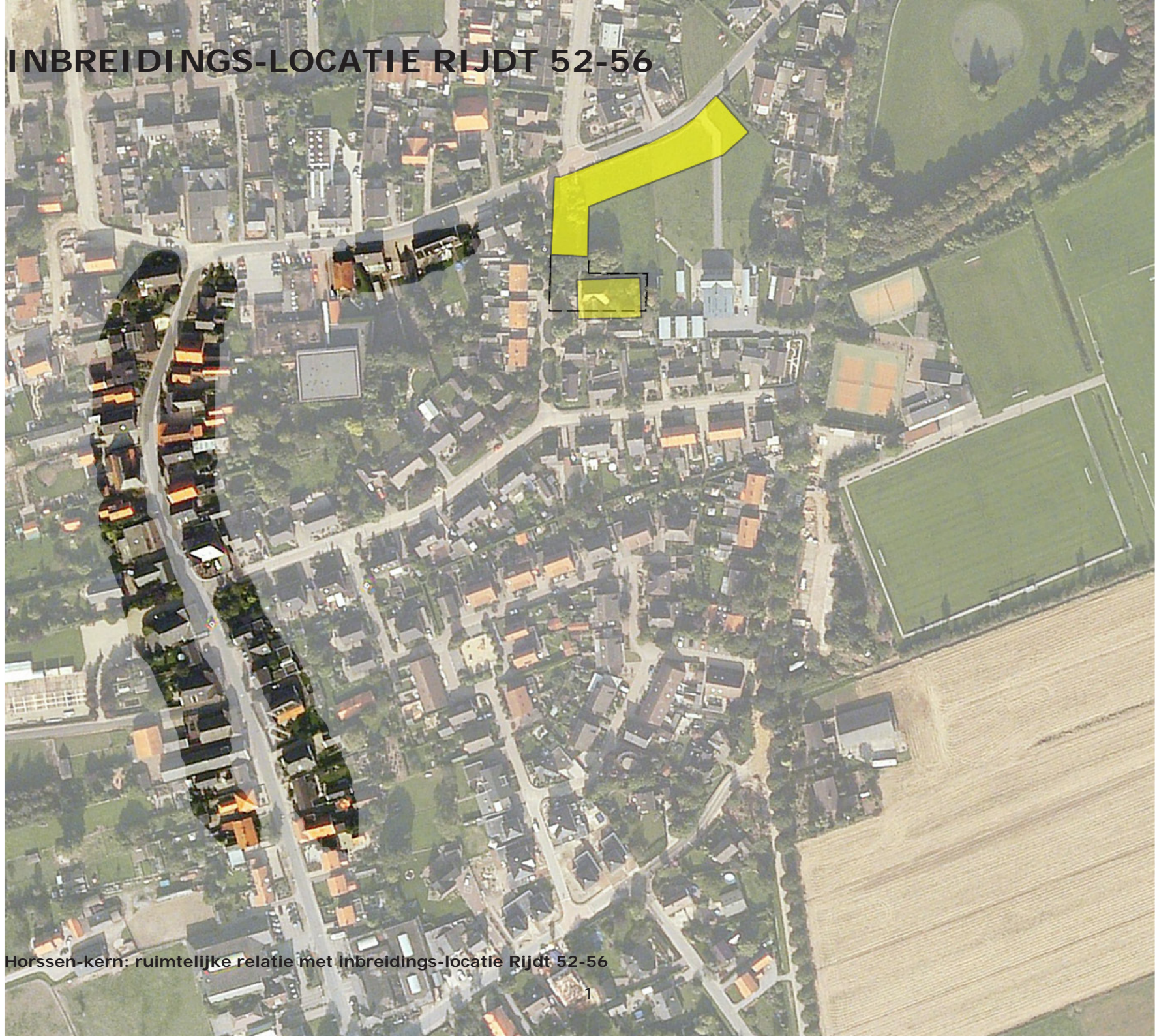


INBREIDINGS-LOCATIE RIJDT 52-56



Horssen-kern: ruimtelijke relatie met inbreidings-locatie Rijdt 52-56

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Reactie randvoorwaarden Gemeente	3
1 Aansluiting bestemmingsplan kom-Horssen	3
2 Aantal woningen	4
3 Gemeentelijk monument	4
4 Gemeentebomen	4
5 Archeologie	5
6 Waterparagraaf	5
7 Parkeernorm	5
8 Economische uitvoerbaarheid/herziening bestemmingsplan	5
9 Advies Gelders Genootschap	6
Hoofdstuk 2: Reactie advies Gelders Genootschap	7
1 Perspectief: onafhankelijk deskundige	7
2 Perspectief: structuurvisie Druten 2012	7
3 Perspectief: "Het moet kunnen"	9
Hoofdstuk 3: Voorstel Nieuw Bestemmingsplan	10
1 Inleiding	10
2 Aangepast voorstel nieuw bestemmingsplan	12

Architectenburo oTTo van Dijk,
Otto van Dijk, architect AVB

In samenwerking met:
AVDarchitectuur,
ir. Aafke van Dijk

Opgemaakt:
28-04-2015
Versie: 1.0

Hoofdstuk 1: Reactie randvoorwaarden Gemeente

Nav de bespreking dd. 10-04-2015 mbt de brief Gemeente Druten dd. 30-03-2015 hierbij de gevraagde inhoudelijke reactie. Wij hebben goed nota genomen van de genoemde brief en dit heeft geresulteerd in een aangepast inbreidingsplan / nieuw bestemmingsplan Rijdt 52-56 dd. 28-04-2015. Onderstaand puntsgewijs de inhoudelijke reactie op de randvoorwaarden en uitgangspunten genoemd in de brief van de Gemeente Druten, daarna wordt ingegaan op de overige punten van genoemde brief.

