







Karstraat 34 Huissen | Gemeente Lingewaard

Beeldkwaliteitsplan

BURO SRO

Project

Beeldkwaliteitsplan

Karstraat 34 Huissen

Gemeente Lingewaard

Projectnummer: 29.30.22

Initiatiefnemer

Mecus Planontwikkeling

Primulalaan 2a16

6851 TD Huissen

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Nienke Overkamp

T (026) 35 23 125

E nienke.overkamp@buro-sro.nl

Datum

November 2023

Inhoud

Bestaand beleid 6

Omgevingsvisie Lingewaard 6
Geldend bestemmingsplan 6
Visie 't Zand 7

Ruimtelijke analyse 8

Historie 8
Huidige situatie 10

Stedenbouwkundig plan 13

Beeldkwaliteit 14

Stedebouw en architectuur 14
Openbare ruimte 18





Inleiding

Aan de Karstraat 34 in Huissen bevindt zich een perceel waar een boerderij heeft gestaan, die reeds gesloopt is.

De nieuwe eigenaren van het perceel hebben het voornemen om het terrein te herontwikkelen. Op het noordelijke perceelsdeel (rood omlijnd) zijn 3 vrijstaande woningen bedacht. Op het zuidelijk perceelsdeel (paars omlijnd) komt een ‘boerderij’ woning met 5 woningen en een gezamenlijk bijgebouw. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast.

Bestaand beleid

Voor de herontwikkelingsopgave van het perceel Karstraat 34 zijn een aantal beleidsstukken van belang:

Omgevingsvisie Lingewaard

In mei 2023 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie van gemeente Lingewaard vastgesteld en deze gaat in op 1 januari 2024 als onderdeel van de Omgevingswet. De omgevingsvisie is een uitgebreidere vervanging van de structuurvisie uit 2012. De omgevingsvisie geeft een strategische koers voor ontwikkelingsrichtingen van de leefomgeving van Lingewaard.

In de omgevingsvisie ligt de Karstraat 34 in een werkgebied, direct tegenover de woonwijk Het Zand.

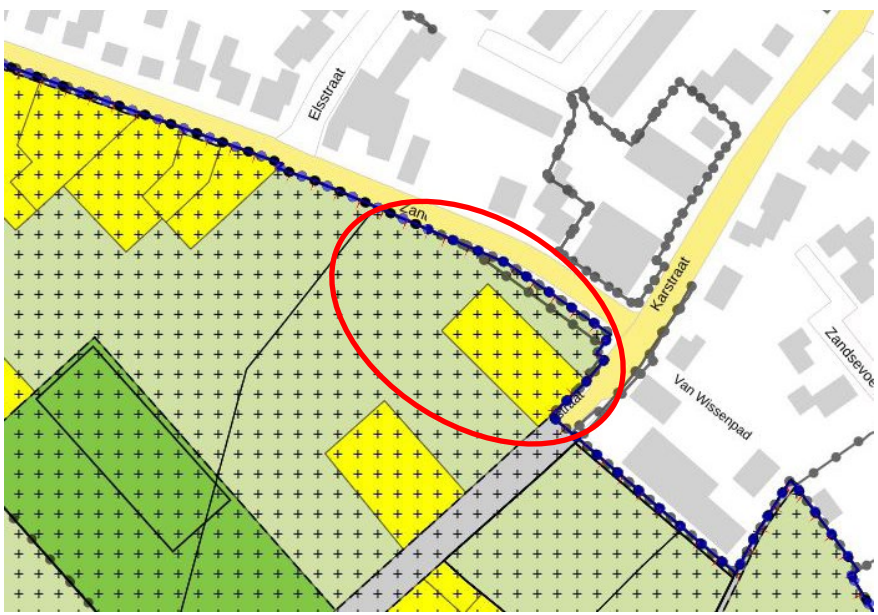


Uitsnede visie kern Huissen (Omgevingsvisie Lingewaard 2023)

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', vastgesteld op 31 oktober 2013 en deels herzien in 2017, 2018 en 2022.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' en op de plek van de reeds gesloopte boerderij de enkelbestemming 'Wonen'. Er ligt een gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' en gedeeltelijk een dubbelbestemming met 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'

