



ALOYSIUS EN OMGEVING

BEELDREGIEPLAN
HUISEN

Aloysiuslocatie en omgeving

HUISSEN

beeldregieplan

concept



Since 1998

3131.01

januari 2020

gemeente Lingewaard

MTD Landschapsarchitecten

MTD | Zuid-Willemsvaart 142 | postbus 5225 | 5201 GE 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 6125033 | **F** +31 (0)73 6136665 | **E** mtd@mtdls.nl | **I** www.mtdls.nl



Aloysiuslocatie

vergaderzaal

VOORWOORD

Voor u ligt het beeldregieplan voor de toekomstige ontwikkelingen op de Aloysiuslocatie, het Raadhuisplein en de openbare ruimte eromheen. Dit plan biedt kaders waarbinnen een toekomstige ontwikkeling kan gaan plaatsvinden. We leggen deze kaders vast zodat een ontwikkelaar een gebouw kan ontwerpen dat goed past op deze locatie. De Aloysiuslocatie en het Raadhuisplein bevinden zich namelijk in het historisch centrum van de stad, en zijn daardoor bepalend voor de uitstraling van het historische centrum van Huissen.

Op deze locatie wensen we een ontwikkeling die historisch verantwoord is en ruimtelijk aansluit bij de bestaande bebouwing. Om dit vast te leggen in het beeldregieplan, hebben we onderzoek gedaan naar de historie van deze plek en de ontwikkelingen door de tijd heen. Ook kijken we naar de huidige bebouwing, het groen en het gebruik van de openbare ruimte. Daarnaast willen we dat het centrum goed bereikbaar blijft en uitnodigend is voor bewoners en bezoekers, nu en in de toekomst.

Op dit moment heeft het Raadhuisplein niet de ruimtelijke kwaliteit die we voor ogen hebben voor het centrum. Van oudsher is het geen plein, er is weinig groen en wordt alleen gebruikt voor parkeren. Daarom willen we het historische karakter van het “gasje” wat deze parkeerplaats ooit was, hier terugbrengen. Het Raadhuisplein wordt dan onderdeel van een groene wandelroute van Sancta Maria richting de winkels aan de Langestraat. Op de plek waar nu de Aloysiusschool staat worden woningen ontwikkeld in een gebouw dat verwijst naar de historie van de Aloysiuslocatie en past bij de grote volumes aan de Langekerkstraat.

De ontwikkeling die we voor ogen hebben heeft respect voor de historie van de stad, maar vertelt ook een eigen verhaal. We slaan een bladzijde om. Op naar een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis van Huissen.

Johan Sluiter

Wethouder, o.a. ruimtelijke ordening, openbare ruimte, verkeer en vervoer





INHOUD

VOORWOORD	5
ANALYSE	9
Historie	10
Bebouwing	20
Opbouw stedelijk weefsel	22
Groen	26
Gebruik openbare ruimte	32
RANDVOORWAARDEN OPENBARE RUIMTE	37
Inleiding	38
Parkeeropgave	40
Opbouw stedelijk weefsel	42
Groen	44
Klimaatadaptatie en duurzaamheid	46
Randvoorwaarden	47
MODELLENSTUDIE	51
Model 1	52
Model 2	56
STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN	61
BIJLAGE	71

ANALYSE



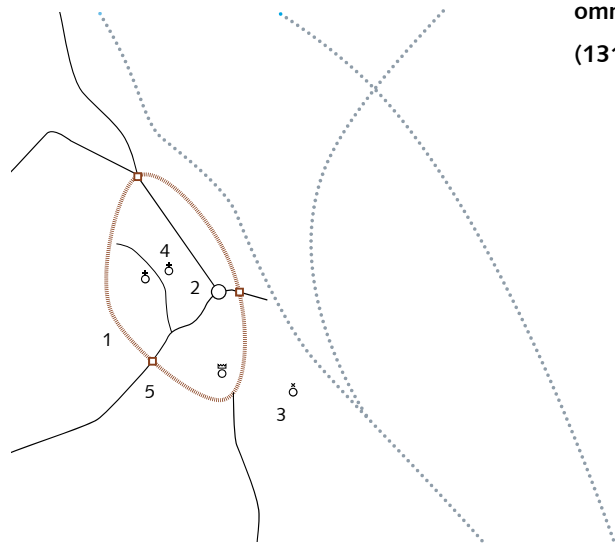
Huissen ca. 1895

HISTORIE

De ligging van de Rijn heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Huissen. De rivier en haar stroombedding lag ten tijde van de middeleeuwen in de nabijheid van de bebouwing. Naargelang de tijd zorgde stroming en verzanding ervoor dat de Rijn steeds verder weg kwam te liggen van Huissen. De Rijndijk (Stadsdam) markeert hiermee de scheiding tussen het bebouwde gebied en de uiterwaarden. Aan de andere zijde wordt de kern omkadert door de Stadswal. Samen met de Stadsdam zorgt dit voor een heldere doorgaande structuur, een kom, en verbindt tevens de besloten kern met het omringende landschap.

De historische begrenzingen van de kom zijn in de huidige situatie nog deels herkenbaar: Stadsdam (Rijndijk), Stadswal, Achter de Gracht, Kloosterlaan (stadsgracht) Walstraat en Doelenstraat (oude stadsmuur). Binnen deze begrenzing bevindt zich de stedenbouwkundige structuur van de kern. Deze structuur wordt bepaald door het doorgaande lint Vierakkerstraat – Markt – Langestraat met een fijnmazige bebouwing. Evenwijdig hieraan loopt de Langekerkstraat als een parallelle lijn met grote solitaire religieuze complexen: de voormalige Vicarie, Rooms-Katholieke kerk en pastorie, voormalig Elisabethklooster, de katholieke Aloyisus- en Agnesschool, Convent en Dominicanenklooster. Deze zijn deels omringd door tuinen (hoven) en tuinmuren. De grote katholieke volumes in de fijnmazige kern zijn kenmerkend voor Huissen. De twee structuurdragers, de Langestraat en Langekerkstraat, worden langs de achtererven met elkaar verbonden door kleine stegen, 'gasjes'. Ondanks de verwoestende bombardementen van de Tweede Wereldoorlog is het stratenpatroon en daarmee de heldere structuur, grotendeels behouden.

Deze structuur vormt ook de onderlegger voor de kaders van dit beeldkwaliteitplan.

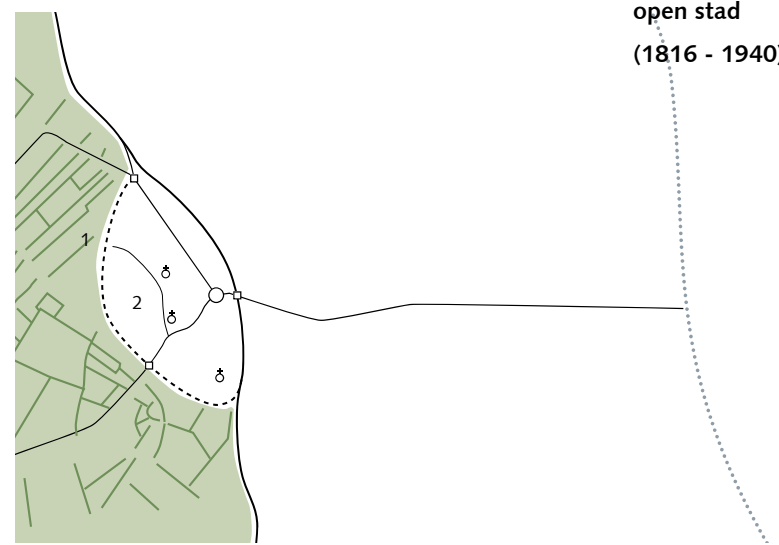


ommuurde stad
(1314 - 1816)

RUIMTELIJKE ERFENIS PERIODE 1314-1816

Structuur

1. Begrenzing van de kom
2. Lint en markt (Langestraat-Markt-Vierakkerstraat), doorsneden door stegen (gasjes)
3. Geïsoleerde ligging Burchtterrein (nu Dominicanenklooster)
4. Positie van de O.L.V. ter Hemelopnemingkerk
5. Entree van de binnenstad via de Vierakkerstraat



open stad
(1816 - 1940)

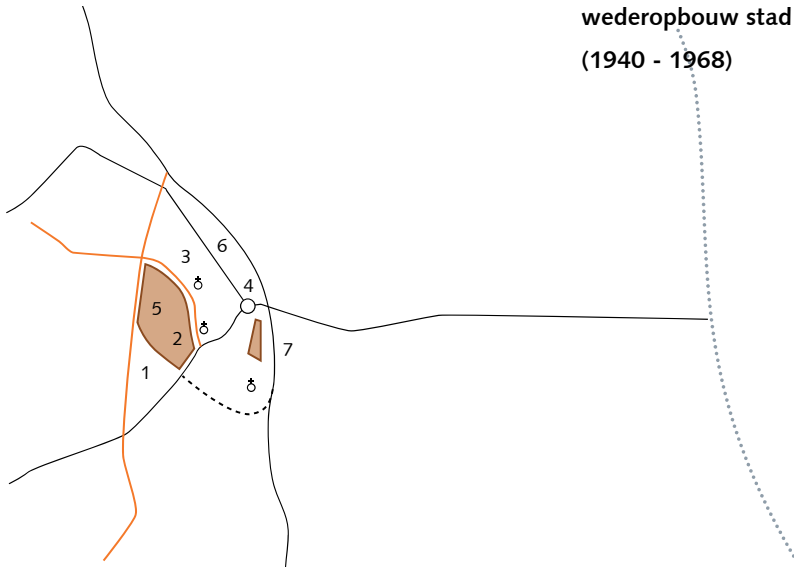
RUIMTELIJKE ERFENIS PERIODE 1816-1940

Structuur

1. Entree van de binnenstad via de Langekerkstraat
2. Stedenbouwkundige structuur Mariaplein

SteenhuisMeurs, 2012

**wederopbouw stad
(1940 - 1968)**



RUIMTELIJKE ERFENIS PERIODE 1940-1968

Structuur

1. Rondweg langs de kom (Stadswal)
2. Doelenstraat
3. Verbreding Vicariestraat
4. Vergroting van de Markt
5. Afsluiting Mariaplein
6. Concentratie van winkels langs het lint
7. Groene wig langs arbeiderswoningen Gasthuisstraat

**projecten stad
(1968 - nu)**



RUIMTELIJKE ERFENIS PERIODE 1968-NU

Structuur

1. Raadhuisplein
2. Fietstunnel Arnhemsepoort
3. Herinrichting openbare ruimte
4. Aanleg parkeerplaats Arnhemsepoort
5. Bouw Malenborch



< 1818

Kerkelijk cluster bestaande uit grote volumes: de laatgotische kerk en het St. Elisabethconvent op de locatie van het huidige Mariaplein.



vooorlogs

in 1822 werd het St. Elisabethconvent gesloopt, de open ruimte werd aangeduid als de kloostertuinen. De stadsparochiekerk werd herbouwd en kreeg hierdoor een andere positie aan de Langekerkstraat.



naoorlogs

De net herbouwde stadsparochiekerk werd door bombardementen verwoest. De kerk werd herbouwd evenals de pastorie, ten zuiden van de stadsparochiekerk. De Aloysius- en Agnesschool (jongens- en meisjesschool) werd in de jaren 50 herbouwd.

Het kerkelijk cluster vormt door de eeuwen heen een groene enclave binnen het historisch centrum van Huissen. Kenmerkend zijn de grotere volumes op ruimte groene percelen die een samenhangend ensemble vormen.



<1818



Langekerkstraat gezien vanuit het zuiden -
Franciscanessen armengesticht en damesgesticht



vooorlogs



Huissen - R.K. Kerk en Pastorie.
R.K. Kerk en Pastorie met een groen ommuurde kavel



Jongens- en Meisjesschool

Huissen, R.K. Jongens- en Meisjesschool



naoorlogs



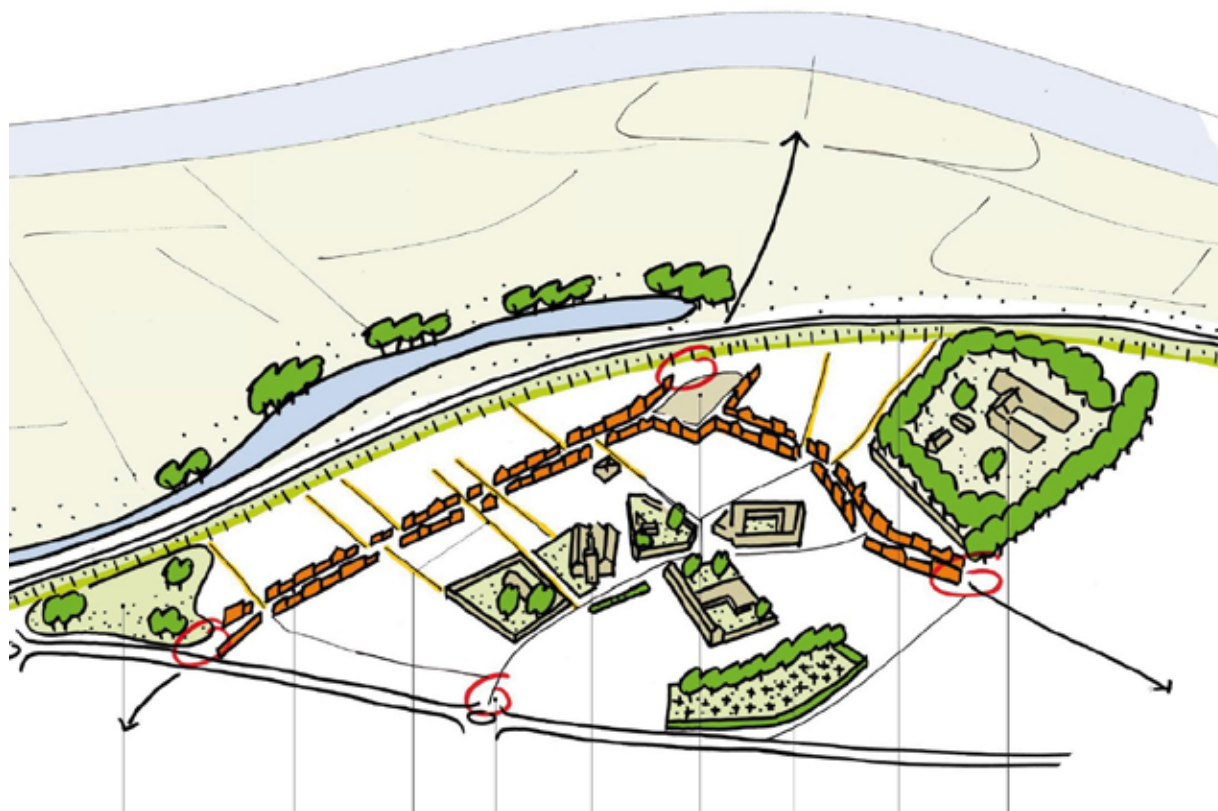
Wederopbouw - aanbouw kerk



Gasjes
Korte Kerkstraat



Groene binnenwereld
Korte Kerkstraat



Arnhemse poort

lint

'gasjes'

