

DRAAISCHIJF, MILSBEEK STEDENBOUWKUNDIG PLAN

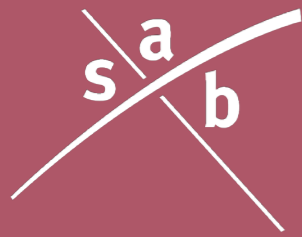
DATUM: 04 09 2020

GEMEENTE GENNEP

Projectnummer: 190608

Datum: 04 09 2020

Oprachtgever: Gemeente Genneep



Correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

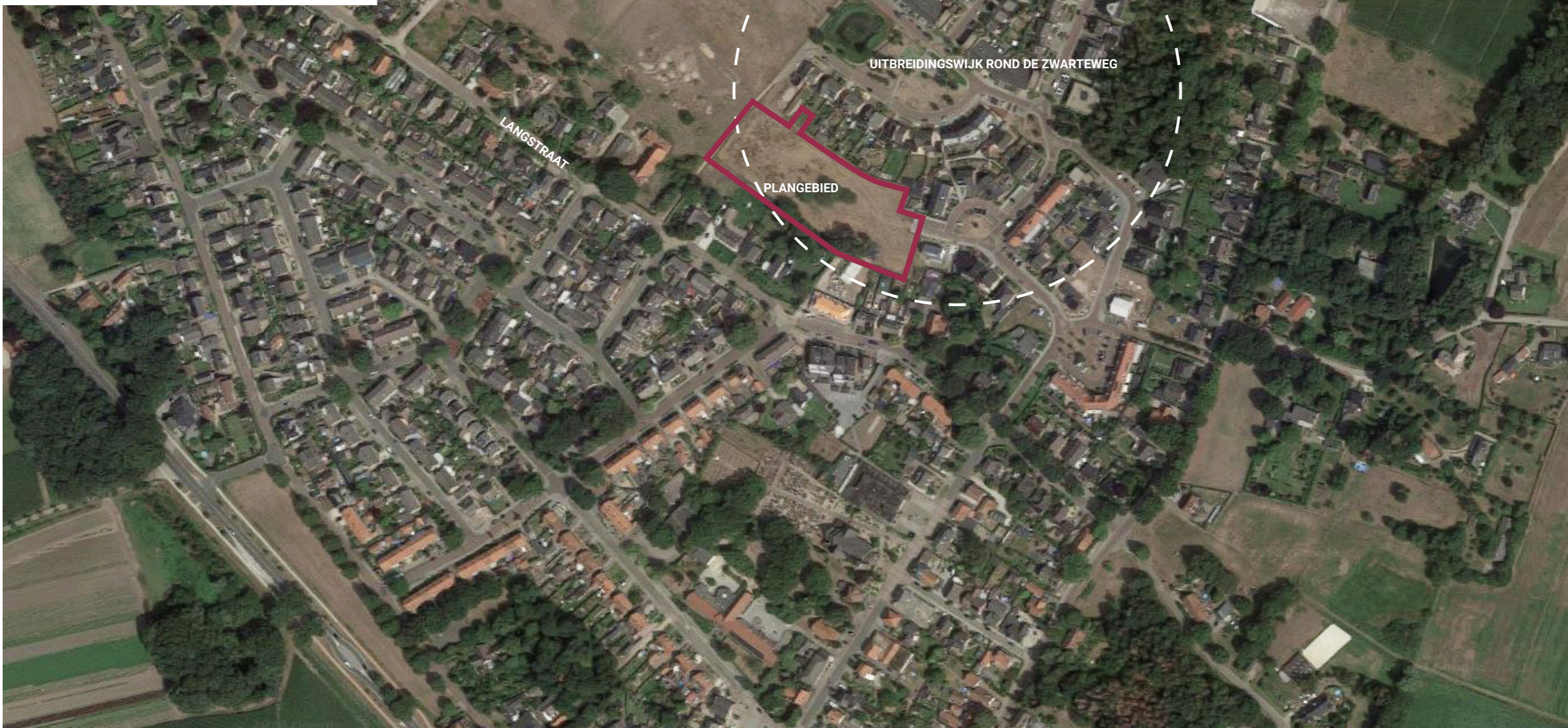


Plangebied Draaischijf, Milsbeek

INLEIDING

De gemeente Gennep heeft vanaf 2000 een uitbreiding in de kern Milsbeek gerealiseerd rond de Zwarteweg. Binnen deze uitbreidingswijk is nog een kleine locatie, te weten de Draaischijf e.o., beschikbaar.

Het plangebied grenst tevens aan de achterzijkjes van de Langstraat, een historisch lint, waarlangs Milsbeek is ontstaan. Bovendien is er vanaf het plangebied zicht op het buitengebied. De gemeente Gennep is voornemens deze locatie samen met ontwikkelaar Nebuvast en corporatie Destion te ontwikkelen. De gemeente heeft SAB gevraagd hiervoor een stedenbouwkundig plan op te stellen. Voorliggend document is hiervan het resultaat.



RUIMTELIJKE ANALYSE

1:500



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

- Het plangebied grenst aan de westzijde op het open buitengebied. Dit is een kwaliteit. Op deze overgang ligt een langzaamverkeersroute tussen Plateel en de Langstraat.
- De Langstraat is een historische structuur. Het is van belang om deze structuur ruimtelijk herkenbaar te houden van de ontwikkeling. De percelen grenzen met de achterzijde aan het plangebied. Deze erfafscheidingen hebben een groen karakter. Ter plaatse van de recente nieuwbouw is een 'doorsteek' tussen Draaischijf en Langstraat mogelijk.
- Een hoofdontsluiting vanaf Draaischijf heeft de voorkeur. Vanaf de Plateel is een secundaire ontsluiting mogelijk aan de noordwestzijde. De aantakkingen zijn al aanwezig.
- Een goede verbinding tussen de 'Huiskamer' en het plangebied is wenselijk
- In het plangebied zijn bestaande boomgroepen aanwezig. Indien mogelijk kunnen deze worden ingepast, dit is echter geen hard uitgangspunt.
- De breedte van het plangebied is ca. 50 meter. De woningen aan de Plateel hebben extra meters tuin erbij verworven, met uitzondering van een woning waardoor één kavel resteert.
- De tuinen in het noorden hebben onfraaie erfafscheidingen, in de vorm van schuttingen. Hier is sprake van een echte achterkantsituatie.

Ambitie: een ruimtelijke afronding realiseren van de nieuwbouwon ontwikkeling waarin een aantrekkelijke groene woonomgeving ontstaat die goed is ingepast in de omgeving.



Zicht op de zuidrand van de locatie waar de achterzijdes van de Langstraat een wat groenere uitstraling hebben



De achterzijdes van de woningen aan de Plateel bestaan uit schuttingen



In het plangebied staan enkele bomen



Aan de draaischijf bevinden zich enkele haaksparkeerplaatsen ter plaatse van de aansluiting op het plangebied



Een recent gebouwde vrijstaande woning naast het plangebied



De erfafscheidingen van de woningen aan de Langstraat bestaat voornamelijk uit hagen

PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

UITGANGSPUNTEN

- De gemeente Gennep wil met de ontwikkeling van het plangebied de uitbreiding rond de Zwarteweg afronden.
- De ontwikkeling moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Gennep. Voor de zorgappartementen geldt een norm van 0,6 ppl/ eenheid.

PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

- Minimaal 8 levensloopbestendige sociale huurwoningen (voor Destion). Dit houdt in twee rijen van 4 woningen met een beukmaat van 6,10 meter. Hoekwoningen kunnen parkeren op eigen erf.
- Extramuraal woonzorgcomplex met 10 appartementen in het sociale huursegment, 8 appartementen in het middenhuursegment, een gezamenlijke ruimte en ondernemerswoning (voor Nebuvast). De ambitie om een duurzaam gebouw volgens het Lister Buildings concept te realiseren (zie afbeelding hiernaast).
- 4 senioren twee-onder-één-kapwoningen (voor Nebuvast)



Voorbeeld van een extramuraal zorgcomplex uitgevoerd in duurzaam CLT (CrossLaminated Timber), bron afbeelding: Nebuvast

Bijlage 3: parkeernormen gemeente Gennep

	WONEN			
	eenheid	centrum	rest bebouwde kom	buiten bebouwde kom
aanleunwoning en serviceflat	per woning	1,1	1,2	1,2
appartement/studio ⁶	per appartement/studio	1,4	1,8	1,8
kamerverhuur (zelfstandig)	per kamer	0,6	0,7	0,7
seniorenwoning ⁷	Per woning	1,2	1,5	1,5
verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,6	0,6	nvt
woonhuis ⁸	per woning	1,6	2,0	2,0
woonhuis met maatschappelijke functie (huiskamerproject)	100 m ² bvo	3,0	3,0	3,0

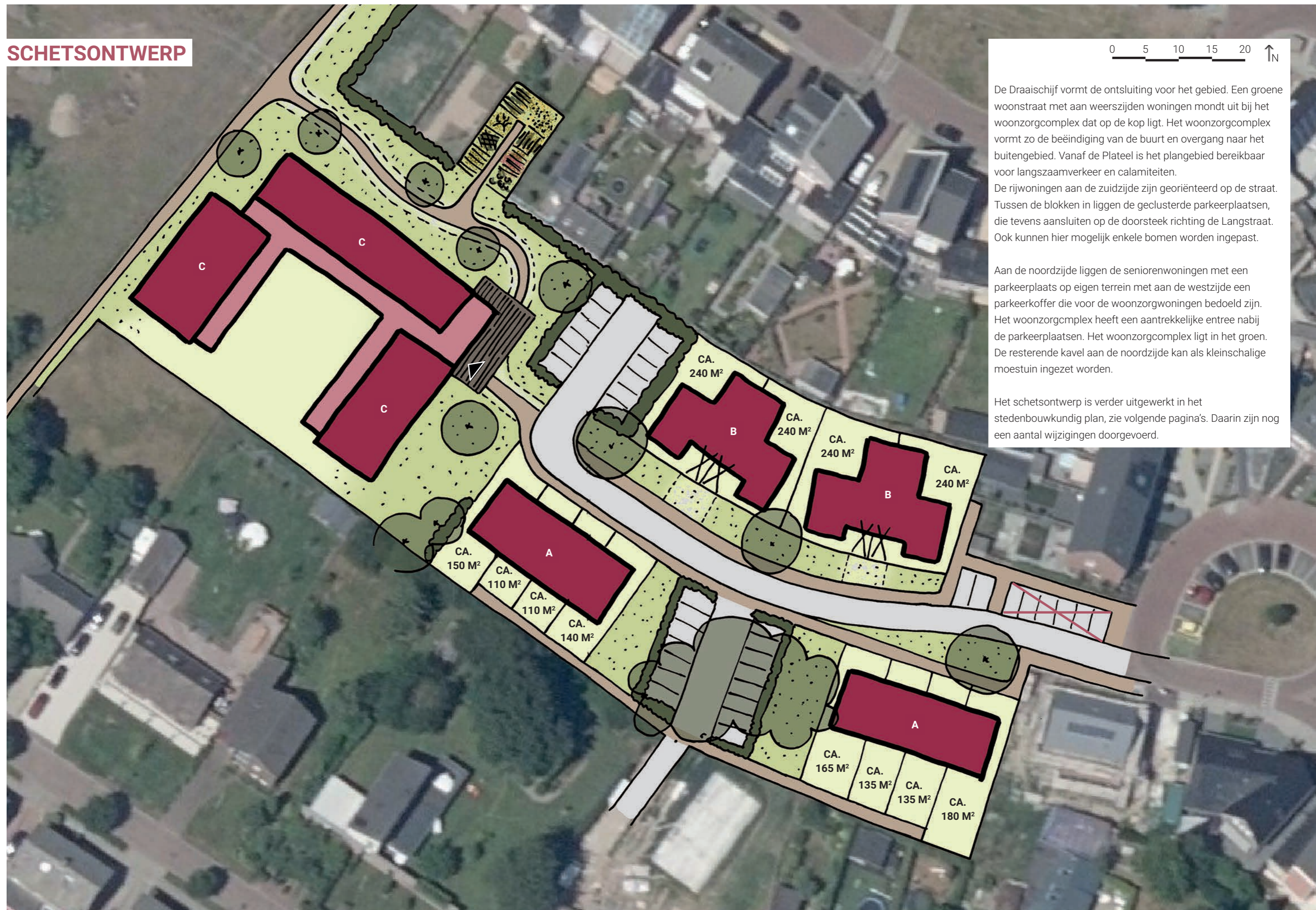
6.2 Berekeningsaantallen parkeerplaatsen op eigen terrein

Parkeervoorzieningen op eigen terrein worden niet altijd als zodanig gebruikt. In de praktijk blijkt bijvoorbeeld dat garages naast woningen (vaak) een andere bestemming hebben gekregen (opslag, bijkeuken, slaapkamer of kantoor). Bij het bepalen van de parkeercapaciteit op eigen terrein worden daarom correctiefactoren toegepast. In de onderstaande tabel zijn de berekeningsaantallen voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen opgenomen.

	Berekeningsaantal	Ontwerpeis
Woning met garage	0,0 pp	Nvt
Woning met oprit	1,0 pp	Oprit minimaal 6,0 meter diep en 2,5 breed
Woning met carport	1,0 pp	Carport minimaal 6,0 meter diep en 2,5 breed
Woning met dubbele oprit naast elkaar	2,0 pp	Oprit minimaal 6,0 meter diep en 5,0 breed (1)
Garagebox geclusterd (2)	0,4 pp	Minimaal 5,0 meter diep

tabel 3: berekeningsaantallen parkeerplaatsen op eigen terrein

SCHETSONTWERP



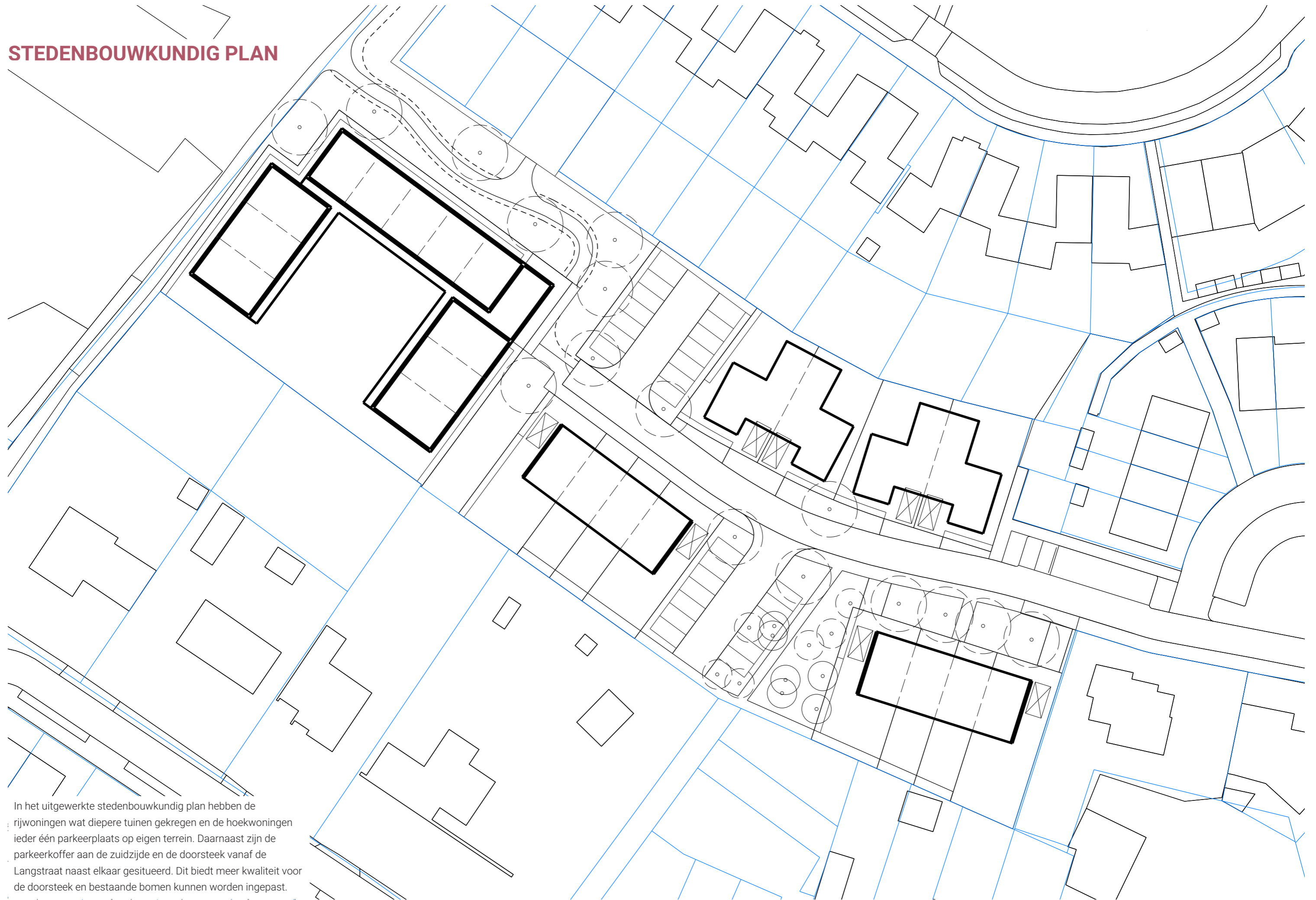
De Draaischijf vormt de ontsluiting voor het gebied. Een groene woonstraat met aan weerszijden woningen mondt uit bij het woonzorgcomplex dat op de kop ligt. Het woonzorgcomplex vormt zo de beëindiging van de buurt en overgang naar het buitengebied. Vanaf de Plateel is het plangebied bereikbaar voor langzaamverkeer en calamiteiten.

De rijwoningen aan de zuidzijde zijn georiënteerd op de straat. Tussen de blokken in liggen de geclusterde parkeerplaatsen, die tevens aansluiten op de doorsteek richting de Langstraat. Ook kunnen hier mogelijk enkele bomen worden ingepast.

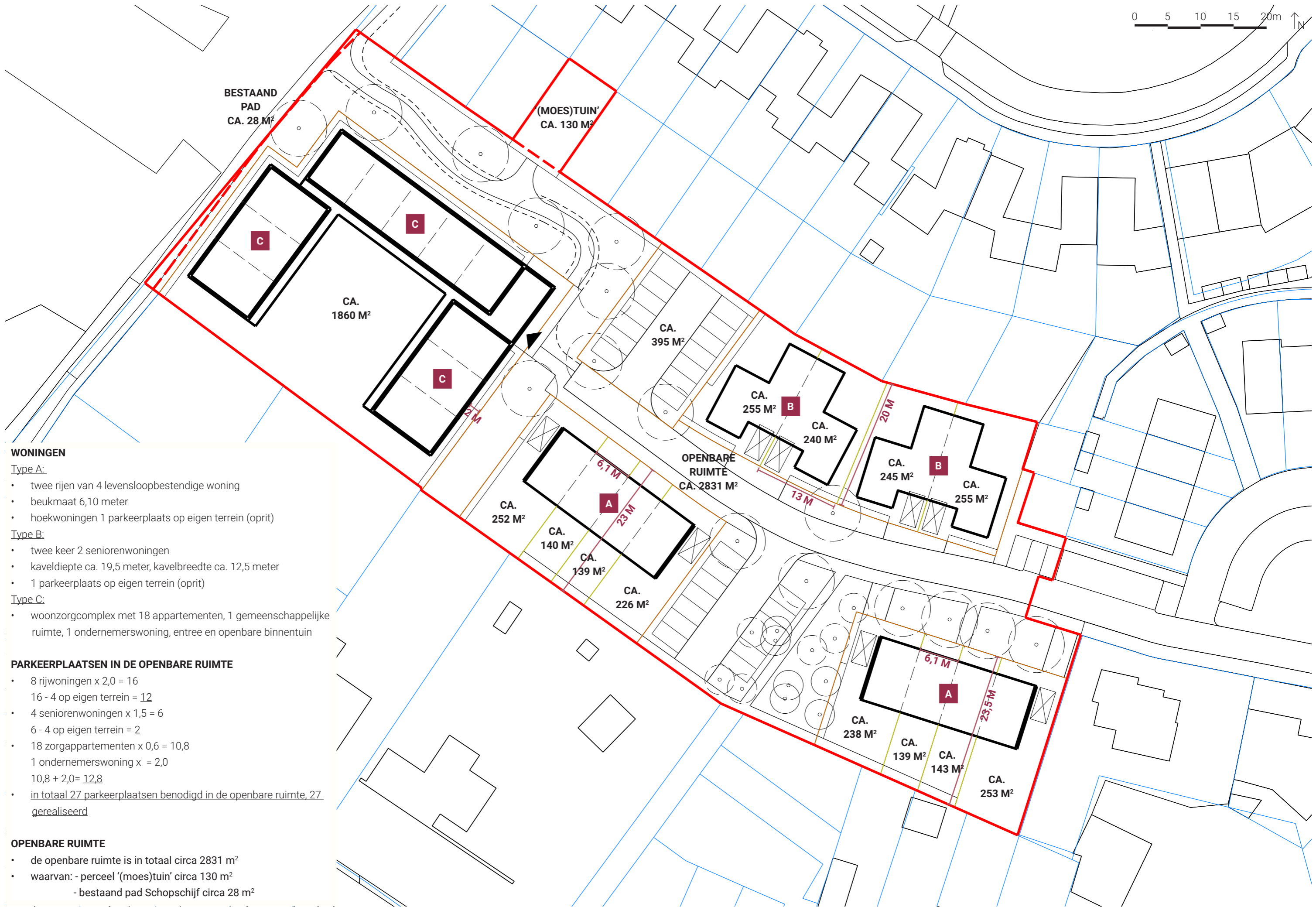
Aan de noordzijde liggen de seniorenwoningen met een parkeerplaats op eigen terrein met aan de westzijde een parkeercoffer die voor de woonzorgwoningen bedoeld zijn. Het woonzorgcomplex heeft een aantrekkelijke entree nabij de parkeerplaatsen. Het woonzorgcomplex ligt in het groen. De resterende kavel aan de noordzijde kan als kleinschalige moestuin ingezet worden.

Het schetsontwerp is verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan, zie volgende pagina's. Daarin zijn nog een aantal wijzigingen doorgevoerd.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



In het uitgewerkte stedenbouwkundig plan hebben de rijwoningen wat diepere tuinen gekregen en de hoekwoningen ieder één parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast zijn de parkeerkoffer aan de zuidzijde en de doorsteek vanaf de Langstraat naast elkaar gesitueerd. Dit biedt meer kwaliteit voor de doorsteek en bestaande bomen kunnen worden ingepast.



WONINGEN

Type A:

- twee rijen van 4 levensloopbestendige woning
- beukmaat 6,10 meter
- hoekwoningen 1 parkeerplaats op eigen terrein (oprit)

Type B:

- twee keer 2 seniorenwoningen
- kaveldiepte ca. 19,5 meter, kavelbreedte ca. 12,5 meter
- 1 parkeerplaats op eigen terrein (oprit)

Type C:

- woonzorgcomplex met 18 appartementen, 1 gemeenschappelijke ruimte, 1 ondernemerswoning, entree en openbare binnentuin

PARKEERPLAATSEN IN DE OPENBARE RUIMTE

- 8 rijwoningen x 2,0 = 16
16 - 4 op eigen terrein = 12
- 4 seniorenwoningen x 1,5 = 6
6 - 4 op eigen terrein = 2
- 18 zorgappartementen x 0,6 = 10,8
1 ondernemerswoning x = 2,0
10,8 + 2,0 = 12,8
- in totaal 27 parkeerplaatsen benodigd in de openbare ruimte, 27 gerealiseerd

OPENBARE RUIMTE

- de openbare ruimte is in totaal circa 2831 m²
- waarvan: - perceel '(moes)tuin' circa 130 m²
- bestaand pad Schopschijf circa 28 m²

BEELDKWALITEIT

Voor de ontwikkeling van de Draaischijf en omgeving is het beeldkwaliteitplan "omgeving Zwarteweg" uit 1998 van toepassing. Met het voorgestelde plan is de ruimtelijke structuur anders dan destijds beoogd. Het is van belang om met de ontwikkeling een afronding van het gebied te realiseren. Voor de woningen geldt dat het beeldkwaliteitplan nog steeds goede richtlijnen bevat om tot een afronding van de buurt te komen. Voor het woonzorgcomplex ligt dit anders. Het woonzorgcomplex krijgt een afwijkende maat, positionering en functie op een bijzondere plek. Het vormt de overgang naar het landschap en afronding van de ontwikkeling. Bovendien is de ambitie om een heel duurzaam gebouw neer te zetten. Dit vraagt om een afwijkende beeldkwaliteit, uiteraard binnen de dorpse schaal en maat.

WONINGEN

- De woningen liggen niet op een beeldbepalende plek, maar dienen aan te sluiten bij het beeld zoals dat voor deelgebied A4 en A5 gedefinieerd is in het beeldkwaliteitplan. In de basis gaat het beeldkwaliteitplan uit van donkerdere gevels rond beeldbepalende plekken en grotere ruimtes en lichter gekleurde tinten aan de straten.
- De bebouwing kent een losse opzet met maximaal vier woningen aan elkaar geschakeld.
- De woningen bestaan uit maximaal twee lagen met een kap. Gedeeltelijk platte afdekking is toegestaan als dit bijdraagt aan ritmische geleding.
- De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een langs- of dwarskap.
- De woningen zijn voorzien van een antraciete keramische pannen (niet glanzend) om de samenhang met de aangrenzende woningen te waarborgen. Zonnepanelen zijn meeontworpen met het dakvlak.
- De gevels bestaan uit metselwerk in lichter gekleurde aardse tinten.
- In het plan zitten een aantal kopgevels die om extra uitstraling vragen. Volledig dichte kopgevels zijn op deze plekken niet toegestaan.

ERFINRICHTING

Om het groene karakter te versterken bestaan de erfafscheidingen uit lage hagen. Zij- en achterkanten die grenzen aan het openbaar gebied krijgen een haag van maximaal 1,8m op de erfgrans. De parkeerplaatsen op eigen terrein van de hoekwoningen dienen achter de gevel te worden gesitueerd om de voortuin vrij te houden.

WOONZORGCOMPLEX

Het zorgcomplex wijkt met haar verschijningsvorm positief af van de bestaande ruimtelijke structuur, het is een accent naar het landschap toe. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen.

- Voor het complex is een dorpse schaal en maat van belang. Geleding van de gevels en een maximale bouwhoogte van twee lagen dragen hieraan bij.
- Het gebouw krijgt een alzijdig karakter waarbij alle zijdes als voorkant behandeld worden.
- Het zorgcomplex neemt een eigen identiteit aan met een natuurlijke, ingetogen uitstraling en een duidelijk herkenbare entree.
- Een zorgvuldige detaillering waarin buitenruimtes, galerijen etc. nadrukkelijk onderdeel zijn van de architectuur van het gebouw.
- Eventuele zonnepanelen zijn meeontworpen met het dakvlak.

WONINGEN



WOONZORGCOMPLEX