Visie ‘t Zand

‘t Zand is een deel van het gebied dat ten zuiden van de kern Huissen ligt. De schaal en het karakter van dit gebied lenen zich echter niet voor schaalvergroting in het extensiveringsgebied van glastuinbouw. Gemeente en provincie willen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeteren. De overheid wil nieuwe functies toelaten om het waardeverlies ten gevolge van de sloop van kassen te compenseren. Om de transformatie van dit gebied te faciliteren is Visie ‘t Zand opgesteld. Karstraat Noord wordt benoemd als ontwikkellocatie met uitgangspunten:

- Ruimtelijke relaties leggen tussen de Karstraat en het achterliggende groene gebied;
- Hiaten in de groene begeleiding van de Karstraat aanvullen;
- Verbinding voor langzaam verkeer aan de noordzijde creëren ter ontlasting Karstraat en verbeterde bereikbaarheid van de manege;
- Bestaande woningen aan Karstraat afschermen van nieuwe woningen;
- Gevarieerd mozaïek aanbrengen van woonpercelen, weiden, boomgaarden, geriefbosjes, moestuinen, struweel;
- Woonpercelen afschermen met hagen of houtwallen;
- Woningen richten op weiden, boomgaarden en doorsteken;
- Versterken van de landschappelijke structuur door toepassen van streekeigen landschappelijke elementen van het rivierengebied.

In de visie ‘t Zand worden meerdere mogelijke scenario’s behandeld. In één daarvan worden er 3 vrijstaande woningen aan de Zandsedwarsstraat gesitueerd.



Uitsnede visie ‘t Zand: scenario 2A

Ruimtelijke analyse

Historie

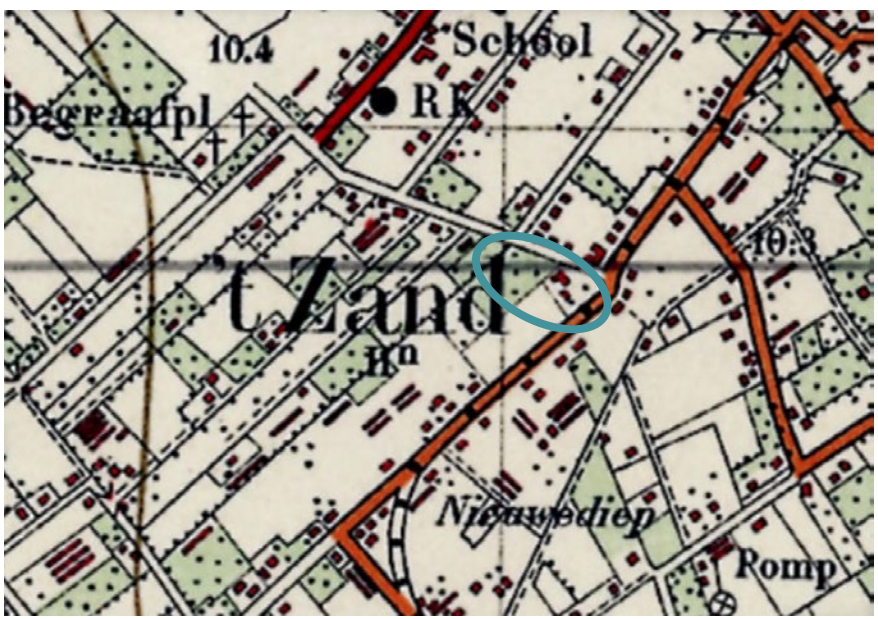
Het plangebied is gelegen in ‘t Zand. Huissen-Zand was een tuindersdorp binnen de stadsgrenzen. Door de zandlagen was dit gebied in de 17e eeuw zeer geschikt voor tabak. In de 19e eeuw was hier geen markt meer voor en werd de grond voornamelijk voor tuinbouw gebruikt.

In het plangebied is al sinds de 19e eeuw op de hoek van de Karstraat en Zandsedwarsstraat een woning gelegen.

In de jaren ‘40 is er een boomgaard in het plangebied aanwezig. De lintbebouwing in ‘t Zand is uitgebreid en er ontstaat langzaam steeds meer glastuinbouw.



