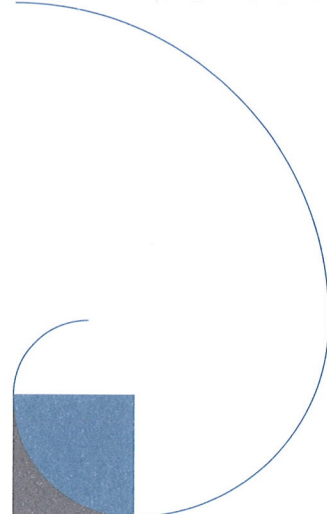


Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Millingen aan de Rijn



Advies vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

nieuwbouw woningen/winkels

Adres

Heerbaan 160,
Millingen aan de Rijn

Commissie

VII hv/adv/pt/cvc/jb

Vergaderdatum

19-08-2013

Datum advies

27-08-2013

Status

vooroverleg

Ons nummer

MIL13-00009-2

Tijdens de commissievergadering van 19 augustus jl. is in aanwezigheid van de heren Van Kessel (gemeente) en Haans (stedenbouwkundige buro Waalbrug) de stedenbouwkundige notitie Stedenbouwkundige Visie Dorpshart Millingen aan de Rijn besproken. Gevraagd wordt een standpunt van de commissie inzake de stedenbouwkundige uitgangspunten Centrum Millingen, rekening houdend met het raadsbesluit d.d. 28 mei 2013.

De heer Van Kessel schetst de ontwikkelingen sinds het CRK-advies van 27 mei jl. Het recente raadsbesluit, de stedenbouwkundige kaders en de tussentijds gevoerde overleggen komen aan de orde.

Dhr. Haans licht achtereenvolgens toe de realisaties in het centrum sinds 2006, de effecten van het bouwplan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden/kwaliteiten en de bouwstenen voor een bijgestelde stedenbouwkundige visie, w.o. een verkenning van het mogelijke dorpshart.

Reactie CRK op stedenbouwkundige notitie

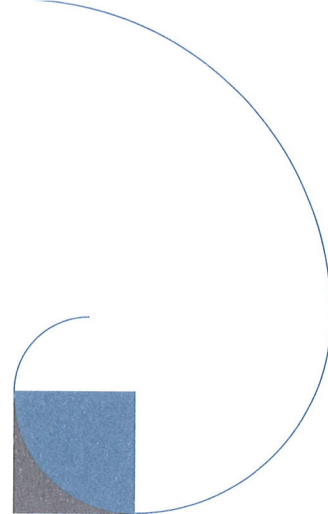
De commissie heeft waardering voor de analyse en het denkwerk in de notitie. De analyse van de ruimtelijke opbouw van Millingen is een eyeopener. Het op een andere manier kijken naar het dorpshart is interessant. Dat er ad hoc allerlei ingrepen zijn gepleegd wordt herkend. Vermeden zou moeten worden dat er opnieuw, nu vanwege inpassing van de Aldi, ad hoc maatregelen worden genomen.

De commissie deelt de mening van de stedenbouwkundige dat de stedenbouwkundige visie Heerbaan 2006 niet geheel bruikbaar is als onderlegger voor de huidige plannen/ideeën en dat de visie derhalve bijstelling behoeft.

De huidige tijd vraagt niet om vastomlijnde blauwdrukken maar om flexibiliteit. De commissie vat de visie Heerbaan overigens niet letterlijk op, maar als een ambitie en kijkrichting. Niet de afwijking op zichzelf maar het effect ervan op de omgevingskwaliteit zou maatgevend moeten zijn. Intrinsieke waarden blijven overeind: het dorps karakter respecteren, een dorpshart maken en een aantrekkelijke openbare ruimte.

