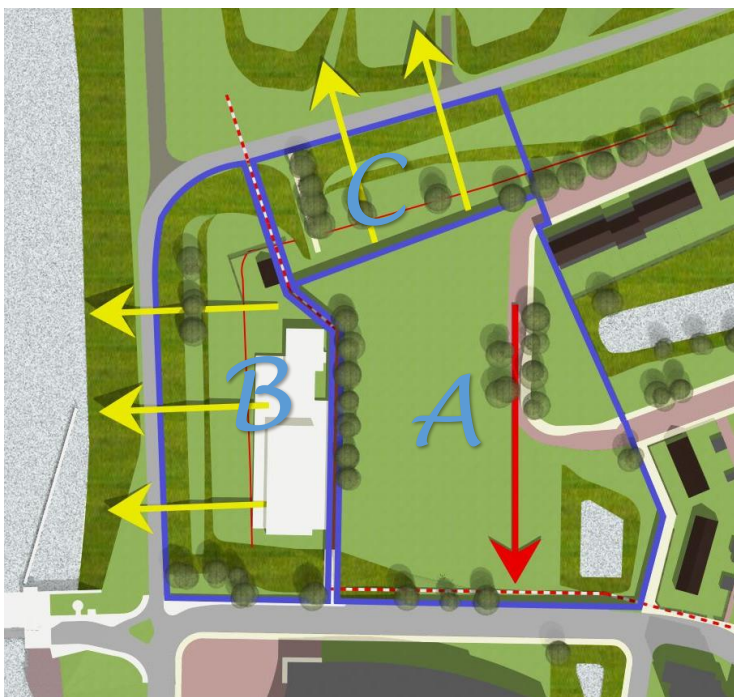




## Stedenbouwkundige randvoorwaarden Hazelaarplein te Vianen

### Gebiedsomschrijving

De ontwikkeling van de locatie Hazelaarplein in de wijk De Hagen is een verdere uitwerking van reeds eerder gemaakte afspraken. LekstedeWonen heeft een toezegging om minimaal 115 woningen te realiseren zo mogelijk in diverse woningtype. In dit document worden de karakteristieken en randvoorwaarden aangegeven waaraan een ruimtelijke invulling zal moeten gaan voldoen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de uitbreidingswijk De Hagen en grenst aan de noordzijde aan de uiterwaarden van de Lek en aan de wetszijde aan het Merwedekanaal. In combinatie met de naar dijkniveau oplopende Brugstraat aan de zuidzijde van het gebied, wordt het gebied hierdoor aan twee en een halve zijden begrenst door een dijk.

Het plangebied is op de delen in drie deelgebieden A, B en C, waarbij elk gebied zijn eigen karakteristieken en randvoorwaarden heeft. Per deelgebied zijn deze karakteristieken en randvoorwaarden beschreven en met referentiebeelden verduidelijkt. Daarnaast zijn er een aantal algemene randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen. Deze randvoorwaarden zijn hieronder opgesomd.

### Algemene randvoorwaarden

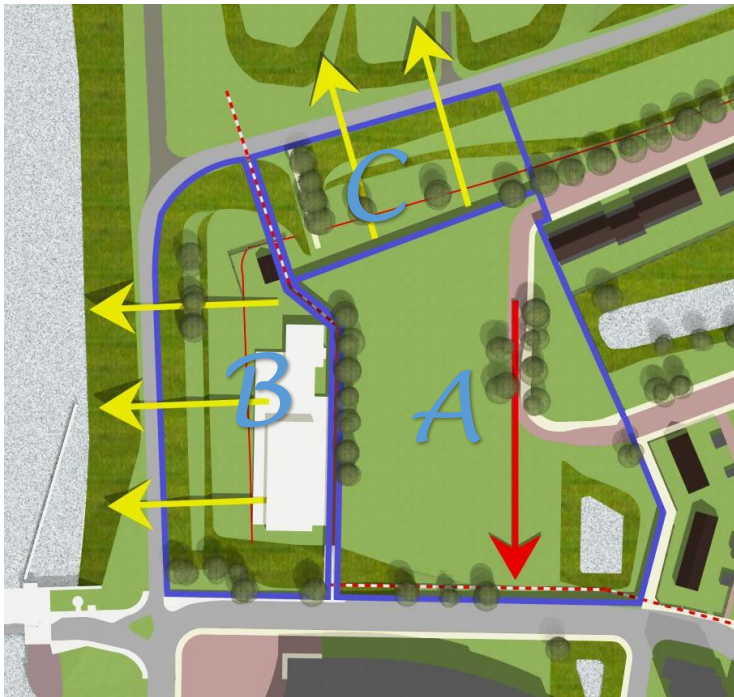
- Er worden minimaal 115 woningen gerealiseerd zo mogelijk in diverse woningtypen;
- Circa 80% van bovengenoemd aantal betreft sociale huurwoningen en circa 20% betreft vrije sector huurwoningen;
- De dieprijoolleiding die over het plangebied loopt (rode-witte stippellijn) zal niet worden verplaatst. Ter hoogte van de leiding mag een strook ter breedte van 5 meter niet worden bebouwd;
- Het effect van de meekoppelkansen met betrekking tot de voorgenomen dijkverzwaringswerkzaamheden zullen meegenomen moeten worden. Dit is van toepassing op gebied B en C. Hierbij valt op te merken dat gezien het programma van minimaal 115 woningen wel gebruik zal moeten worden gemaakt van deze meekoppelkansen. Zonder hiervan gebruik te maken kan in deelgebied C geen bebouwing worden gerealiseerd en in deelgebied B halveren de bebouwingsmogelijkheden;
- In verband met de grote toename aan woningen zal een extra ontsluiting moeten worden gemaakt op de Brugstraat. (indicatief bij rode pijl) Bij 115 woningen gaat het om 700 a 800 verkeersbewegingen per dag. Het is niet wenselijk om deze toename aan verkeerbewegingen aan de Hazelaarstraat/Prunusstraat/ Meidoornlaan toe te voegen. Mogelijk gaat dit ten kosten van een aantal parkeerplaatsen langs de Brugstraat die in het plan gecompenseerd moeten worden.

### Parkeren

Bij het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met een maximale parkeernorm van 1,6 parkeerplaats voor een sociale huurwoningen en 2,0 voor een vrije sector huurwoning. Er wordt gestreefd naar een parkeeroplossing waarbij ook voor de toekomstige bewoners in de sociale huurwoningen de betaalbaarheid niet in geding komt. Daarom wordt voor de sociale huurwoningen maximaal 30% van de te realiseren parkeernorm in gebouwde vorm gerealiseerd en voor de vrije sector huurwoningen maximaal 50% in gebouwde vorm gerealiseerd. De overige te realiseren parkeerplaatsen volgens de parkeernorm, worden in het toekomstig openbaar gebied gemaakt.

Het realiseren van de parkeernorm in gebouwde vorm kan door parkeergarages/garageboxen op de begane grond onder de nieuwbouw dan wel door separate geschakelde garageboxen. In het geval dat elke nieuwbouw wordt uitgevoerd met een parkeergarage op de begane grond zal dit de beleving van dit deel van de wijk niet ten goede komen. Om dit te ondervangen kan ook worden gekozen voor één grote parkeergarage op de begane grond tegen de dijk aan. De parkeergarage vormt als het ware een soort stenen binnentalud waardoor het silhouet van de dijk blijft bestaan. Door deze oplossing kan aan de grote parkeervraag worden voldaan. Door het dak groen uit te voeren en de garage aan de buitenrand te voorzien van een aarde talud kan een versteend karakter van dit deel van de wijk worden vermeden. Tevens zal de overgang van dijkniveau naar het niveau van het plangebied meer geleidelijk verlopen, waardoor het gevoel van een “put” wordt verkleind. Bij deze oplossing zal gebruik moeten worden gemaakt van de “meekoppelkansen”.





### Deelgebied A

#### Gebiedsomschrijving

Deelgebied A is qua oppervlakte het grootste gebied en sluit direct aan op de bestaande woonwijk. De wijk de Hagen is een naoorlogse woonwijk waarbij de woonbuurten bestaan uit een compositie van eengezinswoningen, bejaardenwoningen en appartementengebouwen om of in een gemeenschappelijke (binnen)tuin. Dit patroon wordt enkele malen herhaald en wordt ook wel een 'stempel' genoemd. Een dergelijke structuur is kenmerkend voor stedenbouwkundige plannen uit de jaren '60. De wijk is als een totale compositie ontworpen. De plaatsing van de gebouwen, de zichtlijnen en de groenstructuur hebben een sterke relatie met elkaar.

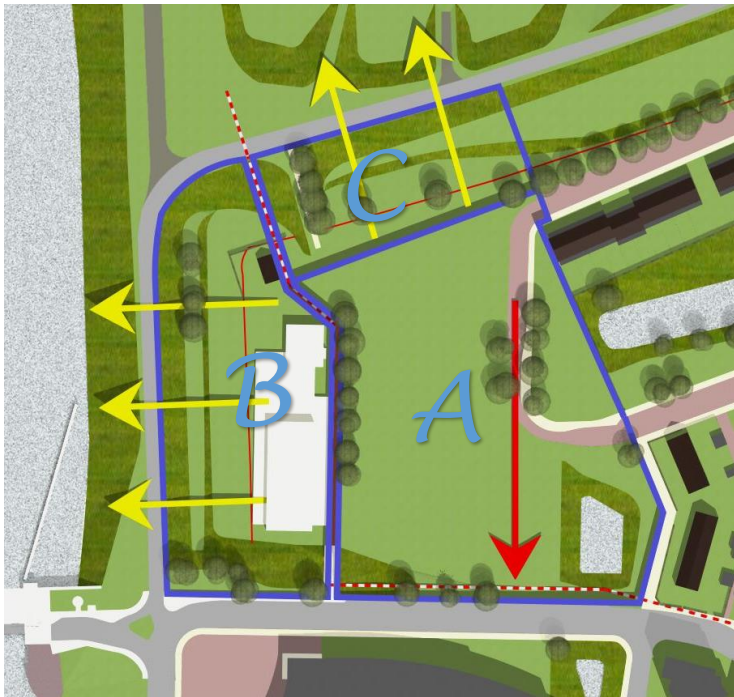
Binnen de locatie bevindt zich een waterpartij/vijver die moet blijven bestaan omdat deze onderdeel uit maakt van meerdere waterpartijen die onderling d.m.v. duikers met elkaar in verbinding staan. De vijver creëert tevens een natuurlijke afstand tot de aangrenzende bestaande bebouwing.

Ondanks dat deelgebied A het grootste is qua oppervlakte is de inschatting dat hier maximaal de helft van de bouwopgave kan worden gerealiseerd. Dit heeft te maken met de "beperkte" hoogte in verband met de korte afstand tot de bestaande woonwijk. Om aan de bouwopgave te kunnen voldoen zal deze "beperkte" hoogte toch hoger worden dan die van de bestaande woonwijk. In verband hiermee is segmentering in de volumen van essentieel belang om toch aan te sluiten bij de bestaande woonwijk.

#### Gebied specifieke randvoorwaarden

- De bouwhoogte is maximaal 4 t/m 6 lagen, bij de bovenste laag kan gewerkt worden met een terugliggende kap (min. 3 meter). Om aan te sluiten bij de bouwhoogten van de bestaande woonwijk (twee- en drielaagen met kap) de hoogte oplopend vanaf de bestaande woningen richting de Brugstraat;
- Schaalverkleining door segmentering;
- Extra ontsluitingsweg op de Brugstraat over het plangebied;
- Behoud bestaande vijver.





## Deelgebied B

### Gebiedsomschrijving

Gebied B grenst aan de westzijde aan het Merwedekanaal en aan de noordzijde aan de uiterwaarde van de Lek. Gezien deze locatie is hoogbouw hier mogelijk. De nieuwe bebouwing zal op de rand van het bebouwd en het landelijk gebied komen te staan. Vanaf het water, het Merwedekanaal, vormt dit een entree van Vianen. Door deze locatie zal de bebouwing in de vorm van hoogbouw beeldbepalend worden (een landmark), markante bebouwing op een markante plek. Het is daarom van belang dat extra aandacht wordt gegeven aan de verschijningsvorm. Door geleiding aan te brengen met toepassing van verschillende hoogte moet een massief beeld worden vermeden. Daarnaast is transparantie, doorzichten naar het Merwedekanaal en de uiterwaarde, van essentieel belang. Het is niet wenselijk om hier een “muur” van bebouwing te creëren. Doordat het gebied zich bevindt tussen de dijk de dieprioolleiding is het een relatief smal gebied. Eén of twee woontoren(s) is hier dan ook de meest voor de hand liggende ontwikkeling.

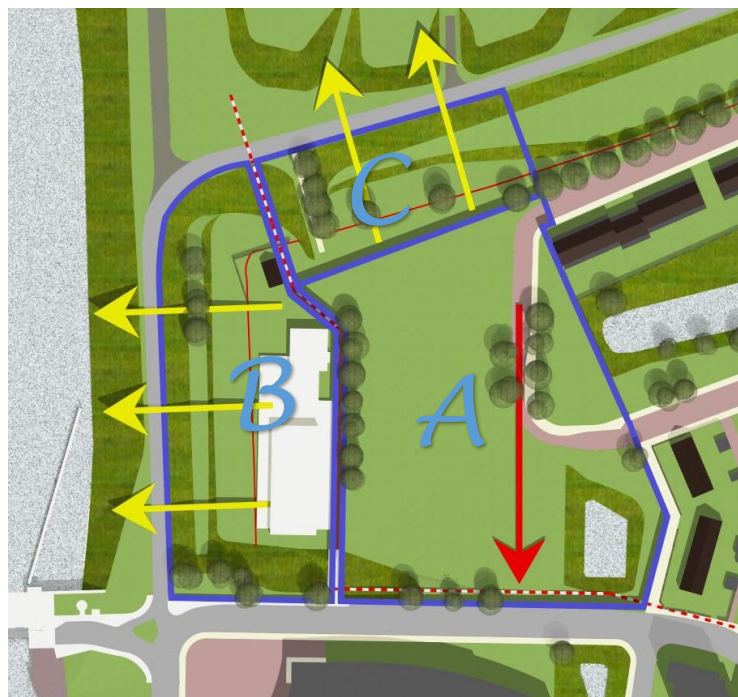
### Gebied specifieke randvoorwaarden

- Er wordt geen maximale bouwhoogte voorgeschreven, dit wil niet zeggen dat de hoogte hier onbeperkt is. De maximale bouwhoogte wordt hier vooral bepaald door de afstand tot de nieuwe bebouwing aan de oostzijde en de bestaande bebouwing aan de zuidzijde (Hof van Batenstein).
- Schaalverkleining door segmentering;
- Transparantie / doorzichten richting Merwedekanaal (gele pijlen). Afstand tussen bouwvolumen (torens) is minimaal  $\frac{1}{4}$  van de hoogte van de volumen;
- Onderzoek van de “meekoppelkansen” op de voorgenomen dijkverzwaringswerkzaamheden.



referentiebeelden





## Deelgebied C

### Gebiedsomschrijving

Gebied C grenst aan de noordzijde aan de uiterwaarde van de Lek en aan de oostzijde aan de bestaande woonwijk. Omdat dit relatief smalle gebied voor het grootste deel binnen de beschermingszone van de dijk bevindt, zal gebruik moeten worden gemaakt van de “meekoppelkansen”. Er zal in het stedenbouwkundig plan onderzocht moeten worden wat het effect tot de voorgenomen dijkverzwaringswerkzaamheden zijn.

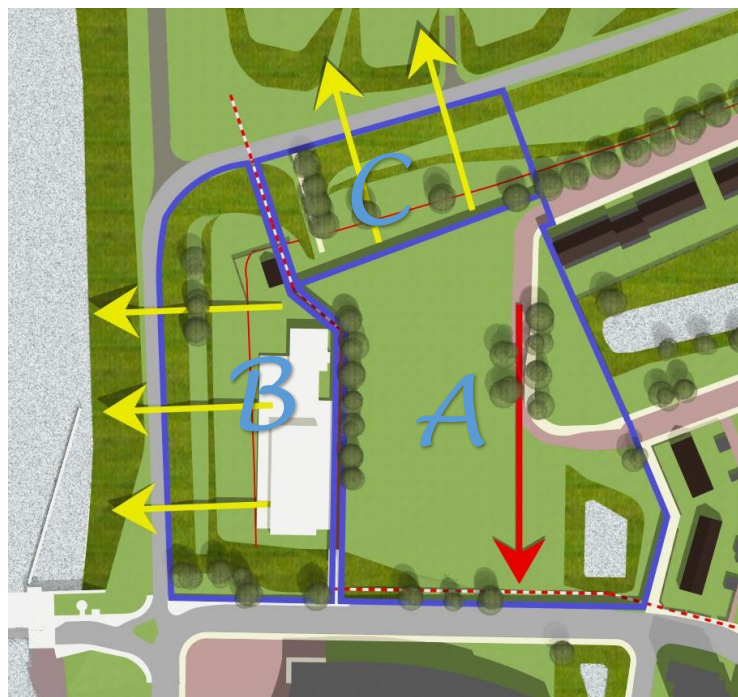
Referentiebeelden voor woningbouw in dit gebied zijn dijkwoningen. Door enkel groepjes dijkwoningen langs de Lekdijk toe te voegen aan de bestaande dijkwoningen wordt het naderen van de stad als het ware geïntroduceerd. Hierdoor ontstaat er een geleidelijke overgang van het landelijk gebied naar de stad. Net als de kleine boerderijen in het verleden worden dijkwoningen gegroepeerd als eilanden “onderaan” de binnenzijde van de dijk. In het verleden, nadat de Lek was bedijkt, vestigden veelal kleine boeren bedrijven, landarbeiders en handwerkslieden zich langs de Lekdijk, op het veiliger gewaande, wat hoger gelegen binnentalud.

De oorspronkelijke dijkwoningen zijn arbeiderswoningen die op de overgebleven smalle stroken binnendijk werden gebouwd. Door de beperkte breedte van deze stroken staan deze woningen bijna altijd evenwijdig aan de dijk. De nieuw te bouwen volumens zullen in tegenstelling tot de oorspronkelijke arbeiderswoningen loodrecht op de dijk gesitueerd moeten worden of een torenvorm moeten hebben. Dit met het oog op behoud van het transparante beeld met veel doorzichten. Het is niet de bedoeling om een “muur” van woningen te bouwen langs de dijk.

### Gebied specifieke randvoorwaarden

- De bouwhoogte is maximaal 4 t/m 10 lagen oplopend richting het Merwedekanaal waarvan de bovenste laag terug liggend (min 3 meter) of onder een kap en sluiten qua schaal aan bij de oorspronkelijk dijkwoningen en de drive-in-woningen langs de Hazelaarstraat;
- Schaalverkleining door segmentering;
- Transparantie / doorzichten richting uiterwaarden (gele pijlen). Afstand tussen bouwvolumen is minimaal  $\frac{1}{4}$  van de hoogte van de volumens;
- Onderzoek van de “meekoppelkansen” op de voorgenomen dijkverzwaringswerkzaamheden.





Voorbeeld invulling