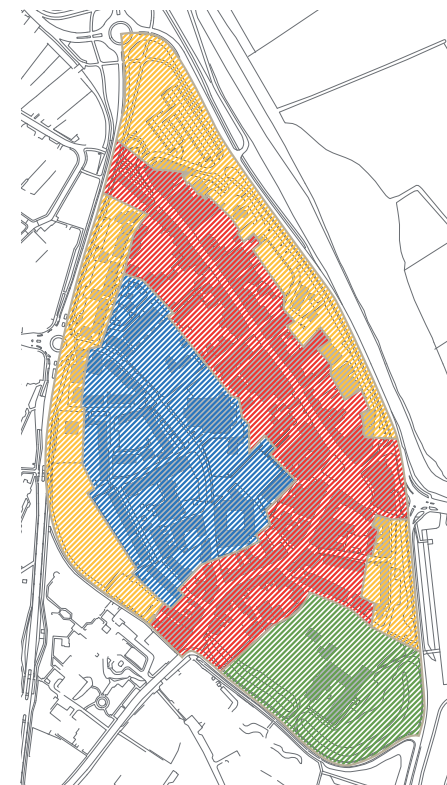
stadsentrees kerkcluster

Markt

begraafplaats

Rijndijk

Dominicanenklooster



SteenhuisMeurs, 2012

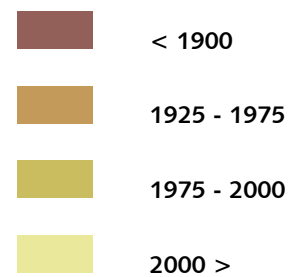
De gebiedseenheden van de binnenstad van Huissen:

- Het randgebied (geel)
- Het lint (Langestraat-Vierakkerstraat) en de Markt (rood)
- Het kerkelijke cluster (blauw)
- Het Dominicanenklooster op het vm. Burchtterrein (groen)





Bouwjaar bebouwing



Langekerkstraat

- Verspringingen in de rooilijn
- Opgevangen door tuinmuren en openbare ruimte
- samenhang grote volumes, Katholieke cluster

Doelenstraat e.o.

- Karakteristieke woningen Doelenstraat
- Sterke samenhang en leesbaarheid

Vierakkerstraat en Langestraat

- Pandsgewijze historische bebouwing. Incidenteel latere toevoegingen, karakteristiek





Waardering bebouwing

- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek

- Grove korrels vormen een ensemble
- Architectonische samenhang
- Samenbindende openbare ruimte

- Het ontbreekt aan een duidelijke begrenzing.

- Karakteristieke volumes
- Kleinschalig karakter
- Sterke samenhang in uitstraling

- Smal lint
- Divers straatbeeld door bouwstijl, grootte en variabele kapvorm.

BEBOUWING & OPBOUW STEDELIJK WEEFSEL

Kerkelijk cluster

In de ontwikkelingsgeschiedenis van Huissen hebben de kerkelijke instellingen een grote invloed gehad op de stedenbouwkundige verschijningsvorm van de kern. De complexen hebben zowel onderling als met de openbare ruimte een sterke samenhang. De volumes liggen op ruime percelen en hebben een zekere alzijdigheid met een markante kap als gebaar richting de Langekerkstraat. De volumes onderling vormen op stedenbouwkundig vlak een ensemble. Deze ensemble werking wordt versterkt door de architectuur van de gebouwen: stevige baksteen volumes met donker gedekte daken en bijzondere detailleringen in het metselwerk.

Straten

De historische kern bestaat uit een helder raamwerk van een aantal parallelle lijnen met een eigen sfeer en karakter. Dit betreft het doorgaande lint Vierakkerstraat – Markt – Langestraat, de Langekerkstraat en de Doelenstraat. Het doorgaande lint Vierakkerstraat – Markt – Langestraat vormt de ruggengraat van de ovale kern van Huissen. De rooilijn volgt de oude middeleeuwse stedelijke structuur en kent een pandsgewijze opbouw met variabele bouwhoogte en kapvorm. Samen met de doorbraken richting de achtererven, de 'gasjes', markeren zij de middeleeuwse structuur van Huissen.

Parallel aan de Langestraat ligt de Langekerkstraat. Deze kent een andere opzet qua maat en schaal en architectuur in de binnenstad. Door de eeuwen heen kent dit gebied meerdere katholieke instellingen die een nieuw soort ruimte met zich meebrachten, afhankelijk van de functie van de instelling. Deze grootschalige complexen, gelegen op ruime percelen kennen een zekere alzijdigheid. De Langekerkstraat kent hiermee een andere karakter dan de andere parallelle lijnen. Kleine volumes met langskappen laten zich afwisselen door grote volumes, welke voorzien van minimaal één markante haakse kap richting de straat. Kenmerkend voor de grote percelen is dat de gebouwen in het groen staan en vaak worden omsloten door een tuinmuur, waarmee de verspringingen in de rooilijn worden opgevangen en tevens zorgt voor een samenbindende openbare ruimte.



Opbouw stedelijk weefsel

Langekerkstraat

- Kerkelijk cluster. Historisch stedelijk weefsel als contramal; smalle straten, pleinen en achterpaden.

Langestraat en Vierakkerstraat

- Klassiek lint

Gasjes

- Ontsluiting (bebouwde) achtererven, informele verbinding

Muren

- karakteristieke muren omkaderen plot

Raadhuisplein

- Het ontbreekt de pleinruimte aan wanden
- Ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte aandachtspunt
- weinig beleving van de route richting het centrum

Doelenstraat

- Een kleinschalig weefsel met een reus
- verloop van de voormalige stadsmuur

Stadsrand

- Het zicht wordt hoofdzakelijk bepaald door achter- en zijkanten
- Ruimtelijk onsamenhangend, verbinding met klassiek lint ontbreekt
- historische structuur niet beleefbaar

Een nieuwe en laatste toevoeging aan de structuur was de Doelenstraat. De loop van de straat volgt de oude loop van de oorspronkelijke middeleeuwse stadsmuur en markeert deze daarmee. De straat laat zich lezen door een fijnmazige korrel met kappen evenwijdig aan de straat. De woningwetwoningen langs de Doelenstraat markeren samen met de religieuze en onderwijsgebouwen de zorgvuldige wederopbouwperiode in de historische kern van Huissen.

Gasjes

Met de ontwikkeling van de lintbebouwing aan de Langestraat ontstonden er achterkanten richting zowel de dijk als de weidevelden richting de omgrachting. Langs kleine stegen, 'gasjes' werden de achtererven met elkaar verbonden en bereikbaar. Na de afbraak van de stadsmuur, ten behoeve van de dijkverzwaring en de komst van de katholieke instellingen, kwamen de achtererven meer in het zicht. De gasjes kregen hiermee een prominentere rol in het stedelijk weefsel van Huissen als informele verbinding tussen de parallelle lijnen. Met de verdichting van het centrum, werden ook volumes zijdelings langs de gasjes gebouwd. Nieuwe interpretaties zijn er ook, langs de Vicariestraat en Kortekerkstraat is een nieuw volume verrezen. Sommige gasjes zijn echter minder goed leesbaar door nieuwe initiatieven. De ontwikkelingen van het Raadhuisplein heeft grote gevolgen gehad voor de leesbaarheid van het raamwerk, grote delen van private erven zijn getransformeerd tot een plein. De ruimte nodigt echter niet uit tot verblijf. Parkerende auto's, de stenige uitstreling en het gebrek aan wanden laat de bezoeker de ruimte niet optimaal benutten.



Langestraat
Vierakerstraat



fijnmazig stedelijk weefsel



Langekerkstraat



alternerend principe van fijne en grove korrel



verbreding in profiel biedt ruimte voor open ruimtes



'gasjes' als verbindend element met secundaire structuurdragers



Doelenstraat



hofjes als onderbreking in de gevelwand



een fijne korrel, bestaande uit lange lage volumes



Steegjes - 'gasjes'



'gasjes' als informele
verbindingen



bebouwde achtererven



Reuzen



groen op de kavels is
beeldbepalend voor de openbare
ruimte



alzijdige en afzonderlijk
herkenbare massa's



muren markeren de overgang
van privé naar openbaar



Rand



begraafplaats als verborgen
groene kwaliteit



groen gebied als overgang
richting de binnenstad



Groene ruimten

Reuzen

- Ruime groene percelen dragen bij aan groene karakter openbare ruimte

Hoven

- variatie in verschijning en gebruik door eeuwen heen

Raadhuisplein

- Stenige ruimte mn parkeren
- De bomen bieden geen tegenwicht tegen de maat vd ruimte.

- Karakteristieke (solitaire) bomen.

De Rand

- De oude stadswal is ruimtelijk onsamenhangend en veelzijdig
- Aan de achterzijde is een begraafplaats, die bijdraagt aan het groende karakter

GROEN

De kern van Huissen wordt op sommige plekken omzoomt door groene, onbebouwde gebieden. Dit betreft onder andere de groene ruimte van het Dominicanenklooster, de begraafplaats (voormalige loop stadsgracht) en entree bij de Arnhemsepoort. De groene plekken markeren de kom en daarmee de overgang van de historische kern richting het omliggend gebied. De rand, met name de Stadwal, kent een wisselende kwaliteit. Achtererven, bebouwing en parkeerzones vertroebelen de groenstructuur.

Naast het publieke systeem – de hoofdwegen en de Markt – bestond de Huissense binnenstad uit een besloten systeem. Achter de dichtbebouwde wanden van met name de Langekerkstraat – Markt – Vierakkerstraat, lagen ruime achterterreinen, grotendeels ingericht als (moes)tuin of weideveld. Via doorbraken in de straatwanden, ontstonden stegen (gasjes), waarmee de achtererven bereikbaar waren. Met de verdichting van het historisch centrum werden meerdere achterterreinen bebouwd. De restanten van de achtererven transformeerden tot nieuw stedelijke ruimten, schoolplein, hoven en kloostertuinen en waren vaak gekoppeld aan de katholieke instanties. Deze ruimtes hadden overwegend een eigen kwaliteit, sommige plekken leenden zich voor spel, de productie van voedsel of bezinning en waren daarbij afgestemd op de aangrenzende (katholieke) instelling. Veel van deze ruimtes zijn bewaard gebleven, andere zijn bebouwd of vertroebeld. Echter kunnen deze wel op nieuwe manier een rol vervullen als groene ruimte in de kern van Huissen.



Stadswal

De Stadswal markeert de rand van de historische kern. Echter is deze in huidige figuratie niet overal even sterk hekenbaar. Op sommige plekken heeft de rand een onsamenhangende kwaliteit, mede door achtererven, bebouwing en parkeren. Ter hoogte van de Doelenstraat heeft de historische komgrens plaats gemaakt voor een parkeerplaats (Achter de Gracht) die tevens geen hoogwaardige inrichting geniet. De Stadswal leent zich voor een nieuwe ruimtelijke invulling, voorzien van een verbeterde openbare ruimte en klimaatadaptieve oplossingen.

Het Minuutplan 1818-1832 toont de omwalling en gracht van Huissen. De oude Stadswal kenmerkt zich als een samenhangend groene zone met verschillende uitstralingen; woningen met achtererven, bebouwing met toegangspoorten, Kloostertuinen en het Dominicanenklooster. De Stadswal heeft dus niet overal dezelfde uitstraling, maar een sfeer die passend is voor de locatie.

Hoven

Kenmerkend voor het katholieke cluster zijn de diverse functies die de gebouwen door de eeuwen heen hadden. De solitaire gebouwen stonden op ruime percelen, de woonfuncties in kleinschalige complexen met een eigen buitenruimte. Kenmerkend voor de Huissense binnenstad is dat veel onbebouwde terreinen een grote bijdrage leveren aan het groene karakter, 'geleend groen', zonder dat deze zich in de openbare ruimte bevindt. Echter zijn deze vrijwel niet publiek toegankelijk.

Groen in straten

De Huissense binnenstad kenmerkt zich door een raamwerk van versteende straten met her en der een boom, stenige 'gasjes' en groene binnenhoven. De bomen in de straat leveren naast een verbeterd leefklimaat een bijdrage als belangrijke herkenningpunten in de ruimtelijke structuur.







