

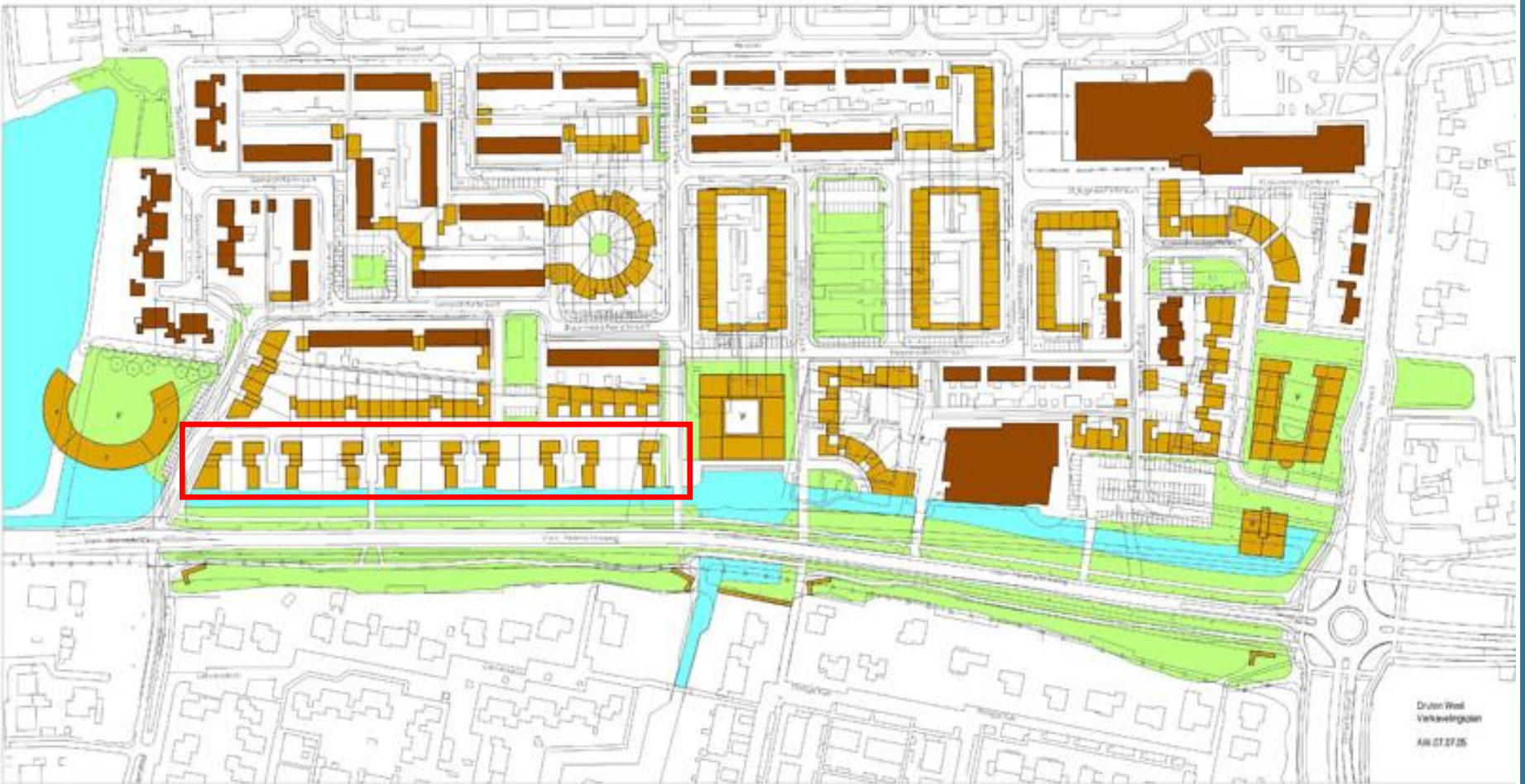
Stedenbouwkundige opzet en BKP Hooiwal t



