



ALOYSIUS EN OMGEVING

BEELDREGIEPLAN WELSTAND 11-12-2019
HUISSEN

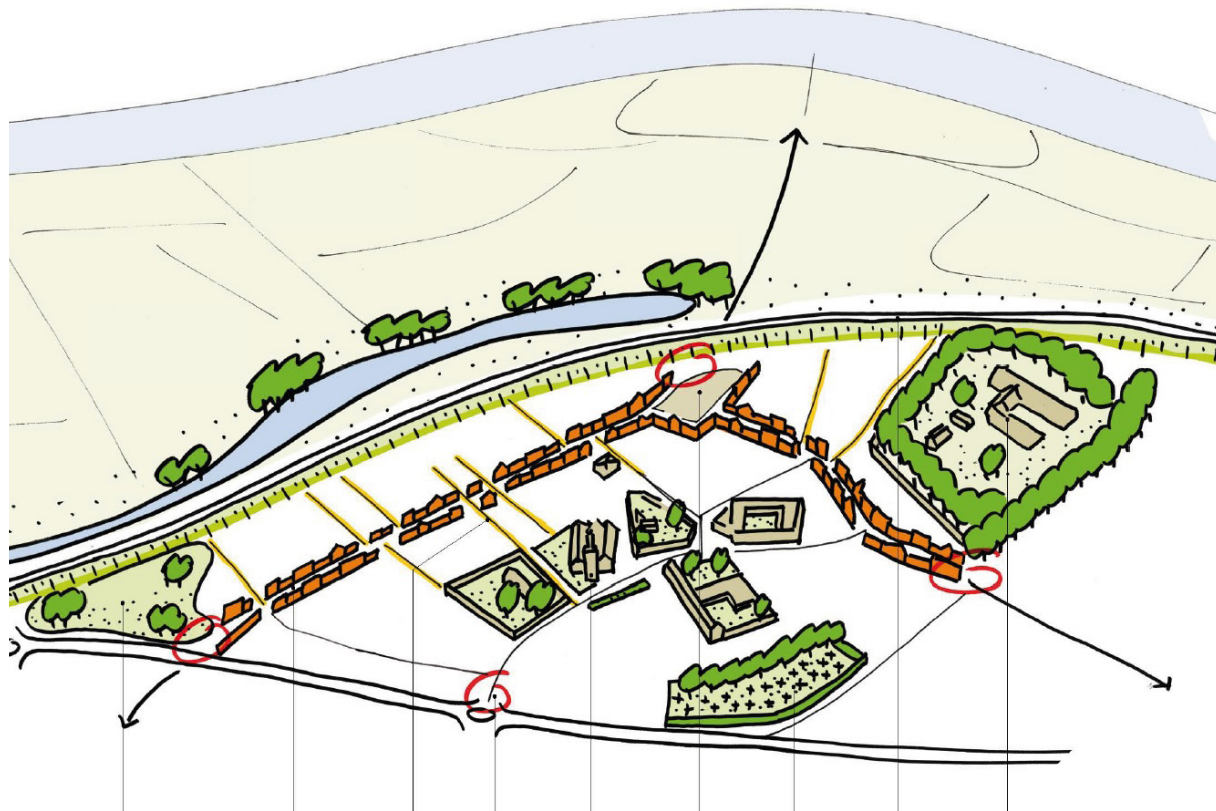


Aloysiuslocatie

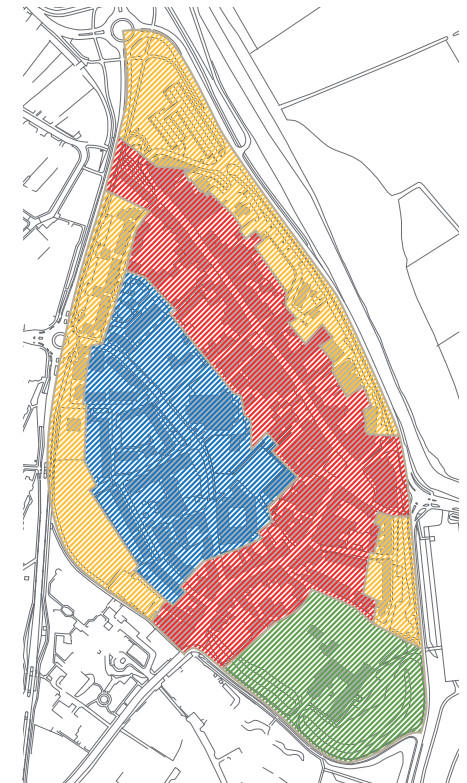
vergaderzaal

HISTORIE





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)



<1818



HUISEN
Kerkstraat
Langekerkstraat gezien vanuit het zuiden -
Franciscanessen armengesticht en damesgesticht



vooroorlogs



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



Jongens- en Meisjesschool

Huisen, R.K. Jongens- en Meisjesschool



naoorlogs



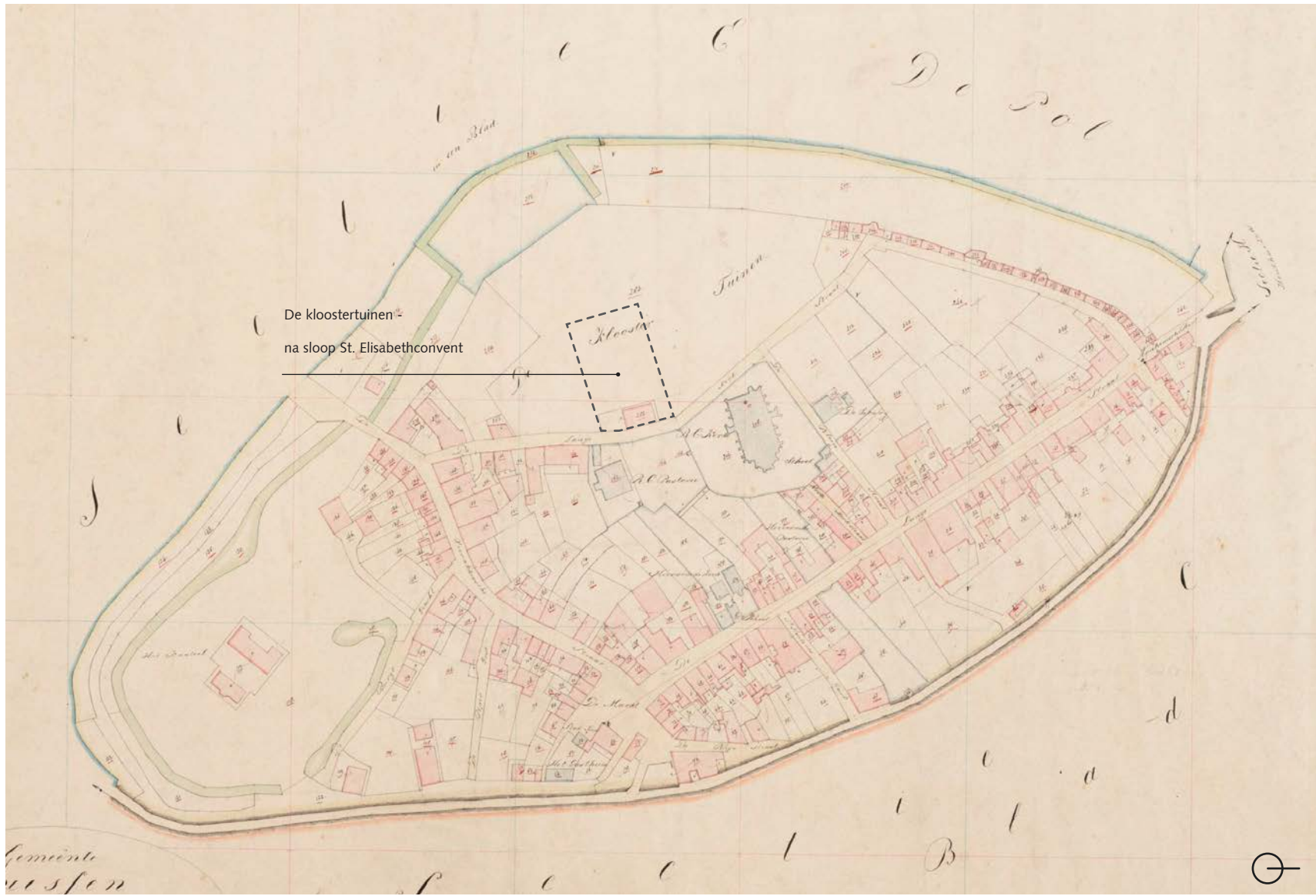
Wederopbouw - aanbouw kerk



Gasjes
Korte Kerkstraat



Groene binnenwereld
Korte Kerkstraat



De kloostertuinen
na sloop St. Elisabethconvent

Minuutplan 1818 - 1832 - Aloysiuslocatie op de plek van de voormalige kloostertuinen

BEBOUWING & OPBOUW STEDELIJK WEEFSEL



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

GROEN



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



GEBRUIK OPENBARE RUIMTE



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



RANDVOORWAARDEN OPENBARE RUIMTE



visie raamwerk openbare ruimte centrum Huissen



VISIE

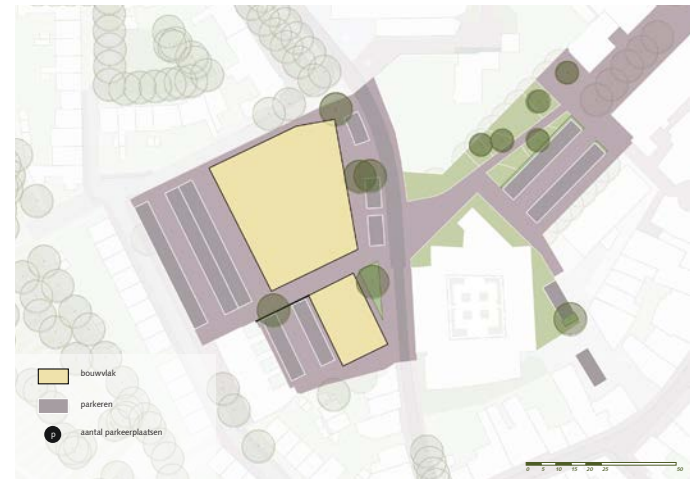
visie schets openbare ruimte

PARKEEROPGAVE

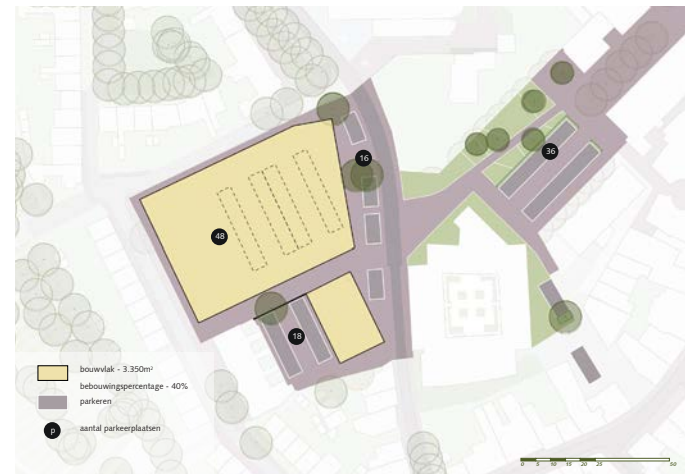


1. Parkeergarage onder de Aloysiuslocatie: Voor de herontwikkeling Aloysiuslocatie moeten er: $34 + n.t.b.$ aantal parkeerplaatsen (aantal wooneenheden * 1,3), worden geplaatst op of onder de Aloysiuslocatie. Bij een te ontwikkeling van 30 woningen komt dit bijvoorbeeld neer op 73 parkeerplaatsen ($34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

huidige parkeerplaatsen in de omgeving van Aloysius en Raadhuisplein



programma openbaar parkeren volledig opgevoerd op maaiveld:
- ruimtelijk onwenselijke oplossing



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

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.

boomwaardering

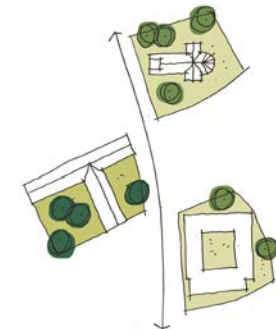
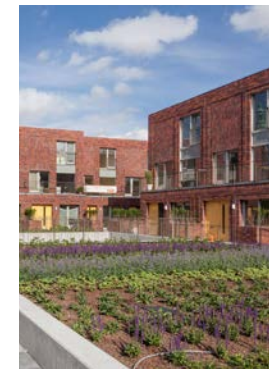
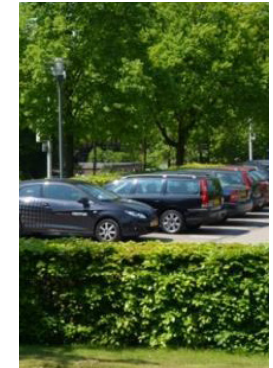
RANDVOORWAARDEN

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 pastorietuin, 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.

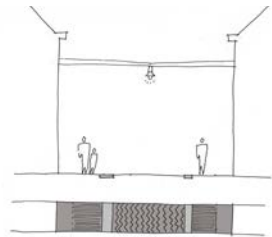


RANDVOORWAARDEN

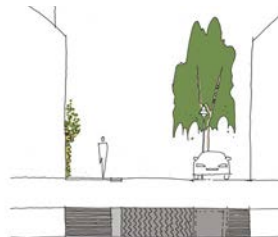
Straten en gasjes

kaders:

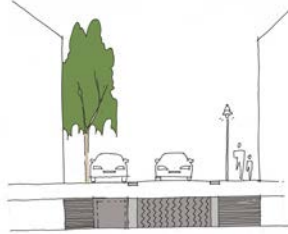
- een verharding van gebakken klinkers in aansluiting op huidige, reeds heringerechte, straten;
- één verhardingsmateriaal van gevel tot gevel met hier en daar natuurstenen accenten;
- verharding in verschillende verbanden, gescheiden door molgoten of natuurstenen banden;
- onderscheid in kleur van de 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.



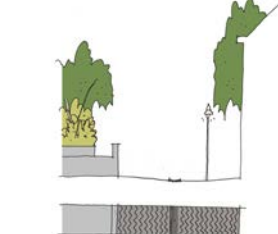
Langestraat



Langekerckstraat



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 omzoomd door groen.
- herintroductie van de 'Oude' stadsgracht inclusief entreebrug naar centrum.

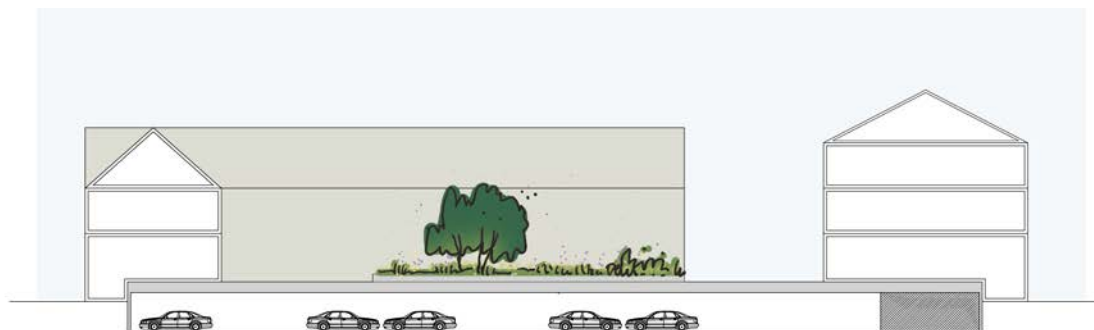


MODELLENSTUDIE

aan de hand twee
voorbeeldverkavelingen
worden de ruimtelijke
gevolgen zichtbaar
gemaakt.

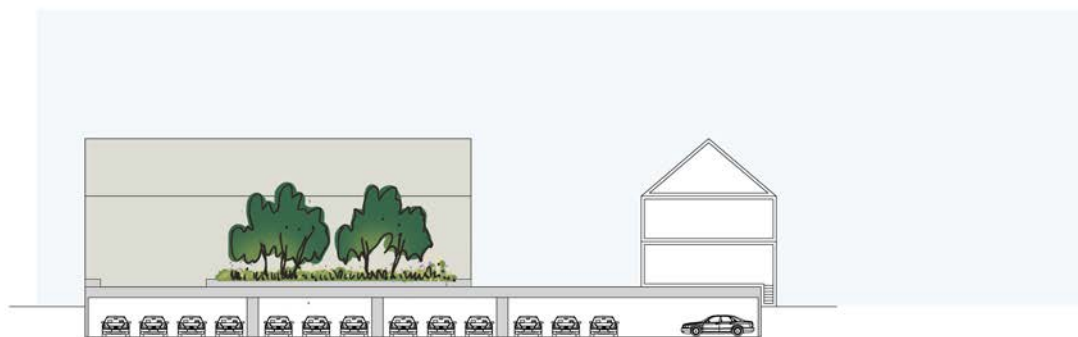
MODEL 1





A

A'



B

B'

Aantal woningen + parkeernormering

15 appartementen (BVO 75 m²)

16 rijwoningen (BVO 135 m²)

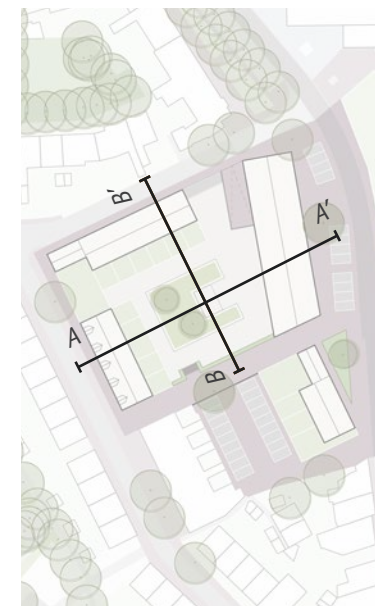
31 woningen x 1.3 = 40 parkeerplekken

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 (max. 70 cm), in combinatie met haag of sierhekwerk;
- entree en opgang vanuit ondergronds parkeergarage;
- behoud markante bomen waar mogelijk langs Langekerkstraat en in 'gasje';
- parkeergarage, één laag en parkeren langs de Langekerkstraat.

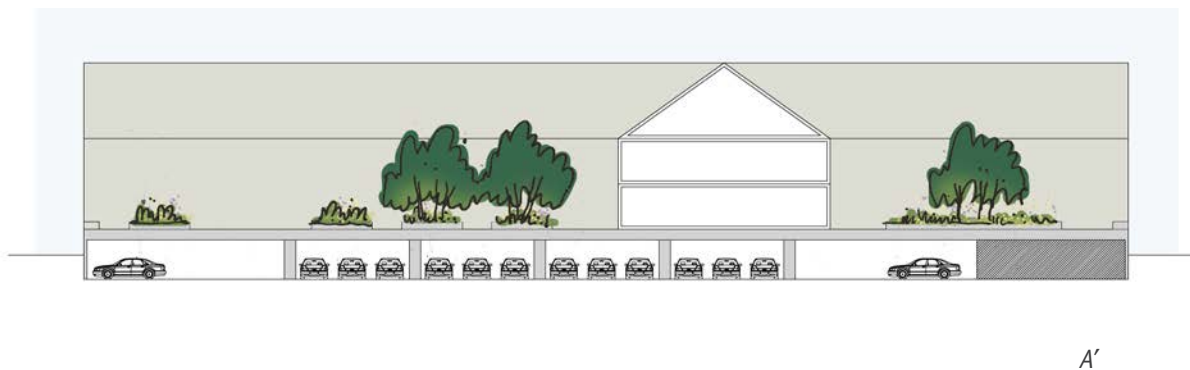


Voormalige vergaderzalen

- 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)

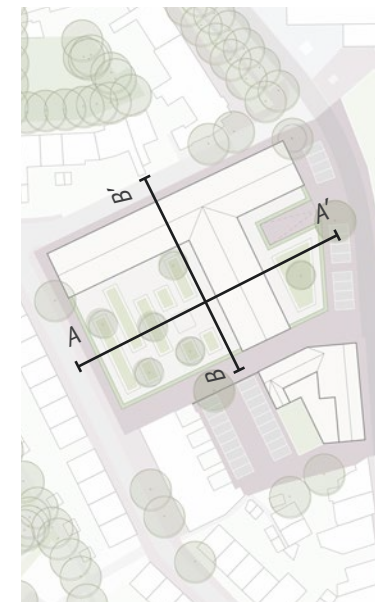
30 woningen x 1.3 = 39 parkeerplekken

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 deels inpandig;
- geen individuele buitenruimte en erfafscheidingen op het parkeerdek;
- 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

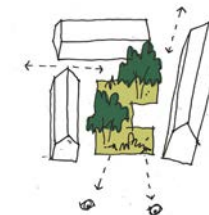
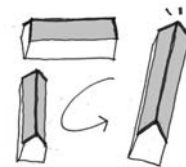
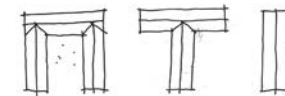
STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

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. Afhankelijk van het aangrenzende (woon) programma, kan deze ruimte een semi-openbaar karakter krijgen, waardoor zij ook van betekenis is voor bezoekers.

Kaders kavel Aloysius:

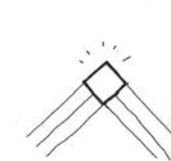
- bebouwingspercentage kavel maximaal 40%;
- bouwmassa's zijn max. 2 bouwlagen met kap (gothoogte max. 7,5m, nokhoogte max. 9,5m);
- één hoofdmassa, aan de Langekerkstraat, met max. 3 bouwlagen (gothoogte max. 10,5m, nokhoogte max. 12,5m);
- volume(s) en/of ensemble is orthogonaal;
- volumes zijn onderling 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 omliggende gebouwen, met respect voor historie/elementen.



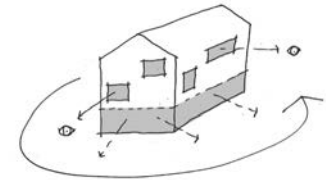
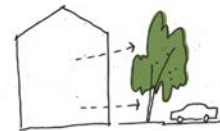
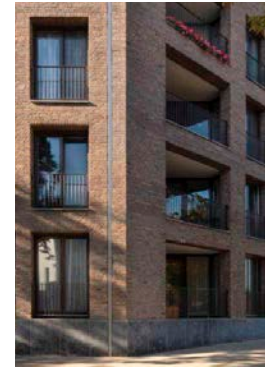
STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Oriëntatie

De grote volumes langs de Langekerkstraat kenmerken zich door grote orthogonale volumes met eenzijdigheid 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;



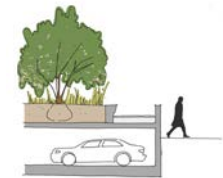
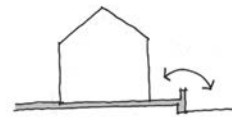
STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

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 geveltuint;
- 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;
- de openbaar toegankelijk hof neemt een centrale plek in en zoekt verbinding met openbare ruimte.

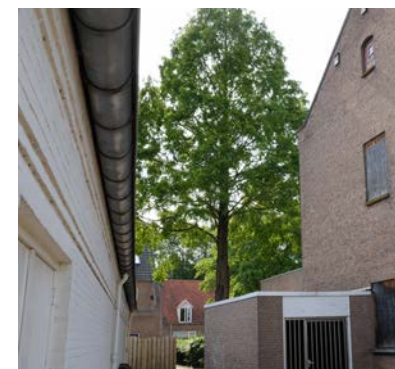


STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

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 inpanidige 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 tuinmuren 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 geglazuurde 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 gekleurd 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.



COLOFON



opdrachtgever

gemeente Lingewaard

gemeente Lingewaard

Dion Steenbergen

Ingrid Scheepers

Linda Schravendeel

MTD landschapsarchitecten

Jona Geers

Bart van Spreeuwel