

Driegaarden fase 1

Ontwerp

Gemeente Lingewaard





PROJECT

Driegaarden fase 1

Gemeente Lingewaard

Projectnummer: 29.30.04

INITIATIEFNEMER

VanWonen Vastgoedontwikkeling BV

Zaat Vastgoed

Fam. Lamers

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 & STATUS

Ontwerp 18 januari 2018

Inhoud

1. Inleiding	5	4. Modellenstudie	18
1.1 Aanleiding en doel	5	5. Planbeschrijving	21
1.2 Plangebied	7	5.1 Hoofdropzet	21
2. Inventarisatie en analyse	9	5.2 Groen- en waterstructuur	23
2.1 Algemeen	9	5.3 Verkeersstructuur	25
2.2 Historische ontwikkeling	10	5.4 Flexibiliteit	27
2.3 Foto-impressie huidige situatie	12	6. Beeldkwaliteit	29
3. Visie op de woningopgave	16	7. Vervolg	31
3.1 Marktonderzoek plan Driegaarden	16		
3.2 Marktstrategie	16		
3.3 Vertaling marktonderzoek naar plan	17		
3.4 Klantconsultatie	17		



1. Inleiding

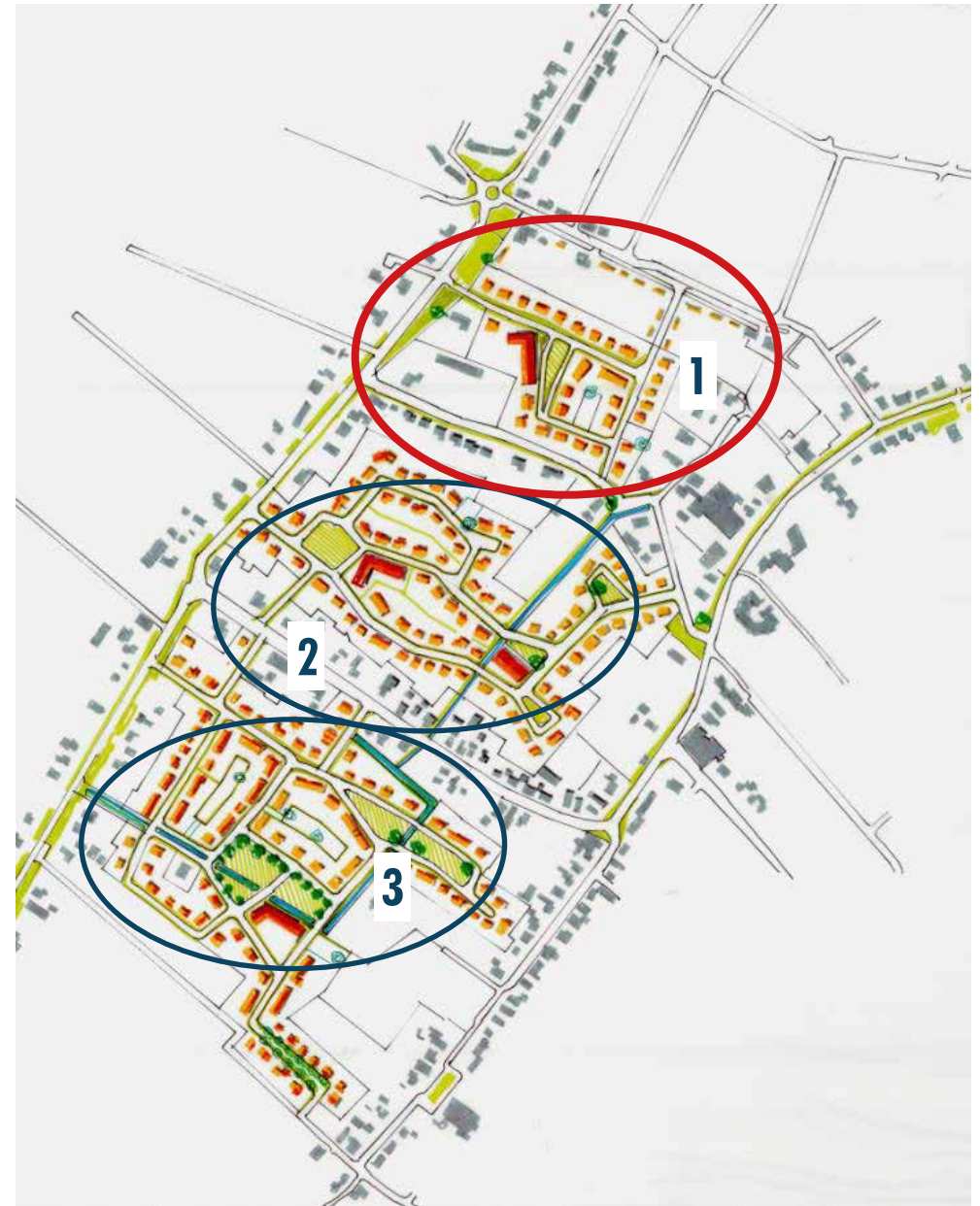
1.1 Aanleiding en doel

Ten zuidoosten van stadskern van Huissen ligt het gebied Driegaarden. Het betreft hier oude binnenstedelijke glastuinbouwlocaties die jaren geleden op basis van overheidsbeleid zijn gesaneerd met als doel deze vervolgens te (her)ontwikkelen tot een nieuwe woningbouwlocatie. De locatie is ook opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022 als een toekomstige woningbouwlocatie voor ca. 525 woningen.

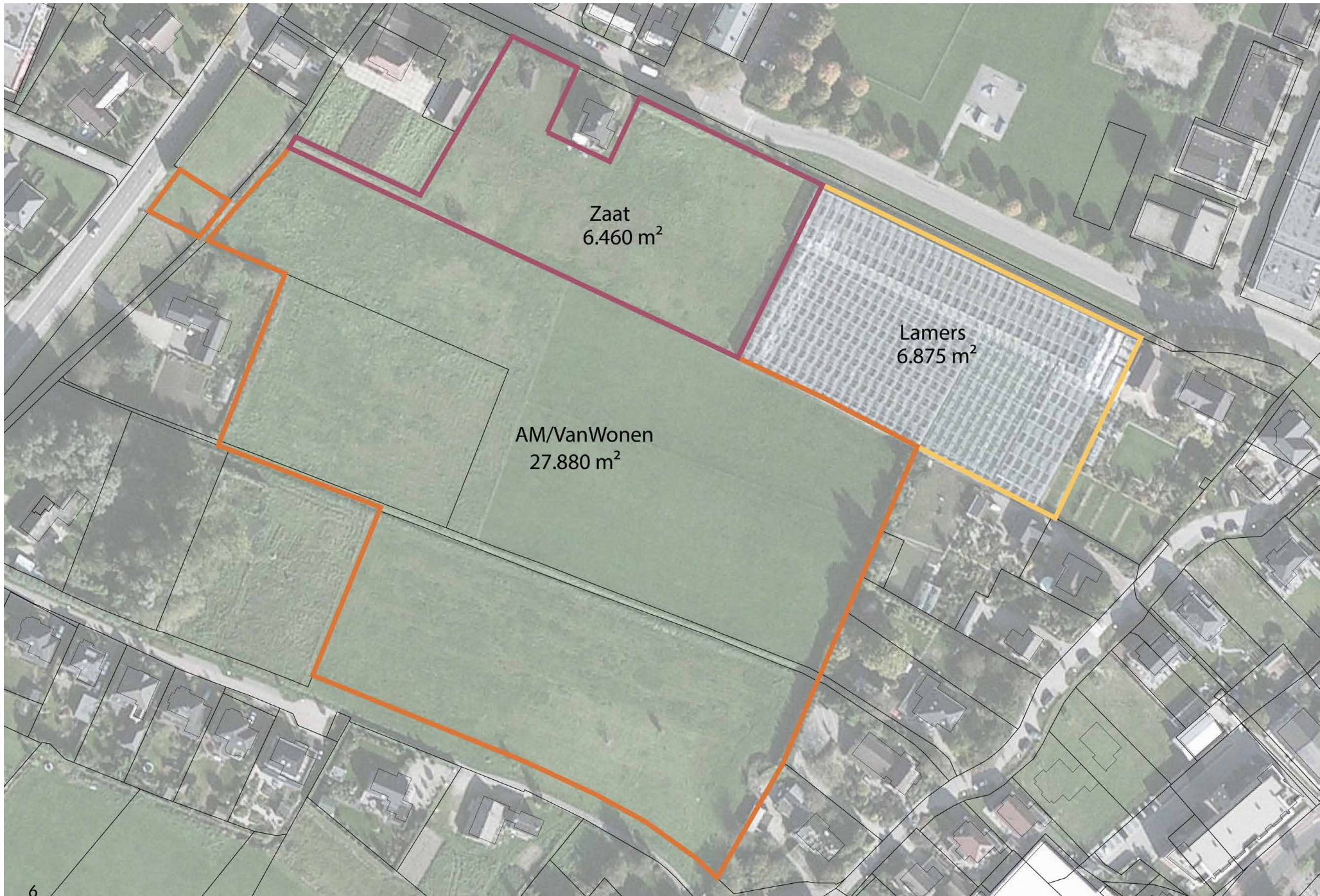
Tussen 2008 en 2010 is intensief overleg geweest tussen marktpartijen en de gemeente Lingewaard over het Uitbreidingsplan Driegaarden. Daarbij zijn ook studies gedaan naar een integrale ontwikkeling van het gebied. De hiernaast afgebeeld ontwerpschets biedt hiervan een impressie.

