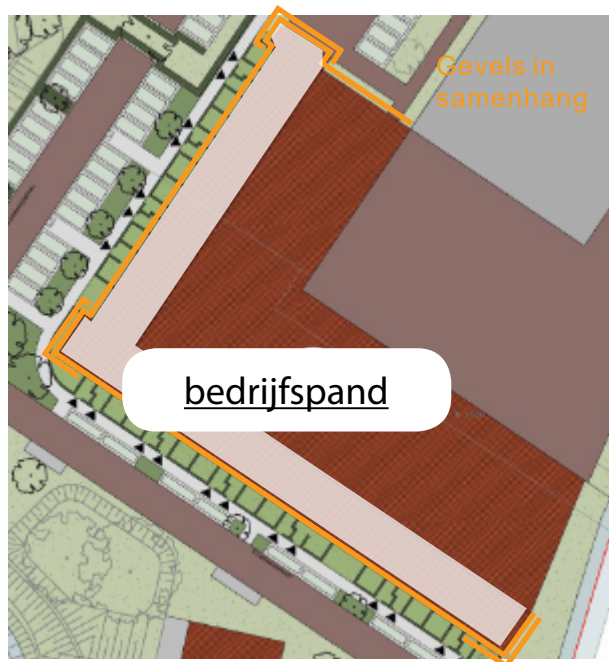
- goot/bouwhoogte maximaal 8m
- lager of gelijk aan hoogte rugwoningen (incl. ophoging bij rugwoningen)
- keramische dakpannen in antraciet kleur, of metalen dakplaten in antraciet op hellend daken
- zonnepanelen in architectuur, indien zichtbaar

Gevels

- noordgevel grenzend aan noordgevel rugwoningen in samenhang met rugwoningen en bestaand bedrijfspand
- materiaal overwegend baksteen

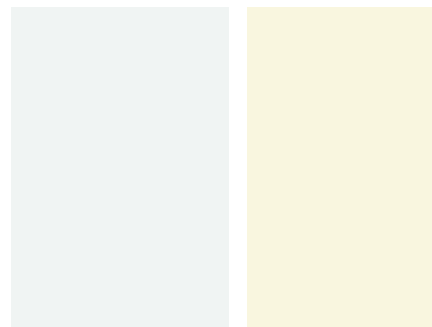
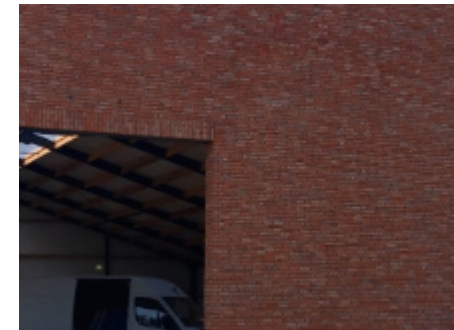
Kozijnen

- dekkend geschilderd hout, vaste delen in lichte tinten en donkerder voor draaidelen
- bij toepassing van kunststof kozijnen deze in zogenaamd "Hollands" profiel



RENVOOI

- Zichtgevels, hoog kwaliteits niveau
- == Accentueren hoek



Beeldkwaliteit | rugwoningen

Algemeen

Materialisatie, detaillering en kleurstelling afstemmen op het landelijke en dorpse karakter van Horssen. De woningen moeten specifiek voor de plek worden ontworpen en voldoen aan een hoog kwaliteitsniveau. Passend bij de parkachtige omgeving, zowel qua hoofdopzet en uitstraling als materialisatie en detaillering.

Kap

- plat en of hellend dak
- goot/bouwhoogte maximaal 7m (excl. ophoging van het plangebied)
- bouwhoogte minimaal gelijk of hoger dan bedrijfsbebouwing bedrijfsloods.
- keramische dakpannen kleur antraciet
- eventuele goot- en/of daklijsten in lichte kleurstelling

Gevels

- overwegend keramische baksteen in aardse tinten, lichter dan de gevels van het appartementen gebouw

