

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE HEERBAAN

Millingen aan de Rijn



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE HEERBAAN

Millingen aan de Rijn

colofon

Gemaakt door:

Pouderoyen Compagnons
vormgeving van stad en land B.V.
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
tel: (024) 322 4579
e-mail: info@pouderoyen.nl

Projectteam:

Martijn Brasem (projectleider)
Jeroen Langbroek

In opdracht van:

U-projecten

In samenwerking met:

Woningcorporatie Volkshuisvesting, Rabobank,
Mulleners & Mulleners architecten, Buro van
der Goes architecten, gemeente Millingen a/d
Rijn

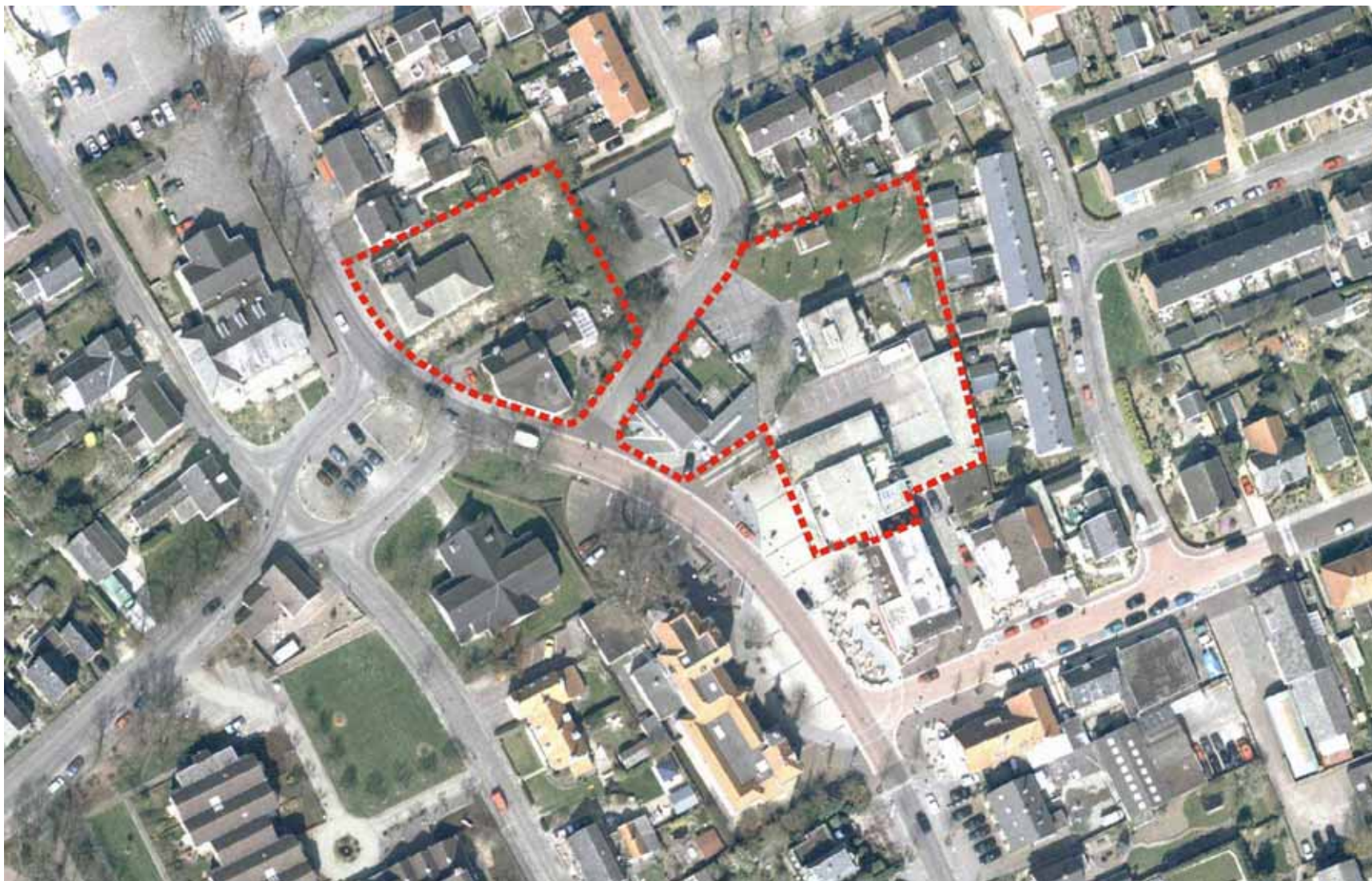
Projectnummer:

053 -033

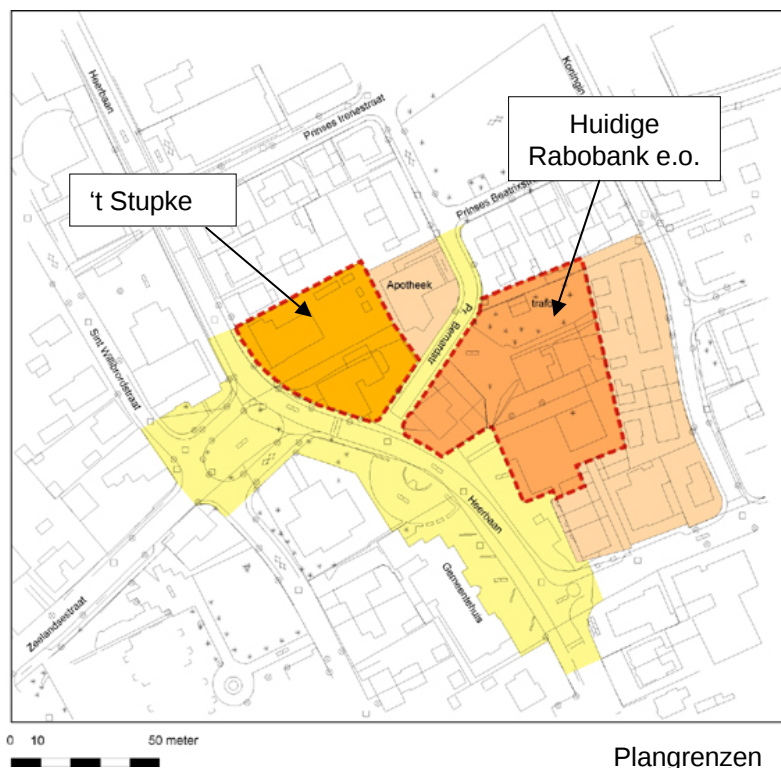
Datum publicatie:

Nijmegen, december 2005





Luchtfoto omgeving plangebied met plangrenzen



Plangebied

Het plangebied van onderhavige stedenbouwkundige visie bestaat uit een aantal deellocaties. Deze worden afzonderlijk van elkaar ontwikkeld, maar vanwege de ruimtelijke relatie worden zij wel in samenhang ontworpen. De basis voor de verdere uitwerkingen wordt gevormd door deze visie.

De deellocaties betreffen de huidige Rabobank-locatie, inclusief enige aanliggende gronden en 't Stupke. Vanwege de omvang van de ingreep zal dit ook consequenties hebben voor de omliggende openbare ruimte. Daarnaast bestaan op termijn mogelijkheden om het ontwikkelingsgebied uit te breiden, hier zal met de uitwerking van de plannen rekening mee gehouden worden. De bebouwing op de locatie 't Stupke is inmiddels gesloopt.



Huidige Rabobank



Hoek Heerbaan –
Pr. Bernardstraat



't Stupke



't Stupke



Historische context

De Rijndijk en de Heerbaan, die beiden parallel aan de rivier lopen, zijn belangrijke structuurdragers van het dorp. In de ontstaansgeschiedenis van Millingen a/d Rijn vormt de Heerbaan dan ook een belangrijk element. De weg maakt van oorsprong deel uit van een Romeins tracé van Keulen naar Leiden gelegen op een stelsel van aaneengeschakelde oeverwallen. Er is sprake van een sterk verdicht lint met een bochtig verloop (evenwijdig aan de Rijn) en een continu karakter in ruimtelijk opzicht. De concentratie van de meeste openbare functies langs de Heerbaan versterkt de betekenis van deze route.

Dijkdoorbraken hebben vanaf de 12de eeuw diverse overloopgeulen gevormd, nog steeds herkenbaar in het stratenpatroon (Burgemeester Eyckelhofstraat, tevens dwarsverbinding tussen dijk en Heerbaan). De Zeelandsestraat is een oude doorgetrokken veedrift, ter ontginning van de broeklanden. De verschillende routes staan min of meer haaks op de Heerbaan.





