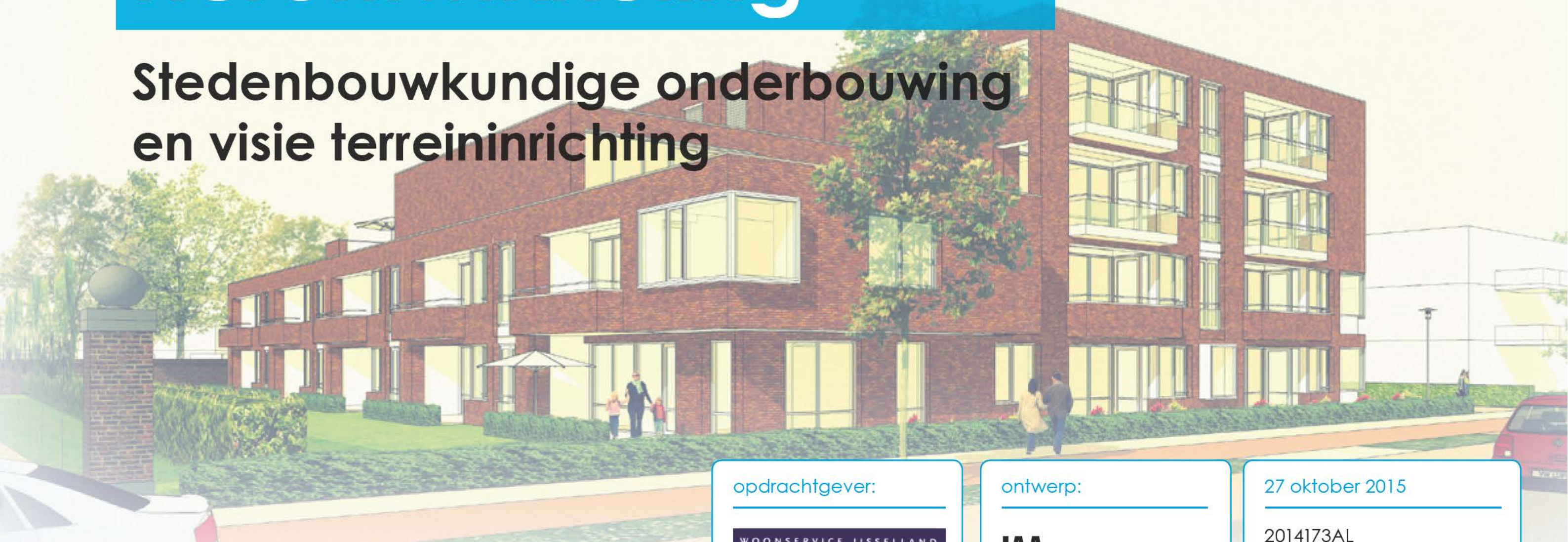


Locatie De Ark Doesburg

Herontwikkeling

Stedenbouwkundige onderbouwing
en visie terreininrichting



opdrachtgever:



ontwerp:

IAA
Architecten

27 oktober 2015

2014173AL

Inhoudsopgave

Beschrijving context	3
Analyse huidige situatie	11
Stedenbouwkundige onderbouwing	22
Visie en inrichting terrein	28

Beschrijving context

Ligging plangebied	4
Locatie	5
Huidige situatie	6
Historische ontwikkeling	7
Beleid en randvoorwaarden	8

Ligging plangebied

Locatie De Ark, de voormalige school die inmiddels is gesloopt, ligt aan de Kraakselaan; de hoofdontsluiting naar het historische centrum van Doesburg. De Kraakselaan doorsnijdt de woonwijk Molenveld. De Kraakselaan en de wijk Molenveld liggen tussen de twee historische verdedigingslinies van de stad. De wijk is de eerste uitleg van de stad na het opheffen van de militaire functie. Voor de oorlog is begonnen met de aanleg, maar het grootste deel van de wijk stamt uit de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. De Kraakselaan zelf is al veel ouder. Langs de Kraakselaan liggen nog enkele oude 19e-eeuwse stadsboerderijen (zie ook historische ontwikkeling op pagina 7).



Locatie

Vanwege de ligging aan de Kraakselaan is de locatie goed te bereiken. Ook ligt het historische centrum slechts op een paar honderd meter afstand.

Het voormalige schoolterrein van De Ark grenst aan de oostzijde aan de fraai ommuurde rooms-katholieke begraafplaats. Aan de westzijde bevindt zich de Rosmolen, een appartementencomplex uit de jaren 80. Op het zuidelijk gelegen achterterrein ligt een kinderdagverblijf dat vanuit de Julianastraat met een voetpad ontsloten is. Er is een mogelijkheid dat de locatie van het kinderdagverblijf wordt betrokken in de herontwikkeling.

Aan de overzijde staat het bakstenen pand van de Rabobank uit de jaren 90, een kleine woning uit de jaren 20, en een appartementencomplex uit de jaren 60.



Huidige situatie



Historische ontwikkeling



1845



1906



1931



1954



1957



1966



1986



2009

De Ark ligt in het gebied tussen de twee historische linies van de Middeleeuwse stad (zie kaart 1845). De Kraakselaan is ook al op deze kaart zichtbaar. Ook zijn de oude stadsboerderijen te zien die langs

de Kraakselaan gelegen waren. Vanaf 1931 is begonnen met de ontwikkeling van het Molenveld. Dit heeft tot de jaren 60 geduurd. Na de jaren 60 is vooral de ontwikkeling van een aantal plekken in

de wijk zichtbaar, waaronder het realiseren van de voormalige school. De RK begraafplaats was al in 1845 aanwezig.

Beleid en randvoorwaarden

Hieronder worden de belangrijke beleidstukken toegelicht die betrekking hebben op het plangebied. Tevens wordt aangegeven op welke manier de planontwikkeling omgaat met het betreffende beleidsdocument.

- structuurvisie gemeente Doesburg

Er is momenteel een structuurvisie met de thema's 'wonen', 'werken', 'recreatie' en 'voorzieningen' in de maak. Momenteel is de nieuwe visie nog niet beschikbaar. Het oude structuurplan uit 1996 is als kaart beschikbaar. Hierin heeft de Kraakselaan en het plangebied geen specifieke aanduiding of betekenis.

- woonvisie 2007 - 2020 Doesburg

De Woonvisie 2007 - 2020 (20 december 2007) beschrijft het gemeentelijke programma op het gebied van wonen. Om beter inzicht te verkrijgen in de woningmarkt is een 'woningmarktonderzoek Doesburg' uitgevoerd. De gemeente heeft daarnaast een aantal speerpunten in zijn visie benoemd en het woningbouwprogramma toegelicht. Voor de Kraakselaan is voor de periode 2013-2020 geen specifiek programma voorgenomen. De voorgenomen ontwikkeling voor woningbouw op de locatie van De Ark past bij het principe van inbreiding en sluit aan bij de wenselijke doelgroepen,

maar wijkt af van het beoogde woningbouwprogramma. Dit komt door het recent vrijkomen van de gronden, wat ten tijde van de visie nog niet bekend was.

- parkeren & ontsluiting

De gemeente heeft geen specifiek beleid voor parkeren of ontsluiting van nieuwbouw. In het Programma van Eisen is een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning opgenomen. Dit is passend binnen algemeen geldende CROW-normen.

- groenstructuurplan Doesburg

Het groenstructuurplan (3 oktober 2012) beschrijft de kwaliteit en ambitie van groen voor de gemeente Doesburg. Algemeen is het van belang dat de hoofdstructuur van de stad duidelijker in de groenstructuur naar voren komt. Hier worden algemene uitgangspunten voor geformuleerd. Dit heeft ook betrekking op de Kraakselaan en de wijk Molenveld. Voor de begraafplaats is de ambitie opgesteld de berceau van linden te handhaven alsmede de muur. Voor het groen specifiek rondom het plangebied wordt verder geen uitspraak gedaan. Met de inrichting van de buitenruimte rondom de nieuwbouw wordt aangesloten bij het ambitieniveau beschreven in het groenstructuurplan.

- speelruimteplan Doesburg

Het speeltuimteplan 'samen spelen, samen ontmoeten' (12 december 2008) geeft een analyse van alle speelplekken in Doesburg en de ambities van de gemeente op het gebied van spelen. Hierin worden algemene uitgangspunten geformuleerd als ook aandachtspunten voor het spelen op het schoolplein van de voormalige school en het speelveldje tussen de school en de Julianastraat. Met de inrichting van de nieuwe speelplek in de terreininrichting rondom De Ark wordt aangesloten bij deze uitgangspunten en ambities.

- watertoets

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd door Econsultancy (9 juli 2015). Er is vanuit het gemeentelijk beleid of vanuit het waterschap geen noodzaak tot waterbergen, maar de opdrachtgever heeft het initiatief genomen om het hemelwater niet direct af te voeren op het gemeentelijk riool maar te verwerken op het perceel volgens het principe van: hergebruiken, infiltreren, bergen en afvoeren. Hiermee wordt geconformeerd aan het beleid van het waterschap. De opgave is het bergen van 38 m3 water door het realiseren van een gescheiden aanbieding van hemelwater en rioolwater op de perceelsgrens.