1 Aansluiting bestemmingsplan kom-Horssen

Voorstel gemeente

- Meer aansluiting zoeken bij vigerend bestemmingsplan Horssen-kern: bestaande stedenbouwkundige bouwvlakken (rooilijn) en groen (voortuinen).
- Door gemeente wordt verwezen naar rooilijnen van tegenoverliggende en naastgelegen percelen aan de Rijdt, nl Rijdt 50 en 58.

Reactie architect

- Voorstel gemeente bestaande rooilijnen doorzetten, geeft rooilijn van ca 7 resp 20 meter teruggelegen van straat tpv. inbreidingslocatie. *Zie afbeelding 1.*
- Hierdoor komt gehele bouwvlek dichter bij voorgevels Rijdt 52 en Rijdt 56.



Afbeelding 1: Rooilijnen volgens voorstel gemeente

- Dit heeft negatief invloed op de gewenste openheid van het binnenterrein. Oppervlakte van het door architect voorgestelde binnenterrein (ca 3550m²) wordt hierdoor met ca 800m² verminderd, dit is ruim 22% kleiner.
- Rooilijn aan overzijde straat ter plaatse van het onderhavige inbreidingsplan (tpv. westzijde Rijdt), is ruim 6 meter terug gelegen.
- Ter plaatse van het onderhavige inbreidingsplan aan weerszijde van de Rijdt een ver teruggelegen rooilijn toepassen, geeft een te weids straatprofiel van de Rijdt. Aangezien de overzijde van de straat een ruimere rooilijn heeft, is het tpv de inbreidingslocatie juist mogelijk dichter op de straat te bouwen, zonder dat dit een ongewenst smal straatprofiel oplevert. Het voorstel levert een breder straatprofiel op dan het middenstuk van de Rijdt waar als referentiebeeld naar wordt verwezen.

Voorstel architect mbt rooilijn

- Inbreidingsplan refereert naar de rooilijnen van het middendeel van de Rijdt, wat ook onderdeel uitmaakt van vigerend bestemmingsplan Horssen-kern.
- In het middendeel van de Rijdt ter plaatse van: 20-22-37-31-27 komen kleine rooilijnen (vanaf voorgevel tot achterkant molgoot) voor variërend van: 84-67-85-88-82 cm.
- Deze kleine rooilijnen zijn minder geschikt te worden herhaald in het nieuwe inbreidingsplan.
- Gezien de locatie van het inbreidingsplan is het voor de hand liggend te refereren naar de rooilijnen van het gemeentelijk monument Rijdt 46. De rooilijn ter plaatse van nr. 46 is: 290 cm. vanaf gevel tot achterkant molgoot ter plaatse. *Zie afbeelding 2.*
- Voorstel rooilijn Rijdt tov inbreidingsvoorstel dd. 10-02-2015 te verruimen met ca 1 meter, zodat de rooilijn ca. 2 meter is teruggelegen vanaf erfgrans en ca. 3 meter terug vanaf achterkant molgoot straat.
- Rooilijn Julianalaan gelijk aan de Rijdt-zijde, dus ten opzichte van inbreidingsvoorstel dd. 10-02-2015 te verruimen met ca 1 meter, zodat de rooilijn 2 meter is teruggelegen vanaf erfgrans en ca. 3 meter vanaf achterkant trottoirband straat. Dit is ca 1 meter terug gelegen vanaf bestaande schuur van woongebouw Rijdt 52. Bij een grotere verruiming van de rooilijn aan de Julianalaan zal de nieuwbouw het uitzicht vanuit pand Rijdt 52 richting binnenterrein blokkeren. Voorstel nieuwe rooilijnen, *zie afbeelding 3.*
- Kenmerkend van de rooilijnen van het middendeel van de Rijdt zijn de wisselende oriëntaties en schuine verspringingen van de rooilijnen. Deze kwaliteit geeft een speels beeld en is uitgangspunt voor de uitwerking van de onderhavige inbreidingslocatie.

Afbeelding 2: Foto rooilijn referentie Rijdt 46



Afbeelding 3: Voorstel rooilijnen nieuw bestemmingsplan

Voorstel architect mbt voortuinen

- Als inrichting van de voortuinen verwijst architect naar het referentiebeeld van het middendeel van de Rijdt. Halfverhardingen, bomen, hagen, planten, hekwerken en muurtjes zijn kenmerkend voor de inrichting van deze voortuinen. Zie afbeelding 4.
- Door verspringende voorgevellijnen is er maat voor groene invullingen ter plaatse van de voortuinen.
- De voortuinen zijn allen verschillend en kunnen individueel een kenmerkende inrichting verkrijgen, waardoor het straatbeeld afwisselend wordt.



Afbeelding 4: Foto's kwaliteiten en diversiteit bestaande inrichting voortuinen kern Horssen

2 Aantal woningen

Voorstel gemeente

- Betrachting kwantitatieve terughoudendheid en gedifferentieerd woonprogramma.

Reactie architect

- Naar wens van gemeente komt er een zeer gedifferentieerd woon-programma. In het ontwerp van de inbreidingslocatie is dit uitgewerkt in: 11 starterswoningen (bestaande uit 7 grondgebonden woningen en 4 appartementen) en 5 grote vrijstaande grondgebonden levensloopbestendige woningen. In totaal zijn er 6 stuks nultreden woningen en 4 st. kleine appartementen.
- De afmeting van de woning bepaald het perceeloppervlakte. Door de wens van vele kleinere woningeenheden zijn er daarmee kleinere bebouwingspercelen benodigd.
- De bovenwijkse voorzieningskosten zijn fors te noemen. Hierbij dienen nog alle overige nog bijkomende kosten te worden opgeteld. Tevens is het waarschijnlijk voor particuliere initiatiefnemers niet mogelijk gebruik te maken van provinciale subsidies.

Voorstel architect

- Naar wens van gemeente en van initiatiefnemers het gedifferentieerd programma behouden conform inbreidingsvoorstel dd. 10-02-2015.
- De grote grondgebonden woningen te oriënteren aan de Rijdt en de kleine starterswoningen voornamelijk te oriënteren aan de Julianalaan.
- Het aantal woningen komt voort uit de afmeting van het bebouwingsperceel bijbehorend bij het bebouwingseenheid. Doordat meerdere starterswoningen zullen worden gerealiseerd is het aantal woningen groter.
- Gezien de hoge bovenwijkse voorzieningskosten en alle overige nog bijkomende kosten, en dat particulieren waarschijnlijk geen gebruik kunnen maken van provinciale subsidies; blijkt uit herberekeningen dat wij genoodzaakt zijn het voorstel van min. 16 stuks woningen conform het plan van dd. 10-02-2015 gehandhaafd dient te blijven. Zie ook punt 8 Economische uitvoerbaarheid en herziening bestemmingsplan.

3 Gemeentelijk monument

Voorstel gemeente

- Algemeen belang van aanwezige gemeentelijke monument Rijdt 52.

Reactie architect

- Zie inhoudelijke reactie op advies Gelders Genootschap, hoofdstuk 2.

4 Gemeentebomen

Voorstel gemeente

- Omgevingsvergunning aanvragen voor kappen bestaande gemeentebomen in berm Julianalaan.

Reactie architect

- De bestaande 5 stuks Carpinus Fastigiata bomen, beukensoort, zijn niet geregistreerd als waardevol of monumentaal.
- Deze bomen staan op gemeente-eigendom. Voor het realiseren van de ontsluitingen van het inbreidingsplan ad. Julianalaan is het rooien van deze bomen noodzakelijk.

Voorstel architect

- Indien omgevingsvergunningaanvraag tbv rooien benodigd is zal deze tzt dienen te worden ingediend.
- De gemeentelijke verordening geeft aan dat deze aanvraag door de eigenaar van de bomen dient te geschieden.

5 Archeologie

Voorstel gemeente

- Archeologie in een vroeg stadium betrekken in verdere ontwikkeling bestemmingsplan. Voor plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting.

Reactie architect

- Voor een klein deel van de kavel Rijdt 56 is; Waarde archeologie-1 van toepassing.
- Voor het overige terreindeel van kavel Rijdt 56 en het gehele terrein kavel Rijdt 52 is; waarde archeologie-2 van toepassing.

Voorstel architect

- De benodigde archeologische onderzoeken en rapportages zullen tzt in de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

6 Waterparagraaf

Voorstel gemeente

- Waterparagraaf dient te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Digitale watertoets uitvoeren op site waterschap.
- Compensatie in eerste instantie binnen het plangebied. Eventueel onderzoek naar andere mogelijkheden.

Reactie architect

- De benodigde digitale watertoets zal worden uitgevoerd en tzt. in de toelichting aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

7 Parkeernorm

Voorstel gemeente

- Voldoen aan Nota parkeernorm Druten.
- De starterswoning op de hoek Rijdt / Julianalaan staat veel te dicht op de weg.
- Het uitdraaien vanaf de parkeerplaatsen van de woningen aan de Rijdt op de weg is gevaarlijk.

Reactie architect

- 2 parkeerplaatsen per woning geldt conform parkeernorm voor grote woningen. Echter goedkope en gemiddeld dure woningen hebben minder parkeerplaatsen per woning benodigd.
- Conform aangepast voorstel rooilijnen, zal de hoekbebouwing 1 meter verder terug worden gelegd vanaf beide staten tov het eerste planverzoek dd. 10-02-2015.

- Alle bestaande woningen die aan de Rijdt zijn gelegen hebben het parkeren op eigen terrein en draaien vanaf de parkeerplaats van de woning de Rijdt op. Ondanks dat de Rijdt het hoofdlint is in Horssen, komt er relatief weinig verkeer.

Voorstel architect

- Er komen 5 stuks grondgebonden grote woningen aan de Rijdt met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning. Er komen 11 stuks goedkope starterswoningen voornamelijk aan de Julianalaan met 1 parkeerplaats op eigen terrein per woning. De overige benodigde parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers kan plaatsvinden op de met P aangegeven locaties.
- Wij stellen voor de rooilijnen 1 meter verder terug te leggen vanaf Rijdt en Julianalaan, dit geeft een verruiming (3 meter vanaf achterkant trottoirband en achterkant molgoot) van het gewenste uitzicht en hierdoor de gewenste veiligheid voor het verkeer.
- De woningen krijgen parkeren op hun eigen terrein. Het draaien vanaf de parkeerplaats de straat op heeft voor bestaande woningen in geheel Horssen tot op heden geen probleem gegeven en wij verwachten dit ook niet voor de toekomst.
- De Nota parkeernorm Druten zal worden aangehouden en tzt in het bestemmingsplan worden verwerkt.

8 Economische uitvoerbaarheid en herziening bestemmingsplan

Voorstel gemeente

- Gemeente doet een indicatieve exploitatieberekening gebaseerd op een totaal kaveloppervlakte van 6.188 m². Gemeente berekent een bijdrage aan fonds stadsuitleg (bovenwijkse voorzieningen) ad: € 79.283,00.
- Gemeente geeft aan dat voor advisering civieltechnische werken een uurloon wordt gehanteerd van: € 92,27.
- Wanneer het bestemmingsplan definitief is uitgewerkt wordt er een exploitatie-overeenkomst met initiatiefnemers gesloten.
- Gemeente geeft als voorwaarde voor het starten van een bestemmingsplanprocedure dat de exploitatieovereenkomst is gesloten.
- Initiatiefnemers dienen een planschade-risicoanalyse uit te voeren. Op grond van de planschadeanalyse dienen bij vooruitbetaling eventuele planschade aan de gemeente te worden betaald en door de gemeente te worden beheerd. Claims kunnen nog bij de gemeente worden ingediend tot 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Overschotten op de betaalde planschadekosten vloeien na de periode van 5 jaar weer terug naar de initiatiefnemers.
- Gemeente geeft als voorwaarde voor het starten van een bestemmingsplanprocedure dat de planschade-overeenkomst is gesloten.

Reactie architect

- Van meet af aan heeft de gemeente vragen beantwoord tav hoogte exploitatiekosten en andere kosten die het maken van een nieuw bestemmingsplan met zich meebrengen.

Voorstel architect

- De gemeente geeft aan dat een inbreidingsplan dmv. lintbebouwing bij elkaar aan Rijdt en Julianalaan een bovenwijkse voorzieningskosten dient op te brengen ca: € 80.000,00.
- Dit dient te worden vermeerderd met:
 - kosten planschade risico-analyse en planschadekosten;
 - kosten civieltechnische werken;
 - kosten nieuw bestemmingsplan;
 - kosten onderzoeken tbv. nieuw bestemmingsplan;
 - kosten archeologisch onderzoek.
- Deze kosten dienen te worden gecompenseerd uit verkoop woningen. Bij 16 stuks woningen, zoals nu in het plan zijn voorgesteld, waarvan 11 stuks kleine woningen/ starterswoningen en appartementen, worden deze kosten geraamd op gemiddeld min. € 10.000,00 per woning.
- Dit is extreem hoog en zal de verkoopprijs van de woningen sterk negatief beïnvloeden.
- Omdat dit particuliere initiatief waarschijnlijk niet in aanmerking zal komen voor een provinciale subsidie, is het voor de hand liggend, dat dient te worden gezocht naar een groter aantal te bouwen woningen.

9 Advies Gelders Genootschap

Voorstel Gemeente:

- Gemeente is ervan bewust dat de kenmerkende kwaliteiten worden aangetast door bebouwing op de inbreidings-locatie.
- Goed nota nemen van advies Gelders Genootschap, dit advies te verwerken in aangepast inbreidingsvoorstel en gemaakte keuzes te voorzien van goede onderbouwing.

Reactie architect:

- Zie inhoudelijke reactie op advies Gelders Genootschap, hoofdstuk 2.
- Voor aangepast nieuw bestemmingsplan, zie hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 2: Reactie advies Gelders Genootschap

Advies dd. 11-03-2015, nummer 15.032.

1 Perspectief: onafhankelijk deskundige

Voorstel Gelders Genootschap

- Geadviseerd wordt de aanwezige kwaliteiten van inzicht en openheid t.p.v. inbreidingslocaties te behouden. Vanuit cultuurhistorie en stedenbouw is er naar inzien Gelders Genootschap geen aanleiding om het voorterrein van Rijdt 52-56 verder te verdichten met bebouwing.

Reactie architect

- Het college van de gemeente heeft principe-medewerking onder voorwaarden verleend voor het inbreidingsplan Rijdt 52-56 dmv lintbebouwing, passend bij verdichten van Horssen-kern ipv. uitbreiden van Horssen.
- Door de kwaliteit inbreiden op beide locaties te 'omarmen', zal de kwaliteit van de openheid en inzicht in de beide locaties Rijdt 52 en 56 vanaf het dorp worden vervangen door een andere kwaliteit en deze zo mogelijk overtreffen.

Voorstel architect

- Gezien de principe instemming en medewerking van het college van de gemeente Druten geeft dit advies geen aanknopingspunten die meegenomen kan worden in het ontwerp van dit inbreidingsplan.
- De genoemde inbreidings-locatie Rijdt 52-56 is reeds ingebed door een nieuwe weg (Julianalaan) en rondom omgeven met nieuwbouw woningbouw (jaren 70-80), waardoor de openheid niet meer de originele ruimtelijke context heeft. De cultuurhistorische waarde van die open plek is door de Julianalaan en de 70-80 woningbouw teniet gedaan.
- Voor reactie nieuwe bebouwing in relatie tot gemeentelijk monument zie punt 2 Perspectief: structuurvisie Druten 2012.

2 Perspectief: structuurvisie Druten 2012

Voorstel Gelders Genootschap

- De structuurvisie van de gemeente reikt geen stedenbouwkundige argumenten aan op basis waarvan het initiatief tot inbreiding op deze locatie kan worden gemotiveerd.
- Het Gelders genootschap hecht sterk aan de cultuurhistorische waarde en de historische-ruimtelijke waarden van de aanwezige opstallen, met kenmerkende erfinrichting.

Reactie architect

- In 2010 hebben de initiatiefnemers Rijdt 52 en 56 afzonderlijk van elkaar verzoeken tot inbreiding aan de gemeente gedaan. Doordat initiatiefnemers nu gezamenlijk optrekken en de twee percelen als één verkavelingsplan uitwerken, zal een samenhangend inbreidingsplan worden ontworpen en ontwikkeld. Dit is door gemeente en college positief ontvangen.

Het college van de gemeente Druten heeft principe medewerking verleend voor het inbreidingsplan Rijdt 52-56 passend bij verdichten van Horssen-kern ipv uitbreiden.

- Voor de locatie Rijdt 56 heeft gemeente aan Croonen adviseurs in oktober 2010 een alternatief gevraagd voor de lintbebouwing aan de Rijdt. Croonen heeft voorgesteld enkele wooneenheden te bouwen op de smalle strook erf ten noordoosten van de inrit van pand Rijdt 56. Architect heeft in diverse overleggrondes met de gemeente aangegeven dat deze locatie geen voorkeur heeft te bebouwen vanwege de volgende argumenten:
 - te dicht bij pand Rijdt 56 gelegen, belemmert uitzicht naar binnenterrein vanuit pand Rijdt 56;
 - naast inrit te smalle erfstrook waar alleen kleine noordtuinen mogelijk zijn
 - nieuwbouw belemmert uitzicht vanuit de tuinen van de woningen ad. Bredestraat;
 - woningen komen te dicht op achtertuinen woningen Bredestraat en zullen privacy, inblik en een zonbelemmering veroorzaken.
- Door genoemde argumenten verwacht architect bezwaren tegen dit plan vanuit de bewoners van de woningen aan de Bredestraat. Dit gegeven heeft met het verzoek van 20-02-2014 geleid tot een gezamenlijk verzoek van inbreiding dmv. samenhangende lintbebouwing aan de Rijdt en Julianalaan, in plaats van terugliggende bebouwing op de betreffende binnenterreinen.
- College B&W en gemeenteraad hebben Rijdt 52-56 aangewezen als inbreidingslocatie. Gemeente heeft een zorgvuldige afweging gedaan dat inbreiden versus uitbreiding meer voldoet aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Eea is gemotiveerd in het rapport Woningbouw in Horssen dd. 26-06-2014. Aangegeven wordt dat dit de enige inbreidings-locatie in Horssen is die met gevarieerd woningaanbod, een meerwaarde voor het dorp kan zijn. Deze locatie kan in principe op relatief korte termijn tot ontwikkeling gebracht worden.
- Met de schriftelijke reacties van de gemeente dd. 24-09-2014 en 03-12-2014 is een principe medewerking verleend onder voorwaarden met deze inbreiding dmv. lintbebouwing aan Rijdt en Julianalaan.

Reactie architect mbt cultuurhistorie

- Met betrekking tot percelen Rijdt 52 en 56 hebben zowel gebouwen als terreinen al ruim 30 jaar geen agrarische functie meer en de term boerderijen kan en mag om deze reden niet meer worden gebruikt. De locaties hebben geen agrarische functie meer.
- Het perceel Rijdt 56 is gezien de slechte staat van de toenmalige opstallen geheel nieuw gebouwd. De nieuwbouw is opgetrokken in de vorm van het bestaande volume, met geheel vernieuwde uitstraling.
- Het perceel Rijdt 52 is een gemeentelijk monument maar heeft geen kenmerken die recht doen aan deze status. Zie reactie architect mbt gemeentelijk monument.

Reactie architect mbt historische-ruimtelijke waarden

- De Rijdt wordt vanaf de voormalige Rabobank tot voorbij de inbreidingslocaties geheel gekenmerkt door nieuwbouw uit de jaren '70-80.
- De Julianalaan is een nieuw aangelegde weg langs het gemeentelijk monument Rijdt 52 en ingebreed met jaren '70-80 woningen in geschakelde uitvoering en een recentelijk gerenoveerde woning dicht tegen het monument aan.
- Aan de achterzijde, grenzend aan gemeentelijk monument Rijdt 52, is een voor Horssen niet karakteristiek 70—tiger jaren woonwijkje ontstaan aan de Burge-meester Bouwensweg. *Zie afbeelding 5.*
- De cultuurhistorische waarde van de open plek tpv de inbreidings-locatie is door bovengenoemde argumenten teniet gedaan.
- De nieuwe woningen rondom voorzijde inbreidingslocatie bepaald nu heel sterk het beeld van het begin van de Rijdt. Deze architectuur kenmerkt zich op geen enkele wijze met de originele dorpse kenmerken en/of kwaliteiten van Horssen-kern.
- De stedenbouwkundige/ architectonische kenmerken van Horssen-kern tpv. mid-dendeel van de Rijdt, kenmerkt zich door een lintbebouwing aan weerszijde van de straat en meestal dicht bij de straat gelegen. Dit is de oorspronkelijke be-bouwing van Horssen-kern met de kenmerkende dorpse stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. Voorstel is dit als referentiebeeld en uitgangspunt te laten zijn voor onderhavige inbreidingslocatie.



Afbeelding 6: gemeentelijk monument Rijdt 52



Afbeelding 5: Foto's omliggende bebouwing van gemeentelijk monument Rijdt 52

Reactie architect mbt gemeentelijk monument

- Perceel Rijdt 52 is cultuurhistorisch dermate aangetast en niet meer origineel / kenmerkend:
 - In de voorgevel zijn de 6-ruits schuiframen zijn niet meer aanwezig;
 - De zijgevels zijn (nieuw) hoger opgemetseld (dakhelling gewijzigd), met een niet originele steen in kleur en textuur;
 - Er zijn geen originele dakpannen meer aanwezig;
 - De achtergevel is voor grote delen met nieuw metselwerk ingevuld;
 - De ramen in zijgevels zijn niet origineel;
 - De originele schoorsteen is er niet meer aanwezig;
 - Er zijn in het interieur geen kenmerkende elementen aanwezig.
- De bouwtechnische staat is slecht te noemen, *zie afbeelding 6.*
 - Het pand en met name het dak is in zeer slechte technische staat.
 - Het rieten dak en de gehele houten dakopbouw dient vervangen te worden.
- In huidige staat doet dit pand op geen enkele wijze recht aan de monumenten status.
- De huidige bewoner is voornemens met de mogelijk toekomstige grondopbrengst de opstal enigszins op te knappen. Het op een juiste wijze restaureren is al-leen mogelijk met een grote investering en is voor de huidige eigenaar/bewoner financieel niet mogelijk.
- Zonder ingrijpen zal perceel Rijdt 52 verder komen te vervallen.

3 Perspectief: "Het moet kunnen"

Voorstel Gelders Genootschap

- Enige bebouwing ten noord-oosten van de oprijlaan naar nummer 56 geeft minste aantasting van bestaande waarden. Langs de zuid-westkant van de oprijlaan is nog een blokje met enkele woningen mogelijk. Op perceel 52 is wellicht in de vorm van een 'schuurvolume' nog ruimte voor een of twee nieuwe woningen.

Reactie architect

- Voorstel Gelders Genootschap gevisualiseerd in schets, zie afbeelding 7.
- Het Gelders Genootschap stelt voor: frontaal voor Rijdt 56 te bebouwen en te voorzien van extra boomaanplant, waardoor de openheid en zicht op opstal Rijdt 56 geheel komt te vervallen. Door het opofferen van de openheid van Rijdt 56 kan conform advies Gelders Genootschap de openheid op Rijdt 52 worden behouden. Echter de overblijvende "openheid" tpv Rijdt 52 heeft met zijn geringe maatvoering dan geen toegeschreven kwaliteiten meer.
- De initiatiefnemers hebben bezwaar tegen het bebouwen op de binnenterreinen direct voor de voorgevels van de panden Rijdt 52 – 56 en streven naar een zo maximaal open binnenterrein.
- Voorstel Gelders Genootschap: een of twee schuurwoningen te realiseren naast opstal Rijdt 52, dit genereert onvoldoende financiële ruimte om de slechte staat van het huidige gemeentelijk monument op een juiste wijze aan te pakken.
- Het voorstel van het Gelders Genootschap gaat volledig voorbij aan het voorstel van de initiatiefnemers, en door de gemeente 'omarmde' kwaliteit; om beide kavels in een onderlinge samenhangende kwaliteit te ontwikkelen.

Voorstel architect

- Naar aanleiding van vraag van de gemeente hebben wij goed nota genomen van het advies van het Gelders Genootschap. Wij hebben bovenstaand onderbouwd reactie gegeven. Gezien de instemming en principe medewerking van het college van de gemeente Druten mbt. inbreiding dmv. samenhangende lintbebouwing, geeft dit advies geen aanknopingspunten die wij kunnen meenemen in het ontwerp van dit inbreidingsplan.
- Aangezien de inbreidingslocatie ruimtelijk onderdeel uitmaakt van het midden-deel van de Rijdt, is een identieke lintbebouwing geheel te onderbouwen en voor de handliggend.
- Tbv. woongenot van de beide panden Rijdt 52 en 56 is een maximaal open binnenterrein uitermate gewenst te noemen. Deze openheid is mede van belang voor de inblik van de diverse omliggende woningen. Een kwaliteit die al een reeks van jaren voor de omwonenden beschikbaar is en niet gewenst is op te offeren.



Afbeelding 7: Voorstel Gelders Genootschap gevisualiseerd in schets

Hoofdstuk 3: Voorstel Nieuw Bestemmingsplan

1 Inleiding

Stedenbouwkundig typologie en woningvraag

- Horssen in het algemeen en de gehele Rijdt wordt gekenmerkt door een dicht op de straat gelegen lintbebouwing. De onderhavige inbreidingslocatie Rijdt 52-56 en omliggende 70 - 80 jarige woningbouw zijn hierop een uitzondering.
- Rondom de inbreidings-locatie aanwezige 70 – 80-jarige woningbouw gelegen aan de Rijdt, de hoofdstraat van Horssen, is onsamenhangend, en hebben geen Horssense kenmerken van de originele bebouwing Horssen-kern.
- Voorstel: nieuw bestemmingsplan op de onderhavige inbreidingslocaties Rijdt 52 en 56, voorzien van een eigentijdse lintbebouwing met kenmerken van Horssen-kern, en het hoofdlint ter plaatse te versterken met identieke kenmerken als Horssen-kern.
- Doordat initiatiefnemers Rijdt 52 – 56 een samenhangend ingetogen bouwplan ontwikkelen, wordt een te grote diversiteit op dit kenmerkend deel van de Rijdt voorkomen. Aangezien de reeds aanwezige grondgebonden woningen aan de westzijde van de Rijdt onsamenhangende architectuur betreft zonder Horssense kenmerken, zou bij een niet samenhangende bebouwing aan de oostzijde van de Rijdt een ongewenste intensivering van verrommeling ontstaan.
- Door op de locaties in te breiden wordt de kenmerken van de openheid vervangen door een nieuwe samenhangende dorpse kwaliteit, in de nog nader uit te werken beeldtaal en architectonische uitwerking van een bouwplan.
- De initiatiefnemers hebben bezwaar tegen het bebouwen op de binnenterreinen direct voor de voorgevels van de panden Rijdt 52 – 56 en streven naar een zo maximaal open binnenterrein.
- Door lintbebouwing te realiseren wat dicht(er) gelegen bij de straat, gelijk aan Horssen-kern, behoudt je een zo groot mogelijk binnenterrein voor de panden Rijdt 52 en 56. De omliggende 7 stuks panden Rijdt 52, 56, 58 en Bredestraat 4 t/m 10 behouden hierdoor allen de kwaliteit van het uitzicht op dit binnenterrein. Bredestraat 4 t/m 10 behouden tevens de bezonning en privacy in hun zuid georiënteerde achtertuinen.
- Bij bebouwing binnenterreinen verwachten initiatiefnemers bezwaren van de bewoners die met hun achtertuinen (met veel privacy) grenzen aan het onderhavige binnenterrein (Rijdt 58 en Bredestraat 4 t/m 10). Dit vanwege het wegvallen van hun huidige uitzicht en vanwege de schaduwwerking in hun tuinen, en gezien de privacy-hinder door inkijk vanuit de nieuwe woningen.
- Er zijn 3 woningen: Rijdt 75 en Julianalaan 2 – 4 zijn die met hun voorgevel georiënteerd zijn op de betreffende inbreidingslocaties. De overige direct aanliggende woningen zijn niet georiënteerd op de inbreidings-locatie.
- De realisatie van lintbebouwing met de kenmerkende hoge dichtheid, gelijk aan het middendeel van de Rijdt Horssen-kern, is mede noodzakelijk voor de economische haalbaarheid van het inbreidingsplan.

- De gemeente vraagt aan te sluiten op de kwalitatieve woningvraag van Horssen, door middel van het realiseren van kleinere woningen. Dit is eveneens door de initiatiefnemers benoemd in het verzoek van 20-02-2014. Voor deze kleinere woningen geeft dit een voetprint met een geringer oppervlakte per woningkavel en daarmee een verdichting versus de grotere omliggende 70 – 80 jarige grondgebonden woningen.
- Voorstel is de grote grondgebonden woningen te situeren aan de Rijdt, die daarmee aansluiten aan de reeds aanwezige grote woningen ter plaatse. Voorstel is de kleine woningen hoofdzakelijk te situeren aan de Julianalaan, die daarmee aansluiten aan de aanwezige kleine geschakelde woningen ter plaatse.
- Op meerdere plaatsen in de gemeente Druten, zoals Kattenburg en Aardschouwstraat in Druten-West zijn kleine rooilijnen tov. de perceelsgrenzen toegepast. Dit is bij genoemde locaties passend en structureel juist te noemen.

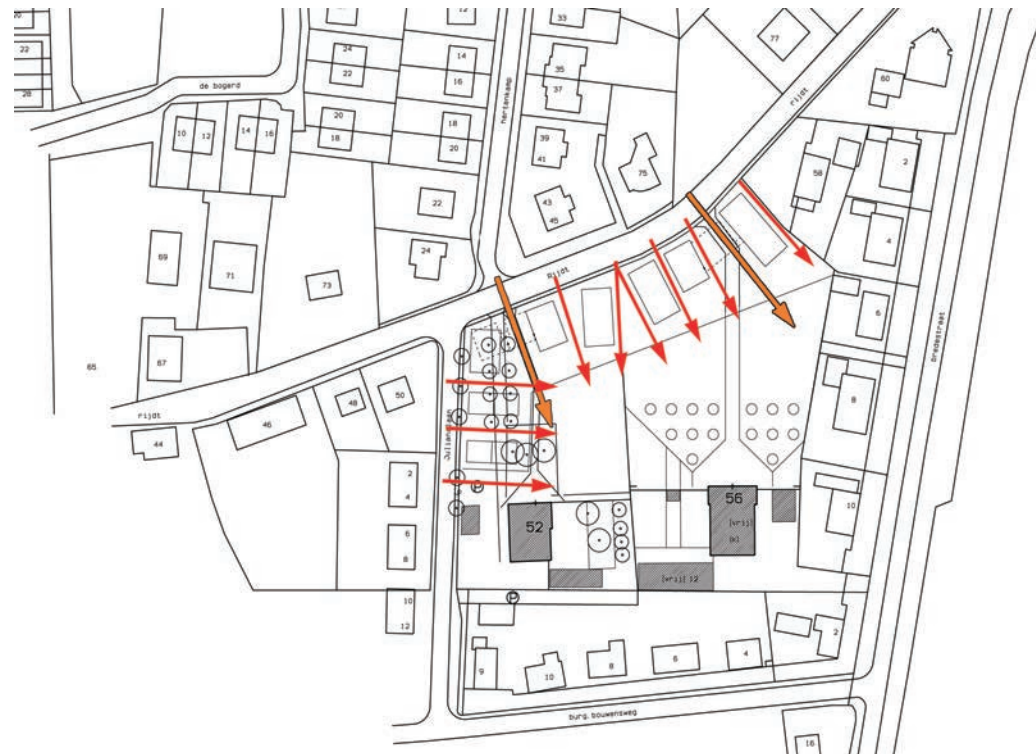
Dorpse kenmerken Horssen-kern

- Het voorstel nieuw bestemmingsplan tpv de inbreidingslocaties Rijdt 52-56 heeft als referentiebeeld de bebouwing van het middendeel van de Rijdt: de lintbebouwing tpv Rijdt 19-45 en 14 t/m 46, van het vigerende bestemmingsplan Horssen-kern.
- Dit is de oorspronkelijke bebouwing van Horssen-kern met de kenmerkende dorpse stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten.
- Deze dorpse kwaliteit bestaat uit een samenhang van de volgende kenmerken / pijlers:
 - wisselende rooilijnen dicht bij de straat;
 - bouwmassa's verschillend georiënteerd op de straat (een speelse positionering, niet altijd evenwijdig aan de straat);
 - een mix van bebouwingstypologieën;
 - dorpse architectonische kenmerken (uniformiteit van bruin-rode baksteen en kenmerkende metselwerkdetails en dakranden). *Zie afbeelding 8.*



Afbeelding 8: Kenmerkende materialisering, kleuren en gevelbeëindigingen Horssen-kern

- Deze te bereiken kenmerken/pijlers zijn als te bereiken kwaliteiten benoemd in het verzoek van de initiatiefnemers aan de gemeente Druten, middels schrijven dd. 20-02-2014. Aan deze brief is een tekening gehecht dd. 20-02-2014, voorzien van lintbebouwing aan de Rijdt en de Julianalaan.
- Het is door de onderlinge samenhang van deze kenmerken/pijlers: wat Horssen / Horssen maakt. Het nieuw bestemmingsplan tpv de inbreidingslocaties stelt voor een versterking van het hoofdlint van Horssen waarbij een vertaling van de bovengenoemde pijlers als ruimtelijk uitgangspunt dienen. Het is, bij een verwijzing in typologie en beeldtaal, van belang alle kenmerken / pijlers te behouden, aangezien ze in een onderlinge samenhang bij elkaar passend zijn.
- In de originele lintbebouwing van Horssen-kern bestaat er geen aaneengesloten geschakelde bebouwing. Middendeel Rijdt kenmerkt zich door plaatselijke geringe tussenruimten tussen de panden, met tussengelegen muurtjes, hekken en bijgebouwen. Door deze smalle doorkijken is er doorzicht naar het achtergelegen gebied mogelijk.
- De bebouwingstypologie van de lintbebouwing aan de Rijdt zijn bouwmassa's die afwisselend met hun smalle zijde en lange zijden naar de straat zijn gericht.
- Deze kwaliteiten zijn eveneens genoemd in de brief van 20-02-2015, en voorgesteld wordt een 'vertaling' van deze kwaliteiten in het nieuwe bestemmingsplan te integreren.
- Het nieuwe bestemmingsplan stelt aan de Rijdt hoofdzakelijk bebouwing met de smalle zijde richting straat voor. Ook aan de Julianalaan is het voorstel: geen aaneengesloten gevelaanzicht aan de straat te maken. Voorstel is: ook hier de smalle zijden van de bouwvolumen richting straat te situeren, om de kenmerkende transparantie naar de binnenterreinen te bereiken. *Zie afbeelding 9.*
- In Horssen-kern komen ook achter elkaar gelegen bebouwingen voor, bijvoorbeeld tpv. Rijdt 67 -69. Ook komen er in Horssen-kern steegjes/straatjes, haaks gelegen op het hoofdlint, waar aangrenzende bebouwing aan is ontsloten.
- Deze kenmerkende karakteristieken kunnen eveneens in het inbreidingsplan als een oplossingsgerichte karakteristiek worden geïntegreerd. *Zie afbeelding 10.*



Afbeelding 9: Maximale inzicht vanaf straten naar binnenterrein



Afbeelding 10: Foto's steegjes met ontsluitingen woningen en woningen achter elkaar gelegen

Woonhuis Rijdt 52

- Het pand Rijdt 52, een gemeentelijk monument, bevat weinig cultuurhistorische kenmerken aan het exterieur en geen kenmerken in het interieur. Tevens is het pand in een zeer slechte technische staat.
- De bewoner / eigenaar heeft aangegeven niet in staat te zijn investeringen te doen om op een geëigende wijze het pand te restaureren.
- Zoals genoegzaam bekend bestaan er geen tot onvoldoende subsidie-mogelijkheden. Er zijn gemeenten die om deze reden overgaan tot het afschaffen van de gemeentelijke monumentenlijst en subsidieverordening. Tevens zijn er voorbeelden bekend van dat er gemeentelijke monumenten van de monumentenlijst zijn / worden verwijderd.
- Een woonhuis-monument staat altijd dicht (ook in Horssen-kern) bij en tussen andere nieuwe woonbebouwingen in, waarbij omliggende bebouwing een ruimtelijke relatie aangaat met het gemeentelijk monument. *Zie afbeelding 10.*
- In de 70e jaren is er vlak langs het woonhuis monument een weg aangelegd met hierbij kort op de weg gelegen nieuwe geschakelde bebouwing. Aan de achterzijde van gebouw Rijdt 52 is een gerenoveerde woning ad. Julianalaan dicht op het pand gelegen. *Zie afbeelding 5 (wit woonhuis).*
- Het is daarom niet vreemd en zelfs structureel juist, als nieuwe lintbebouwing en het gemeentelijk monument Rijdt 52 samen een dynamische ruimtelijke relatie aangaan. Immers pand Rijdt 52 is aan de Julianalaan dicht bij de straat gelegen. Het doet een gemeentelijk monument geen enkel recht deze onder een 'glazen stolp' te plaatsen, maar juist ruimtelijk te integreren in omliggende bebouwing. *Zie afbeelding 11.*



Afbeelding 11: Foto's monumenten Rijdt 46 en Rijdt 28 irt. naastliggende nieuwbouw.

2 Aangepast voorstel nieuw bestemmingsplan

- Het nieuwe bestemmingsplan tpv de inbreidingslocaties Rijdt 52 en 56 stelt voor: lintbebouwing als versterking van het hoofdlint van Horssen, met een passend woningaanbod, waarbij de kenmerkende pijlers van Horssen-kern als uitgangspunt dienen.
- In het verzoek van initiatiefnemers in brief dd. 20-02-2014 zijn bovengenoemde kenmerken / pijlers als uitgangspunten reeds genoemd, en is op een aan brief gehechte stedenbouwkundige schets de te realiseren lintbebouwing aan Rijdt en Julianalaan gevisualiseerd.
- Nav verzoek initiatiefnemers dd. 20-02-2014 met aangehechte schets voorzien van een open binnenterrein en lintbebouwing, heeft de gemeente een principe medewerking verleend onder voorwaarden, middels de brieven dd. 24-09-2014 en 03-12-2014.
- De gemeente heeft zijn waardering uitgesproken dat beide inbreidingslocaties in een ruimtelijk visie samenhangend ontwikkeld worden, en ziet dit als een meerwaarde en gewenste kwaliteitsontwikkeling.
- De planuitwerking van het nieuwe voorstel bestemmingsplan is geheel conform aangeleverde en genoemde pijlers / kenmerken bij brief dd. 20-02-2014 geschiedt.

In voorstel nieuw bestemmingsplan worden de volgende wijzigingen voorgesteld: *Zie tekening 1: nieuw bestemmingsplan Rijdt 52-56 dd. 28-04-2015.*

- Rooilijn aan Rijdt en Julianalaan met 1 meter verruimen. Dit ter behoud van een zo groot en zo open mogelijk binnenterrein. Dit is analoog aan de rooilijn van dichtbij gelegen pand en gemeentelijk monument Rijdt 46.
- Het geschakelde bouwblok aan de Julianalaan recht voor pand Rijdt 52 te laten vervallen, om meer zicht op het gemeentelijk monument Rijdt 52 te behouden vanaf Julianalaan. In plaats hiervan aan de noord-oostzijde van pand Rijdt 52 een schuurvolume mogelijk te maken met daarin plaats voor twee kleine woningen.
- Parkeren op eigen terrein, en voor overige benodigde parkeerplaatsen op twee plekken een gezamenlijke parkeerplaats te realiseren, gemerkt met een 'P'.
- Het rekenmodel van 16 stuks woningen irt. bestemmingsplan-kosten geeft een hoge druk op de woningprijs. Gezien de cultuurhistorische waarde en technische staat van Rijdt 52 is het een overweging een bouwvlek-verruiming toe te passen, waarbij mogelijk in de toekomst Rijdt 52 geamoveerd zou kunnen gaan worden. Dit geeft het plan een sterkere financiële onderbouwing. *Zie stippellijn op tekening 1: nieuw bestemmingsplan Rijdt 52-56 dd. 28-04-2015.*