Gebruik en beleving openbare ruimte

Langekerkstraat

- Het centrum overwegend autovrij
- Schil rondom heen de auto vrij dominant in het straatbeeld

Raadhuisplein

- Parkeren is dominant
- Lage verblijfskwaliteit

Langestraat & Vierakkerstraat

- Samenhangende ader door het centrum

Aloysius

- Waardevolle open ruimte
- Draagt bij aan de openbare ruimte

Begraafplaats

- Toegankelijke begraafplaats luwtegebied

Achtererven

- Het parkeerplein 'Achter de gracht' vormt een frictiegebied in de verbinding tussen Sancta Maria en de Doelenstraat

GEBRUIK OPENBARE RUIMTE

Het historische centrum wordt ontsloten door een drietal toegangen. Tot het begin van de negentiende eeuw werden deze toegangen gemarkeerd door stadspoorten, allen voorzien van een eigen identiteit. Na de sloop van deze poortgebouwen bleven de toegangen gehandhaafd, maar door verkeerskundige ingrepen minder herkenbaar. In de jaren dertig van de twintigste eeuw werd een vierde toegang tot het centrum vanaf de Van Voorststraat naar de Langekerkstraat gerealiseerd. Doordat het lint Langekerkstraat – Markt – Vierakkerstraat hoofdzakelijk is ingericht op langzaam verkeer, heeft de Langekerkstraat een belangrijke functie als toegang voor gemotoriseerd verkeer. Hiertoe bevinden zich meerdere parkeerplaatsen langs en in de nabijheid van de Langekerkstraat. Deze inrichting heeft zijn weerslag op de kwaliteit van de openbare ruimte. Het Raadhuisplein oogt stenig en nodigt niet uit tot verblijf en vertroebeld daarnaast de leesbaarheid van de ruimtelijke structuur.





Parkeren groen inpakken



Parkeren eigen terrein



Parkeren op achtererf



RANDVOORWAARDEN OPENBARE RUIMTE



Raadhuisplein

Herstel van de historische structuur, zodat deze zich weer als een geheel laat lezen. Hiertoe wordt de informele verbinding hersteld waarbij het wenselijk wordt geacht de aanbouw van het Convent te verwijderen of te voorzien van een hoogwaardige gevel. Tweede inzet is om deze ruimte te vergroenen, aanhelen Pastorietauin, en zoveel mogelijk te transformeren als verbindingszone en verblijfsplek.

Aloysius

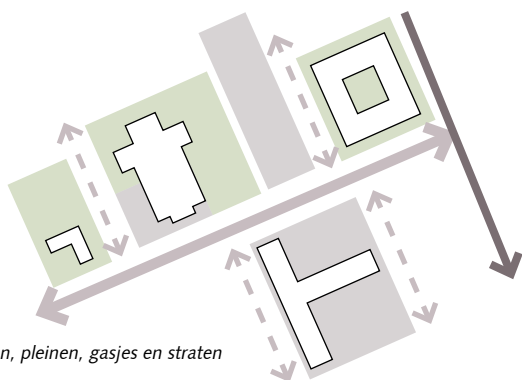
Randvoorwaarde voor de ontwikkeling op de Aloysiuslocatie is dat het nieuwe volume onderdeel uitmaakt van het katholieke ensemble. We houden hier vast aan het onderscheid tussen de kleine maat van de bebouwing aan de straten en de grotere complexen met ommuurde hoven. Dit vertaalt zich in een groot orthogonaal volume met een alzijdigheid richting het openbaar gebied en een publiek toegankelijk, groen, hof.

Achter de Gracht

Hier liggen kansen om een deel van de oude Stadsgracht terug te brengen en ruimte te laten voor oppervlaktewater. Water vanuit de nabije omgeving kan zo infiltreren in deze zone, wat bijdraagt aan een klimaatadaptieve groen- en waterstructuur. Wenselijk is dat voetgangers in dit deel de ruimte krijgen met een heldere verbinding van Achter de Gracht richting de Doelenstraat.



Frank Stella "Connections"



Patchwork van volumes, hoven, pleinen, gasjes en straten



visie raamwerk openbare ruimte
centrum Huissen

INLEIDING

De transformatie van het bestaande stedelijk gebied op en rondom de Aloysiuslocatie en het Raadhuisplein kent nog geen vaste eindvorm. Daarom wordt nog niet gewerkt met een definitief eindbeeld qua volume en massa. Het is juist zaak om een helder en kwalitatief raamwerk van de openbare ruimte te ontwikkelen die de stad ordent. Door de aanleg van een sterk raamwerk van de openbare ruimte wordt samenhang gezocht met de identiteit van Huissen welke is opgebouwd uit een helder systeem van parallelle straten, informele verbindingen (gasjes) en grote volumes van het kerkelijk cluster. Het stedelijk veld dat hiermee ontstaat biedt ruimte voor een geleidelijk verdichting en tevens een diversiteit aan programma, zowel wonen als multifunctionele ruimte(n). Al de structurerende elementen hebben een eigen karakter binnen het raamwerk en worden in dit beeldregieplan nader omschreven. De ingevoegde modellen bieden oplossingen die passen binnen de randvoorwaarden en ruimtelijke kaders. De verdere planuitwerking dient plaats te vinden binnen de gestelde randvoorwaarden. Afwijking is alleen toegestaan indien hier vooraf toestemming is voor gekregen van de gemeente.



OPBOUW STEDELIJK WEEFSEL & BEBOUWING

Kerkelijk cluster

Randvoorwaarde voor de ontwikkeling op de Aloysiuslocatie is dat het nieuwe volume onderdeel uitmaakt van het katholieke ensemble. We houden hier vast aan het onderscheid tussen de kleine maat van de bebouwing aan de straten en de grotere complexen met ommuurde hoven zoals bijvoorbeeld de voormalige kloostertuinen. Dit vertaalt zich in een groot orthogonaal volume met een alzijdigheid richting het openbaar gebied. De bebouwing maakt daarbij de openbare ruimte af of vormt een begeleidende gevelwand. Ook de gemetselde muren kunnen een ontwerptool vormen om deze overgang te markeren. De tuinmuren met verstilde hoven dragen bij aan het groene karakter van Huissen, de ontwikkeling van de Aloysiuslocatie biedt daarnaast een uitgelezen kans dit principe voort te zetten en de historische structuur van de binnenstad te versterken. Het feit dat iedere ruimte van oorsprong een eigen karakter had, gekoppeld aan de instantie, wordt uitgangspunt voor de herinrichting. Op deze plek kan de groene plek ruimte bieden voor ontmoeting, plek van bezinning, speelplaats of publieke functie. zo draagt de ruimte bij aan de leefbaarheid van de binnenstad. Het Raadhuisplein, van oorsprong onderdeel van de pastorietuin, is momenteel ingericht als parkeerterrein. Hier beogen wij een herstel van de historische structuur, zodat deze zich weer als een geheel laat lezen. Inzet is om deze ruimte te vergroenen en zoveel mogelijk te transformeren als verbindingzone en verblijfsplek. In het kader van klimaatadaptatie kan het hoogteverschil worden aangegrepen om water af te voeren naar bassins, waar deze kan infiltreren in de groene ruimtes.

Straten

De beoogde ontwikkeling van de Aloysiuslocatie ligt opgespannen tussen de twee parallelle lijnen, de Doelenstraat en de Langekerkstraat. Bij ontwikkeling van het raamwerk is het zaak om de karakteristieken van deze twee lijnen te benutten zodat zij richting kunnen geven aan toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast worden er specifieke kenmerken toegeschreven aan de bebouwing die de ruimte aan de parallelle lijnen begrenst. Voor alle zijden van het bouwveld zal dus gekeken moeten worden hoe deze aan de lijn grenst en hoe deze aansluit op de openbare ruimte. Dit houdt in dat de karakteristieken behouden moet worden en daar waar nodig versterkt en worden vertaald naar een toekomstige eigentijdse ontwikkeling. Deze beeldkwaliteit van de volumes per lijn wordt nader beschreven onder de stedenbouwkundige- en architectonische beeldkwaliteit.

Gasjes

Eerste inzet van de beoogde ontwikkelingen is het herstel van de organiserende stedelijke structuur. Toekomstige ingrepen respecteren de rooilijn en schaal van de volumes die behoren tot de structurerende elementen. Hiermee zullen ook nieuwe volumes een vanzelfsprekende plek krijgen in het stedelijk weefsel. De historische structuur van het Raadhuisplein wordt daarbij zoveel mogelijk hersteld of krijgt een andere eigentijdse betekenis in het nieuwe ontwerp. Het netwerk van informele verbindingen tussen verschillende lijnen van het openbare raamwerk kan zich verder uitrollen richting de Stadswal, om zo het fijnmazige netwerk van openbare en (semi) private plekken binnen het stedelijk weefsel aan elkaar te rijgen. Hiertoe beogen wij een nieuwe informele verbinding van de Langekerkstraat via de Doelenstraat naar Achter de Gracht. Hiermee is het systeem compleet van rustige doorsteekjes naar de drukker straten.



boomwaardering

- beeldbepalende boom
- markante boom
- geen markante boom
- slechte conditie
- zeer slechte conditie
- niet beoordeeld



Metasequoia glyptostroboides



v.l.n.r. Alnus cordata en Tilia x europaea



Tilia x europaea



Acer pseudoplatanus

Randvoorwaarden:

- beeldbepalende en markante bomen zo veel mogelijk behouden;
- bomen handhaven waar mogelijk;
- in een vervolgstadium wordt geadviseerd een inventarisatie uit te laten voeren door een externe partij naar de groei- en behoudmogelijkheden.

GROEN

stadswal

In de opgave van de Aloysiuslocatie en aangrenzende openbare ruimte, verandert het zuidelijke deel, het parkeerterrein Achter de Gracht. De openbare ruimte is gelegen op de oude waterloop die de rand markeerde. In de huidige situatie herinnert alleen de breedte aan dit gegeven. Transformatie van dit gebied is geënt op de historische onderlegger. Hier liggen kansen om een deel van de oude Stadsgracht terug te brengen en ruimte te laten voor oppervlaktewater. Water vanuit de nabije omgeving kan zo infiltreren in deze zone, wat bijdraagt aan een klimaatadaptieve groen- en waterstructuur. Wenselijk is dat voetgangers in dit deel de ruimte krijgen met een heldere verbinding van Achter de Gracht richting de Doelenstraat. Het autoverkeer kan gebruik blijven maken van de parkeerzone. Auto's en voetgangers delen de (rij) weg, waarbij de auto 'te gast' is.

Hoven

De gebieds- en gebouwontwikkeling op en nabij de Aloysiuslocatie biedt een uitgelezen kans om het systeem van groene hoven te herstellen en aan te vullen. Daarnaast biedt zich de mogelijkheid aan om het centrum te vergroenen en daarmee klimaatadaptatiever te maken. Voor het Raadhuisplein betekent dit een vermindering van het verhard areaal. Een deel van de parkeerplaatsen kan plaats maken voor een groene inrichting. Voor de Aloysiuslocatie betekent dit een transformatie van versteend schoolplein naar een groen hof met betekenis voor bewoner en bezoeker. Meer groen in de binnenstad versterkt de biodiversiteit, geeft verkoeling wat minder hittestress tot gevolg heeft. De Hoven vervullen daarnaast een belangrijke schakel in het watersysteem. In tijden van piekbelasting kan hier water worden opgevangen, infiltreren en worden geborgen. In droge tijd kan het water weer benut worden tbv het groen.

Groen in straten

Wat betreft de Aloysiuslocatie streven wij ernaar dat waar mogelijk gezonde en markante bomen behouden blijven. Nieuwe aanvullende bomen in het straatbeeld worden uitgezocht op bijzondere kenmerken om de biodiversiteit te vergroten. Bij voorkeur bomen die passend zijn voor de identiteit van Huissen, met name de (niet plakken) lindeboom achten wij geschikt. De boom is op meerdere plekken terug te vinden in de kern van Huissen. Daarnaast is de soort ecologisch gezien een belangrijke soort, naast een prachtige zoete bloesem dragen ze ook bij als voedselbron voor insecten.

KLIMAATADAPTATIE EN DUURZAAMHEID

Met de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en de aangrenzende openbare ruimte kan een deel van de historische kern zich omvormen tot groene en klimaatadaptieve stad. Deze ingrepen zijn voornamelijk geënt op het verminderen van hittestress, klimaatadaptieve maatregelen rondom het afkoppelen van water of het zichtbaar maken van water, de aanleg van collectieve groenplekken en het verhogen van de biodiversiteit. De bouwstenen biedt de gemeente en ontwikkelaar handvatten voor een duurzame en kwalitatieve gebiedsontwikkeling die bijdraagt aan het realiseren van een gezonde leefomgeving voor bezoekers en bewoners.

De transformatie van het stedelijk gebied rondom de Aloysiuslocatie en het Raadhuisplein wordt opgebouwd uit een helder en kwalitatief raamwerk van de openbare ruimte. Met de aanleg van een sterk raamwerk van de openbare ruimte wordt samenhang gezocht met de identiteit van Huissen. Onderdeel van de transformatie is het vergroenen van het gebied. Minder verharding en minder parkeren op maaiveld biedt ruimte voor meer vergroening en tevens meer water. De vergroening van dit deel van de Huissense kern creëert kansen om de biodiversiteit te vergroten. Hiervoor markeren we een drietal strategische plekken die zich lenen voor vergroening. Te beginnen bij het Raadhuisplein, waar de versteende ruimte kan worden 'vergroent' om zo het stenige karakter te verzachten. Hierbij kan aansluiting worden gezocht op het groene karakter van de aangrenzende religieuze binnentuinen en de pastorietauin. De nieuwe bomen versterken de verblijfskwaliteit, bieden schaduw en verkoeling in de stad. De Aloysiuslocatie biedt een uitgelezen kans om het systeem van groene hoven te herstellen en aan te vullen en tevens een nieuwe publieke functie te vervullen voor bewoners en bezoekers. Derde inzet is het de openbare ruimte, parkeerplaats, tussen de Doelenstraat en Achter

de Gracht. De openbare ruimte is gelegen op de oude waterloop die de rand markeerde. Transformatie van dit gebied is geënt op de historische onderlegger. Hier liggen kansen om een deel van de oude Stadsgracht terug te brengen en ruimte te laten voor oppervlaktewater. Water vanuit de nabije omgeving kan zo infiltreren in deze zone, wat bijdraagt aan een klimaatadaptieve groen- en waterstructuur. Met de herinstructie van deze groene plekken wordt nieuwe invulling gegeven aan de betekenis van van het kerkelijk cluster.