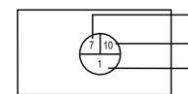
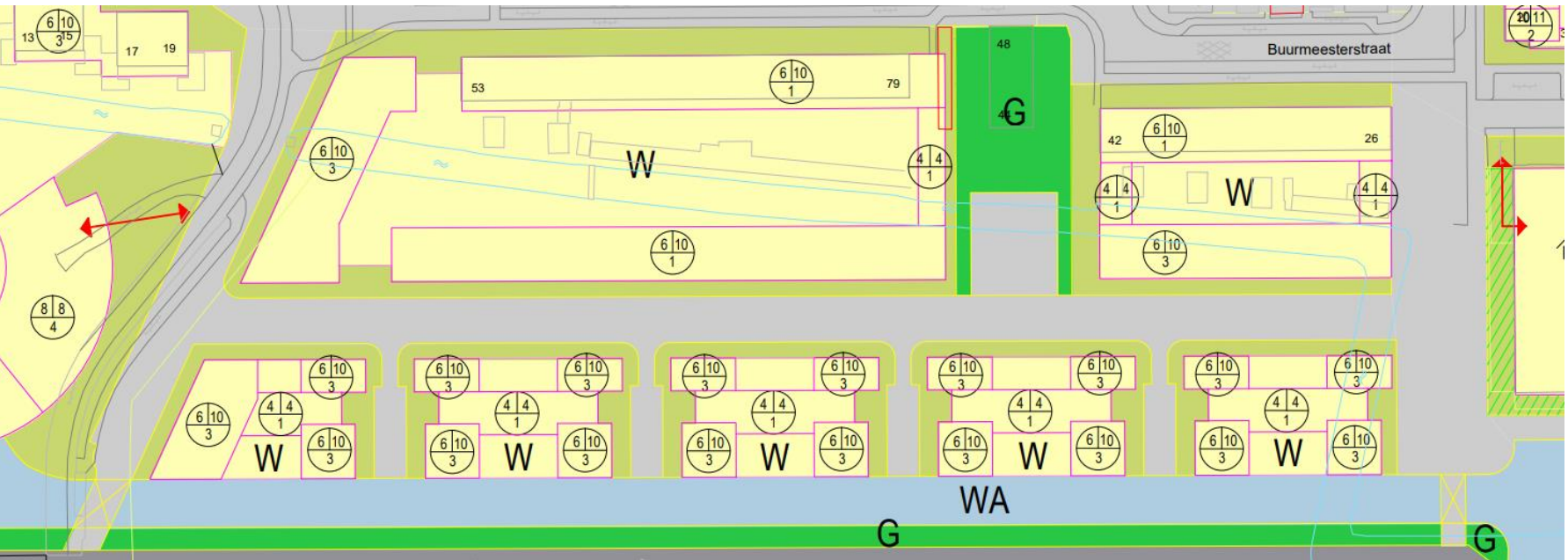
Zone Van Heemstraweg, Druten-West



Stedenbouwkundig plan 2005



Bestemmingsplan 'Druten West' 2007



Woondoeleinden:
 goothoogte (m)
 (nok)hoogte (m)
 bebouingscategorie:
 1 = aaneengesloten of 2 aaneengesloten
 2 = aaneengesloten, 2 aaneengesloten of gestapeld
 3 = vrijstaand of 2 aaneengesloten
 4 = gestapeld