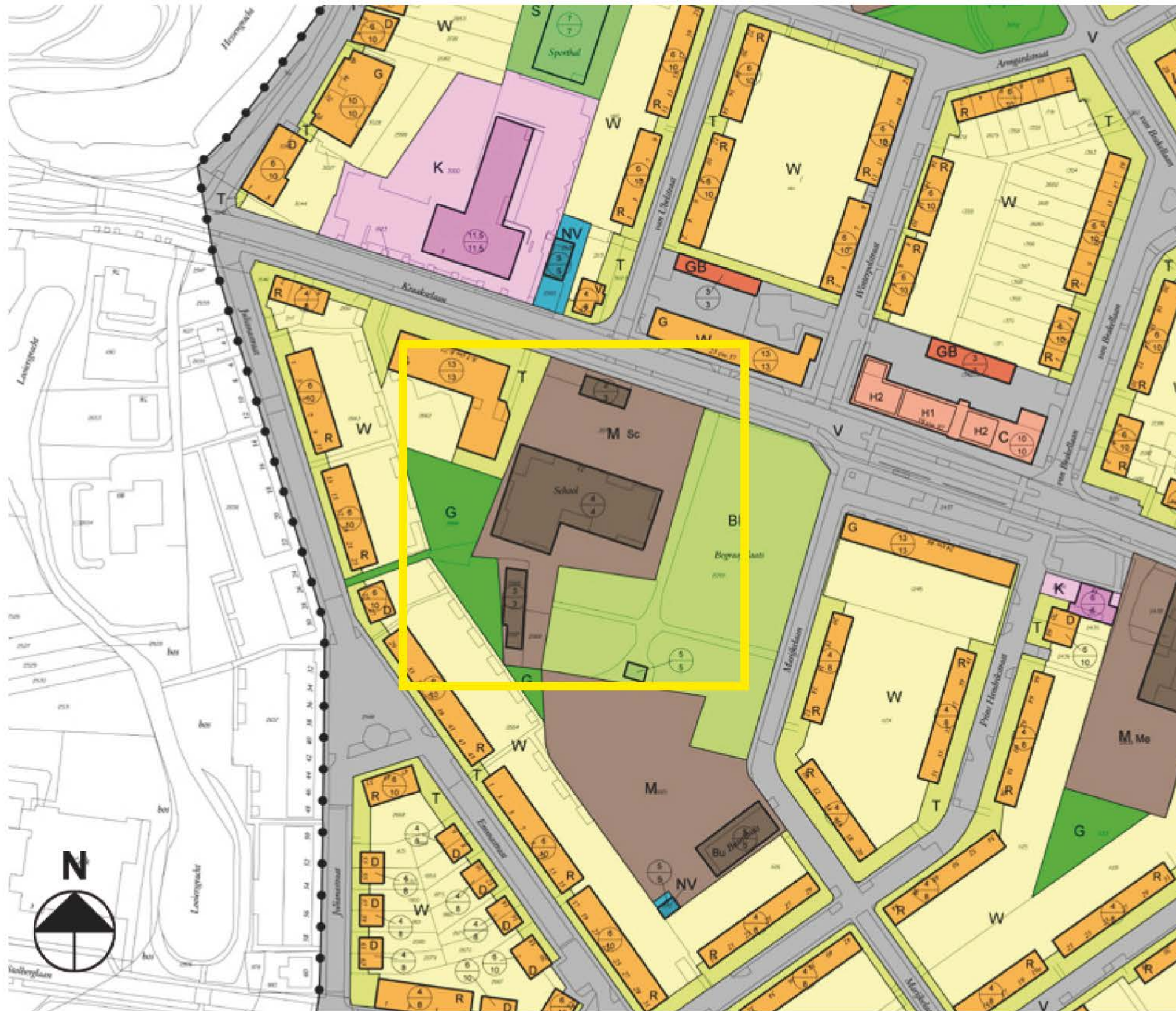
- welstandsbeleid Doesburg

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2011) beschrijft de welstandsnormen voor de gemeente Doesburg. Hierbij valt de herontwikkeling van De Ark onder 'het proces bij grote ontwikkelingen' vanwege de bestemmingsplanwijziging en de sterke wijziging van de stedenbouwkundige situatie ten opzichte van de schoolsituatie. Dit traject is inmiddels ingezet en valt buiten de scope van dit document. Ook worden kenmerken en ambities per stadsdeel beschreven. Hierbij valt het plangebied onder 'Doesburg geheel' en stadsdeel 'Molenvelden'. De Kraakselaan wordt hierin specifiek beschreven met de ambitie de uitstraling op te waarderen. Betreffende de inrichting van de openbare ruimte heeft de Kraakselaan een hoog kwaliteitsniveau. Voor de nieuwbouw wordt in afstemming met de rayon-architect en de commissie ruimtelijke kwaliteit een passende uitstraling bepaald.

- bestemmingsplan Doesburg

Omdat er sprake is van een wijziging van functie, bouwvolume en positie op de kavel is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het nieuwe bestemmingsplan wordt parallel ontwikkeld met het ontwerp van de nieuwbouw en het terrein. Het nieuwe bestemmingsplan valt buiten de scope van dit document en is daardoor niet opgenomen. De ambitie is echter wel het gebouw te voegen naar de regels die gelden voor overige panden langs de Kraakselaan. Op de volgende pagina is een detail van de bestemmingsplankaart (vaststelling op 21 december 2006) bijgevoegd.

Bestemmingsplan



Analyse bestaande situatie

Bouwmassa	12
Gebouwtype	13
Variatie rooilijn	14
Parkeren en ontsluiting	15
Belendingen	16
Bezonning	18
Groen	19
Spelen	21

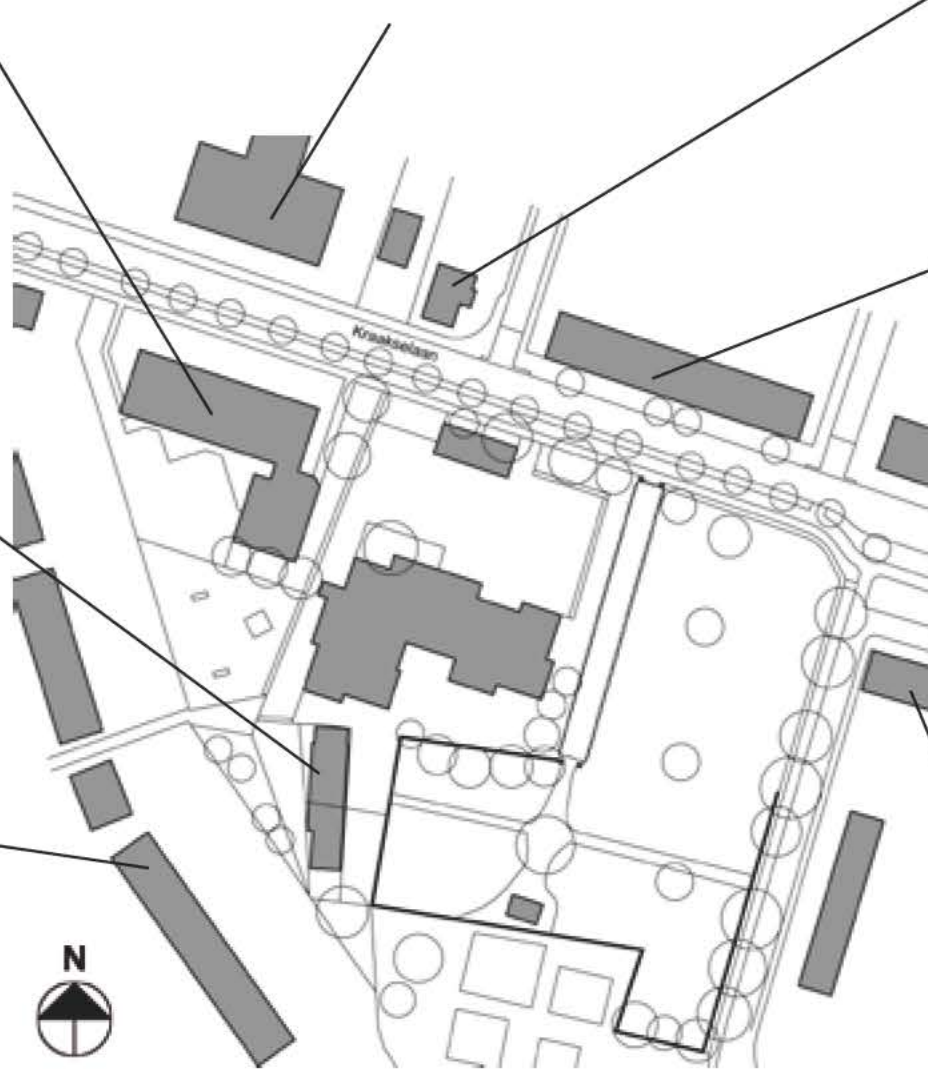
Bouwmassa

Langs de Kraakselaan bevinden zich 'hogere' gebouwen van 3 tot 4 lagen, voornamelijk met een plat dak. De woningen in de wijk achter het plangebied bestaan uit rijwoningen met twee lagen met kap, of één laag met kap.

Het schoolgebouw, inmiddels gesloopt, was één laag, met een plat dak. Ook het kinderdagverblijf aan de zuidzijde is één laag, wel met een kleine kap.

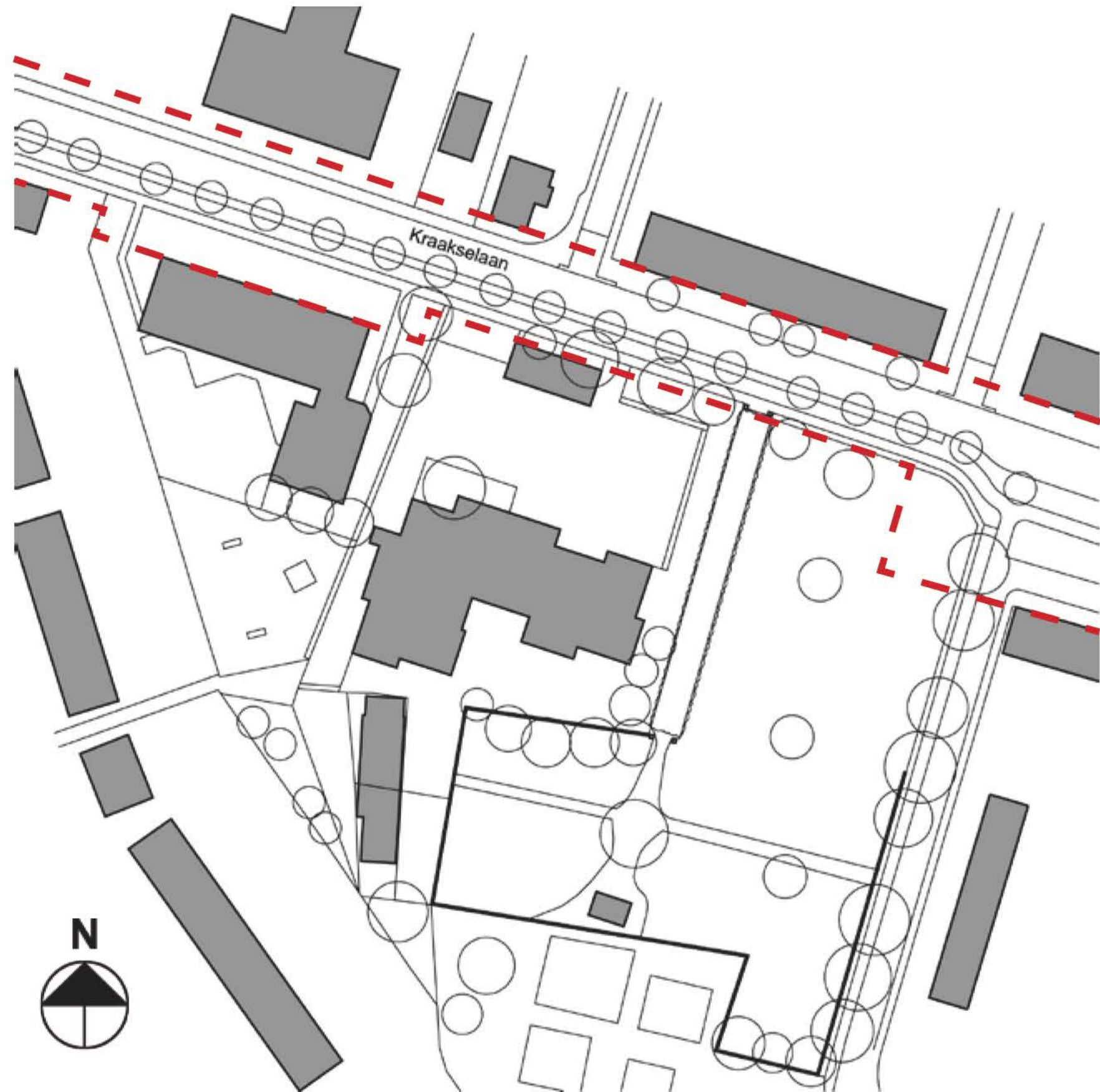


Gebouwtype



Variatie rooilijn

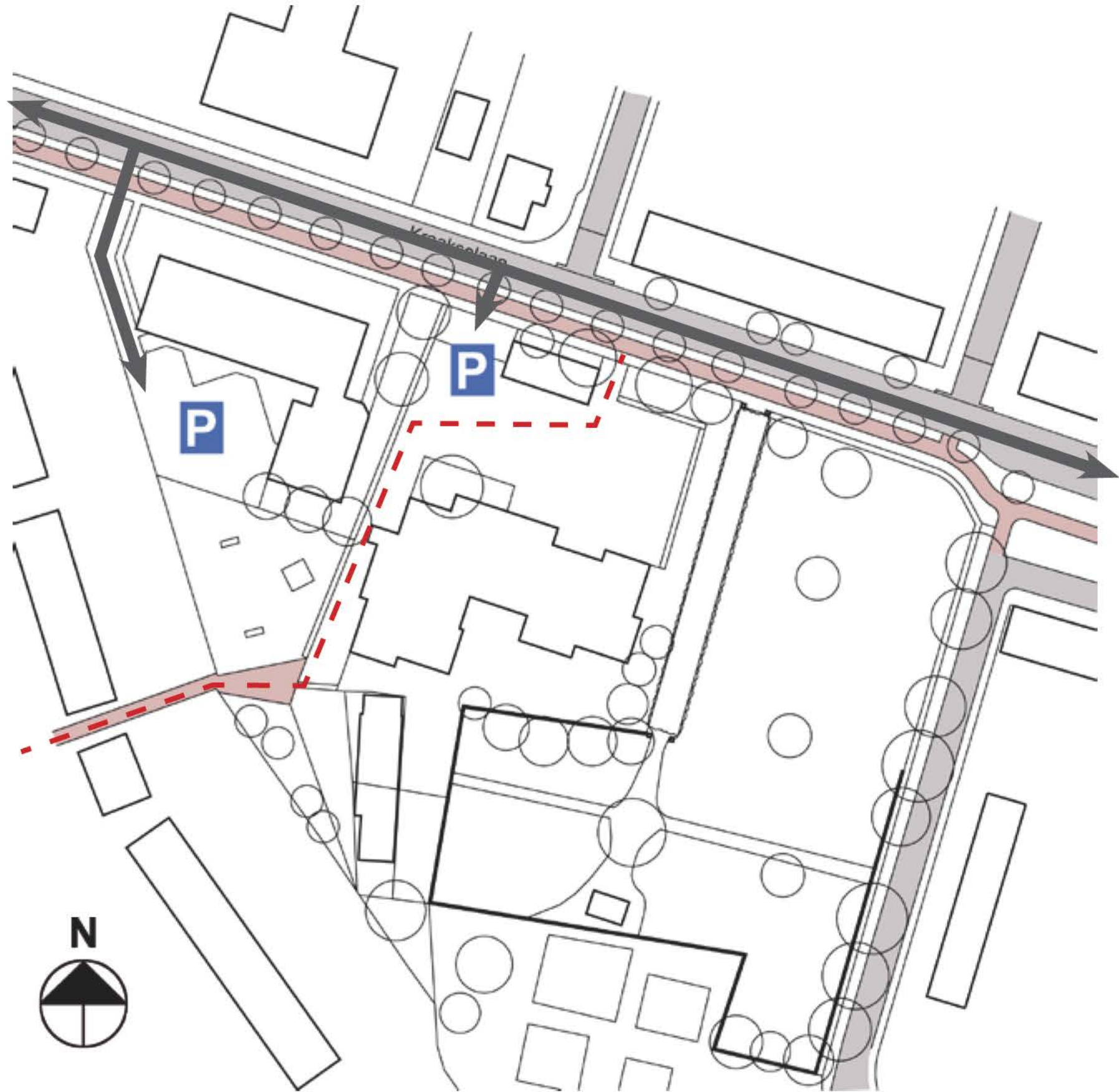
Aan de noordzijde van de Kraakselaan staan de gebouwen op één rooilijn. Aan de zijde van de Ark verspringt de rooilijn. De school zelf stond enkele tientallen meters van de weg, maar een bijgebouw deed mee in het ritme van de verspringende rooilijn.



Parkeren en ontsluiting

De hoofdontsluiting van het terrein gaat via de Kraakselaan. Er ligt nu een klein parkeerterrein aan deze straat. Het perceel aan de westzijde is ook via de Kraakselaan ontsloten en heeft een parkeerplaats aan de achterzijde.

Momenteel loopt er een voetpad via het schoolplein naar de speelvoorziening en het kinderdagverblijf aan de achterzijde. Deze is ook met een voetpad met de Julianastraat verbonden. Door de route over het schoolplein wordt het niet als doorgaande route ervaren of gebruikt.



Belendingen

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de rooms-katholieke begraafplaats. De begrenzing wordt gevormd door een berceau van linden waarbij ook de ondergroei geleid is. Het achterste deel is omheind met een fraai gemetselde muur.

De begrenzing met de woningen aan de Julianastraat aan de zuidzijde worden gevormd door gemetselde schuren met verouderde heesterbeplanting ervoor.

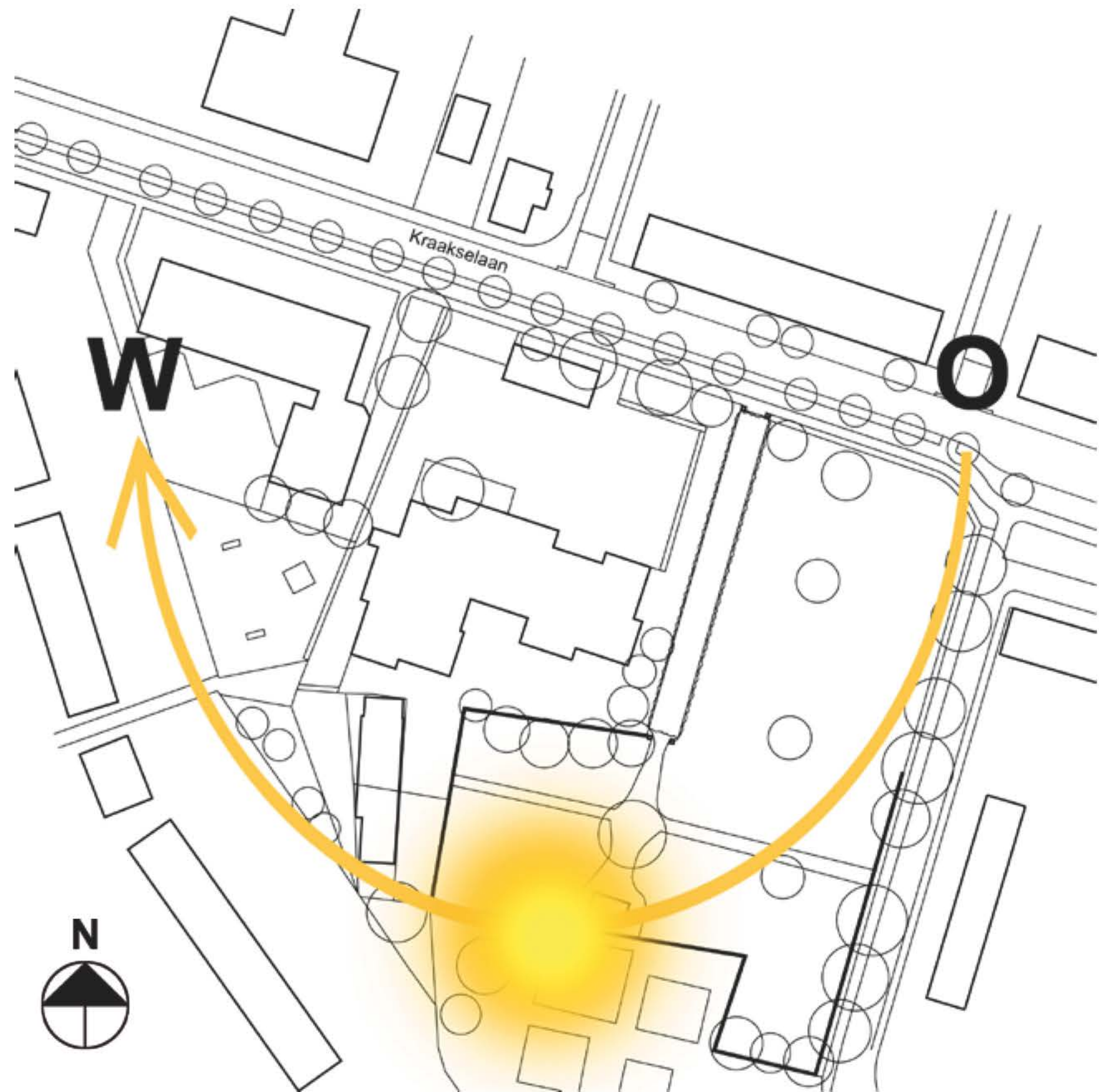
De begrenzing met de Rosmolen aan de westzijde bestaat nu uit een lage taxushaag. De Rosmolen zelf bestaat uit een lichtrode baksteen, met het entreegebouw en enkele balkons.