RANDVOORWAARDEN

Klimaatadaptieve leefomgeving

De inrichting van de buitenruimte, de hoven en de voormalige stadsgracht, moet worden versterkt met beplanting die kenmerkend is voor de locatie. Voor de hoven beogen wij een inrichting die refereert aan het religieuze karakter, bijvoorbeeld met beplanting die inspeelt op bezinning of op de voormalige functie van moestuin. Beplanting nabij de voormalige stadsgracht speelt in op het waterkarakter, bijvoorbeeld door 'waterbomen'.

kaders:

- de hof op de Alloysiuslocatie moet een prominente rol krijgen als groene en openbare plek. Parkeerplaatsen worden daarom onder het volume opgelost waardoor ruimte ontstaat voor een groene inrichting met ruimte voor verblijf en tuinen;
- de parkeerplaats tussen de Doelenstraat en Achter de Gracht biedt ruimte om de oude loop van de stadsgracht terug te brengen. Naast groen en verkoeling biedt dit ook ruimte voor het afkoppelen van water uit het omringende versteende gebied;
- het Raadhuisplein wordt deels vergroend, waarbij aansluiting wordt gezocht in de sfeer en karakter van de pastorietaan, om de oude structuren te verhelderen is het wenselijk de aanbouw van het Convent te verwijderen of op te waarderen naar een kwalitatieve en transparante gevel en daarbij de aangrenzende ruimte te vergroenen, refererend aan de hovenstructuur.

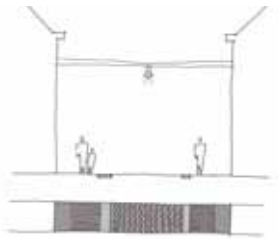


RANDVOORWAARDEN

Straten en gasjes

kaders:

- een verharding van gebakken klinkers in aansluiting op huidige, reeds heringerichte, straten;
- één verhardingsmateriaal van gevel tot gevel met hier en daar natuurstenen accenten;
- verharding in verschillende verbanden, gescheiden door molgoten of natuurstenen banden;
- onderscheid in kleur van de gebakken klinkers tussen de straten en de 'gasjes';
- hol en informeel profiel 'gasjes' t.b.v. waterafvoer;
- breedte gasje minimaal 6 meter, maximaal 7 meter;
- verbreding Conventstraat naar minimaal 7 meter.



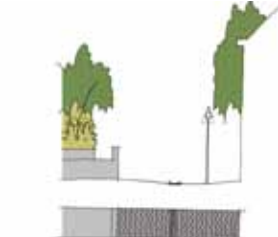
Langestraat



Langekerkstraat



Doelenstraat



'Gasjes'



RANDVOORWAARDEN

Parkeren

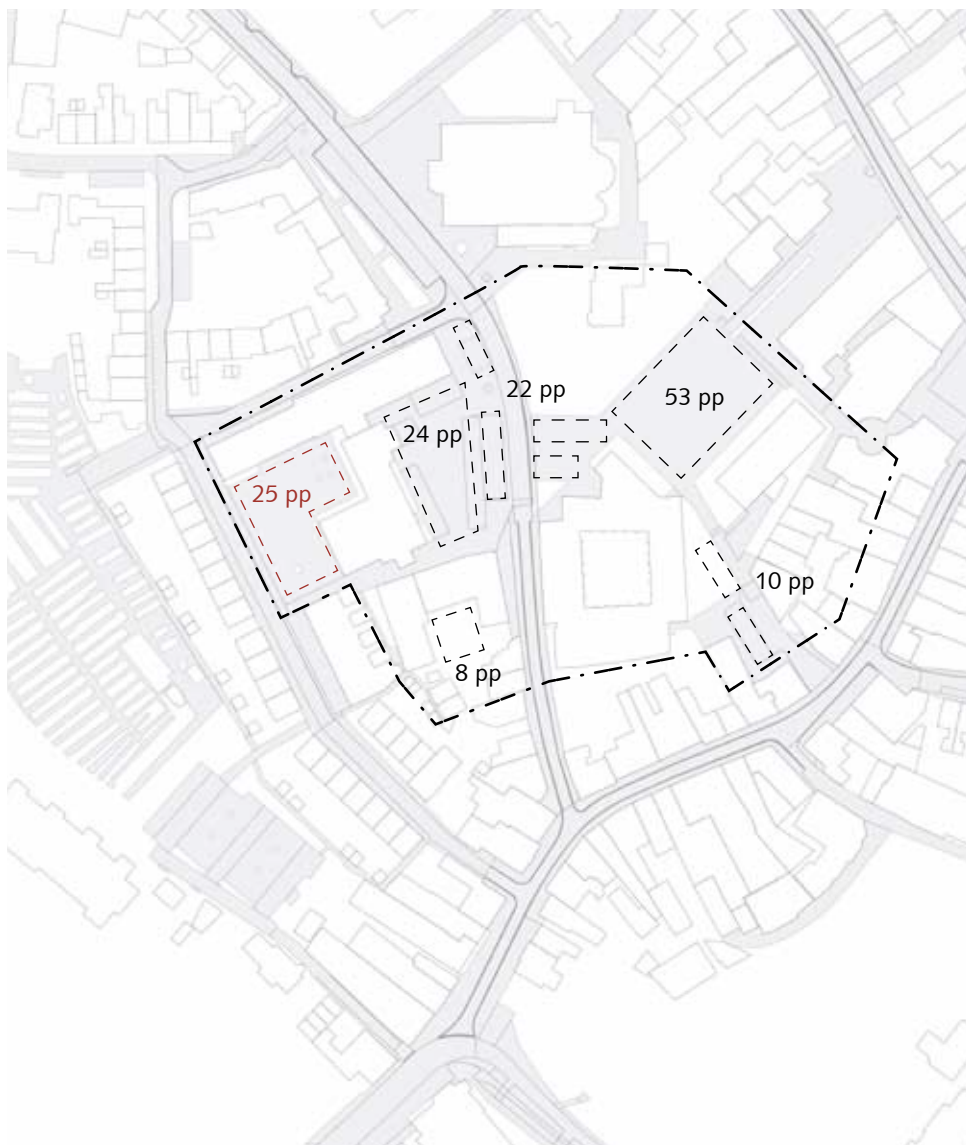
kaders:

- parkeren in het stadscentrum, maar uit het zicht en een heldere parkeerrouting naar parkeerplaatsen dragen bij aan een aantrekkelijk verblijfsgebied;
- Raadhuisplein krijgt meer ruimte voor groen, diversiteit aan bomen, minder verharding, parkeren aan de randen;
- parkeren in de Doelenstraat indien mogelijk wijzigen naar langsparkeren;
- de parkeerplaats tussen de Doelenstraat en Achter de Gracht wordt omzoomt door groen.
- herintroductie van de 'Oude' stadsgracht inclusief entreebrug naar centrum.

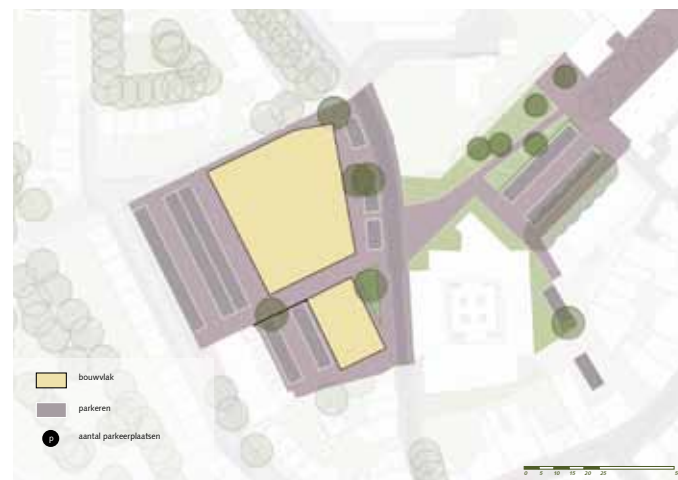


MODELLENSTUDIE

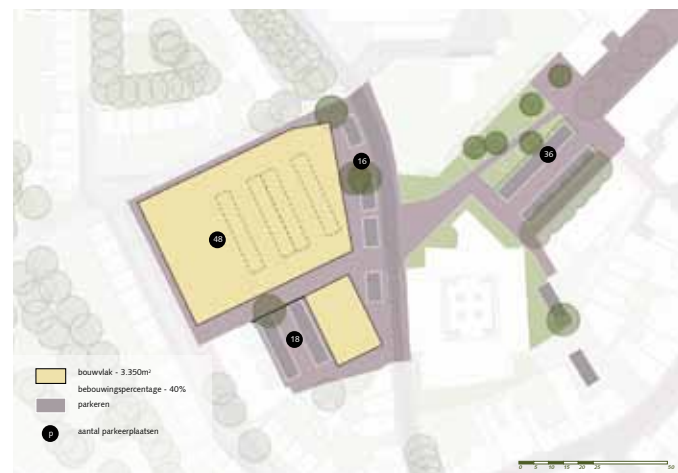
aan de hand van twee voorbeeldverkavelingen
worden de ruimtelijke mogelijkheden onderzocht



huidige parkeerplaatsen in de omgeving van Aloysius en Raadhuisplein



programma openbaar parkeren volledig op maaiveld:
- ruimtelijk onwenselijke oplossing



programma openbaar parkeren deel onder maaiveld op Aloysiuslocatie opgelost
- stedenbouwkundige voorkeur, inbedding stedelijk weefsel

PARKEEROPGAVE

Vanuit de parkeerstudie en de hierbij behorende oplegnotitie (in bijlage toegevoegd aan dit document) wordt geconcludeerd dat voor de Aloysiuslocatie en Raadhuisplein 119 openbare parkeerplaatsen nodig zijn.

Als voorbeeld:

1. Parkeergarage onder de Aloysiuslocatie: Voor de herontwikkeling Aloysiuslocatie moeten er: $34 + n.t.b. \text{ aantal parkeerplaatsen (aantal wooneenheden} \times 1,3)$, worden geplaatst op of onder de Aloysiuslocatie. Bij een te ontwikkeling van 30 woningen komt dit bijvoorbeeld neer op 73 parkeerplaatsen ($34 + 1.3 \times 30$).
2. Voor de herinrichting van het Raadhuisplein moeten maximaal 85 parkeerplaatsen worden vervangen in een straal van 200 meter van het Raadhuisplein/winkels).

De twee schema's op de linker pagina laten zien hoe het parkeren op maaiveld worden opgelost. Binnen de (gele) bouwvlakken moet het parkeren voor de appartementen (bewoners/bezoekers) onder maaiveld worden opgelost. Essentieel is dat het inpassen van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de bepalingen in dit beeldregieplan.

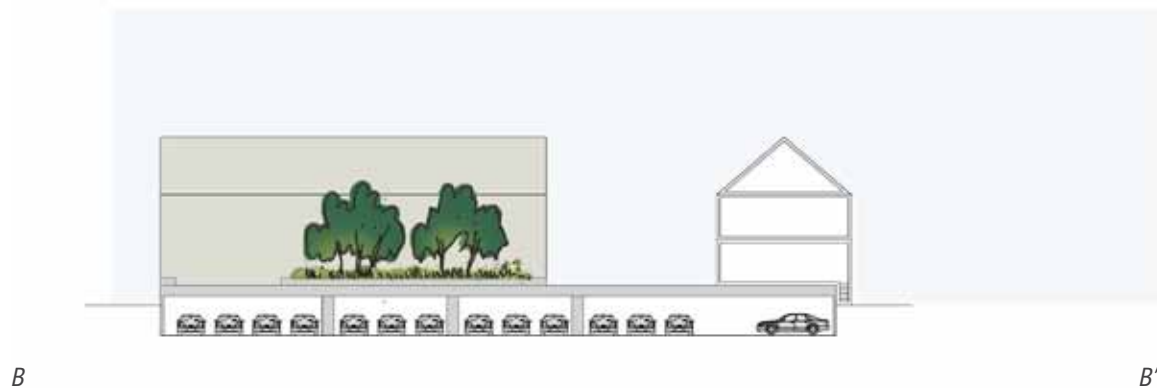
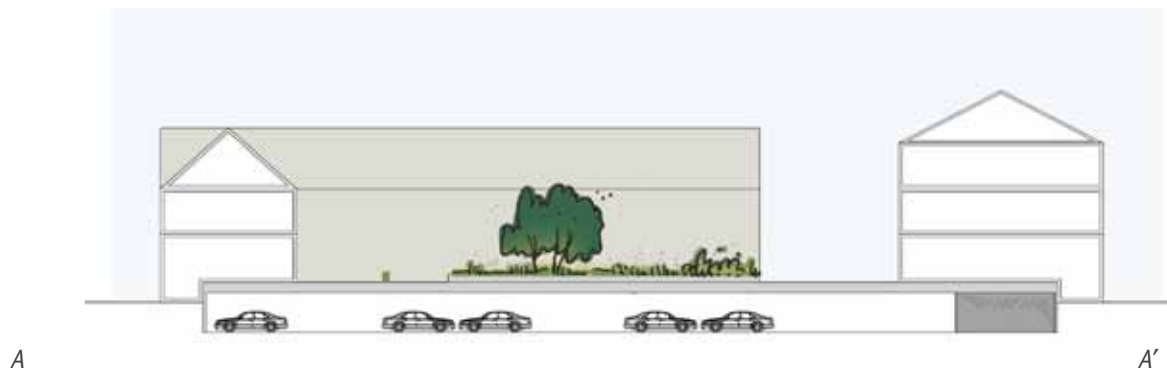
In de stedenbouwkundige modellenstudie op pagina 53 wordt onderzocht op welke wijze de parkeerplaatsen op een ruimtelijk wenselijke wijze kunnen worden opgenomen. Naast de randvoorwaarden vanuit het parkeren wordt in de modellen de ruimtelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden onderzocht. Tzamen leidt dit tot een set randvoorwaarden voor zowel ruimtelijke als meer functionele uitgangspunten en wordt zo het laadvermogen van de plek inzichtelijk gemaakt.

