

# Driegaarden

**Gebiedsvisie**

Huissen

November 2024

**SVP**

# Colofon

## Team Driegaarden

# SVP

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

### Publicatiedatum

20 november 2024

### Adres

SVP architectuur en stedenbouw  
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

### E-mail

info@svp-svp.nl

### Ontwerp

Manon Witbraad  
Andrea Fernández Ramírez  
Theo Reesink  
Anne van der Graaf

### In opdracht van

Gemeente Lingewaard

### In samenwerking met

BPD  
VanWonen  
Zaat Vastgoed  
Walvoort Ontwikkeling

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

### Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# Driegaarden

## Gebiedsvisie Huissen

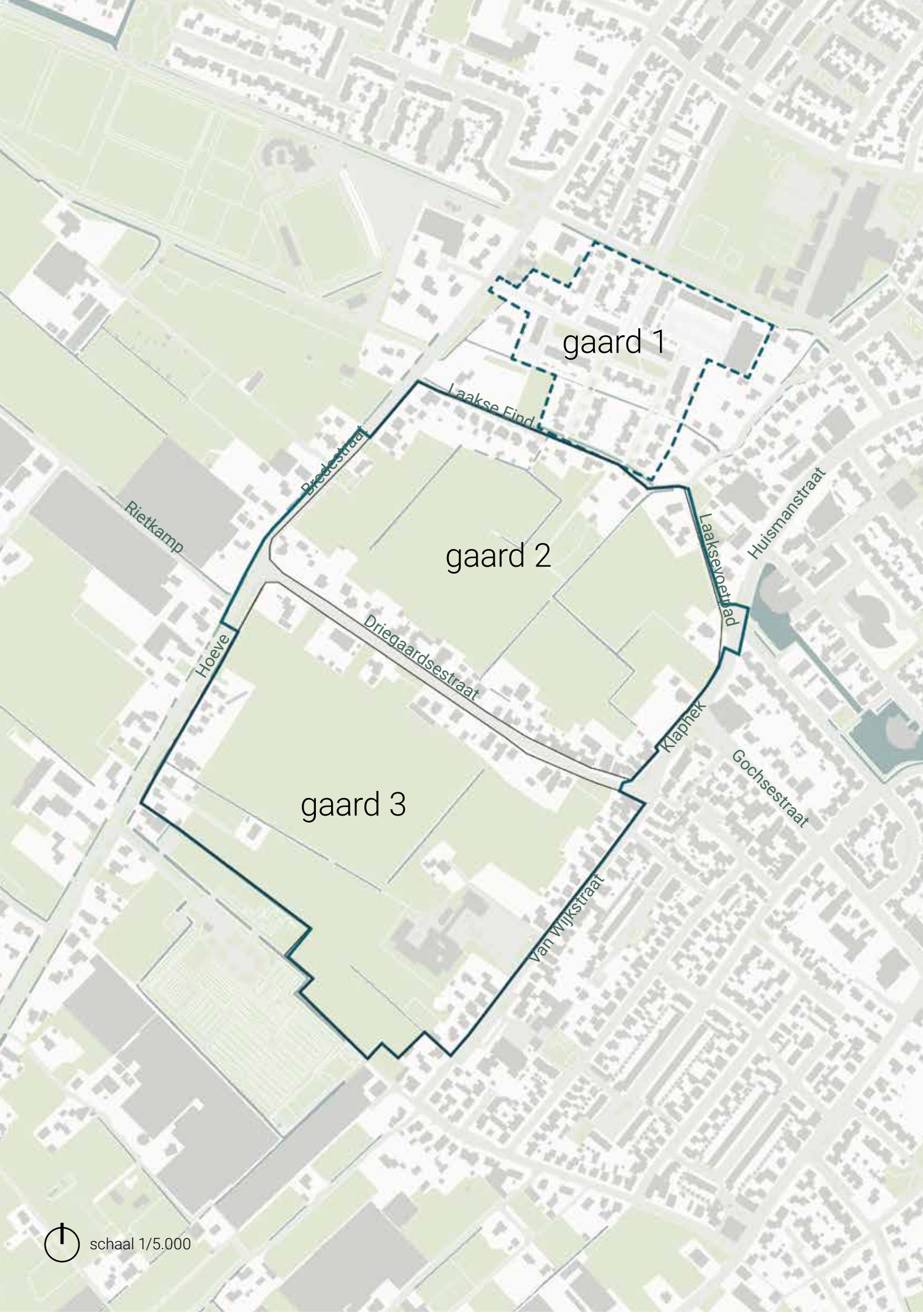




# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>7</b>
<b>Opgave</b>	<b>9</b>
<b>1. Analyse</b>	<b>11</b>
1.1 Ontstaansgeschiedenis landschap	12
1.2 Historische ontwikkeling van Huissen	14
1.3 Ruimtelijke structuur	17
1.4 Mobiliteit en verkeer	18
1.5 Water en groen	20
1.6 Voorzieningen	22
1.7 Conclusie	24
<b>2. Ambities</b>	<b>27</b>
2.1 Groen- en waterstructuur	28
2.2 Natuurinclusief en biodivers	30
2.3 Klimaatadaptatie en wateropgave	32
2.4 Duurzame mobiliteit	34
2.5 Gemengd woonprogramma	36
2.6 Driegaarden toekomstbestendig	38
2.7 Gemeenschap en identiteit bouwen	40
<b>3. Ruimtelijk kader</b>	<b>43</b>
3.1 Verbonden gaarden	44
3.2 Wonen aan het groen	46
3.3 Wonen in het groen	48
3.4 Een doorwaadbaar gebied	50
3.5 Auto te gast	52
3.6 Een landschap met identiteit	54
3.7 Driegaarden klaar voor de toekomst	56





## Voorwoord

In de Structuurvisie gemeente Lingewaard 2012-2022 en in de Omgevingsvisie (mei 2023) van de gemeente Lingewaard is de locatie Driegaarden aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. De locatie bestaat uit drie deelgebieden waarvan deelgebied 1 bijna is opgeleverd. Voor deelgebied 2 en 3 is voorliggende gebiedsvisie opgesteld. In deze gebiedsvisie zijn het beleid en de ambities van de gemeente vertaald naar een ruimtelijk kader met randvoorwaarden en uitgangspunten. Doel van dit kader is om van Driegaarden een gezonde, veilige, vitale en natuurinclusieve woonbuurt te maken.

Met de ontwikkeling van Driegaarden 2 en 3 wordt een locatie waar voorheen kassen stonden, een nieuw woongebied in Huissen. Hiervoor zijn goede aansluitingen op de omgeving en veilige verbindingen naar de stad en haar voorzieningen nodig. Driegaarden krijgt een duidelijk eigen identiteit waardoor een prettig woongebied ontstaat. Hierbij wordt rekening gehouden met urgente thema's als biodiversiteit, waterberging, droogte en hittestress waardoor groen een belangrijke rol speelt in het ruimtelijk kader.

Een groene wijk heeft een positief effect op de gezondheid van haar gebruikers omdat groen uitnodigt tot bewegen, spelen en ontmoeten. Hierbij hoort als vanzelf ook een minder prominente rol van de auto, zowel de

stilstaande als de rijdende, in de wijk. De voetganger en de fietser zijn leidend en de automobilist is te gast.

Het woningbouwprogramma sluit aan bij de regionale woondeal 2.0 waarin 67% van de woningen wordt gerealiseerd in het sociale en betaalbare segment in zowel huur als koop. Van het totale programma is minimaal 30% sociale huur. Samen met 33% woningen in de vrije sector sluit de wijk aan op de vraag uit de markt en wordt Driegaarden een gevarieerde wijk waar echt iets te kiezen valt.

Voorliggend document start met een korte toelichting op de opgave en de analyse van de bestaande situatie en bestaand beleid. Vervolgens worden de verschillende ambities toegelicht die aan de basis van het ruimtelijk kader staan. Tot slot zijn deze ambities vertaald in het ruimtelijk kader dat in verschillende stappen wordt toegelicht, voorzien van uitgangspunten en randvoorwaarden.

De gebiedsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard en wordt daarmee in het vervolgtraject de basis voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor Driegaarden. Bij het opstellen van dit plan wordt onderzocht welke ambities het best een bijdrage leveren aan het doel om een gezonde, veilige, vitale en natuurinclusieve woonbuurt te maken!





## Opgave

Driegaarden wordt een nieuwe wijk in Huissen. Een wijk waar de komende decennia verschillende mensen komen te wonen, waar kinderen opgroeien, waar vriendschappen ontstaan en waar mensen de laatste fase van hun leven doorbrengen. Een wijk waar mensen verblijven, elkaar ontmoeten, naar elkaar omzien en voor elkaar zorgen, kortom een vitale wijk.

### A. Gevarieerd woningbouwprogramma

Voor Driegaarden 2 en 3 is een woningbouwopgave vastgesteld van 600-650 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van een mix aan woningtypen waarbij een groot deel wordt uitgevoerd in de sociale en betaalbare prijscategorie in lijn met woondeal 2.0 en landelijke betaalbaarheidsgrens. Naast woningen voor gezinnen is er ook aandacht voor woningen voor één- en tweepersoons huishoudens, zowel binnen de doelgroep starters als senioren.

Er zullen zowel verschillende soorten grondgebonden woningen (zoals rijwoningen, twee-onder-één-kap, vrijstaand, rug-aan-rugwoningen en woningen met het volledige woon- en slaapprogramma op de begane grond) als verschillende typen appartementen worden gerealiseerd. Hierbij is zowel sprake van koop- als huurwoningen.

### B. Toekomstbestendige wijk

Driegaarden moet als nieuwste wijk van Huissen klaar zijn voor de toekomst. Voor jong en oud. Dit betekent dat de wijk moet bijdragen aan een gezonde, veilige en vitale leefomgeving voor de bewoners waarin rekening is gehouden met het veranderende klimaat, fietsen, bewegen, ontmoeten en bijeenkomen wordt gestimuleerd, zorg wordt aangeboden voor bewoners die dat nodig hebben, de biodiversiteit wordt vergroot, de uitstoot van CO2 geminimaliseerd en waarin zuinig wordt omgegaan met energie. Het bouwen van woningen gebeurt zoveel mogelijk met natuurlijke materialen en is bij voorkeur gebaseerd op een circulair bouwsysteem.

### C. IKC Het Sterrenbos

In juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat IKC Het Sterrenbos een nieuw gebouw krijgt op de huidige locatie.

De inpassing van het nieuwe IKC, de bereikbaarheid met de fiets vanuit Driegaarden en de directe omgeving alsmede de bereikbaarheid met de auto en parkeermogelijkheden voor personeel en ouders, maakt deel uit van het plan voor Driegaarden.

# 1. Analyse

Om een beeld te krijgen van de kenmerken en het karakter van de locatie Driegaarden en de kansen in beeld te krijgen voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk, is een (cultuur)historische en ruimtelijke analyse uitgevoerd.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste thema's uit de analyse toegelicht. De ontstaansgeschiedenis van het gebied, de kenmerken van het landschap, de huidige groen- en waterstructuur, de ruimtelijke opbouw van Huissen en de verkeersstructuur. Hiervoor is het gemeentelijk beleid bestudeerd, zijn zowel historisch als huidig kaartmateriaal onderzocht en is een bezoek gebracht aan het gebied.

Op 27 juni 2022 en 14 oktober 2024 zijn bijeenkomsten geweest voor omwonenden en geïnteresseerden. Aansluitend op deze bijeenkomsten is iedereen de mogelijkheid geboden met ideeën en opmerkingen te reageren. De input van deze bijeenkomsten en de ingekomen reacties is betrokken bij het opstellen van de ambities en het vastleggen van de ruimtelijke kaders.



# 1.1 Ontstaansgeschiedenis landschap

Waarschijnlijk al vóór de Romeinse tijd lag ten westen van de huidige stad Huissen een grote meander in de Nederrijn. Omdat er in die periode nog geen sprake was van een bedijking van het gebied kon bijna elk jaar, als de waterstand steeg, de omgeving onderlopen. Bij die overstromingen werd aan de kop van de meander zand opgeworpen. Op den duur is op die manier een hoger gelegen gebied ontstaan met een zandige ondergrond, een oeverwal. De hogere en drogere ligging van de oeverwallen maakte dit gebied geschikt voor bewoning. Zo werd ook Huissen op de oeverwal gebouwd. De oeverwallen bestaan uit zavel en lichte klei, mede met de hogere ligging waren deze gronden zeer geschikt voor verschillende vormen van landbouw, waaronder fruitteelt. Dit heeft geresulteerd in een kleinschalig landschap waar akkerbouw, fruitteelt en andere activiteiten (kassen, wonen, bedrijvigheid) elkaar afwisselen. De bebouwing op de oeverwallen concentreert zich in de dorpen en langs de lintwegen. Daarbuiten, in het landelijk gebied, komen historisch agrarische bebouwing, jonge agrarische bebouwing en burgerwoningen voor.

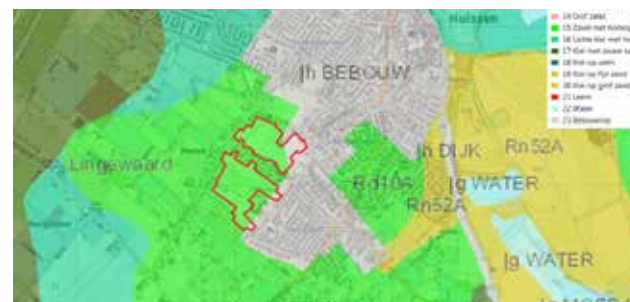
Achter de oeverwal liggen de komgronden, het dikke kleipakket zorgt ervoor dat dit gebied natter is en wordt ingezet als grasland. De komgronden kennen door hun late ontginning een meer rechte lijnige en rationele verkaveling die lang geaccentueerd werd door meidoornhagen en elzen- en wilgensingels. De

huidige weidse openheid is ontstaan na de ruilverkaveling. Bij ruilverkaveling zijn kavels samengevoegd en is veel kavelbeplanting verdwenen. In deze tijd is ook de bebouwing in de komgronden ontstaan. De openheid van de komgronden wordt tegenwoordig gewaardeerd en vormt een tegenhanger van de verdichting op de oeverwallen. Een deel van de komgronden is door het glastuinbouwgebied flink verdicht. Alleen aan de zuidzijde van de Linge is het open komgebied nog herkenbaar. Dit deel ligt in Park Lingezegen. De landschappelijke samenhang van oeverwal en komgronden is rond Huissen, door stedelijke uitbreidingen en de ontwikkeling van het kassengebied, vervaagd.

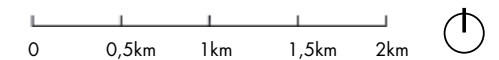
Aan de andere zijde van de oeverwal, tussen de dijken en de Nederrijn, liggen de uiterwaarden. Deze maken deel uit van een Natura 2000 gebied. Het gehele gebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap De Gelderse Poort waar ook de Ooijpolder en de Rijnstrangen onderdeel van zijn. De uiterwaarden hebben een open en afwisselend karakter. De dynamiek van de rivieren is nog goed afleesbaar in het landschap met het kronkelreliëf, strangrestanten, moerassen, doorbraakkolken en bosjes. Door de dynamiek van de rivier is bebouwing in het gebied beperkt gebleven. Bijzonder zijn de voormalige steenfabrieken, oude bewoningsplaatsen, fort Pannerden en de restanten van de IJssellinie.



hoogtekaart



bodemkaart - locatie: zavel met homogeen profiel





## 1.2 Historische ontwikkeling van Huissen

In de Romeinse tijd was er al sprake van bewoning in de omgeving van het huidige Huissen. Vanaf de middeleeuwen viel Huissen afwisselend onder verschillende graven en hertogdommen. In 1314 verleende graaf Dirk IX van Kleef stadsrechten aan Huissen, waarmee de stad een eigen bestuur kreeg en een aarden omwalling die later werd vervangen door een stenen muur met stadspoorten. De stad werd voor een groot deel in de veertiende eeuw aangelegd en het huidige stratenpatroon stamt nog uit die tijd. Op 1 juni 1816 kwam Huissen uiteindelijk onder Nederlands bestuur.

In de middeleeuwen was het gebied rond Het Zand nog weinig aantrekkelijk. De grond was niet geschikt voor het verbouwen van gewassen en het gebied werd dan ook niet in cultuur gebracht. Aan het eind van de zestiende eeuw was het in eigendom bij de gezamenlijke burgerij van Huissen. Naast gemeenschappelijke weide deed het in die tijd ook dienst als

'galgenkamp', de plek waar ter dood veroordeelden werden opgehangen, en werd er een melaatsenhuis gebouwd voor lepra-patiënten. De eerste bebouwing ontstond in lintvorm langs de Hoeve, daarna volgde er lintbebouwing langs de Karstraat.

In de zeventiende eeuw kwam de tabaksteelt op in Nederland en de gronden van Het Zand bleken daar heel geschikt voor. Omdat de stad Huissen geldnood had, werden de gronden verkocht en ontstond er een gebied met tientallen kleine hoven. Aan het eind van de negentiende eeuw stortte de tabaksmarkt in, door de komst van goedkopere tabak uit Nederlands Indië. Voor Het Zand bleek de tuinbouw echter een heel goed alternatief te zijn. De tuinbouw in Huissen groeide zo sterk dat er door de aartsbisschop van Utrecht een tweede parochie werd ingesteld waardoor Huissen-Zand in 1922 een afzonderlijk kerkdorp werd. Ook kreeg Het Zand twee eigen scholen. Om zich te onderscheiden van Huissen werd met name

vanuit de parochie sterk gestuurd op een eigen verenigingsleven.

In de periode na de Tweede Wereldoorlog groeide Huissen en werden verschillende woonwijken gebouwd. Ook de woonbuurt Het Zand ten westen van de Karstraat werd in deze periode gebouwd. De wijk De Loovelden is de meest recente wijk van Huissen.

Naast de groei van de stad nam ook het oppervlak aan glastuinbouw toe ten westen en zuiden van Huissen. En de laatste decennia nam de schaalvergroting steeds verder toe en momenteel wordt geacteerd op ontwikkeling van intensieve glastuinbouw binnen Next Garden. Omdat het gebied direct grenzend aan Huissen en rond Het Zand door de kleinschaligere verkaveling niet geschikt is voor de schaalvergroting, zijn hier de kassen verdwenen. Hiermee is het gebied Driegaarden vrijgekomen voor een nieuwe functie.

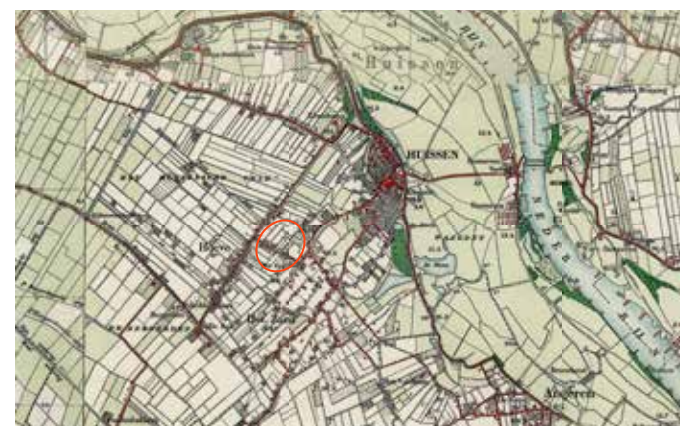


### Tuinderslinten

### Afzonderlijke kerkdorp Huissen-Zand

### Buitengebied gekenmerkt door kassen

### Nieuwbouwwijken + grootschalige kassenbouw



1850

1930

1970

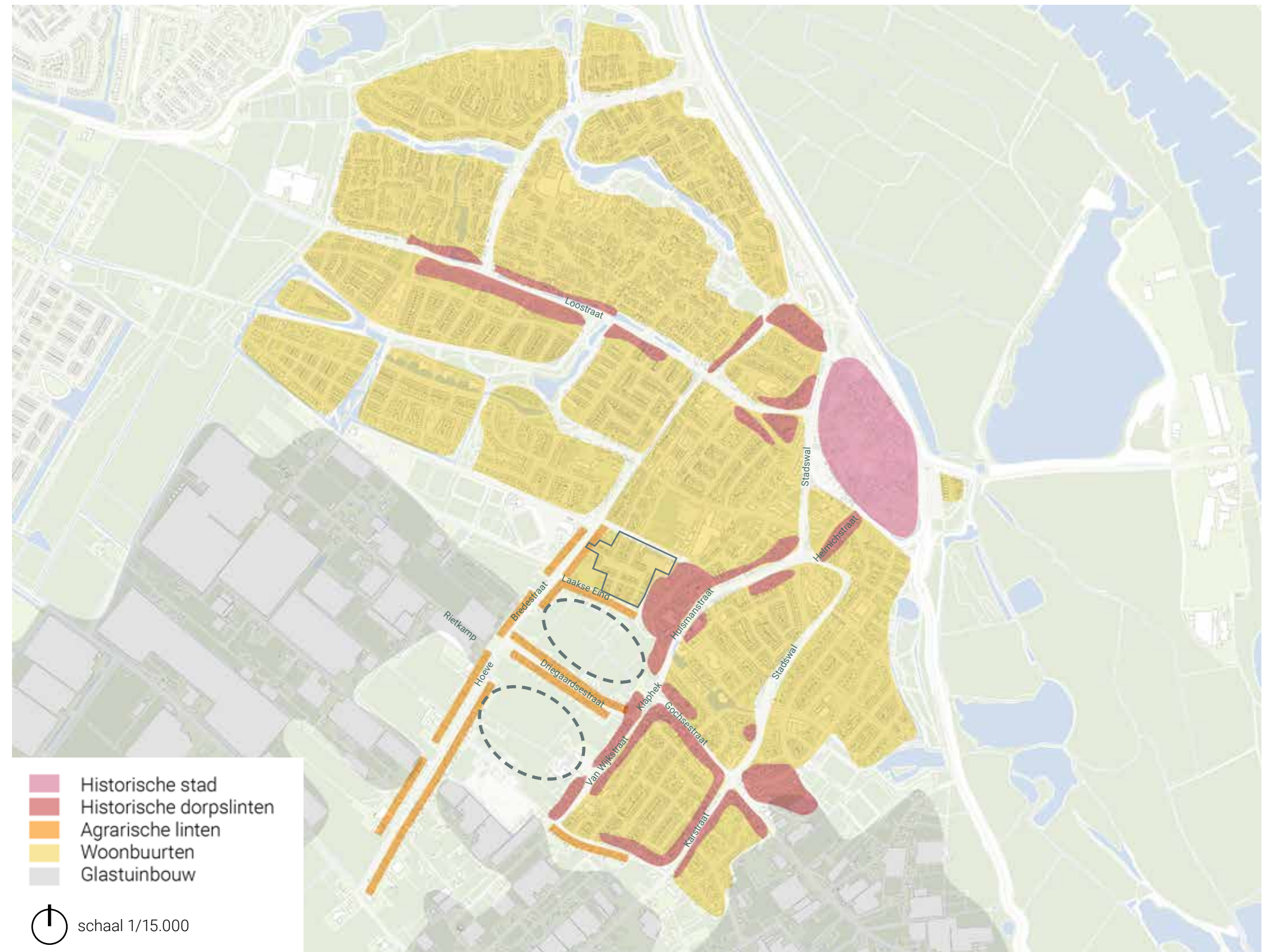
2019



## 1.3 Ruimtelijke structuur

Wanneer we de opeenvolgende historische kaarten van Huissen bekijken dan is de historische binnenstad, binnen de voormalige ommuring, nog goed herkenbaar. Ook de van oudsher belangrijke verbindingen met de omgeving als de Loostraat, Stadswal – Karsstraat, Bredestraat – Hoeve en de Helmichstraat – Huismanstraat – Gochsestraat zijn zowel op oude kaarten als in het huidige stratenplan van Huissen herkenbaar. Langs deze straten is gedurende verschillende eeuwen een variatie aan (agrarische) bebouwing ontstaan waardoor deze straten met hun bebouwing nu duidelijk herkenbaar zijn als historische linten. Tussen en achter deze linten zijn gedurende de 20e en het begin van de 21e eeuw verschillende woonbuurten ontwikkeld. Buurten die een duidelijke weerslag zijn van de stedenbouw en architectuur uit de verschillende decennia.

Meer naar het zuiden, bij het voormalige kerkdorp Het Zand is uit de tijd van de tabaksteelt en de latere tuinbouw een fijnmazige structuur te zien van verschillende evenwijdige straten en paden. Op oude kaarten is verspreide bebouwing te zien en werden de gronden gebruikt voor de tuinbouw, al dan niet onder glas. De tuinderslinten werden steeds dichter bebouwd en in het gebied tussen de Van Wijkstraat en de Karstraat werd het gebied sterk verdicht tot een woonbuurt met nieuwe dwarsstraten en verschillende soorten woningen. Straten als Bredestraat, Hoeve, Driegaardsestraat en ook de Van Wijkstraat zijn als agrarische linten een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur. De voormalige kassengebieden tussen deze linten is nu het gebied Driegaarden.





## 1.4 Mobiliteit en verkeer

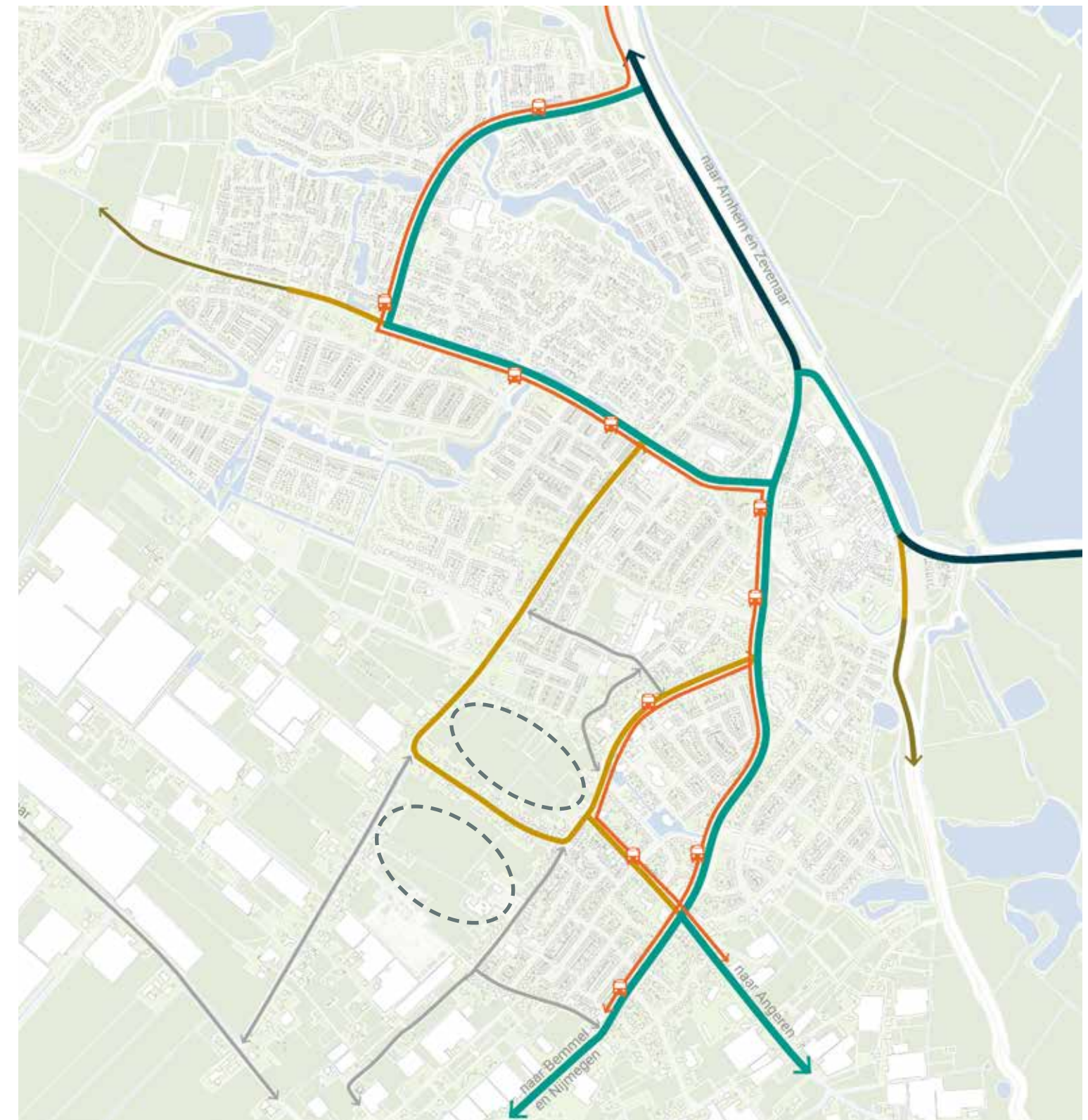
Driegaarden ligt als ontwikkelgebied tussen de bestaande tuinderslinten in het zuidwesten van Huissen. Zowel voor auto als fietsers en voetgangers is het gebied met de rest van Huissen verbonden via de Hoeve/ Bredestraat aan de westzijde en de Van Wijkstraat, Klaphek en Huismanstraat aan de oostzijde. Tussen gaard 2 en 3 worden deze twee zijden via de Driegaardsestraat met elkaar verbonden.

Op een aantal plekken in Huissen en in de omgeving van Driegaarden wordt op basis van het Maatregelenprogramma Gemeentelijk MobiliteitsPlan + (GMP+) de komende jaren verbeteringen aangebracht aan wegvakken en/ of kruispunten. Rond Driegaarden betreft dit onder andere de Bredestraat en de Huismanstraat.

Daarnaast staat de gemeente voor een aantal thema's op het gebied van mobiliteit die van invloed zijn op de planvorming van Driegaarden. Hierbij gaat het onder andere over verkeersveiligheid, het meer inzetten op fietsgebruik, de leefbaarheid in buurten vergroten en het inspelen op slimme en duurzame mobiliteit zoals elektrische auto's en deelauto's. Deze thema's zijn in de Mobiliteitsvisie Lingewaard (vastgesteld februari 2022) vertaald in ambitie voor mobiliteit op de lange termijn.


De bouw van circa 650 woningen in Driegaarden zorgt voor extra verkeersbewegingen van zowel auto, fiets, voetganger en andere weggebruikers. Verkeersonderzoek woningbouw Huissen (d.d. mei 2024) heeft aangetoond dat de ontwikkeling van Driegaarden 2 en 3 mogelijk is maar er moet wel aandacht zijn voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op een aantal wegen en kruispunten wordt aangepakt. Dit is uitgewerkt in het gemeentelijk verkeersbeleid zoals het GMP+.

Vanuit de Mobiliteitsvisie is het belangrijk om vanuit Driegaarden goede en veilige verbindingen voor langzaam verkeer naar voorzieningen zoals het centrum van Huissen, de supermarkt, scholen en de sportvelden aan de Blauwenburcht te maken. Hierdoor kan het gebruik van de fiets worden gestimuleerd waardoor de leefbaarheid en veiligheid in Driegaarden maar ook de rest van Huissen kan worden vergroot. En hierbij horen ook de verbindingen met recreatieve voorzieningen als de Huissense uitwaarden, het Zeegbos, Park Lingezegen en Immerloopark met speeltuin Imerlo.



Verkeerstructuur Huissen  
(conform Wegcategoriseringsplan 2023)

- BUITEN DE BEBOUWDE KOM**
- Gebiedsontsluitingsweg buiten bebouwde kom
  - Erftoegangsweg type 1
  - Erftoegangsweg type 2
- BINNEN DE BEBOUWDE KOM**
- Gebiedsontsluitingsweg 50 km/h
  - Gebiedsontsluitingsweg 30 km/h
  - Erftoegangsweg
  - Buslijn

 schaal 1/15.000



## 1.5 Water en groen

De watergangen in Driegaarden zijn onderdeel van het watersysteem van de oeverwal. De watergangen liggen grotendeels haaks op de Hoeve en de Bredestraat en voeren af richting de lager gelegen komgronden ten zuidwesten van Driegaarden. Uitgangspunt is om al het regenwater dat binnen Driegaarden 2 en 3 valt op te vangen, te bergen en waar mogelijk te infiltreren binnen het plangebied. Daarnaast moet het watersysteem van gaard 1 worden aangesloten op het systeem in gaard 2. Dit gebeurt via een watergang die in gaard 2 een verbinding vormt van de waterpartijen aan de Baron van Spittaellaan naar de sloot langs de Bredestraat.

Er is weinig eenheid in de bestaande groenstructuur rondom het plangebied. Langs de Hoeve en de Huismanstraat staat langs delen van de weg een dubbele bomenrij. Aan de Muntstraat en de Gochsestraat staat aan één zijde een rij bomen. De begraafplaats en het Rosendael zijn de grote groene plekken die aan Driegaarden grenzen. In het Groenstructuurplan gemeente Lingewaard (d.d. november 2007) is de ambitie vastgelegd om de bomenrijen in de omgeving meer met elkaar te verbinden. Langs de lintbebouwing aan de Hoeve, de Bredestraat, de Driegaardsestraat, het Laakse eind, het Laaksevoetpad, het Klaphek en Van Wijkstraat is het de ambitie om groene accenten aan te brengen. De Gochsestraat en de Bredestraat krijgen binnenkort een nieuwe inrichting waarbij nieuwe bomen worden ingepast. En voor de Driegaardsestraat is in het Groenstructuurplan de ambitie uitgesproken hier een bomenrij op te nemen in een toekomstig nieuw profiel. Via de gaarden zal er een groene, recreatieve verbinding worden gelegd tussen enerzijds de Huismanstraat en de Rietkamp en anderzijds de wijk Het Zand/ Van Wijkstraat en de Rietkamp.



Bestaande waterstructuur en wateropgave vanuit gaard 1



Groenstructuurplan gemeente Lingewaard



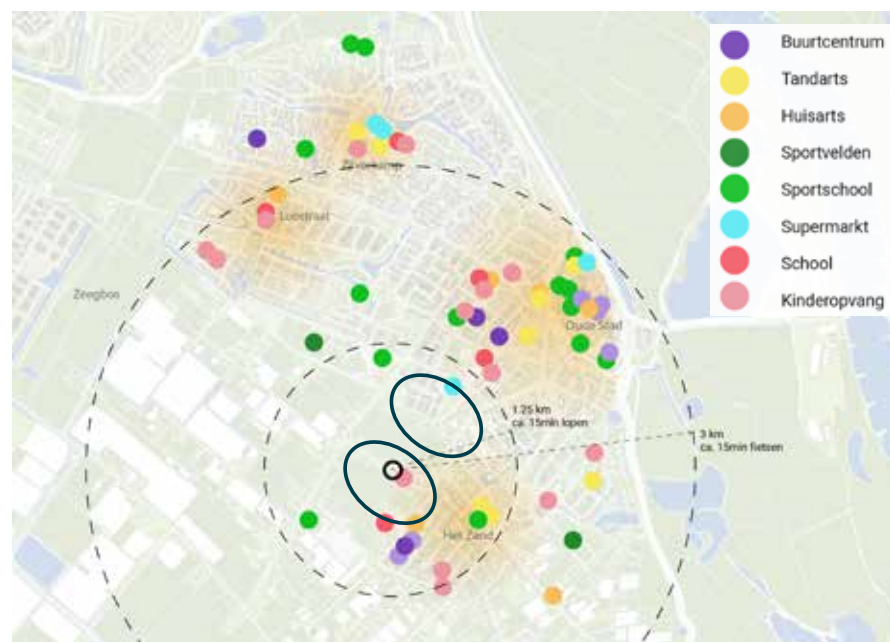
## 1.6 Voorzieningen

In de directe nabijheid van Driegaarden zijn verschillende voorzieningen aanwezig. Basisonderwijs en kinderopvang in de wijk zelf en voortgezet onderwijs op loop- of fietsafstand. Ook diverse sport- en zorgvoorzieningen zijn in de nabijheid gesitueerd. En in Driegaarden 1 is aan de Muntstraat een supermarkt gerealiseerd. In Park Rosendael aan de overzijde van de Muntstraat zijn speelvoorzieningen voor verschillende leeftijden gesitueerd alsmede een honden uitlaatstrook.

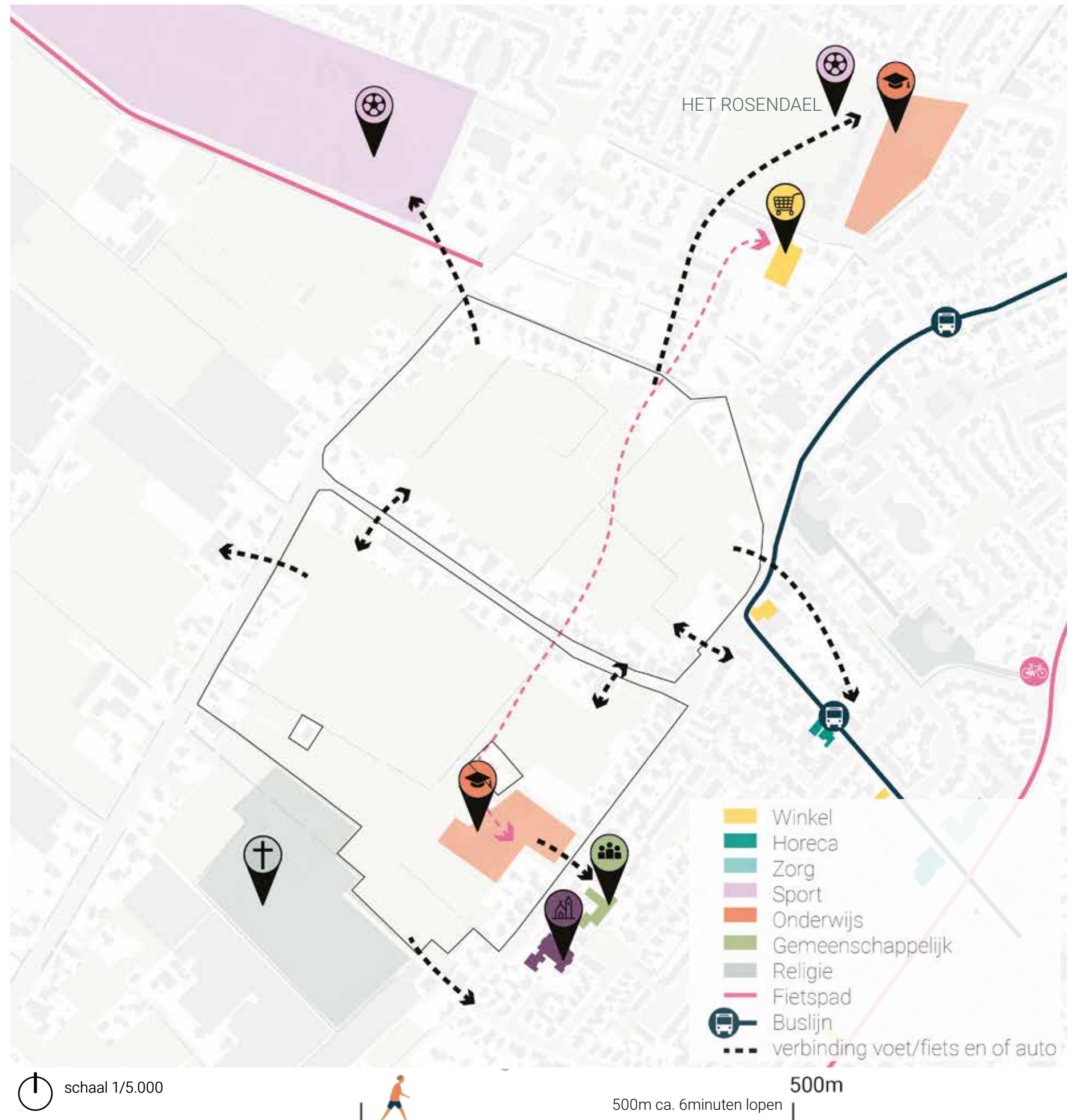
Driegaarden ligt op 5 minuten fietsafstand van het centrum van Huissen. Het centrum heeft een breed aanbod aan winkels en voorzieningen. En overige voorzieningen zoals het ziekenhuis, theater en bioscoop liggen op 15-30 minuten met het openbaar vervoer of op de fiets in Arnhem.

In de Gochsestraat en Huismanstraat is een bushalte van buslijn 33 die van Arnhem Centraal Station via Huissen en Bemmelen naar Nijmegen Centraal Station rijdt. En over de Stadswal-Karstraat rijdt bus 300, de buslijn van Arnhem Centraal Station naar het Huygensgebouw bij het Radboud ziekenhuis in Nijmegen.

Ook zijn verschillende werklocaties in Elst, Bemmelen, Arnhem, Westervoort, Duiven en zelfs Nijmegen met een elektrische fiets binnen 15-35 minuten bereikbaar.



Voorzieningen concentratie Huissen met circa 15 min. loop- en fietsafstand





## 1.7 Conclusie analyse

De locatie Driegaarden ligt aan de rand van de stad-Huissen, grenzend aan het voormalig kerkdorp Het Zand. Het landschap van de oeverwal met de kleinschalige structuur, enigszins kronkelende, historische linten, laanbeplantingen en watergangen is nog deels herkenbaar in het gebied. Deze landschappelijke karakteristiek geldt als uitgangspunt voor het ruimtelijk kader. De vruchtbare grond vormt de basis voor een karakteristiek groen woonlandschap aan de rand van de stad.

De ligging op de overgang van de stedelijke omgeving naar het buitengebied biedt aanknopingspunten voor de identiteit van de gaarden. Van stad naar land en van gecultiveerd naar natuurlijk. In gaard 1 is een hof opgenomen en de inrichting van gaard 2 en 3 borduren hier op voort.

De gaarden liggen verscholen achter de tuinderslinten op de plek waar tot een paar jaar geleden nog kassen stonden. Dit zorgt ervoor dat het besloten en verstopte plekken zijn waar een nieuwe kwaliteit en identiteit voor moet worden gevonden. De historische kenmerken van groen, tuinen, kassen en voedsel verbouwen zijn als inspiratie gebruikt om deze identiteit te bepalen.

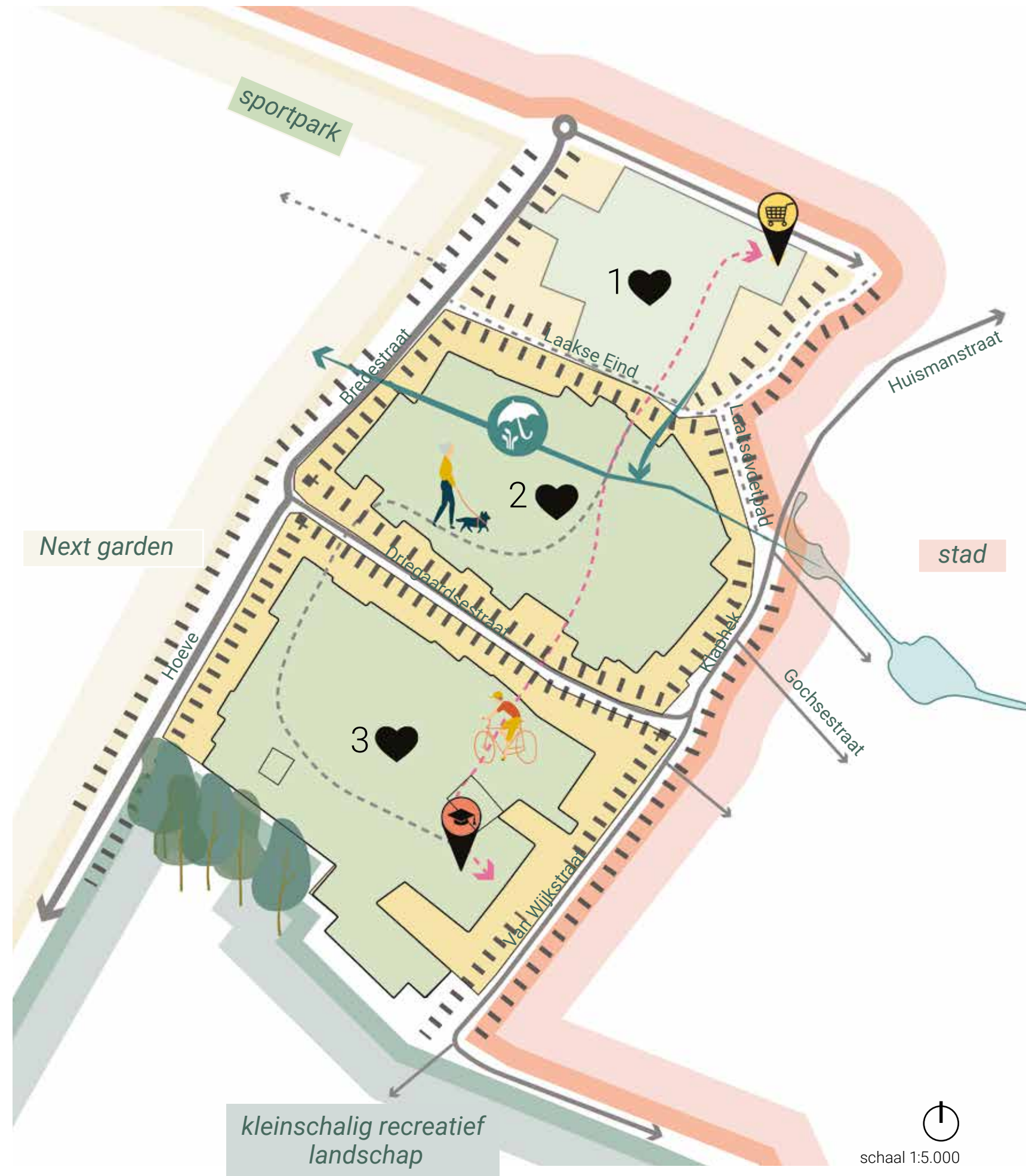
In het maatregelenprogramma GMP + en het Verkeersonderzoek woningbouw Huissen zijn maatregelen benoemd die de huidige verkeersknelpunten in Huissen moeten oplossen. Een deel van deze maatregelen ligt in de nabijheid van Driegaarden en is deels al in uitvoering en deels al in voorbereiding. Het meer inzetten op fietsen zoals in de Mobiliteitsvisie is vastgelegd kan tevens een positieve bijdrage leveren aan de doorstroming, verkeersveiligheid en leefbaarheid in Huissen. Voor Driegaarden betekent dit dat

maximaal wordt ingezet op goede verbindingen en voorzieningen voor fietsers en voetgangers, zowel in de wijk als naar de omgeving. De auto komt daarmee op de tweede plek en krijgt in de wijk een minder prominente positie.

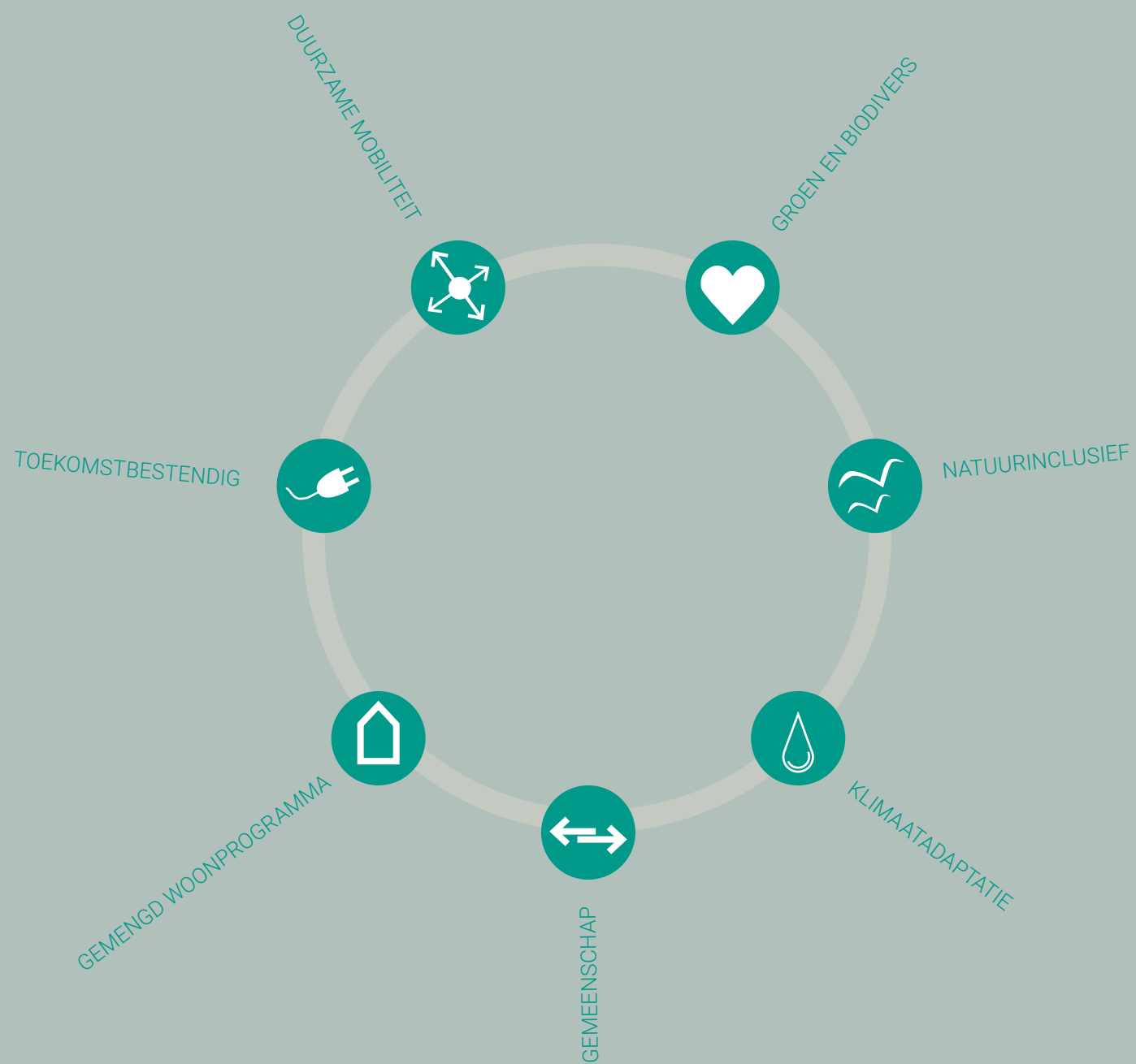
Binnen Driegaarden en in de (directe) omgeving zijn verschillende voorzieningen gesitueerd. We zorgen daarom voor een veilige fietsroute tussen de school in gaard 3, gaard 2 en de supermarkt in gaard 1. Het verbeteren van een aantal routes in de directe nabijheid van Driegaarden, zoals het Laaksevoetpad, Laakse Eind en Driegaardsestraat kan de verbinding van de nieuwe buurten met de voorzieningen in de omgeving verbeteren.

Water dat binnen Driegaarden valt moet binnen het plangebied worden opgevangen, geborgen en waar mogelijk worden geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor kunnen de bestaande watergangen worden gebruikt maar ook nieuwe greppels en wadi's worden aangebracht. De uiteindelijk afwatering is in zuidwestelijke richting en hierbij moet het watersysteem van gaard 1 worden aangesloten op het systeem in gaard 2 en moet een verbinding worden gemaakt tussen de Baron van Spittaellaan en de sloot langs de Bredestraat.

Het versterken van de groenstructuren rond Driegaarden is opgenomen in de groenvisie van de gemeente. Binnen Driegaarden speelt de groene identiteit, geïnspireerd op de kenmerken van het tuindersverleden, een belangrijke rol. Dit zal zichtbaar worden in de aansluitingen op de omgeving maar ook in de gaarden zelf. Hier zal het wonen in en aan het groen met ruimte voor spelen, verblijven en ontmoeten centraal staan. Een gezonde, veilige, vitale en natuurinclusieve woonbuurt.







## 2. Ambities

De ambities voor Driegaarden komen voort uit de wens om van Driegaarden een buurt te maken die klaar is voor de toekomst. Een toekomstbestendige buurt is gezond en inclusief. Het biedt een leefomgeving die prettig is om in te wonen, de gezondheid van de bewoners bevordert en zorgt voor een veilige omgeving waar iedereen op zijn plek is. Deze woonomgeving is groen en klimaatadaptief, nodigt uit om te spelen en te bewegen en bevordert ontmoetingen zodat mensen elkaar kennen en naar elkaar omkijken. Tot slot is deze woonomgeving natuurinclusief en gaat zuinig en efficiënt om met water, grondstoffen en energie. In dit hoofdstuk worden deze ambities voor Driegaarden verder toegelicht.



## 2.1 Groen- en waterstructuur



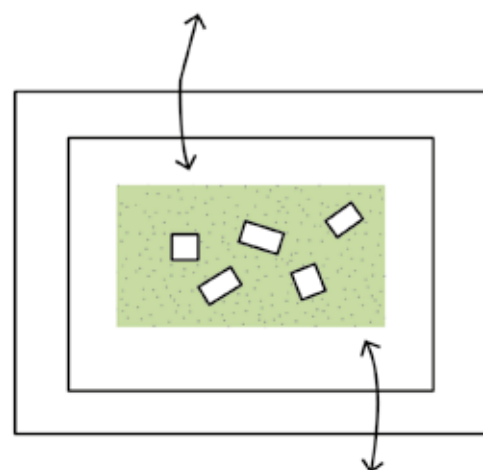
Aansluitend op de bestaande groenstructuur en de Groenvisie van de gemeente is de ambitie voor Driegaarden om verschillende groene verbindingen te maken tussen de drie gaarden onderling en naar de directe omgeving. En daarbij de bestaande groenelementen zoals landschappelijke beplanting en bomen binnen de gaarden (zoveel mogelijk) ingepast worden in de nieuwe groenstructuur. De gaarden liggen nu vrij geïsoleerd achter de bestaande woningen en de groene toegangen maken de nieuwe buurten zichtbaar en herkenbaar. Bestaande leefgebieden voor flora en fauna worden hiermee verbonden en daarmee vergroot en dit geeft de natuur in Driegaarden een voorspoedige start. Zo worden er groene verbindingen gemaakt met de aangrenzende begraafplaats, het buitengebied aan de overzijde van de Hoeve/ Bredestraat en de waterpartij aan de Baron van Spittaellaan. Om tegemoet te komen aan de behoefte voor meer groen in buurtschap Het Zand komen er goede verbindingen met gaard 3 onder andere langs het schoolplein van het nieuwe Integraal Kind Centrum.

Iedere gaard krijgt een groene basis met een eigen identiteit. De overgang van stad naar landschap wordt hierin voelbaar; van hof, via park naar natuur en landschap. De vormgeving van de watergangen en de inrichting van het groen wordt gekoppeld aan deze identiteit en de ruimtelijke opbouw van de gaarden. Maar de watergangen refereren ook naar de histor-

sche lijnen in het landschap waarbij het water van de oeverwal naar de komgronden wordt geleid.

De groene basis van elke gaard bestaat uit een ruime, centrale, groene ruimte die naast natuurontwikkeling en waterberging voldoende ruimte biedt aan recreëren, bewegen, ontmoeten en verblijven. Daarnaast zijn er de meer intieme, groene woonruimten waar de directe relatie met de woningen wordt gelegd. Hierdoor ontstaat een netwerk van verschillende groene ruimten die zorgt voor een gezonde en prettige leefomgeving.

De Driegaardsestraat tussen gaard 2 en 3 moet worden heringericht als een gebiedsontsluitingsweg met 30 km/uur (GOW30). De ambitie is te onderzoeken of er ruimte ontstaat voor de inpassing van bomen. Groene accenten benadrukken de verbindingen vanaf deze straat met de twee aangrenzende gaarden.



Groene basis in elk gaard



Mogelijke groenstructuur Driegaarden



Mogelijke waterstructuur Driegaarden

- indicatie gaarden
- mogelijke waterstructuur



## 2.2 Natuurinclusief en biodivers



Natuur heeft een positieve invloed op het welzijn en de gezondheid van de inwoners van Driegaarden en Huissen, natuur is goed voor je! Door natuurinclusief te ontwerpen en te bouwen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving te maken. Goed stedelijk groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals insecten, vogels en kleine zoogdieren.

### “Voedsel, veiligheid en voortplanting”

Natuurinclusief bouwen houdt niet alleen in dat er in de bebouwing zelf rekening wordt gehouden met in de stad wonende soorten. Ook in het openbaar groen wordt rekening gehouden met natuur en biodiversiteit. Door het afstemmen van de inrichting van de openbare ruimte op de doelsoorten/soorten waar voorzieningen voor getroffen zijn, is er een optimaal resultaat. De drie V's zijn hierin bepalende: voedsel, veiligheid en voortplanting. Wanneer er bijvoorbeeld vogelhuisjes in de gevels opgenomen worden moeten er in de directe omgeving onder ander vruchtdragende struiken aanwezig zijn om de vogels te voorzien in voedsel.

Door een gevarieerd landschap te creëren ontstaan er



Extra brede gemengde hagen als erfafscheiding

verschillende leefmilieus. Instrumenten waarmee ontworpen wordt zijn onder andere: hoogte verschillen, droge en natte plekken, bladverliezende en wintergroene beplanting, verschillende vormen van beheer, open en besloten plekken.

Er wordt inheemse beplanting toegepast die aansluit op de begroeiing in de omgeving zodat een verbinding wordt gemaakt met de al aanwezige natuur. Klimplanten tegen gevels en beplante daken

vergroten net als hagen, de ruimte om te schuilen, voedsel te vinden en om voort te planten. De ambitie is om alleen verharding toe te passen waar het noodzakelijk is. Dichte verharding wordt beperkt en waar mogelijk wordt open verharding toegepast (bijvoorbeeld ter plaatse van parkeerplekken). Ook wandel- en fietsroutes kunnen worden uitgevoerd met waterdoorlatend materiaal (zoals bijvoorbeeld halfverharding) waarbij uiteraard ook toegankelijkheid van de hoofdroutes een belangrijk thema is. Hierdoor kan het water wegzijgen op de plek waar het gevallen is en kan er zuurstof bijkomen. Een gezonde bodem is de basis van het leven in de woonbuurt!



Variatie tussen natte en droge plekken

Er wordt inheemse beplanting toegepast die aansluit op de begroeiing in de omgeving zodat een verbinding wordt gemaakt met de al aanwezige natuur. Klimplanten tegen gevels en beplante daken



Verschillende vormen van beheer



Groene daken op bergingen



Natuurlijk beheer



In de architectuur nestplekken voor dieren mee ontwerpen



Nestkasten in de gevels



Open verharding



## 2.3 Klimaatadaptatie en wateropgave



Driegaarden ligt op de overgang van de oeverwal naar de komgronden. Door deze specifieke ligging zal het regenwater vanuit Driegaarden richting het westen stromen. Maar het is belangrijk om het water zoveel mogelijk in het plangebied vast te houden, (piek)buien gefaseerd af te voeren en water te bufferen voor drogere tijden. Het beperken van (dichte) verharding, het aanleggen van greppels en wadi's en het vasthouden van water op (groene) daken zijn thema's die een belangrijke rol spelen bij deze ambitie. Het terrein voor de nieuwbouw wordt alleen opgehoogd waar het echt nodig is en er wordt zoveel mogelijk een gesloten grondbalans toegepast. Dit draagt ook bij aan een duurzame oplossing voor een fijnmazig systeem van infiltratie van regenwater in de wijk.

De groene inrichting van de wijk draagt bij aan de verkoeling van de plek. Bomen bieden schaduw en zorgen ervoor dat de temperatuur lager blijft. Ook in de architectuur wordt gezocht naar oplossingen die gericht zijn op het koel houden van de woningen en de directe omgeving. Begroeide gevels vormen een

extra isolatielaag en voorkomen opwarming van de stenen. Natuurlijke zonnewering zoals pergola's of een brede overstek kunnen geïntegreerd worden in de architectuur.

Om de wijk echt toekomstbestendig te maken is het ook van belang dat nieuwe bewoners hun verantwoordelijkheid nemen en zich bewust zijn van hun manier van handelen. De ambitie is om het verhard oppervlak binnen de gardenen te beperken, ook op privé terrein. Daarnaast bestaan alle erfafscheidingen uit gemengde hagen. En worden in ieder geval de bergingen voorzien van groene daken die zorgen voor waterberging, verkoeling en een bijdrage aan de biodiversiteit. Bewoners zullen worden gestimuleerd om het water dat op hun terrein valt vast te houden door bijvoorbeeld een regenton of waterbuffer onder de oprit of het terras. In het communicatieproces naar kopers en huurders zal voor deze thema's extra aandacht zijn in de vorm van educatie, tips en het aanbieden van hulp.



Water vasthouden in wadi's en greppels



Natuurlijke zonnewering

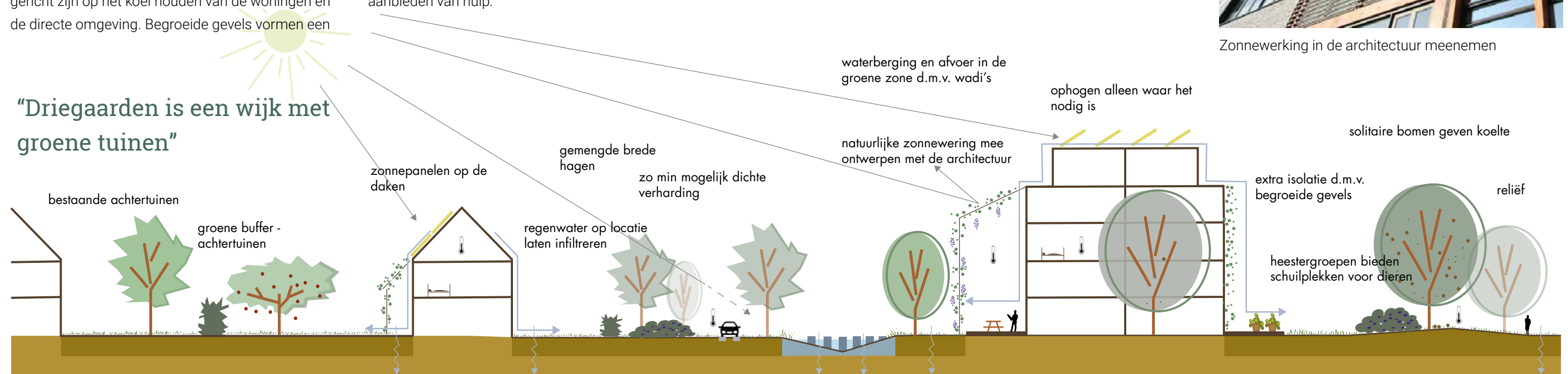


Gevels begroeid met klimplanten



Zonnewerking in de architectuur meenemen

### "Driegaarden is een wijk met groene tuinen"



Principe doorsnede



## 2.4 Duurzame mobiliteit



Duurzame mobiliteit betekent in Driegaarden prioriteit voor langzaam verkeer met veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes tussen de gaarden en naast gelegen buurten maar ook naar school, sport, supermarkt, stad en werk. De auto komt op de tweede plek waardoor zowel de rijdende als de stilstaande auto niet prominent aanwezig is in de openbare ruimte.

De parkeerplaatsen worden op verschillende plekken aan de rand van de buurt geconcentreerd en de auto is niet overal in de wijk toegestaan. Hiermee stimuleren we dat het autogebruik niet per definitie de eerste keus is en zijn niet overal rijbanen nodig wat scheelt in de hoeveelheid verharding. Hierbij voldoet de buurt uiteraard aan de verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en de toegankelijkheid voor minder validen.

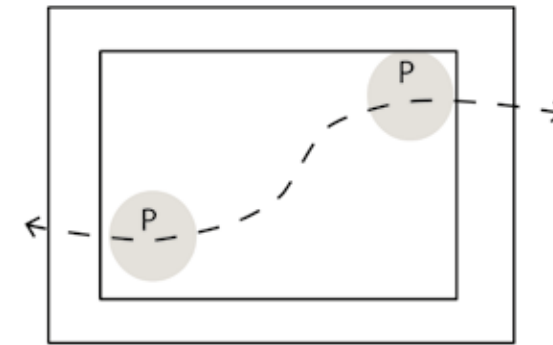
Het gebruik van de fiets wordt door de andere positie van de auto én de realisatie van brede (solitaire) fietsroutes in de wijk gestimuleerd. Ook de aanleg van goede fietsparkeerplekken in de buurt en bij de woning is essentieel. Een goede bereikbaarheid van en voldoende ruimte in de berging zijn belangrijk, ook voor de veel gebruikte bakfiets.

Buslijn 33 rijdt tussen Arnhem CS en Nijmegen CS en rijdt langs gaard 2 via de Gochsestraat en de Huismanstraat. Vanuit de buurten maken we aantrekkelijke en veilige routes naar deze bushalte(s).

Door het parkeren te concentreren ontstaat een kans voor dubbelgebruik van de ruimte. Hierbij denken we onder andere aan:

- laadpalen voor opladen elektrische voertuigen
- ondergrondse waterberging
- plek voor een buurtbatterij
- plek voor deelauto's
- mogelijke energieopwekking door zonnedak boven de parkeerplaats.

Thuiskomen met de auto wordt daardoor in Driegaarden een andere beleving. Als je circa 100 meter loopt om thuis te komen, wordt de relatie met de omgeving sterker, je ontmoet je buren vaker, de buitenruimte wordt levendiger en de bewoners gezonder. Duurzame mobiliteit zorgt voor een groene, veilige en gezonde woonomgeving.



Geconcentreerd parkeren aan de randen

"Thuiskomen wordt anders, als je eerst een minuutje loopt."





## 2.5 Gemengd woonprogramma



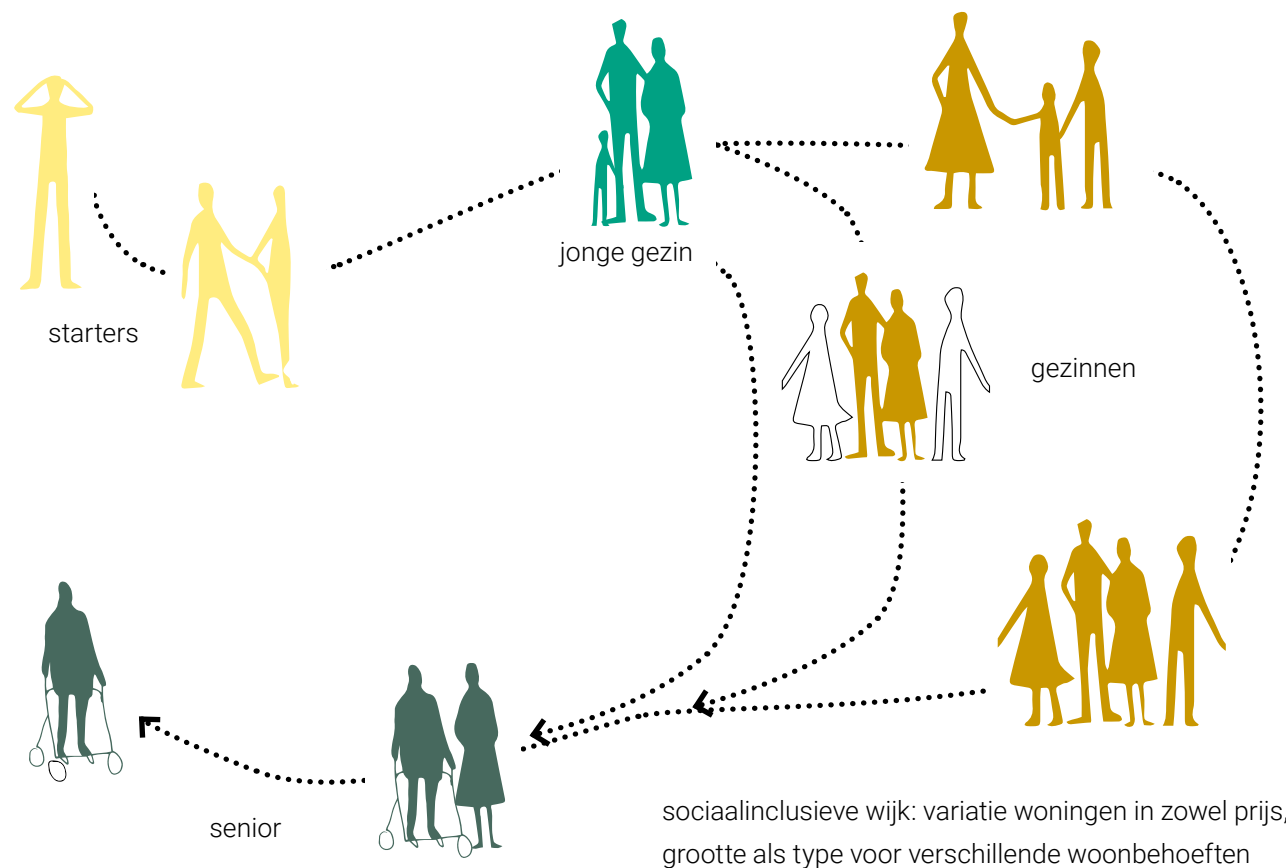
Driegaarden wordt een sociaal inclusieve wijk door een variatie aan woningen in zowel prijs, grootte als type. Het programma is gebaseerd op de woondeal 2.0 en bestaat voor 67% uit betaalbaar met zowel koop- als huurwoningen, met 30% van het totale programma in de sociale huur. Hierbij richt de aandacht zich naast gezinnen ook op één- en tweepersoons huishoudens binnen de doelgroep jongeren en ouderen. En is er ruimte voor huisvesting van mensen die zorg behoeven en/of begeleiding nodig hebben.

Het programma bestaat uit verschillende typen woningen, zowel grondgebonden als appartementen met een maximale hoogte van 5 bouwlagen. Dit zijn enerzijds traditionele rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen met een eigen tuin en anderzijds

gestapelde woningen en woningen met een kleinere of collectieve buitenruimte. Ook is er aandacht voor levensloop geschikt bouwen en geclusterde woonvormen waarbij naast een privé buitenruimte tevens sprake kan zijn van een collectieve tuin met gemeenschappelijke voorzieningen.

Door deze variatie is de wijk geschikt voor verschillende doelgroepen, elk met hun eigen woonbehoeften en wordt bijgedragen aan een inclusieve, sociaal duurzame wijk.

"Een levendige en inclusieve buurt"



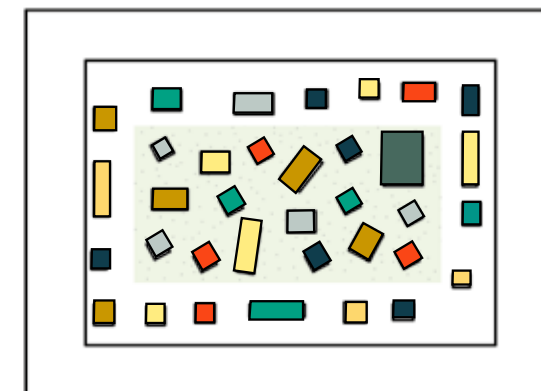
2 onder een kap



appartementen



rijwoningen



Gemengde buurt



rug aan rug-woningen



## 2.6 Driegaarden toekomstbestendig



De woongebieden die we nu realiseren moeten geschikt zijn voor de ontwikkelingen die we in de toekomst verwachten. Hiervoor is ruimte en flexibiliteit nodig in het plan. Maar is het ook nodig om weloverwogen keuzes te maken. Welke thema's passen het best bij de plek, de opgave en de ambities. Om het gesprek hierover te voeren bij het opstellen van het plan zijn hieronder enkele thema's met ideeën benoemd. Bij het opstellen van het plan wordt onderzocht welke ambities het best een bijdrage leveren aan het doel om een gezonde, veilige en natuurinclusieve woonbuurt te maken!

### Bodem en water:

- Bodem is bepalend voor de infiltratie mogelijkheden en typen inheemse beplanting.
- Water zichtbaar maken ter bewustwording en inspiratie omgeving.
- Combinaties tussen water met groen, spelen en recreëren aanmoedigen.
- Water opvangen in wadi's, vasthouden en vertraagd afvoeren.
- Benodigde waterberging beperken door het minimaliseren van verharding.
- Waterbufferen op eigen terrein
- Regenwater hergebruiken.
- Groene daken voor wateropvang, verkoeling en biodiversiteit.

### Bouwen:

- Toepassen van natuurlijke materialen.
- Circulair bouwen.
- Prefabricage/ modulair bouwen.
- Overstekken voor schaduw.

### Energie:

- Woningen zijn zoveel mogelijk energieneutraal, hebben een hoge isolatiewaarde en een laag verbruik.

- Energie wordt opgewekt middels hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, geothermie. Of middels een warmtenet. Samenwerking Next Garden onderzoeken.
- Zonnepanelen: rekening houden met oriëntatie woningen.
- Individuele of collectieve warmtepompen.
- Collectief energie opwekken: Onderzoeken of dit middels zonnepanelen mogelijk is boven collectieve parkeerplaatsen.
- Onderzoeken van inzetten buurtbatterij voor opslaan en uitwisselen van energie, wijk zelfvoorzienend?

### Gezondheid:

- Bewegen bevorderen door aanleggen padenstructuur met aansluitingen op omgeving - ommetjes maken.
- Fietsen en lopen stimuleren door keus te vergemakkelijken.
- Inrichting openbare ruimte daagt uit tot spelen.
- Lokale voedsel productie (moes)tuinen/ voedselbos mogelijk maken - eetbare buurt.

### Mobiliteit:

- Prioriteit geven aan langzaam verkeer met goede voorzieningen en aandacht voor toegankelijkheid.
- Auto speelt secundaire rol.
- Goede parkeervoorzieningen voor fietsen.
- Parkeerplaatsen voor auto's geclusterd en aan randen van de buurt.
- Zorg voor voldoende oplaadplekken voor elektrische voertuigen.
- Inzet van deelmobiliteit zoals auto's, (bak)fiets en bolderkar onderzoeken.

### Overig

- Buurthub met collectieve buurtfuncties als buurtkamer/ werkplek/ logeerplek, afleverplek pakketjes, deelgereedschap, plek voor compost, ...



Helofytenfilter voor reinigen grijs water



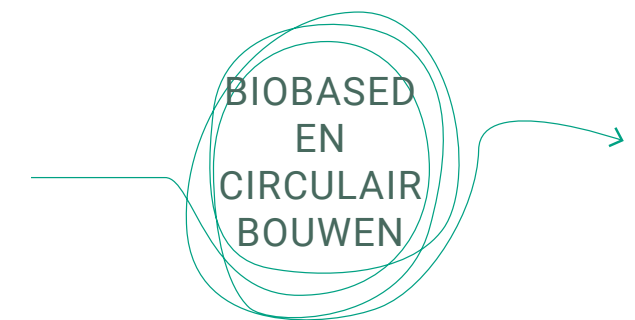
Regenwater zichtbaar opvangen



Composteerbak



Buurtbatterij voor opslag energie onderzoeken



Zonnepanelen toepassen in het ontwerp



Buurttuin, samenwerking met IKC



Onderzoeken van energie opwekking middels zonnedak parkeren



Warmtepomp integreren in ontwerp



## 2.7 Gemeenschap en identiteit bouwen

Een nieuwe buurt heeft niet per direct een identiteit; identiteit en het deel uitmaken van een gemeenschap ontwikkelen zich met de tijd. Maar er zijn een aantal elementen die helpen om dat op gang te brengen en om een gemeenschap te creëren en in stand te houden. De cultuurhistorie speelt hierin een belangrijke rol. En Het Zand binnen en buiten hebben in Huissen vanuit cultuurhistorie een duidelijke eigen identiteit gehad. Het Zand binnen is altijd een eigen dorp met eigen maatschappelijke voorzieningen buiten de stad geweest. En Het Zand buiten heeft een hele sterke verwantschap met de tuinders. Driegaarden ligt hier tussen en kan, door het benutten van het gezamenlijke tuindersverleden, beide gebieden met elkaar verbinden.

Het tuindersverleden en de naam Gaarden biedt mooie aanknopingspunten voor een groene wijk met functies die refereren aan het verleden zoals moestuinen, een boomgaard en een voedselbos. Dit zijn verbinders in de wijk die bijdragen aan gemeenschappelijke activiteiten (planten, snoeien, wieden en oogsten) en daarmee aanzetten tot ontmoeting.



Samen planten....

Het delen van faciliteiten en het hebben van een aanleiding om gezamenlijk activiteiten te organiseren, versterkt de gemeenschap. Een buurtschuur met gemeenschappelijke voorzieningen als een (werk)plek met deelgereedschap en een composthoop heeft daarom een toegevoegde waarde. Per gaard zijn hier ook heel goed andere voorzieningen aan te koppelen zoals een buurtbolderkar om boodschappen naar je woning te brengen en een afleverplek voor pakketjes. Ook de eerder genoemde collectieve plekken voor het parkeren van auto's zijn de plaatsen waar je je medebuurtbewoners tegenkomt. Voor deze plekken is het interessant laadpalen voor elektrische voertuigen te plaatsen, een plek voor deelauto's te maken en te onderzoeken of het collectief opwekken van energie mogelijk is.

Het is natuurlijk het meest waardevol om deze voorzieningen in samenspraak met zowel de toekomstige bewoners als de omwonenden op één in te richten. Hierbij speelt participatie een belangrijke rol. IKC Het Sterrenbos en de Zandse kerk kunnen hier wellicht ook een rol in spelen.

Het is natuurlijk het meest waardevol om deze voorzieningen in samenspraak met zowel de toekomstige bewoners als de omwonenden op één in te richten. Hierbij speelt participatie een belangrijke rol. IKC Het Sterrenbos en de Zandse kerk kunnen hier wellicht ook een rol in spelen.

Het is natuurlijk het meest waardevol om deze voorzieningen in samenspraak met zowel de toekomstige bewoners als de omwonenden op één in te richten. Hierbij speelt participatie een belangrijke rol. IKC Het Sterrenbos en de Zandse kerk kunnen hier wellicht ook een rol in spelen.



en oogsten

**"door het delen van voorzieningen wordt de gemeenschap versterkt"**



Samen vieren



Buurttuin, samenwerking met IKC onderzoeken



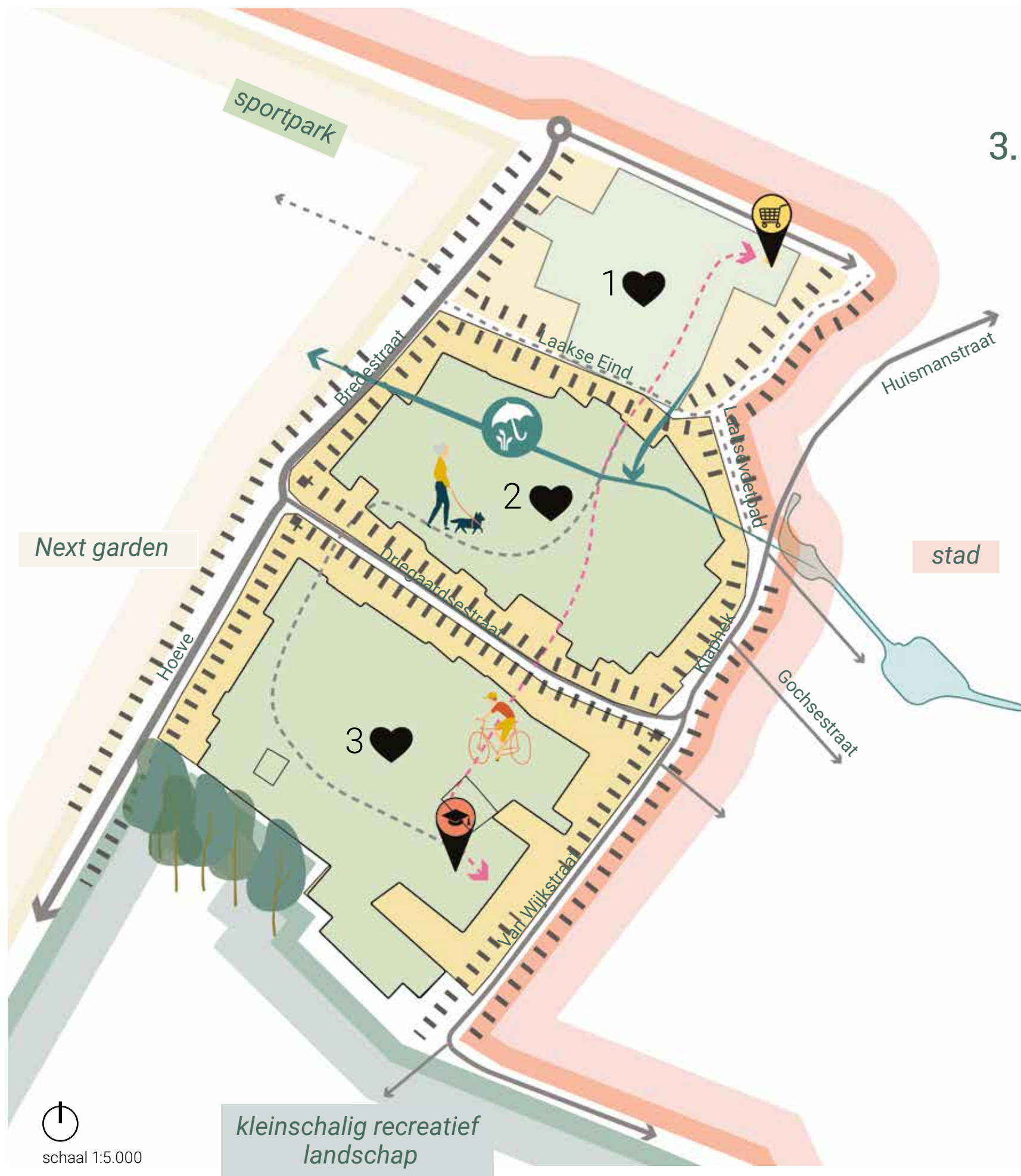
Buurtschuur met deelvoorzieningen als ontmoetingsplek in de buurt

**"Gaarden als prettige ontmoetingsplekken."**



samen eten





### 3. Ruimtelijk kader

De ambitie om van Driegaarden een gezonde, veilige, vitale en natuurinclusieve buurt te maken, die klaar is voor de toekomst, vraagt om een aantal duidelijke keuzes en uitgangspunten die zijn vertaald in een ruimtelijk kader. Bij het opstellen van dit kader zijn de hiervoor beschreven ambities gecombineerd met de informatie uit de opgestelde analyse over de ontstaansgeschiedenis en de ligging van de plek en het bestaand gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk worden de zes thema's van het ruimtelijk kader beschreven. Het betreft de thema's:

- Verbonden gardenen
- Wonen aan het groen
- Wonen in het groen
- Een doorwaadbaar gebied
- Auto te gast
- Landschap met identiteit
- Driegaarden klaar voor de toekomst



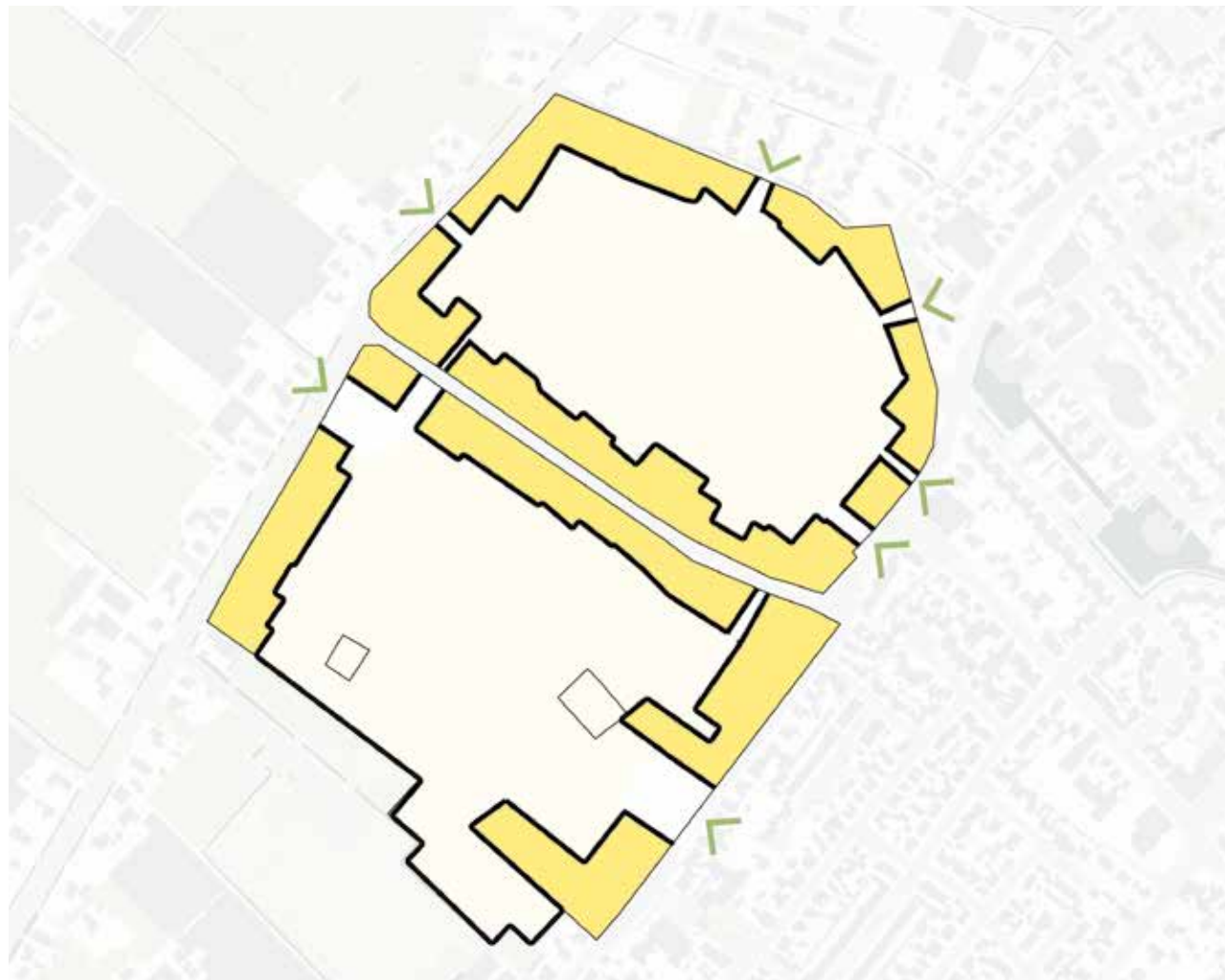
## 3.1 Verbonden gaarden

Het plangebied was ooit een kassengebied en door de ligging achter de lintbebouwing heeft het ook nu nog een eigen, groene maar ook verborgen karakter.

Dit verborgen karakter wordt versterkt doordat de gaarden, tussen de bestaande percelen met woningen, maar op enkele plekken toegankelijk zijn vanuit de omliggende straten. De zuidzijde van gaard 3 grenst aan de begraafplaats en vormt een groene rand zonder bebouwing en zonder toegang.

Door herkenbare aansluitingen met een groen karakter, voor zowel fietsers, voetgangers als auto's, op de omliggende straten te maken wordt de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de gaarden vergroot. Zo wordt het gebied verbonden met de directe omgeving.

Tot slot wordt het historische groene karakter van het tuinbouwgebied ingezet voor een passende nieuwe identiteit van elkegaard, een eigen groene parel!



Verbindingen tussen verborgen binnengebied en omliggende straten maakt de gaarden bereikbaar en zichtbaar

- Verborgen binnengebied openen en toegankelijk maken.
- Historische groene karakter inzetten voor nieuwe, eigen identiteit.
- Herkenbare, groene aansluitingen op omgeving maken.



Een eigen groene parel!





## 3.2 Wonen aan het groen

De bestaande linten begrenzen de beide gaarden met hun particuliere achtertuinen. Deze grens is rafelig door de verschillende afmetingen van de bestaande percelen.

Om een goede aansluiting te maken en de privacy van bestaande bewoners te waarborgen wordt direct tegen deze achtertuinen een nieuwe rand van percelen gemaakt waarbij de bestaande en nieuwe achtertuinen aan elkaar zullen grenzen. Hierbij moet aandacht zijn voor een groen karakter van de perceel-scheiding, een goede aansluiting van eventueel

verschillende maaiveldhoogten en een goede afwatering van de bestaande percelen.

De nieuwe rand wordt ingevuld met grondgebonden woningen die met de voorkanten naar het groene binnengebied zijn gesitueerd; wonen AAN het groen. Hiermee krijgen de gaarden een nieuwe 'voorkant'.

De hoogte van de woningen in deze rand is maximaal 2 bouwlagen met een kap. De rand kan onderbroken worden door parkeercoffers.



Nieuwe percelen langs de rand van de gaarden geven de binnengebieden een nieuwe 'voorkant'



- wonen AAN het groen
- nieuwe achtertuinen tegen bestaande
- nieuwe woningen met voorkant naar binnengebied
- grondgebonden woningen van één of twee lagen plus een kap

### Wonen aan de rand van het groen





## 3.3 Wonen in het groen

In het binnengebied is het groene karakter van het tuindersverleden de inspiratie voor een nieuwe identiteit met een bijpassende manier van wonen. De gaarden krijgen hier een groene inrichting waarin, naast wonen en verblijven, juist ook het vergroten van de biodiversiteit en klimaatadaptatie centraal staan.

Een natuurinclusief gebied waarin wonen IN het groen het uitgangspunt vormt. De optimale beleving én het gebruik van dit groen worden gestimuleerd door de percelen als compacte clusters in het groen op te nemen. De aansluiting van de (voorzijde van de) woning op de groene, openbare ruimte is hierbij een

essentiële opgave. De beleving van wonen in het groen en het gebruik van deze overgangszone als verblijfsgebied wordt gefaciliteerd door het aanbrengen van een veranda, terras, stoepenzone met pergola of vergelijkbare elementen.

De bouwhoogte in het binnengebied varieert van één en twee bouwlagen met een kap voor de grondgebonden woningen tot maximaal vijf bouwlagen voor de gestapelde woningen.



Verschillende bouwblokken met woningen staan los in het groene middengebied



- wonen IN het groen
- eigen identiteit pergaard in samenhang met groen
- voorkanten naar het groen
- sterke relatie wonen - groen aan voorzijde (terras, veranda, stoep)
- duurzaam element met gevarieerd groen inzetten op overgang openbaar-privé.
- grondgebonden woningen van één of twee lagen plus een kap
- gestapelde woningen maximaal vijf bouwlagen



## 3.4 Een doorwaadbaar gebied

De gaarden worden openbaar en goed toegankelijk gemaakt voor voetgangers en fietsers. Een fijnmazige structuur van wandelpaden maakt de woningen bereikbaar en verbindt de gaarden op zoveel mogelijk plekken met de omgeving.

Voor de fiets komen goede fietsverbindingen van zuid naar noord en van oost naar west waarbij onder andere de school en supermarkt goed en veilig bereikbaar zijn. Deze routes sluiten aan op routes naar onder andere het sportpark, het centrum, andere scholen en recreatieve gebieden.

Naast functionele bereikbaarheid heeft de structuur ook een recreatieve waarde voor zowel bewoners als omwonenden. Ommetjes door de buurt worden gecombineerd met verblijfs- en speelplekken.



Mogelijke plekken voor fijnmazige structuur van wandelpaden en fietsroutes



- fijnmazige structuur
- paden naar de woningen
- genoeg ruimte voor bewegen, spelen en ontmoeten
- veilige, directe route voor fietsers
- recreatieve ommetjes





## 3.5 Auto te gast

Langzaam verkeer krijgt de ruimte, terwijl de auto een meer ondergeschikte rol speelt in de gaarden. De auto is te gast, wat tot uiting komt in de routing van de auto, de inrichting van de openbare ruimte en de wijze van parkeren.

De routing van de auto gaat uit van bestemmingsverkeer en maximaal 30 km/ uur. Er komen per gaard twee aansluitingen voor de auto op het omliggende wegennet, één aan de oost- en één aan de westzijde.

Binnen de gaard is de auto ondergeschikt. De auto wordt aan de randen van de buurt gehouden, hier wordt geparkeerd waarbij de auto zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. Dit leidt tot het minimaliseren van

verharding en een informele inrichting van de openbare ruimte, de automobilist voelt zich te gast.

Het parkeren van auto's gebeurt deels op eigen terrein (waar mogelijk op de kavels in de rand) en deels op geconcentreerde plekken in deze rand, al dan niet gecombineerd met andere buurtvoorzieningen.

Er is aandacht voor de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en de toegankelijkheid van de woningen voor mindervaliden maar het parkeren op afstand van de woning is voor het middengebied de norm in Driegaarden.



Twee toegangen voor auto per gaard en geparkeerde auto's geclusterd in de rand



- Auto te gast.
- Bestemmingsverkeer, 30 km/ uur.
- Per gaard twee auto-aansluitingen.
- Auto aan randen van de gaarden, hier ook parkeren faciliteren.
- Deels parkeren op privé terrein, deels in geclusterde vorm.
- Minimaliseren verharding.
- Aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid mindervaliden.
- Multifunctioneel gebruik parkeren.



### Multifunctioneel gebruik parkeren

- parkeren van auto's uit het zicht
- omzoomd met (biodiverse) beplanting
- opladen van elektrische voertuigen
- parkeerplek voor deelauto's
- open verharding - waterberging
- bomen voor schaduw
- natuurinclusief
- onderzoeken van opwekken energie middels zonnedak
- .....





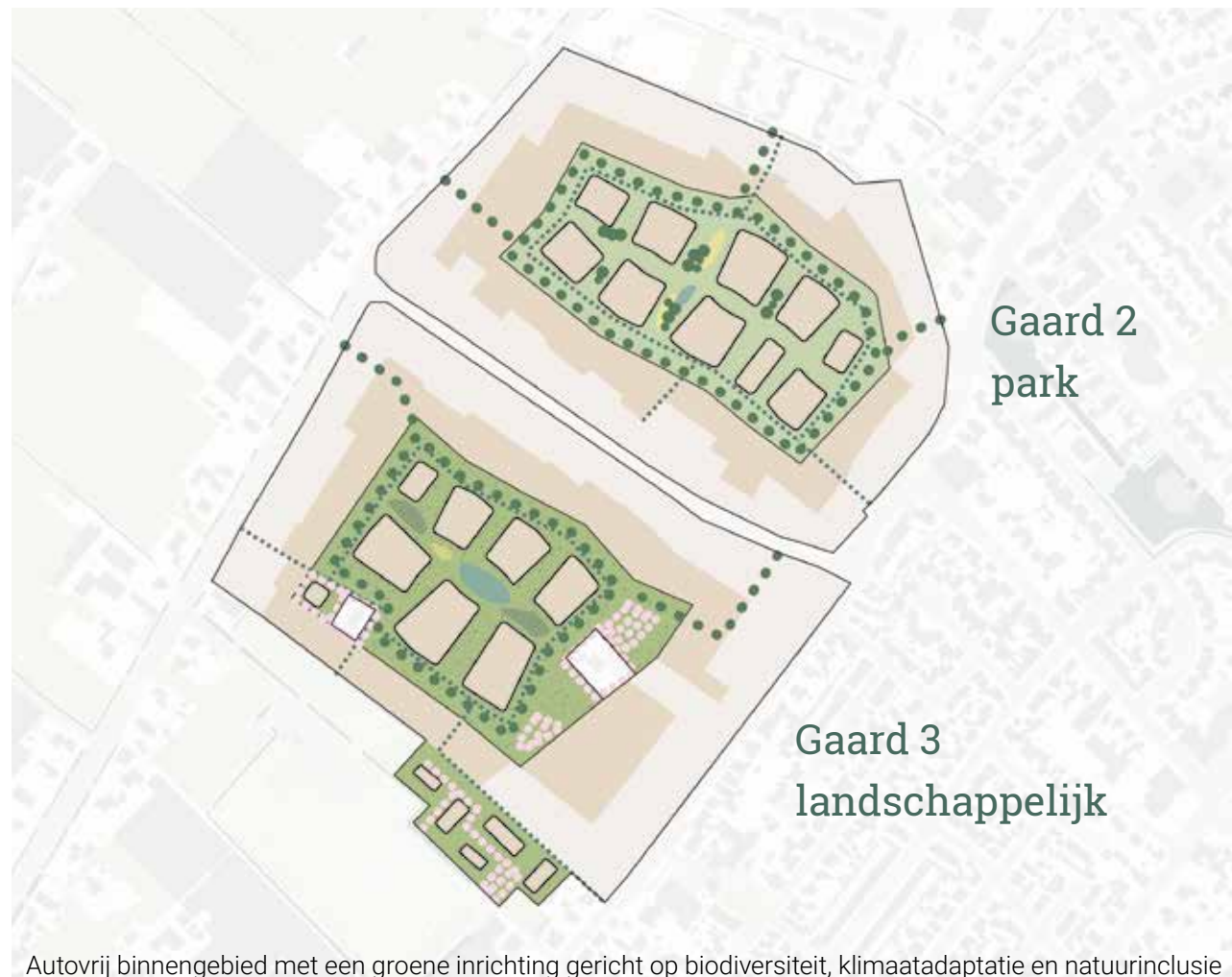
## 3.6 Een landschap met identiteit

De garden krijgen elk een groen karakter geënt op de fijnmazige structuur van het tuindersverleden op de vruchtbare oeverwal. Per gaard wordt dit vanuit de geografische ligging (dichter bij de stad of het buitengebied) een specifieke, eigen identiteit. In gaard 1 een hof, in gaard 2 een parkachtige ruimte en in gaard 3 een meer ecologische, landschappelijke inrichting.

Naast landschappelijke en natuurwaarden waarden heeft het groen in beide garden een sterke belevings- en gebruikswaarde. Groen met voldoende maat en het beheer afgestemd op het karakter. Verschillende soorten eetbaar groen verwijzen naar het tuindersverleden.

Gemaaide gazons afgewisseld met bloemrijke gras-mengsels. Solitaire bomen, vogelbosjes, heesters en gemengde hagen. Wadi's, greppels en laagtes in het maaiveld. Speelplekken maar vooral spelaanleidingen. Een kleinschalig landschap met verschillende functies voor mens en dier, jong en oud, reuring en rust. Een groene leefomgeving die aansluit bij de woonwensen van omwonenden en een diverse groep nieuwe bewoners.

De identiteit wordt per gaard mede bepaald door het beeld van de woningen. Door de vormgeving van de bouwvolumes, de architectuur, maar ook de kleur- en materiaalkeus krijgt elke gaard een duidelijke eigen identiteit.



- Elke gaard eigen identiteit.
- Gaard 2 park inrichting.
- Gaard 3 ecologisch-landschappelijke inrichting.
- Groen met belevings- en gebruikswaarde.
- Spelaanleidingen en eetbare garden.
- Beeld woningen versterkt eigen identiteit garden.



parksfeer



solitaire bomen



gemaaid gazon



natuurlijke / ecologische sfeer



natuurlijk spelen/ spelaanleidingen



boomgaard - eetbare gaard



weelderige mix - biodivers



## 3.7 Driegaarden klaar voor de toekomst!

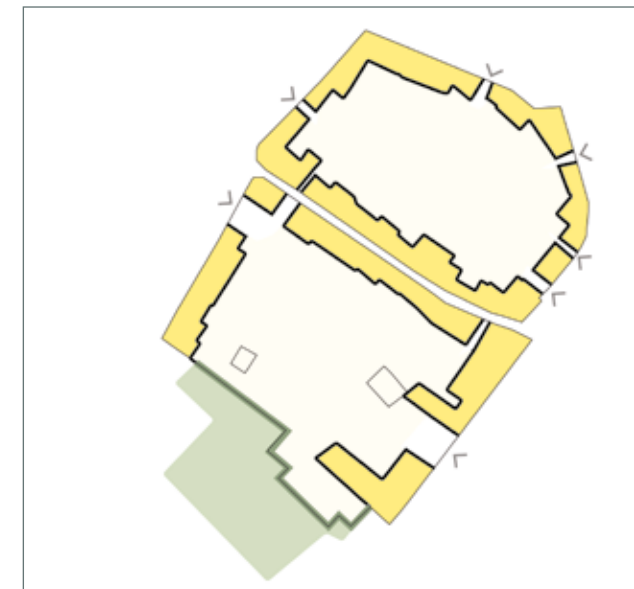
Het ontwikkelen van een voormalig kassengebied tot een woonwijk, biedt de kans om een nieuw stukje stad aan Huissen toe te voegen. Een nieuwe wijk die zich richt op de toekomst en de verschillende uitdagingen die er zijn, een wijk die klaar is voor de toekomst!

Voorliggend ruimtelijk kader gaat uit van het transformeren van een verborgen binnengebied tot een **eigen groene parel**. Het creëren van een groene identiteit die per gaard wordt ingezet als woonkwaliteit voor twee verschillende woonmilieus: het wonen **aan** en wonen **in** het groen. Hierbij heeft het groen naast **identiteit** en **woonkwaliteit** ook een belangrijke functie voor **ontmoeten, spelen** en **bewegen**, voor het opvangen en berging van **regenwater**, het zorgen voor **verkoeling**, voor het vergroten van de **biodiversiteit** en voor het leveren van **voedsel** aan mens én dier. Hiervoor benut de wijk de ontstaansgeschiedenis van het **landschap** en van de **bodem**.

Een wijk met een gevarieerd woningbouwprogramma met aandacht voor verschillende doelgroepen en woonvormen. Met een groot aantal woningen in het zogeheten 'betaalbare' segment. In zowel huur als koop. En met specifieke aandacht voor starts en ouderen. Een **inclusieve** en **vitale** wijk.

Het gaarden zijn een groen verblijfsgebied waarbij de voetganger en de fietser leidend zijn voor de inrichting. Verschillende veilige **routes en verbindingen** in de buurt en naar de (voorzieningen in de) omgeving stimuleren **gezond** bewegen. De auto krijgt in de buurt een minder prominente plek dan gebruikelijk. De auto is te **gast**. De parkeerplaatsen liggen aan de rand van de buurt en niet alle woningen zijn tot de voordeur bereikbaar met de auto. Dit draagt bij aan minder verkeersbewegingen en daardoor een **gezonde en veilige** leefomgeving.

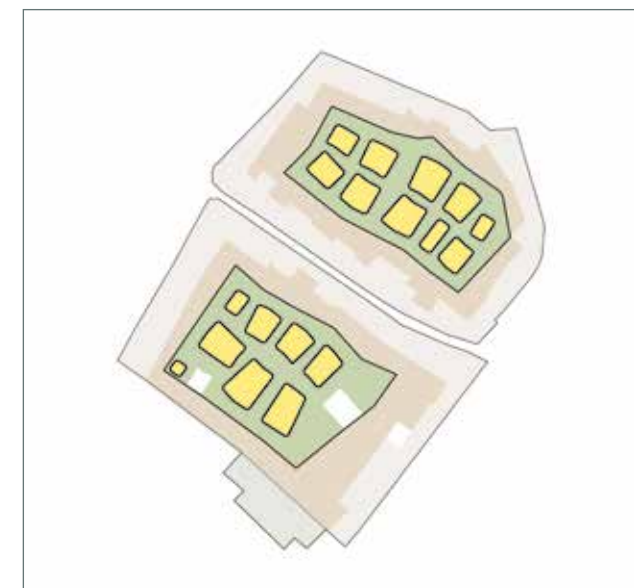
Een leefomgeving die bovendien uitnodigt tot gebruik, samen met de burens. Met plekken voor ontmoeting, spelen, tuinieren, bewegen en genieten. Een buurtvoorziening waar burens samenkomen, waar deelgereedschap ligt, de pakketdienst de pakketje brengt en waar buurtcompost voor de moestuin wordt gemaakt. **Participatie** speelt hierbij een belangrijke rol. Zowel bij het ontwerp, de inrichting als het gebruik en beheer. Hieraan kunnen IKC Het Sterrenbos, de Zandse kerk en wellicht andere voorzieningen in de buurt een bijdrage leveren. Het wordt een buurt voor en van de gebruikers.



Verbonden gaarden



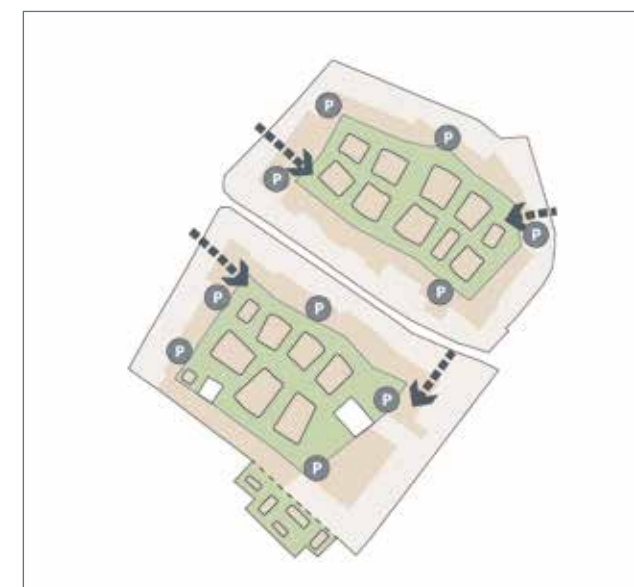
Wonen aan het groen



Wonen in het groen



Een doorwaadbaar gebied



Auto te gast



Een landschap met identiteit



The logo consists of the letters 'SVP' in a bold, white, sans-serif font. The letters are closely spaced and have a slight shadow or depth, giving them a three-dimensional appearance. The background is a dark teal color with white geometric lines crossing the page.

# SVP

Het Zand 17,  
3811 GB Amersfoort  
T: +31 33 470 1188  
E: [info@svp-svp.nl](mailto:info@svp-svp.nl)