De begrenzing tot slot met het kinderdagverblijf bestaat uit een combinatie van een 2 meter hoog spijlenhek met overklimbeveiliging en een 2 meter hoog gaashek met prikkeldraad afrastering aan de bovenzijde. De gevel van het kinderdagverblijf bestaat uit houten latten. Dit gebouw en terrein hebben geen uitnodigende of vriendelijke uitstraling.



Belendingen





Groen

Op het terrein zelf is nu weinig groen aanwezig. Midden op het terrein staat nog één boom. Aan de noordzijde staan vier bomen tegen het trottoir van de Kraakselaan aan. Aan de zuidzijde staan enkele heesters tegen de muur van de begraafplaats aan. Ook staat hier nog een enkel boom.

Tussen het kinderdagverblijf en de begraafplaats is een smal langgerekt grasveldje. De grasstrook loopt door aan de oostzijde, tussen de berceau en de voormalige school.

Langs een aantal randen van het voormalige schoolplein staan verschillende soorten hagen.

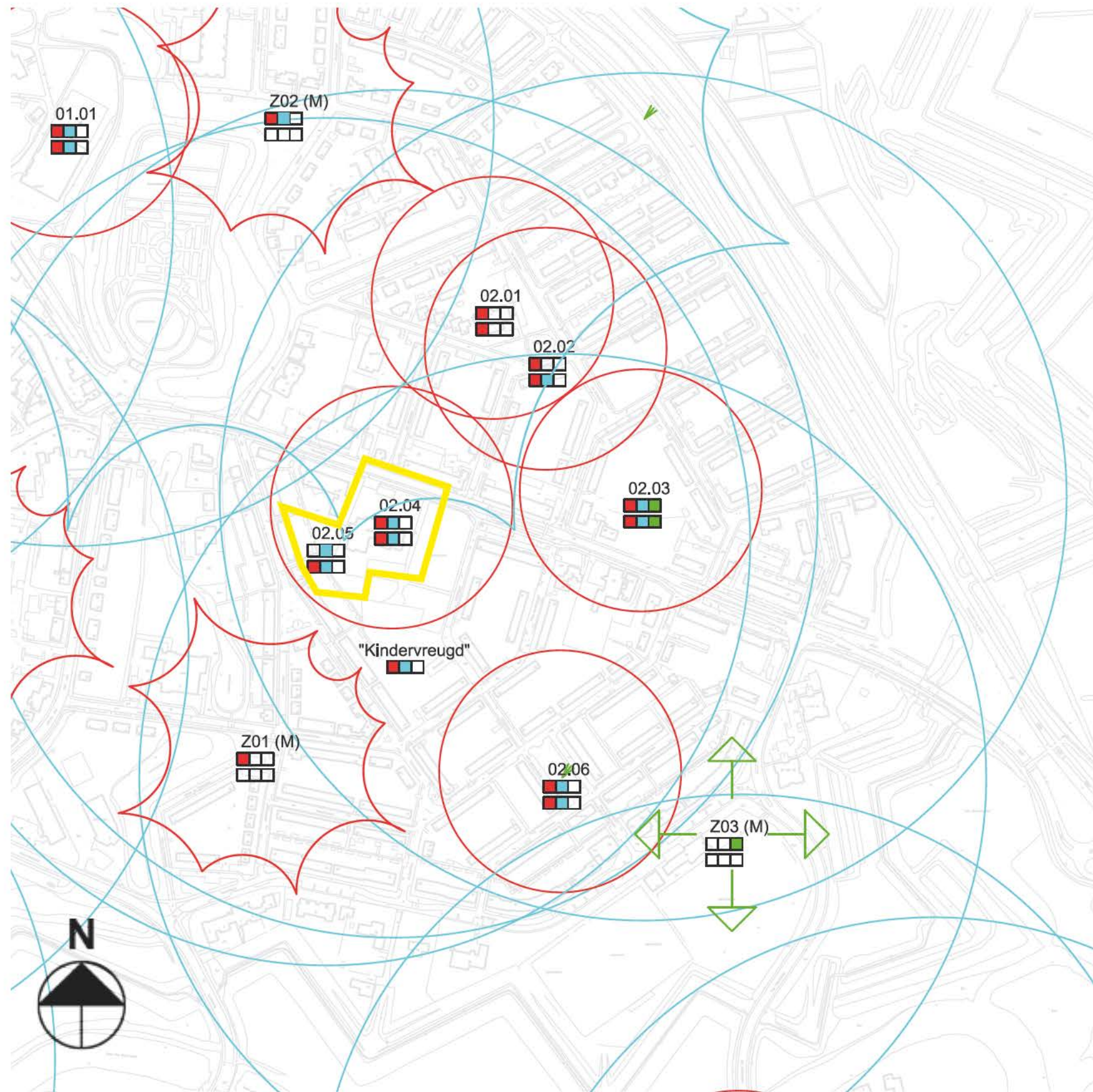
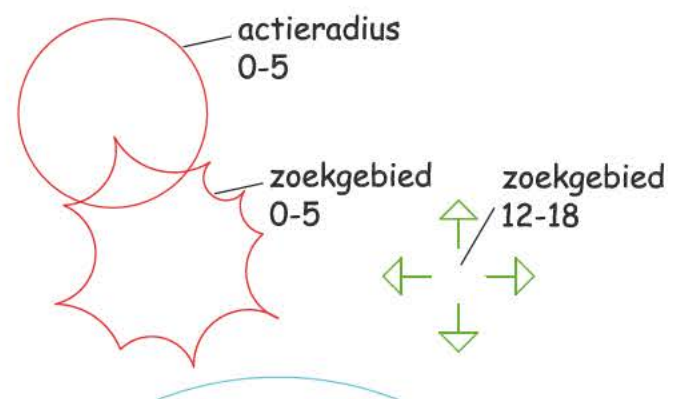
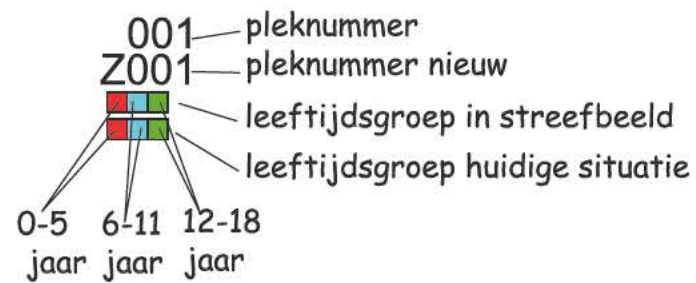
De bestaande speeltuin is voornamelijk voorzien van gras en omheind met een heesterbeplanting.





Spelen

Op het terrein lagen twee speelplekken: het schoolplein (02.04) en een speelplek in de zuid-west hoek (02.05). Deze zijn beide beschreven in de speelvisie 'Samen spelen, samen ontmoeten' uit 2008. In de speelvisie zijn de beoogde doelgroepen per speelplek beschreven. De ambitie is om de speelplek 02.05 voor de leeftijd 0 t/m 11 jaar geschikt te maken met vooral enkele speelaanleidingen. Momenteel bestaat de speelplek 02.05 uit twee betonnen doeltjes, een klimtoestel en een wipkip, en is aan vervanging toe.



Stedenbouwkundige onderbouwing nieuwbouw

Programma van eisen	23
Gebouwmassa	24
Positionering en rooilijn	25
Hoogte	26
Materialisering en uitstraling	27

Programma van eisen

Voor de nieuwbouw is het onderstaande programma van eisen geformuleerd:

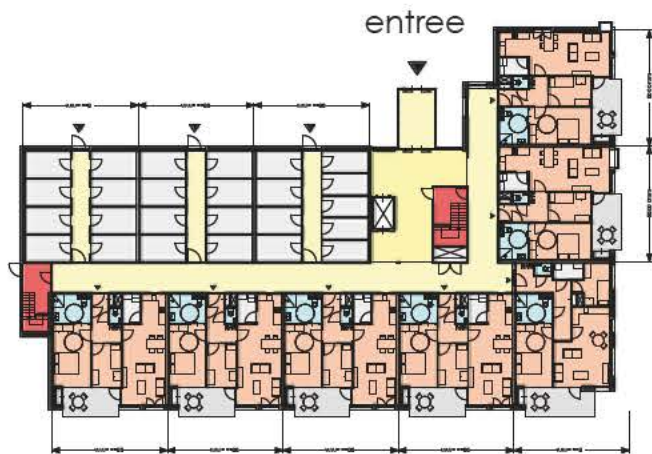
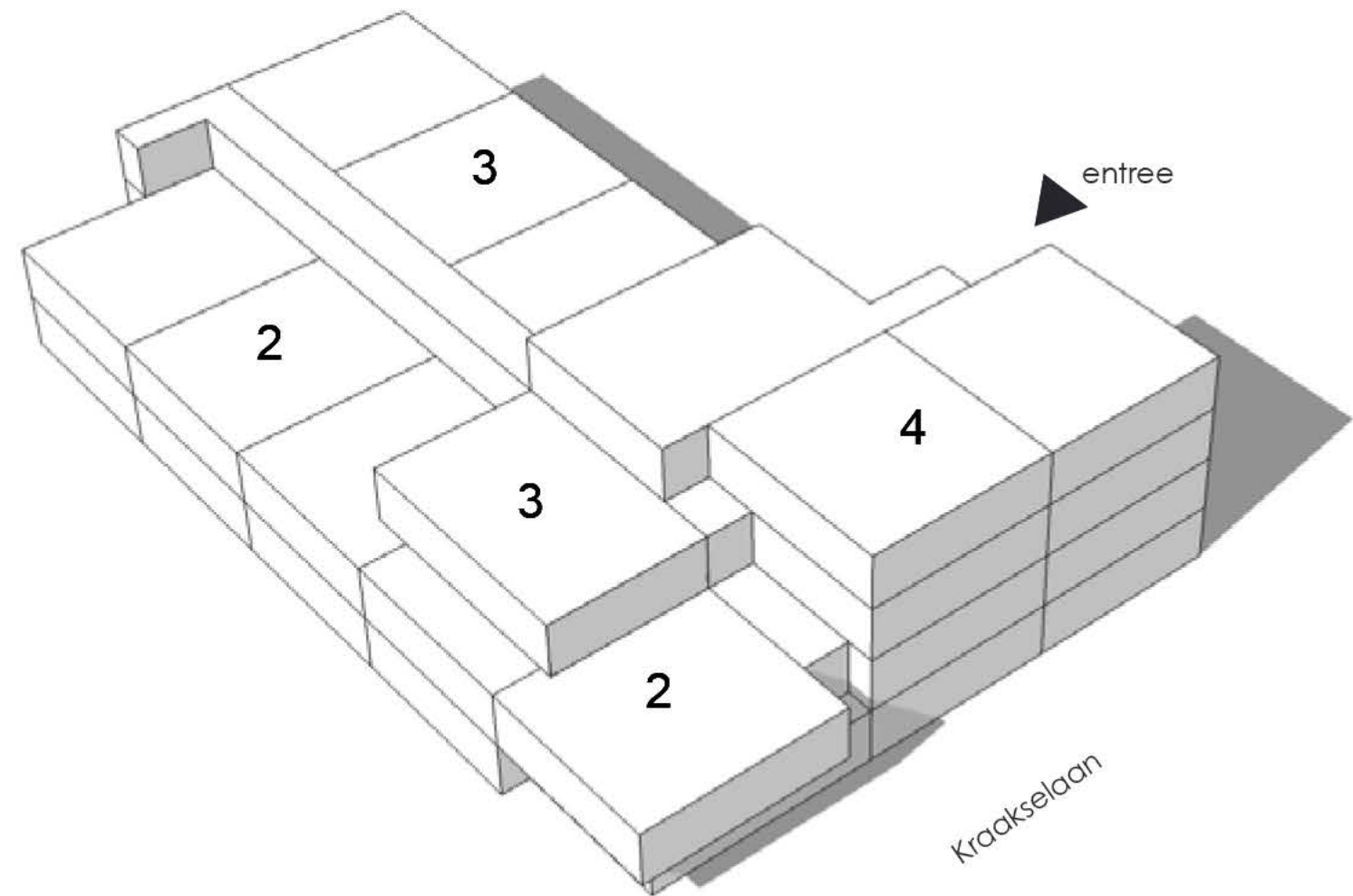
- minimaal 24 sociale huurappartementen
- 1 gemeenschappelijke ruimte voor een woongroep (= 1 appartement)
- appartement volgens woonkeur +/- 90 m²
- eigen buitenberging per appartement
- parkeernorm: 1,3 pp per appartement op eigen terrein
- onderhoudsarme materialen

Gebouwmassa

De nieuwbouw is een L-vormig gebouw met zowel appartementen aan de zijde van de Kraakselaan, als aan de oostzijde gericht op de begraafplaats en aan de westzijde. Ook de hoofdentree en de bergingen bevinden zich hier.

In het gebouw zijn 24 appartementen opgenomen, evenzoveel bergingen, en een algemene ruimte op de tweede verdieping.

Het gebouw kent een gevarieerde hoogte van 2 tot 4 bouwlagen waardoor het gebouw niet massaal oogt en zich voegt naar de omgeving.



begane grond



1e verdieping



2e verdieping

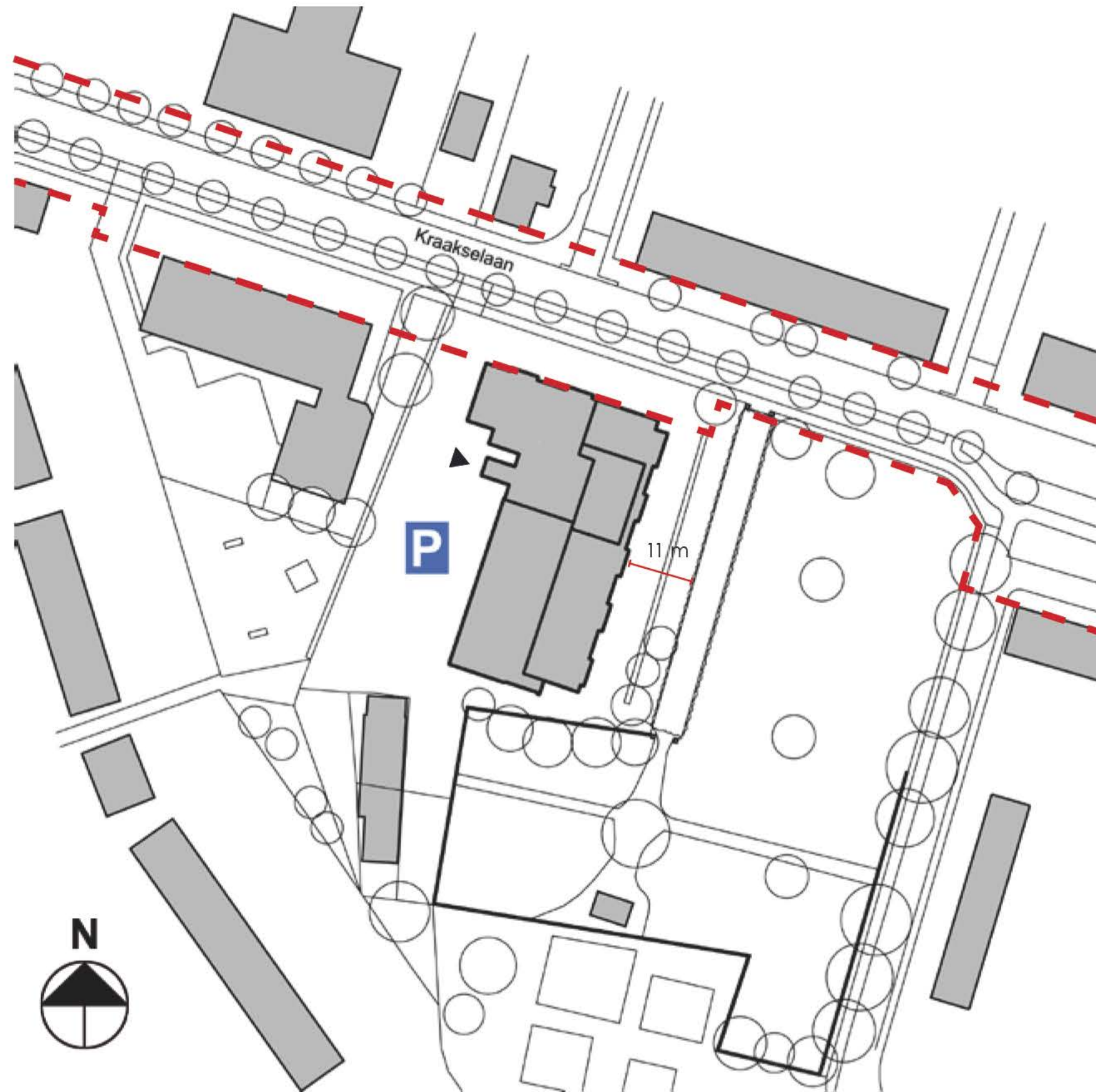


3e verdieping

Positionering en rooilijn

De rooilijn van de nieuwbouw is gelijk aan die van de Rosmolen. Hiermee staat de nieuwbouw enkele meters van de Kraakselaan af, wat ruimte biedt voor een groen voorterrein.

De entree ligt aan de zijkant van het gebouw met daarachter het parkeren. De afstand tot de begraafplaats aan de oostzijde is gemaximaliseerd tot 11 meter wat tevens ruimte geeft voor een rondwandeling rondom de nieuwbouw.



Hoogte

De nieuwbouw voegt zich naar de omgeving met aan de kant van de Kraakselaan vier bouwlagen. Qua hoogte komt dit overeen met enkele andere gebouwen langs de Kraakselaan. Dit is tevens een afronding van de zichtlijn vanuit de Van Ubelstraat.

Aan de zijde van de begraafplaats is de nieuwbouw het laagst. Hier zijn slechts twee bouwlagen wat voor de nodige privacy op de begraafplaats zorgt.

Op de derde bouwlaag vindt zich de algemene ruimte met een blinde gevel aan de zijde van begraafplaats. De appartementen zijn aan de noord- en westzijde gepositioneerd.



Materialisering en uitstraling - gevels

Voor de nieuwbouw wordt een warme baksteenarchitectuur met veel glas toegepast. Dit is uitgewerkt in een meer gesloten gevel aan de zijde van de begraafplaats en openheid aan de overige zijdes.

De hoofdentree en het trappenhuis aan de westzijde heeft een open glasgevel waardoor veel contact met de omgeving wordt gemaakt.



deel gevel zijde begraafplaats VO gebouw



deel gevel entree en zijde parkeerplaats VO gebouw

Visie en inrichting terrein

Programma van eisen	29
Sfeerbeeld	30
Basisprincipes	31
Sfeerbeeld buurttuin	35
Schetsontwerp	36
Voorlopig ontwerp	38
Sfeerdoorsnedes	39
Materialisering	40
Concept waterberging	41

Programma van Eisen

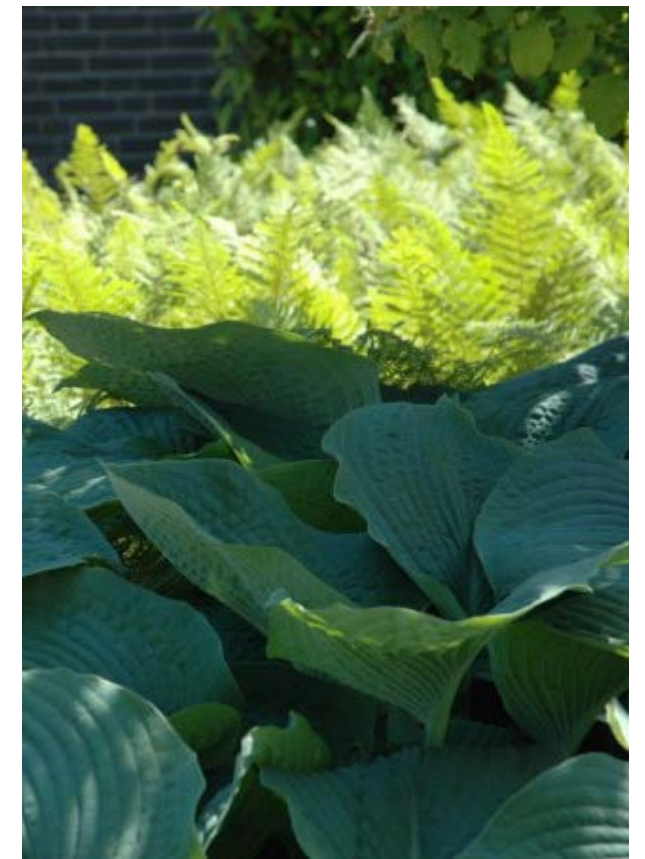
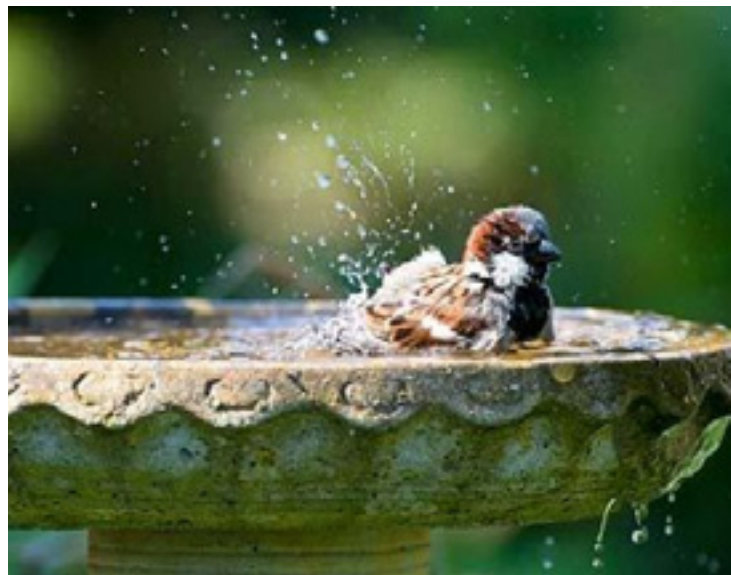
- programma

- o 31 parkeerplaatsen
- o enkele openbare fietsparkeerplekken
- o speelvoorziening
- o gebruiksmogelijkheden voor bewoners, in afstemming met hen
- o ontmoetingsplekken en zitmogelijkheden
- o waterberging oplossen
- o beplanting vernieuwen
- o sociaalveilig en verlicht

- uitgangspunten

- o basisconcept: gebouw in een fris groene omgeving die kwaliteit uitstraalt
- o semi-openbare uitstraling
- o rondwandeling faciliteren
- o onderdeel omgeving met doorgaande verbinding met Julianastraat en Kraakselaan realiseren
- o open beplanting toepassen
- o respectvolle overgang De Ark - Begraafplaats
- o subtiele scheiding privéterras - openbaar terrein

Sfeerbeeld 'de Stadstuin'



Onderdeel van de omgeving

Het buitenterrein rondom de nieuwbouw is een moderne stadstuin en krijgt een krachtige groene uitstraling. Het terrein is uitnodigend en straalt kwaliteit uit.

De groene buitenruimte rondom De Ark wordt hiermee onderdeel van de verspreide groene ruimtes in het Molenveld. Een aantal van deze plekken is recent opnieuw ingericht. De uitstraling van de buitenruimte van De Ark zal hier ook bij aansluiten.

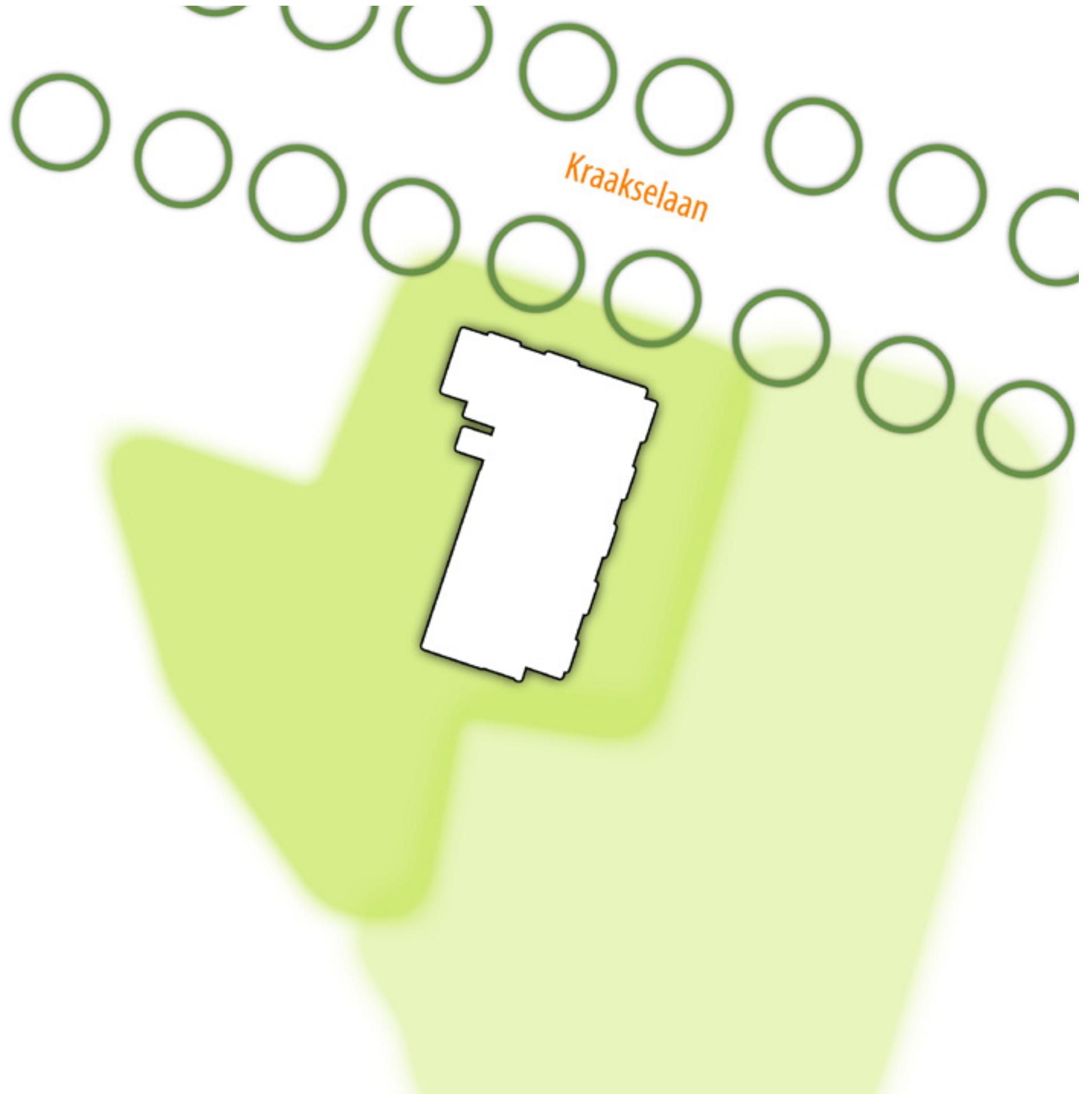
Het terrein krijgt een aantal aansluitingen op de omgeving. Hierdoor wordt het voor bewoners eenvoudig om richting het centrum te wandelen of te fietsen. Ook de linie, het plantsoen en het buitengebied zijn eenvoudig te bereiken.



Groen als uitgangspunt

Het buitenterrein rondom de nieuwbouw krijgt een friskroene uitstraling. Het terrein is uitnodigend en straalt kwaliteit uit en vormt met de begraafplaats een groene plek in de wijk.

Door de afstand tussen de nieuwbouw en de Kraakselaan krijgt het gebouw een groen gezicht naar de straat.

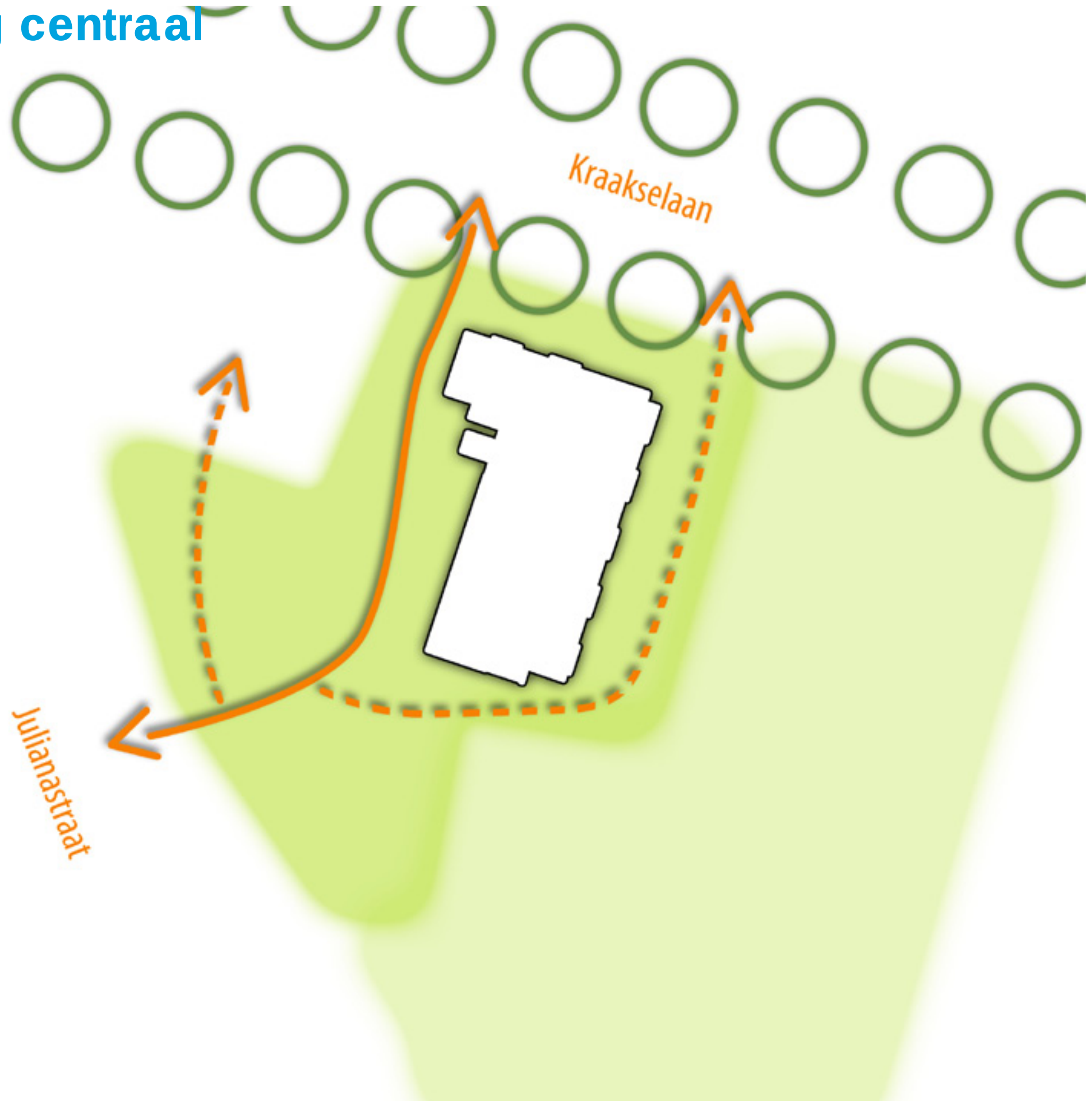


Verbinding en wandeling centraal

In de buitenruimte staat een verbinding tussen de Kraakselaan en de Julianastraat, en een rondwandeling rondom de Ark centraal. Op verschillende hoeken van het terrein wordt een entree gerealiseerd zodat het terrein voor bewoners goed te bereiken is.

Het wandelpad aan de zuid- en oostzijde krijgt een semi-openbaar karakter, bijvoorbeeld door de materialisering en routing, waardoor buitenstaanders niet gauw dit pad zullen nemen.

Langs het pad wordt ontmoeten tussen bewoners en tussen bewoners en bezoekers gestimuleerd.



Functies in het groen

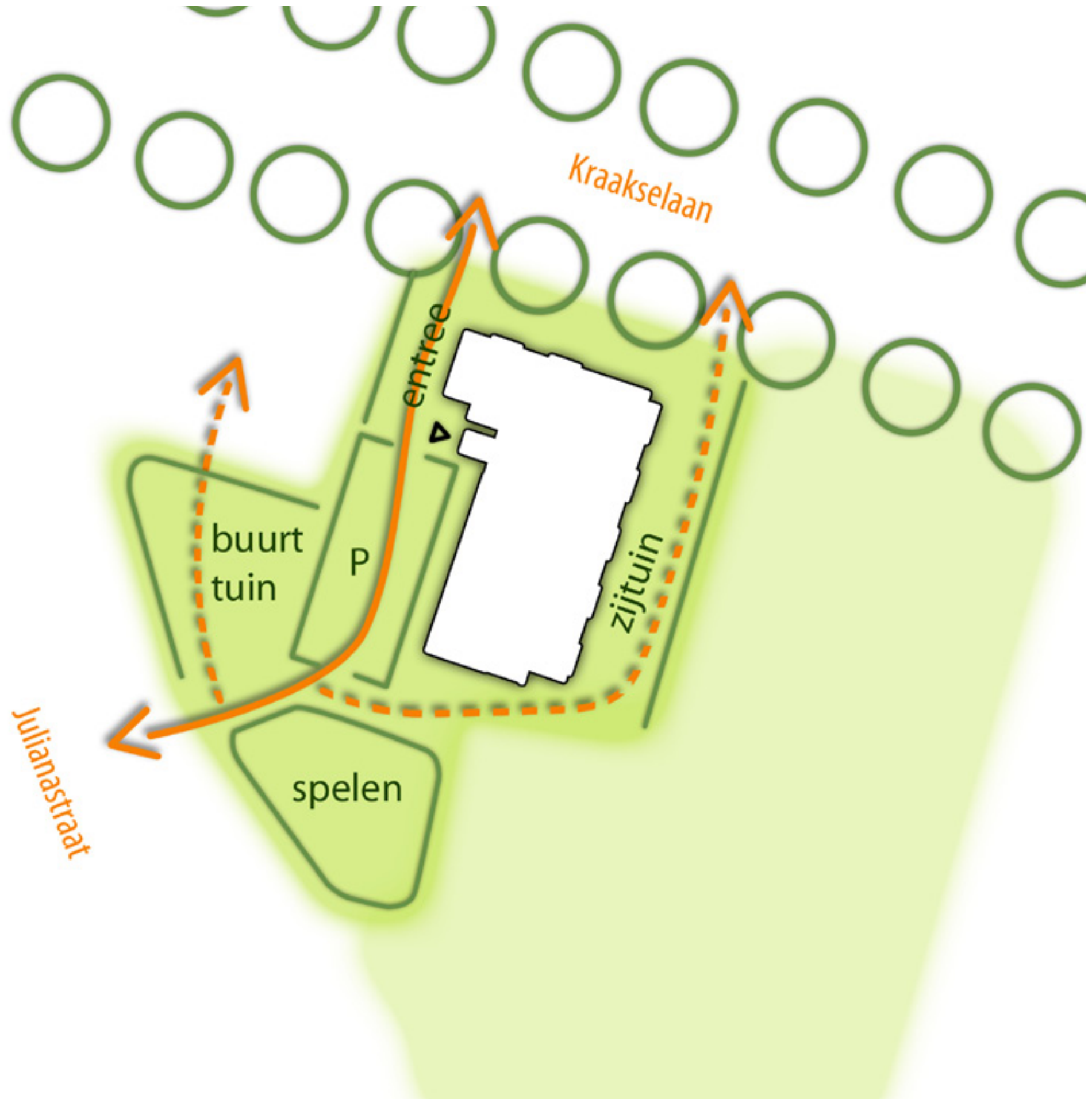
De functies in de buitenruimte voegen zich in het groene beeld en worden onderdeel van de buitenruimte.

Het entreegebied wordt het visitekaartje en krijgt een hoogwaardige groene inrichting. Het parkeren sluit hierop aan en wordt omhaagd. De wandelroute kruist het parkeren.

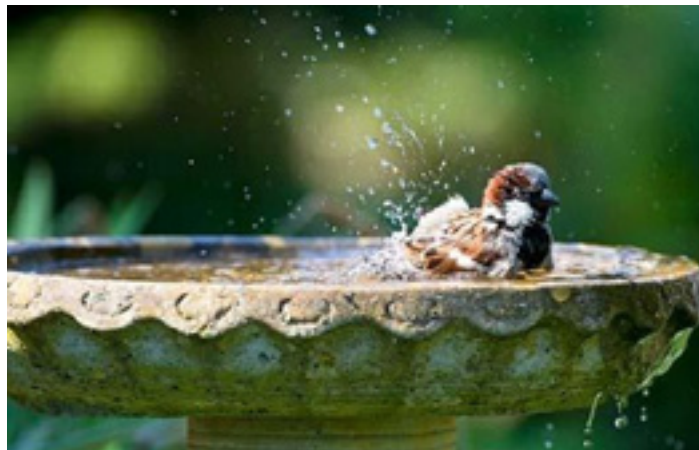
Het bewonerspad doorsnijdt de zijtuin, waar ook enkele ontmoetingsplekken zijn ingericht. De zijtuin heeft de uitstraling van een moderne stadstuin.

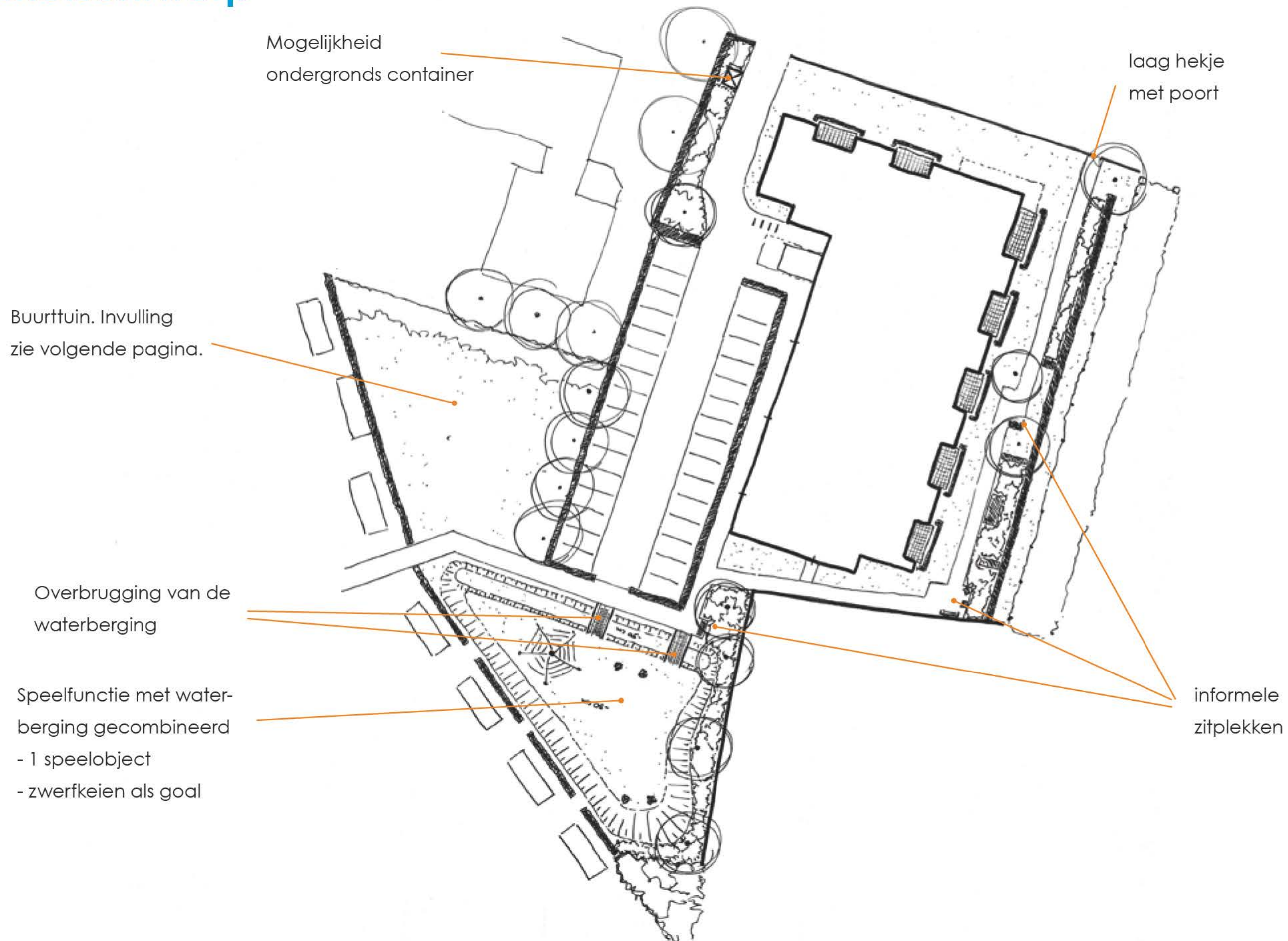
Het spelen wordt verplaatst naar de zuid-west hoek. Hier komen enkele informele speelfuncties. Ook deze plek heeft een groene uitstraling.

De westhoek wordt een tuin voor bewoners en buurt. De invulling van de tuin is afgestemd met een afvaardiging van bewoners. Uitgangspunt ook hier is de groene uitstraling en de openheid.

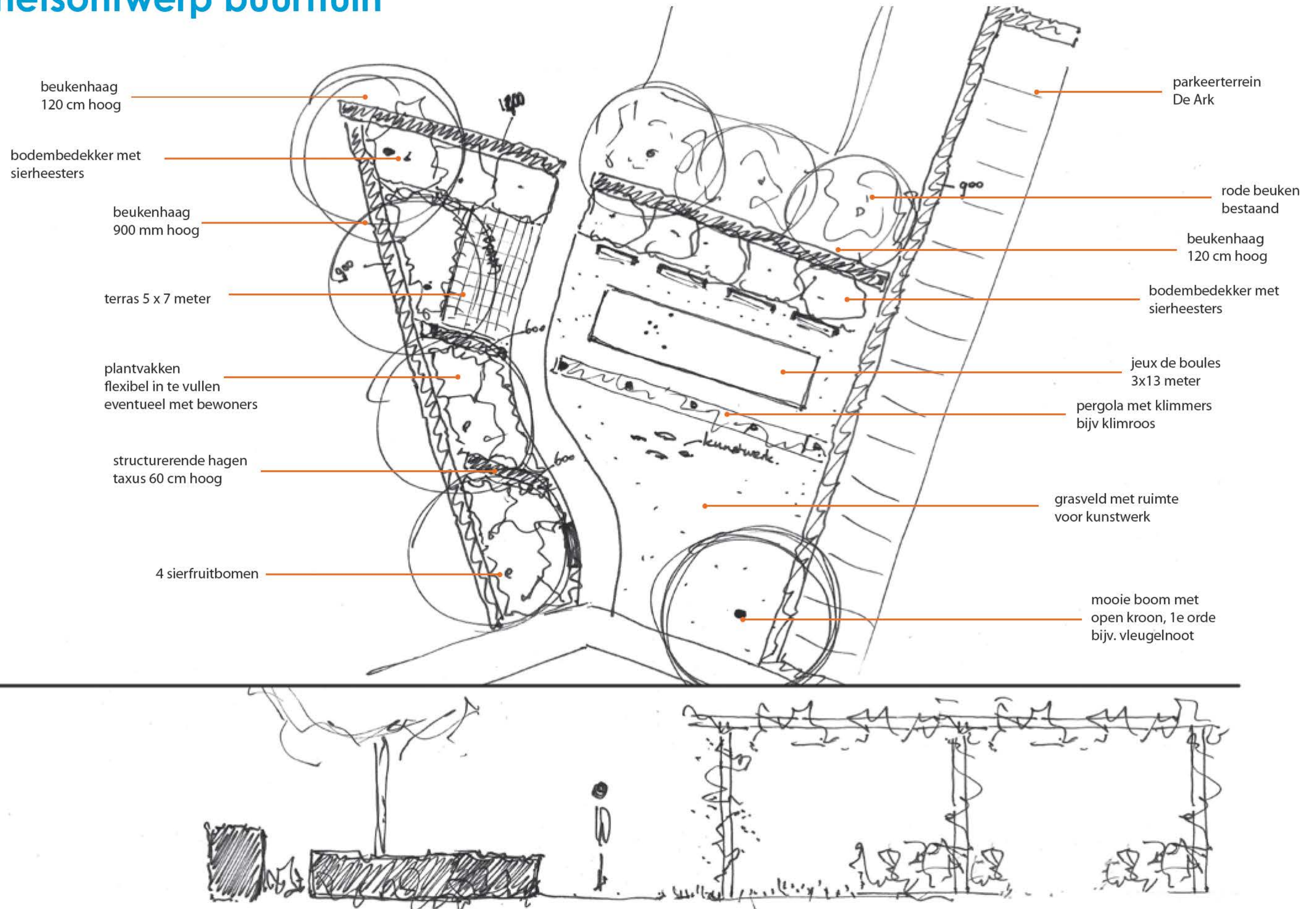


Buurttuin: genieten en ontmoeten





Schetsontwerp buurttuin



Voorlopig ontwerp

Het schetsontwerp is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp en teruggekoppeld aan de toekomstige bewoners. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het schetsontwerp:

- De wadi aan de zuidzijde is verkleind zodat de omvang aansluit op de noodzakelijke opgave volgens de watertoets. De uitwerking van de wadi en de noodzakelijke terreinhoogtes volgen in het DO.
- Het trapveldje is in de wadi gelegen, het spelen ligt op maaiveld. Het type speeltoestellen wordt in het DO afgestemd met de gemeente.
- Er is een doorgang met de Rosmolen voorgesteld. Dit moet nog afgestemd worden met de eigenaar van de Rosmolen. Het plan is zo ingestoken dat het ontwerp intact kan blijven als deze doorgang geen doorgang vindt.
- Er is een studie gedaan naar de vervanging van bomen aan de Kraakselaan. De wenselijke positie van nieuwe lindes is in het VO meegenomen.



Openheid op ooghoogte

De scheiding tussen de begraafplaats en De Ark wordt gevormd door een hoge beukenhaag, vergelijkbaar met de haag aan de andere zijdes van de begraafplaats. De haag staat 2 meter van de berceau waardoor de schoonheid van de berceau optimaal tot zijn recht komt, er vanaf de Ark geen directe inkijk is en er eenvoudig onderhoud gepleegd kan worden.

De privéterrassen op de begane grond grenzen aan de openbare ruimte. Deze begrenzing wordt subtiel vormgegeven met een lage haag. Hierdoor ontstaat eenheid in de privéterrassen en blijft de openheid behouden, waarbij wel een duidelijke grens wordt gemarkeerd. Ook de hagen tussen het terrein van De Ark en de Rosmolen en de woningen aan de Julianastraat worden laag gehouden.

Het uitgangspunt voor de beplanting is het realiseren van openheid en doorzichten op ooghoogte. Er worden dus lage soorten toegepast (vaste planten, hagen en heesters) en hoge heesters met een open stamstructuur. Dit zorgt voor veiligheid, overzicht en invitatie.



Materialisering



Toepassing van betonklinkers in rood/bruin/paars. Onderscheid functies (rijden, wandelen, parkeren) in verschillende kleuren, verbanden en formaten



Semi-openbare wandelpaden:
leemgrind fractie 0-8 mm, grijs



traptreden en stapstenen wadi:
betonbiels 30x100cm antraciet



zitelementen speelgebied:
corten + hout, zoals bij Prins Bernhardplein



zitbanken bewonersdeel: bank en stoel met arm en rug, bijvoorbeeld 'Montseny' van Samson



hekwerk Kraakselaan: strak spijlenhekwerk

Concept waterhuishouding

Hiernaast is de opzet voor het waterhuishoudkundig plan afgebeeld. Dit vraagt nog een nadere uitwerking in de DO-fase.

Het water van de 2e verdieping aan de oostkant wordt op het vegetatiedak van de 1e verdieping geleid. Vanaf de 1e verdieping wordt het water op een regenriool rondom het gebouw gekoppeld. De 2e verdieping westzijde en de 3e verdiepingen wateren rechtstreeks op dit regenriool af.

Het regenriool transporteert het regenwater naar de wadi aan de zuidzijde. Het water van de parkeerplaatsen wordt via twee molgoten naar de wadi geleid.

De wadi kent een dieper deel aan de noordrand zodat hier het meeste water terechtkomt. Stapstenen maken het trapveldje bereikbaar. De wadi loopt op richting het zuiden voor tijdens piekbuien. Er zit een overloop vanuit de wadi richting het riool. Deze loopt via het pad richting de Julianstraat. Mogelijk kan de oude riolering van het kinderdagverblijf hiervoor benut worden.