Bebouwingsbeeld Heerbaan

Zoals gezegd bestaat het beeld langs de Heerbaan uit een sterk verdicht lint met een bochtig verloop en een continue karakter in ruimtelijk opzicht. In grote lijn is sprake van een samenhangend beeld, met daarbinnen een individuele verscheidenheid. De continuïteit wordt bepaald door de aanwezige bebouwing in combinatie met de aanwezige opgaande boombeplanting. Er is sprake van een eenvormig bebouwingsbeeld (positionering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik). Hoofdgebouwen zijn veelal wel als afzonderlijke massa's herkenbaar binnen de structuur. De bebouwing heeft een straatgerichte oriëntatie met een duidelijke voorgevel. Het heeft een samenhangende korrelgrootte en bouwhoogte; één of twee bouwlagen met kap, afgewisseld met (hogere) statige panden. De bebouwing bestaat uit herkenbare bouwlagen in het gevelbeeld. De bebouwing is afgedekt met een eenduidige kapvorm.



Relatie Welstandsnota

Voor het ontwikkelingsgebied geldt het hoogste welstandsniveau met 'bijzonder toetsing'. De gemeente wil hier de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied, gebouw of object behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met bijzondere kwaliteiten realiseren. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage dienen te leveren aan het gestelde doel. Het zijn de gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van een gemeente (bijvoorbeeld het centrumgebied), of gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde.



Analyse bebouwingsbeeld Heerbaan t.p.v. locatie

Van oorsprong vormen de locatie en directe omgeving een belangrijke centrale plek in Millingen door de aanwezige verbindingen vanaf de Heerbaan met de dijk en het achterland. Ook de aanwezigheid van het gemeentehuis en voorheen het postkantoor draagt hier aan bij. Om verschillende redenen is dit echter niet meer goed herkenbaar. Dit geldt zowel voor de functionele en stedenbouwkundige structuur als de inrichting van de openbare ruimte.

De locatie is gelegen op een plek waar de Heerbaan een gebogen verloop heeft. Afhankelijk van de richting waarvan men de Heerbaan benadert, levert dit een variatie aan ruimtelijke ervaringen op.

De aanwezige bebouwing is niet in overeenstemming met de korrelgrootte. Er is sprake van een weinig dorpse uitstraling (platte daken) en een matige architectonische kwaliteit. Door de onsamenhangende bebouwingsstructuur, met name achter de huidige Rabobank-locatie, ontstaat een rommelig beeld en is geen sprake van een centrumgebied.

De bebouwing op de deellocatie 't Stupke is inmiddels gesloopt. Voorheen stond hier bebouwing met een min of meer voor de plek oorspronkelijke uitstraling. De bouwtechnische staat was echter al geruime tijd zeer slecht.





Doorzetten korrelgrootte

Uitgangspunten

Zoals blijkt uit het voorgaande sluit het beeld van de locatie niet aan bij de (gewenste) sfeer langs de Heerbaan. De bebouwing sluit niet aan bij de structuur en korrelgrootte en het gebied is niet als centrumgebied herkenbaar. Vandaar dat voor de verdere ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie de volgende uitgangspunten gelden;

- de korrelgrootte en bebouwingsbeeld langs de Heerbaan moet doorgezet worden;
- binnen het gebied moet meer sprake zijn van een eenheid, zowel in de bebouwingsstructuur als de openbare ruimte.

In het navolgende worden deze uitgangspunten stapsgewijs nader uitgewerkt, met de stedenbouwkundige visie en een mogelijke inrichtingsschets voor de openbare ruimte als resultaat.



Bebouwingsbeeld Heerbaan



Aanbrengen eenheid



1. Doorzetten korrelgrootte



2. Variatie in positie (dwars – langs)

Stedenbouwkundige visie

1. Doorzetten korrelgrootte

Een belangrijke voorwaarde voor onderhavige ontwikkeling is dat deze past binnen de Millingse korrelgrootte. Hiernaast is dat conceptueel verbeeld, waarbij ook de individuele herkenbaarheid van de verschillende gebouwen is weergegeven.