Afspraken en nieuwe uitgangspunten Hooiwal

Gedeelde conclusie: op basis van geldend BP geen haalbaar plan

Afspraken gemeente / Woonwaarts / Klok

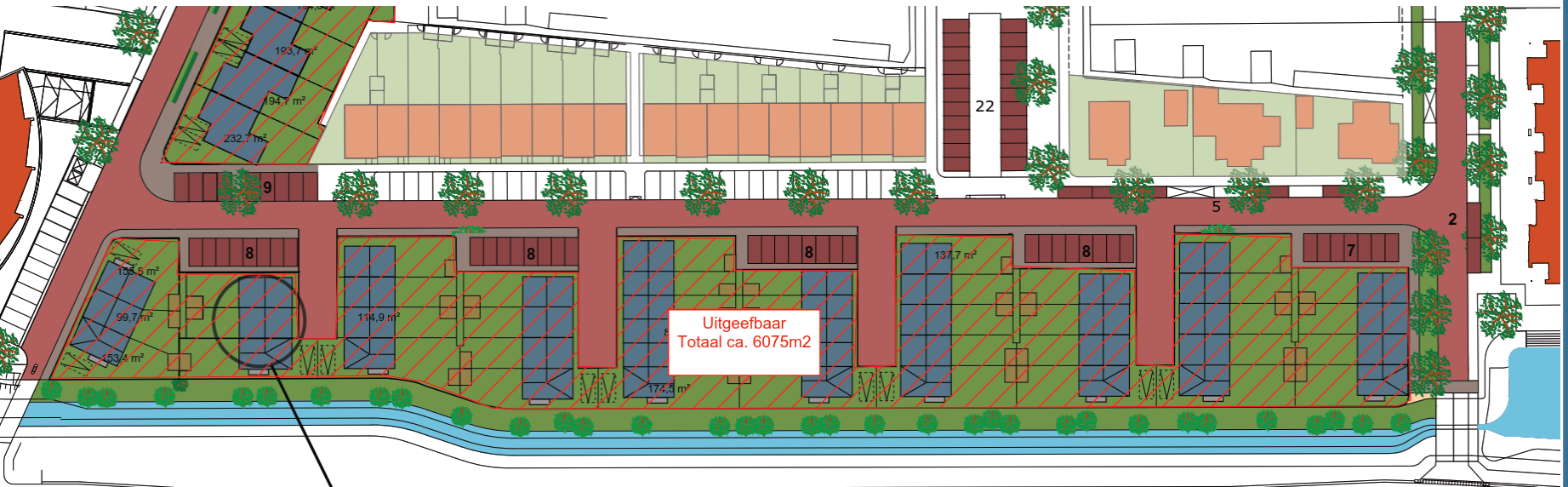
Nieuw programma Hooiwal: 43 rijwoningen, 50% betaalbaar (NHG-grens)

Rekening houden met bestaande uitleggers ondergrondse infrastructuur

Profiel talud afgestemd met gemeente, waterschap, civieltechnisch bureau

Verplichting woonrijp maken plangebied, incl. verkeersburg en aansluiting Van Heemstraweg

Stedenbouwkundig plan, augustus 2020



Woningen: 5 patiwoningen en 43 rijwoningen
Parkeerplaatsen: 82 openbaar en 15 eigen terrein



Ambitienotitie Druten-West, Gelders Genootschap 2013

Beoordelingskader kwaliteitsteam bij aanbestedingsprocedure 4 locaties

De huidige stedenbouwkundige situatie (2013)

*Nieuwe woningblokken sluiten aan op de rechthoekige verkaveling.
Bijzondere beëindiging met opgetrokken gevels op hoeken.
Creëren gesloten woonblokken met éénlaagse bebouwing.*

De appartementengebouwen Het Wagenwiel en De Heemraad zijn alzijdig georiënteerd en liggen als losse zelfstandige elementen in de ruimte.

2005 – 2013 - 2021

Na de start van de herstructurering in 2005 kwamen de ontwikkelingen tot stilstand door de veranderde situatie in de woningmarkt.

Nu in 2013 gefaseerd verder wordt ontwikkeld is het wenselijk om de nieuwe kaders zo ruim mogelijk te formuleren opdat, vanaf heden, beter ingespeeld kan worden op toekomstige wijzigingen in de woningmarkt.



Accentueren hoeken



Gesloten blokken

Ambitienotitie Druten-West, Gelders Genootschap 2013

Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit locatie Aardschouwstraat-zijde Van Heemstraweg

Het stedenbouwkundige plan (2005) voorzag in een verkaveling waarbij de bebouwing zowel gezicht maakte naar de Van Heemstraweg als aansloot bij de woonwijk.

