

BEELDKWALITEITSPLAN HAVEN/GRACHTWEG

LISSE

23-09-2020



INLEIDING

Op het moment van schrijven spelen er een aantal woningbouwontwikkelingen rondom het plein van de Haven en Grachtweg in Lisse. Gezien de ontwikkelingen in de afgelopen jaren én komende jaren rondom het plein, is een beeldkwaliteitsplan een goed instrument om nieuwe ontwikkelingen te kunnen sturen en te toetsen. Het beeldkwaliteitsplan voor de Haven en Grachtweg geldt als aanvulling op de huidige welstandsnota. Kortom; dit document is ontwikkeld om eenheid te creëren in de bebouwing rondom het plein en om nieuwe ontwikkelingen te kunnen toetsen op beeldkwaliteit.

Dit document maakt onderdeel uit van het projectenboek van gemeente Lisse. In het projectenboek staan een aantal projecten welke onlangs zijn gestart of binnenkort gaan starten. Onder meer de herontwikkeling van de Hoogvliet aan de Grachtweg maakt onderdeel uit van het projectenboek.

Het document bestaat uit een inventarisatie van de huidige situatie en huidig beleid, aanknopingspunten voor de beeldkwaliteit, kaarten en referentiebladen. Daarnaast zijn een aantal analyses opgenomen in de bijlagen.

RECENTE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN



INVENTARISATIE

HISTORIE

De Haven vervult al jarenlang een belangrijke functie in het Lissese wezen. Waar voorheen de haven als toegangspoort tot het dorp diende vanaf het water, dient het nu als toegangspoort tot het centrum vanaf de weg. De historie van het gebied is tot op de dag van vandaag zichtbaar door straatnamen als Haven en Grachtweg, maar ook door ontwikkelingen in het gebied zoals het Havenkwartier.

Kenmerkend is dat de dorpse kant (Grachtweg) altijd een kleinschaligere korrel heeft gekend. De bebouwing was hier ouder en de kavels kleiner. Aan de overzijde van de Haven is pas later bebouwing gerealiseerd. In 1922 werd de eerste Hobaho hal en in 1948 de tweede hal gerealiseerd. Deze bebouwing was veelal bedrijfsmatig en grover van opzet.

In de tijd dat de Haven nog daadwerkelijk een havenfunctie had vestigde veel bedrijvigheid zich aan het water. In 1961 werd het eerste gedeelte van de haven gedempt. Halverwege de jaren '70 werd het tweede gedeelte van de haven gedempt en maakte de haven plaats voor een weg richting het centrum. Veel van de aanwezige bedrijvigheid vertrok vanuit het dorp naar het buitengebied. Hoewel veel bedrijvigheid vertrok uit het gebied zijn de Hobaho hallen blijven staan en tot sinds kort kenmerkend geweest voor het gebied, tot de hallen plaats maakten voor de ontwikkeling van het Havenkwartier.