Over de inhoudelijke planvorming waren partijen nog met elkaar in gesprek toen zich de economische crisis aandeede. Daardoor is de ontwikkeling van het ontwikkelingsgebied Driegaarden op een lager pitje gaan staan. Met het economisch herstel en de vraag naar woningen in Huissen is dit project weer actueel geworden. In samenspraak met de gemeente is bepaald dat een gefaseerde ontwikkeling kansen biedt, te beginnen met het gebied tussen de Muntstraat en Laakse Voetpad. Ook de gronden aan de Muntstraat -waarvan de kassen inmiddels ook zijn gesloopt- worden hierbij betrokken. Op het kaartbeeld links is de ligging van de locatie aangegeven.

◀ Ligging locatie in omgeving



Ontwerpschets Driegaarden (2008) met in rood omlijnd fase 1



Zaat
6.460 m²

Lamers
6.875 m²

AM/VanWonen
27.880 m²

De eigenaren/initiatiefnemers van het gebied in fase 1 (AM/Van Wonen, Zaat Vastgoed en de familie Lamers) zijn voornemens om op deze percelen woningbouw en een supermarkt te realiseren.

Het initiatief van de familie Lamers, het realiseren van een supermarkt in het plangebied, komt voort uit de ligging van de huidige supermarkt aan de Gochsestraat. Er zijn hier door de beperkte ruimte knelpunten ten aanzien van parkeren en laden en lossen. Ook kent deze supermarkt geen uitbreidingsruimte. In samenspraak met de gemeente is bepaald dat het plangebied kansen biedt voor de realisatie van een nieuwe buurtsupermarkt.

Partijen zijn overtuigd van het feit dat het plan een aanvulling zal zijn voor de nieuwbouwmakrt in Huissen. Niet alleen vanwege de geografische ligging binnen het bestaand stedelijk gebied, maar ook vanwege het flexibele woonprogramma dat binnen het voorgestelde plan mogelijk is.

1.2 Plangebied

Op de hiernaast opgenomen luchtfoto is de begrenzing van de plangebieden met een lijn aangegeven. Het gebied bestaat uit de volgende delen:

- Noordoostzijde: perceel Van Geelen (initiatief fam. Lamers)
- Noordwestzijde: onbebouwde percelen, in gebruik als maïsland/weidegrond (initiatief Zaat vastgoed)
- Zuidzijde: onbebouwde percelen, in gebruik als maïsland/weidegrond (initiatief VanWonen Vastgoedontwikkeling B.V.)

Het plangebied kent momenteel in hoofdzaak een agrarische bestemming (Agrarisch met waarden) en maakt dus geen woningbouw mogelijk.



2. Inventarisatie en analyse

2.1 Algemeen

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.

Het plangebied bevindt zich op de overgang tussen oeverwal en komgebied. Door de bebouwing in Huissen is deze overgang lastig meer te herkennen. Wel is de op de luchtfoto afgebeelde kas (inmiddels gesloopt) nog iets weer van de oorspronkelijke functie: kweekgronden, oftewel gaarden (zie ook reeks historische kaarten op de volgende pagina's). Ook laat de bebouwingsstructuur van het gebied nog iets zien van de oorsprong. De woningen zijn gesitueerd langs de straat en de bijbehorende kweekgronden liggen daarachter. De kassen zijn inmiddels gesloopt en de locaties zijn getransformeerd tot open ruimtes in de stedelijke structuur. De bijbehorende woningen zijn blijven staan en maken nu onderdeel uit van de lintbebouwing langs de straten. Eén van die open ruimtes zal nu worden bebouwd met een nieuwe woonbuurt.

Ten noorden van het plangebied ligt een grote groene ruimte, met aansluitend enkele voorzieningen (OBC Huissen, muziekcentrum en sportvoorzieningen). In de groene ruimte zijn een skatebaan, een hondenuitlaatveld en enkele sportvelden gesitueerd. De westrand van deze groene ruimte wordt begrensd door een rij portiekflats. De overige bestaande bebouwing aan de omliggende Bredestraat, het Laakse Eind en het Laakse Voetpad bestaat vooral uit vrijstaande woningen. Aan de Muntstraat bevinden zich enkele twee-onder-één-kapwoningen.

In de huidige situatie zijn de percelen in het plangebied in gebruik als grasland en maïsland. Opvallend aanwezig in het plangebied zijn enkele A-watergangen. Deze watergangen hebben een belangrijke functie in de afvoer van het water uit de omgeving.

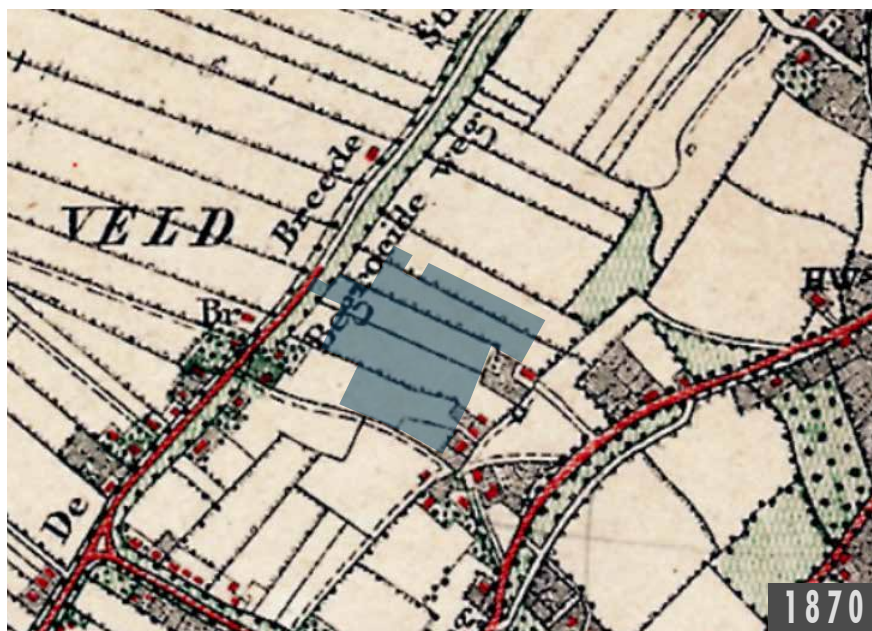
Voor de ontsluiting van het autoverkeer zijn twee straten belangrijk: de Muntstraat (overgaand in de Huismanstraat) aan de noordzijde en de Bredestraat aan de westzijde. De Bredestraat en Huismanstraat zijn zuidelijker van het plangebied met elkaar verbonden en vormen onderdeel van de ontsluitingswegen van de kern Huissen. Via beide straten kan het centrum van Huissen op een vlotte manier bereikt worden. Het Laakse Eind en Laakse Voetpad zijn beide woonstraatjes zonder doorgaand verkeer en niet geschikt om extra hoeveelheden autoverkeer op te vangen.

2.2 Historische ontwikkeling

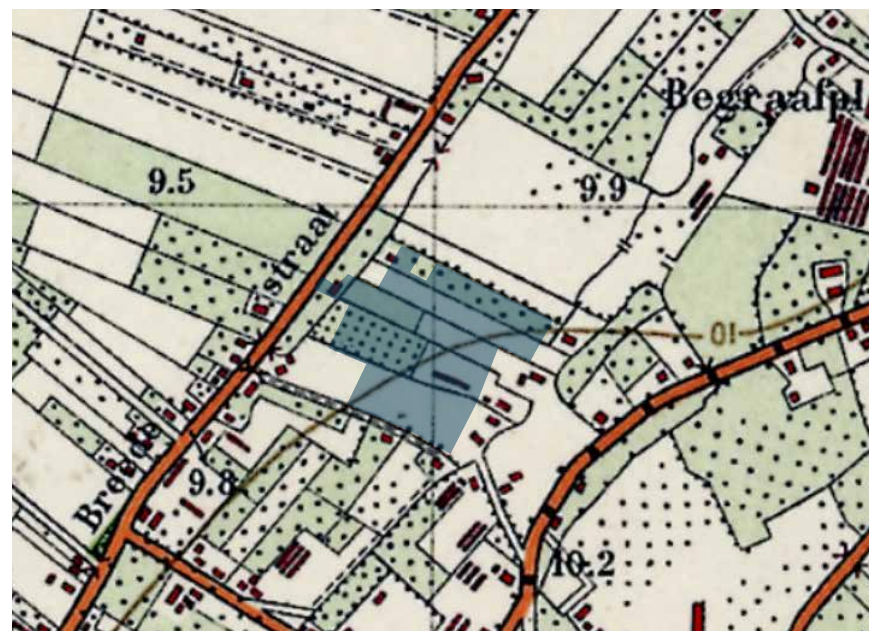
Om de structuur van het plangebied inzichtelijk te krijgen, is het van belang om te kijken naar de historische ontwikkeling de omgeving.

Het plangebied had een agrarische functie in 1870 en was voornamelijk in gebruik als grasland. Er was reeds bebouwing aanwezig aan de Bredestraat, het Laaksevoetpad en aan de Huismanstraat.

Op de kaart van de jaren '30 is te zien dat het gebruik veranderde van grasland naar boomgaarden en kweekgronden. De Hoofdstructuur van de landerijen is nog in tact. Door de schaalvergroting ontstond er meer bebouwing bij de kwekerijen.



Topografische kaart rond 1870



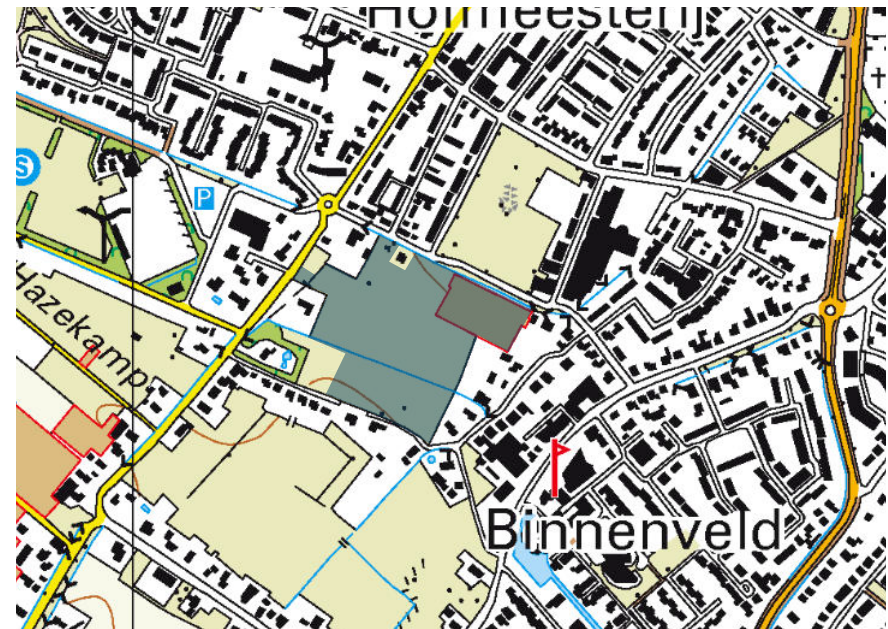
Topografische kaart jaren '30

Op de kaart van de jaren '70 zijn de verschillende kassencomplexen te zien. Huissen heeft zich uitgebreid met nieuwbouwwijken vanaf de kern richting het plangebied. Te zien is dat de grote groene ruimte al in gebruik is als sportterrein en dat de grootschalige bebouwing van de school al aanwezig is.



Topografische kaart jaren '70

Op het kaartbeeld van de huidige situatie is te zien dat de bebouwde kom van Huissen verder is opgerukt en dat het gebied ingeklemd is tussen woonwijken. De kassen zijn inmiddels gesloopt in het kader van beoogde woningbouwplannen. Het plangebied is een eigenlijk een binnenstedelijke agrarische locatie geworden.



Topografische kaart heden

2.3 Foto-impressie huidige situatie

Muntstraat e.o.

De Muntstraat heeft aan de oostzijde een relatief breed profiel, dat richting het westen smaller wordt. Aan de zuidzijde van de Muntstraat bevindt zich een bestaande woning die wordt ingepast in het plan. Op de foto is het smallere gedeelte van de Muntstraat te zien, met de tweekappers aan de noordzijde daarvan.



Oostelijk deel Muntstraat met kleinschalige woonbebouwing

Ten noorden van het plangebied ligt een park. Hier bevinden zich onder andere sportvelden, maar er is ook een hondenuitlaatveldje. Het park wordt omsloten door bebouwing, aan de westzijde bestaat de bebouwing uit portiekflats. Het park heeft een open uitstraling en is vooral aan de randen voorzien van opgaande beplanting.



Straatbeeld westelijk deel Muntstraat met grote groene ruimte

Bredestraat e.o.

Ten oosten van het plangebied ligt de Bredestraat, een doorgaande weg die de omliggende gebieden ontsluit. Het plangebied grenst met een klein gedeelte aan deze Bredestraat (op onderstaande foto links). Het gebied rondom de Bredestraat ligt op de overgang tussen het buitengebied en de bebouwde kom.



Bredestraat met links de toegang naar het plangebied

Aan de Bredestraat zijn er enkele woningen in aanbouw (een ontwikkeling van Zaat Vastgoed). Op de foto is achter de bouwput het plangebied te zien. Op de achtergrond zijn de tuinen van de woningen aan het Laakse Voetpad te zien.