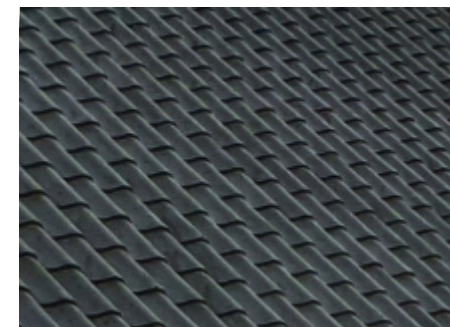
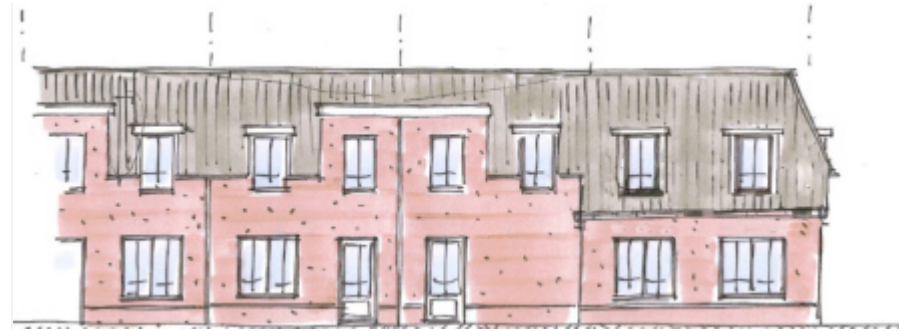
Kozijnen

- dekkend geschilderd hout, vaste delen in lichte tinten en donkerder voor draaidelen
- bij toepassing van kunststof kozijnen deze in zogenaamd "Hollands" profiel



RENVOOI

- Zichtgevels, hoog kwaliteits niveau
- == Accentueren hoek



Beeldkwaliteit | appartementen

Algemeen

Materialisatie, detaillering en kleurstelling afstemmen op het landelijke en dorpse karakter van Horssen. Het appartementengebouw moet specifiek voor de plek worden ontworpen en voldoen aan een hoog kwaliteitsniveau. Passend bij de parkachtige omgeving, zowel qua hoofdropzet en uitstraling als materialisatie en detaillering. Appartementen te voorzien van een duidelijke plint en de materialisatie van de bovenste bouwlaag afwijkend.

Kap

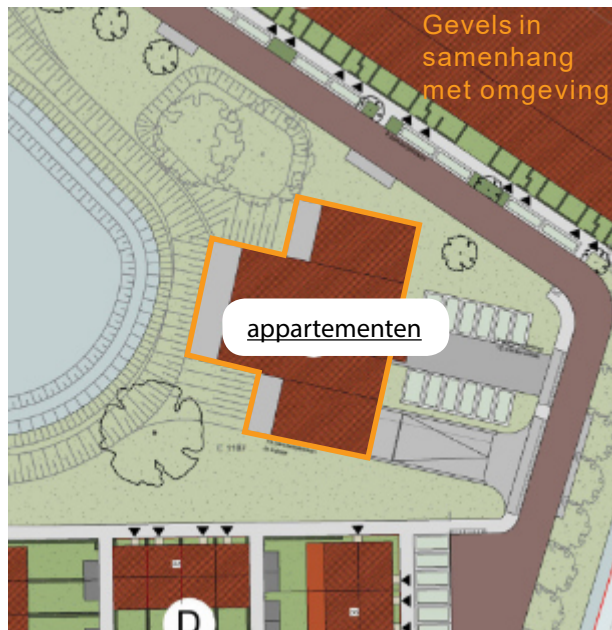
- plat en/of hellend dak
- goot/bouwhoogte maximaal 15m.
- vlakke pan/ natuur leien / keramische leien kleur antraciet
- eventuele goot- en/of daklijsten in lichte kleurstelling

Gevels

- overwegend keramische baksteen in aardse tinten, donkerder dan rug- en rijwoningen

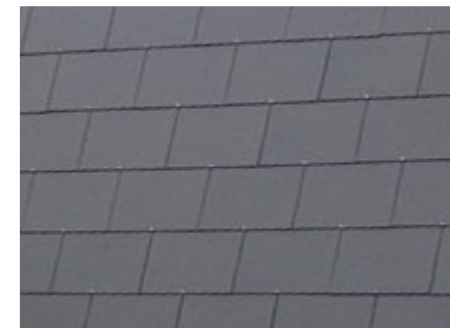
Kozijnen

- dekkend geschilderd hout, vaste delen in lichte tinten en donkerder voor draaidelen
- bij toepassing van kunststof kozijnen deze in zogenaamd "Hollands" profiel
- bij toepassing van metalen kozijnen dienen deze in slanke profielen te worden uitgevoerd



RENVOOI

- Zichtgevels, hoog kwaliteits niveau



Beeldkwaliteit | rijwoningen

Algemeen

Materialisatie, detaillering en kleurstelling afstemmen op het landelijke en dorpse karakter van Horssen. De woningen moeten specifiek voor de plek worden ontworpen en voldoen aan een hoog kwaliteitsniveau. Passend bij de parkachtige omgeving, zowel qua hoofdropzet en uitstraling als materialisatie en detaillering.