TOEN



NU

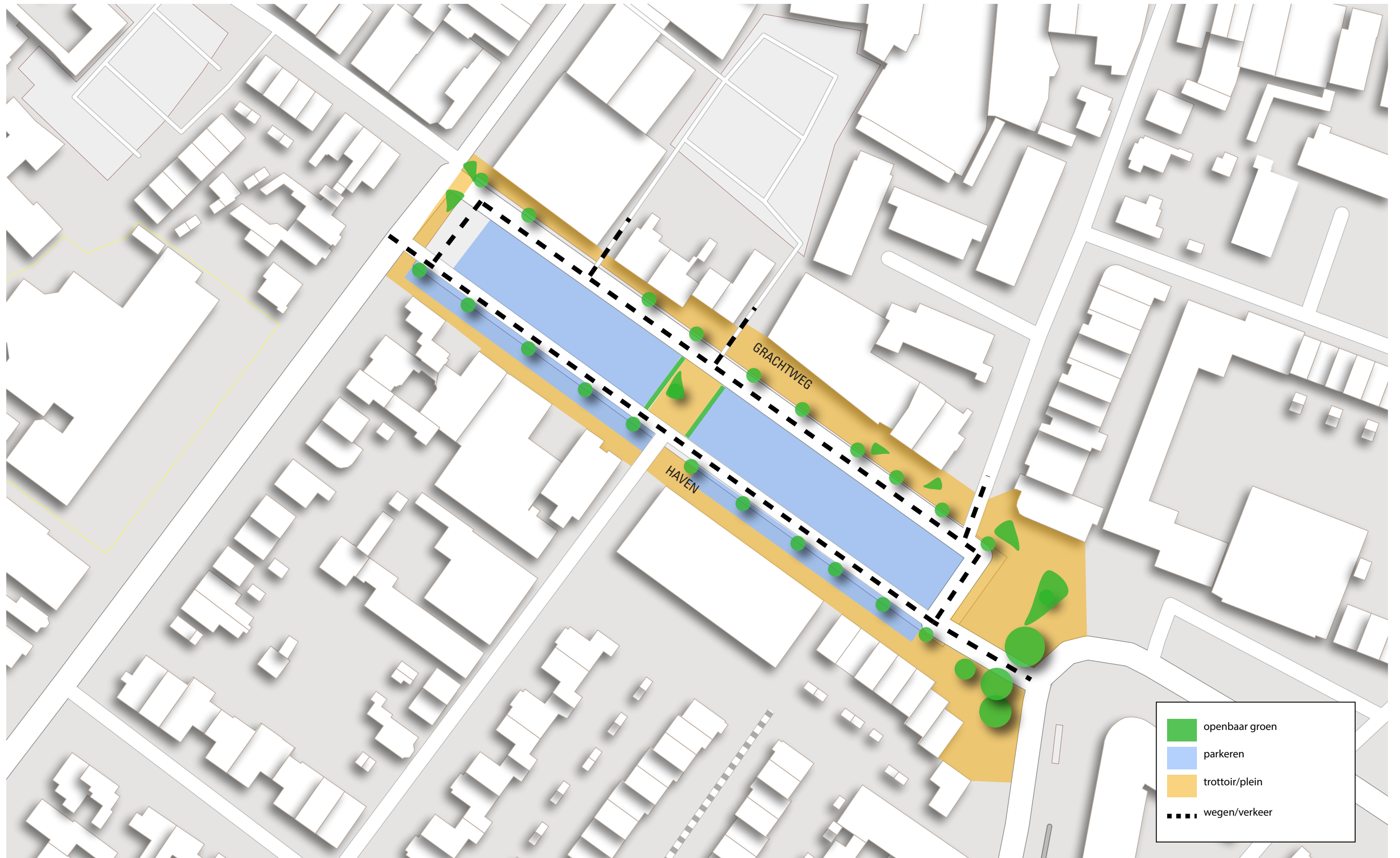


HUIDIGE SITUATIE

LOCATIE IN BEELD



OPENBARE RUIMTE



ORIËNTATIE BEBOUWING

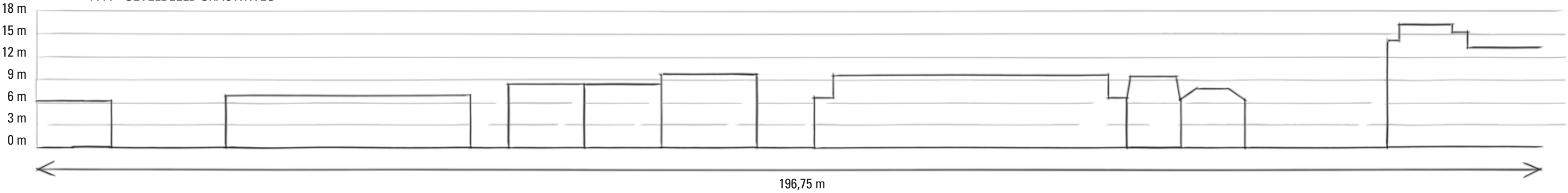


PROFIELEN

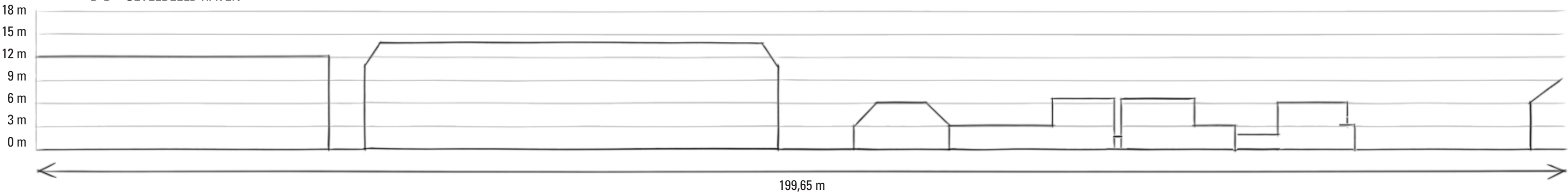


HOOGTEACCENTEN

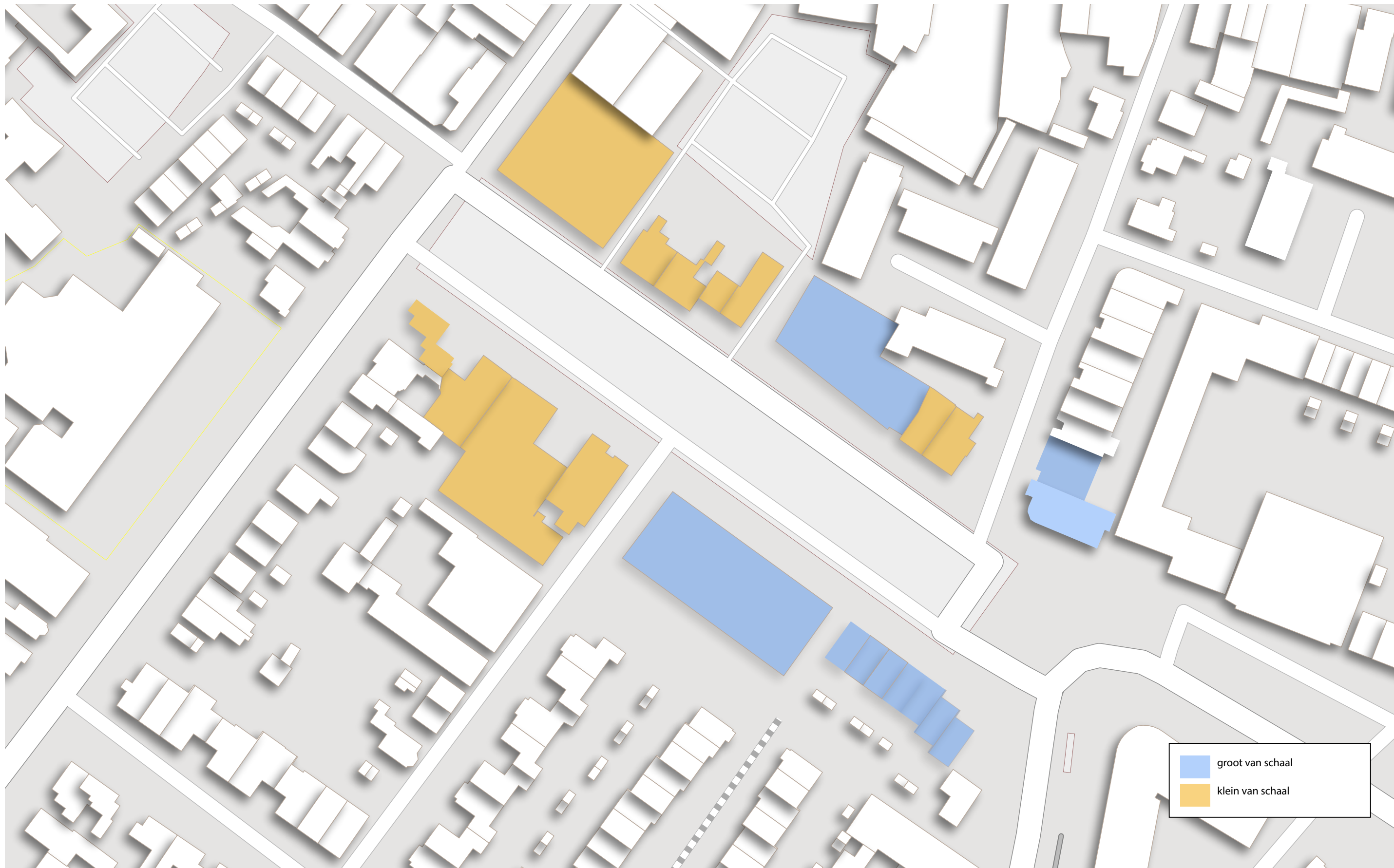
A-A' - GEVELBEELD GRACHTWEG



B-B' - GEVELBEELD HAVEN



KORRELGROOTTE BEBOUWING



BOUWHOOGTES

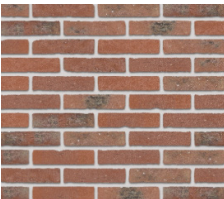


BEBOUWING

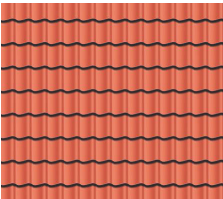
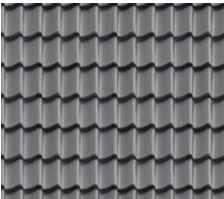
Uit de historische analyse is gebleken dat het plein twee “gezichten” kent. Dit blijkt ook uit de bebouwingsanalyse. Waar de bebouwing aan de Grachtweg kleinschaliger van opzet is, is de bebouwing (vooral het Havenkwartier) aan de Haven grootschaliger van opzet.

De bebouwing aan het plein kent weinig samenhang (zie bijlage I). Bouwhoogtes variëren sterk als ook de kleur- en het materiaalgebruik. Ook de kapvormen van de bebouwing verschillen sterk van elkaar.

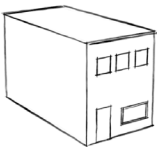
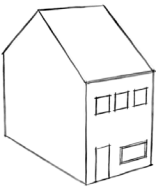
Ondanks de verschillen zijn er ook overeenkomsten te vinden in de bebouwing.



Rode en lichtkleurige bakstenen



Antraciet en rode dakpannen



Zadeldaken, platte daken en combinaties hiervan

JURIDISCHE-/BELEIDSANALYSE

SFEER IN LISSE

In het gebied van de Haven en Grachtweg is op meerdere plaatsen nieuwbouw voorzien. Bij nieuwbouw moet er recht worden gedaan aan het havenverleden van deze plek. Robuuste architectuur en grachtenpanden bepalen het beeld. De gebouwen hebben een stevige maat, maar zijn wel individueel herkenbaar. Het materiaalgebruik sluit hier op aan, de materialen zijn havengerelateerd (baksteen, betonnen frames, hout).

Een beeldkwaliteitplan voor de bebouwing waarborgt ook in de toekomst de sfeer van water, kades en grachten. De gewenste architectuur refereert aan grachtenpanden en zorgt voor een stevige begrenzing van de grote open ruimte. Hiermee wordt weer maat en schaal aan deze ruimte gegeven. In het beeldkwaliteitplan wordt met name gekeken naar een goede afstemming van de nieuwbouw ter weerszijden van de Haven (HoBaHo, VVV-blok, Hoogvliet)

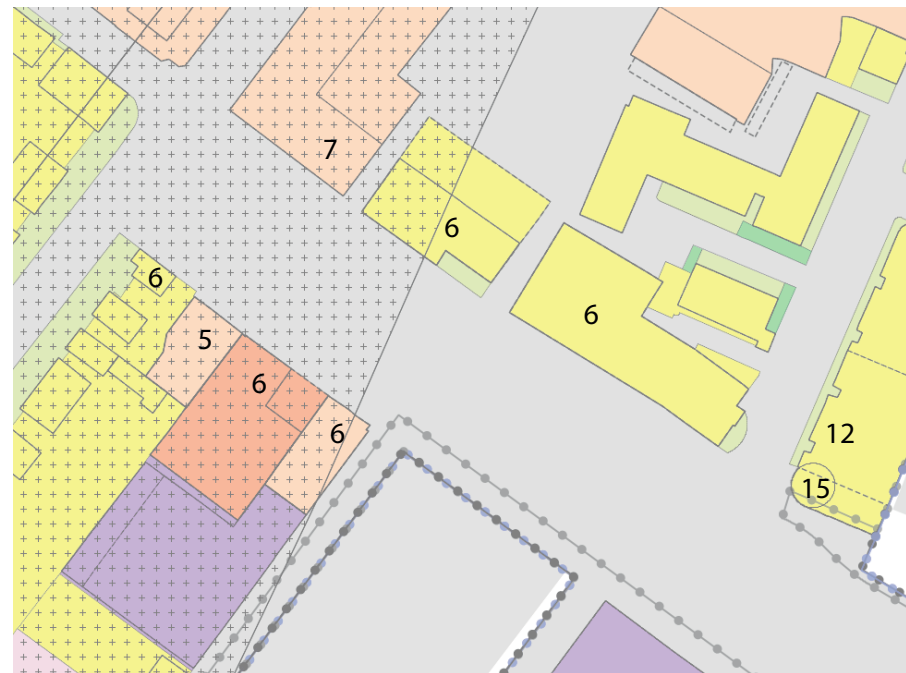
DETAILHANDELSVISIE LISSE

Voor de verbetering van de winkelstructuur wordt onder andere de herontwikkeling van de Hoogvliet aan de Grachtweg benoemd. De volgende punten worden als doelstellingen benoemd:

- het voortduren van de bestaande situatie vinden we niet langer verantwoord: de aanwezige bebouwing is onsamenhangend, gesloten en verpauperd
- de externe presentatie (kwaliteit van de gevels, uitstraling, atmosfeer) is zeer zwak, de toegankelijkheid, bevoorrading en parkeermogelijkheden zijn niet goed ingericht
- herontwikkeling van dit perceel, liefst in combinatie met aangrenzende bebouwing aan de Grachtweg, bij voorkeur tot en met voormalige pand ING-bank Grachtweg 69-71
- uitgangspunt bij dit herontwikkelingsplan is behoud als supermarktplaats, eventueel met een lichte opschaling qua omvang, maar zonder extra winkels in plint of zoom (de distributieve ruimte ontbreekt in sterk veranderende marktomstandigheden)

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM LISSE 2011

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is Centrum Lisse 2011. De bebouwing rondom het plein kent verscheidene bestemmingen. Bestemmingen rondom het plein zijn wonen (geel), gemengd (beige) en horeca (oranje). Maximale bouwhoogtes zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan, goothoogtes wel. Deze zijn opgenomen in onderstaande kaart.



STRUCTUURVISIE LISSE

In de structuurvisiekaart valt af te lezen dat het plein tussen de Haven en Grachtweg is aangemerkt als een te versterken plein. Enerzijds zou dit kunnen door het verbeteren en versterken van de openbare ruimte, anderzijds door het verbeteren en versterken van de eenheid van de bebouwing rondom het plein.

De structuurvisie bevat diverse programma's. Eén van die programma's is het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De kwaliteit van de leefomgeving kan onder meer door het verbeteren van de beeldkwaliteit verbeterd worden.

De eigen woningbouwbehoefte wordt in 2020 gekenmerkt

door vergrijzing en vergroening. Dit betekent bijzondere eisen aan het woningaanbod: kleinere woningen, betaalbare woningen en woningen in de buurt van voorzieningen. Gestapeld bouwen is hiervan een logisch gevolg. Lisse staat niet onwelwillend tegenover stapelen, maar stelt er wel voorwaarden aan. Belangrijkste is dat de woningen die worden gebouwd passen bij de lokale identiteit en bijzondere kwaliteiten van Lisse. Dit betekent dat doorgaans niet hoger gebouwd zal worden dan vier bouwlagen. Op een aantal plekken, zoals in het centrum, zal hoger gebouwd mogen worden. Op die bijzondere plekken past ook een bijzondere architectuur. Met hun hoogte en bijzondere architectuur worden deze gebouwen landmarks in Lisse.

LISSE@2030

Onze ambitie is dat alle inwoners van Lisse in 2030 goed wonen: ook jongeren, vitale ouderen en mensen met een zorgvraag. Goed wonen betekent: een duurzame, comfortabele en betaalbare woning. We moeten kijken naar nieuwe woonvormen, waarbij de wensen van bewoners en opgaven van de gemeente combineren. Voorbeelden zijn generatiewoningen, duurzame concepten, 'footloose leven' en 'tiny houses'. Dit vraagt om een open en meedenkende houding van de gemeente en haar partners. Ook de doorstroom - ouderen hebben behoefte aan een compactere woning, jonge gezinnen willen graag ruimer wonen - verdient de aandacht.

WOONVISIE LISSE 2015-2020

Om het perspectief 'Lisse 2030' te bereiken werkt de gemeente drie speerpunten uit:

Lisse blijft bloeien

- We versterken ons karakter: een dorp met de voordelen van een stad.
- We bieden ruimte aan de vraag van kleine huishoudens.

Betaalbaar wonen mogelijk maken

- Via doorstroming en nieuwbouw vergroten we het aanbod betaalbare woningen.
- Met nieuwe onderhoudsvormen en energiebesparing houden we de betaalbaarheid op peil.

Lang zelfstandig kunnen wonen

- We stimuleren de bouw van nieuwe woningen die geschikt zijn voor ouderen en zorg, in en nabij het centrum en verpleeghuizen.
- We maken langer zelfstandig wonen mogelijk.
- We stimuleren een geschikt en toereikend woningaanbod.

bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Dit betekent dat de raad nieuwe beeldkwaliteitsplannen en inspiratie- en sfeerdocumenten kan vaststellen als aanvulling op de bestaande welstandsnota.

WELSTANDSNOTA

Het centrum van Lisse is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van het aanwezige historische karakter met gevarieerde bebouwing aan afwisselende straten. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Gebouwen dragen bij aan het centrumkarakter van het gebied waarin individualiteit en afwisseling het beeld bepalen. De bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op het gebiedskarakter. Voor de historische delen van het gebied is behoud van het gegroeide en kleinschalige karakter uitgangspunt, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. In het overige deel van het centrum is meer ruimte voor moderne invullingen.

De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functie- of bestemmingswijziging waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling.

Het opstellen van criteria voor herontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente of in overleg met de commissie. De gemeenteraad stelt de criteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling

BEELDKWALITEIT

AANKNOPINGSPUNTEN

VOORTBORDUREN OP HUIDIGE KWALITEITEN & NIEUW MAKEN

GRACHTWEG

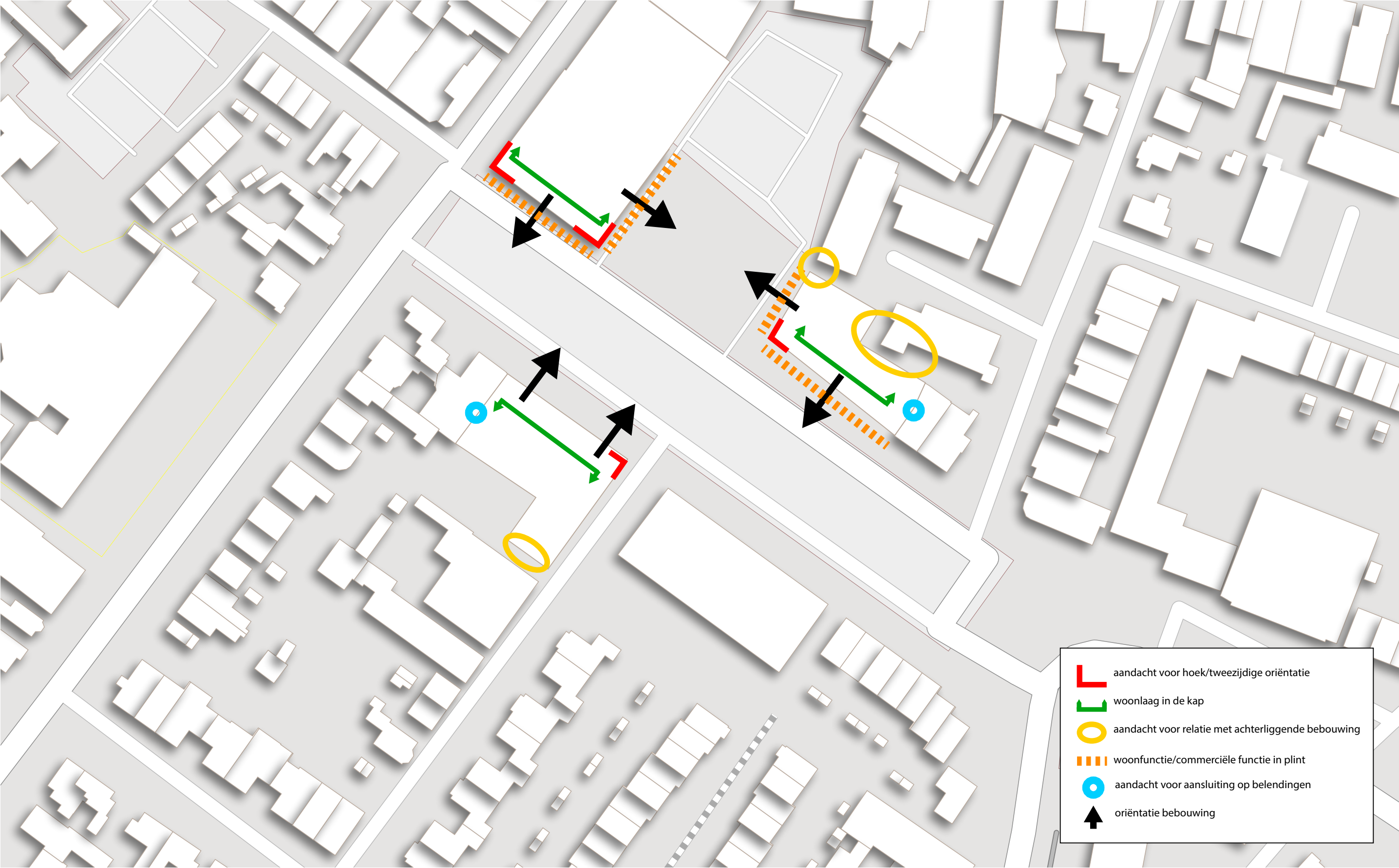
- historische, dorpse, kleinschalige opzet
- aansluiting op bestaande, dorpse kwaliteit.
- bebouwing kent redelijke samenhang
- breed trottoir.
- kapvormen komen redelijk overeen.
- variatie in kleuren bakstenen.
- mogelijkheid tot slopen bebouwing en uitbreiding van het plein.
- hoeken zijn architectonisch belangrijk wanneer plein wordt uitgebreid.
- aansluiting op bestaande, dorpse bebouwing aan het plein en in de omgeving.

HAVEN

- historisch gezien grootschaliger van opzet.
- aansluiting op bestaande, dorpse kwaliteit.
- grootschaligheid van het Havenkwartier en de bebouwing in de omgeving daarvan.
- kenmerkend zijn de horizontale banden van de bebouwing.
- Om eenheid te creëren en te zorgen dat het gebouw niet weg valt tussen de hoge bebouwing van het Havenkwartier en Haven 4 is het van belang dat Haven 6-8 ook wordt herontwikkeld. Hierdoor ontstaan ook daar ontwikkelingsmogelijkheden.
- commerciële functies kunnen eventueel behouden blijven in de plint.
- grote variatie in kleuren bakstenen.
- diverse kapvormen.

STEDENBOUWKUNDIGE INVULLINGSPRINCIPES

BEBOUWING

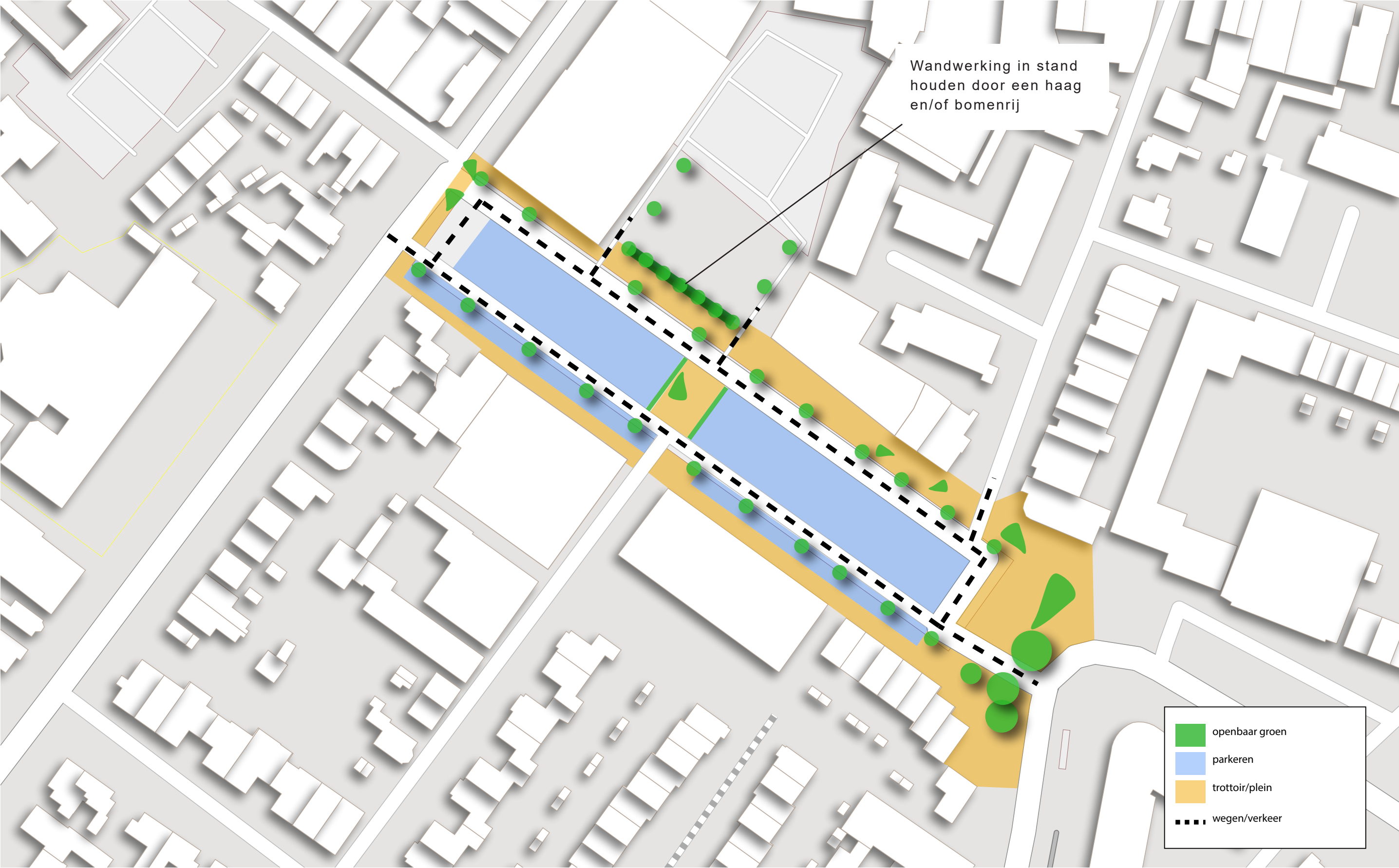


BOUWHOOGTES



OPENBARE RUIMTE

* DE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE MOET NADER BEPAALD WORDEN DIT WORDT NIET IN DIT DOCUMENT BEHANDELD. DIT IS EEN VOORSTEL OM DE WANDWERKING IN STAND TE HOUDEN.



REFERENTIES

GRACHTWEG

zorgvuldige vormgeving overgang privaat/openbaar bij wonen op begane grond, traditionele architectuur in dorpse schaal, kleinschalige opzet, wonen in kaplaag, verschillende kapvormen, variatie bakstenen



bron: Dunavie



bron: Vrijdag en de Bekker Makelaars



bron: Leeftang Architectuur



bron: Reinbouw



REFERENTIES

HAVEN

traditionele architectuur met een grootschalige opzet, verschillende kapvormen, horizontale én verticale lijnen, variatie bakstenen



bron: Provast



bron: Van Rhijn Bouw

*BOUWHOOGTEN GEEN REFERENTIEPUNT



bron: Heijmans



bron: Lunet V



bron: Stadlander



bron: LA Architecten

*PANDSGEWIJZE OPBOUW