1870



1940

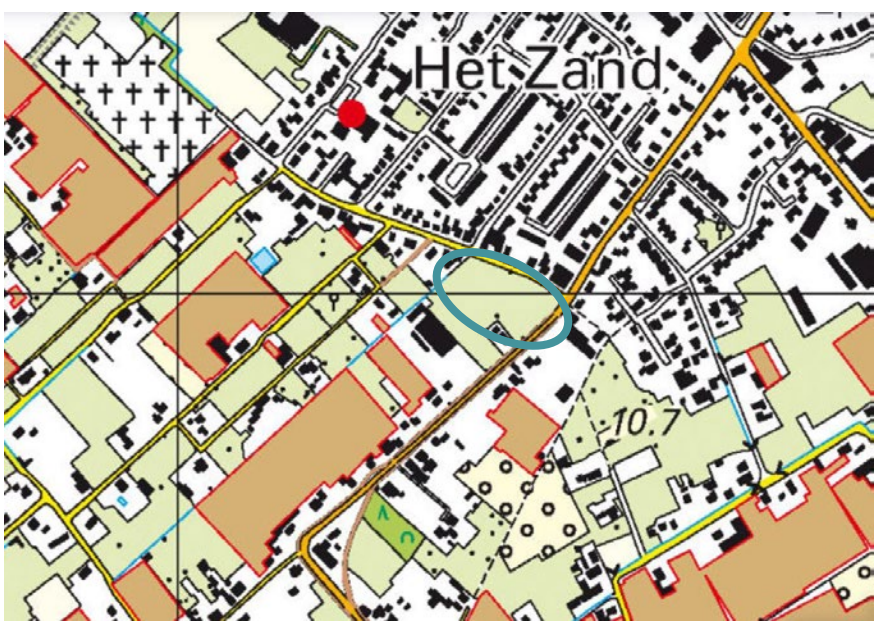
Jaren later is ‘t Zand uitgegroeid tot een kassengebied, een tuinbouwgemeenschap.

De woonwijk ten noorden van het plangebied is uitgebreid. Hierdoor komt het plangebied in de overgang tussen ‘t Zand (de kern Huissen) en ‘t Zand buiten (het kassengebied) te liggen.

‘t Zand is een transformatiegebied waarbij de kassen langzaamaan verdwijnen. Dit is te zien in het huidige beeld, de woningbouw wordt uitgebreid en de glastuinbouw verminderd. Het plangebied ligt op de overgang van het buitengebied naar de kern van Huissen en is onderdeel van de visie ‘t Zand en ‘t Zand buiten.



1980



2021

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Karstraat, een belangrijke verkeersader in Huissen, en de Zandsedwarsstraat. De Zandsedwarsstraat vormt de overgang van ‘t Zand binnen naar ‘t Zand buiten. Het plangebied is gelegen in ‘t Zand buiten.

De voormalige boerderij aan de Karstraat 34 is reeds gesloopt en momenteel is het perceel grasland. Aangrenzend aan het plangebied ligt een manege.

Het plangebied is gelegen aan de Karstraat, de doorgaande weg van Huissen. De Karstraat en Zandsedwarsstraat worden heringericht. Hiervoor worden enkele gronden van het perceel van voorliggend plan aangekocht door de gemeente.





Het plangebied ligt tegenover een pand met een winkel op de begane grond en woningen erboven. Verder staan er vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen met gevarieerde architectuur en bouwperioden aan de Zandsedwarsstraat.

Aan de Karstraat zijn er in ‘t Zand buiten voornamelijk vrijstaande woningen aan de weg gesitueerd. Richting ‘t Zand binnen wordt het dichter bebouwd met ook afwisseling van twee-onder-één-kapwoningen en kleinschalige appartementencomplexen.







Legenda

- Realiseren drie vrijstaande woningen met bijgebouw
- Boerderijwoning met 5 grondgebonden woningen
- Gezamenlijk bijgebouw
- Inrit van graskeien aan de Zandsedwarsstraat
- Parkeerplaatsen
- Parkeren op eigen terrein
- Bomenrij aan de Zandsedwarsstraat
- Struweelhaag met bomen
- Vrijgroeiende haag
- Geschoren lage haag
- Bloemrijk grasland met solitaire bomen

Stedenbouwkundig plan

Op basis van het beleid en de ruimtelijke analyse is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plangebied ligt tegen de kern van 't Zand en in de rand van 't Zand buiten. Het plan sluit daarom aan bij de kaders van de visie voor 't Zand buiten.

