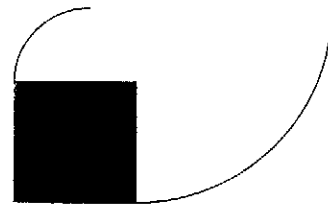


Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Druten



Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft beeldkwaliteitsplan	commissie 10 hv/pt/av/hw/mr	Status vooroverleg
Opdrachtgever Gemeente Druten	vergaderdatum 12-10-2009	uw nummer 0
Adres De Horst 0, DRUTEN	datum advies 21-10-2009	ons nummer DRU09-0166-E1

Tijdens de commissievergadering van 12 oktober jl. is, door de heer Margry van bureau SAB Eindhoven, het stedenbouwkundig plan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied de Horst tot woongebied gepresenteerd. De Horst is een voormalige bedrijfslocatie gelegen tussen het centrum en de Waalbandijk.

Het plan is hiervoor enige malen besproken en aangestuurd in het Supervisieteam 'Centrum Druten'. Dit supervisieteam is in 2008 door de gemeente Druten opgericht om meer grip te krijgen op de te ontwikkelen projecten welke vaak sterk afhankelijk zijn van externe initiatieven. Het plan wordt nu voor het eerst aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd in bijzijn van de voorzitter van het supervisieteam de heer Hoeke, de heer Karel van KDO Vastgoedontwikkeling B.V. en de heer Jansen zijnde de projectleider van de gemeente Druten.

Planopzet

Het stedenbouwkundige plan is in twee deelgebieden te onderscheiden.

Deelgebied 1 is de bebouwing tussen de dijk en het centrum. Deze bebouwing bestaat uit geschakelde twee-onder-één-kapwoningen, patiwoningen en twee woningblokken. Centraal in dit gebied ligt een wadi.

Deelgebied 2 is de bebouwing langs de dijk. Met deze bebouwing, bestaande uit drie appartementenblokken van 4 en (2x) 5 lagen hoog op een parkeerlaag, is een grotere schaal toegepast. Deze blokken zullen goed zichtbaar zijn vanaf de Waal.

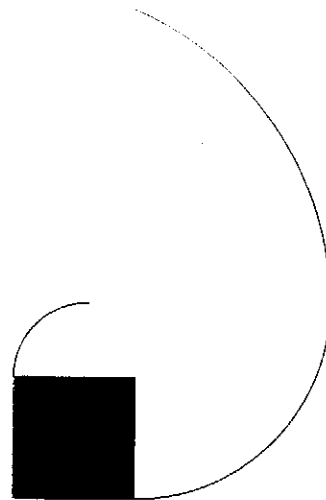
Het gehele gebied wordt ontsloten via de huidige de Horst en vanaf een nieuwe ontsluitingsroute langs het kenmerkende oude pakhuis aan de Hooistraat. Daarnaast wordt een openbaar wandelpad tussen bestaande bebouwing aan de Hooistraat gemaakt welke uitkomt op de wadi.

Het bijbehorende beeldkwaliteitplan geeft een beschrijving van het stedenbouwkundige plan, de stedenbouwkundige thematiek en de architectonische thematiek.

Beoordeling

Helaas moet de commissie constateren dat het plan en de presentatie onvoldoende inzicht geven in de stedenbouwkundige uitgangspunten welke aan de ontwikkeling ten grondslag liggen. Zo wordt het manifesteren aan de Waal middels het plaatsen van hoogbouw in het plan op zich denkbaar gevonden, maar is het de commissie niet duidelijk vanuit welke ruimtelijke inzichten gekozen is voor bijvoorbeeld de omvang, de hoogte en het aantal. Ook laat het plan naar mening van de commissie een te hoge parkeerdruk zien hetgeen niet ten goede komt aan de kwaliteit van het openbare gebied. Dit roept vraagtekens op over de gekozen uitgangspunten ten aanzien van de woningdichtheid in het gehele plan.

Ten aanzien van de appartementenblokken wordt vervolgens opgemerkt dat deze weinig relatie hebben met de achterliggende woningontwikkeling. Ook wordt getwijfeld aan de



GELDERS GENOOTSCHAP

kwaliiteit van de aanhaking van de blokken in de dijk. Geadviseerd wordt de blokken zoveel mogelijk 'in het groen' te situeren.

Ten aanzien van de twee woningblokken wordt een discrepantie geconstateerd met het beeldkwaliteitplan. Voor dit deelgebied wordt immers uitgegaan van een aansluiting in schaal, typologie en verschijningsvorm bij de centrumbebouwing van Druten. Met de getoonde bloklengtes in het stedenbouwkundige plan lijkt dit planonderdeel daar op voorhand niet aan te voldoen.

Tot slot;

Gezien de complexiteit van het plan heeft de commissie haar advisering moeten beperken tot het stedenbouwkundige plan. Zij is daarmee niet toegekomen aan een inhoudelijke advisering van het beeldkwaliteitplan. Zodoende wordt voorgesteld het beeldkwaliteitplan in de eerstvolgende commissievergadering opnieuw te agenderen en daarmee tevens de aanvrager de gelegenheid te geven de commissie meer inzicht te verschaffen in de gekozen stedenbouwkundige uitgangspunten en motieven. Alle aanwezig partijen stemmen daarmee in.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

ir. M.Y. Roelofs
Rayonarchitect

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Druten



Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft beeldkwaliteitsplan	commissie 10 pv/pt/av/hw/mr	Status vooroverleg
Opdrachtgever Gemeente Druten	vergaderdatum 26-10-2009	uw nummer 0
Adres De Horst 0 , DRUTEN	datum advies 12-11-2009	ons nummer DRU09-0166-E2

In aansluiting op het overleg op 12 oktober jl. is tijdens de commissievergadering van 26 oktober jl. het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitplan besproken ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied de Horst tot woongebied. Zie voor het advies van de vorige vergadering korthedshalve het verslag, ons nummer DRU09-0166-E1.

Bij beoordeling constateerde de commissie dat met de presentatie onvoldoende inzicht werd geboden in de stedenbouwkundige uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Met name de hoogbouw aan de Waal is op dit punt genoemd. Niet duidelijk is vanuit welke ruimtelijke inzichten gekozen is voor de omvang, de hoogte en het aantal van deze appartementenblokken. Daarnaast zijn vraagtekens gesteld bij de kwaliteit van de aanhechting van deze blokken in de dijk, de woningdichtheid en de daarmee samenhangende hoge parkeerdruk in het gebied en de lengte van de twee woningblokken in het plan.

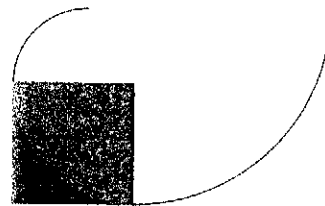
In aanwezigheid van de voorzitter van het supervisorsteam, de heer Hoeke, de heer Karel van KDO Vastgoedontwikkeling B.V. en de heer Jansen, zijnde de projectleider van de gemeente Druten, wordt het plan nu wederom gepresenteerd door de heer Margry van bureau SAB Eindhoven. Aan de hand van geografisch kaartmateriaal en visieschetsen worden de gekozen stedenbouwkundige uitgangspunten nader toegelicht.

Ook na deze uitleg rijst bij de commissie de vraag waarom gekozen is voor een dergelijk woningdichtheid in het plan. Met name de appartementenblokken aan de Waal vormen, naar mening van de commissie, een te groot, gesloten en stedelijk volume. De wandwerking die daarmee ontstaat in combinatie met de hoogte wordt als ongewenst ervaren. In lijn hiermee worden vraagtekens geplaatst bij de ruimte tussen de blokken, het aantal blokken en het verschil in hoogte tussen de blokken onderling. Ook wordt een goede relatie met de overige woningbouw in het plan gemist. Onderzoek naar mogelijke andere configuraties van de appartementblokken is daarom naar mening van de commissie gewenst.

Ten aanzien van het beeldkwaliteitplan worden voorts de volgende inhoudelijke opmerkingen gemaakt;

- Tekstueel wordt teveel ruimte geboden middels toegepaste woordkeuze als 'indien mogelijk'. De vraag is of hiermee het nagestreefde ambitieniveau gehaald zal gaan worden, omdat de tekst hiermee teveel ruimte biedt aan intenties. Als middel om te toetsen is het beeldkwaliteitplan daarmee ontoereikend.
- Omdat de hagen een belangrijk onderdeel vormen in het stedenbouwkundige plan rijst de vraag of deze hagen ook in de toekomst te handhaven zijn.
- In het hoofdstuk over de architectonische thematiek wordt gesteld dat 'sierlijk details' niet passend zijn. De vraag is waarom niet.
- In het beeldkwaliteitplan wordt gesteld dat de appartementenblokken aan de Waal een Drutense uitstraling dienen te krijgen. Er zijn echter geen bestaande referenties voor dergelijke bouwmassa's aan de Waal in Druten.

Vooroverleg welstand
ons nummer: DRU09-0166-E2
Pagina 2 van 2



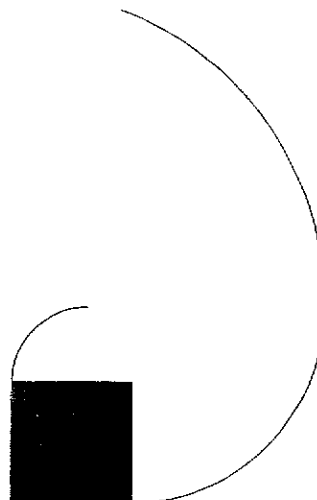
GELDERS GENOOTSCHAP

Met belangstelling wordt de planontwikkeling tegemoet gezien.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

ir. M.Y. Roelofs
Rayonarchitect

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Druten



Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft Beeldkwaliteitsplan/ 3 appartementenblokken	commissie pv/pt/av/hw/mr	Status vooroverleg
Opdrachtgever Gemeente Druten	vergaderdatum 4-1-2010	uw nummer 0
Adres De Horst 0, DRUTEN	datum advies 21-1-2010	ons nummer DRU09-0166-E3

Tijdens de commissievergadering van 4 januari jl. is, in aanwezigheid van de voorzitter van het supervisieteam, de heer Hoeke, de heer Karel van KDO Vastgoedontwikkeling, heer Magry (bureau SAB Eindhoven) de heer Jansen (de projectleider van de gemeente Druten) wederom het plan besproken voor de ontwikkeling van een woonwijk in het gebied de Horst. Zie voor de advisering korthedshalve onze verslagen nummers DRU09-0166-E1 en E2.

Bij advisering is toen gesproken over de grote woningdichtheid in het plan, de daarmee samenhangende parkeerdruk en over de appartementenblokken in de dijk. Deze blokken vormen naar mening van de commissie een te groot, gesloten en stedelijk volume waarmee een ongewenst wandwerking ontstaat. Geadviseerd is daarom onderzoek te doen naar mogelijke andere configuraties van de appartementblokken.

De heer Karel en de heer Jansen geven aan dat nog steeds wordt uitgegaan van de mogelijkheid hoogbouw aan de Waal te plaatsen en van de woningaantallen zoals beide door de raad (in 2006) is vastgesteld als kaders voor de ontwikkeling van deze locatie. Uitgaande van deze bouw mogelijkheden die door de raad gesteld is daarmee de advisering beperkt tot het op een aanvaardbare wijze inpassen van de gewenste hoogbouw en de overige woningbouw en hun onderlinge relatie.

Door de architect de heer Pauwe (KOKON Architectuur en Stedenbouw) is als reactie op bovenstaand advies onderzoek te doen naar mogelijk andere bouwblokconfiguraties, naast de uiwerking van het bestaande voorstel voor drie appartementenblokken, eveneens een voorstel uitgewerkt voor het plaatsen van een vijftal smallere bouwblokken. De voorstellen laten zich als volgt om schrijven:

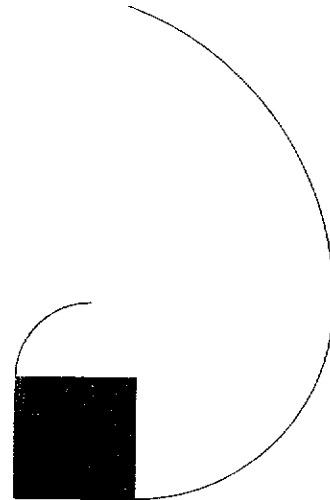
De drie blokken hebben allen een symmetrische opzet en uitstraling. De gevelopzet kenmerkt zich door aan elkaar gekoppelde topgevels en uitragende balkons. Middels deze geleding is geprobeerd aan te sluiten bij de schaal van het Druten. Het meest westelijk gelegen blok is één laag minder hoog en heeft een iets afwijkende steenkleur. De twee andere blokken zijn identiek aan elkaar en onderling gekoppeld door een parkeergarage.

De vijf blokken zijn allen even hoog en identiek aan elkaar en worden gekenmerkt door een asymmetrische massaopzet en een sterkere geleding met name aan de waalzijde. Bij deze blokken zijn een aantal balkons binnen het volume van hoofdmassa gehouden.

Beoordeling

Er is waardering voor de wijze waarop de plannen gevisualiseerd zijn, omdat hiermee de plannen ruimtelijke inzichtelijk zijn gemaakt. Gelet op kaders die de gemeente heeft gesteld voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie wordt geconstateerd dat het plaatsen van drie appartementenblokken een beter stedenbouwkundig uitgangspunt is voor de verdere uitwerking dan het alternatieve voorstel om 5 appartementenblokken te plaatsen. Met dit laatste voorstel wordt de wandwerking door de geringe onderlinge afstand juist vergroot.

Vooroverleg welstand
ons nummer: DRU09-0166-E3
Pagina 2 van 2



GELDERS GENOOTSCHAP

Geadviseerd wordt daarom uit te gaan van de opzet van drie appartementenblokken en deze blokken in hun breedtemaat te beperken. Indien de onderlinge afstand tussen de blokken zodoende wordt vergroot blijft de wandwerking beperkt en kan met de hoogte worden ingestemd.

Daarnaast zal het plan aan kwaliteit winnen als de helderheid van de massaopzet wordt vergroot en de veelvormigheid wordt beperkt. Dit kan bijvoorbeeld door de uitkragende balkons te laten vervallen en in plaats daarvan inpandige loggia's toe te passen welke binnen de hoofdvolumes vallen. Verwezen wordt hierbij naar balkons van het alternatieve voorstel; deze zijn meer ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Tot slot;

Kijkend naar de relatie met de overige woningbouw in het plangebied wordt geadviseerd de afstand tussen de appartementen blokken en de drie kopwoningen te vergroten omdat deze nog steeds als (letterlijke) knelpunten in het stedenbouwkundige plan worden ervaren. Hoewel de aanhechting van de bouwblokken in de dijk is verbeterd door het reeds iets verruimen van het profiel van de ontsluitingweg behoeft het plan op dit punt nog een verbetering.

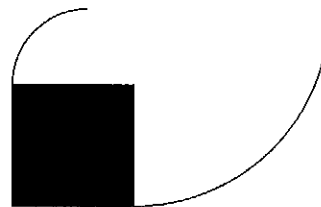
Met belangstelling wordt een verdere planontwikkeling tegemoet gezien.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.Y. Roelofs', written in a cursive style.

ir. M.Y. Roelofs
Rayonarchitect

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Druten



Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

Beeldkwaliteitsplan/
3 appartementenblokken

Opdrachtgever

Gemeente Druten

Adres

De Horst 0, DRUTEN

commissie

10 hv/pt/av/hw/mr

vergaderdatum

8-2-2010

datum advies

17-2-2010

Status

vooroverleg

uw nummer

0

ons nummer

DRU09-0166-E4

In aansluiting op de commissievergadering van 4 januari jl. is op 8 februari jl. in aanwezigheid van de voorzitter van het supervisieteam, de heer Hoeke, de heren Karel en van Rooijen van KDO Vastgoedontwikkeling, de heer Magry (bureau SAB Eindhoven) en de heer Jansen (projectleider gemeente Druten) het plan besproken voor de ontwikkeling van drie appartementengebouwen in de toekomstige woonwijk de Horst.

Zie voor de eerdere advisering over het gehele plangebied en over deze bouwblokken in het bijzonder korthedshalve onze verslagen, nummers DRU09-0166-E1, E2 en E3. Samengevat is tijdens het laatste overleg geadviseerd uit te gaan van de opzet van drie appartementenblokken en deze in hun breedtemaat alsmede in hun veelvormigheid te beperken door bijvoorbeeld de uitkragende balkons meer binnen het hoofdvolume te laten vallen. Ook is geadviseerd het profiel van de ontsluitingsweg, gelegen tussen de appartementenblokken en de overige woningbouw in het gebied, te verbreden.

De door architect de heer Paauwe (KOKON Architectuur en Stedenbouw) ge presenteerde tekeningen laten zien dat de balkons binnen de gevelcontouren zijn gehouden en deels door toepassing van gemetselde borstweringen in uitstraling bij de hoofdmassa zijn gaan horen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de balkons gelegen aan de gemeenschappelijke parkeerplaats tussen de blokken (open) en de balkons aan de buitenzijde (meer gesloten). Daarnaast is gezocht naar het vergroten van de relatie tussen de twee hoogste blokken onder andere door deze onderling te spiegelen en door, in afwijking met het lagere bouwblok, deels wit (gekeimd) metselwerk toe te passen.

Beoordeling

Er is waardering voor de ontwerpinspanningen die zijn verricht om tegemoet te komen aan de advisering. De veelvormigheid is beperkt en de helderheid van de (verticale) massaopzet is vergroot. In overleg met de architect en de supervisor wordt op onderdelen geadviseerd om:

- Aan de zijde van de overige woningbouw in het gebied *alle* balkons van een gemetselde borstwering te voorzien, opdat aan deze zijde enige privacy gewaarborgd kan worden. Aan de rivierzijde is optimaal uitzicht meer relevant en kunnen de balkons transparant worden uitgevoerd. Dit onderscheid tussen de balkons aan de dorp- en aan de rivierzijde wordt meer logisch gevonden.
- De hoge blokken onderling te koppelen middels het doortrekken van de borstwering om zodoende het parkeren aan het zicht te onttrekken en de relatie te vergroten.
- De wit (gekeimde) bouwdelen te beperken tot ondergeschikte bouwdelen en daarnaast ieder blok in één (onderling verschillende) kleur metselwerk uit te voeren.
- De balkons boven de entrees van de hoge blokken weg te laten.

Ten aanzien van de relatie met de overige woningbouw wordt geadviseerd om één woning te amoveren in de rij met de geschakelde twee-onder-één-kapwoningen langs de wadi. Met name op dit punt wordt de afstand tussen de woningbouw en de appartementenblokken namelijk als te minimaal ervaren. Daarnaast kunnen de lange woonblokken nog iets naar het zuiden

Vooroverleg welstand
ons nummer: DRU09-0166-E4
Pagina 2 van 2



GELDERS GENOOTSCHAP

vershoven worden. Het zodoende verruimen van het profiel van de ontsluitingsweg, leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige opzet welke in het gehele plan zijn weerslag heeft.

Met belangstelling wordt een verdere planontwikkeling tegemoet gezien.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'M.V. Roelofs'. The signature is written over the printed name and title.

ir. M.V. Roelofs
Rayonarchitect

A smaller, more legible handwritten signature in black ink, which appears to be 'M.V. Roelofs'. This signature is positioned below the printed name and title.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Druten



Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft
beeldkwaliteitsplan/Stedenbouwkundig
Plan de Horst
Opdrachtgever
Gemeente Druten
Adres
De Horst, DRUTEN

commissie
10 pv/pt/av/hw/mr
vergaderdatum
8-3-2010
datum advies
17-3-2010

Status
vooroverleg
uw nummer
0
ons nummer
DRU09-0166-E5

Planopzet

Tijdens de commissievergadering van 8 maart jl. is, in bijzijn van de voorzitter van het supervisieteam, de heer Hoeke, de heer Karel van KDO Vastgoedontwikkeling en de heer Janssen (projectleider van de gemeente Druten) door de heer Magry (bureau SAB Eindhoven) het aangepaste stedenbouwkundige plan gepresenteerd ten behoeve van woningbouw op de locatie de Horst. Over het stedenbouwkundige plan en over de appartementenblokken is meerdere malen geadviseerd, zie onze verslagen nummers DRU09-0166-E1, E2, E3 en E4. Tijdens het laatste overleg is ten aanzien van het stedenbouwkundig plan geadviseerd om één woning te amoveren in de rij van de geschakelde twee-onder-één-kapwoningen langs de wadi omdat op dit punt de afstand tussen de woningbouw en de appartementenblokken als te minimaal werd ervaren. Het plan is op dit onderdeel aangepast.

Door de opdrachtgever wordt aansluitend een perspectief getoond van de appartementenblokken langs de dijk welke eveneens op onderdelen conform het laatste advies (zie DRU09-0166-E4) zijn aangepast.

Beoordeling

Ten aanzien van de stedenbouw wordt geconcludeerd dat, uitgaande van de door de raad vastgestelde kaders voor de ontwikkeling van deze locatie, de hoogbouw en de overige woningbouw op een aanvaardbare wijze zijn ingepast. Ook de onderlinge relatie tussen de appartementenblokken en de overige woningbouw is met het verruimen van de onderlinge afstand c.q. met het verruimen van het profiel van de ontsluitingsweg, voldoende verbeterd. Wel wordt aandacht gevraagd voor een duurzame vormgeving van de benodigde erfafscheidingen en de overige overgangen tussen de openbare- en privé buitenruimtes in het gebied en dit op te nemen in het beeldkwaliteitplan.

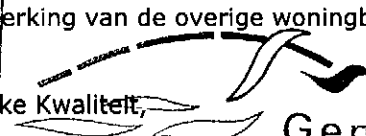
Ten aanzien van de appartementenblokken wordt geconcludeerd dat ook hier de laatste aanpassingen hebben geleid tot een overtuigende uitwerking van de betreffende bouwmassa's.


Met belangstelling wordt de uitwerking van de overige woningbouw tegemoet gezien.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,


ir. M.Y. Roelofs
Rayonarchitect

LR

 Gemeente Druten					
INGEKOMEN		19 MRT 2010		ROUTING	
OP				Urom/roo	
		classificatienr.			
GEZIEN					

 Gemeente Druten				
INGEKOMEN	31 MRT 2010		BESTUUR	
OP			V/rom/rov	
Aan het college van Burgemeester en Wethouders				
GEZIEN	B	S	W	W

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Druten

Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft
beeldkwaliteitsplan/Stedenbouwkundig
Plan de Horst
Opdrachtgever
Gemeente Druten
Adres
De Horst 0 , DRUTEN

commissie
10 hv/pt/av/hw/mr
vergaderdatum
22-3-2010
datum advies
31-3-2010

Status
vooroverleg
uw nummer
0
ons nummer
DRU09-0166-E6

Tijdens de commissievergadering van 22 maart jl. is, in aanwezigheid van de supervisor de heer Hoeke, de opdrachtgever, architecten en stedenbouwkundige, het plan besproken voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie de Horst te Druten. Over het plan is meerdere malen geadviseerd, zie kortheidshalve de verslagen, onze nummers DRU09-0166-E1, E2, E3, E4 en E5. Het stedenbouwkundige plan is tijdens het laatste overleg positief beoordeeld. Hetgeen nu voorligt is het bijbehorende beeldkwaliteitplan (bureau SAB Arnhem) en de uitwerking van zowel de appartementen (KOKON architectuur en stedenbouw) als de overige woningbouw (Jong-Zeeuw Architecten) in het gebied.

Over het beeldkwaliteitplan is tijdens het tweede overleg geadviseerd (zie verslag DRU-0166-E2). Samengevat is geadviseerd de woordkeuze aan te scherpen omdat de tekst anders teveel ruimte open laat voor intenties. Daarnaast zijn onder andere opmerkingen gemaakt over de gewenste uitstraling van de appartementenblokken en het mogen toepassen van sierlijke details.

Over de appartementenblokken is meerdere malen geadviseerd. In eerste instantie over de inpassing van de volumes in de dijk en later over de architectonische uitwerking. Tijdens het laatste overleg is geconcludeerd dat de appartementenblokken op een aanvaardbare wijze zijn ingepast en op een overtuigende wijze zijn uitgewerkt.

Beoordeling

Het beeldkwaliteitplan:

Het beeldkwaliteitplan is voldoende conform advisering aangepast. Enige opmerking betreft de gewenste instandhoudingsverplichting van de hagen in het gebied. Geadviseerd wordt dit in de tekst op te nemen. Daarnaast ondersteunt de commissie de supervisor in zijn advies om voor de bestrating uit te gaan van klinkers.

De appartementen:

In lijn met het laatste advies worden deze positief beoordeeld.

De overige woningbouw:

De woningbouw is in opzet en architectuur op een voldoende overtuigende wijze uitgewerkt in lijn met de omschreven beeldkwaliteit. Enige opmerking betreffen de lange woningblokken ten oosten van de wadi; geadviseerd wordt de parcellering in de gevels door te zetten in het dak en een zeker onderscheid na te streven in het blok langs de wadi (groter van schaal) en het blok tegenover de patiowoningen (kleiner van schaal). Bijvoorbeeld door meer variatie in kleuren metselwerk toe te passen in laatst genoemd blok.

Met belangstelling wordt de uitwerking van het plan tegemoet gezien.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

ir. M.Y. Roelofs, Rayonarchitect