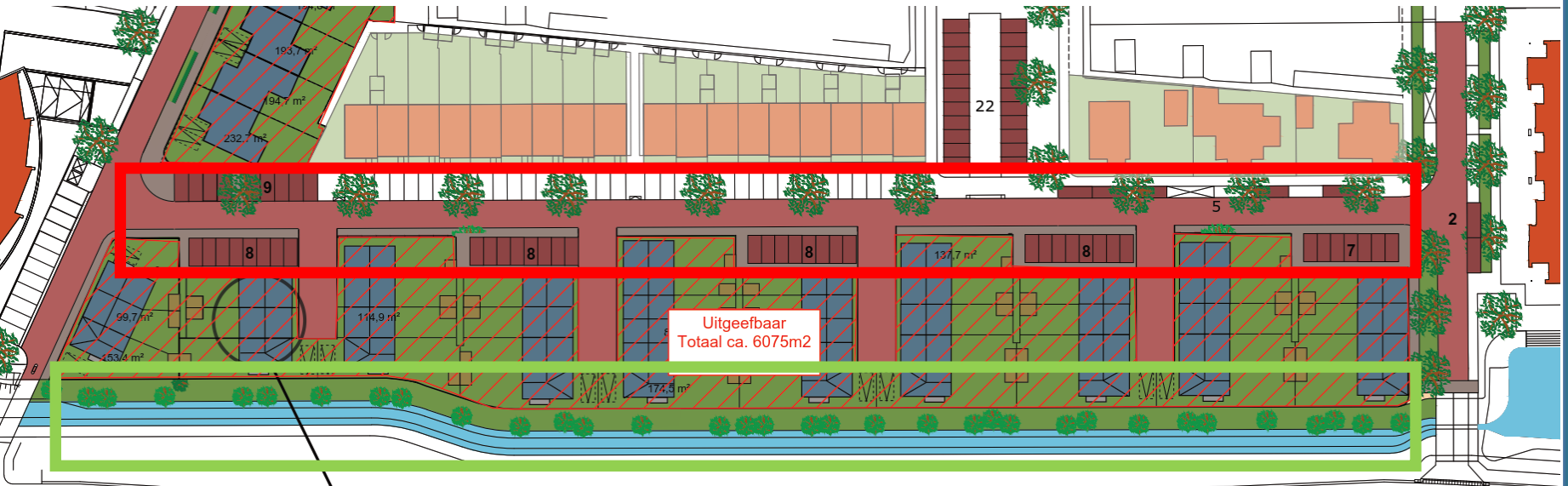
Stedenbouwkundige aspecten

- 1. Een creatieve oplossing wordt gevraagd om een gezicht te maken met een passende uitstraling naar beide zijden.*
- 2. Rekening houden met het verschil in schaalgrootte tussen de grondgebonden woningen, de appartementencomplexen en Van Heemstraweg.*
- 3. De aansluiting van de bebouwing en bijbehorende buitenruimtes op de openbare ruimte is zorgvuldig.*
- 4. Voorzien wordt in een goede aansluiting c.q. overgang van bebouwing en/of bijbehorende buitenruimtes op de watergang aan de zuidzijde.*
- 5. Rekening houden met vergunningsvrij bouwen en de (negatieve) gevolgen daarvan op het beeld vanaf de Van Heemstraweg.*
- 6. De bouwhoogte is 2,5 á 4 bouwlagen.*
- 7. Behoudens toepassing van ronde kapvormen en schijnkappen staat de keuze voor de kapvorm vrij.*
- 8. Het parkeren wordt integraal opgelost binnen het ontwerp.*

Architectuurbeeld

- 1. Afwijken van het algemene architectuurbeeld kan, maar voor de gehele rand langs de Van Heemstraweg wordt wel een eigen samenhang nagestreefd.*
- 2. Het architectuurbeeld ondersteunt of versterkt de stedenbouwkundige positie.*

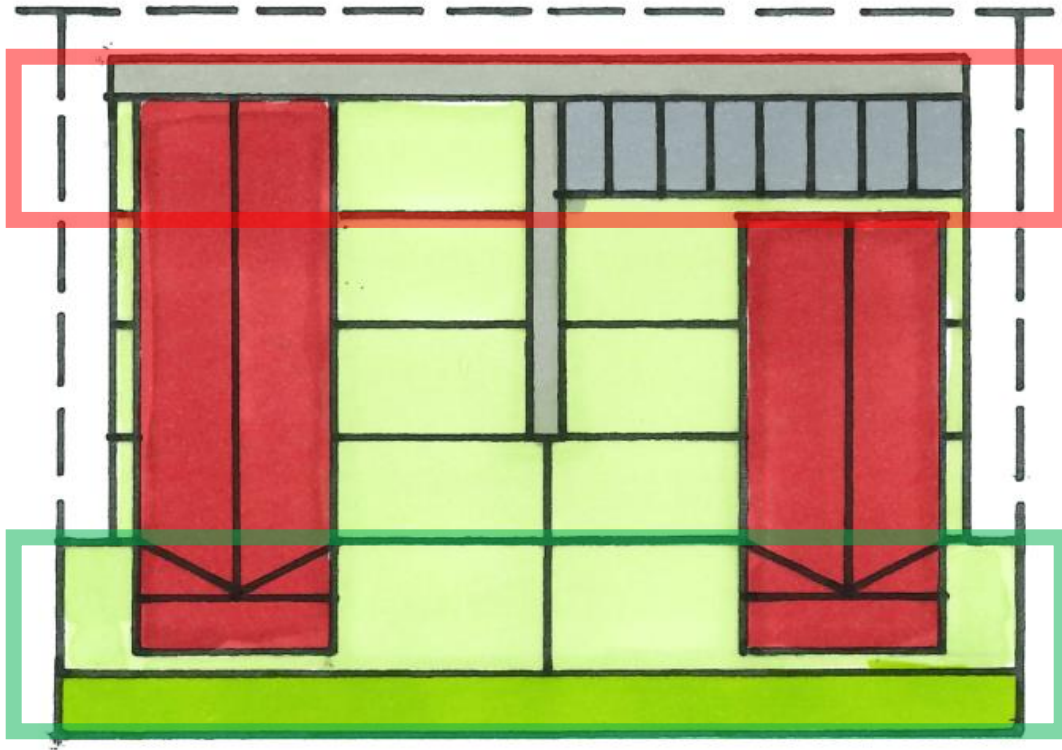
De twee gezichten van de Hooiwal



Noordzijde: Druten-West, Aardschouwstraat (de wijk)
Zuidzijde: Druten-Zuid, Van Heemstraweg (het dorp)



Principe bouwblok Hooiwal

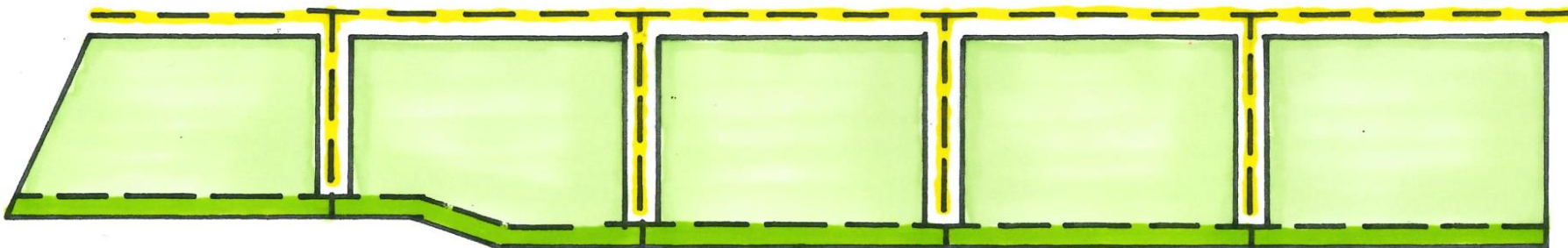


Afmeting 42,5 x 30 meter.

Woningen: 9 rijwoningen

Parkeerplaatsen: 8 openbaar en 2 eigen terrein

Basis nieuwe stedenbouwkundige invulling



Behoud ondergrondse infrastructuur gebaseerd op verkaveling BP 2007

Vijf 'bouwblokken' langs de Aardschouwstraat

Woningbouwprogramma: rijwoningen met tuinen

Talud naar water uitgeefbaar

Aangrenzende bebouwing Hooiwal

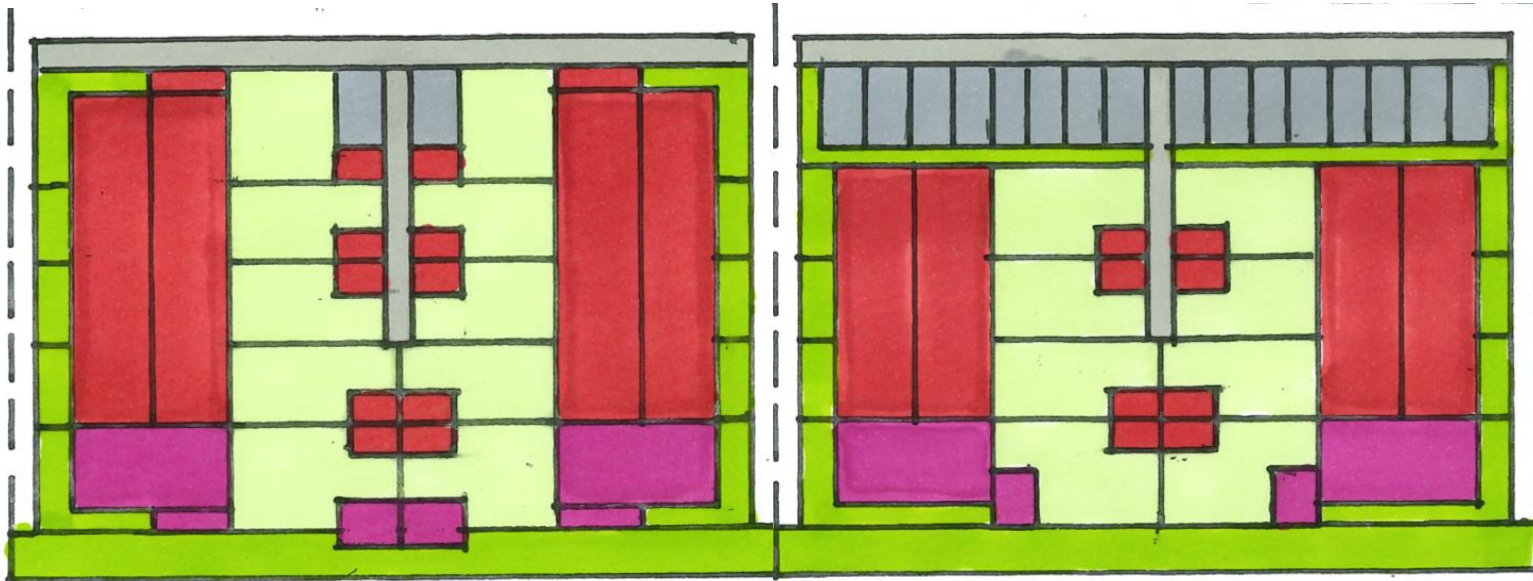


*rijwoningen versus appartementen
traditioneel met kap versus modern met plat dak
de schaal van de wijk versus de schaal van het dorp
eenheid in materiaal- en kleurgebruik*

Ruimtelijke uitgangspunten Hooiwal

1. *De woningen zijn in eerste instantie georiënteerd op het hofje.*
2. *Het hofje is autovrij en de openbare ruimte loopt door tot aan het talud langs het water.*
3. *De inrichting van de 'voortuin' wordt meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte.*
4. *De nieuwe parkeerplaatsen aan de Aardschouwstraat zijn gecentreerd langs het achterpad.*
5. *De zijgevels woningen aan de Aardschouwstraat worden voorzien van een verbijzondering.*
6. *De eindwoningen aan de zijde van de Van Heemstraweg zijn verbijzonderd. De overgang naar het talud wordt deels vormgegeven met bebouwing.*
7. *De bouwhoogte van de woningen kan variëren, maar is beperkt tot maximaal 3 bouwlagen.*
8. *De kappen van de woningen hebben in basis een nokrichting evenwijdig aan het hofje. De meeste van de zuidelijke eindwoningen aan de zijde van de Van Heemstraweg hebben een plat dak.*

Nieuw principe bouwblok Hooiwal



Woningen: 10 rijwoningen
Parkeerplaatsen: 2 eigen terrein

Woningen: 8 rijwoningen
Parkeerplaatsen: 16 openbaar

Totaalbeeld **stedenbouwkundige opzet** Hooiwal



Woningen: 5 patiowoningen en 43 rijwoningen
Parkeerplaatsen: 85 openbaar en 8 eigen terrein

Woningbouwprogramma

08 rijwoningen 4.20 m.	11 hoekwoningen 5.40 m.
02 hoekwoningen 4.20 m.	07 hoekwoningen 5.40 m. (plak dak)
15 rijwoningen 5.40 m.	05 levensloopwoningen (ca. 9 m.)
25 betaalbare koop	23 vrije sector

— aangepast!

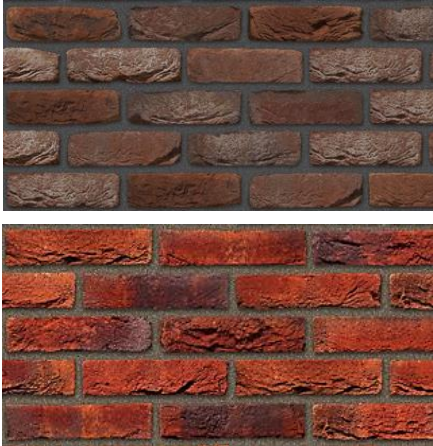
Referentiebeelden Hooiwal, zijde Van Heemstraweg



Referenties materiaal- en kleurgebruik

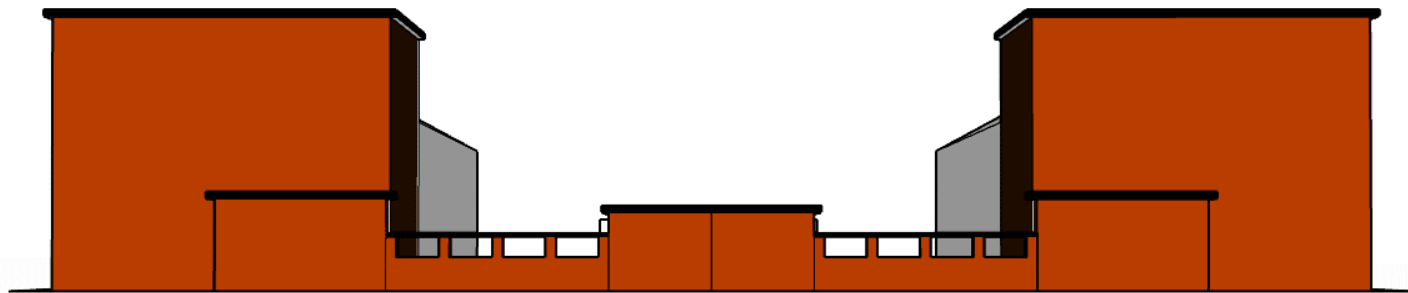
Uitgangspunten:

- Het materiaal – en kleurgebruik van de nieuwe woningen is afgestemd op het materiaal – en kleurgebruik van de bestaande woningen in de directe omgeving.*
- In basis het gebruik van metselwerk (roodbruin genuanceerd) en dakpannen (antraciet).*
- Toevoegen van projecteigen elementen die de woningen als geheel onderscheiden van de bestaande woningen.*



Fragment gevel woningen aan de Aardschouwstraat

Aanzicht zijde Van Heemstraweg



Voorbeelden mee-ontworpen erfafscheidingen



Voorbeelden mee-ontworpen hofjes