Op de hoek van de Karstraat en de Zandsedwarsstraat waar de gesloopte boerderij stond komt een nieuwe boerderijwoning. De boerderijwoning krijgt de uitstraling van een boerderij, maar bestaat uit meerdere grondgebonden woningen. De boerderijwoning is verder naar achter gelegen om op de hoek een open groene ruimte met enkele bomen te creëren. Hiermee wordt de overgang van kern naar buitengebied ruimtelijk versterkt. De woningen zijn richting de Karstraat gesitueerd. De hoekwoning is tweezijdig georiënteerd, hierdoor ontstaat er ook een relatie met de open groene ruimte aan de Zandsedwarsstraat. Door de situering van de boerderijwoning ontstaat er een groene buffer tussen de Karstraat en de nieuwe bebouwing, waarin de bestaande bomen behouden kunnen blijven.

De woningen in de boerderijwoning hebben een gezamenlijk bijgebouw met bergingen. Het parkeren vindt plaats op het openbare erf. Verder wordt het erf landschappelijk ingepast met een vrijgroeiende haag richting de vrijstaande woningen en geschoren hagen als erfafscheiding van de grondgebonden woningen in de boerderijwoning.
Aan de Zandsedwarsstraat komen drie vrijstaande woningen, passend bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing in de omgeving. De kaprichting van de woningen zijn verschillend; de voorgevelrooilijn verspringt. Hierdoor ontstaat er variatie in het straatbeeld.
Parkeren vindt voor deze woningen plaats op eigen terrein en voor bezoekers is er ruimte voor parkeren op het erf. De percelen worden ingepast met geschoren lage hagen. Aan de noordkant is een mogelijkheid voor het realiseren van een langzaamverkeersroute op gemeentelijk grond. Daarom komt er op de noordelijke erfgrens een vrijgroeiende haag.
De Zandsedwarsstraat wordt begeleid door een bomenrij aan de zijde van nieuwe woningen.
De nieuwe woningen worden verder op het achterperceel landschappelijk ingepast met struweel met boom- en struikvormers van gebiedseigen soorten. Dit zorgt voor een versterking van de landschappelijke structuur en een goede overgang van de dorpsrand van Huissen naar het buitengebied.

Beeldkwaliteit

Stedebouw en architectuur

Het plangebied bestaat ui twee verschillende bebouwingstypen, de boerderijwoning en de vrijstaande landelijke woningen. Voor beide zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld aan de hand van thema's.

Voor de boerderijwoning geldt dat de woningen samen de uitstraling van een boerderij hebben. Het bijgebouw is hier ondergeschikt aan. Voorkomen moet worden dat er veel losse gebouwtjes staan die een verrommelde uitstraling kunnen geven.

De vrijstaande landelijke woningen krijgen een uitstraling van een moderne landelijke woning, passend bij het buitengebied van Huissen.







Referentiebeelden boerderijwoning

Thema	Criteria beeldkwaliteit boerderijwoning
Architectuur	• Landelijke sfeer met eigentijdse vertaling van de traditionele boerderijwoning
Bouwmassa	• De wooneenheden vormen samen één gebouw met de uitstraling van een boerderij • Alzijdige oriëntatie kopwoning richting Karstraat en Zandsedwarsstraat
Bouwhoogte en kapvorm	• 1 bouwlaag met kap met een maximale goothoogte van 4 m en maximale nokhoogte van 9 m. • De kapvorm bestaat uit een zadeldak of wolfsdak. • Dakvlakken dienen wel als geheel herkenbaar te zijn: dakkapellen zijn ondergeschikt. Bij voorkeur geen dakkapellen op bijgebouwen.
Rooilijnen	• Boerderijwoning staat minimaal 30 meter van de Zandsedwarsstraat af om een open groene ruimte te creëren. • De voorgevels zijn georiënteerd op de Karstraat en de Zandsedwarsstraat.
Materialisatie en kleurgebruik gevels en daken	• Metselwerk of hout in natuurlijke kleurtinten vormt de basis, waarbij incidenteel licht gekleurd pleisterwerk of geveldelen (donker gekleurd) denkbaar zijn. • Geen blinde gevels. • Bij toepassing van pannendaken worden deze uitgevoerd als keramische pannen. • Ook de detaillering van daken, gevels en kozijnen dient het landelijk karakter te benadrukken, bijvoorbeeld door toepassing van metselwerkdetails (afwijkende plint-/kozijnkleuren), verbijzonderde dakgoten/ -lijsten, toepassing van sierlijsten en rollagen, verbijzonderde entree, e.d.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. • Voorkomen van veel losstaande bijgebouwen, zoveel mogelijk combineren van bouwvolumes • Bijgebouw verwijst samen met de boerderijwoning naar een erfopzet. • Vormgeving in één bouwlaag met kap (en indien mogelijk voorzien van een kap). • Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m.













Referentiebeelden vrijstaande woningen

Thema	Criteria beeldkwaliteit vrijstaande woning
Architectuur	• Eigentijdse, landelijk karakter. • Eenvoudige hoofdvorm
Bouwmassa	• Eenvoudige hoofdvorm. • Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.
Bouwhoogte en kapvorm	• 1 bouwlaag met kap met een maximale goothoogte van 4 m en maximale nokhoogte van 9 m. • De kapvorm bestaat uit een hellend dak.
Rooilijnen	• De rooilijn van de woningen sluit aan bij de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur waarbij de afstand van de voorgevel tot aan de voorperceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt. • Alle voorgevels zijn georiënteerd op de Zandsedwarsstraat. • De kaprichting van één vrijstaande woning varieert van de andere twee kaprichtingen. • Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
Materialisatie en kleurgebruik gevels en daken	• Metselwerk of incidenteel pleisterwerk vormt de basis, waarbij incidenteel geveldelen denkbaar zijn. • Er wordt gebruikt gemaakt van gedekte tinten; antraciet, rood of bruin, roodbruin, incidenteel wit. • Geen blinde gevels. • Bij daken worden keramische antraciet pannen of riet toegepast. • Ook de detaillering van daken, gevels en kozijnen dient het landelijke karakter te benadrukken, bijvoorbeeld door toepassing van ingetogen natuurlijk kleurgebruik, beperkte detaillering en gebruik van (duurzaam) hout en steen.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. • Bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn. • Bij voorkeur losstaand bijgebouw. • Vormgeving in één bouwlaag (bij voorkeur met kap). • Bijgebouwen in een compacte erfopzet

Openbare ruimte

De nieuwe bebouwing is landschappelijk ingepast met hagen als erfafscheiding en struweel op het achterperceel. Dit versterkt de landschappelijke structuur en zorgt voor een goede overgang van de dorpsrand van Huissen naar het buitengebied.

De boerderijwoning is verder naar achter op het perceel geplaatst, waardoor er een groene open ruimte ontstaat met solitaire bomen. De openbare reguliere inrit naar het erf is groen ingepast met enkele bomen en hagen.

Aan de Karstraat blijven de bestaande bomen behouden en wordt de boerderijwoning met een vrijgroeiende haag groen ingepast. Hierdoor ontstaat een groene en passende overgang van privé naar openbaar.

Thema	Criteria beeldkwaliteit openbare ruimte
Hagen	• Hagen als erfafscheiding van gebiedseigen soorten zoals meidoorn, liguster, veldesdoorn, beuk. • Aan voorzijde perceel maximaal 1 meter hoog. • Op de zijperceelsgrens grenzend aan de openbare ruimte maximaal 2 meter hoog. • Vrijgroeiende haag van gebiedseigen soort die privacy waarborgt: Beuk.
Open weide	• Open groene ruimte voor de boerderijwoning met solitaire bomen in gebiedseigen soort, zoals eik, els, berk, linde. • Bloemrijk grasland.
Parkeren	• Bij de vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein, bezoekers op het erf. • Bij boerderijwoning parkeren op het erf.



Bloemrijkgrasland met solitaire bomen



Erfopzet



Beukenhaag



Voortuinen met lage haag



Landelijke materiaalkeuze



Vrijgroeiende hoge haag



Open groene ruimte voor de boerderij



Struweel met struik- en boomvormers

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement