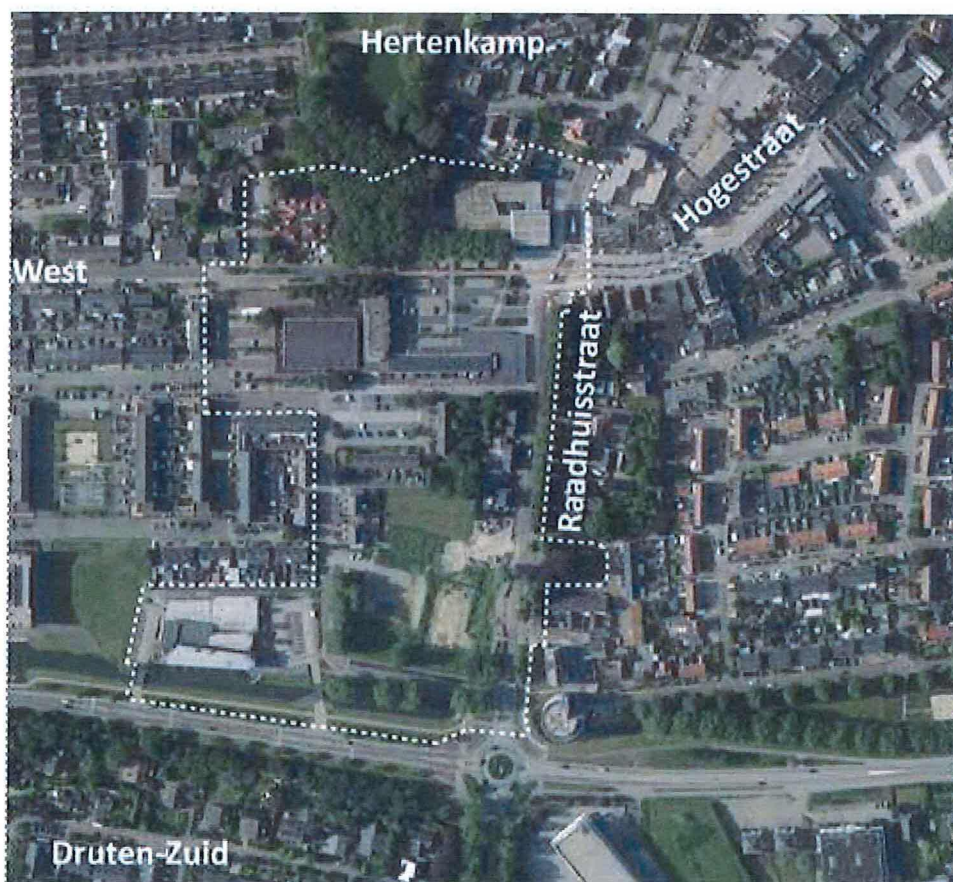


AMBITIEDOCUMENT
voor het ontwikkelingsgebied TUSSEN HEUVEL EN VAN
HEEMSTRAWEG in DRUTEN



Druten, augustus 2020

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	pagina 3
2	Aanleiding	pagina 3
3	De bestaande situatie	pagina 3
	3.1 Inventarisatie functies en huidige gebruikers	pagina 3
	3.2 Beschikbaarheid ontwikkelingslocaties	pagina 4
4	De ambities	pagina 6
	4.1 Kwaliteit	pagina 6
	4.2 De locaties	pagina 6
	4.3 Wonen	pagina 6
	4.4 Groen	pagina 8
	4.5 Voorzieningen in de openbare ruimte	pagina 8
	4.6 Ecologie	pagina 8
	4.7 Water	pagina 8
	4.8 Klimaatadaptatie	pagina 10
	4.9 Cultuurhistorie/monumenten	pagina 10
	4.10 Archeologie	pagina 10
	4.11 Bodem	pagina 11
	4.12 Duurzaamheid	pagina 11
	4.13 Verkeer, parkeren en ontsluiting	pagina 11
	4.14 Gezondheid en welzijn	pagina 12
	4.15 Afvalinzameling	pagina 12
	4.16 Commerciële en maatschappelijke functies	pagina 13
	4.17 Bioscoop	pagina 13
	4.18 Gezondheidscentrum	pagina 13
5	Totstandkoming Ambitiedocument en Voorwaarden bij uitvoering	pagina 15
	5.1 Werkwijze	pagina 15
	5.2 Voorwaarden bij uitvoering	pagina 15
6	Planning en vervolgtraject	pagina 17
<u>Bijlagen</u>		
1	Begrenzing ontwikkelingsgebied	pagina 18
2	Ambitienotitie ruimtelijke kwaliteit	pagina 19

1 Inleiding

Het college van burgemeester & wethouders van Druten heeft op hoofdlijnen zijn ambities bepaald voor het ontwikkelingsgebied tussen Heuvel en Van Heemstraweg. Het zijn:

- beeld en uitstraling: toegangspoort van Druten;
- geen horeca en geen detailhandel (alleen ondergeschied);
- positieve grondexploitatie; geen winstmaximalisatie;
- opbrengst sporthalterrein: 1 miljoen euro, voor bekostiging verplaatsing sporthal;
- bereikbaarheid, inclusief parkeren bij D'n Bogerd en de sporthal;
- geen toename van met name verkeersbewegingen (geen grote verkeerstrekker in het gebied);
- voorkeur voor een maatschappelijke functie zoals een medisch centrum;
- wonen en zorg: maximaal duurzaam;
- integrale gebiedsvisie met Klokkenslagstraat, sporthal en D'n Bogerd;
- het toevoegen van een bioscoop in D'n Bogerd.

In bijlage 1 is de begrenzing van het gebied aangegeven.

In dit Ambitiedocument zijn deze hoofdlijnen in de diverse onderwerpen nader uitgewerkt.

Het document is bottom-up tot stand gekomen, met inbreng van betrokken stakeholders en terzake deskundige beleidsmedewerkers.

Het Ambitiedocument zal – na vaststelling door de gemeenteraad – de onderlegger zijn voor het stedenbouwkundig plan voor het te ontwikkelen gebied.

2 Aanleiding

De aanleiding voor de ontwikkeling van het gebied tussen Heuvel en Van Heemstraweg is de sloop van de voormalige basisschool De Dijk, eind 2017-begin 2018 en de wens om:

- Sporthal De Heuvel te verplaatsen naar De Gelenberg;
- de entree van Druten aan de Raadhuisstraat een kwalitatieve inhoud te geven;
- de aansluiting van de Dijkgraafstraat op de Raadhuisstraat te verbeteren;
- de vrijkomende deelgebieden in samenhang te ontwikkelen;
- het tekort aan parkeerplaatsen bij cultureel centrum D'n Bogerd op te lossen;
- invulling te geven aan de wens van de huisartsen om een gezondheidscentrum te realiseren, waarin zo mogelijk ook de apotheek is ondergebracht. Ook zien zij graag Hospice De Brug Maas en Waal als buur.

3 De bestaande situatie

3.1 Inventarisatie functies en huidige gebruikers

Het plangebied kent een mix van verschillende functies. Het ligt op de grens van verschillende gebieden met elk hun eigen karakter.

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Raadhuisstraat. Het plangebied is ook via de Dijkgraafstraat aan de zuidzijde of de Heuvel aan de noordzijde te bereiken. Vanaf de Van Heemstraweg vormt de Raadhuisstraat de belangrijkste toegangsweg naar het centrum van Druten.

Verder naar het noorden ligt een plein met het gemeentehuis en het winkelcentrum aan de Heuvel. Dit laatste vormt de beëindiging van het centrum aan de westzijde.

Aan de uiterste noordzijde van het plangebied, daar waar de Geerstraat aansluit op de Heuvel, is een groengebied met bijbehorend dierenpark. Aan de zuidwestzijde van het plangebied staat het grote en kenmerkende gebouw van het cultureel centrum D'n Bogerd. Het plangebied ligt in het zuidoosten van de wijk Druten-West.

3.2 Beschikbaarheid ontwikkelingslocaties

Op onderstaand kaartje is de bestaande situatie van het gebied van Heuvel tot Van Heemstraweg in beeld gebracht. Ook is aangegeven wat de eigendomssituatie is.

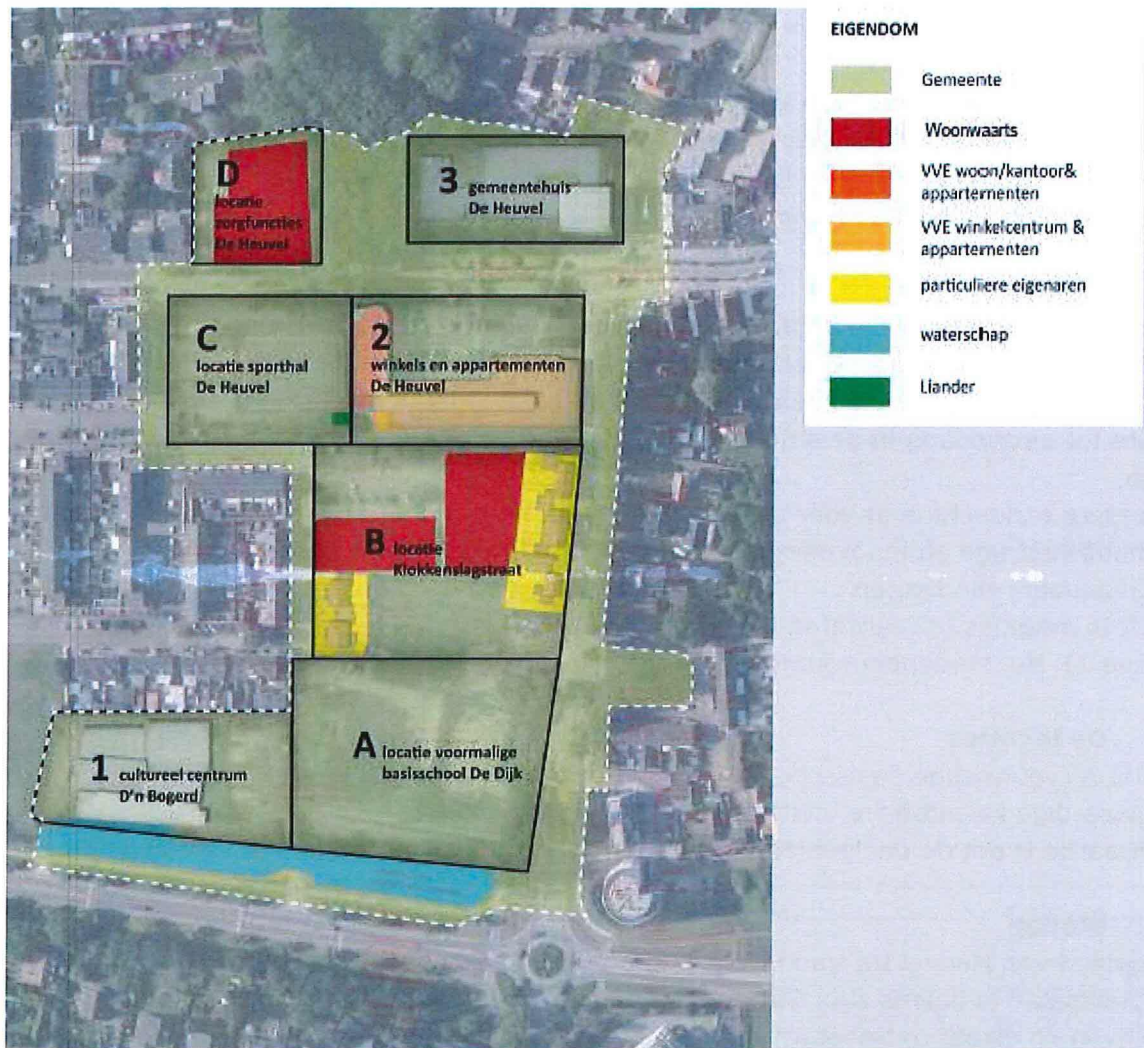
De locaties voormalige basisschool De Dijk (A) en locatie Klokkenslagstraat (B) zijn per direct beschikbaar voor ontwikkeling. De locatie Sporthal De Heuvel (C) zal voor ontwikkeling beschikbaar komen zodra de sporthal is verplaatst naar De Gelenberg. De huidige planning is dat de nieuwe sporthal augustus 2023 klaar zal zijn.

De locatie zorgfuncties De Heuvel (D) kan beschikbaar komen afhankelijk van wat woningcorporatie Woonwaarts met deze locatie gaat doen.

Locatie gemeentehuis De Heuvel (3) zal wellicht (deels) beschikbaar komen als de gemeenten Druten en Wijchen besluiten één gemeente te worden.

Locatie winkels en appartementen De Heuvel (2) en locatie cultureel centrum D'n Bogerd (1) zullen vooralsnog niet veranderen; wel moet het parkeerprobleem bij D'n Bogerd worden opgelost.

Zie kaartje hieronder.



De locatie Klokkenslagstraat is eigendom van de woningcorporatie Woonwaarts. De 12 sociale huurwoningen, die daar stonden, zijn in 2020 gesloopt. Woonwaarts heeft een exclusieve samenwerking afgesloten met de KlokGroep uit Nijmegen voor de realisatie van 40 sociale huurwoningen in het ontwikkelingsgebied. Daarom zal Woonwaarts haar grondpositie aan de Klokkenslagstraat aan de KlokGroep verkopen. Daarmee is de KlokGroep voor de gemeente een stakeholder in het ontwikkelingsgebied (zie ook paragraaf 5.2. onder stakeholders).

4 De ambities

In dit hoofdstuk is beschreven welke ambities de gemeente Druten heeft voor het ontwikkelingsgebied en de daarin liggende deellocaties. Het Ambitiedocument is daarmee een onderlegger om te komen tot een integraal stedenbouwkundig plan voor het gebied van Heuvel tot Van Heemstraweg.

4.1 Kwaliteit

Het ontwikkelingsgebied is hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw. Het heeft een eenduidig karakter en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Dit karakter en deze kwaliteit dragen bij aan de beeldkwaliteit en de beleving van het gebied. Ze komen onder andere tot uitdrukking in de stijl van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Bijzondere aandacht is er voor de Raadhuisstraat. Door een herinrichting is deze straat een hoogwaardige en innovatieve entree van 'oud Druten' en het centrum: 'de toegangspoort van Druten'.

Om deze ambities te realiseren is een 'Ambitienotitie ruimtelijke kwaliteit' opgesteld (bijlage 2). Het stedenbouwkundig plan geeft invulling aan deze notitie.

4.2 De locaties

Locatie A (voormalige basisschool De Dijk) is de toegangspoort en deze krijgt een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling.

Voorwaarde is dat de deelgebieden afzonderlijk van elkaar ontwikkeld kunnen worden.

4.3 Wonen

Het gebied van Heuvel tot Van Heemstraweg is een gebied waar 'wonen en voorzieningen' in balans zijn. Bewoners en andere gebruikers kunnen er prettig verblijven en elkaar ontmoeten; het gebied is uitnodigend. De (woningbouw)programmering, nieuw en bestaand, sluit goed op elkaar aan.

Toelichting

Het is van belang om toekomstbestendige keuzes in de woningbouwprogrammering te maken. Dit betekent woningen toevoegen waar aantoonbaar behoefte aan is, mét oog op de toekomst. En om te voorkomen dat er alleen 'meer van hetzelfde' komt, is het goed om te bekijken of er kansen zijn voor nieuwe woonvormen en woonmilieus. Grotere woningbouwlocaties lenen zich hier goed voor.

Beleidskaders

Hierna een schets van de gemeentelijke beleidskaders rond 'wonen', waarbij ook is ingezoomd op de specifieke locatie.

Collegeprogramma, woonvisie, prestatieafspraken

Het Collegeprogramma 2018-2022 'Druten daagt uit' geeft aan wat de gemeente tot 2022 wil realiseren op het gebied van woningbouw, samenwerking met woningbouwcorporaties, energiebesparing in woningen en het mogelijk maken van langer zelfstandig wonen. Concrete afspraken daarover zijn vastgelegd in de *woonvisie* en *prestatieafspraken* met de woningcorporaties en vertegenwoordigers van HuurdersBelangen Druten.

In de *Woonvisie Druten 2016-2021 'Samen werken aan beter wonen'* maakt de gemeente zich er hard voor om, samen met alle partners, de woningvoorraad op peil te houden, zowel kwantitatief als kwalitatief, invulling te geven aan woonwensen en de leefbaarheid te vergroten (divers woningaanbod). De inzet is toekomstbestendig en energiezuinig wonen.

In de *Prestatieovereenkomst 2020* is onder meer vastgelegd dat Woonwaarts verwacht in 2023 op de locatie Klokkenslagstraat/De Dijk 25 woningen te realiseren. Om de doorstroming binnen de sociale huurvoorraad te bevorderen is Woonwaarts bereid om een deel van de nieuwbouwprojecten in te zetten voor doorstroming, waarbij ouderen verleid worden om hun eengezinswoning in te ruilen voor een appartement.

Woningbehoefteonderzoek 2019

Uit het Woningbehoefteonderzoek 2019 blijkt dat er in de gemeente Druten tot 2030 behoefte is aan woningen, zowel in de huur- als in de koopsector, voor de lage en de middeninkomens. Naar aanleiding van dit woningbehoefteonderzoek heeft de gemeenteraad een aanvulling op de Woonvisie vastgesteld in maart 2020.

Regionale afspraken

Gezien de druk op de woningmarkt is een versnelling van de woningproductie gewenst. Hierover zijn ook regionale afspraken gemaakt in de Woonagenda Subregio Nijmegen en in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. Dit ontwikkelingsgebied is één van de versnellingslocaties uit de Woondeal (beschikbaarheid ondersteuningsmogelijkheden, inzet expertise).

Woningbouwprogramma van Heuvel tot Van Heemstraweg

Gelet op de relatief grote omvang van deze woningbouwlocatie dient bij realisatie van nieuwbouw met name ingezet te worden op de volgende punten:

- realisatie van minimaal 125 woningen;
- focus op met name de doelgroep senioren en één- en tweepersoonshuishoudens, waarbij levensloopgeschiktheid van groot belang is. Dit gezien de demografische ontwikkelingen in Druten (toename aantal ouderen en aantal alleenstaanden). Gelet op de centrumlocatie nabij voorzieningen is de ambitie om 75% van al de woningen levensloopgeschikt te maken, in alle prijssegmenten (ambitie gemeentebreed : 50%). Dit aanbod bevordert de doorstroming van ouderen. Hierdoor komen bestaande eengezinswoningen beschikbaar voor bijvoorbeeld gezinnen;
- realisatie van sociale huurappartementen: circa 30%
In de kleine kernen is vaak minder volume van dit segment mogelijk. Hierdoor moet het percentage voor de kern Druten wat omhoog om de ambitie (gemeentebreed 21%) te kunnen realiseren;
- realisatie van woningen ten behoeve van middeninkomens: circa 45% (ambitie gemeentebreed: 53%)
Verdeling bij voorkeur:
 - 25% middenhuur met een huurprijs tot € 1.000 en liefst ver beneden deze bovengrens, zowel appartementen als grondgebonden woningen (ambitie gemeentebreed: 20%);
 - 20% koopwoningen in het goedkope en betaalbare segment, zowel appartementen als grondgebonden woningen; richtprijs tot een nader te bepalen maximaal bedrag tussen €200.000/€250.000 (ambitie gemeentebreed: 33%).

- realisatie van woningbouw vrije sector: circa 25% (ambitie gemeentebreed: 26%)
Verdeling bij voorkeur: 20% koop en 5% huur.

De ambities voor wonen in het gebied 'Van Heuvel tot Van Heemstraweg', zoals hierboven beschreven, komen voort uit de diverse beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Voor een nadere aanscherping en invulling met de juiste lokale kleur voor dit gebied, is de input van de mensen die er (gaan) wonen en belanghebbende partijen essentieel. Hierbij is ook te denken aan de behoefte van partijen die zorg en ondersteuning bieden bij het thuis blijven wonen zoals (eerstelijns) zorgaanbieders en zorgvastgoedpartijen.

Er is ook aandacht voor sociale duurzaamheid. We zetten, samen met onze partners, in op toekomstbestendig wonen in een sociaal duurzame woon- en leefomgeving die de kwaliteit van leven (gezondheid en welzijn) bevordert van bewoners en gebruikers, zowel nu als in de toekomst. Dit doen we door adequate en toegankelijke voorzieningen te bieden in een veilige, aantrekkelijk vormgegeven omgeving die in sociaal opzicht prettig is om te wonen en te werken, ook waar sprake is van diversiteit.

4.4 Groen

Groen is een belangrijk onderdeel voor de leefbaarheid. Uit steeds meer onderzoeken blijkt dat voldoende en kwalitatief hoogstaand groen veel waarde toevoegt aan de leefomgeving. Dat geldt zowel voor de leefbaarheid als voor de economische (waarde onroerend goed) en maatschappelijke waarde (invloed op gezondheid en welzijn, zie paragraaf 4.14). Daarom is er voor groen voldoende ruimte. En is er vanaf het begin van de planvorming en het ontwerptraject rekening mee gehouden. De in het ontwikkelingsgebied aanwezige plataan blijft behouden.

De dubbele rij lindes aan de oostzijde van de Raadhuisstraat is sinds ongeveer een jaar een enkele rij. Het beeld dat daar is ontstaan, blijft bij de ontwikkeling overeind. In het Groenbeleidsplan Druten is voor de groenstructuur van Druten aangegeven dat de Raadhuisstraat een bomenlaan is. Dus ook aan de westzijde van de Raadhuisstraat komt een bomenrij. Voor de groenstructuur is het van belang dat het groen voldoende maat heeft. Bomen moeten bovengronds, maar zeker ook ondergronds, voldoende groeiruimte krijgen. Dit is nodig om een waardevolle en duurzame groenstructuur te realiseren.

4.5 Voorzieningen in de openbare ruimte

Binnen redelijk kleine afstand ligt een speel-/spelvoorziening aan de Landschrijverstraat. Daarom is er geen extra speelplaats nodig. Wel is er een ruimte voor ontmoeting in de openbare ruimte, eventueel in een gemeenschappelijke tuin/ruimte. Gezamenlijk beheer door bewoners voegt daar extra waarde aan toe (bevordering sociale cohesie).

4.6 Ecologie

Voor dit beleidsveld is er voor het ontwikkelingsgebied geen specifieke ambitie. De belangrijkste aandachtspunten van vastgesteld beleid zijn:

- biodiversiteit stimuleren (soortkeuze in bomen en beplantingen afwisselen);
- natuurinclusief bouwen, bijvoorbeeld door middel van:
 - daken/spouwen met nestelruimte;
 - voorzieningen voor vleermuizen;
 - groene gevels;
 - groene daken.

4.7 Water

Allereerst is er aandacht voor het riool en daarna voor de waterhuishouding.

Riool

- De externe riooloverstort 'Heemradenstraat' is gesaneerd, zoals afgesproken met Waterschap Rivierenland bij de overeenkomst over de basisinspanning.
- Verhard oppervlak is afgekoppeld, zoals opgenomen in de waterparagraaf van het Bestemmingsplan 'Druten-West'.

Voor de woonkern Druten heeft het Waterschap Rivierenland een vergunning verleend op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo). In deze vergunning schrijft het waterschap voor, dat er saneringsmaatregelen moeten worden uitgevoerd in de woonkern Druten. Eén van deze maatregelen is het afkoppelen van verhard oppervlak ten behoeve van de basisinspanning.

Een deel van deze af te koppelen vlakken is gelegen in de her-ontwikkelingslocatie Druten-West waar het project 'Van Heuvel tot Van Heemstraweg' een onderdeel van is. Door de economische crisis van 2008/2009 en de gevolgen daarvan voor de woningbouw kon het plan 'Druten-West' toen niet verder afgebouwd worden. De daarmee gemaakte afspraak voor wat betreft de basisinspanning kon dus toen ook niet nagekomen worden. Door de herstart met dit project zijn er weer mogelijkheden voor het afkoppelen van verhard oppervlak en de daarmee samenhangende sanering van de externe riooloverstort aan de Heemradenstraat. Na afronding van dit project voldoet dan ook de kern Druten aan de basisinspanning.

Waterhuishouding

- Het water van de overkluisde kwelwatergang Waalbandijk-Hertenpark-Van Heemstraweg zichtbaar maken in het plangebied.

In de kern Druten is op twee locaties een overkluizing aangebracht voor de afvoer van kwelwater. Eén daarvan loopt aan de oostelijke zijde van het plan. Hierdoor ontstaat er een kans om water in deze ontwikkellocatie zichtbaar te maken.

Voorwaarden

In regionaal verband is de visie op de waterketen gevormd: 'Doelmatige en klimaatbestendige waterketen door gebalanceerde innovatie van de watertaken'. Deze gezamenlijke toekomstvisie op de ontwikkeling van de waterketen is bedoeld om tot een beter waterketenbeheer te komen. Deze visie is één-op-één overgenomen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022 van de gemeente Druten. Bij de ontwikkeling van het gebied moet vanuit deze visie rekening gehouden worden met:

- integrale afstemming tussen ruimtelijke functies en watersysteem (= waterproof);
- water is mede-ordenend in de ruimtelijke ontwikkeling/inrichting (juiste functie op juiste plaats);
- combineren functies water en groen (multifunctioneel gebruik);
- aandacht voor voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging;
- hergebruik van hemelwater en toepassen drinkwaterbesparing;
- obstakelvrije strook van 4 m breedte boven riool;
- duurzame (niet-uitlogende) materialen toepassen;
- klimaatbestendige en water-robuuste leefomgeving (ruimtelijke adaptatie);
- ontwikkeling van de locatie mag geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding;
- hemelwater binnen plangebied infiltreren en/of bergen (voldoende bergingscapaciteit);
- wateroverlast in gebouwen bij hevige regenbuien voorkomen;
- natuurlijke grondwaterstanden behouden;
- waterkwaliteit op orde houden (grondwater en oppervlaktewater);

- water beleefbaar maken.

4.8 Klimaatadaptatie

Het plangebied is klimaatadaptief ingericht: de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast zijn tot een minimum beperkt.

- integraal benaderen door combinatie van maatregelen voor het tegengaan van schade door hitte, wateroverlast en droogte;
- zo min mogelijk verhard oppervlak, toepassen 'groene' gevels en vegetatiedaken;
- voldoende bergingscapaciteit: opvangen en vasthouden hemel- en kwelwater;
- 'water-stressbestendig': geen hemel- en kwelwater in gebouwen;
- klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving (stressbestendig);
- anticiperen op hevigerere perioden met hitte (hittestress), neerslag (wateroverlast) en droogte;
- hiermee rekening houden bij de inrichting van de ruimte;
- hitte-eilanden voorkomen en creëren van schaduwplekken;
- vegetatie (groen) afstemmen op hitte/droogte en mogelijkheden voor waterberging;
- wateroverlast, droogte en algemene principes: zie opmerkingen bij 4.7 Water.

Voorbeelden: beperken verharding, meer (klimaatbestendig) groen, geen kwetsbare groepen op hitte-eilanden, groene gevels en daken, aanleg open water, juiste fundering gebouwen (zetting).

4.9 Cultuurhistorie/monumenten

De Raadhuisstraat – vanaf de rotonde (oud Javaplein) tot aan het gemeentehuis – is altijd een belangrijke grote doorgaande verbindingsweg geweest en dus van historisch-infrastructurele betekenis. Daarom heeft de straat een hoge cultuurlandschappelijke waardering. Ter bescherming van deze waarde is vanuit de as van de weg een zone van 60 meter aangehouden.

Bij een ingrijpende herinrichting zal een cultuurhistorische analyse moeten uitwijzen of deze afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Wellicht nu niet direct aan de orde, maar op de gemeentewerf ligt nog een kunstwerk opgeslagen. Dit kunstwerk zat aan de gevel van het oude politiebureau aan de Raadhuisstraat bevestigd. Mogelijk dat het kunstwerk in het project Van Heuvel tot Van Heemstraweg kan worden meegenomen.

Ook op de gevel van de te slopen sporthal zit een kunstwerk. Dat moet herplaatst worden.

4.10 Archeologie

De door de raad vastgestelde archeologische verwachtings- en beleidskaart laat voor vrijwel het hele plangebied een hoge archeologische verwachting zien en voor een groot deel van het gebied zelfs een archeologische waarde (oude dorpskern). Dit betekent dat binnen het plangebied archeologisch onderzoek moet worden gedaan op de locaties waar (mogelijk) ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende bodemversturende activiteiten plaatsvinden. Dit bestaat in eerste instantie uit inventariserend onderzoek (archeologisch booronderzoek), mogelijk gevolgd door proefsleuvenonderzoek om de behoudenswaardigheid van de aanwezige archeologische sporen en resten te bepalen. Indien nodig volgt er nog opgraving.

De resultaten van het archeologisch onderzoek bieden kansen om in het plangebied aandacht te besteden aan de geschiedenis van deze locatie. Dat kan door informatiepanelen, visualiseringen of andere vormen van publieksbereik. Kennis over de geschiedenis van de eigen woonplek wordt door mensen vaak als een toegevoegde waarde ervaren. Bovendien bieden dergelijke vormen van publieksbereik ook kansen voor toerisme en recreatie. Die worden dan ondersteund.

4.11 Bodem

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is de verwachting dat de gemiddelde kwaliteit van het ontwikkelingsgebied geschikt is voor de beoogde toekomstige functie. Dit wordt ondersteund door de resultaten van de bodemonderzoeken die in het verleden in het gebied zijn uitgevoerd.

De locatie van de sporthal is verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hier heeft een tabakverwerkende fabriek gestaan. Bij het ontwikkelen van deze locatie is bodemonderzoek noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat bij bouwactiviteiten, het toepassen van grond, bestemmingswijzigingen en grondwerk in het algemeen, in veel gevallen de uitvoering van bodemonderzoek vereist is.

4.12 Duurzaamheid

De belangrijkste aandachtspunten van vastgesteld beleid zijn:

- op gebiedsniveau energieneutraal ontwerpen en bouwen;
- woningen voldoen aan de eisen van BENG en zijn gasloos (meerdere opties mogelijk; geen biomassa);
- optimale zonoriëntatie van de woningen;
- streven naar een zo hoog mogelijke losmaakbaarheidsindex (strevend naar 0,6);
- natuurinclusief (bijdragen aan biodiversiteit ter plaatse) en circulair bouwen meenemen in de plannen;
- rekening houden met klimaatverandering bij de situering en detaillering van de gebouwen; kijk naar dakbedekking/-vorm, schaduw (door groen of artificieel), albedo, etc;
- bewoners en gebruikers verleiden tot gedragsverandering en hen begeleiden in de veranderingen naar energiebesparing en bezuiniging op (drink)water.

4.13 Verkeer, parkeren en ontsluiting

Een goede ontsluiting van het plangebied is belangrijk. De Raadhuisstraat is de belangrijkste ontsluitingsweg van het centrum van Druten en is heringericht. Daarbij is de aansluiting van de Dijkgraafstraat op de Raadhuisstraat in noordelijke richting opgeschoven. De bushalte bij de Engelenbak is vervallen. Er is een nieuwe ontsluiting in Druten-West vanaf de Van Heemstraweg naar de Buurmeesterstraat. Deze is in mei 2020 al in een tijdelijke vorm opengesteld en woningcorporatie Woonwaarts legt deze op termijn definitief aan.

Parkeerbals

In de huidige situatie is er een grotere parkeerbehoefte dan er parkeerplaatsen zijn. De parkeerplaats bij de sporthal wordt overdag vooral gebruikt door het personeel van de Werkorganisatie Druten-Wijchen. 's Avonds is de parkeerplaats – samen met de braakliggende locatie De Dijk als overloop – in gebruik door de bezoekers van D'n Bogerd. Het parkeerterrein van D'n Bogerd zelf is te klein waardoor de omgeving, zowel straten als groen, vol staat met auto's.

Het ontwikkelingsplan biedt daarom ook een oplossing voor het parkeren bij D'n Bogerd. Daarnaast houdt het rekening met een mogelijke bioscoop in D'n Bogerd, wat extra parkeerplaatsen zal vragen. Per ontwikkelveld is de parkeergelegenheid op de parkeerbehoefte afgestemd. Niet alleen per deelgebied, maar ook voor de hele wijk dient de parkeerbalans te kloppen. Zowel de deelgebieden als het totale gebied hebben een gesloten parkeerbalans. Dit volgens de Nota parkeernormen van de gemeente Druten. Het parkeren mag niet worden afgewenteld op de aansluitende (woon)gebieden. Daarbij kan ook gekeken worden naar gezamenlijk gebruik van parkeervoorzieningen en deelmobiliteit.

Mobiliteitshub voor elektrische voertuigen; deelauto, fiets, bakfiets en scooter; gezamenlijk gebruik van voertuigen wordt gestimuleerd, waardoor er minder parkeerplaatsen nodig zijn en de beschikbaar komende extra ruimte wordt ingezet voor ontmoeting. Het gebied wordt ook uitstekend ontsloten door het openbaar vervoer (HOV).

4.14 Gezondheid en welzijn

De gemeente Druten wil een gezonde gemeente zijn. Daar hoort een gezonde omgeving bij (WMO, jeugd en gezondheid 2020-2023). De leefomgeving heeft veel invloed op het welzijn en de gezondheid van mensen. Enerzijds door de gezondheid van mensen te beschermen (goede milieukwaliteit, etc.). Anderzijds door gezond gedrag te stimuleren. Het ontwikkelgebied met centrale ligging biedt bij uitstek ruimte voor het bevorderen van gezond gedrag.

Inrichting

De inrichting van het gebied stimuleert bewegen. Een prettige (ruim en groen) route richting het centrum nodigt inwoners uit om ernaar toe te wandelen in plaats van de auto te nemen. Het nodigt ook uit om sneller een ommetje te maken.

Natuurlijke ontmoetingsplekken

Natuurlijke ontmoetingsplekken versterken de sociale contacten. Denk aan bankjes langs het wandelpad of op kleine pleintjes. Daarbij vormen de zitplekken ook een rustpunt voor mensen die graag willen wandelen, maar de afstand niet in één keer kunnen afleggen.

Toegankelijk

Het gebied is goed toegankelijk voor mensen met een beperking. Daardoor kunnen ook zij optimaal gebruik maken van de omgeving. Zij denken hierover vanaf het begin mee. Het VN-verdrag Handicap (voor de rechten van mensen met een handicap) roept immers op hen actief te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen: 'geen besluit over ons, zonder ons'.

Rookvrije zones

In mei 2020 heeft de Gemeenteraad het College opgeroepen om tot een Rookvrije Generatie te komen. Rookvrije zones helpen daarbij.

Rond openbare gebouwen is dat in ieder geval al gerealiseerd. Voor het ontwikkelgebied betekent dit dat er rond het Gemeentehuis en D'n Bogerd rookvrije zones zijn.

4.15. Afvalinzameling

Bij laagbouw is voldoende ruimte om drie minicontainers voor plastic+, papier en GFT neer te zetten zonder dat ze in de weg staan. Ook is er voldoende ruimte om de minicontainers aan de weg te zetten op de inzameldagen.

Bij hoogbouw is er – afhankelijk van de hoeveelheid woningen en de ruimte die er nog is bij bestaande faciliteiten – rekening gehouden met de plaatsing van ondergrondse containers voor restafval en plastic+ en GFT-cocons op centrale plekken. Bij hoogbouw is er ruimte voor het verzamelen van papier in de eigen ruimte. Het ontwikkelingsgebied is toegankelijk voor de inzamelwagens zodat afvalinzamelaars hun werk goed kunnen uitvoeren. Er is genoeg ruimte voor het legen van zowel de minicontainers als de ondergrondse containers. Hierbij is rekening gehouden met bijvoorbeeld groen en parkeerplaatsen. Dit geldt voor woningen, winkels en bedrijven.

4.16. Commerciële en maatschappelijke functies

Voor ondernemers is het belangrijk om bij elkaar te zitten en elkaar zo te versterken en aan te vullen. Dit geldt in ieder geval voor de Huisartsgroep Druten, locatie centrum, Apotheek Druten en Hospice De Brug Maas en Waal.

Bereikbaarheid

In het plangebied zijn bedrijven bereikbaar voor hun medewerkers, klanten en leveranciers. Denk daarbij ook aan het bevoorraden van de supermarkt.

Verbinding

Het nieuwe plangebied zorgt voor verbinding. Verbinding tussen de woonwijk en het winkelgebied en tussen D'n Bogerd en het winkelgebied. Denk daarbij aan een mooie aantrekkelijke loopstrook vanuit D'n Bogerd en de woonwijk naar het winkelgebied. En de ontwikkeling van een HOV knooppunt op korte loopafstand borgt de verbinding met voorzieningen buiten de gemeente.

4.17. Bioscoop

Onderzoek laat zien dat een bioscoop in Druten een mooie aanvulling van de voorzieningen kan zijn. En dat D'n Bogerd daarvoor een ideale locatie zou zijn. Vanuit D'n Bogerd is hier ook interesse voor. Er is een optie om een zaal op het complex te bouwen. Maar dit vraagt om een flinke investering vanwege de benodigde constructie. Een alternatief is om er een zaal aan te bouwen. Het nadeel is dat daardoor parkeerruimte verdwijnt, terwijl de parkeerbehoefte groot is.

Of er een bioscoop komt is dus nog niet duidelijk. Het is wel belangrijk dat deze optie – bioscoop toevoegen aan D'n Bogerd – in de planvorming wordt meegenomen, omdat er dan rekening moet worden gehouden met extra parkeervoorzieningen. Vóór de ontwikkelaar kan starten met het stedenbouwkundig plan moet dus duidelijk zijn of de bioscoop er komt.

4.18. Gezondheidscentrum

Het college van burgemeester & wethouders heeft aangegeven in het ontwikkelingsgebied ruimte te zien voor een medisch centrum. De huisartsen die gevestigd zijn op locatie D (eigendom van Woonwaarts) hadden hierom gevraagd. Zij geven aan dat hun huisvesting daar te beperkt is.

Uitbreiding van hun activiteiten is er ook niet te realiseren. Graag zouden zij in een gezondheidscentrum ook de apotheek gehuisvest zien. Zij hebben inmiddels hun programma van eisen opgesteld: er is behoefte aan circa 700 m² voor de huisartsen en 350 m² voor de apotheek, exclusief parkeren. Ook willen de huisartsen graag De Brug Maas en Waal (hospice, thuiswaken, respijtzorg), nu ook hun burens op locatie D, in de onmiddellijke nabijheid houden.

Noch de huisartsen, noch de apotheek opteren voor een combinatie met wonen of een participatie in een groter object via projectontwikkeling, maar sluiten dit ook niet uit. Men wil bij voorkeur uitgaan van een herkenbare huisvesting met eigen architectuur, die men in eigen beheer wilt realiseren.

5 Totstandkoming Ambitiedocument en Voorwaarden bij uitvoering

In dit hoofdstuk is aangegeven hoe het Ambitiedocument tot stand is gekomen. En welke voorwaarden in ieder geval gelden bij de uitvoering ervan.

5.1 Werkwijze

Er is nadrukkelijk gekozen voor een bottom-up werkwijze, met een projectgroep en stakeholders.

- aanstellen van een tijdelijk projectleider en vormen van een projectgroep;
- opstellen van het format voor het Ambitiedocument;
- bespreken van het format met de projectgroep;
- beschrijven per onderwerp van de ambitie door de verantwoordelijke professional (ambtenaar);
- beoordelen door de projectgroep van alle bijdragen;
- oriënterend bespreken van het concept met de portefeuillehouders;
- schriftelijk voorleggen van het concept aan de stakeholders;
- verwerken van de reacties van de stakeholders;
- vaststellen van het ambitiedocument door het college van burgemeester & wethouders;
- bespreken van het Ambitiedocument in het Ronde Tafel Gesprek;
- vaststellen van het Ambitiedocument door de Gemeenteraad.

5.2 Voorwaarden bij uitvoering

Grondprijzen en economische uitvoerbaarheid

De locatie van Sporthal De Heuvel moet 1 miljoen euro opbrengen om verplaatsing van de sporthal mogelijk te maken. Daarnaast moet voor de rest van het gebied tenminste een positieve grondexploitatie worden gerealiseerd. Geen winstmaximalisatie.

SWOT-analyse

Het stedenbouwkundig plan moet zijn voorzien van een integrale SWOT¹-analyse. Hierbij is onder andere aandacht geschonken aan subsidiemogelijkheden. In het stedenbouwkundig plan moet worden uitgegaan van een optimale invulling van het gebied. Eigendom van andere partijen mag niet leidend zijn.

Risicoanalyse

Het op te stellen stedenbouwkundig plan moet zijn voorzien van een integrale risicoanalyse met beheersmaatregelen met onder andere aandacht voor mogelijke planschade.

Communicatie

De uitgangspunten van communicatie zijn:

- duidelijke taal in alle communicatie;
- de communicatie is transparant en eenduidig;
- de communicatie is tijdig;
- de communicatie is doelgroepgericht.

¹ SWOT: strenghts, weaknesses, opportunities and threats

Stakeholders

De georganiseerde stakeholders voor de gemeente Druten in het ontwikkelingsgebied zijn:

- Woonwaarts
- Huisartsengroep Druten, locatie centrum
- Apotheek Druten
- D'n Bogerd Druten
- De Brug Maas en Waal (hospice, thuiswaken, respijtzorg)
- KlokGroep
- Stichting Wijkraad Druten West
- HuurdersBelangen Druten (HBD)

Deze stakeholders zijn betrokken geweest bij het opstellen van dit ambitiedocument. Zij zullen op termijn ook betrokken moeten worden bij de realisatie van de ambities. De ontwikkelaar zal deze stakeholders en andere relevante partijen dus nadrukkelijk moeten betrekken bij de ontwikkeling van het gebied en het stedenbouwkundig plan.

Burgerparticipatie

De inspraakmogelijkheid vindt plaats in de fase tussen het stedenbouwkundig plan en het opstellen van het bestemmingsplan. De ontwikkelende marktpartij voert op basis van hun stedenbouwkundig plan een omgevingsdialoog. Hiermee haalt hij ideeën, wensen en verbeteringen voor dat plan op bij de inwoners van Druten. Deze worden verwerkt in dat plan. Op deze wijze wordt het plan geoptimaliseerd en het draagvlak ervoor vergroot. Het aangepaste stedenbouwkundig plan is vervolgens de basis voor het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

De marktpartij stelt het concept bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling op (inclusief de onderzoeken die hiervoor nodig zijn), in overleg met de gemeente en gebaseerd op hun stedenbouwkundig plan en de 'Ambitienotitie ruimtelijke kwaliteit' (zie bijlage 2). Daarbij is er aandacht voor onder andere detailniveau en flexibiliteitsmogelijkheden. Hierbij wordt rekening gehouden met een gebiedsontwikkeling van zuid naar noord.

Nadat de Omgevingswet in werking is getreden (01-01-2022) wordt voor 'bestemmingsplan' 'omgevingsplan' gelezen.

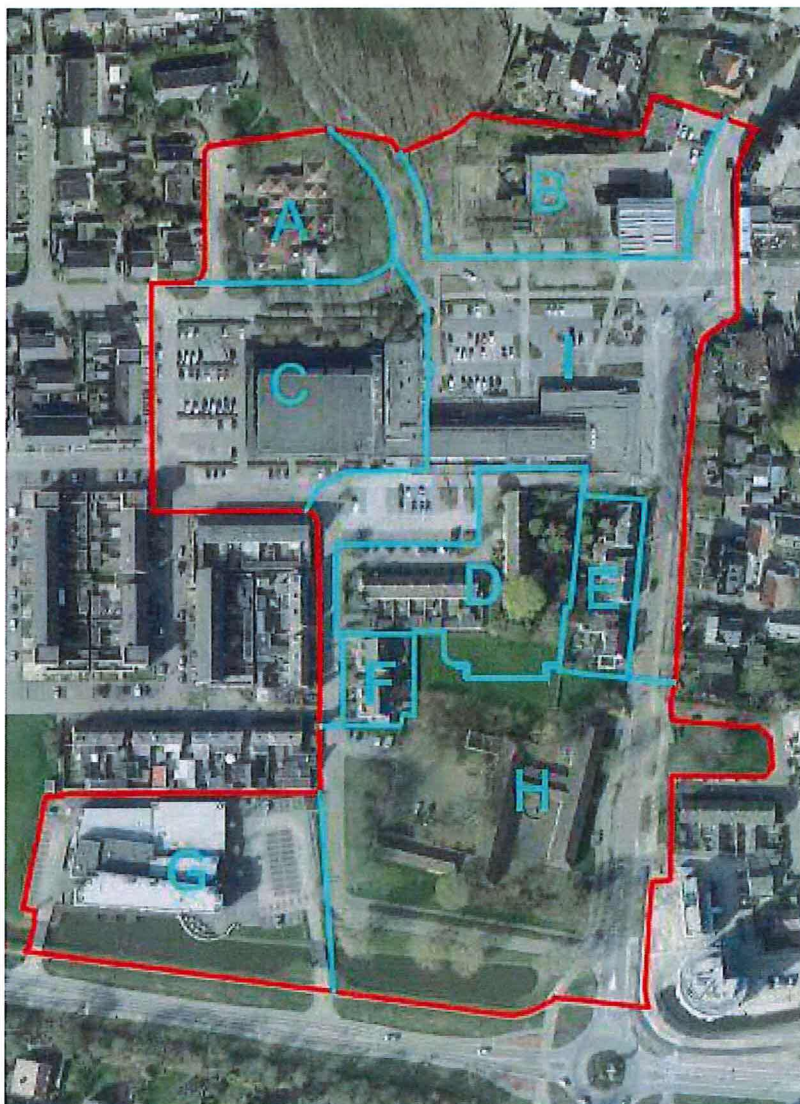
6 Planning en vervolgtraject

De planning is om het Ambitiedocument op 1 september 2020 door het college van burgemeester & wethouders te laten vaststellen. Dan kan het document in het Ronde Tafel Gesprek op 10 september 2020 worden besproken. En op 24 september 2020 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Vervolgtraject

Nadat het Ambitiedocument is vastgesteld door de gemeenteraad zal het college van burgemeester & wethouders de daadwerkelijke uitvoering van de ambities aan de markt overlaten.

Bijlage 1: Begrenzing ontwikkelingsgebied



Locatie A: zorgfuncties De Heuvel

Locatie B: gemeentehuis

Locatie C: sporthal De Heuvel

Locatie D: locatie Klokkenslagstraat

Locatie E: Raadhuisstraat: bestaande woningen

Locatie F: Dijkgraafstraat: bestaande woningen

Locatie G: cultureel centrum D'n Bogerd Druten

Locatie H: voormalige basisschool De Dijk

Locatie I: winkels en appartementen De Heuvel, parkeren

Bijlage 2: Ambitienotitie ruimtelijke kwaliteit

AMBITIENOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT TUSSEN HEUVEL EN VAN HEEMSTRAWEG IN DRUTEN



JULI 2020



AMBITIENOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT TUSSEN HEUVEL EN VAN HEEMSTRAWEG IN DRUTEN

COLOFON

Gemeente Druten

Datum advies

Gelders Genootschap

Menno Flier

31 juli 2020

Ir. Jan Wabeke

1. Inhoud

1. Inleiding en uitgangspunten	
1.1 Inleiding	2
1.2 Definitie ruimtelijke kwaliteit	2

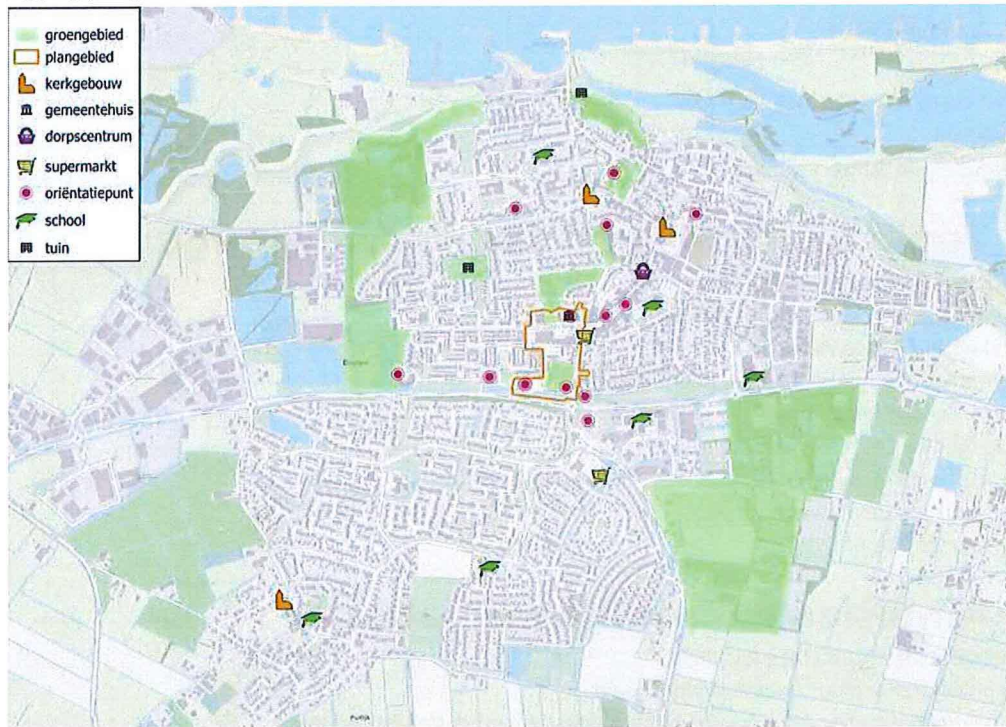
2. Toelichting ruimtelijke ontwerpgegevens

2.1 Hoofdlijnen plangebied en omgeving	4
2.2 Raadhuisstraat ten zuiden van gemeentehuis	6
2.3 Winkelcentrum de Heuvel e.o.	7
2.4 Hertepark en noordelijk deel Raadhuisstraat	8
2.5 Langs de Van Heemstraweg	9
2.6 Woongebied Druten-West	10
2.7 Inrichting openbare ruimte	11
2.8 Fiets- en wandelnetwerk	11
2.9 Verkeersstructuur	11

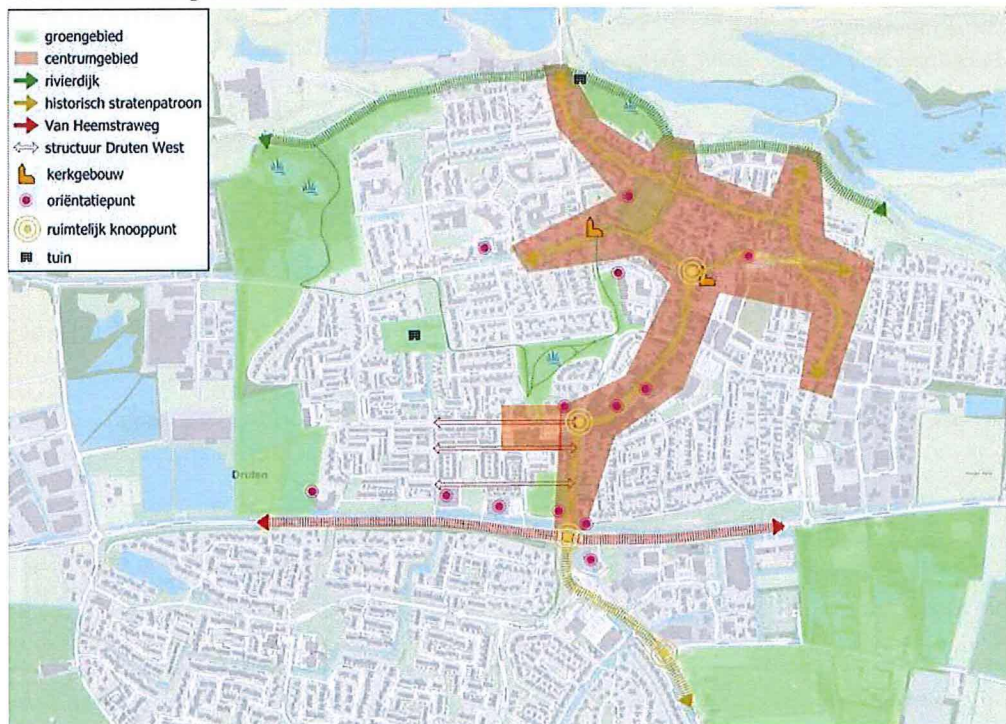
3. Ambities ruimtelijke kwaliteit

3.1 Hoofdambities ruimtelijke kwaliteit	12
3.2 Ambities architectuur en bebouwingsbeeld	13
<i>A. Raadhuisstraat en de Heuvel aan de westkant van de Raadhuisstraat</i>	
<i>B. Zone langs de Van Heemstraweg</i>	
<i>C. Aansluiting op bestaand woongebied Druten-West</i>	
<i>D. Situering functies</i>	
<i>E. Bereikbaarheid, bevoorrading, parkeren en stallen</i>	

Ligging plangebied t.o.v. identiteit bepalende plekken in de kom van Druten



Stedenbouwkundige hoofdstructuur Kom Druten



1. Inleiding en uitgangspunten

1.1 Inleiding

De gemeente Druten is op zoek naar een marktpartij die de gebiedsontwikkeling van de zuidflank van het centrum van Druten op zich gaat nemen. Daarbij is ruimtelijke kwaliteit voor de gemeente een belangrijk onderwerp. In deze notitie worden de uitgangspunten en ambities voor de ruimtelijke kwaliteit geschetst. Deze notitie hoort bij het "Ambitiedocument van Heuvel tot Van Heemstraweg", dat ingaat op andere beleidsaspecten. De gemeente wil de creativiteit van de "markt" prikkelen. Daartoe moet die de ruimte krijgen en zoeken om een optimaal plan te maken. De functionele en programmatische vraagspecificaties geven een duidelijk inzicht in wat ruimtelijk vastligt en waar ruimte is voor andere oplossingen. Omdat ruimtelijke en functionele relaties met de omgeving van het plangebied van belang zijn, maken die onderdeel uit van de ruimtelijke ontwerpogave voor de zuidflank.

In dit hoofdstuk geven we aan wat we verstaan onder ruimtelijke kwaliteit bij dit project. In hoofdstuk 2 gaan we in op de ruimtelijke kenmerken van deze omgeving en benoemen we een aantal ruimtelijke ontwerpogaven. In hoofdstuk 3 benoemen we de ambities voor ruimtelijke kwaliteit puntsgewijs. De uitdaging wordt bij de "markt" gelegd om hier in dialoog met de bevolking, de stakeholders in het ontwikkelingsgebied en de gemeente vorm aan te geven.

1.2 Definitie Ruimtelijke Kwaliteit bij dit project

Gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde

Ruimtelijke kwaliteit omvat gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het gaat om de beeldende en culturele kwaliteiten. Aan de orde zijn vragen als: Hoe wordt omgegaan met cultuurhistorische en stedenbouwkundige gegevens van het gebied? Worden nieuwe gebruiksmogelijkheden en nieuwe betekenislagen aan het gebied toegevoegd? Het gaat hierbij ook om het scheppen van aantrekkelijke woon- en leefmilieus en het actief inspelen op klimaatverandering, biodiversiteit en verduurzaming.

Doordacht op verschillende schaalniveaus

Voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit is een goed doordacht ruimtelijk ontwerp nodig, dat ingaat op alle schaalniveaus van de grote lijn tot en met het detail, te weten:

1. Het dorpslandschap van Druten.
2. Het stedelijk weefsel van het centrum, Druten-West en de aangrenzende buurten.
3. De compositie van gebouwen, de structuur van het geheel en de vormgeving van het exterieur in relatie tot de openbare ruimte.
4. De inrichting van de onbebouwde ruimte binnen het plangebied.
5. Het interieur van openbaar toegankelijke ruimtes.

Integrale ontwerpbenadering

Ruimtelijke kwaliteit vraagt om een integrale benadering van de ontwerpogave, waarbij stedenbouwkundig ontwerp, architectonisch ontwerp, (civiel)technisch ontwerp, duurzaamheidsconcept en vastgoedmanagement etc. elkaar versterken. Het gaat om een helder concept, maar ook om maakbaarheid en toekomstbestendigheid.

2. Toelichting ruimtelijke ontwerp opgaven

2.1 Hoofdlijnen plangebied en omgeving

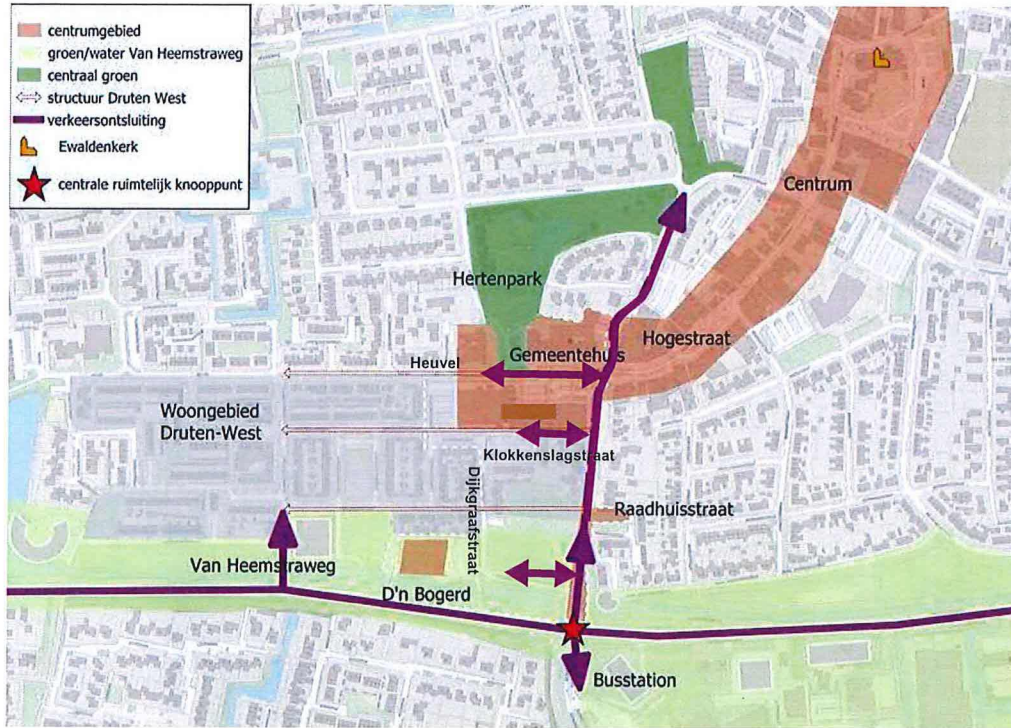
In het hart van het dorp Druten ligt een relatief groot gebied, dat geheel opnieuw ontwikkeld kan worden. Dit biedt een unieke kans om aan de beleving en het imago van het dorp Druten iets nieuws toe te voegen. Iets waar de bevolking van Druten behoefte aan heeft. Iets dat er nu nog niet is.

In de historische dorpskern, die bij de Hogestraat aansluit op het plangebied, is de historische basis nog goed herkenbaar, maar het is ook een eigentijds dorpscentrum met winkels en horeca. Aan de achterzijde van het centrumlijn liggen parkeervoorzieningen. Hier tegenaan liggen kleinschalige na oorlogse woonbuurten met bebouwing in de sfeer van de wederopbouw.

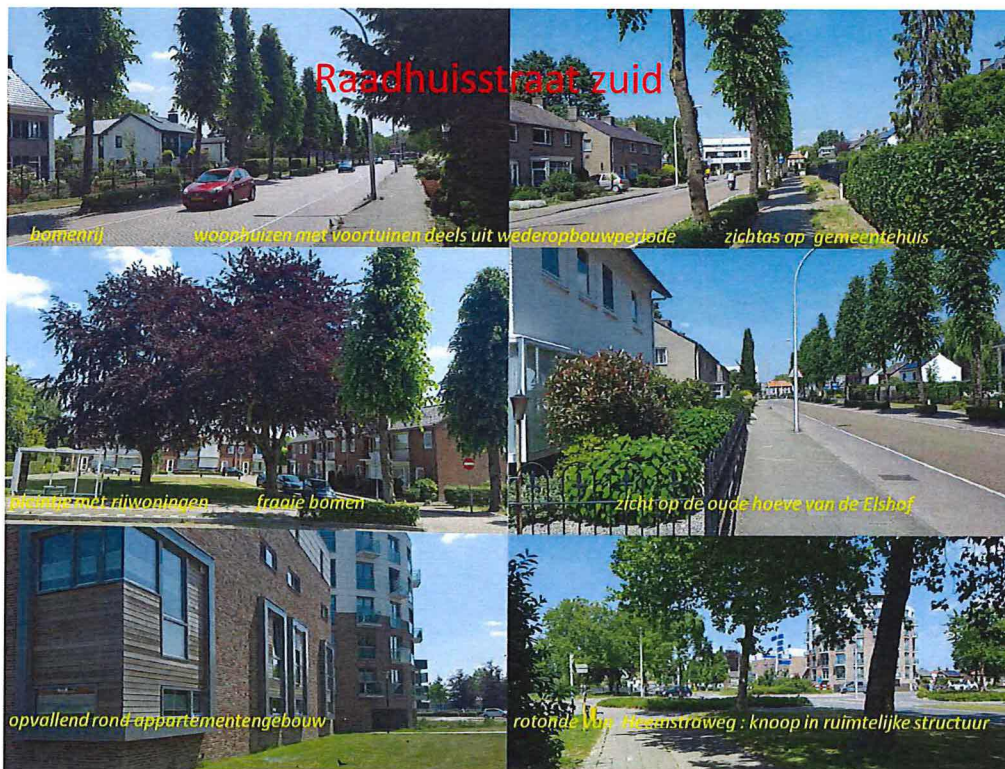
Het woongebied Druten-West is grootschaliger opgezet met lange rechte straten. Volgens de wijkenindeling van Druten valt het plangebied onder de wijk Druten-West. De bebouwing van Druten-West, die grenst aan het plangebied, is recent vernieuwd.

De Van Heemstraweg is in de jaren 50 van de vorige eeuw aangelegd langs het toenmalige dorp, als hoofdontsluitingsweg voor het Land van Maas en Waal. Landschappelijk is de weg ruim opgezet met bomenrijen en waterpartijen erlangs. Door de groei van Druten is de Van Heemstraweg in de bebouwde kom komen te liggen. Het is een ontsluitingsweg voor de kom. De provinciale weg N322 ligt verder naar het zuiden en heeft de regionale gebiedsontsluitingsfunctie overgenomen van de Van Heemstraweg. Naast de functie voor het verkeer is de Van Heemstraweg een sterke stedenbouwkundige en landschappelijke structuur binnen de kom van Druten. Langs de Van Heemstraweg presenteren de verschillende delen van Druten zich elk op eigen wijze.



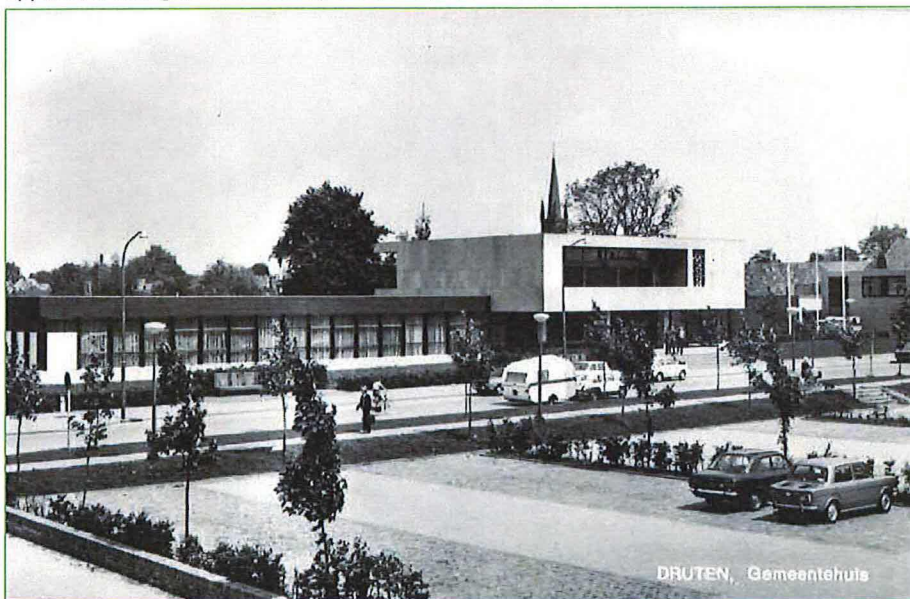


Stedenbouwkundige hoofdstructuur omgeving plangebied + verkeersontsluiting



2.2 Raadhuisstraat ten zuiden van gemeentehuis

De Raadhuisstraat heeft ten zuiden van het gemeentehuis een ander karakter dan het deel ten noorden daarvan. Vroeger heette dit deel van de straat ook Hogestraat. Structurerend voor de beleving zijn de bomenrij en de zichtas op het gemeentehuis. Het gemeentehuis is in de jaren 60 van de vorige eeuw ontworpen door het architectenbureau Van Den Bosch, Hendriks en Campman in een modernistische stijl, die zich overigens prima voegt in de schaal van Druten. Tussen het gemeentehuis en de bebouwing van de Hogestraat door is er nog zicht op de oude hoeve van de Elshof. De bebouwing op de hoeken van de Hogestraat is niet fraai. Langs de Raadhuisstraat staan diverse vrijstaande en dubbele woonhuizen deels in architectuur uit de wederopbouwperiode. Uit die periode is er ook een pleintje met rijwoningen en enkele fraaie bomen. De voortuinen bepalen mede de beleving van de straat. Opvallend is het ronde appartementengebouw, dat vrij recent is gebouwd bij de rotonde Van Heemstraweg.



Het gemeentehuis kort na het gereedkomen in 1969

Een stedenbouwkundig dilemma vormt het aantal ambities dat in deze straat samenkomt. Deze straat vormt de hoofdentree tot het centrum en de buurten daaromheen. De ambitie is deze entree op te waarderen tot "toegangspoort van Druten". Het zuidelijke deel van de straat hoort eigenlijk bij de historische dorpsstructuur Hogestraat-Scharenburg, maar dit is nauwelijks nog beleefbaar. Mede omdat de verkeersstructuur ten noorden van het gemeentehuis afwijkt van de historische structuur. De straat is de belangrijkste toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer naar het centrum. Bij het gemeentehuis kruist dit verkeer de fiets- en looppistes in en naar het centrum. De Raadhuisstraat vormt een belangrijke fietsverbinding naar het centrum en functioneert als looproute tussen het busstation en het centrum. Een ambitie is om ook de westzijde van de straat weer te voorzien van een bomenrij en tenslotte ligt de Raadhuisstraat ook in de zoekzone om water zichtbaar te maken.

Er liggen dus nogal wat ambities, die ruimte vragen in de Raadhuisstraat. De uitdaging is een ontwerp te maken dat hieraan tegemoet komt, maar dat tegelijkertijd een aantrekkelijke belevings- en verblijfskwaliteit heeft. Denkbaar is bepaalde wensen op een andere wijze in het plangebied op te lossen. Bebouwing en inrichting (openbaar + privé) moet in samenhang het beeld van de hoogwaardige toegangspoort vormgeven. Uit verkenningen komt naar voren dat de straat aansluitend op de Van Heemstraweg een weidser karakter kan krijgen en het deel tussen de te verleggen Dijkgraafstraat en de Hogestraat compacter kan worden. Dit ondersteunt de beleving, dat men het centrum binnenkomt.

Het stedenbouwkundig ontwerp moet richting geven aan de vormgeving van gebouwen, voorerven en erfafscheidingen en de inrichting van het openbare gebied. Gelet op de complexiteit zal het ontwerpen van een herinrichtingsplan voor het zuidelijke deel van de Raadhuisstraat gelijk op moeten gaan met het stedenbouwkundig ontwerp.

2.3 Winkelcentrum De Heuvel e.o.

Het winkelcentrum de Heuvel met het plein ervoor worden functioneel gezien als begin/einde van het dorpshart met centrumfuncties. In de ruimtelijke beleving is deze relatie nu niet sterk. Dit heeft verschillende oorzaken.

Het complex van het winkelcentrum de Heuvel, de sporthal en de parkeerterreinen sluit niet goed aan op de omgeving, blokkeert potentiële verbindingen en heeft een weinig aantrekkelijke uitstraling. De huidige uitstraling naar de Klokkenslagstraat is niet aantrekkelijk. Deze straat heeft een functie voor laden- en lossen en aan deze straat liggen ook een parkeerterrein en een tweede toegang naar de supermarkt. De uitdaging is dit complex beter te integreren in het te ontwerpen centrum-dorpse woon- en leefmilieu. De sloop van de sporthal biedt kansen om de barrièrewerking te verminderen.

De Hogestraat heeft de gewaardeerde kenmerken van het historische dorpscentrum. Het historische patroon van de Hogestraat is echter min of meer afgekapt ter hoogte van de Raadhuisstraat. De hoekbebouwing heeft een weinig fraaie uitstraling. Doordat de oude straat zich hier verwijdt, ontbreekt hier de intieme sfeer, die kenmerkend is voor het oude dorpshart. De ruimte verwijdt tot de maat van een plein, maar mist de verblijfskwaliteit die daarbij in het centrum mag worden verwacht. Overigens is het ook de vraag of een plein met deze maat hier passend is.

De kruising met de Raadhuisstraat is vrij recent heringericht, waarbij voor de fietser ruim baan is gemaakt en de routing voor snelverkeer helderder is gemaakt. Aan de zijde van de Heuvel is een zitplek gemaakt bij een waterelement. Het herinrichtingsplan dat voor het zuidelijke deel van de Raadhuisstraat moet worden gemaakt raakt ook deze situatie. Deze situatie is een momentum in de beleving van de entree tot het centrum en raakt daarom de hoofddambitie om de entree op te waarderen tot "toegangspoort van Druten".

De uitdaging is Winkelcentrum De Heuvel en de omgeving daarvan te integreren in het te ontwerpen centrum-dorpse woon- en leefmilieu. De kop van de Hogestraat is onderdeel van dit ontwerp. Ontwerpend onderzoek moet uitsluitsel geven wat de beste ontwikkelingsrichting is voor het winkelcentrum en zijn omgeving en de kop van de Hogestraat. Streven is hier een aantrekkelijk perspectief te schetsen, dat het kader vormt voor de uitwerking van plannen binnen de projectscope, maar ook richting geeft aan kansen daarbuiten.



2.4 Hertenpark en noordelijk deel Raadhuisstraat

Het deel van de Raadhuisstraat ten noorden van het gemeentehuis ligt grotendeels buiten het plangebied en heeft duidelijk een andere sfeer. Tot in de jaren 90 lag hier een toegangsweg naar de voormalige kwekerij de Elshof, dat nu een woongebied is. De huidige straat ligt in het overgangsgebied tussen de achterkanten van de centrumbebouwing en de jongere uitbreidingen en wordt niet nadrukkelijk begeleid met bebouwing. De beleving van dit gebied is nu niet optimaal. Aan de zijde van het centrum liggen achterkanten van bebouwing en parkeerterreinen, met een geringe beeldkwaliteit. Aan de andere zijde liggen verschillende woonbuurten en groene gebieden min of meer los van elkaar en een enigszins versnipperde openbare ruimte. De Raadhuisstraat eindigt vrij abrupt als een zijstraat van de Hogestraat.

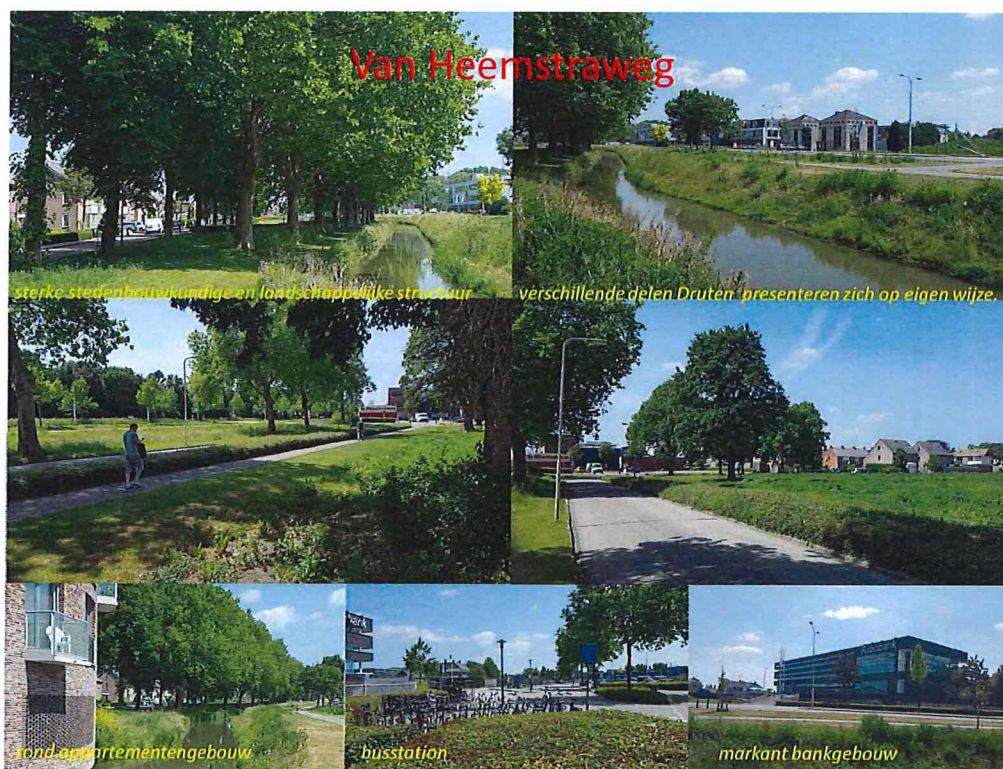
Hier ligt een kans om de parkachtige kwaliteit van het Hertenpark te verbinden met het plangebied en de achtererven van de Hogestraat, waarbij de ontsluitingsweg de beleving van een "parkway" kan krijgen. Hoewel deze omgeving buiten het plangebied valt, moet de visie voor het plangebied wel inzicht bieden in de ruimtelijke samenhang met dit gebied en de kansen die hier liggen om de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied als geheel te verbeteren.



2.5 Langs de Van Heemstraweg

De Van Heemstraweg is een belangrijke ontsluitingsweg voor de kom van Druten. Naast de functie voor het verkeer is de Van Heemstraweg een sterke stedenbouwkundige en landschappelijke structuur binnen de kom van Druten. Langs de Van Heemstraweg presenteren de verschillende delen van Druten zich elk op eigen wijze.

De rotonde Raadhuisstraat wordt beleefd als de meest centrale plek langs de Van Heemstraweg. In het bebouwingsbeeld komt dit tot uitdrukking in de vorm en de positie van het ronde appartementengebouw en het gebouw van de Rabobank. Ook het cultureel centrum D'n Bogerd duidt op de nabijheid van het centrum. Samen met deze bestaande gebouwen zal de nieuwe bebouwing en inrichting in het plangebied richting Van Heemstraweg moeten uitstralen: Hier ligt het hart van Druten! Hier moet de passant het gevoel krijgen vlak langs (of bijna dóór) het centrum te rijden. Dit vraagt om een treffende stedenbouwkundige setting en een uniek bebouwingsbeeld, dat inspeelt op zichtlijnen over de Van Heemstraweg. Een hoger gebouw, dat het silhouet van Druten verrijkt, is hier denkbaar.



2.6 Woongebied Druten-West

Druten-West is een naoorlogs woongebied, dat recent is vernieuwd. Het huidige woongebied grenst aan het plangebied. Druten-West heeft een helder rechthoekig stratenpatroon en is opgebouwd uit compacte bouwblokken met rijwoningen en hogere bebouwing op hoeken. De stedenbouwkundige opgave is enerzijds een vanzelfsprekende afronding te maken van het bestaande woongebied en anderzijds te zorgen voor een aantrekkelijke overgang naar het centrumgebied. Het plangebied kan worden opgevat als de laatste fase van Druten-West of als een uitloper van het centrumgebied. De ambitie voor het bebouwingsbeeld neigt naar het tweede; een andere, meer centrum-dorpse sfeer. Dit neemt niet weg dat bijvoorbeeld het stratenpatroon zou kunnen aansluiten op Druten-West.



2.7 Inrichting openbare ruimte

In de Hogestraat en de aansluitende centrumstraten is de inrichting van de openbare ruimte de afgelopen jaren sterk verbeterd. Beleving- en verblijfskwaliteit hebben daarbij aandacht gekregen. Voor het plangebied en de omgeving daarvan ontbreekt een eenduidige visie op de vormgeving van de openbare ruimte. We zien hier nu een optelsom van functionele deeloplossingen, die met elkaar geen hoge ruimtelijke kwaliteit opleveren. Volwassen bomen zorgen voor een groen decor, maar er ligt relatief veel bestrating, terwijl het aanwezige groen weinig kwaliteit heeft.

Het is de ambitie om de openbare ruimte hier een kwaliteit mee te geven die vergelijkbaar is met het centrum. De ruimte moet klimaatbestendig en zo groen mogelijk worden ingericht, waarbij het groen zowel bijdraagt aan de beleving als aan de biodiversiteit. Er is behoefte aan een heldere visie op de vormgeving en materialisatie, heldere vormgevingsprincipes, die consequent worden toegepast en zorgen voor ruimtelijke samenhang en attractiviteit.

2.8 Fiets- en wandelnetwerk

Het stedenbouwkundig ontwerp dient te voorzien in een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk, met verbindingen in noord-zuid richting en in oost-west richting. Belangrijk is dat centrum en groenvoorzieningen goed bereikbaar zijn evenals het (toekomstige) H.O.V knooppunt. De Van Heemstraweg en de Raadhuisstraat zijn maar op enkele plekken oversteekbaar. Voor het plangebied is er de oversteek bij de rotonde. De belangrijkste noord-zuid fietsroute kruist hier en zal in noordelijke richting op een veilige en comfortabele manier naar het centrum moeten lopen. De belangrijkste oost-west route verloopt via de Heuvel in Druten-West naar het centrum.

2.9 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in en om het plangebied is in de loop der tijd gegroeid. Het zuidelijk deel van de Raadhuisstraat en de Van Heemstraweg zijn oudere wegen, die nog steeds een belangrijke verkeersfunctie vervullen. De rotonde Van Heemstraweg/Raadhuisstraat/Scharenburg is de centrale verkeersknoop binnen de bebouwde kom van Druten. Vanaf deze rotonde is via de Raadhuisstraat een relatief groot gebied bereikbaar. Voor het woongebied Druten-West is de Buurmeesterstraat aangesloten op de Van Heemstraweg, waardoor de aansluiting Heuvel/Raadhuisstraat minder verkeer te verwerken heeft. Via de Raadhuisstraat zijn verschillende parkeerterreinen rond het winkelgebied de Heuvel, bij cultureel centrum D'n Bogerd en bij het dorpscentrum bereikbaar. De parkeerplaatsen bij D'n Bogerd zijn ook via een inrit rechtstreeks vanaf de Van Heemstraweg te bereiken. Hoewel er veel parkeerplekken zijn, zijn er toch tekorten. De ligging van de kruising Raadhuisstraat/ Dijkgraafstraat dicht bij de rotonde is verkeerskundig niet optimaal.

De ontwikkeling van het plangebied dient te voorzien in een optimale bereikbaarheidsstructuur én een optimaal woon- en leefklimaat (veilig, gezond, functioneel, aantrekkelijk, etc.). Hierin ligt een belangrijke opgave voor het stedenbouwkundig ontwerp. Er moet worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit, die zo efficiënt mogelijk bruikbaar is.

3. Ambities ruimtelijke kwaliteit

3.1 Hoofdambitie ruimtelijke kwaliteit

De hoofdambitie is om echt nieuwe kwaliteiten toe te voegen aan het hart van Druten. Dus niet meer van hetzelfde. We zijn op zoek naar woon- en leefmilieus, die nog niet aanwezig zijn in Druten, die uniek zijn in het Land van Maas en Waal en waaraan behoefte bestaat bij de inwoners van Druten.

- Inmiddels is het dorp zo groot geworden, dat in het hart behoefte is aan een centrum-dorps woon- en leefmilieu. Een woonmilieu met centrum-dorpse kwaliteiten; relatief hoge dichtheden, een compacte, maar hoogwaardig en klimaatbestendig ingerichte openbare ruimte met veel groen en verblijfskwaliteit.
- De sfeer van het nieuwe dorpsdeel moet op een bepaalde manier Drutens zijn, geïnspireerd door het rijke verleden van het dorp, maar hier is ook ruimte om nieuwe sferen te creëren. Het nieuwe dorpsdeel vormt een schakel tussen de gebieden eromheen en krijgt een herkenbare uitstraling naar de Van Heemstraweg.
- Het dorpsdeel krijgt een begrijpelijk en boeiend weefsel van openbare ruimtes. Aandacht voor de tussenschaal in het weefsel; verrassende, aantrekkelijke en sociaal veilige openbare paden, doorsteekjes en binnenhoven.
- Het stedenbouwkundig plan voorziet in een heldere en functionele verkeersstructuur.
- Door het gebied gaat veel gemotoriseerd verkeer van bewoners, bezoekers en bevoorrading. Parkeervoorzieningen voor het centrum, winkelcentrum de Heuvel en D'n Bogerd, moeten optimaal bruikbaar en bereikbaar zijn. De uitdaging is te voorzien in deze verkeersfunctie op een manier die past bij het beoogde woon- en leefmilieu. Dit vraagt om een uitgekiend integraal ruimtelijk ontwerp.
- Het plan voorziet in aantrekkelijke routes voor fietsers en voetgangers van en naar het centrum. Het (toekomstige) hoogwaardige OV-knooppunt, cultureel centrum D'n Bogerd en de kop van de Hogestraat zijn belangrijke bestemmingen.
- Groenblauwe kwaliteiten dringen door in het nieuwe dorpsdeel en verbinden de groenblauwe wereld van het Hertenpark met de groenblauwe structuur langs de Van Heemstraweg.



3.2 Ambities architectuur en bebouwingsbeeld

A. Raadhuisstraat en de Heuvel aan de westkant van de Raadhuisstraat

- Dit gebied wordt beschouwd als uitloper van het historische dorps hart. In de architectuur en het bebouwingsbeeld komt dit tot uitdrukking. Het is de bedoeling de uitstraling van de Heuvel aan de westzijde van de Raadhuisstraat meer in harmonie te brengen met het historische dorpsbeeld. Het gemeentehuis zelf vormt daarop als publiek gebouw een uitzondering.
- Het bebouwingsbeeld toont de ambitie om hier een hoogwaardige "poort van Druten" te scheppen. De overgang naar het bebouwingsbeeld bij de entree aan de Van Heemstraweg wordt vanzelfsprekend vormgegeven (één heldere overgang ofwel een geleidelijke overgang).
- De voorkeur gaat hier uit naar een architectuurstijl, die voortbouwt op de bouwtraditie van het Drutense dorps hart (zie collage Identiteit Druten Centrum).
 - Dorps, kleinschalig, ingetogen, losse korrels; gebouwen die op de grond staan.
 - Functies op begane grond maken visueel en functioneel contact met de straat.
 - Hoofdzakelijk 2 á 3 bouwlagen met kap. Incidenteel is een hoger gebouw denkbaar als dit de stedenbouwkundige visie ondersteunt of als dit nodig is om een passende overgang in schaal te maken.
 - Stoere, eenduidige volumes met kappen.
 - Baksteen en hout afgewisseld met stucwerk ambachtelijke detaillering, weinig versiering.
 - Bakstenen muren en hagen.
 - Rustige kleurstelling, in hoofdzaak aardetinten voor vlakken, incidenteel lichte gevels, donker gekleurde kappen.
 - Installaties, zoals PV-panelen, geïntegreerd in de architectuur.

B. Zone langs de Van Heemstraweg

- Hier moet de passant het gevoel krijgen vlak langs (of bijna dóór) het centrum te rijden. Naar de Van Heemstraweg wordt uitgestraald: Hier ligt het hart van Druten!
- Dit vraagt om een treffende stedenbouwkundige setting en een uniek bebouwingsbeeld, dat inspeelt op zichtlijnen over de Van Heemstraweg. In dit beeld worden de bestaande gebouwen (D'n Bogerd, bankgebouw, rond appartementengebouw) vanzelfsprekend opgenomen.
- Het bebouwingsbeeld toont de ambitie om hier een hoogwaardige "poort van Druten" te scheppen. De overgang naar het bebouwingsbeeld aansluitend op het centrumgebied wordt vanzelfsprekend vormgegeven (duidelijk overgangsmoment of een geleidelijke overgang).
- De architectuur is hoogwaardig en voegt nieuwe identiteit toe aan Druten.
 - De schaal van de bebouwing sluit aan bij de schaal van de Van Heemstraweg (inclusief de begeleidende groen- en waterstructuur) en de bebouwing bij de rotonde. De bouwhoogte sluit hierbij aan en is maximaal 5 bouwlagen.
 - Een slank, hoger gebouw of bouwdeel van meer dan 5 bouwlagen, dat van grotere afstand als oriëntatiepunt functioneert voor de entree naar het centrum is hier denkbaar, mits de architectuur zodanig is dat hiermee het silhouet van Druten echt wordt verrijkt.*

C. Aa nsluiting op bestaand woongebied Druten-West

- Een voor de hand liggende optie is om de gewenste groenstructuur tussen het Hertepark en de Van Heemstraweg aan te leggen op de overgang tussen het bestaande woongebied van Druten-West en het plangebied.
- Richting het bestaande woongebied van Druten-West moet de nieuwbouw uitstralen dat het centrum van Druten hier begint. Daarom krijgt de architectuur een andere uitstraling dan de architectuur in het aangrenzende Druten-West.
- De lange lijnen van Druten-West lopen door in het plangebied of worden zorgvuldig beëindigd. Bijzondere aandacht krijgt het bebouwingsbeeld dat lange zichtlijnen beëindigt, bijvoorbeeld door een accent of een verbijzondering.

D. Situering functies

- Een levendig, dorps centrummilieu is het streven. De uitstraling van functies op de begane grond van gebouwen moet hier aan bijdragen.

-
- Het aantal toe te voegen nieuwe publiekgerichte functies is beperkt. Nieuwe centrumfuncties worden daarom zodanig gesitueerd, dat ze bij kunnen dragen aan een compact en levendig dorpshart.
 - Wonen op de begane grond versterkt het dorps karakter van het centrum van Druten en draagt bij aan de sociale veiligheid. Lange, gesloten plinten van bebouwing dragen niet bij aan een levendig dorpscentrum en zijn daarom ongewenst.

E. Bereikbaarheid, bevoorrading, parkeren en stallen

- De ontwikkeling van het gebied stimuleert het gebruik van de fiets door bewoners en bezoekers van het centrum. Voor fietsers zijn er comfortabele routes en stallingsmogelijkheden.
- Het plan voorziet in een heldere ontsluiting van het centrum voor alle verkeerssoorten. Zoveel mogelijk openbare ruimte heeft primair een verblijfsfunctie, die zo min mogelijk wordt belast met rijdende en geparkeerde motorvoertuigen. Geparkeerde auto's zijn zo min mogelijk zichtbaar in de openbare ruimte, bijvoorbeeld door parkeerplaatsen ondergronds te realiseren.
- De verschillende parkeerplaatsen zijn goed vindbaar en bovengrondse plaatsen hebben een uitstraling waar de beleving van het centrum direct voelbaar is.
- De vormgeving van de bevoorrading van winkels en voorzieningen en de toegang naar parkeergarages vragen extra aandacht met het oog op het realiseren van een optimale belevingswaarde en (sociale) veiligheid.