De bebouwing langs de Pr. Bernardstraat zal een begeleidend karakter hebben, waardoor een duidelijk onderscheid ontstaat tussen bebouwing langs de Heerbaan en daarachter. Bij voorkeur wordt de verkeerskundige functie van deze straat gereduceerd ten behoeve van langzaam verkeer. Indien mogelijk kan aan de binnenzijde van de huidige Rabobank-locatie een semi-openbare verblijfsruimte worden gerealiseerd, wat de woonkwaliteit versterkt.

2. Variatie in positie (dwars – langs)

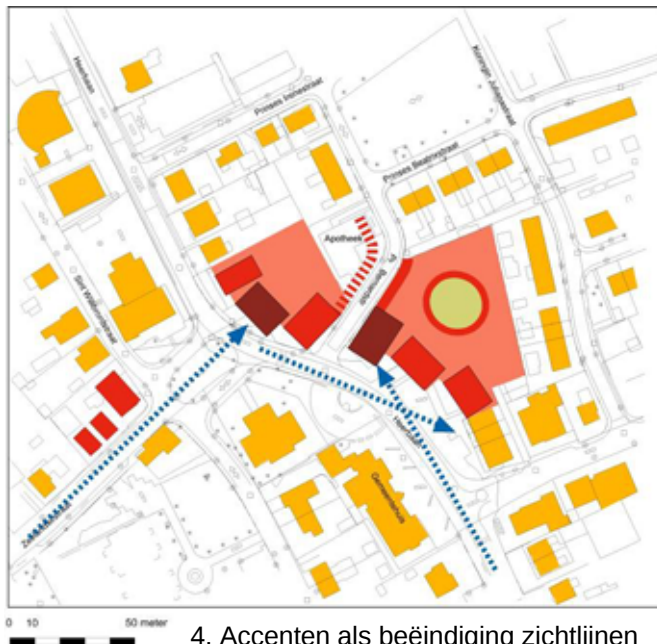
Om de individuele verscheidenheid verder te versterken, worden de volumes afwisselend dwars op en evenwijdig aan de Heerbaan gepositioneerd. Daarnaast zijn de volumes onderling ook verschillend in omvang. Op deze wijze kan bij de uitwerking ook optimaal gereageerd worden op de specifieke positionering binnen de stedenbouwkundige situatie.

3. Meebewegen met verloop Heerbaan

De volumes worden georiënteerd op de Heerbaan. Zij begeleiden hiermee dit belangrijke lineaire element voor Millingen en benadrukken door het bochtige verloop van de Heerbaan de individuele verscheidenheid van de verschillende volumes.



3. Meebewegen met verloop Heerbaan



4. Accenten als beëindiging zichtlijnen

4. Accenten als beëindiging zichtlijnen

Door het bochtig verloop van de Heerbaan en de ligging van de locatie zijn verschillende zichtlijnen aanwezig op de locatie. De beëindiging van de zichtlijnen met historische betekenis (Heerbaan en Zeelandsestraat) wordt gemarkeerd met accenten van 3 lagen met kap. De aanwezige (verblijfs-)ruimte langs de Heerbaan wordt hierdoor mede afgebakend, waardoor meer sprake is van een centrumgebied.

5. Totaalbeeld stedenbouwkundige visie

In het totaalbeeld van de stedenbouwkundige visie is tevens een aanzet voor de invulling van de openbare ruimte gegeven. Hierbij is het aanbrengen van meer eenheid en rust uitgangspunt, zowel in verharding- als groenelementen. Uitgangspunt met betrekking tot de functionele invulling is voor beide locaties dat op de begane grond wordt ingezet op detailhandel en verzorgende dienstverlening (nabijheid verzorgingshuis), ter versterking van de centrumfunctie. Voor de locatie 't Stupke betreft het een nieuwe Rabobankvestiging en eventueel een kleine kantoorfunctie (woningcorporatie). Op de verdiepingen worden woonfuncties gesitueerd, waardoor ook een verbetering van de sociale veiligheid plaatsvindt. Wonen vindt langs de Heerbaan bij voorkeur niet plaats op de begane grond, aangezien dit een onderbreking is van de functionele structuur.

Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte moet minimaal gelijk blijven. Verder geldt per deellocatie dat voor de uitbreiding van bebouwing ten opzichte van het bestemmingsplan parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Hierbij worden de (landelijke) normen van de CROW gehanteerd.

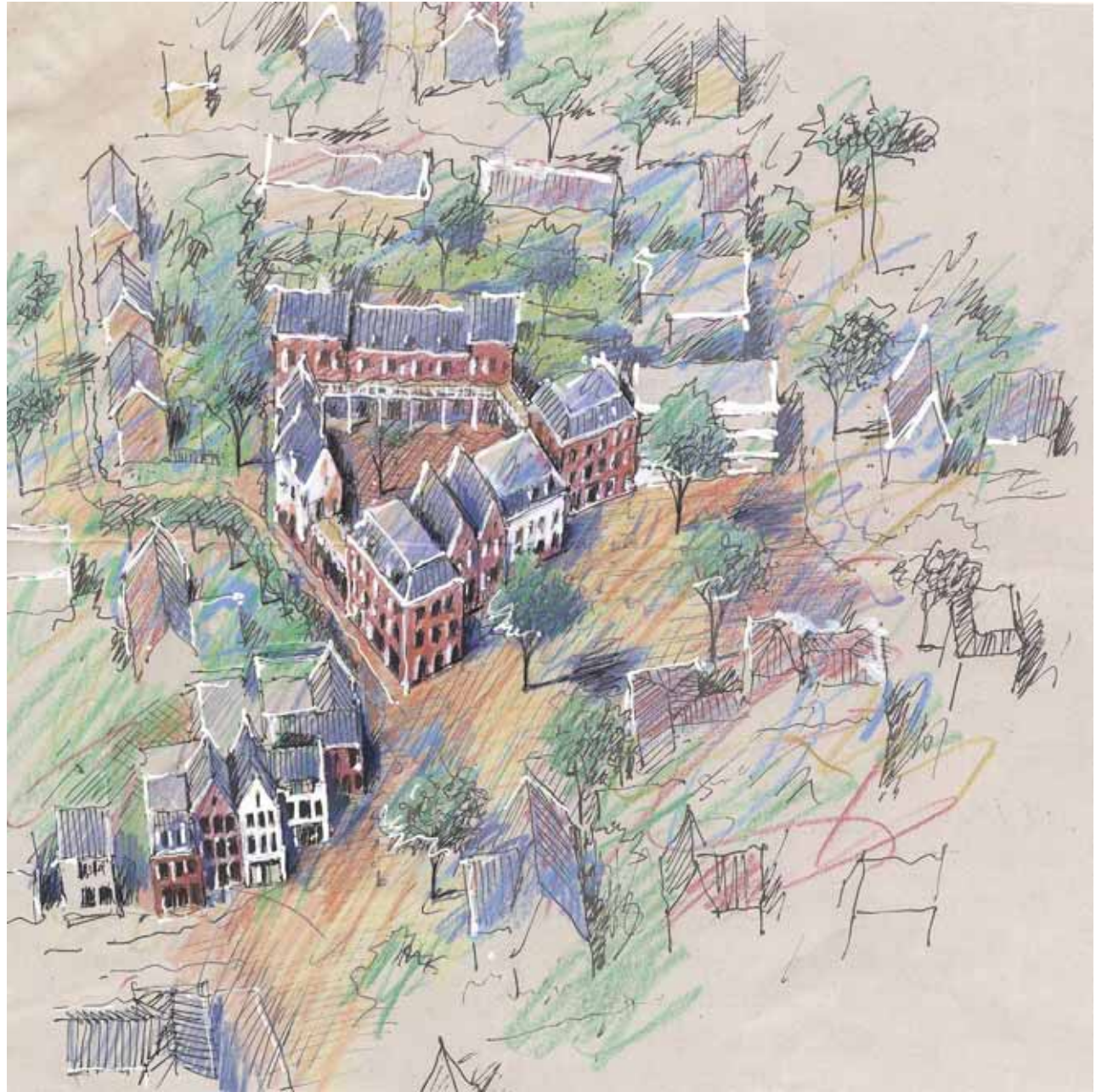


0 10 50 meter

5. Totaalbeeld stedenbouwkundige visie



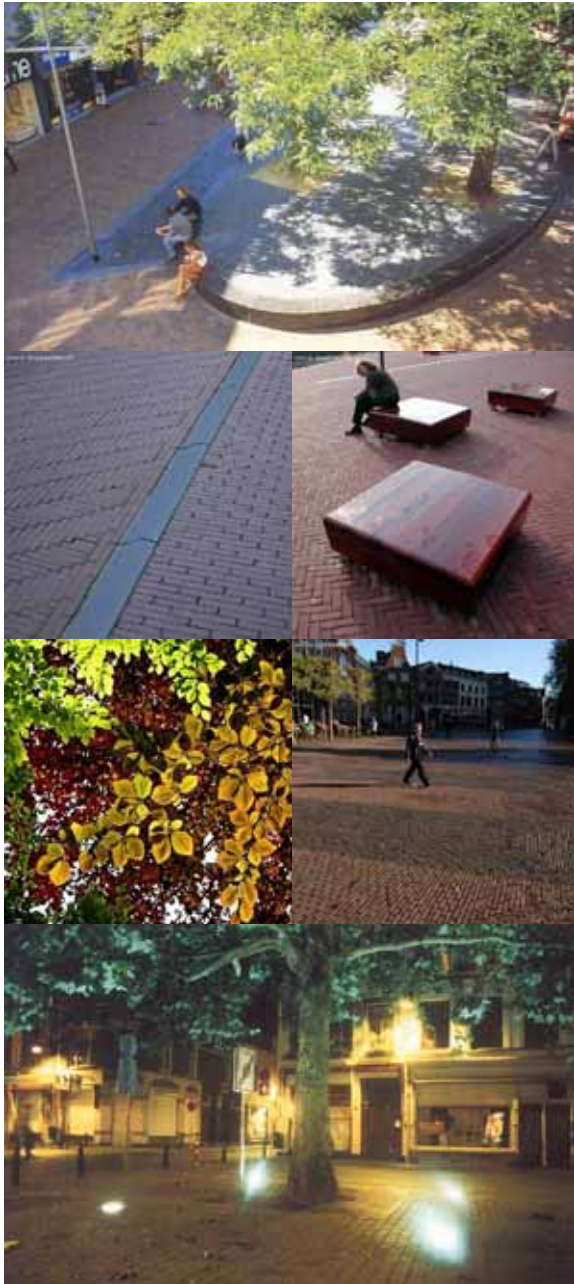
Referentiebeelden architectuur



Vogelvlucht impressie



Inrichting openbare ruimte



Aanzet inrichting openbare ruimte

De voorgestane ontwikkeling biedt ook de mogelijkheid om (integraal) de beeldkwaliteit van de openbare ruimte aan te pakken en beter aan te laten sluiten op de te realiseren bebouwing en functies. De herinrichting van de openbare ruimte is geen onderdeel van de onderhavige ontwikkeling. De afbeelding en toelichting zijn een impressie van de mogelijkheden.

Voor eenheid en rust wordt zoveel mogelijk één verhardingstype toegepast. Door het aanbrengen van kleurnuances en/of verschillen in verband is het mogelijk om op subtiele wijze variatie aan te brengen en functies, zoals parkeren, te markeren. Het blijft van (cultuur)historisch belang de rijloper van de Heerbaan zichtbaar te houden. Het aantal groene elementen als bomen en hagen worden teruggebracht, waardoor meer overzicht ontstaat en het gebied meer als centrum en als verblijfsgebied functioneert. In afwijking met de laanbeplanting langs de Heerbaan wordt een afwijkende soort toegepast. Een bomensoort die fel verkleurd in de herfst kan een goede bijdrage leveren aan de versterking van het effect. Om het verblijfsgebied te vergroten, worden de parkeerplaatsen evenwijdig aan de Heerbaan gesitueerd, zoals dit gedeeltelijk in de huidige situatie al plaatsvindt. Het omvormen van het pleintje op de kop van de Zeelandsestraat tot een verblijfsruimte gaat ten koste van parkeerplaatsen. Om toch de beeldkwaliteit te verbeteren wordt (vooralsnog) voorgesteld de aanwezige parkeerplaatsen met hagen 'in te pakken'. Door bijvoorbeeld de rijbanen te versmallen, worden de mogelijkheden voor herinrichting vergroot. Uiteraard zijn ook andere alternatieven voorhanden. Nabij de (bestaande) horecavoorzieningen wordt de 'entree' tot het centrumgebied gemarkeerd. Bijvoorbeeld door de verharding van het verblijfsgebied 'over te laten steken' over de Heerbaan heen.