Beeld vanaf Bredestraat met nieuw te bouwen woningen

Laakse Eind

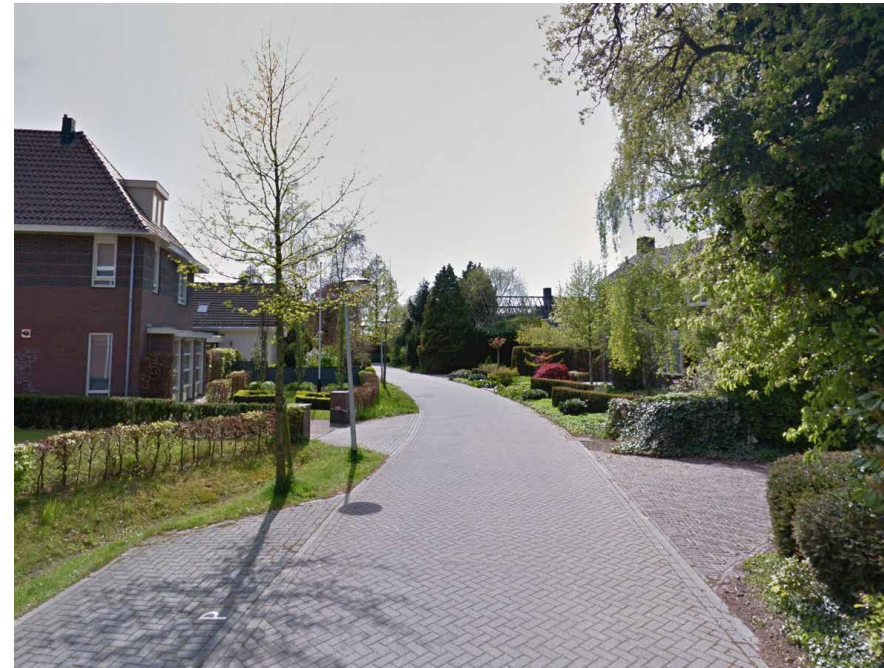
In het zuidwesten sluit het plangebied aan op de Laakse Eind, een rustige woonstraat die doodlopend is voor gemotoriseerd verkeer. Voor langzaam verkeer ligt er een pad dat weer aansluit op het oostelijk gelegen Laakse Voetpad.



Straatbeeld Laakse Eind

Laakse Voetpad

Ten oosten van het plangebied loopt het Laakse Voetpad. Het Laakse Voetpad is van oorsprong een oude landweg waar al lange tijd bebouwing aan is gesitueerd (zie ook historische kaartbeelden). Enkele jaren geleden zijn de open plekken ingevuld door nieuwbouw. Het Laakse Voetpad is een woonstraatje zonder doorgaand verkeer.



Straatbeeld Laakse Voetpad met oude en nieuwe bebouwing

Bestaand grondgebruik

Momenteel wordt het plangebied tijdelijk gebruikt als maïsveld afwisselend met weidegrond. Langs de Muntstraat ligt een deel van de gronden braak, daar is recent de (op de luchtfoto nog zichtbare) aanwezige kas gesloopt.



Beeld plangebied vanaf Laakse Eind

A-Watergangen

In het gebied lopen A-watergangen die momenteel droog staan. Er loopt een A-watergang langs de Muntstraat aan de noordzijde van het plangebied en één dwars door het plangebied (zie foto). Ook ligt er nog een kleine watergang aan de zuidzijde van het plangebied, langs het Laakse Eind. Alle watergangen lopen in oost-west richting.



Beeld plangebied met centraal gelegen droogliggende A-watergang

3. Visie op de woningopgave

3.1 Marktonderzoek plan Driegaarden

Zoals eerder is beschreven, is het plangebied -als onderdeel van de ontwikkeling Driegaarden- al jaren in beeld als woningbouwlocatie in Huizen.

In de Nota Wonen 2016-2020 die de gemeente Lingewaard in april 2016 vastgesteld heeft, staat Driegaarden aangegeven als nieuwbouwlocatie (circa 525 woningen).

In augustus 2017 heeft AM/Van Wonen in samenspraak met collega ontwikkelaars, aanvullend op de Nota Wonen 2016-2020 een marktonderzoek uitgevoerd naar de woningmarkt in Huissen en naar de haalbaarheid van het plan Driegaarden. Conclusie van het onderzoek was dat er, uitgaande van de harde én zachte planvoorraad, voldoende marktruimte is voor de ontwikkeling van Driegaarden.

3.2 Marktstrategie

De huishoudensopbouw in de gemeente Lingewaard wordt gekenmerkt door een relatief groot aantal gezinnen en stellen. Er wonen ten opzichte van Nederland minder alleenstaanden in Lingewaard. Het is de verwachting dat in de aankomende jaren de opbouw meer richting het Nederlands gemiddelde zal bewegen: het aantal alleenstaanden neemt sterk toe terwijl het aantal gezinnen licht afneemt. In totaal neemt het aantal huishoudens met ongeveer 1.160 huishoudens toe tot 2030. Bij een onderverdeling naar

leeftijd valt met name het volgende op:

- Toename alleenstaanden van 45 jaar en ouder
- Toename van het aantal stellen van 65 jaar en ouder
- Afname van het aantal stellen en gezinnen van 45 tot 65

De overige huishoudensgroepen blijven in aantallen ongeveer gelijk. Hoewel de groepen onder de 45 daarmee niet zijn aangegeven, zijn dit wel groepen (starters en doorstromers) om rekening mee te houden.

Om de groei te faciliteren moeten woningen worden ontwikkeld die aansluiten op de woonwensen van de groeiende huishoudensgroepen. Tegelijkertijd kan er worden ingespeeld op de woonwensen van doelgroepen die in aantal afnemen. De terugloop van het aantal gezinnen en stellen van 45 tot 65 kan bijvoorbeeld worden gezocht in de opbouw van de woningvoorraad in Huissen. Ten opzichte van de gemeente, de regio Arnhem/Nijmegen en Nederland zijn er namelijk relatief veel rijwoningen in Huissen. Het aantal tweekappers is daarentegen relatief beperkt. In de afgelopen jaren zijn er in de nieuwbouwlocatie Loovelden ook vooral rijwoningen toegevoegd aan de voorraad.

Stellen (empty-nesters) van 45 tot 65 hebben over het algemeen reeds wooncarrière gemaakt. Hun volgende stap is het aankopen van een tweekapper of vrijstaande woning. Als dit aanbod niet voorhanden is of door schaarste erg hoog geprijsd is, zoeken zij hun heil elders en trekken weg. De terugloop van stellen en gezinnen van 45 tot 65 jaar in Lingewaard kan

hier deels op worden teruggevoerd.

Zoals gezegd moet ook de groei van huishoudens gefaciliteerd worden. In het geval van de toenemende groep 65-plussers wordt over het algemeen gedacht dat zij op zoek gaan naar een appartement. Gezien het lage aandeel appartementen dat geschikt is voor ouderen in Huissen en Lingewaard zal dit ook een product zijn om te ontwikkelen. Maar dit zal wel in beperkte mate plaatsvinden. Ouderen in dit deel van het land hebben veelal in ruime woningen met een ruime tuin gewoond. De stap naar een appartement is niet voor iedereen daarbij een logische stap. Daarbij komt dat het plangebied is omzoomd door vrijstaande woningen en op de overgang van het groene buitengebied naar woonwijken met hogere dichtheden ligt. Deze locatie-eigenschappen komen het best tot hun recht in een ruim opgezette woonwijk met grondgebonden woningen.

3.3 Vertaling marktonderzoek naar plan

Beredeneerd vanuit de locatie, huishoudensprognose en huidige woningvoorraad is het logisch om in het plangebied een grotendeels grondgebonden woonprogramma te realiseren, bestaande uit hoofdzakelijk vrijstaande woningen en tweekappers. Hierbij moet er aandacht voor de levensloopbestendigheid, met de mogelijkheid om een slaap- en badkamer gelijkvloers te realiseren. Op deze manier wordt ingespeeld op een mogelijke toekomstige zorgvraag. Tevens wordt op deze manier doorstroming op de woningmarkt gefaciliteerd: oudere huishoudens schuiven door en jonge

gezinnen (+265 huishoudens tot 2030) kunnen in de vrijgekomen rijwoningen terecht. Dit is ook in lijn met de conclusies vanuit de Nota Wonen.