Bij de ontwikkeling van de openbare ruimte zetten we in op een autoluwe omgeving, een plek die voorziet in een prettig verblijf. Bij de toekomstige inrichting van de openbare ruimte is het zaak dat deze is geënt op langzaam verkeer maar tevens voorziet in voldoende parkeerplaatsen in de historische kern op loopafstand van de voorzieningen. Voor laden en Lossen, parkeren voor minder validen en een deel van het huidige kort parkeren (blauwe zone) is ruimte in de openbare ruimte. Met de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en aangrenzende ruimten ontstaat de mogelijkheid om de overige parkeerplaatsen (blauwe zone) als huidig en toekomstige parkeerplekken op te lossen. Voorwaarde is dat de looproute van en naar het historische centrum helder en aantrekkelijk moeten zijn voor bezoekers. Hierin ligt een opgave voor het Raadhuisplein om omgevormd te worden tot plek voor ontmoeting en verblijf en een heldere routing en een ruimtereservering voor een aantal parkeerplaatsen. De auto en fietsers delen de openbare ruimte met de voetganger, maar is 'te gast'. Uiteraard is het gebied bereikbaar in geval van calamiteiten.

De nieuwe ontwikkelingen op de Aloysiuslocatie moeten aansluiten op de gemeentelijke uitgangspunten en beleid voor parkeren en conform het uitgevoerde parkeeronderzoek. Voor alle parkeerplekken geldt dat het gewenst is dat deze zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Hiertoe ontstaat een helder parkeersysteem van openbare parkeerplaatsen, bewonersparkeren binnen het bouwblok, of op eigen terrein achter groen of een tuinmuur.

MODEL 1





Aantal woningen + parkeernormering

15 appartementen (BVO 75 m²)

16 rijwoningen (BVO 135 m²)

31 woningen x 1.3 = 40 parkeerplekken

Parkeren:

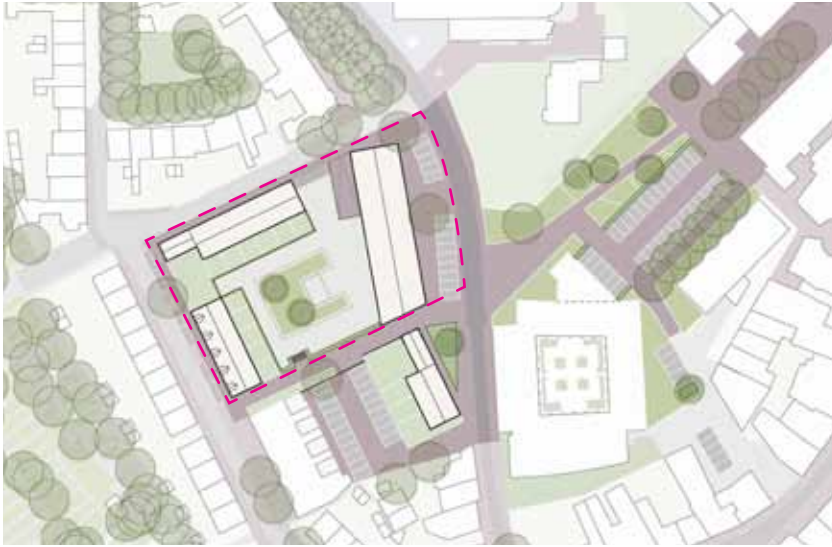
openbaar: 119 parkeerplekken (waarvan 37 ondergronds)

woningen: 40 parkeerplekken ondergronds

159 parkeerplekken (sluitend)







Aloysiuslocatie

- Hoger, autonoom en alzijdig volume, drie lagen met een flauwe kap (zadeldak, 15°-18°), evenwijdig aan de Langekerkstraat;
- geen afzonderlijke woonlaag in de kap;
- één dominante kap richting de Langekerkstraat;
- individuele entrees richting de Conventstraat
- fijne korrel richting Doelenstraat, twee lagen met kap;
- zicht op de kerk vanuit Doelenstraat behouden;
- openbaar groen hof met verbinding richting 'gasje' en Conventstraat;
- erfovergangen op parkeerdek bestaan uit een gemetselde lage muur in combinatie met haag of laag sierhekwerk, (totale hoogte max. 70 cm);
- entree en opgang vanuit ondergronds parkeergarage;
- behoud markante bomen waar mogelijk langs Langekerkstraat en in 'gasje';
- parkeergarage, één laag en parkeren langs de Langekerkstraat.



Voormalige vergaderzalen

- Afronding bestaand bouwblok;
- fijne korrel en individuele parcellering;
- (overhoekse) oriëntatie en entree(s) aan 'gasje' en Langekerkstraat;
- afmaken straatwand en 'gasje' met doorlopende tuinmuur met opening tussen parkeerhof en 'gasje';
- ruimte voor vergroening aan de Langekerkstraat;
- collectief parkeerhof met één entree.

MODEL 2





A

A'



B

B'

Aantal woningen + parkeernormering

22 appartementen (BVO 75 m²)

8 appartementen (BVO 85 m²)

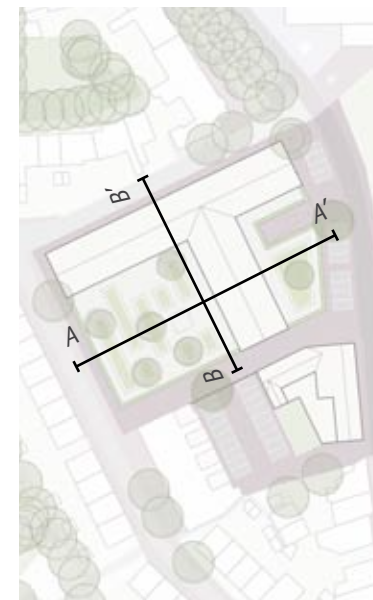
30 woningen x 1.3 = 39 parkeerplekken

Parkeren:

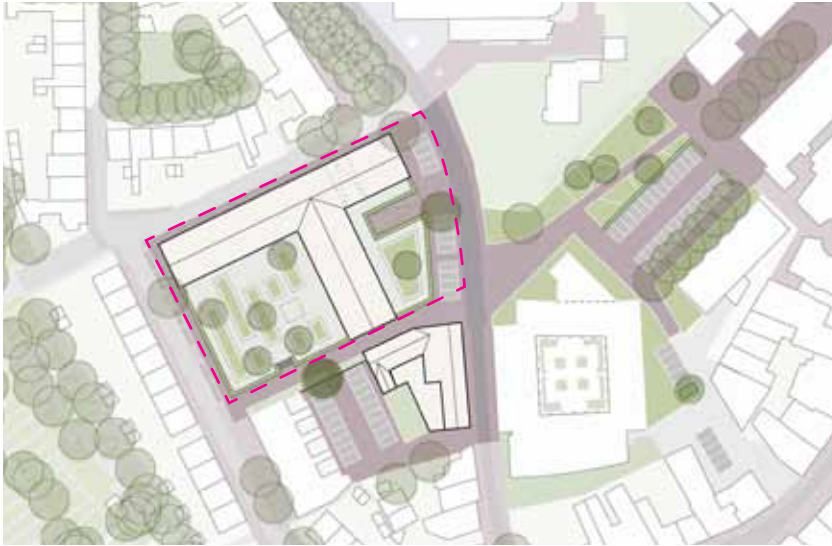
openbaar: 119 parkeerplekken (waarvan 47 ondergronds)

woningen: 39 parkeerplekken ondergronds

158 parkeerplekken (sluitend)







Aloysiuslocatie

- T-model, twee lagen met een een flauwe kap (zadeldak, 15°-18°);
- geen afzonderlijke woonlaag in de kap;
- één haakse en uitgesproken kap richting de Langekerkstraat;
- zicht op de kerk vanuit Doelenstraat behouden;
- openbaar groen hof met verbinding richting 'gasje';
- collectief hof met buitenruimte appartementen inpandig;
- geen individuele buitenruimte en erfafscheidingen op het (parkeer)dek;
- entree en opgang vanuit ondergronds parkeergarage;
- entree parkeergarage vanaf Langekerkstraat;
- behoud markante bomen waar mogelijk langs Langekerkstraat en in 'gasje';
- parkeergarage, één laag en parkeren langs de Langekerkstraat.

Voormalige vergaderzalen

- Afronding bestaand bouwblok;
- één laag met bijzondere kapvorm;
- woonlaag in de kap;
- (overhoekse) entree(s) aan 'gasje' en Langekerkstraat;
- afmaken straatwand en 'gasje' met doorlopende tuinmuur met opening tussen parkeerhof en 'gasje';
- collectief parkeerhof met één entree.

STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN

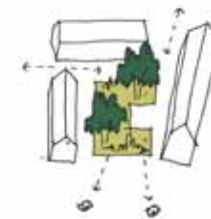
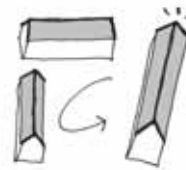
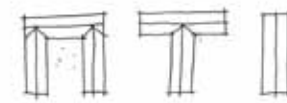
STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Bouwworm en volumes

De bebouwing op de Aloysiuslocatie betreft een inbreidingslocatie nabij het commerciële centrum van Huissen. De voormalige school biedt ruimte voor een uitbreiding van één of meerdere bouwblokken met woningen. Aan de Langekerkstraat past een meer publieke of commerciële functie. In de plint van de locatie van de huidige vergaderzalen kan een culturele of maatschappelijk functie huisvesten die de levendigheid in dit deel van de binnenstad bevordert passend in de context van de 'kerkelijke' elementen. We beogen een groot volume met gemiddeld twee of drie bouwlagen met kap. De nieuwe gebouwvolumes zijn in vormgeving familie van elkaar en op een eigentijdse manier vergelijkbaar met het Convent en Katholieke kerk. Op deze wijze sluit het nieuwe volume aan op de grotere korrel van het katholieke cluster en vormt tezamen een herkenbaar ensemble. De ruimte tussen de gebouwen kan als hof worden geïnterpreteerd. Deze ruimte krijgt een semi-openbaar karakter, waarmee zij ook van betekenis is voor bezoekers.

Kaders kavel Aloysius:

- bebouwingspercentage footprint volume(s) maximaal 40%, dit betreft niet het parkeerdek;
- bouwmassa's zijn max. 2 bouwlagen met kap (gothoogte max. 7,5m, nokhoogte max. 9,5m);
- één hoofdmassa, aan de Langekerkstraat, met max. 3 bouwlagen (gothoogte max. 10,5m, nokhoogte max. 12,5m);
- volume(s) en/of ensemble is orthogonaal;
- volumes zijn onderling familie zijn van elkaar in maat en schaal;
- expressieve kapvorm, communicatieve gevel, richting de Langekerkstraat;
- gevels sluiten in een eigentijdse manier aan op de maat en schaal en detaillering van omringende gebouwen.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Kaders kavel gemeentelijke vergaderzalen:

- bebouwingspercentage kavel (footprint volume(s), dit betreft niet het parkeerdek) maximaal 40%;
- bouwmassa's zijn max. 2 bouwlagen met kap (goothoogte max. 6,5m, nokhoogte max. 9,5m);
- volume(s) begeleiden de Langekerkstraat en het 'gasje' tussen Langekerkstraat en Doelenstraat;
- volumes zijn onderling familie zijn van elkaar in maat en schaal;
- volumes hebben een zadeldak evenwijdig aan de straat of 'gasje' met mogelijke verbijzonderde hoekoplossing;
- gevels sluiten in een eigentijdse manier aan op de maat en schaal en detaillering van omringende gebouwen, met respect voor historie/elementen.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Oriëntatie

De grote volumes langs de Langekerkstraat kenmerken zich door grote orthogonale volumes met een alzijdigheid richting het openbaar gebied. Dit kenmerk passen we ook toe op de Aloysiuslocatie. Dit houdt in dat het gebouw of de losse volumes georiënteerd zijn op de openbare weg, hierbij bevinden de entrees zich aan de straatzijde, hierbij bestaat de mogelijkheid tot een extra entree richting de hof. Blinde zijgevels zijn in dit geval niet toegestaan.

Kaders:

- woningen kavel Aloysius: alzijdige orientatie (hof en straat);
- woningen kavel vergaderzalen: orientatie aan Langekerkstraat en 'gasje';
- volume is georiënteerd richting de openbare weg;
- hoofdvolume heeft een markante kop aan de Langekerkstraat;
- open plint richting de Langekerkstraat, mogelijkheid openbare/maatschappelijke functie;
- blinde gevels aan de straatzijde en 'gasje' zijn niet toegestaan;



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Overgang privé openbaar

De overgangen van privé naar openbaar worden zorgvuldig vormgegeven. De gevel is medebepalend voor de overgang van openbaar-privé. Op plekken waar de gevel direct grenst aan het openbaar gebied kunnen groene elementen worden ingezet om de overgang tussen privé en (semi) openbaar vorm te geven. In geval van een deels verdiepte parkeerbak markeert een margestrook met trap de entree.

Kaders:

- de overgang wordt opgevangen door een gemetselde tuinmuur met een groene bovenrand in de vorm van een haag;
- de hoogte van de 'tuinmuur' van de deels verdiepte gelegen parking heeft een maximale hoogte aan de straatzijde van 1,30m;
- de hof is openbaar met waar nodig een smalle privézone om de overgang naar de woningen vorm te geven, eventuele erfscheidingen naar de privézone worden mee ontworpen en zijn maximaal 70cm hoog;
- erfovergangen tussen woningen bestaan uit een gemetselde lage muur (max. 70 cm), in combinatie met haag of sierhekwerk;
- aan de randen richting de 'gasjes' wordt minimaal 30% van de gevels voorzien van een geveltuin, een smalle strook (50-100 cm) langs de gevel met beplanting (dit betreft geen groene gevel);
- ontsluiting richting parkeervoorziening wordt opgenomen in de gevel van het volume of wordt omkaderd door een gemetselde muur met groene rand, als onderdeel van de hof;
- ontsluiting vindt plaats vanaf Conventstraat of Langekerkstraat, uitwerking in overleg met de welstandscommissie;
- de openbaar toegankelijk hof neemt een centrale plek in en zoekt verbinding met openbare ruimte.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Groen

Kaders:

- de groene hof is openbaar toegankelijk;
- de dakopbouw is voorzien van een constructie van minimaal 40cm, tot 80cm substraat, om begroeiing mogelijk te maken;
- de hof is voorzien van groenvakken met begroeiing en tevens her en der een boom;
- de overgang, openbaar-privé, wordt opgevangen door een gemetselde tuinmuur met een groene bovenrand in de vorm van een haag, met een maximale hoogte van 50 cm;
- als de entree van de parking in de hof is gesitueerd wordt deze voorzien van een groene bovenrand;
- aan de randen richting de 'gasjes' wordt minimaal 30% van de gevels voorzien van een geveltuin;
- waar mogelijk behoud van zoveel mogelijk bestaande karakteristieke bomen.



ARCHITECTUUR

De Aloysius locatie ligt niet alleen in het groene en kerkelijke cluster maar is ook een wezenlijk onderdeel van het ensemble van grote gebouwen. Voorheen kenden deze gebouwen een aan de religie verbonden functie: de vicarie, De OLV ter Hemelopnemingkerk en pastorie, het Elisabeth convent en de Aloysius en Agnesschool. De gebouwen zijn gelegen op ruime percelen, met veel groen en afgezoomd met tuinmuren en kennen een alzijdig karakter. In tegenstelling tot de gebouwen aan de Langestraat en de Vierakkerstraat, volgen deze gebouwen niet perse de rooilijn van de straat maar staan ze veelal wat verdraaid ten opzichte van de Langekerkstraat. Zowel de kerk, pastorie en de school zijn in de oorlog zwaar beschadigd en in de zogenaamde Delftse School stijl na de oorlog weer opgebouwd. Hierbij werd de kerk visueel meer zichtbaar gemaakt in het omliggende stedelijke weefsel. Zo is ook vanuit de Doelenstraat een doorzicht op de kerktoren vrij gehouden. De verantwoordelijke architect voor de herbouw van deze gebouwen, G.M. Leeuwenberg, was ook de ontwerper van het Elisabethklooster. Zo zijn de gebouwen, hoewel qua functie verschillend, door de architectuurstijl en de signatuur van de architect wel duidelijk familie van elkaar.

Architectuur nieuwe gebouwen

Bij vervangende nieuwbouw op de Aloysius locatie zal een van de karakteristieke gebouwen uit het eerder genoemde ensemble vervangen worden. De ensemblewerking zal echter behouden moeten blijven. Hiertoe zal de architectuur moeten passen in de verstilde, katholieke architectuur van het bestaande.

ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN

Kaders:

architectuur is geënt op de principes van de Delftse School: eenvoud met een goede harmonie tussen massa en ruimte. Gebruik van baksteenvlakken die onderbroken worden door brede, grote kozijnen die zorgen voor voldoende lichtinval. Met pannen beklede, hellende daken tussen gemetselde topgevels. Toepassen van zand- of natuursteen ornamenten op constructief belangrijke plekken;

- de gebouwen kennen een alzijdig karakter;
- de volumes zijn eenvoudig en eenduidig: de gevels worden niet onderbroken door grote elementen als uitkragende balkons of erkers.
- de volumes worden beëindigd met een kenmerkend hellend dak, gedekt met blauwgesmoorde keramische pannen. Het dak 'toont' zich in de gevel door bijv. een bijzondere goot of gootdetail.
- Het dak mag aan de hof-zijde, en niet richting straat, minimaal onderbroken worden door dakramen of inpandige dakterrassen ed. (geen dakkapellen);
- Het volume van de kap kan als gebruiksruimte worden gekoppeld aan de onderliggende woonlaag, het huisvest geen afzonderlijke woonlaag;
- met de kleur van de baksteen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande kleuren van het ensemble: een warm bruinrood tot donkerbruine baksteen.

ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN

- grote bouwdelen kennen maar één entree, bij voorkeur aan de Langekerkstraat;
- kenmerkende details van de kerk, klooster of voormalige school, zijn een verrijking voor de architectuur. Daarbij is er veel aandacht voor de gevelopeningen. Zo worden raamopeningen van de kerk door een iets spitse, romaanse boog beëindigd. En worden bij het klooster de taps toelopende rollagen boven de ramen beëindigd met een zandstenen sluitsteen.
- waterslagen onder de gevelopeningen zijn in baksteen uitgevoerd en kennen een royale maat.
- ook kleine kenmerkende metselwerk details als de op de punt staand vierkanten die in het metselwerk zijn opgenomen van de school of tuinmuur, zijn een verrijking voor de metselwerk architectuur.
- hoge opgaande wanden worden visueel verkleind. Dat kan bijv. door gebruik te maken van een iets uitstekende platte laag stenen. (zie beeld oude school) of door een veranderde afmetingen van de gevelopeningen (zie klooster).
- eventuele tuilmuren worden meegenomen in de architectuur, zijn daar onlosmakelijk mee verbonden.



ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN

Bestaande woningen aan de oostzijde van de Doelenstraat 6a - 14

Deze woningen zijn gebouwd in de jaren 80 en hebben een onder- en bovenwoning. De woningen zijn, passend in die tijd, 'karig' gebouwd. Er is weinig aandacht of geld geweest voor bijzondere of kenmerkende detailleringen. Ook het materiaalgebruik is schraal: een eenvoudige strengperssteen en beton pannen. Aan de westzijde van de Doelenstraat worden de karakteristieke woningen die het tracé van de voormalige stadsmuur volgen, vervangen door woningen in een gelijkende architectuurstijl. Om de straat een meer eenduidig en vriendelijk karakter te geven, zouden de woningen aan de oostzijde een gevelaanpassing kunnen krijgen zodat een meer passend straatbeeld zou kunnen ontstaan. Mogelijk dat bij het aanpassen van de woningen in het kader van de energiezuinigheid, grotere aanpassingen mogelijk zijn.

Kaders:

- schrale architectuur verrijken door details aan te passen. Zo kan de eenvoudige mastgoot vervangen worden door een getimmerde bakgoot, evt. met gootklossen. De typische woningbouwvensterbanken van geglaazuurde raamdorpelstenen zou vervangen kunnen worden door een gemetselde variant of een hardstenen onderdorpel die meer passend is bij het historische karakter van Huissen.
- de zachtroze kleur van de baksteen is niet passend bij het kerkelijke cluster. Mogelijk kan de gevel gekaleid worden in een grijzige kleur.
- entrees zouden verbijzonderd kunnen worden. Zie hiervoor de woningen in het verlengde van de Doelenstraat richting Mariaplein, waarbij entrees verbijzonderd zijn door een gestucte omlijsting of een uitkragend, dun beton luifeltje.



BIJLAGE

UITGANGSPUNTEN PARKEREN

Uitgangspunten Parkeren 'Herontwikkeling Aloysiuslocatie en Raadhuisplein'

18 september 2019, gemeente Lingewaard.

Inleiding

Deze notitie is gebaseerd op het parkeeronderzoek dat in mei 2019 is uitgevoerd in het centrumgebied Huissen (bureau de Groot Volker) en de bijbehorende analyse (bureau Met Graumans, 12 september 2019) als gevolg van de beoogde herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en Raadhuisplein in Huissen.

Deze notitie geeft de uitgangspunten c.q. kaders (aantallen parkeerplaatsen) weer voor de ruimtelijke modellen/ontwerpen die worden opgesteld voor de beoogde herontwikkeling.

Om tot deze uitgangspunten te komen wordt eerst de huidige situatie en het huidige gebruik geanalyseerd van de locatie. Deze situatie wordt vergeleken met eventuele herontwikkelingsmogelijkheden en de daarbij behorende parkeerdruk. Op basis daarvan wordt een voorstel gedaan voor het parkeren in de toekomst. Voor deze notitie is uitgegaan van het huidige parkeerbeleid ten aanzien van parkeerregulering.

Huidig gebruik Aloysiuslocatie

Op de Aloysiuslocatie en Raadhuisplein zijn in totaal 142 parkeerplaatsen aanwezig (zie figuur 1). Onderstaande twee figuren geven inzicht in de ligging van de aanwezige parkeerplaatsen en de bezettingsgraad op vrijdagmiddag 14.00 uur. Dit moment is maatgevend voor de verdere invulling van het parkeeronderzoek (parkeeronderzoek bureau de Groot Volker mei 2019, www.lingewaard.nl/aloysius).

Figuur 1: ligging parkeerplaatsen Aloysiuslocatie en omgeving.



Figuur 2: Bezettingsgraden parkeerplaatsen Aloysiuslocatie en omgeving.

Bezetting plangebied Aloysiuslocatie en Raadhuisplein (zie figuur 4) op vrijdagmiddag 14.00 uur (17 mei 2019)					
	Capaciteit	Bewoners	Kort parkeren (< 1 uur)	Middellang parkeren (1-2 uur)	Langparkeren (> 2 uur)
Raadhuisplein (secties 38, 39, 40)	71	14	31	14	8
Bezetting(sgraad)			67 (94%)		
Aloysiuslocatie (secties 8, 9, 35, 36, 37, 58)	71	7	14	20	4
Bezetting(sgraad)			45 (63%)		
Totaal	142	21	45	34	12
Bezetting(sgraad)			112 (79%)		

In de huidige situatie wordt de bebouwing op de Aloysiuslocatie (voornamelijk) gebruikt door de gymnastiekvereniging, tijdelijke huisvesting kunstenaars en enkele maatschappelijke functies. Dit gebruik kent een parkeerbeslag van circa 5 parkeerplaatsen op het moment dat er in het centrum de maatgevende piekbezetting is en de gemeentelijke vergaderzalen (meestal) niet worden gebruikt (vrijdagmiddag 14.00, rapport bureau de Groot Volker).

Bij sloop van de aanwezige bebouwing, waaronder de voormalige school en gymlokalen op de Aloysiuslocatie vervalt deze huidige parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen en ontstaat er een kans om het parkeren voor het toekomstig gebruik (wonen) op een andere wijze invulling te geven. Het verschil in parkeren tussen de oude situatie en de nieuwe situatie (parkeerbilans) moet in beginsel worden opgelost op het terrein van de Aloysiuslocatie om de parkeerdruk in de omgeving niet verder te laten oplopen.

Aloysiuslocatie

Uit bovenstaande tabel valt voor de **Aloysiuslocatie** te concluderen dat:

- De huidige capaciteit bestaat uit 71 parkeerplaatsen op maaiveld. Op het maatgevend/drukste moment (vrijdagmiddag 14.00 uur) staan er 45 auto's.
- 7 parkeerplaatsen zijn in gebruik door bewoners van omliggende straten (Doelenstraat, e.o.). Deze bewoners kunnen (bijvoorbeeld) hun auto ook parkeren op de parkeerplaats "Achter de Gracht". Daar is nog capaciteit over.
- 4 parkeerplaatsen zijn langparkeerders en hoeven niet hier te staan (blauwe zone). Deze 4 parkeerders kunnen verplaatst worden naar de Molenweide of andere langparkeerplaatsen als 'Achter de Gracht' (strengere handhaving).
- Resteert het aandeel bezoekersparkeren ter grootte van $45 - 7 - 4 = 34$ parkeerplaatsen (figuur 2) die op dat moment gebruikt worden door kort- & middellang parkeerders (bezoekers centrum). 5 hiervan worden door de huidige (tijdelijke) gebruikers van de Aloysiuslocatie gebruikt. Resteert $34 - 5 = 29$ parkeerplaatsen. Op basis van een ontwerpnorm van een maximaal gewenste parkeerdruk van 85% (CROW/gemeentelijk beleid) resulteert dit in een behoefte van $29 / 85\% = 34$ parkeerplaatsen die moeten worden ingepast in de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie.

Afhankelijk van de programmatische & stedenbouwkundige invulling van de Aloysiuslocatie moeten er bij de Aloysiuslocatie:

- **34 parkeerplaatsen** worden gerealiseerd voor bewoners/bezoekers aan het centrum (kort & middellang parkeren) voor bezoekers zoals blijkt uit het parkeeronderzoek.
- De parkeerplaatsen voor de te ontwikkelen woningen c.q. appartementen op basis van de parkeernorm 1,3 (1 parkeerplaats voor bewoners / 0,3 parkeerplaats voor bezoekers).
 - A. Bij ca. 60 appartementen is dit 78 parkeerplaatsen + 34 parkeerplaatsen = **112 pp**
 - B. Bij ca. 30 appartementen/woningen is dat 39 + 34 p.p. = **73 pp**

Optie B. Past in een parkeergarage op een laag op de Aloysiuslocatie. Uit een eerste ruimtelijke verkenning blijkt dat onder de Aloysiuslocatie ca 70 – 75 parkeerplaatsen zijn te realiseren in een 1-laags gebouwde parkeervoorziening.
Bij optie A. zal er elders in de omgeving 112 – 72 = 40 pp moeten worden gevonden (bijvoorbeeld huidige vergaderzaal gemeente of in een tweede laag in de parkeergarage).

Aandachtspunt: Bepaald moet worden hoe wordt omgegaan met de grote, aanwezige bomen op de locatie. Bij een parkeergarage waarbij de parkeeropgave op één niveau worden geplaatst zullen mogelijk de bomen deze verdwijnen ten koste van de kwaliteit die deze bomen bieden (groen, hittestress, beeldkwaliteit, etc.).

De vraag moet worden beantwoord of dit acceptabel is? Zo niet dan is een tweelaagse parkeergarage onvermijdelijk.

Raadhuisplein:

De wens is er om de parkeerplaats op het Raadhuisplein te herinrichten om zodoende een hoogwaardige entreefunctie naar het centrum te creëren. De huidige parkeerplaats wordt nu ervaren als een 'litteken' in de ruimtelijke structuur. Een kwaliteitsslag (d.m.v. herinrichting) is gewenst. Hierdoor kan het Raadhuisplein weer integraal ruimtelijk onderdeel uitmaken van het stedelijk weefsel en een passende en uitnodigende entree vormen naar het centrum.

Op en nabij het Raadhuisplein zijn evenals op de Aloysiuslocatie 71 parkeerplaatsen aanwezig. Op de vrijdagmiddag kent dit gebied een bezettingsgraad van 94%. Dit is (nagenoeg) vol.

Hierbij wordt aangetekend dat ten tijde van het parkeeronderzoek (mei 2019) de 24 appartementen in het Convent nog niet waren bewoond. Op basis van de geldende parkeernorm moet er rekening worden gehouden met een parkeerdruk door deze appartementen van $24 * 1,3 = 31$ parkeerplaatsen.

Op het maatgevend moment (vrijdagmiddag 14.00 uur) kan op basis van de CROW-normen uitgegaan worden van een aanwezigheid van 50% van de bewoners en 20% voor bezoekers. Dit resulteert in een extra (benodigde) parkeervoorziening van $24 * 50\% + 7 * 20\% = 13$ parkeerplaatsen op het maatgevende moment.

Uit figuur 2 valt te concluderen dat er 8 parkeerplaatsen worden gebruikt door langparkeerders. Deze horen hier niet thuis en moeten op een van de andere parkeerplaatsen terecht: Molenweide of Achter de Gracht.

Dit betekent dat, indien het Raadhuisplein volledig verdwijnt: $67 * 13 - 8 = 72 / 85\% = 85$ **parkeerplaatsen** gerealiseerd worden moeten worden (of het evenredige deel hiervan) om de parkeerdruk rondom het Raadhuisplein niet verder op te laten lopen.

*67 is het aantal aanwezige auto's op het maatgevend moment (vrijdagmiddag) en 85% is de ontwerpnorm die in Lingewaard (CROW norm) wordt gehanteerd bij inrichting parkeerplaatsen.

Verder moet er bij een eventuele herinrichting rekening worden gehouden met:

- Laden en lossen van winkels aan Raadhuisplein/Markpassage/Nonnengas.
- Autobereikbaarheid en parkeren voor de huisartsenpost en Raadhuisplein.
- Verplichte aanrijroute voor de taxi's van de dagbesteding Mijn Werkenzo aan de Burchtgracht.
- Brandveiligheid en bereikbaarheid hulpdiensten.
- Parkeren nabij de winkels voor bezoekers (100 – 200 meter loopafstand en 50 meter voor ultrakort parkeren en mindervaliden).
- Diverse (grotere/kleinere) evenementen die plaatsvinden op het Raadhuisplein.
- Locatie voor oplaadpunten elektrische voertuigen.

Parkeergarage Raadhuisplein

Een van de gedachten en vragen vanuit de raadsnotie is om onder het Raadhuisplein een parkeergarage te realiseren. Hiermee kan het parkeren nabij de winkels gewaarborgd blijven. Naast de wens om een kwalitatief hoogwaardige (voetgangers) entree naar het centrum te realiseren, moeten ook bovengenoemde aandachtspunten worden ingepast op het Raadhuisplein. Dit in combinatie met:

- Een hellingbaan voor de parkeergarage;
- Een (hoogwaardige) nieuwe, groene entree voor voetgangers;
- Verbindingsweg naar het Nonnengas/Vierakkerstraat;
- In- en uitrit voor laden lossen;

en de beschikbare breedte (circa 10 -12 meter); op het kritieke punt is deze locatie niet geschikt voor een parkeergarage.



Praktisch gezien is het niet mogelijk deze functies te combineren bij deze entree. Zeker niet als er juist een kwaliteitsslag beoogd wordt. Daarnaast is de vorm en maatvoering van het Raadhuisplein van dien aard dat een efficiënte parkeergarage vrijwel niet mogelijk is en verhoudingsgewijs erg duur wordt; meer dan €1,25 miljoen voor maximaal 35 parkeerplaatsen en elders nog $85 - 35 = 50$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie: Geadviseerd wordt om af te zien van een parkeergarage onder het Raadhuisplein.

Op basis van verschillende ruimtelijke alternatieven kan gekeken worden of een deel van de parkeerbehoefte van het Raadhuisplein onder of nabij de Aloysiuslocatie kan worden geacommodeerd.

Omdat de weg achter het Convent (Nonnengas) bereikbaar moet blijven (bewoners en huisartsenpost) wordt voorgesteld de huidige 10 parkeerplaatsen ter plaatse te allen tijde te behouden. Dit zou een maximale vervanging van $85 - 10 = 75$ parkeerplaatsen betekenen.

Het onderbrengen van openbare parkeerplaatsen in een parkeergarage onder de Aloysiuslocatie veroorzaakt dat deze parkeergarage twee-laags en zowel openbaar als privé moet worden geëxploiteerd. De kosten en risico hiervoor komen dan te liggen bij de gemeente of moeten worden afgekocht.

Adviezen

Om een optimale verdeling te krijgen tussen parkeren in een parkeergarage, parkeren op maaiveld, investeringsniveau/betaalbaarheid en een goede beeldkwaliteit, moet er een balans worden gevonden tussen de diverse mogelijkheden die er ter plaatse zijn om in de parkeervraag te voorzien. Bekeken kan worden op welke wijze parkeren op maaiveld optimaal kan worden ingepast. Dit kan door de mogelijkheden te onderzoeken voor langs- en dwars-parkeren in de omliggende straten. Hierbij kan gedacht worden aan de Doelenstraat en de Conventstraat. Door een herinrichting van deze wegen kunnen beide wegen mogelijk een ruimer profiel krijgen waardoor een betere eenrichtingsstructuur in dit deel van het centrum kan worden ingesteld (beleidswens verkeer).

Overwogen kan worden om, bij herinrichting en verminderen parkeerplaatsen Raadhuisplein de parkeerplaatsen te verplaatsen naar een parkeerplaats op de huidige vergaderlocatie van de gemeente. Dit heeft uiteraard consequenties voor de mogelijkheden m.b.t. het nieuwbouw programma op deze locatie.

De wens bestaat om het Raadhuisplein prettiger/groener te maken. Dit kan alleen als een deel van het (maaiveld)parkeren geheel of gedeeltelijk verdwijnt. Bij het *verwijderen van bijvoorbeeld circa 20 parkeerplaatsen* zou het plein er zo uit kunnen zien (figuur.3). Aandachtspunt hierbij is dan nog steeds adequate laad en losvoorzieningen.

Figuur 3 Schets mogelijke herinrichting parkeerplaatsen Raadhuisplein.



Op basis van een stedenbouwkundige studie en in overleg met belanghebbenden, zal hierin de juiste balans moeten worden gevonden.

Conclusies

1. De parkeerdruk op en rondom de Aloysiuslocatie en Raadhuisplein is hoog. Om de parkeerdruk in het centrum niet toe te laten nemen, dienen de parkeerplaatsen die worden verwijderd op een andere locatie in het centrum te worden gecompenseerd. In de toekomstige situatie moet worden uitgegaan van de werkelijke parkeerbehoefte.
 - a. Voor de Aloysiuslocatie moeten 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de centrumbezoekers (resultante van de parkeerbehoefte van huidige functies die gebruik maken van de aanwezige parkeerplaatsen) plus het aantal nieuwe wooneenheden x 1,3.
 - b. Voor het Raadhuisplein moeten alle parkeerplaatsen worden gecompenseerd die verdwijnen binnen een straal tot 200 meter (kort-/middellange parkeerbehoefte).
2. Er moet rekening worden gehouden met minimaal 13 parkeerplaatsen ten behoeve van de parkeerbehoefte van het Convent (bewoners en bezoekers) om de parkeerdruk niet verder op te laten lopen in het gebied (op het maatgevende moment).

Voor de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en Raadhuisplein gelden de volgende uitgangspunten :

1. Parkeergarage onder de Aloysiuslocatie: Voor de herontwikkeling Aloysiuslocatie moeten er: $34 + n.t.b.$ aantal parkeerplaatsen (aantal wooneenheden * 1,3), worden geplaatst op of onder de Aloysiuslocatie.
2. Voor de herinrichting van het Raadhuisplein moeten maximaal 85 parkeerplaatsen worden vervangen in de nabijheid (<200 meter van het Raadhuisplein/winkels).
3. Voor de hand ligt de locatie van de huidige gemeentelijke vergaderzaal hiervoor te gebruiken. Dit kan op maaiveld of in een gebouw (parkeergarage).
4. Een meer ontspannen woningbouwprogramma op de Aloysiuslocatie zal minder parkeerdruk veroorzaken met navenant lagere kosten.

Ruimtelijke consequenties

De bovenstaande conclusie betekend dat er 119 publieke parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn in het plangebied plus de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen. Indien we het parkeren op maaiveld oplossen heeft dit de consequenties zoals weergegeven in de onderstaande afbeelding. Gevolg is dat de auto's op maaiveld blijven staan. Dit wijkt af van de gestelde ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit (minder auto's op maaiveld). Dit heeft mede tot gevolg dat het bouwvlak beperkt blijft tot het gele gebied.

Inpassing 119 parkeerplaatsen op maaiveld binnen het plangebied.



Indien we vasthouden aan de gestelde ambitie/ruimtelijke kwaliteit in het Beeldregieplan, betekent dit dat een deel van de openbare parkeerplaatsen ondergronds moeten worden gerealiseerd. Dit om aan de (CROW)norm te voldoen dat het bezoekersparkeren binnen een straal van 200 meter van het winkelgebied moet liggen. Onderstaande afbeelding geeft weer hoe de ruimtelijke ambitie kan worden gerealiseerd, het bouwvlak kan worden vergroot en voldoende openbare parkeergelegenheid gewaarborgd blijft.

Inpassing van een deel van de parkeerplaatsen in een halfverdiepte parkeergarage.



OPMERKINGEN INWONERS EN BELANGHEBBENDEN

Opmerkingen inwoners en belanghebbenden	Reactie gemeente Lingewaard
Parkeeronderzoek & huidige situatie	
Parkeernorm van 1,3 is niet realistisch, deze moet hoger.	De parkeernorm van 1 auto per bewoner en 0,3 voor bezoekers is conform het gemeentelijke verkeersbeleid en passend bij centrumfuncties. Dit beleid is dan ook uitgangspunt voor deze ontwikkeling. Wel zullen wij blijven monitoren dat er voldoende parkeergelegenheid blijft en de handhaving adequaat optreedt.
Aanname dat parkeerders op de Aloysiuslocatie uit de Doelenstraat komen, is niet logisch	Het is goed mogelijk dat er ook bewoners uit andere straten hier parkeren, evenals gebruikers van de huidige gebruikers van de Aloysiuslocatie. Voor het onderzoek is nu de aanname gebruikt dat het merendeel aan de Doelenstraat woont. Dit lijkt een realistische aanname.
Waarom wordt parkeren Achter de Gracht meegenomen en de Doelenstraat niet?	Parkeren in de Doelenstraat is wel meegenomen in het parkeeronderzoek. Het vormt alleen geen onderdeel van het plangebied.
Parkeerplaats “Achter de Gracht” is regelmatig vol. Verplaatsen van auto’s Aloysiuslocatie naar “Achter de Gracht” is niet realistisch	Het klopt dat deze parkeerplaats regelmatig vol is. In het parkeeronderzoek kwam hierover naar voren dat op het maatgevend moment (vrijdagmiddag 14 uur) deze bezetting 50%-70% was. Dus is er nog capaciteit. Op momenten waarop het druk is op Achter de Gracht, zijn de parkeerplaatsen op het Raadhuisplein en op de Aloysiuslocatie minder bezet.
Let op dat als woningen Doelenstraat weer bewoond zijn extra parkeerdruk ontstaat in de omgeving	Hiervan zijn wij ons bewust. Binnen het plangebied wordt gekeken om aan de zijde van de Doelenstraat meer parkeerplekken te realiseren. Bijvoorbeeld door langsparkeren. Wordt meegenomen.
Bewoners Mariaplein ervaren (sinds invoeren blauwe zone) meer parkeerdruk. Blauwe zone ervaren zijn niet als een verbetering	Wij hebben deze opmerkingen doorgegeven aan de afdeling verkeer. Dit gebied valt niet direct in het plangebied.

Afwegingen parkeren in BKP	
Meer parkeren op Raadhuisplein, want dat is dicht bij de winkels	Er is inderdaad parkeerbehoefte dicht bij de winkels. We breiden daarom de capaciteit uit voor kort en middellang parkeren. We willen dit doen binnen een straal van 200 meter van de winkels, passend binnen de ruimtelijke ambities die wij hebben in dit gebied.
Parkeerplaatsen op maaiveld moeten blijven. Raadhuisplein is functioneel nu. Waarom veranderen?	We willen het centrum van Huissen opwaarderen en de uitstraling verbeteren. Uit het zicht parkeren is hier een onderdeel van. We breiden de parkeercapaciteit uit en zorgen ervoor dat deze binnen een straal van 200 meter van de winkels gerealiseerd wordt.
Parkeren in een parkeergarage een drempel is en kan/gaat leiden tot minder omzet/bezoekers	De gehele parkeersituatie in Huissen centrum zal inderdaad veranderen door de komst van een parkeergarage. Veelal blijkt dat na enige tijd, met name gewinning, dit prima kan functioneren en de verbeterde ruimtelijke tot een win-win leidt.
Parkeren en totale planvorming: nieuwbouw Doelenstraat en de herinrichting van het Raadhuisplein ook meenemen. Het zou een gemiste kans zijn als het Raadhuisplein nu ook niet meteen aangepakt wordt	De parkeeraantallen in deze gebieden zijn integraal onderzocht. We willen zorgen voor een sluitende parkeeropgave, wat betekent dat er in het centrum van Huissen voldoende parkeergelegenheid is volgens de landelijke CROW normen die we hanteren
Graag ondergronds parkeren	De mogelijkheid tot een ondergrondse parkeergarage zorgt voor parkeren uit het zicht. Deze mogelijkheid valt binnen de kaders van het beeldregieplan voor de Aloysiuslocatie. Ondergronds parkeren bij het raadhuisplein wordt niet als haalbaar geacht.
Waar parkeer je bij begrafenis Protestantse kerk	Bij een begrafenis of een ander evenement kan er een piekbezetting zijn. Dit is algemeen bekend, maar hierop kan vanwege ruimtebeslag, zorgvuldige ruimtelijke ordening en kosten, niet ontworpen worden. Dit omdat het om een uitzondering gaat die mogelijk samenvalt met het piekmoment uit het parkeeronderzoek (vrijdagmiddag 14 uur).
Verwachten jullie dat we zo ver gaan lopen met de boodschappen	Wij hanteren de landelijke CROW normen, waarbij voor een verblijfsduur van minder van 2 uur een wandelafstand van 200 meter acceptabel is. In het plan realiseren wij voor winkelend publiek daarom parkeerplaatsen binnen 200 meter van de winkels.
Dat er niet genoeg ruimte is om een ingang te maken voor een parkeergarage op het Raadhuisplein kan worden verholpen door een stuk van de aanbouw van het Convent	Het afsnijden van de aanbouw van het Convent wordt als mogelijkheid opgenomen in het beeldregieplan, omdat het de beeldkwaliteit kan bevorderen. Deze maatregel maakt echter niet de optie mogelijk voor een parkeergarage. De inrit blijft nog steeds te smal om naast een inrit, ook een

af te halen (2x)	inrit voor het maaiveldparkeren en een hoogwaardige wandelroute richting het centrum te realiseren. Ook zijn de kosten voor een volledig ondergrondse parkeergarage te hoog in verhouding tot het aantal parkeerplaatsen dat kan worden gerealiseerd. Zeker als de gemeente deze zelf moet betalen. Betaald parkeren invoeren vinden wij geen optie.
De toegang van de parkeergarage op de hoek van de Conventstraat en Langekerkstraat is problematisch; het profiel van de Langekerkstraat is ter plaatse van "de Vicarie" ook erg smal om al het verkeer te verwerken	Afhankelijk van het type gebouw dat de ontwikkelaar ontwerpt, wordt de beste locatie gekozen voor de ingang van de parkeergarage. Er zal te allen tijde voldoende breedte moeten worden gewaarborgd voor het bestemmingsverkeer. Wij nemen uw opmerking mee in deze afweging.
In de plannen wordt het aantal parkeerplaatsen gehalveerd. Voor de eigenaren mag dat niet als consequentie hebben dat zij hun parkeervergunning voor het raadhuisplein kwijtraken	Voor de bewoners zal een volwaardig alternatief geboden worden op een acceptabele loopafstand. Een parkeergarage onder de Aloysiuslocatie is hier een voorbeeld van. Voor mindervaliden blijven er plekken aanwezig.
Bewoners van 't centrum betalen voor een parkeervergunning maar zullen geen parkeerplek meer hebben	Voor de bewoners zal een volwaardig alternatief geboden worden op loopafstand. Een parkeergarage is hier een voorbeeld van. Een eventuele parkeergarage zal openbaar toegankelijk zijn, en onderdeel worden van de blauwe zone. Vergunninghouders mogen hier parkeren. Per saldo blijven er in het plangebied evenveel parkeerplaatsen beschikbaar voor bewoners (vergunninghouders) en bezoekers centrum.
Alleen al voor de mensen die slecht ter been zijn zou je de huidige capaciteit op het Raadhuisplein moeten handhaven	Voor de bewoners zal een volwaardig alternatief geboden worden op loopafstand. Een parkeergarage is hier een voorbeeld van.
Met een gebouw voor culturele doeleinden verhoog je onnodig de parkeerdruk.	Wanneer er een gebouw voor culturele doeleinden wordt gerealiseerd, zal er conform de CROW richtlijnen extra parkeercapaciteit moeten worden gerealiseerd.
In model 2 is er een betere aan- en afvoer van verkeer uit de parkeerkelder	Afhankelijk van het type gebouw wat de ontwikkelaar ontwerpt, wordt de beste locatie gekozen voor de ingang van de parkeergarage. Wij nemen uw opmerking mee in deze afweging.

Parkeren overig	
Verzoek om handhaving op Raadhuisplein, Markt en Langestraat (3x)	De parkeerdruk doet een beroep op handhaving. In het parkeeronderzoek is hiermee ook rekening gehouden. Wij hebben uw opmerking dan ook doorgegeven aan de afdeling handhaving.
Parkeerplaatsen zijn al vol. Molenweide moet wel uitbreiden	De haalbaarheid van een parkeerplaats op de Molenweide wordt onderzocht.
Molenweide zou mooie plek zijn voor parkeergarage voor winkelend publiek	De haalbaarheid van een parkeerplaats op de Molenweide wordt onderzocht.
Verkeer algemeen	
Idee: bevoorrading alleen via Langestraat/Vierakkerstraat voor 12u	Wij hebben uw opmerking doorgegeven aan de afdeling verkeer.
Geen vrachtverkeer op Raadhuisplein	Wij hebben uw opmerking doorgegeven aan de afdeling verkeer.
Afsluiting voor markt e.d. vanaf 12u	Wij hebben uw opmerking doorgegeven aan de afdeling verkeer.
Verplaatsen oplaadpunten Raadhuisplein	Wij hebben uw opmerking doorgegeven aan de afdeling verkeer.
Routeaanduiding aanbrengen raadhuisplein	Wij hebben uw opmerking doorgegeven aan de afdeling verkeer.
Bouwhoogte, -vorm en -volume	
Meer woningen realiseren door de kiezen voor de U-vorm	Door een U-vorm te gebruiken kunnen er meer woningen worden gerealiseerd. Echter levert dit ook meer parkeerdruk op. De gemeente zoekt hierin de juiste balans.

	passen.
Drie lagen met plint en kap lijkt te volumineus voor de plek. Dit is buiten proportie.	Het beeldregieplan bewaakt een zorgvuldige inpassing van het gebouw in de ruimte. Daarnaast blijft het gebouw altijd lager (max hoogte ca. 13 meter) dan het naastgelegen Convent. Deze is namelijk 16 meter hoog aan de zijde van het Raadhuisplein/Nonnengas.
Model 2 (het T-model) is een betere inpassing qua volume, schaal, openbare ruimte. (8x)	In het beeldregieplan wordt het open karakter van de Langekerkstraat in beide modellen zo veel mogelijk gewaarborgd. Het T-model verwijst naar de huidige vorm, terwijl het andere model verwijst naar de vooroorlogse setting.
Historiserende architectuur zou goed passen in Huissen	Het gebouw moet aansluiting vinden in haar omgeving. We willen daarom een ontwerp, gebaseerd op de Delftse school en waarin historiserende elementen terugkomen
Als je woningen op de plek van de oude Raadzaal haaks op de Langekerkstraat plaatst, creeër je een mooie U-vorm aan woningen	Van deze locatie is nog niet bekend hoe de ontwikkeling er precies uit gaat zien. Wij nemen uw opmerkingen mee bij de invulling hiervan.
Architectonisch aansluiten op bestaande bebouwing	Het gebouw moet aansluiting vinden in haar omgeving. We willen daarom een eigentijds ontwerp, waarin historiserende elementen terugkomen

Groen	
Waardeer de natuur, want de mens kan niet zonder	Groen speelt een belangrijke rol in dit beeldregieplan. Niet alleen gebruiken we groen op de uitstraling van het centrum te verbeteren, ook waarderen we haar kwaliteit in hittestress en afwateringsmogelijkheden.
Gebruik voordelen van natuur in klimaatadaptatie (hittestress en afwatering)	Klimaatadaptatie is een belangrijke randvoorwaarde in het beeldregieplan en is op meerdere plekken terug te lezen. We willen groen gebruiken in het verminderen van hittestress en in afwateringsmogelijkheden.
Groen moet voor iedereen toegankelijk zijn	Het centrum van Huissen heeft nu weinig openbaar groen. Het groene hofje dat ontstaat op de Aloysiuslocatie, zal openbaar toegankelijk zijn.
Oude gezonde bomen behouden	Dit is één van de kaders in het beeldregieplan
Boompjes aan oostzijde raadhuisplein bewaren (2x)	Wij zijn niet voornemens om deze boompjes weg te halen.
Waarom halveren Raadhuisplein t.b.v. groen?	Het Raadhuisplein was van oorsprong geen plein, maar een gasje. Dit karakter willen we terugbrengen, waarbij we een hoogwaardige, groene looproute naar het centrum realiseren. Een aantal parkeerplaatsen moet hiervoor wijken.
Denk goed na over hoe de bomen in de toekomst in leven gehouden worden	We gaan voor een duurzaam plan, waarin bomen die worden geplaatst, daar geplaatst worden voor de lange termijn. Hierbij nemen wij uw opmerking mee.
Creeër een groene indruk op het raadhuisplein door pergola's te plaatsen. Het groen gaat dan in de hoogte en parkeren komt niet onder druk.	Het Raadhuisplein was van oorsprong geen plein, maar een gasje. Dit karakter willen we terugbrengen, waarbij we een hoogwaardige, groene looproute naar het centrum realiseren. Gebruik maken van pergola's kan hierin een mooie bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit. Bij het uitwerken van de plannen voor deze looproute, zullen wij uw opmerking meenemen.

Algemeen	
Behoud bedriegertjes bovenaan raadhuisplein	We zijn niet voornemens om deze berdiegertjes weg te halen.
Let op: achter de gracht bij parkeerterrein en nabij aanleunwoningen ingang is altijd wateroverlast	We streven naar een toekomstbestendig en klimaatadaptief plan. Deze opmerking nemen wij graag mee in de verder uitwerking van het plan.
Met een gebouw voor culturele doeleinden verhoog je onnodig de parkeerdruk.	Wanneer er een gebouw voor culturele doeleinden wordt gerealiseerd, zal er conform de CROW richtlijnen extra parkeercapaciteit moeten worden gerealiseerd.
Huissen is toe aan een groot cultureel gebouw, maar er zijn ook andere (betere) locaties hiervoor denkbaar (3x)	Wij vernemen graag uw visie hierop. Onze visie is dat een multifunctioneel gebouw bijdraagt aan het verlevendigen van het centrum van Huissen. De mogelijkheid voor een multifunctionele accommodatie wordt nu verkend met verenigingen die interesse hebben hierin.
Let op dat openbare ruimte geen hangplek wordt	In het beeldregieplan staat een groen hofje met openbaar karakter tussen de woningen op de Aloysiuslocatie. Dit openbare karakter vinden we belangrijk. Bij de uitwerking van dit plan zal uw opmerking worden meegenomen in het ontwerp van dit hofje.
De gemeente moet in deze ontwikkeling met zorg duidelijke randvoorwaarden opstellen voor de ontwikkelaar en daardoor zelf de regie houden.	Het beeldregieplan stelt duidelijke randvoorwaarden voor de ontwikkelaar. Hiermee houdt de gemeente de regie over deze ontwikkeling.
Het terugbrengen van de gracht in het straatbeeld is een goed idee	Het terugbrengen van de oude loop van de gracht is een ambitie voor de ontwikkeling van Huissen centrum op de lange termijn, waarin het plangebied goed past.
Wat is de relatie met financiën? Is dit ook haalbaar voor een projectontwikkelaar?	Het vaststellen van dit beeldregieplan gebeurt in samenspraak met de projectontwikkelaar, zo verifiëren wij direct de haalbaarheid.
Laten we een goed evenementenplein behouden	Na de herontwikkeling van het Raadhuisplein zullen evenementen op een zelfde manier mogelijk zijn.
Zorg ervoor dat er betaalbare appartementen worden gebouwd, 80m2 voor € 200.000. Zeker gezien vergrijzing	In het beeldregieplan wordt nog niet gekeken naar de grootte van het type woningen wat ontwikkeld gaat worden. Het plan geeft enkel de fysieke kaders waarbinnen deze ontwikkeling moet plaatsvinden. Daarnaast zal de gemeente niet kunnen sturen in de prijs die de ontwikkelaar vraagt voor deze woningen. Een woning van 80m2 heeft in de gemeente gemiddeld een vraagprijs van 207.440 (Oktober 2019). In het centrum van Huissen zal deze prijs niet lager liggen.

Bij het terugbrengen van de gracht ook de oude gewelven die onder de weg liggen nabij het begin van de Vierakkerstraat inzichtelijk te maken in het straatbeeld, b.v. d.m.v. kunststof platen i.c.m. een put;	Wij nemen uw opmerking mee. De herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en de herinrichting van het Raadhuisplein zijn de eerste stappen. Uw idee is een ambitie voor de lange termijn en zal als zodanig worden meegenomen.
De contouren van de oude stadspoort(en), nu in de volksmond punaiseplan genoemd, duidelijk zichtbaar te maken in het straatbeeld door aangepaste bestrating	Wij nemen uw opmerking mee. De herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en de herinrichting van het Raadhuisplein zijn de eerste stappen. Uw idee is een ambitie voor de lange termijn en zal als zodanig worden meegenomen.
Moestuinen: klinkt aardig, doet echter nogal kneuterig aan en wordt naar alle waarschijnlijkheid niets	In het beeldregieplan wordt gesuggereerd dat er bij de inrichting/het ontwerp van het hofje verwezen kan worden naar de vroegere moestuin die daar was. We zijn niet voornemens letterlijk een moestuin aan te leggen. Wel streven we er naar om de tuin openbaar toegankelijk te laten en een functie te geven.
Het is jammer dat de entree van Huissen, de Helmichstraat vanaf de rotonde Huismanstraat tot aan Kloosterlaan/Vierakkerstraat, geen deel uitmaakt van het plan. Een gemiste kans om dit deel te enigszins te versmallen, te voorzien van passende klinkerbestrating met mooi voetpad i.c.m. lei- of zuilbomen en mogelijk parkeerruimte. Het is nu een aanfluiting	Uw opmerking wordt doorgegeven aan de afdeling verkeer. Helaas is de Helmichstraat geen onderdeel van dit plan.

COLOFON



opdrachtgever

gemeente Lingewaard

gemeente Lingewaard

Dion Steenberghe

Ingrid Scheepers

Linda Schravendeel

MTD landschapsarchitecten

Jona Geers

Bart van Spreeuwel