De commissie reageert positief op de insteek van de gepresenteerde stedenbouwkundige visie. Feitelijk betreft het bouwstenen die hier en daar nog verder moeten worden uitgewerkt. De visie richt zich terecht op een analyse van de knelpunten van het bouwplan en het stellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In het verlengde van de stedenbouwkundige visie/verkenning dragen wij nadere aandachtspunten aan. Het stellen van randvoorwaarden voor de architectuur is prematuur.



GELDERS GENOOTSCHAP

Aandachtspunten uitwerking stedenbouwkundig plan

(1) Effecten bouwplan op stedenbouwkundige situatie

- In de visie Heerbaan 2006 was tussen de locatie Electrovakman en de rechterbelending een doodlopende tussenruimte voorzien, die nu wordt opgewaardeerd tot straat. Deze extra verbinding vraagt wel om een zorgvuldige architectonische begeleiding en goede afstemming van entrees.
- De Aldi zorgt voor toename van logistiek in het centrum, hetgeen zorgvuldig afgestemd moet worden met de openbare inrichting. Dit geldt niet alleen voor het laden en lossen, maar ook voor de problematiek van de winkelwagentjes en fietsenstalling ed., en voor de vormgeving van de begane grond gevels (open en aantrekkelijk).
- De nu voorgestelde situering van de voorgevel biedt voldoende ruimte voor een goede inrichting als onderdeel van het dorpshart.

(2) Electrovakman

De commissie is voorstander van verwerving van deze gronden ten gunste van een coherent totaalbeeld. Mocht verwerving niet lukken, dan is het wenselijk scenario's te ontwikkelen voor de korte en lange termijn. Een kiosk is op lange termijn denkbaar, op korte termijn is verwerving van het voorgebied van belang voor opname in het hart. Wanneer de locatie buiten de planontwikkeling blijft, moeten de overgangen naar de nieuwe openbare ruimte mee-ontworpen worden.

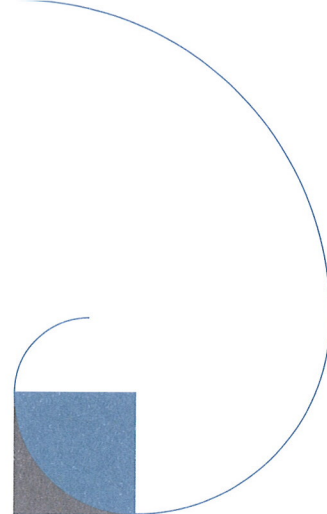
(3) Verzachten schaalconflicten Aldi-dorp

Op verschillende plekken ontstaan abrupte overgangen en schaalconflicten met het dorp. Geadviseerd wordt ter voorkoming daarvan aanvullende randvoorwaarden te stellen in het stedenbouwkundig plan.

- Ontwerp een goede overgang op perceelgrenzen naar achtertuinen van omwonenden.
- "Ontblokken" Aldi. Beide gebouwen zijn vrijwel identiek van maat/hoogte, massavorm en architectuur, terwijl hun stedenbouwkundige positie zeer verschilt. De stedenbouwkundige situatie en het schaalbeeld zijn gediend met een duidelijk hiërarchisch onderscheid.
- Benut scheidende werking tussenlid. Door de vooruitspringende positie, de bakstenen uitvoering en de gekozen hoogte versmelten beide gebouwen met elkaar en neemt het schaalbeeld toe.
- Wend architectuur aan om schaalbeeld optisch te verkleinen. Vermijd symmetrie en bouw afmetingen van gevelelementen naar boven toe af.

(4) Dorpshart

Welke benaming men ook kiest (centrum, knoop, plein of hart), niet de vorm maar de behoefte zou voorop moeten staan. De CRK onderschrijft de behoefte aan een gemeenschappelijke, aantrekkelijke plek in het centrum van Millingen. Een plek waar je afspreekt, het goed toeven is, waar activiteiten plaats vinden en de identiteit van Millingen wordt versterkt.



GELDERS GENOOTSCHAP

De stedenbouwkundige zoektocht naar het toekomstige dorpshart draagt positief bij aan een verheldering van mogelijke keuzes.

Een heldere afbakening/definiëring van het dorpshart vormt de eerste stap. Hoewel in overeenstemming met het historische karakter (dorp aan de Heerbaan met knopen van wegen) vinden wij de huidige afbakening te ruim gekozen. Span het hart op tussen belangrijk (gelegen) gebouwen/funcities. Dit ligt ergens tussen het vm. gemeentehuis en het Stüpkke. Ook de visie op de inrichting van de openbare ruimte in de notitie richt zich overigens op dit gebied. De ovaalvorm uit de visie Heerbaan 2006 markeert nog steeds een logische plek voor het dorpshart. Eventueel kan het Kastanjeplein daarin worden meegenomen.

De optelsom van vele vormelementen hebben een versnipperd centrumbeeld van de openbare ruimte veroorzaakt. Voor het beleven van een dorpshart is een krachtig ontwerp voor de openbare ruimte nodig. Een ontwerp dat ook rekening houdt met de logistiek van de aangrenzende gebouwen, en niet alleen zijn eigen vormtotaal ambieert. Dit stelt hoge eisen aan de inrichting van het hart en veronderstelt dat de huidige inrichting ter discussie kan worden gesteld.

De keuze om de inrichting van het dorpshart uniek te maken in de lijn van de Heerbaan onderschrijven wij. Die uniciteit zou o.i. echter voor beide zijden van de Heerbaan moeten gelden, anders overheerst het doorgaande karakter van de Heerbaan. In de visieschets op de inrichting openbare ruimte spreken nog teveel de losse deelgebieden aan één zijde van de Heerbaan.

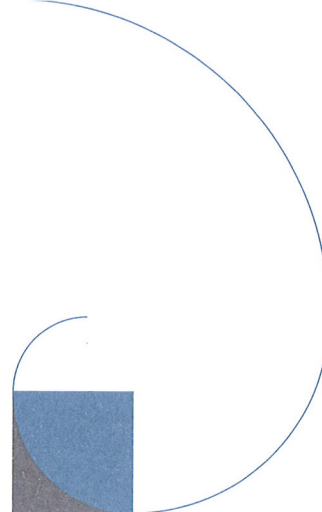
De visieschets met (dwars)parkeren aan de Heerbaan laat mogelijk nadelige effecten zien van extra parkeren op deze plek. Immers, de Heerbaan als doorgaande route wordt benadrukt, niet de ruimte van het dorpshart. Deze opzet van parkeren trekt een zware wissel op de ruimtelijke kwaliteit van het dorpshart. Het blik gaat overheersen en achter de parkeervakken ontstaat restruimte. Parkeren zou een afgeleide moeten zijn van het omgevingsontwerp.

De inrichting van de openbare ruimte is wellicht de belangrijkste ontwerpopgave in het geheel. Benader de opgave niet als afgeleide van de gebouwen maar als randvoorwaarde voor de gebouwen. Een goede inrichting van de openbare ruimte is ook in het belang van opdrachtgever/Aldi, die daarvoor medeverantwoordelijkheid mag dragen.

Geadviseerd wordt gebouwen en openbare ruimte gelijk op te laten lopen in het ontwerp. Een ontwerp voor het nieuwe dorpshart leent zich overigens ook voor een ideeën-prijsvraag, waarover professionals, burgers en bestuur zich kunnen uitspreken. Dit vraagt echter tijd.

Advies Welstand

Pagina 4 van 4



GELDERS GENOOTSCHAP

Conclusie

Resumerend deelt de CRK de conclusie van de stedenbouwkundige notitie dat de Visie 2006 actualisatie heeft. De in de notitie aangereikte stedenbouwkundige bouwstenen vormen daartoe een goede basis. Bij de nadere uitwerking van deze verkenning adviseren wij genoemde aandachtspunten mee te nemen.

Namens de commissie ruimtelijke kwaliteit


ir. S. de Wit
adviseur ruimtelijke kwaliteit