

Driegaarden fase 1

Huissen

Beeldkwaliteitplan





PROJECT

Beeldkwaliteitplan

Driegaarden Fase 1 Huissen

Gemeente Lingewaard

Projectnummer: 29.30.04

INITIATIEFNEMER

VanWonen Vastgoedontwikkeling BV

Zaat Vastgoed (Walvoort Ontwikkelaars)

Fam. Lamers (Eigenheid Vastgoed)

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erik Mekelenkamp

T (026) 35 23 125

E erik.mekelenkamp@buro-sro.nl

DATUM

januari 2020

Inhoud

1 Inleiding	5	4 Inrichting openbare ruimte	15
1.1 Aanleiding en doel	5	4.1 Algemeen	15
1.2 Plangebied	5	4.2 Parkeren	15
2 Stedenbouwkundige hoofdpzet	7	4.3 Profiel hoofdontsluiting Bredestraat - Groene gaarde	17
3 Beeldkwaliteit bebouwing	8	4.4 Profielen woonstraten	19
3.1 Algemeen	8	4.5 Inrichting openbare ruimte nabij supermarkt	21
3.2 Deelgebieden	8	4.6 Aansluiting op bestaande wegen	23
3.3 Deelgebied A: supermarkt en woningen Muntstraat	9		
3.5 Deelgebied B: Wonen rondom de gaarde	12		



Bredestraat

Muntstraat

Laakse Eind

Laakse Voetpad

Huismanstraat

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

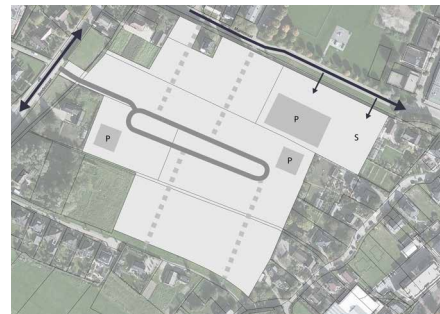
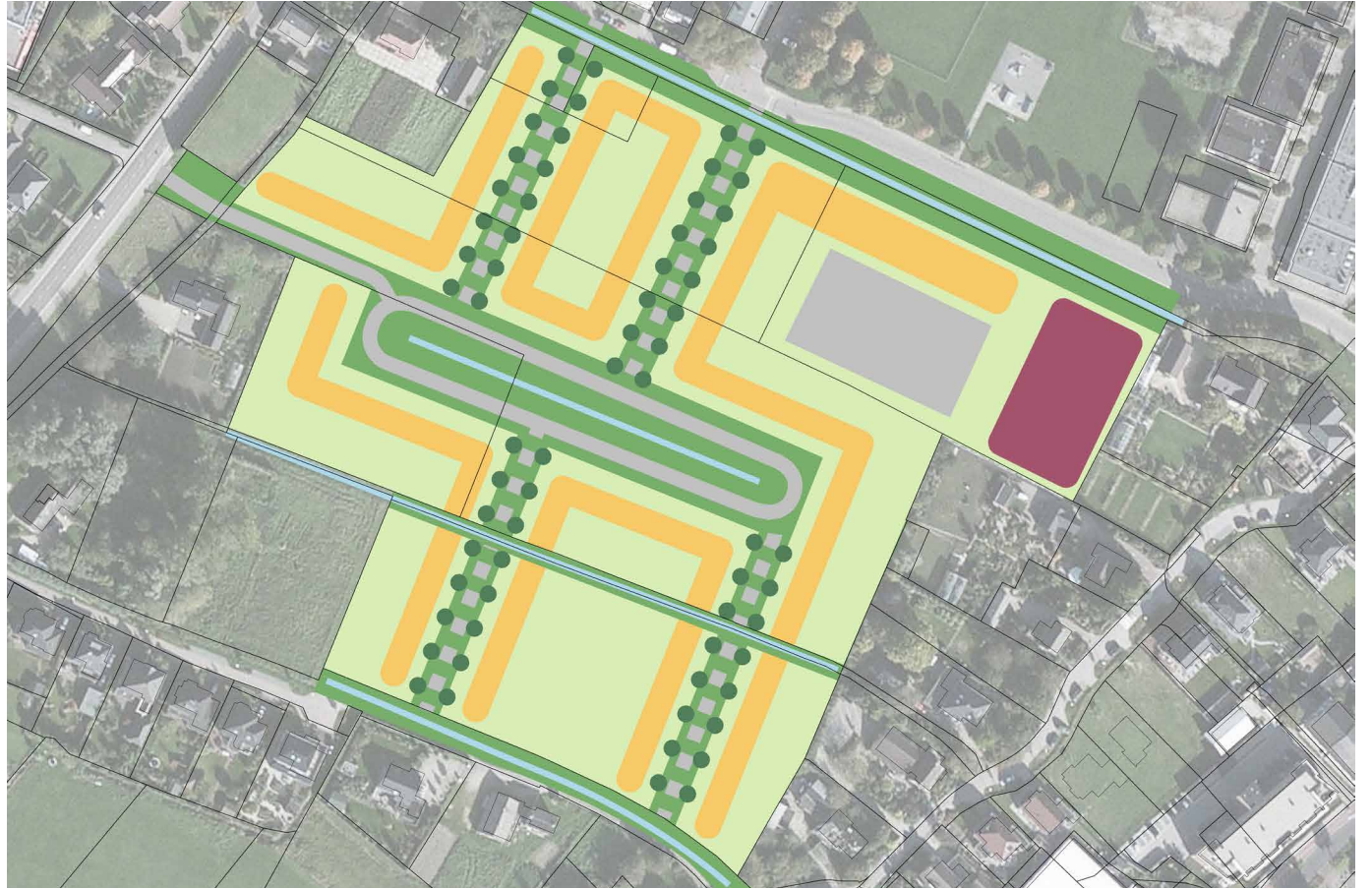
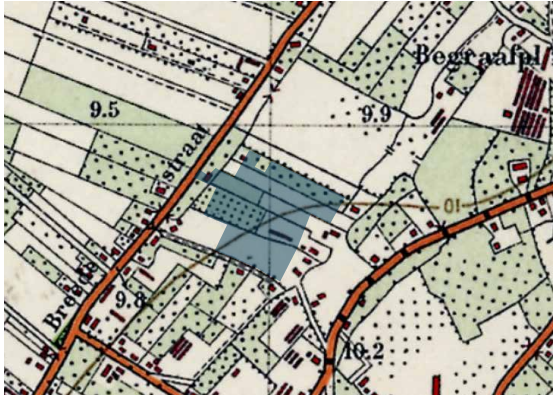
Ten zuidoosten van stadskern van Huissen ligt het gebied Driegaarden. Het betreft hier oude binnenstedelijke glastuinbouwlocaties die zijn gesaneerd met als doel deze vervolgens te (her)ontwikkelen tot een nieuwe woningbouwlocatie. De eigenaren/initiatiefnemers van het gebied in Driegaarden fase 1 zijn voornemens om op deze percelen woningbouw en een supermarkt te realiseren.

In januari 2018 is een stedenbouwkundige visie door het college van B&W vastgesteld. Hierop volgend is een flexibel bestemmingsplan opgesteld. Als bijlage bij dit bestemmingsplan is een kader nodig dat richting geeft aan de beeldkwaliteit van de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Voorliggend beeldkwaliteitplan biedt dit kader.

1.2 Plangebied

Op de luchtfoto hiernaast is het plangebied met de omliggende zone aangegeven. Het plangebied is gelegen tussen de Muntstraat aan de noordzijde, de Bredestraat aan de westzijde, het Laakse Eind aan de zuidwestzijde en het Laakse Voetpad aan de oost- en zuidzijde.

Het centrum van Huissen ligt op relatief korte afstand van het plangebied. Via de Muntstraat en Huismanstraat is er een snelle verbinding richting het stadscentrum. Hiermee heeft de locatie een gunstige ligging ten opzichte van de voorzieningen in Huissen.



2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

In de stedenbouwkundige visie voor Driegaarden Fase 1 is het gebied geanalyseerd. Enkele beelden uit deze visie zijn hiernaast opgenomen. Zoals in de historische reeks topografische kaarten te zien is, was het plangebied lange tijd in gebruik als boomgaard. Het is onderdeel van het 'gaardengebied' van Huissen.

Daarom is ervoor gekozen om het principe van een gaarde op een centrale plek in te passen in de nieuwe buurt. Om deze gaarde ligt de centrale ontsluitingsroute die aansluit op de Bredestraat. In de gaarde is ruimte voor groen maar ook voor waterberging.

Vanaf de gaarde ontsluiten informele woonstraatjes de overige woongebieden. Deze zijn voorzien van een relatief breed profiel met groen waarin ook geparkeerd kan worden. Via doorsteekjes zijn de woonstraatjes voor fietsers aangesloten op de omliggende wegen, zodat het plangebied goed aansluit op de bestaande wegenstructuur en er toch geen overlast plaatsvindt.

In de noordoosthoek van het plangebied is de nieuwe buurtsupermarkt gesitueerd. De bebouwing van de supermarkt sluit qua bouwvolume goed aan bij het gebied met de onderwijsvoorzieningen en sporthal. De Muntstraat is hier relatief breed en het (vracht)verkeer door de rest van de buurt wordt hierdoor tot het minimale beperkt. Via de Huismanstraat wordt het verkeer richting de Stadswal, de doorgaande route in Huissen, geleid.

In de tekening is te zien dat de stedenbouwkundige visie bestaat uit een grove hoofdopzet. Deze opzet zal in het vervolg worden uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Door deze flexibiliteit kan optimaal worden ingespeeld op de behoefte aan woningtypes op dat moment.

Voor verdere achtergronden en beelden wordt verwezen naar de als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundige visie.

3 Beeldkwaliteit bebouwing

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit beschreven. De basis voor de invulling hiervan vormt het stedenbouwkundige hoofdpzet, zoals omschreven in hoofdstuk 2 en de separatie visie.

Driegaarden is gelegen op de overgang van de bebouwde kom van de stadskern naar het landelijk gebied. Dit komt tot uitdrukking in de opzet van het plan: een combinatie van vooral grondgebonden woningen in een ruime opzet langs groen en gaarden. De groene gaarde refereert in haar



Deelgebieden (onderliggende verkaveling is indicatief)

verschijningsvorm aan de boomgaarden die hier oorspronkelijk aanwezig waren. De groene woonstraatjes bieden een informele woonplek waar op straat gespeeld kan worden.

De bebouwing kent een afwisselende opzet met verschillende woningtypes door elkaar heen, die hoofdzakelijk bestaat uit één tot twee bouwlagen met kap. Door deze opzet krijgt het plan een opzet die past bij de schaal van Huissen en de overgang tussen landelijk en stedelijk gebied. Het noord-oostelijk deel van het plan sluit met grotere bouwvolumes (waaronder de supermarkt) aan bij de grotere volumes en de grote groene ruimte ten noorden van het plangebied.

3.2 Deelgebieden

Het plangebied is te verdelen in 2 deelgebieden:

- Zone A: In dit plangebied is de supermarkt samen met woningen langs de Munstraat. De supermarkt vormt zo'n specifiek volume dat eigen beeldkwaliteitseisen gelden. Voor de woningen in dit deelgebied geldt dat ze verweven zijn met het bouwvolume van de supermarkt en dat dit ook zichtbaar mag zijn in het beeld.
- Zone B: Wonen rondom de gaarde: dit deel vormt het grootste deel van het plangebied, hier komt de kleinschalige en landelijke uitstraling tot uitdrukking en zijn de woningen gegroepeerd rondom de groene gaarde of de groene woonstraten.

3.3 Deelgebied A: supermarkt en woningen Muntstraat

Algemeen

De Muntstraat vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Ten noorden van de Muntstraat ligt park Het Rosendael. Hierdoor is er een grote open groene ruimte aanwezig. Aan de randen van het park liggen al grotere bouwvolumes. Een supermarkt past in deze sfeer. Wel is het belangrijk dat de supermarkt wordt ingepast in de bestaande én de nieuwe woonbuurt. Tussen de beoogde parkeerplaats en de Muntstraat ligt een woongebied. Vanwege de directe relatie met de supermarkt sluit het materiaalgebruik van deze woningen aan op dat van de supermarkt.

Uitgangspunten stedenbouw supermarkt

- Uitgangspunt is aansluiting bij het groenstedelijke karakter van de omgeving rondom park Het Rosendael.
- In het plangebied wordt een supermarkt gerealiseerd die georiënteerd

is op de Muntstraat en ook op de naastgelegen parkeerplaats.

- Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met eventueel een flauwe kap en voor een deel uit 2 bouwlagen (accent aan voorzijde Muntstraat).

Uitgangspunten architectuur supermarkt

- De supermarkt is (grotendeels) voorzien van een plat dak of lessenaarsdak met een accent.
- De plek voor laden en lossen is ondergeschikt t.o.v. het straatbeeld.
- De supermarkt kent een zorgvuldige architectuur; het materiaalgebruik van de gevels is ingetogen, sluit aan bij de naastgelegen woningen en bestaat uit vooral uit baksteen in aardetinten. De entree mag daarvan afwijken en opvallen in het gevelbeeld. Gesloten gevels richting de straat zijn niet gewenst.
- Reclame-uitingen zijn ondergeschikt aan de architectuur van het gebouw (en volgen de richtlijnen van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit); lichtbakken zijn niet toegestaan i.v.m. de ligging in de woonwijk; wel is reclame mogelijk die belicht wordt.



Referentiebeelden bebouwing supermarkt

Uitgangspunten stedenbouw woningen

- Uitgangspunt vormt de ligging op de overgang tussen het groenstedelijke karakter van de bebouwing rondom park Het Rosendael en de geleidelijke overgang richting het buitengebied van Huissen.
 - Verschillende bouwvormen zijn mogelijk: gestapelde woningen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.
 - De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Wanneer de woning is gesitueerd op een hoek, is er een oriëntatie naar twee kanten.
 - De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 1 meter.
- De massa van grondgebonden woningen kan bestaan uit een samengesteld of eenvoudig volume en bestaat uit maximaal 2 woonlagen met kap of 3 lagen met plat dak.
 - De massa van appartementengebouwen bestaat uit maximaal 3 lagen, voorzien van een plat dak of flauwe kap.
 - De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 7 meter.
 - De blokken rijwoningen bestaan uit maximaal 6 aaneengesloten woningen. Wanneer de blokken uit meer dan 3 aaneengesloten woningen bestaan, moet er een verbijzondering in de gevel of dakvlak toegepast worden.



Uitgangspunten architectuur woningen

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij afwisseling belangrijk is, een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen.
- Geleding is belangrijk in het gevelbeeld, door middel van een wisselend kleurgebruik, wisselende kaprichting of een licht verspringende gevel; er mogen maximaal 3 woningen met hetzelfde gevelbeeld in één blok aanwezig zijn.
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze op de openbare ruimte is gericht.
- De grondgebonden woningen zijn voorzien van een zadel- of schildkap.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardetinten. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige pannen.

Uitgangspunten erfinrichting

- De uitgangspunten voor de erfinrichting rondom de supermarkt worden uiteengezet in paragraaf 4.5.3.4
- De woningen zijn voorzien van groene tuinen.
- Bijgebouwen bij de woning staan achter de woning.
- Alle voortuinen worden afgeschermd met hagen; als de zijtuin grenst aan de openbare ruimte, wordt deze ook voorzien van een haag.
- Vanuit de openbare ruimte wordt het zicht op containers en klimaatinstallaties zoveel mogelijk aan het oog onttrokken.
- Overige erfafscheidingen worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd.
- Bij twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen wordt minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd.



Referentiebeelden bebouwing deelgebieden A

3.5 Deelgebied B: Wonen rondom de gaarde

Algemeen

Het grootste deel van het plangebied valt in deelgebied B. Dit is het gebied waar de meeste reguliere woningbouw plaatsvindt. Prominent element in de stedenbouwkundig visie is de groene gaarde. Het zuidelijk deel van Driegaarden fase 1 kent een wat meer open karakter, aansluitend op de woonstraten Laakse Voetpad en Laakse Eind. De kavels zijn groter, de bebouwingsdichtheid is lager. In het noordelijk deel van deelgebied B zijn ook appartementen mogelijk en kan wat dichters op de perceelsgrens worden gebouwd (zie regeling bestemmingsplan).

Uitgangspunten stedenbouw

- Uitgangspunt is aansluiting bij het landelijke karakter op de grens van de kom en het buitengebied van Huissen.

- Verschillende bouwvormen zijn mogelijk: gestapelde woningen (alleen noordelijk deel), rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Wanneer de woning is gesitueerd op een hoek, is er een oriëntatie naar twee kanten.
- De afstand bij grondgebonden woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter (1 meter in noordelijk deel).
- De massa van de woningen bestaat uit 1 tot 2 lagen met kap.
- De massa van appartementengebouwen (alleen noordelijk deel) bestaat uit maximaal 3 lagen, voorzien van een plat dak of flauwe kap.
- De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 7 meter.
- De blokken rijwoningen bestaan uit maximaal 6 aaneengesloten woningen. Wanneer de blokken uit meer dan 3 aaneengesloten woningen bestaan, moet er een verbijzondering in de gevel of dakvlak toegepast worden.



Uitgangspunten architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij afwisseling belangrijk is, een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen.
- Geleding is belangrijk in het gevelbeeld, door middel van een wisselend kleurgebruik, wisselende kaprichting of een licht verspringende gevel; er mogen maximaal 3 woningen met hetzelfde gevelbeeld in één blok aanwezig zijn.
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze op de openbare ruimte is gericht.
- De woningen zijn voorzien van een zadel- of schildkap.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardetinten. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antracietkleurige pannen. Op de hoeken van straten en prominente plekken kunnen vrijstaande woningen van dit kleurgebruik afwijken en een accent vormen in de buurt.

Uitgangspunten erfinrichting

- De woningen zijn voorzien van groene tuinen.
- Bijgebouwen bij de woning staan achter de woning.
- Alle voortuinen worden afgeschermd met hagen; als de zijtuin grenst aan de openbare ruimte, wordt deze ook voorzien van een haag.
- Vanuit de openbare ruimte wordt het zicht op containers en klimaatinstallaties zoveel mogelijk aan het oog onttrokken.
- Overige erfafscheidingen worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd.
- Bij twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen wordt minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd.



Referentiebeelden bebouwing deelgebieden B



Globale ligging profielbeschrijvingen. De afgebeelde verkaveling is indicatief. In de uitwerking van het plan kan geschoven worden in de situering van de wegen, woningen en groen. Ook de situering van de bomen betreft een indicatie.

4 Inrichting openbare ruimte

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte uiteengezet. De inrichting voldoet aan het handboek voor openbare ruimte in de gemeente Lingewaard.

De inrichting van de openbare ruimte kenmerkt zich door een informele opzet en sluit in dat opzicht ook aan op het landelijke karakter van de omgeving van Driegarden. De openbare ruimte kent 2 basisprofielen:

1. De ontsluiting vanaf de Bredestraat en rondom de groene gaarde;
2. De woonstraten die vanaf de groene gaarde door de wijk lopen.

Tevens wordt er een inrichting van de parkeerplaats bij de supermarkt voorgesteld.

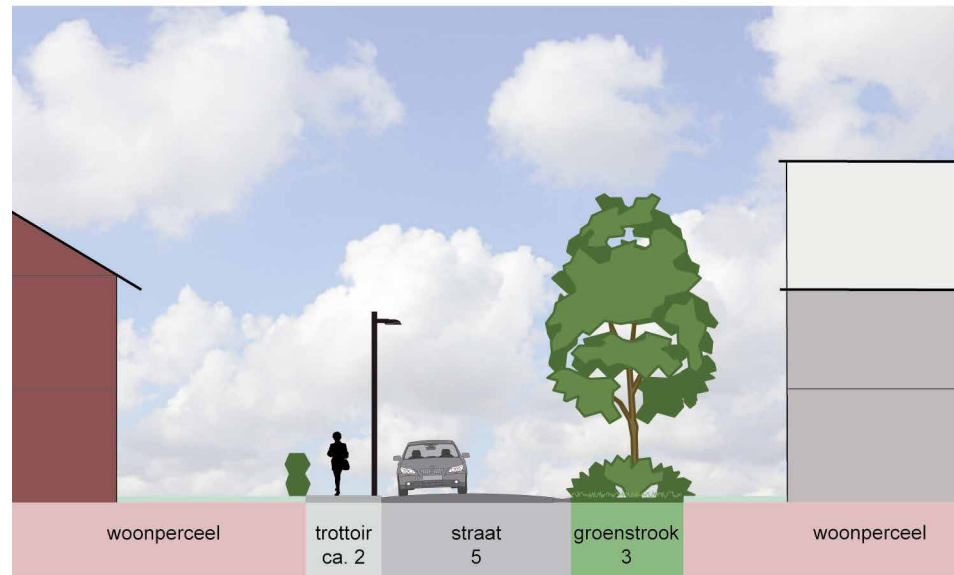
Op de verkavelingstekening hiernaast is de globale ligging van de op de volgende pagina's opgenomen profielbeschrijvingen weergegeven.

4.2 Parkeren

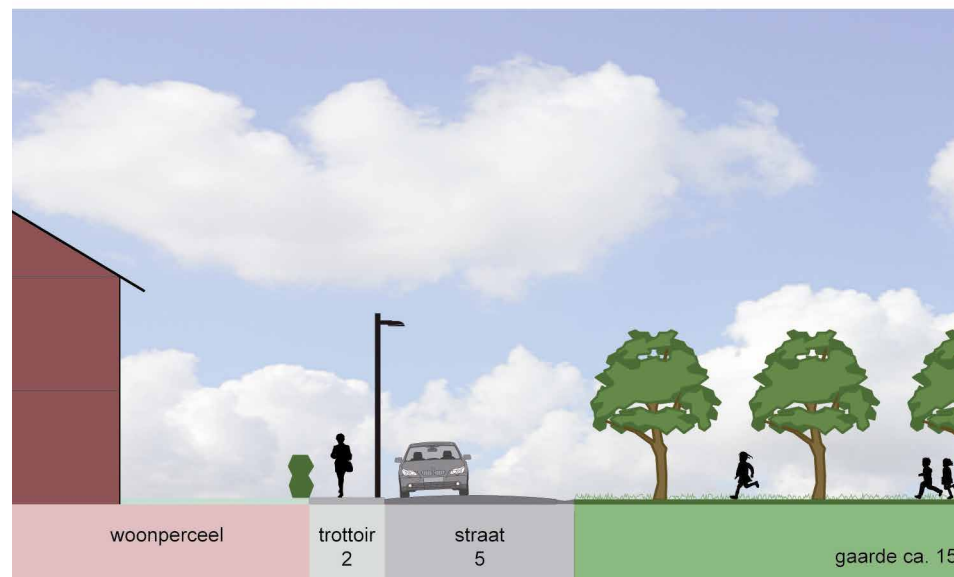
Het stedenbouwkundig ontwerp wordt nog nader uitgewerkt: waar welke woningtypes komen, is nog niet bekend. Daardoor is de ligging van de parkeerplaatsen ook nog niet precies bepaald. Wel moet worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Lingewaard. De volgende parkeernormen zijn daarin opgenomen:

- Woning duur 2,0 pp/woning (aandeel bezoekers 0,3 / won)
- Woning midden 1,7 pp/woning (aandeel bezoekers 0,3 / won)
- Woning goedkoop 1,7 pp/woning (aandeel bezoekers 0,3 / won)
- Supermarkt 2,5 pp/100 m² BVO

De vrijstaande woningen en de twee-onder-eenkapwoningen hebben steeds één parkeerplaats op eigen terrein. Op plekken waar dat niet mogelijk is en veel parkeerbehoefte is (bijvoorbeeld bij blokken rijwoningen) worden parkeerkoffers gerealiseerd. Hierbij moet aandacht zijn voor een prettig verblijfsklimaat. Incidenteel kunnen er in de wijk langspaarkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voorkomen moet worden dat deze langspaarkeerplaatsen tussen de woningen en de groene gaarde zijn gesitueerd.



Profiel 1 Toegangsweg vanaf Bredestraat
(schaal 1:200)



Profiel 2 Toegangsweg rondom groene gaarde
(schaal 1:200)

4.3 Profiel hoofdontsluiting Bredestraat - Groene gaarde

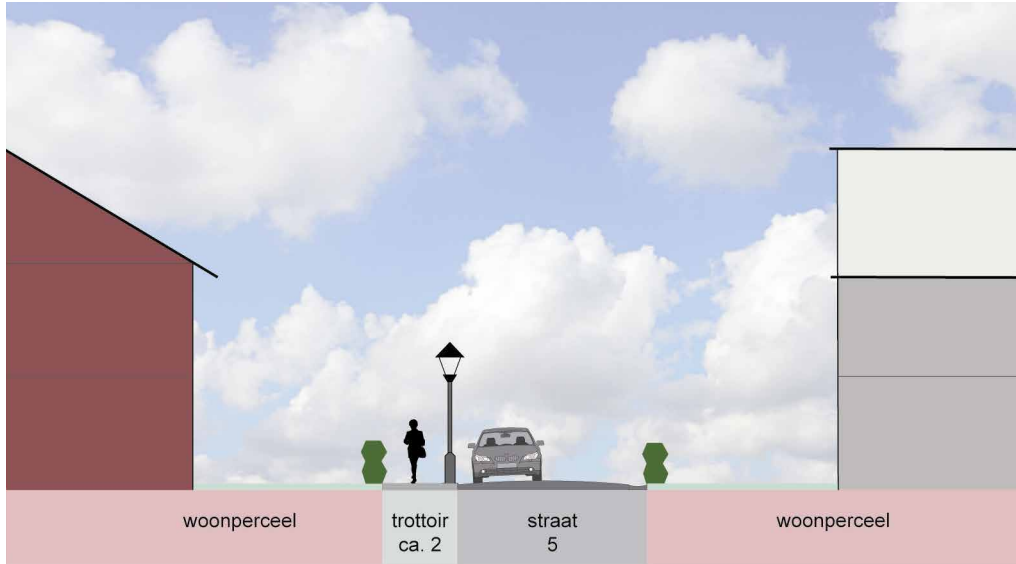
Zoals eerder gemeld refereert de groene inrichting van de centrale gaarde aan de boomgaarden van weleer. Op de afgebeelde profieltekening is de gaarde weergegeven. De exacte inrichting van de gaarde zal in overleg met de gemeente worden vormgegeven. Wel is bepaald dat er plek moet zijn voor waterberging en speelruimte. Ook is de ecologische diversiteit een belangrijk aspect. Speelmeubilair krijgt een natuurlijke uitstraling en is gericht op de leeftijden van 0 tot 6.

Het straatprofiel van de weg die loopt vanaf de Bredestraat om de groene gaarde heen omvat een rijbaan van 5 meter breed. Naast de rijbaan is een voetpad aanwezig van 1,5 tot 2 meter breed.

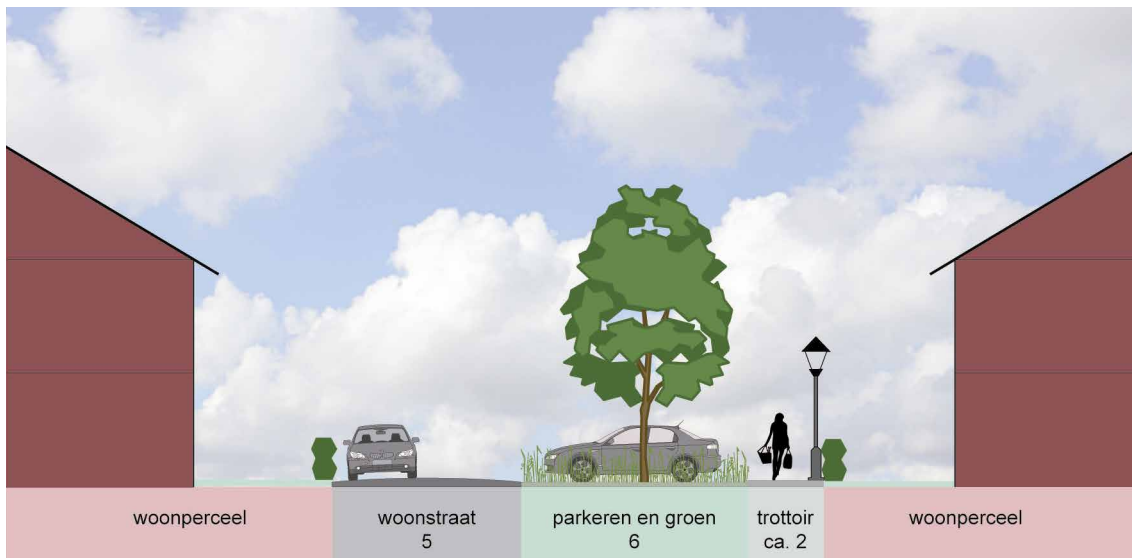
De rijbaan bestaat uit gebakken klinkers of betonklinkers in een rode of bruine tint, vergelijkbaar met de omliggende straten. De voetpaden worden uitgevoerd in grijze tegels of klinkers. De klinkers van de parkeerplaatsen hebben een afwijkende kleur zodat ze duidelijk herkenbaar zijn.



Referentiebeelden groene ruimte



Profiel 3: Woonstraat zonder groenstrook
(schaal 1:200)



Profiel 4 Woonstraat met groenstrook
(schaal 1:200)



Referentiebeelden woonstraten

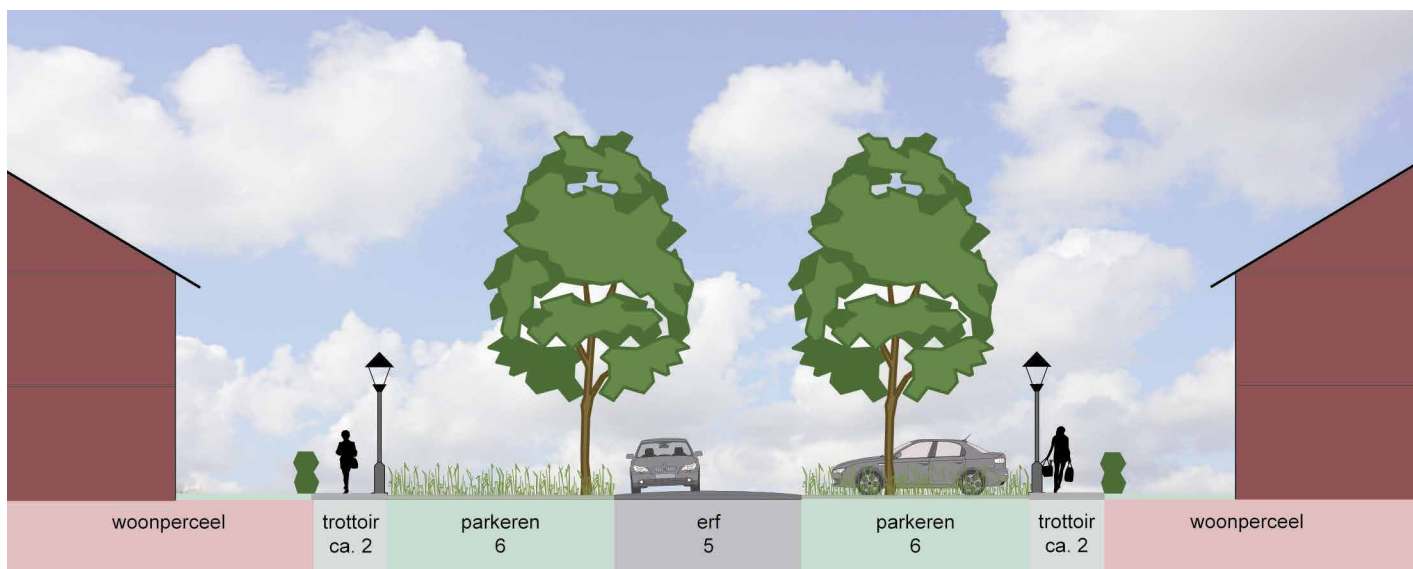
4.4 Profielen woonstraten

Vanaf de hoofdonthuizing Bredestraat - Groene gaarde en ook vanaf de Muntstraat worden de woningen ontsloten via informeel ogende woonstraten. In de woonstraten is de aanwezigheid van groen een belangrijk aspect. De exacte ligging van de woonstraatjes moet nog nader bepaald worden. Dit bepaalt ook de hoeveelheid groen die aanwezig is. Vandaar dat er 3 principeprofielen zijn geschetst:

3. Woonstraat zonder groenstrook
4. Woonstraat met groenstrook aan één zijde
5. Woonstraat met groenstrook aan twee zijden

In de groenstrook wordt ook haaks geparkeerd voor bezoekers. Wanneer de parkeerbehoefte dermate groot is dat de hoeveelheid groen minimaal wordt, moet er gekozen worden voor een parkeercoffer tussen de huizen. Voorkomen moet worden dat er geen plek is voor groen. Naast de rijbaan is een voetpad aanwezig van 1,5 tot 2 meter breed.

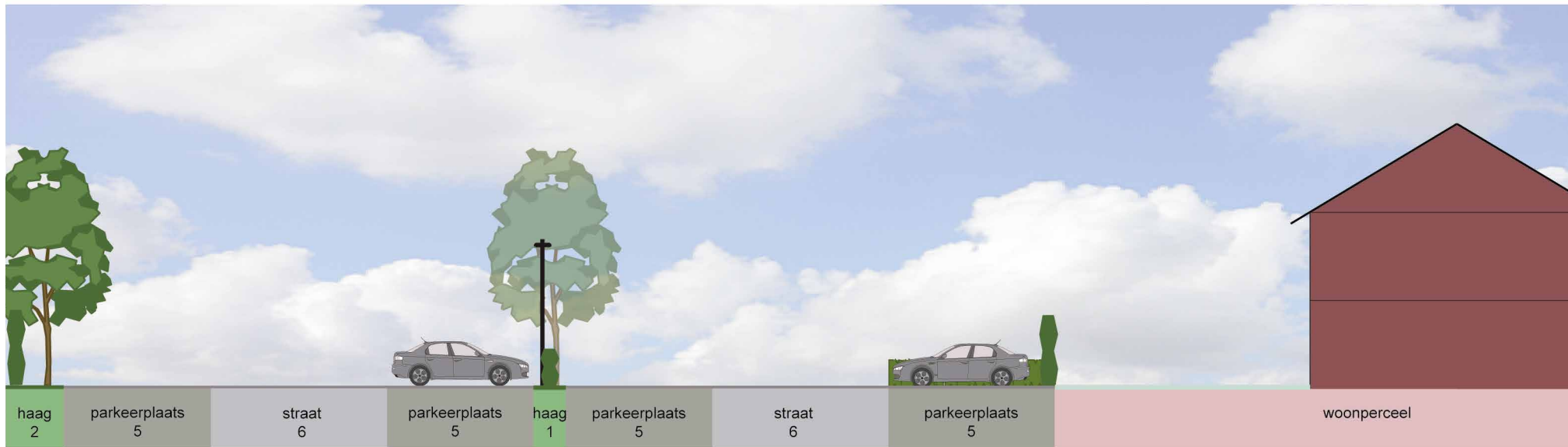
De rijbaan bestaat uit gebakken klinkers of betonklinkers in een rode of bruine tint, vergelijkbaar met de omliggende straten. De voetpaden worden uitgevoerd in grijze tegels of klinkers. De klinkers van de parkeerplaatsen hebben een afwijkende kleur zodat ze duidelijk herkenbaar zijn.



Profiel 5 Woonstraat met groenstrook aan 2 zijden
(schaal 1:200)



Referentiebeelden groen parkeerterrein



Profiel 6 Profiel Muntstraat
schaal 1:200

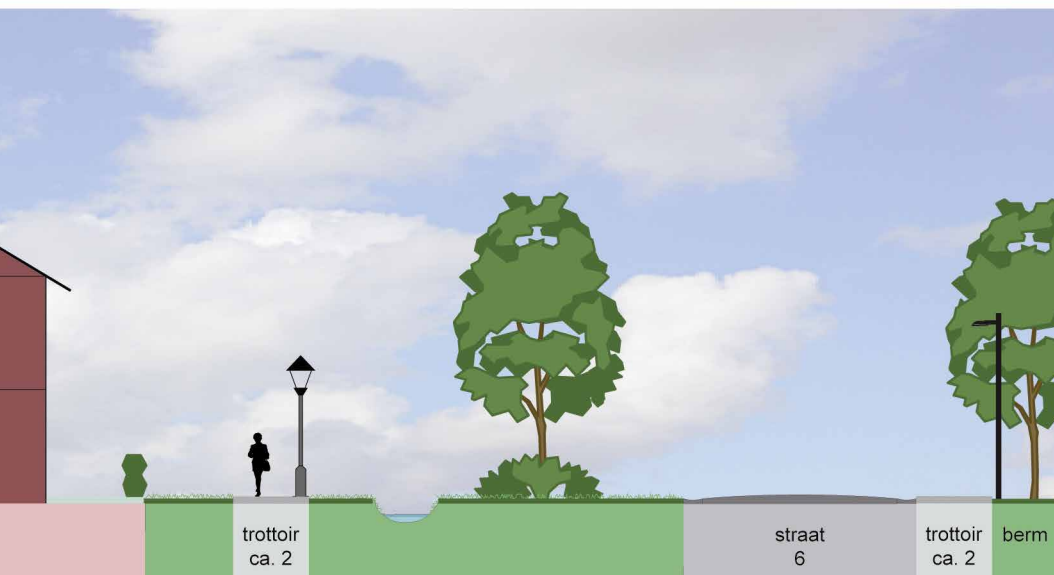
4.5 Inrichting openbare ruimte nabij supermarkt

De openbare ruimte rondom de nieuwe supermarkt moet zorgvuldig worden vormgegeven. Immers, er ontstaat hier een mix aan verkeersbewegingen van auto's, fietsers, voetgangers en vrachtwagens.

Het voorterrein wordt afgeschermd met hagen; overige erfafscheidingen worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd. Containers en klimaatinstallaties worden zoveel mogelijk meegenomen in de landschappelijke inrichting.

De parkeerplaats bij de supermarkt kent vanwege het beheer een doelmatige inrichting, maar het is ook belangrijk dat er een prettig verblijfsklimaat aanwezig is. De inpassing van groen is daarbij belangrijk. Tussen de rijen parkeerplaatsen zijn daarom hagen en bomen gesitueerd. Voor wat betreft het materiaalgebruik zal er een keuze worden gemaakt tussen baksteen of asfalt (afhankelijk van de geluidsbelasting op de gevels); verder wordt nader onderzocht op welke wijze waterberging ingepast kan worden.

Op de tekening is ook het profiel van de Muntstraat aangegeven. Dit profiel blijft echter ongewijzigd, de nieuwe inritten sluiten hierop aan. Wel zal bij de uitrit voor het laden en lossen een voorziening worden gemaakt zodat vrachtwagens op een goede en veilige manier in en uit kunnen draaien.





Globale ligging aansluitpunten op omliggende wegen. De afgebeelde verkaveling is indicatief. In de uitwerking van het plan kan geschoven worden in de situering van de wegen, woningen en groen. Ook de situering van de bomen betreft een indicatie.

4.6 Aansluiting op bestaande wegen

Het plangebied is omgeven door de Bredestraat, Muntstraat, Laakse Voetpad en Laakse Eind.

De ontsluiting van het grootste deel van het plangebied haakt aan op de Bredestraat. De aansluiting met de Bredestraat wordt vooralsnog vormgegeven als een voorrangskruising. De Bredestraat is op dit moment vormgegeven als een weg die in het buitengebied ligt. Inmiddels is deze straat binnen de bebouwde kom komen te liggen. Op termijn zullen de Bredestraat en Driegaardsestraat worden heringericht met een profiel dat passend is binnen de bebouwde kom. Hierbij zal ook aandacht worden besteed aan de ligging van fiets- en voetpaden.

De aansluiting van de woonstraat op de Muntstraat zal middels een uitritconstructie worden vormgegeven. Dit geldt ook voor de uitritten van de supermarkt. Hier is gekozen voor een scheiding tussen het bezoekersverkeer en het laad- en losverkeer. Bij de uitrit voor het laad- en losverkeer wordt de uitrit zo vormgegeven dat er op een veilige manier met een vrachtwagen kan worden ingestoken. Er zal daarom aandacht besteed worden aan de overzichtelijkheid van de locatie. Naar aanleiding van de uitwerking van het ontwerp van de supermarkt kan de locatie nog wijzigen.

De exacte inrichting zal in combinatie met het civieltechnisch ontwerp in samenspraak met de gemeente Lingewaard worden uitgewerkt. Het parkeerterrein bij de supermarkt blijft een privéterrein. De overige infrastructuur wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente die dit als openbaar gebied in beheer zal nemen.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement