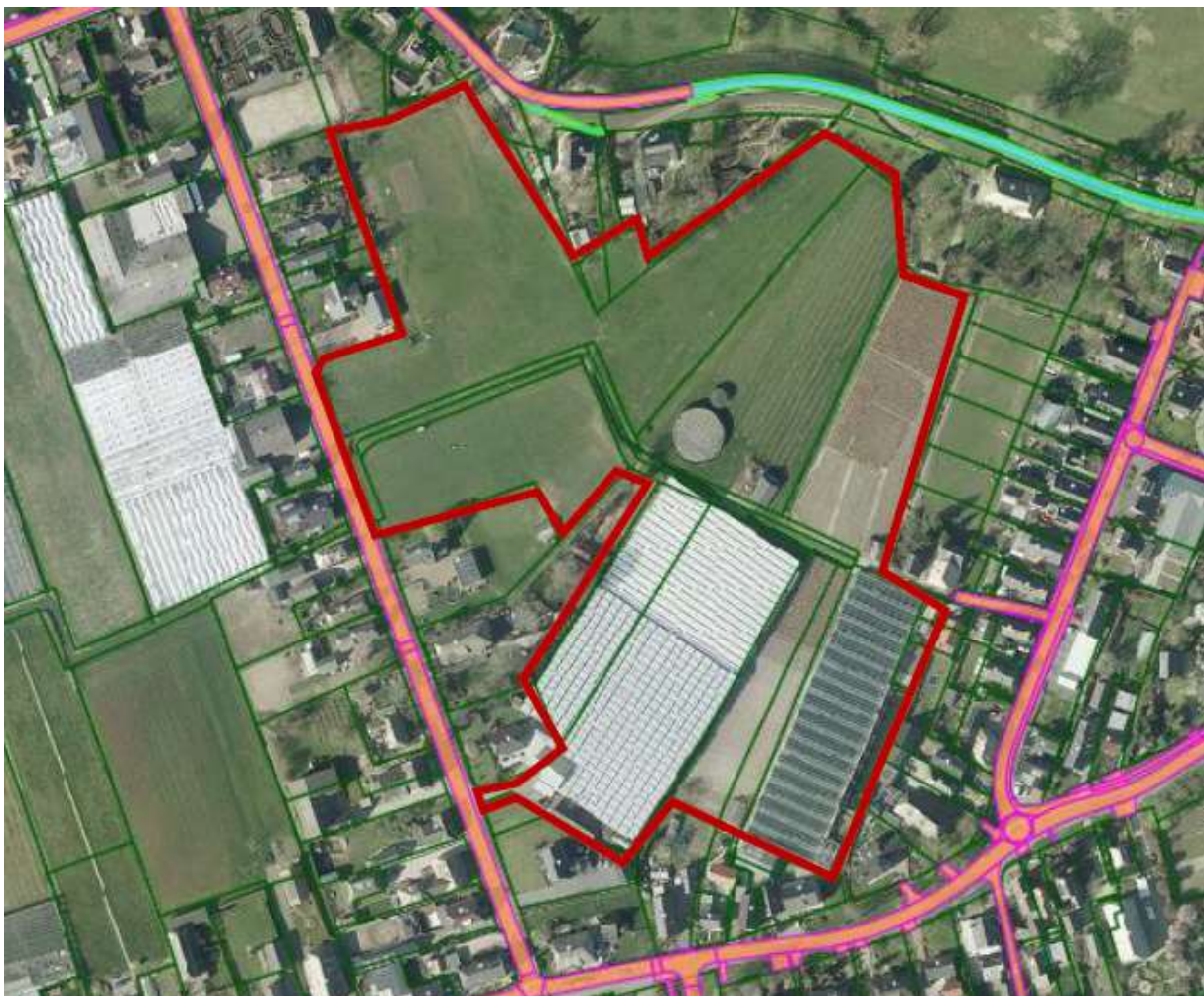


# Ruimtelijke uitgangspunten ontwikkeling Hendrikstraat Gameren

## Inleiding

De locatie Hendrikstraat te Gameren is ruimtelijk een geschikte woningbouwlocatie om de toekomstige woningbouwbehoefte voor Gameren in te vullen. Voor een kwalitatieve invulling is het wel nodig een aantal ruimtelijke uitgangspunten vast te leggen. Deze uitgangspunten zijn hieronder beschreven.

Naast de ruimtelijke kaders voor ontwikkeling van dit gebied, zijn er uiteraard ook nog andere aspecten waar bij planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Denk hierbij aan onderzoeksverplichtingen zoals een bodemonderzoek of archeologisch onderzoek. Maar ook de milieuaspecten of aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven en onderbouwing van de economische haalbaarheid van de plannen. Al deze zaken zullen in het programma van eisen bij een toekomstige planontwikkeling worden opgenomen en verder in het daarvoor benodigde bestemmingsplantraject uitgewerkt moeten worden.



Afbeelding 1. Planbegrenzing

## Stedenbouwkundige en landschappelijke analyse

Gameren heeft een groen en open karakter. Het groen is beleefbaar tot in de kern, onder andere dankzij de aanwezigheid van de Del. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Gameren. Het is nu een hoofdzakelijk groene overgangszone op de oeverwal tussen de huidige kern en het kassengebied richting Nieuwaal. Vooral vanaf de Waalbandijk is deze openheid maar ook de kleinschaligheid van de oeverwal goed beleefbaar. Hier versterkt de openheid de beleving van de overgang tussen Gameren en Nieuwaal. Deze landschappelijke kwaliteit is kwetsbaar en dient behouden te blijven.

Met name de Ridderstraat en de Waalbandijk zijn van oudsher de doorgaande structuurdragers van de dorpskern. Uitbreidingen van recentere datum zijn met name geconcentreerd aan de zuidzijde van de Ridderstraat. Hier bevinden zich in een gebied van ca. 18 hectare iets meer dan 300 woningen van verschillende typen. Met een dichtheid van 17 woningen per hectare is dit gebied daarmee een stuk dichter bebouwd dan de oorspronkelijke linten. Dit verschil is met name te verklaren vanuit het onderscheid in woningtypologieën (overwegend rijen en tweekappers versus vrijstaand) en de beperkt aanwezige openbare ruimte (deze bestaat nagenoeg volledig uit infrastructuur en enkele watergangen).

Om recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied en de functie als overgangszone tussen kern en kassengebied, zal hier in de stedenbouwkundige opzet expliciet rekening mee moeten worden gehouden en kan het gebied niet eenvoudigweg 'dichtverkaveld' worden. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook zeer wenselijk dat de kern van het plan gevormd wordt door een of meerdere groene (openbare) wig(gen) van formaat die zowel van binnenuit als vanaf de dijk goed beleefbaar zijn. Deze ruimte kan bovendien van grote meerwaarde zijn voor het te realiseren woongebied als deze een goede verblijfskwaliteit heeft.

Door de ligging van het plan nabij de dijk en ingeklemd tussen historische linten, heeft het plangebied een gelaagde geschiedenis. Het is dan ook zaak de ontstaansgeschiedenis ('het verhaal') van deze plek goed in beeld te brengen met een cultuurhistorische analyse. Dit zal mogelijk aanvullende kaders voor de planontwikkeling opleveren en in ieder geval aanknopingspunten geven voor het maken van een gebiedseigen plan.

- Behoud van groene dorps uitstraling met aandacht voor de ligging van het plan aan de rand van het dorp.
- Realisatie openbare ruimte van formaat met voldoende verblijfskwaliteit in de kern van het plan, beleefbaar vanaf de dijk.
- Cultuurhistorische analyse als onderlegger voor de structuur van het plan.

### **Ruimtelijke hoofdstructuur**

Op basis van de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische uitgangspunten zoals kort benoemd in de vorige paragraaf hebben we enkele uitgangspunten voor de ruimtelijke hoofdstructuur aangegeven. Vervolgens gaan we in op de aan- en ontsluiting van het gebied, woningdichtheid en bouwvormen en ten slotte de inrichting van de openbare ruimte.

#### *Uitgangspunten hoofdstructuur*

Het huidige/historische agrarische verkavelingspatroon van de oeverwalrand vormt de landschappelijke onderlegger voor het plan. De inrichting en bebouwing zal de richtingen van deze onderlegger (met name de sloten) moeten volgen. Centraal door het plan loopt de hoofdontsluiting. Deze is grotendeels gekoppeld aan de bestaande watergang die nu dwars door het plangebied loopt van de Hendrikstraat naar de Peperstraat. De beleefbaarheid van deze watergang wordt versterkt door een begeleidende bomenrij aan weerszijden. Dwars op de hoofdontsluiting worden één of meerdere groene wiggens gerealiseerd. De wig<sup>1</sup> is zoveel mogelijk vrij van infrastructuur en parkeren en garandeert een groen en open zicht vanaf de dijk op het binnengebied. De wig heeft een robuuste breedte en kan dieper in het plangebied eventueel versmallen. De inrichting en begrenzing van de wig heeft een informeel karakter, er is dus geen sprake van een monumentale as waarbij de aandacht wordt gericht op een blikvanger aan het eind van die as. In plaats daarvan eindigt de as geleidelijk, bijvoorbeeld door een afbuiging of opgaand groen.

De ontsluitingsweg deelt het plan op in drie deelgebieden (west, noord en zuid). Ieder deelgebied krijgt een eigen verkavelingsrichting op basis van de onderlegger. In het noordelijke deelgebied is dat een lichte waaiervorm, in de andere twee deelgebieden een parallel patroon.

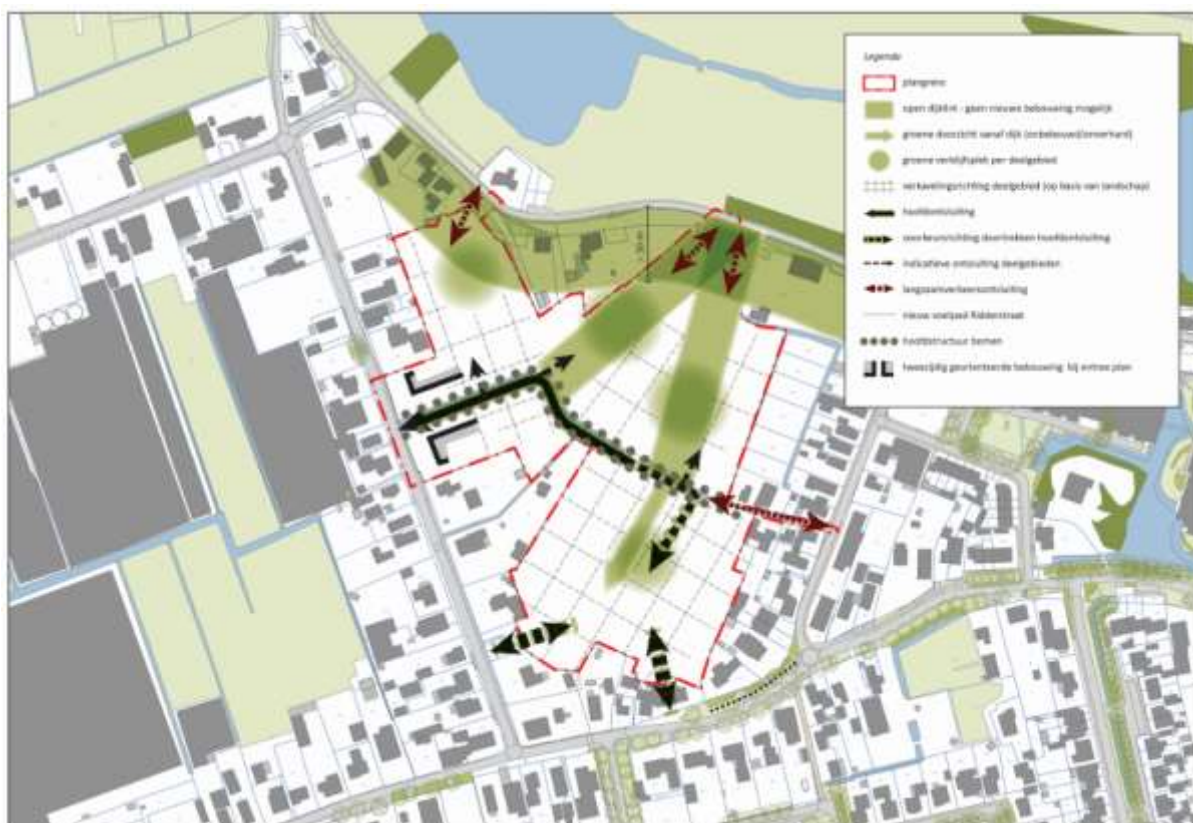
---

<sup>1</sup> Als meerdere wiggens gerealiseerd worden, geldt deze uitgangspunten voor alle wiggens.

Ieder deelgebied krijgt een centrale groene ruimte van formaat. Deze ruimte kan deels samenvallen met de groene wig. Anders dan bij de wig, ligt het accent hier niet op de landschappelijke kwaliteit van het groen maar op verblijfskwaliteit. Hier is dan ook ruimte voor speelplekken. In de positionering van de groene ruimtes is het uitgangspunt dat zo veel mogelijk woningen profiteren van het zicht op deze ruimtes.

De hoofdentrees van het plan worden begeleid met bebouwing. De bebouwing op de hoeken van de hoofdentrees hebben zowel een gevel met de kwaliteit van een voorzijde aan de Hendrikstraat c.q. Ridderstraat als aan de ontsluitingsweg. Er kan geen sprake zijn van een entree tussen zijerven van woningen.

- De inrichting van het plan volgt de landschappelijke onderlegger (slotenpatroon). Deze richting is verschillend bij ieder van de drie deelgebieden.
- De hoofdontsluiting volgt grotendeels de centrale watergang.
- Realisatie van een of meerdere robuuste groene wiggen garandeert een open en groen zicht vanaf de dijk tot diep in het gebied.
- Ieder deelgebied heeft een centrale groene ruimte met verblijfskwaliteit.
- De hoofdentrees van het plan worden versterkt met begeleidende bebouwing.



Afbeelding 2. Ruimtelijke hoofdstructuur planontwikkeling Hendrikstraat (zie bijlage voor grotere versie)

### Aan- en ontsluiting op dorpsstructuur

De Ridderstraat vormt de functionele as van Gameren. Alle buurten hebben een directe ontsluiting op de Ridderstraat. Om een goede inbedding van het plan in het dorp te kunnen bewerkstelligen, is een hoofdontsluiting op de Ridderstraat dan ook zeer wenselijk.



Met één enkele ontsluiting zal het gebied echter geen goede aansluiting vinden op het dorp. Daarom is het noodzakelijk dat in iedere windrichting minimaal één aansluiting op de omliggende straten wordt gerealiseerd. Ook aan de Hendrikstraat is een aansluiting voor autoverkeer wenselijk. Aan de Waalbandijk en in de Peperstraat is dat niet passend, maar zijn aansluitingen voor langzaam verkeer wel een voorwaarde voor een goede inbedding. De haalbaarheid hiervan is afhankelijk van de mogelijkheid tot verwerving (richting Peperstraat) en medewerking van het waterschap (naar de dijk toe). Bij beide hoofdontsluitingen is meer ruimte nodig dan enkel de breedte van het straatprofiel. Het moet hier mogelijk zijn om aan weerszijden de entrees van het plan te begeleiden met nieuwe - specifiek voor dat doel ontworpen - bebouwing.

Mocht de ontsluiting aan de Ridderstraat niet haalbaar blijken, dan zal extra aandacht aan een calamiteitenontsluiting/tweede ontsluiting op de Hendrikstraat besteed moeten worden.

- Het gebied krijgt een primaire ontsluiting op de Hendrikstaat en bij sterke voorkeur ook een primaire ontsluiting op de Ridderstraat.
- Toegangen voor langzaam verkeer naar de Waalbandijk en de Peperstraat zorgen voor een betere inbedding van het plan in de omgeving.

Het gebied grenst grotendeels aan achterkanten van bestaande woningen en bedrijven. Een zorgvuldige aansluiting hierop is vanzelfsprekend vereist. Op plekken waar eventueel nieuwe bebouwing wordt toegevoegd in bestaande straten, dient deze bebouwing met de voorzijde aan deze straten georiënteerd te zijn. Het uitgangspunt is dat er geen afschermende beplanting tussen de bestaande percelen en de nieuwe percelen aangelegd wordt (in het openbaar gebied) met enkel het doel om af te schermen. Dit is qua ruimtelijke kwaliteit en onderhoud niet gewenst. Concreet betekent dit dat voorkanten aan het openbaar gebied grenzen en achtertuinten zoveel mogelijk aan andere achtertuinten.

Vanwege de zichtbaarheid, met name vanaf de dijk dient ook de inrichting van het binnengebied aan te sluiten op het dorpse karakter. In uitwerking heeft dit binnengebied een eigen karakter met veel onderlinge samenhang. In de zone langs de dijk wordt de huidige openheid en het groen gerespecteerd. Er wordt in principe geen nieuwe bebouwing toegevoegd binnen 50 meter vanaf de dijk.

- Inrichting randen laten aansluiten op omliggende straten (o.a. geen achterkanten naar buiten toe).
- Bij voorkeur geen afschermende beplanting tussen bestaande percelen met enkel als doel af te schermen.
- Het binnengebied krijgt een eigen samenhangend (dorps)karakter.
- In principe geen ruimte voor nieuwe bebouwing binnen 50 meter van de dijk.

#### *Woningdichtheid en bebouwingvormen*

Om in het plangebied recht te doen aan de bestaande landschappelijke kwaliteit en bovendien een openbare ruimte met verblijfskwaliteit te kunnen realiseren, zal de dichtheid passend moeten zijn bij het gebied en het dorpse karakter. De cultuurhistorische analyse hierbij kan aanknopingspunten bieden voor het bepalen van de toelaatbare dichtheid. Differentiatie in dichtheden (hogere dichtheid naar het zuiden, lagere dichtheid naar het noorden) is voorstelbaar.

De bebouwing op het binnengebied past in het dorpse beeld maar heeft ook een eigen karakter. Per deelgebied is er een duidelijke samenhang aanwezig. De aansluiting op het dorp wordt met name bereikt in bouwhoogte en kapvormen. De hoofdvormen van de woningen, de detaillering, en het materiaal- en kleurgebruik sluiten aan op de omgeving, maar subtiele variaties geven het plan eigenheid.

- Aan de Ridderstraat; behoud straatbeeld (bestaande korrelgrootte<sup>2</sup> en afstanden tov woningen en openbaar gebied).
- Aan de Hendrikstraat; idem, mogelijk wat meer variatie binnen bandbreedte mogelijk (niet in hoogte!).
- Bouwhoogte (1 of 2 laag met kap) moet in lijn zijn met de karakteristiek van het gebied en de landschappelijke waarden gezien vanaf de dijk.
- Kapvormen sluiten aan op de omgeving (uitgangspunt: zadeldak, geen samengestelde kapvormen).
- Eigenheid door subtiele afwijkingen in hoofdvorm, detaillering en materiaal- en kleurgebruik ten opzichte van de omgeving.
- Erfafscheidingen zijn onderdeel van stedenbouwkundig ontwerp. Bij voorkeur in de vorm van beplanting (inheemse hagen). Bijzondere aandacht voor zij-erven langs wegen. Bij zijtuinen die grenzen aan wegen is het toepassen van schuttingen onwenselijk omdat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

### *Inrichting openbare ruimte*

De inrichting van de openbare ruimte is uiteraard van groot belang. De inrichting zal aan moeten sluiten aan het dorpse karakter en moeten voldoen aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte. De groene wig(gen) is voor de kwaliteit van het gebied belangrijk, hierdoor zal ook bijzondere aandacht aan de inrichting hiervan geschonken moeten worden. De groene wig kan gecombineerd worden met een speelvoorziening. Uitgangspunt in het plangebied is minimaal 75m<sup>2</sup> groen per woning, waarvan 30m<sup>2</sup> gebruiksgroen. Dit is ook zo opgenomen in het Groenbeleidsplan. De groene wig(gen) kan hier voor ingezet worden. Ondergrondse containers en opstelplekken voor afvalcontainers zullen mee ontworpen moeten worden.

Parkeren zal ook op een hoogwaardige manier opgelost moeten worden. Dit betekent dat voorkomen moet worden dat grote parkeervelden in het zicht zijn. Parkeerkoffers moeten op een logische plek gerealiseerd worden, zodat deze ook daadwerkelijk door de bewoners gebruikt kunnen worden. In principe heeft langsparkeren de voorkeur boven haaks parkeren in de woonstraten. Indien toch gekozen moet worden voor haak parkeren, dan zal dit afgewisseld moeten worden met plantvakken.

- Bijzondere aandacht voor centrale groene ruimte (bij voorkeur is hier ook ruimte voor een speelvoorziening).
- Eenvoudige, dorpse inrichting.
- Voorkomen grote parkeervelden in het zicht.
- Uitgangspunt: geen haaks parkeren in woonstraten (langsparkeren kan wel). Indien toch noodzakelijk, dan afwisselen met plantvakken.
- Parkeerkoffers op logische plek in routes.
- Ondergrondse containers en opstelplekken klike's onderdeel van ontwerp.
- 75 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning. Hiervan moet 30 m<sup>2</sup> gebruiksgroen zijn.
- Meest recente Handboek Inrichting Openbare Ruimte is van toepassing.

### **Verkeer en parkeren**

Naast de uitgangspunten die genoemd zijn bij de stedenbouwkundige structuur en inrichting openbare ruimte, geldt ook de gemeentelijke parkeernota, Parkeernota Zaltbommel 2018. Uitgangspunt daarin is onder andere dat per woning 2 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

- Parkeernota Zaltbommel 2018 is van toepassing: 2 parkeerplaatsen per woning.

---

<sup>2</sup> De korrelgrootte is de schaal van de kavels en de bebouwing.

- Handboek Inrichting Openbare Ruimte is ook hier van toepassing.
- Verkeers- en Parkeren-uitgangspunten zoals genoemd onder de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn eveneens van toepassing.

### **Water**

Er bevinden zich een a- en b-watergang met beschermingszone in het noordoosten van het plangebied. De woningbouwontwikkeling zal een toename van verharding van meer dan 500m<sup>2</sup> tot gevolg hebben, deze dient gecompenseerd te worden. Het plangebied ligt niet in een beschermingszone dijk. Volgens een eerste indicatieve toets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) volgt dat er de normale watertoetsprocedure gevolgd dient te worden. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland.

- Toename verharding dient gecompenseerd te worden.
- Vroegtijdig overleg met Waterschap door ontwikkelaar is noodzakelijk.

### **Woningbouwprogramma**

Uitgangspunt is een gevarieerd woningbouwprogramma voor een diverse doelgroep, waarbij de verhouding sociaal/niet-sociaal in de basis 40/60 is. Onder sociaal valt ook goedkope koop tot 215.000 euro (prijspeil 2020). Het woningbouwprogramma zal ook gedifferentieerd gerealiseerd moeten worden, dat wil zeggen dat sociaal en niet sociaal zoveel mogelijk gemengd moeten worden. De verdeling van de woningcategorieën (prijsklasse en type) zal afgestemd moeten worden op de geldende behoefte.

Het aantal woningen wordt met name bepaald door de landschappelijke en stedenbouwkundige eisen (zoals de groene wig(gen) en dorpse dichtheid), maar is in ieder geval maximaal 90-100.

- Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn leidend voor woningbouwinvulling.
- Maximum woningen bedraagt 90-100
- Het woningbouwprogramma is geschikt voor diverse doelgroepen, gebaseerd op de actuele kwalitatieve vraag.
- Verhouding sociaal/niet-sociaal is in de basis 40/60. Waarbij onder sociaal in dit geval ook woningen tot 215.000 euro(prijspeil 2020) wordt verstaan.
- Sociaal en niet sociaal zal verspreid door het plangebied gerealiseerd moeten worden.

## Bijlage 1: Ruimtelijke hoofdstructuur