Kap

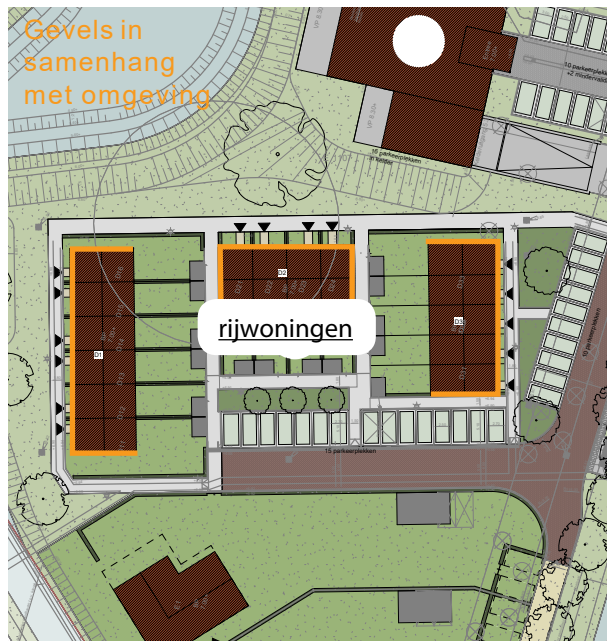
- hellend dak of plat dak
- goothoogte maximaal 6m./bouwhoogte maximaal 10,5m.
- keramische dakpannen kleur antraciet
- eventuele goot- en/of daklijsten in lichte kleurstelling

Gevels

- overwegend keramische baksteen in aardse tinten, lichter dan de gevels van het appartementengebouw

Kozijnen

- dekkend geschilderd hout, vaste delen in lichte tinten en donkerder voor draaidelen
- bij toepassing van kunststof kozijnen deze in zogenaamd "Hollands" profiel



RENVOOI

— Zichtgevels, hoog kwaliteits niveau



Beeldkwaliteit | vrijstaandewoningen

Algemeen

Materialisatie, detaillering en kleurstelling afstemmen op het landelijke en dorpse karakter van Horssen. De woningen moeten specifiek voor de plek worden ontworpen en voldoen aan een hoog kwaliteitsniveau. Passend bij de parkachtige omgeving, zowel qua hoofdropzet en uitstraling als materialisatie en detaillering. De woningen zowel in samenhang met de overige bebouwing van het plangebied alsook met de tegenovergelegen bestaande woningen vormgeven.

Kap

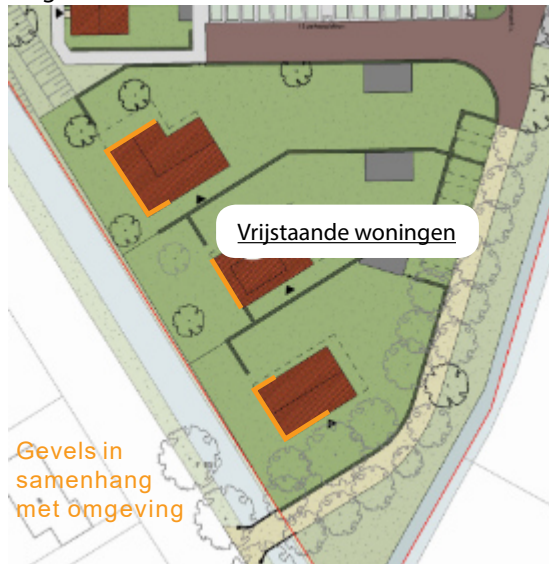
- hellend dak
- goothoogte maximaal 5m./bouwhoogte maximaal 10m.
- indien platdak, dan maximaal 60% gebouwooppervlak plat dak, goot hoogte maximaal 6m
- keramische dakpannen kleur antraciet of natuurriet
- eventuele goot- en/of daklijsten in lichte kleurstelling

Gevels

- overwegend keramische baksteen in aardse tinten

Kozijnen

- dekkend geschilderd hout, vaste delen in lichte tinten en donkerder voor draaidelen
- bij toepassing van kunststof kozijnen deze in zogenaamd "Hollands" profiel
- bij toepassing van metalen kozijnen dienen deze in slanke profielen te worden uitgevoerd



RENVOOI

- Zichtgevels, hoog kwaliteits niveau

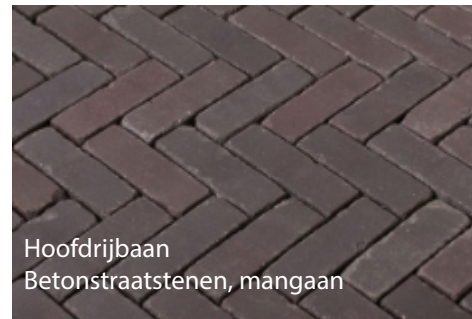
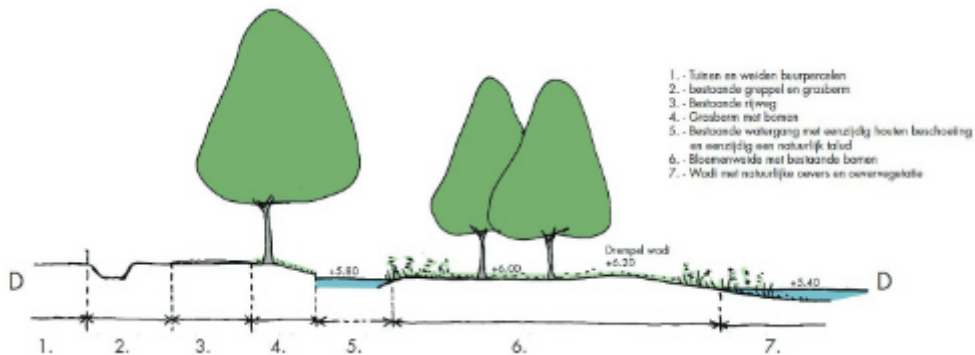
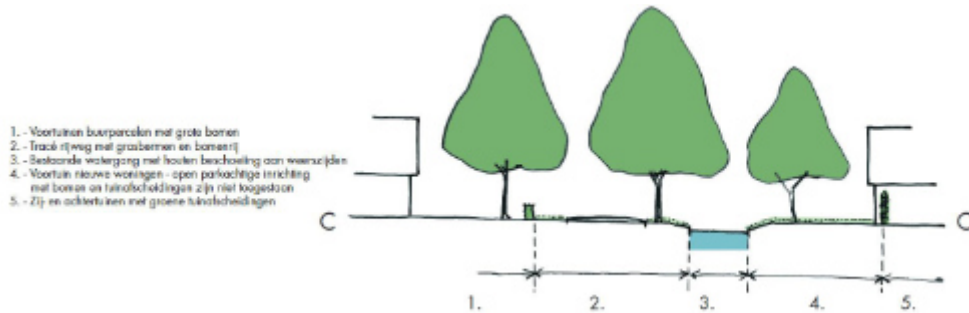
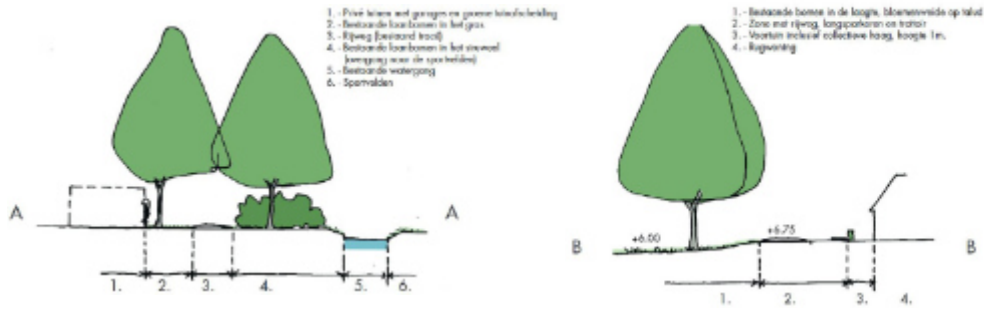
Gevels in
samenhang
met omgeving



Beeldkwaliteit | erfinrichting

Algemeen

De parkachtige setting is de ruimtelijke drager van de ontwikkeling. Van de buiteninrichting zoals verhardingen, straatmeubilair is een uitgewerkt plan gemaakt. Dit plan is in samenspraak met de gemeente opgesteld. Ter informatie is dit aan dit beeldkwaliteitsplan toegevoegd.





colofon

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA BV

Pieter Oosterhout

Giel Sengers

Karolis Dragunas