3.4 Klantconsultatie

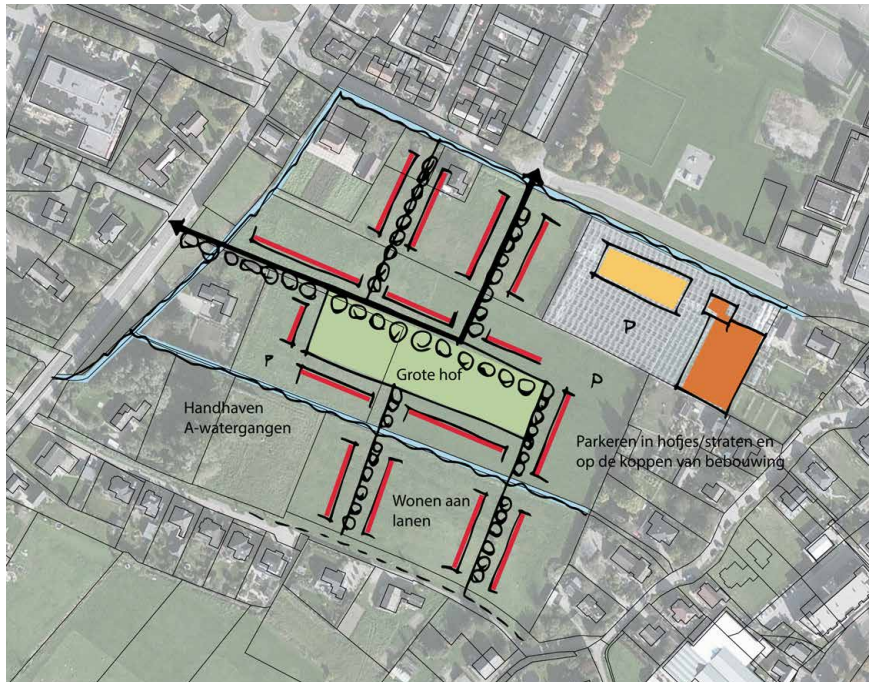
Gezien de omvang van de locatie, de ligging in Huissen en de ruimtelijke structuur is het echter gewenst om niet alleen tweekappers of vrijstaande woningen te realiseren. Bovendien wordt doorgaans in elke nieuwe woonbuurt gestreefd naar een mix van bewoners. Naar wens kan het woningprogramma worden uitgebreid met rijwoningen of appartementen (of andere woningtypes als bungalows of patiowoningen). Aan de hand van een klantconsultatie kan het uiteindelijke programma en de differentiatie in het programma bepaald worden. Deze participatie geeft inzicht in wensen en ideeën van toekomstige bewoners, ook in bijvoorbeeld wensen met betrekking tot duurzaamheid.

Er zal een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving worden gerealiseerd met aansluiting bij historische waarden, respect voor de omgeving, duurzaamheid en een prettige (groene) woonomgeving. Bij de visievorming van de locatie is daarom uitgegaan van een ontwikkeling waarbij bovengenoemde criteria de basis ingrediënten vormen voor het te realiseren programma.

4. Modellenstudie

Aan de hand van de inventarisatie en analyse, de woonopgave en de wensen van de gemeente is een modellenstudie uitgevoerd.

Model 1 gaat uit van een grote groene gaarde centraal in het plangebied. Met deze gaarde wordt verwezen naar het gebruik als kweekgronden in het verleden. Op de gaarde sluiten groene woonstraten aan, waarbij de aansluiting via de Bredestraat loopt. Het noordelijk deel sluit aan op de Muntstraat, waarbij de supermarkt aan de noordoostzijde van het plangebied is gesitueerd. De grotere volumes zijn gericht op de openheid van het park.



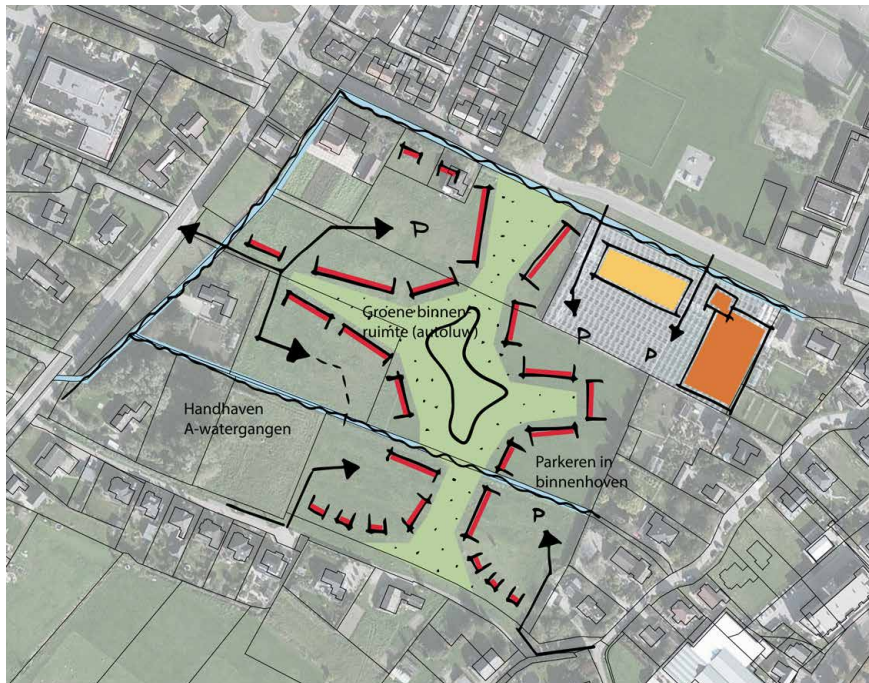
Model 1 Gaarde oost-west

In model 2 ligt de lange gaarde meer in noord-zuid richting. Zodoende ontstaat er een duidelijke openheid richting het noordelijk gelegen park. In het plan zijn de meeste woningen gelegen aan doodlopende woonstraatjes. De grotere volumes zijn hier ook weer aan de zijde van de open ruimte gesitueerd, het appartementengebouw (lichtoranje) is op de hoek van de groene gaarde en het bestaande park gesitueerd.



Model 2 Gaarde noord-zuid

In model 3 is het oorspronkelijke idee van wonen rondom de gardenen nog iets verder doorgevoerd. De woningen zijn gesitueerd aan een groene open ruimte of uitlopers daarvan. Er wordt aan de achterzijde geparkeerd. De groene ruimte is dus ook autovrij (of autoluw). Ook hier geldt dat de grotere volumes (supermarkt en appartementencomplex) meer gericht zijn op het noordelijk gelegen park.



Model 3 Wonen aan het park

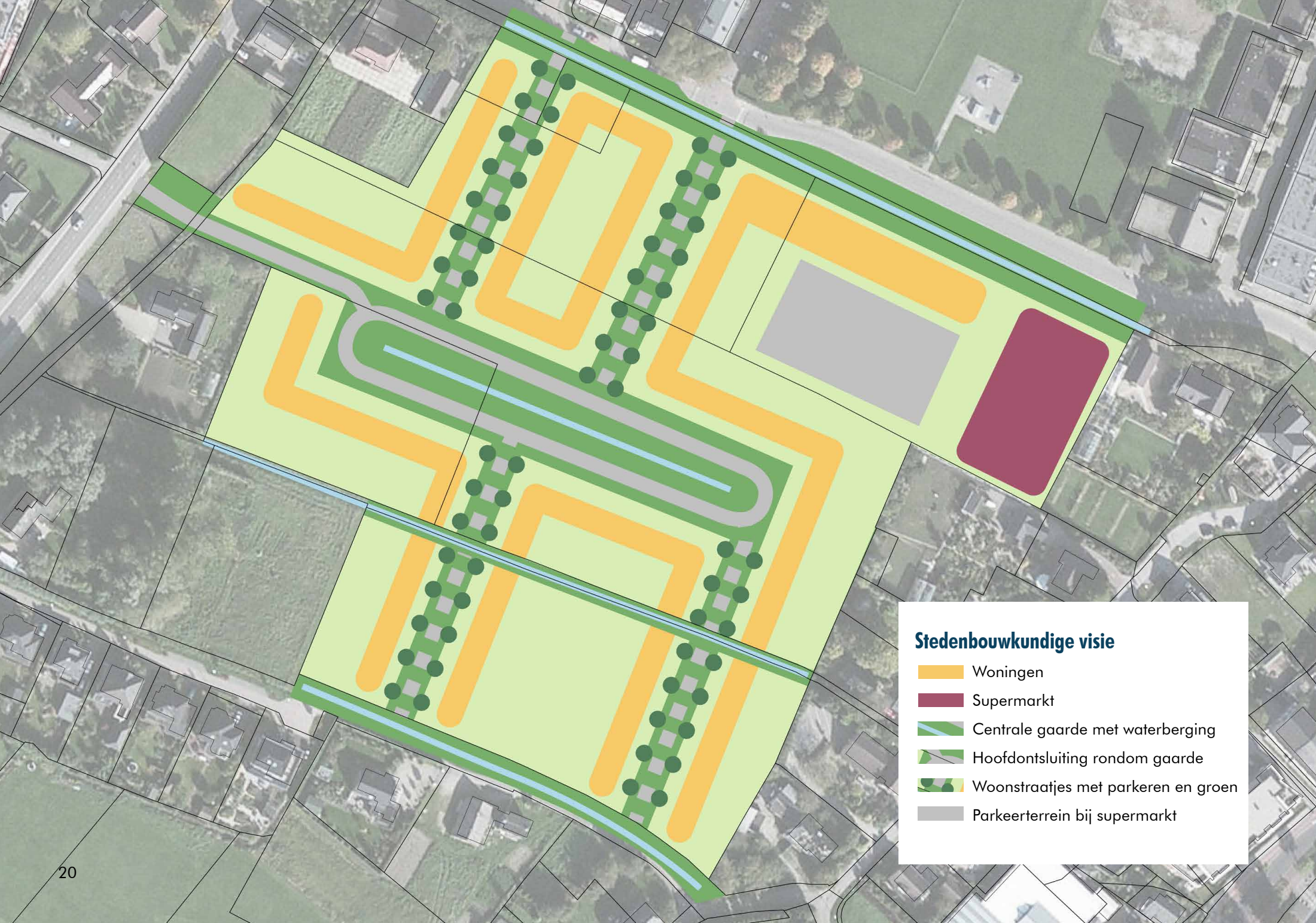
Conclusie modellenstudie

Zoals bij elke modellenstudie zijn er modellen met voordelen en modellen met nadelen. Het is belangrijk om zoveel mogelijk goede ideeën mee te nemen in het vervolg. Model 1 is het beste in te passen in de bestaande kavelstructuur. Er ontstaat een heldere structuur met de grote gaarde in het midden en woonstraatjes die daarop aansluiten. Bovendien profiteren er veel woningen van het zicht op de gaarde. De grote gaarde zorgt voor kwaliteit, maar ook voor minder uitgeefbare gronden.







In model 2 wordt er een open verbinding gecreëerd met het noordelijk gelegen park. Nadeel is dat er meer woningen zijn die aan doodlopende straatjes zijn gesitueerd en dus minder profiteren van de ligging aan de groene gaarde. Bovendien verloopt de ontsluiting minder logisch.

Bij model 3 is de kavelstructuur losgelaten, wat resulteert in een organische structuur. Alle woningen zijn gericht op een grote groene gaarde. Achter de woningen wordt geparkeerd. Het nadeel van dit laatste aspect is dat het parkeren buiten het zicht ligt en het moeite kost om deze ruimtes voldoende kwaliteit mee te geven. Ook zorgt dit model voor een minder efficiënte verkaveling, waardoor er veel minder woningen gerealiseerd kunnen worden dan in de andere modellen.

In overleg met de gemeente is gekozen voor een verdere uitwerking van model 1. Dit model biedt voorsnog de meeste aanknopingspunten voor een goede woonkwaliteit en is voorzien van een heldere structuur gebaseerd op de bestaande kavels.



Stedenbouwkundige visie

-  Woningen
-  Supermarkt
-  Centrale gaarde met waterberging
-  Hoofdontsluiting rondom gaarde
-  Woonstraatjes met parkeren en groen
-  Parkeerterrein bij supermarkt

5. Planbeschrijving

5.1 Hoofdopzet

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 iets van die gaarden terug te laten komen in de stedenbouwkundige visie.

Gekozen is voor de situering van één grote gaarde in het centrale deel van het plangebied. De hoofdontsluiting voor auto's loopt hier omheen en sluit aan op de Bredestraat. In de grote gaarde is ruimte voor groen maar ook voor waterberging. In overleg met de gemeente zal bepaald worden in welke vorm deze waterberging wordt gerealiseerd.

Rondom de centrale gaarde sluiten woonstraatjes aan, die zijn voorzien van een relatief breed profiel met groen waarin ook geparkeerd kan worden. De woonstraatjes kennen geen doorgaand autoverkeer. Voor fietsers zijn de woonstraatjes wel 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 zijn de nieuwe buurtsupermarkt en een appartementencomplex gesitueerd. Beide complexen zorgen voor wat groter volume dat gericht is op het bestaande park. De grootschalige bebouwing van de supermarkt en het appartementencomplex sluiten qua bouwvolume goed aan bij het gebied met de onderwijsvoorzieningen en sporthal dan bij de kleinschalige woningbouw aan de andere zijde van het plangebied.

De supermarkt heeft (conform uitgevoerd distributie planologisch onderzoek) een oppervlakte van 1.050 m² winkelvloeroppervlak en is tegen de oostgrens van het plangebied gesitueerd. 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.



Themakaart groen- en waterstructuur

-  Groenzones met waterberging
-  Woonstraatjes met groen in de straat

5.2 Groen- en waterstructuur

In het plangebied zijn drie grotere groengebieden opgenomen. Zoals eerder aangegeven bevindt zich centraal gelegen de grote groene gaarde. Qua inrichting zal de aansluiting worden gezocht met het vroegere gebruik als kweekgronden. Gedacht kan worden aan een boomgaard of iets dergelijks.

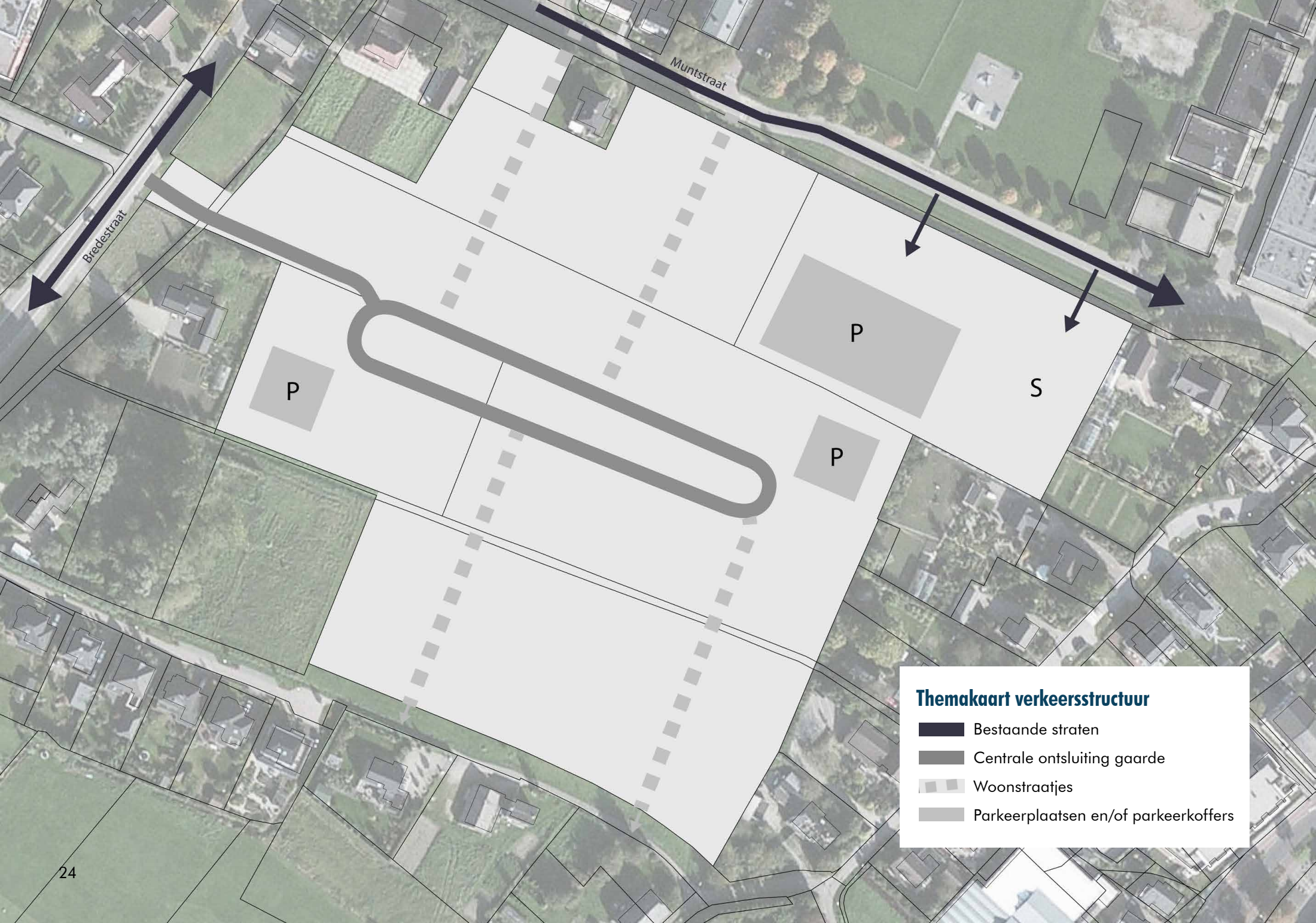
Langs de Muntstraat, aan de noordzijde van het plangebied, bevindt zich langs de watergang een groene ruimte. Aan de zuidzijde, opgespannen tussen het Laakse Eind en het Laaksevoetpad, is ook een groene ruimte aanwezig. Samen met de centrale groene gaarde zorgen ze ervoor dat er groene ruimte op korte afstand van de woningen is gelegen.

Al deze groene ruimtes kunnen verschillend worden ingevuld. Vast staat dat ze een belangrijke rol in de waterbergingsopgave gaan vervullen. Ze zijn ook belangrijk als uitloopruijme en speelruimte.

De woonstraatjes krijgen een profiel waarin ruimte is voor groen en bomen. Door deze groene ruimte langs de woonstraatjes kan ook de waterafvoer richting de groene gebieden een plek vinden, bijvoorbeeld in de vorm van wadi's. Dit zal in een later stadium worden uitgewerkt.

De A-watergang langs de Muntstraat zal blijven bestaan. De A-watergang die zuidelijker meer dwars door het plangebied loopt, zal vooralsnog ook blijven liggen. In overleg met de gemeente en het waterschap wordt bekeken op welke wijze deze kan worden ingepast in het plangebied. Het is belangrijk dat er aan één zijde naast de watergang een onderhoudsstrook van minimaal 4 meter breed wordt ingepast in het plan. Dit is verwerkt in de getoonde opzet.

Samen met de gemeente is de voorlopige waterbergingsopgave in kaart gebracht. Er is geconcludeerd dat het stedenbouwkundig plan een goede opzet biedt om het hemelwater te bergen en af te voeren. Waar nodig zullen technische maatregelen, zoals grondverbetering en de aanleg van drains, getroffen worden. Op deze wijze zal de toename aan verhard oppervlak worden gecompenseerd.



Themakaart verkeersstructuur

-  Bestaande straten
-  Centrale ontsluiting gaarde
-  Woonstraatjes
-  Parkeerplaatsen en/of parkeerkofters

5.3 Verkeersstructuur

Belangrijk aspect bij dit plan is een goede verkeerskundige inpassing in de buurt. Het gebied zal voor auto's voornamelijk worden ontsloten via de Bredestraat. Deze straat is relatief breed en heeft de capaciteit om de toename van het gemotoriseerd verkeer op te vangen. De centrale ontsluiting loopt rondom de groene gaarde en de woonstraatjes sluiten hierop aan. Het noordelijk deel van het plangebied, waaronder de supermarkt, wordt ontsloten via de Muntstraat die oostelijker aansluit op de Huismanstraat.

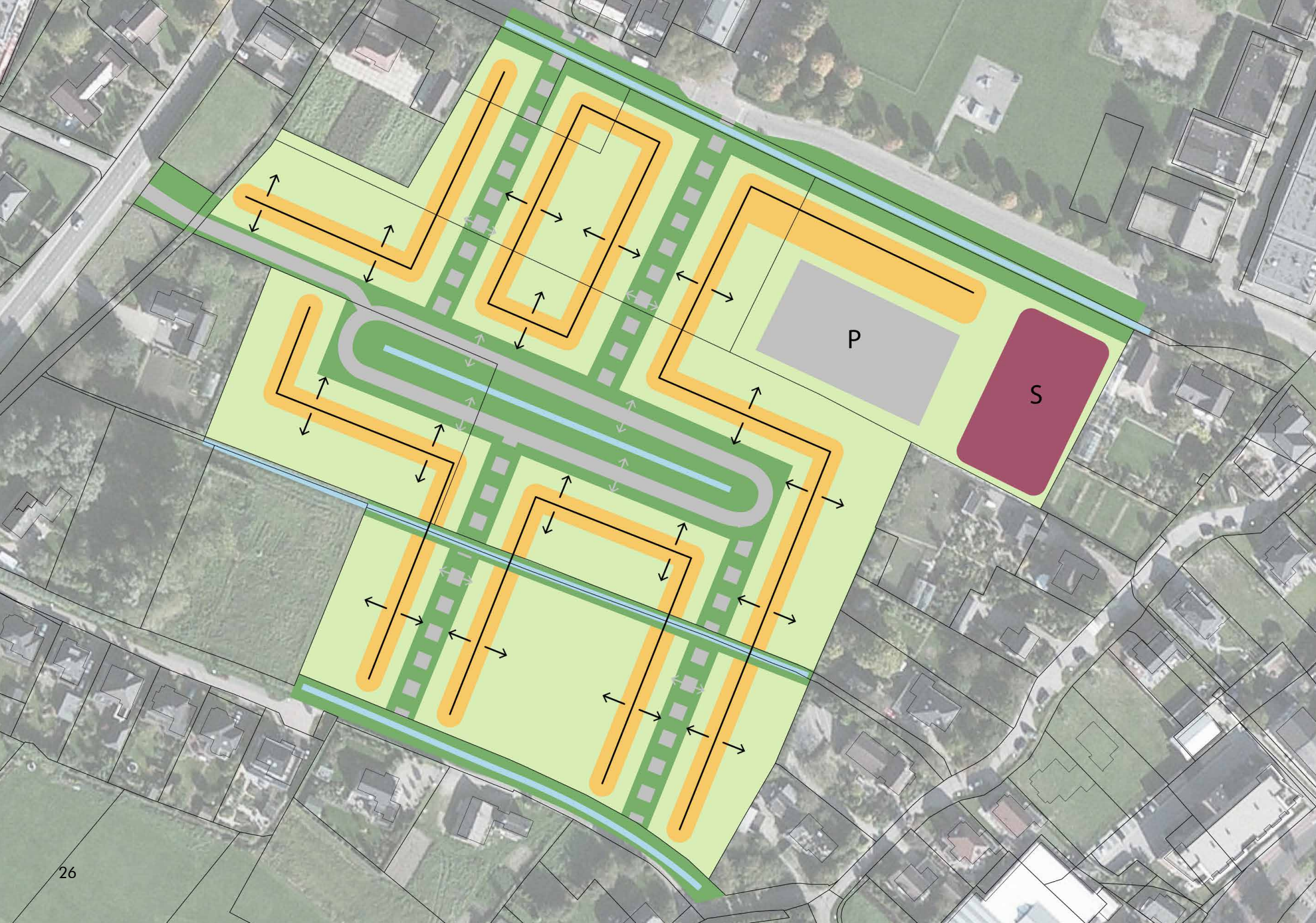
Voor de woonstraatjes tussen de groene gaarde en de Muntstraat wordt bekeken of deze nog worden uitgevoerd met een 'knip' zodat er geen sprake is van doorgaand autoverkeer. Het langzaam verkeer kan wel van deze doorgangen gebruik maken. De woonstraatjes aan de zuidzijde sluiten aan op het Laakse Voetpad en het Laakse Eind. Er is hier alleen sprake van doorgang voor langzaam verkeer, zodat er in de bestaande straten geen overlast plaatsvindt. Met de doorgangen voor het langzaam verkeer vindt er een goede aanhechting plaats met de bestaande structuur.

Het parkeren vindt plaats aan de straat en in parkeerkoffers. Bij een nadere uitwerking, waarbij meer bekend is over het exacte programma, zal dit nader worden uitgewerkt. Wel is er in de getekende oplossingen op de volgende pagina's voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. (1,7 parkeerplaatsen per woning voor goedkope en middeldure woningen, 2,0 parkeerplaatsen voor duurdere woningen).

Voor de twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen geldt dat ze parkeren op eigen terrein. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen nodig in de openbare ruimte. Wanneer er gekozen wordt voor een oplossing met meer rijwoningen, zullen er meer parkeerkoffers nodig zijn.

Langs de woonstraatjes is sprake van parkeren tussen het groen. Bij de centrale groene gaarde is ruimte voor langsparkeren op een rabatstrook.

Bij de supermarkt zijn 66 parkeerplaatsen voorzien, waarmee ruim wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Om overlast te voorkomen vindt laden en lossen plaats via een aparte uitrit en op een overdekte losplaats. De supermarkt is met het front gericht op de noordelijk gelegen groene ruimte. Door het realiseren van hagen en opgaand groen zal de parkeerplaats een prettig verblijfskarakter kennen. Aan de voorzijde is plek voor invalidenparkeerplaatsen en eventuele pick-uppoints in de toekomst. Bij het naastgelegen appartementencomplex is ook voldoende ruimte om aan de parkeernorm te voldoen. De verkeersstromen van laden/lossen, parkeren voor de supermarkt en parkeren voor het appartementencomplex zijn zoveel mogelijk gescheiden. Het vrachtverkeer voor de bevoorradiging van de supermarkt is zoveel mogelijk aan de oostzijde gesitueerd. Hier heeft de Muntstraat een relatief breed profiel en via de Huismanstraat is er een goede ontsluiting aanwezig richting de Stadswal, de doorgaande ontsluitingsweg door Huissen.



5.4 Flexibiliteit

De initiatiefnemers willen graag een plan maken dat aansluit bij de woningbouwbehoefte in Huissen. Hierbij willen ze op het moment van verkoop en verhuur zoveel mogelijk aansluiten op de markt. Voldoende flexibiliteit in het stedenbouwkundig plan is daarom een belangrijk aspect. In het voorliggende plan is daarmee rekening gehouden.

De bebouwing is divers en bestaat uit twee-onder-één-kappers, vrijstaande woningen, geschakelde woningen en appartementen. Dit kan op verschillende manieren worden uitgewerkt. Wel is de positie van de supermarkt bepaald: zoveel mogelijk aan de oostzijde, bij de goede ontsluiting en passend bij de grotere bouwvolumes en het open park ten noorden van het plangebied.

Op de afbeelding links is het stedenbouwkundig plan afgebeeld met enkel perceelstroken. Deze stroken geven de structuur van het gebied aan, maar binnen deze stroken kan gevarieerd worden met de verschillende woningtypen. De ligging van de stroken kan ook variëren: soms kunnen woningen dichters aan de straat staan, soms daar weer wat verder van af. Rijwoningen in de sociale sector kennen een ander ruimtegebruik dan patiowoningen. Het is belangrijk om voor elke woning voldoende parkeerplaatsen op te nemen: een vrijstaande woning (waarbij deels op eigen terrein wordt geparkeerd) heeft minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig dan een rijwoning.

Niet alleen de bebouwing is flexibel, ook de indeling van de openbare ruimte kan veranderen. Al naar gelang de gekozen woningtypes wordt ook de ligging en het profiel van de straten bepaald. Dit is onder andere nodig om te voldoen aan de parkeernorm, zoals al eerder beschreven. Daarbij kunnen ook andere keuzes worden gemaakt zoals het realiseren van een rabatstrook langs de hoofdontsluiting rondom de centrale gaarde. Dit zal in het vervolg worden uitgewerkt. De inrichting van de groene ruimte hangt hiermee samen. Wanneer er uitgegaan wordt van een 'voller' programma (bijvoorbeeld een groot aandeel rijwoningen), dan is er meer behoefte aan openbaar groen (om te spelen maar ook om water te bergen). In een opzet met vrijstaande woningen met grote tuinen is de behoefte aan openbaar groen kleiner.



6. Beeldkwaliteit

Driegaarden Fase 1 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 centrale groene gaarde refereert in haar verschijningsvorm naar 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, van één tot twee lagen met kap. Door deze opzet krijgt het plan een landelijke uitstraling. Het noordoostelijk deel van het plan sluit met grotere bouwvolumes (appartementencomplex en supermarkt) aan bij de grotere volumes en de grote groene ruimte ten noorden van het plangebied.

De verschijningsvorm van de woningen sluit aan bij de landelijke uitstraling. De kapvorm kan variëren van eenvoudige zadelkappen tot samengestelde volumes. De gevelindeling benadrukt de individuele uitstraling van het woonblok en zo mogelijk van elke afzonderlijke woning. Geleding is bij grote bouwvolumes gewenst, door een verschuivende rooilijn of verbijzonderingen aan de gevels. Dit geldt ook voor de appartementengebouwen.

De gevels bestaan uit baksteen of stucwerk met details in hout, staal en of glas. De daken zijn gedekt door keramische pannen. Voor de supermarkt geldt dat er sprake moet zijn van een gedempt kleurgebruik. De entree mag benadrukt worden door een uit- of opbouw. Reclame-uitingen worden mee-ontworpen met de architectuur van het gebouw.

De inrichting van de openbare ruimte kenmerkt zich door een informele opzet en sluit in dat opzicht ook aan op het landelijke karakter. Zoals eerder gemeld refereert de groene inrichting van de centrale gaarde aan de boomgaarden van weleer. De woonstraatjes kennen een ander materiaalgebruik dan de ontsluiting rondom de gaarde. Hierdoor wordt het verschil in hiërarchie benadrukt. De parkeerplaats bij de supermarkt en het appartementencomplex kent een doelmatige inrichting, maar heeft door de regelmatige aanplant van bomen toch een groene uitstraling.



7. Vervolg

In de komende tijd zullen de betrokken partijen invulling geven aan de uitwerking van de benodigde ruimtelijke procedure. In dat kader en met het oog op het kunnen aansluiten op de toekomstige woonwensen en marktontwikkelingen is het van belang dat het bestemmingsplan ruimte laat voor een flexibele invulling van de bouwvelden.

De planning van de ruimtelijke procedure is op hoofdlijnen als volgt:

- Aanleveren van de onderzoeken ten behoeve van opstellen concept bestemmingsplan: eind 2017
- Afronden concept bestemmingsplan, informeren omwonenden en belanghebbenden, verwerken reacties en start procedure: begin 2018
- Vervolg procedure bestemmingsplan tot en met inwerkingtreding: begin 2018 tot eind 2018 (exclusief voorlopige voorziening / Beroep)

Uitwerken tot Voorontwerp Stedenbouw en inrichtingsplan openbare ruimte:

- Eind 2017 tot en medio 2018

Planuitwerking eerste deelproject:

- Voorjaar 2018 tot en met herfst 2018 (start verkoop)



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement