

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Locaties Haaften

Gemeente West-Betuwe

datum: 27-01-2022



Luchtfoto huidige situatie en locaties

Locatie 1: Schoolstraat

In de huidige situatie is er sprake van een braakliggend terrein. Een open ruimte in de bebouwingwand. De locatie vraagt om een invulling om de straatwand af te maken en het zicht op de achterzijden van de kavels aan de Dutry van Haftenstraat en de Engelenhof te onttrekken.

Locatie 2: Honekeskamp-Nelekeskamp

Met het verdwijnen van de basisschool en de sporthal ligt de planlocatie al jaren braak. Het bestaat nu uit grasland met wat bomen. De noordzuid lopende bomenrij valt op.

Locatie 3: Dorpshuisstraat

Deze locatie bestaat uit de supermarkt, parkeren en het pleintje. Vooralsnog is deze locatie als woningbouwlocatie niet in dit plan meegenomen. Een goed functionerende supermarkt is belangrijk voor het dorp Haaften. Hiervoor zal het parkeren moeten worden uitgebreid. Deze locatie zal in een later stadium worden bekeken in samenhang met de woningbouw aan de Hageldelstraat.



Foto's omgeving



Locatie 1 - Westelijke rand



Locatie 1 - Zuidelijke rand



Locatie 1 - Zichtlijn vanaf zorgcentrum



Locatie 1 - Oostelijke rand



Locatie 2 - Wandelpad tussen groenzone



Locatie 2 - Parkeerplaats en electra huisje



Locatie 2 - Nelekeskamp



Locatie 2 - Zicht op open gebied



Locatie 3 - Zicht op Coop en zuidelijke rand



Locatie 3 - Zicht op locatie 2 en groenzone



Locatie 3 - Pleinvorming



Locatie 3 - Straatprofiel richting Coop

Inventarisatie hoogte en functies



LEGENDA

-  Tuin
-  Bebouwing
-  Verharding
-  Groen
-  Parkeren
-  Oriëntatie
-  Zichtlijn
-  Achterkanten
-  Bomen



Inventarisatie hoogte en functies

LEGENDA

- 1 laag
- 1,5-2 lagen
- 2,5 laag
- Supermarkt
- Cafetaria
- Bakkerij
- Electra huisje



LEGENDA

-  Tuinen
-  Bebouwing
-  Verharding
-  Groen
-  Laden en lossen Coop
-  Parkeren
-  Kwalitatieve groenzone
-  Oriëntatiezijde
-  Wandelroute
-  Electra huisje
-  Zichtlijn
-  Achterkanten
-  Bomen



Locatie 1: Schoolstraat

Programma:

Appartementen: 15x



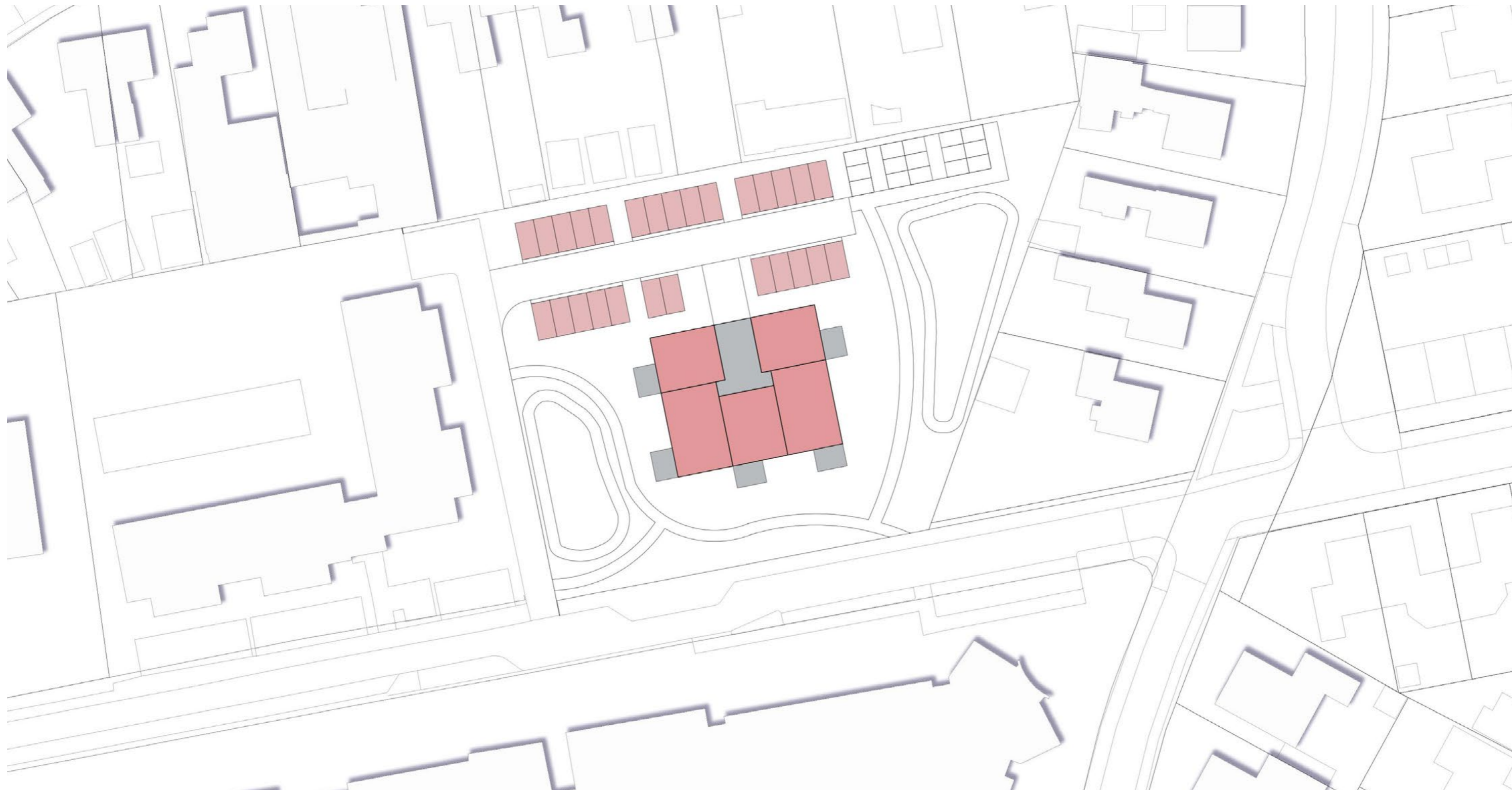
De invulling betreft een kleinschalig appartementenblok in lijn met de inmiddels gerealiseerde appartementen aan de westzijde van de planlocatie. De bouwmassa bedraagt maximaal drie bouwlagen passend bij het dorps karakter van Haften. In de architectuur gaat gezocht worden naar een goed beeld van de derde bouwlaag in de kapvorm of wellicht met een terugliggende derde bouwlaag.

Het gebouw staat volledig in het groen. Op begane grond niveau komen met hagen omzoomde voortuinen om het dorps karakter te benadrukken en om een prettige overgang te maken van privé

naar openbaar. Het omliggende groengebied biedt voldoende ruimte om het schone hemelwater op te vangen en te bergen. Het appartementencomplex heeft buitenruimten aan de zuid-, west en oostzijde zodat alle appartementen optimaal georiënteerd zijn op de zon. De entree bevindt zich aan de noordzijde.

Aan de achterzijde van het appartementengebouw, uit het zicht, komen de parkeerplaatsen. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande weg. De bergingen van de appartementen komen uit het zicht te liggen vanaf de Schoolstraat.

Locatie 1: Schoolstraat - Parkeerbalans



Parkeerbalans

Appartementen 15 x norm: 1,8 =27

Locatie 2: Honekeskamp-Nelekeskamp



De noordzuid lopende bomenrij, rechts van de bestaande woningen aan de Honekeskamp valt op en is de structuurdrager van het plan.

Deze bomenrij blijft gehandhaafd en wordt waar nodig versterkt met nieuwe aanplant. Daarnaast dienen de achtertuinen van de woningen aan de Bernhardstraat goed te worden ingepast en het nieuwe woongebied dient hier zorgvuldig op aan te sluiten.

Aan de Dorpshuisstraat is het gewenst om een iets stevigere wand te maken om een betere begrenzing te krijgen naar het herin te richten parkeerterrein van de supermarkt. Deze uitgangspunten leiden tot een plan, waarbij aan de noordzijde van de Dorpshuisstraat een bebouwingswand komt, bestaande uit beneden-bovenwoningen met aangesloten rijwoningen. Deze iets stevigere wand vormt een sterke begrenzing van de open parkeerruimte. De beneden-bovenwoningen -feitelijk appartementen- vormen een klein accent om de nieuwe entree van de wijk te benadrukken.

Het nieuwe woongebied wordt ontsloten met een nieuwe ontsluiting parallel aan de waardevolle bomenrij. Haaks hierop komen geschakelde en rijwoningen.

Aan de noordzijde, in het verlengde van de noordzuid lopende ontsluiting, is een bescheiden appartementengebouw geprojecteerd in een groene setting. Dit appartementengebouw is 3 bouwlagen hoog, waarbij de derde bouwlang in kapvorm wordt uitgevoerd. De vrije ligging in het groen en de relatief grote afstand tot de omliggende bebouwing zorgen voor een fraaie afronding van dit nieuwe woonwijkje. Appartementen zijn bovendien een welkome aanvulling op de overwegende grondgebonden woningtypologie in het dorp.

Het bestaande trafogebouw wordt ingepast op de kavel.

Aan de noordzijde van de locatie, ten noorden van het appartementengebouw en ten zuiden van de parkeerplaatsen is ruimte gereserveerd voor waterberging van het schone hemelwater. Centraal in het plan, tussen de rij- en de twee-onder-een kapwoningen is een klein pleintje waar speelvoorzieningen kunnen worden gesitueerd. Er is veel groen en het wandelpad naast de bomenrij nodigt uit tot het maken van een ommetje.

Dit alles leidt tot een plan met veel verschillende woningtypologieën. Rijwoningen van verschillende formaten, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaand en appartementen met verschillende vloeroppervlaktes. Er worden verschillende doelgroepen bedient. Jong en oud in diverse prijscategorieën.

Locatie 2: Honekeskamp-Nelekeskamp - Parkeerbalans



Parkeerbalans

				- eigen terrein		
Appartementen noord	11	x	norm: 2,3	=25,3		=26
0-trede woning	3	x	norm: 2,4	=7,2	-3	=4,2 = 5
Rijwoningen noord	6	x	norm: 2,2	=13,2		=14
Appartementen zuid	6	x	norm: 1,8	=10,8		=11
Rijwoningen zuid	4	x	norm: 2,2	=8,8		=9
Coop						=65x

Totaal: 30x Totaal: 130x openbaar en 3x eigen terrein

Locatie 2: Honekeskamp-Nelekeskamp - Referentiebeelden



3 lagen appartementen in groene omgeving



Groene parkeerplaatsen d.m.v. bomen en gras



Kleinschalige appartementen in combinatie met rijwoningen

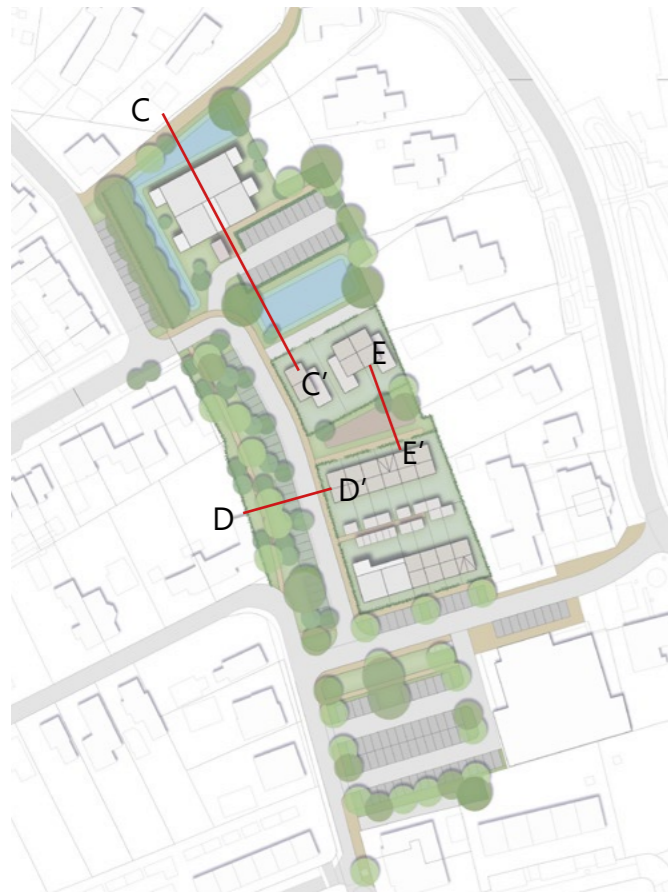
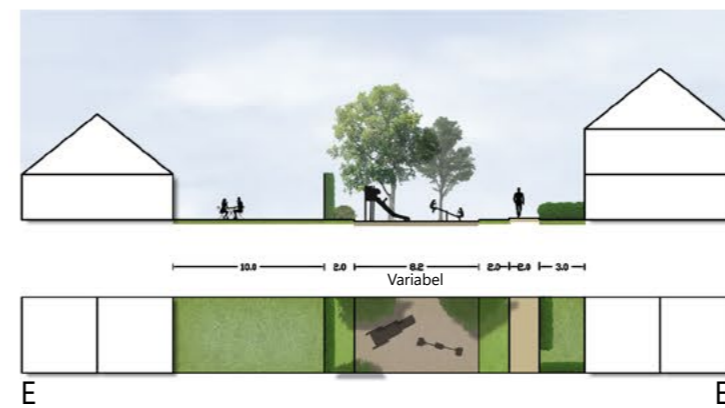
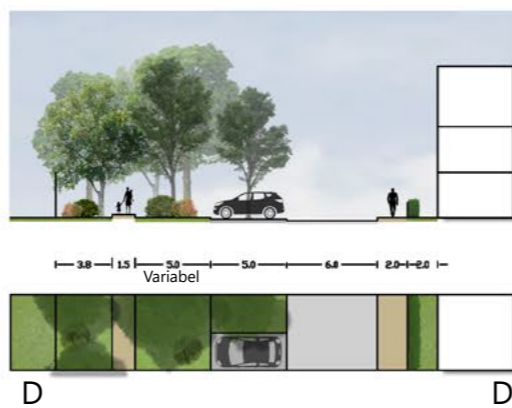
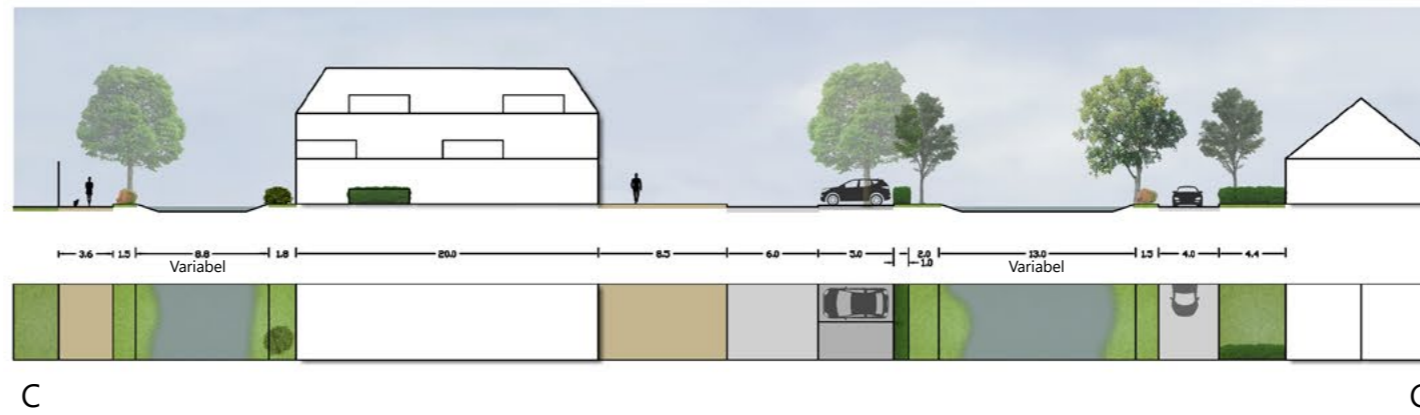
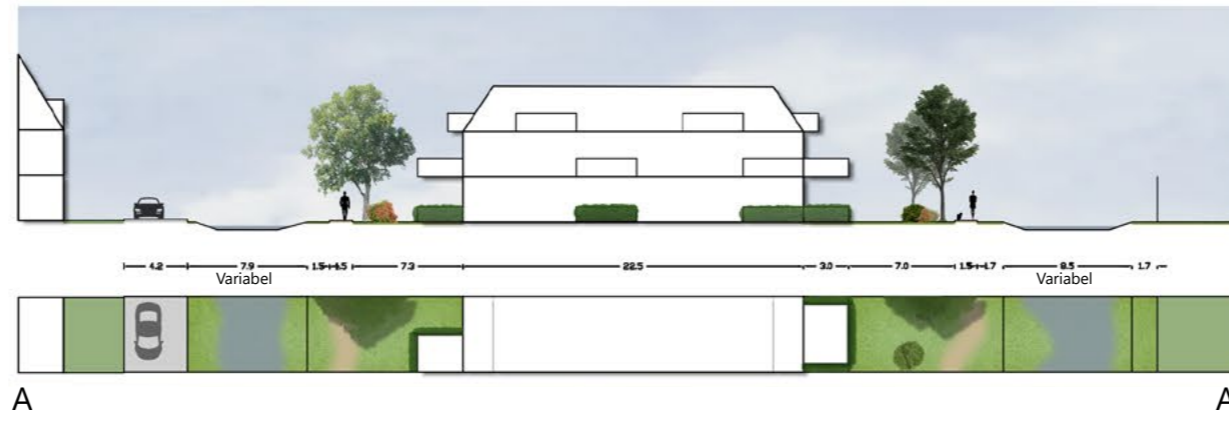


Wadi ingericht met groen elementen



Ontworpen voorkant-achterkant situatie

Profielen 1:500



3D Beelden

Locatie 1: Schoolstraat



Zicht vanaf kruispunt Engelenhof en Schoolstraat



Vogelvlucht impressie vanaf de Engelenhof



Zicht vanaf de Schoolstraat

Locatie 2: Honekeskamp-Nelekeskamp



Zicht vanaf parkeerterrein richting noorden



Zicht vanaf Brouwerskamp



Vogelvlucht impressie