

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING TERREIN AAN DE LODDERO 18 TE DOESBURG



REINBOUW



AVESAA BV
ANTON VERMEULEN
ARCHITECTEN BNA

STEDENBOUW ARCHITECTUUR ADVIES

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 DOELSTELLING	3
1.3 LEESWIJZER	3
2 HUIDIGE SITUATIE EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN	7
2.1 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	7
2.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	8
2.3 DOELSTELLING	8
2.4 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	12
2.5 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	14
3 BEELDKWALITEITSEISEN	14
3.1 PLANGEBIED WAND LODDERO	17
3.2 HET ACHTERTERREIN	19

1 INLEIDING

Voor u ligt het plan voor de stedenbouwkundige inpassing voor de nieuwe invulling van het terrein van de voormalige supermarkt van de fa. Derksen aan de Loddero 18 te Doesburg. Dit plan dient als ruimtelijk en kwalitatief kader voor de ontwikkeling van het plangebied. In dit plan wordt een richting gegeven met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische invulling van de locatie.

1.1 Aanleiding

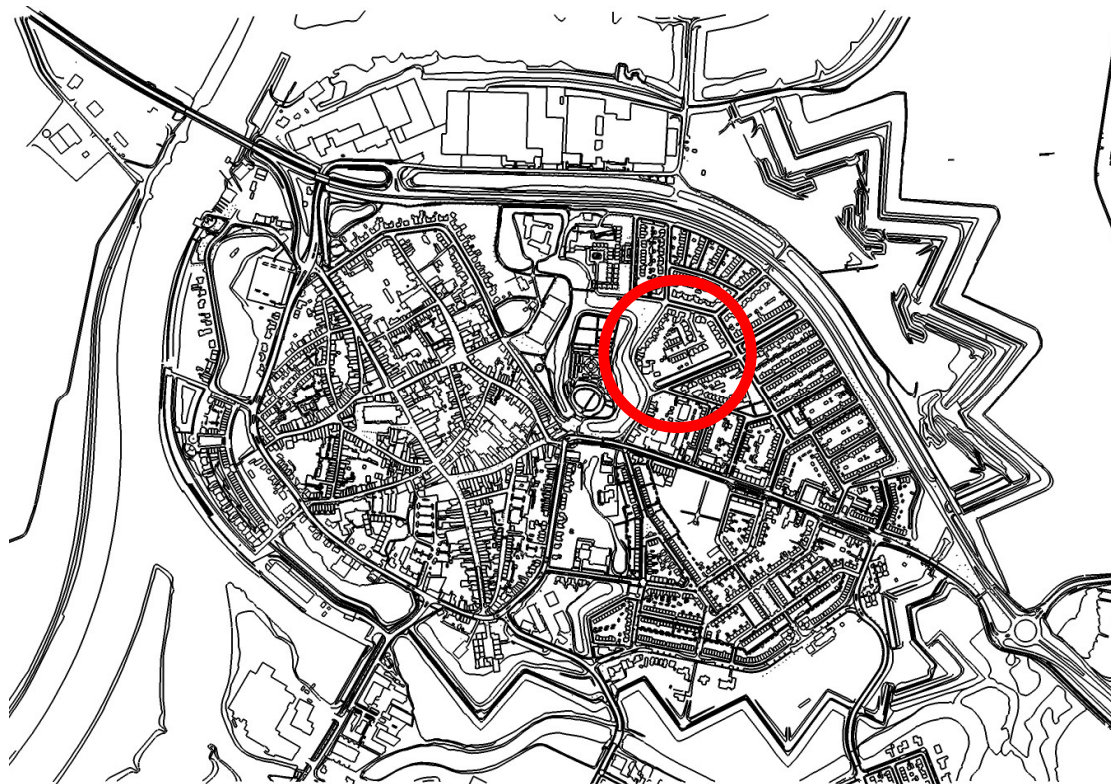
Reinbouw Vastgoed BV is voornemens om op dit terrein woningbouw mogelijk te maken. Aanleiding hiervoor is de verkoop van de kavel door fa. Derksen ten gevolge van het beëindigen van de onderneming. Vele jaren is het plangebied in gebruik geweest als supermarkt en daarvoor als boerderij.

1.2 Doelstelling

Doelstelling is het realiseren van een aantal woningen met een sterke plaatsgebonden identiteit. Het initiatief om deze locatie aan de Loddero te benaderen vanuit de identiteit van zijn context is een sterk fundament voor de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige woonlocatie. Het stedenbouwkundige plan is een toetsingskader om de gewenste kwaliteit, samenhang en variatie te krijgen. Daarbij functioneert het om het bestemmingsplan als kader voor ruimtelijke kwaliteit te wijzigen.

1.3 Leeswijzer

Het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp is het raamwerk voor het te wijzigen bestemmingsplan. De doelstellingen en aanleiding worden toegelicht in hoofdstuk 2. Op basis hiervan zijn in hoofdstuk 3 de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de bebouwde ruimte en de openbare ruimte beschreven.



Figuur 1a - Ligging plangebied



Foto 1 vanaf de Kraakselaan



Figuur 1b - Ligging plangebied

2. HUIDIGE SITUATIE EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de binnenstad en maakt momenteel onderdeel uit van het in de jaren 60 met woningbouw ingevulde noordelijke molenveld. Het grootste deel van het terrein wordt momenteel nog gebruikt als moestuin. Tot de verkoop van het terrein wordt de boven de voormalige winkel gelegen woning nog bewoond. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de van Brakellaan met de daaraan grenzende woonbebouwing. Direct grenzend aan de oostzijde heeft het terrein van de voormalige tennisbaan en school in de jaren 90 de herbestemming met woningbouw gekregen. Dit is nu het Luykenshof. Tussen het nieuw te bestemmen terrein en de Molenveldsingel ligt het kanaal. Aan de westkant grenst het perceel aan de Hessengracht. Onderdeel van de grachtengordel van de voormalige vestingstad. Aan de zuidkant loopt de Loddero door tot aan de Kraakselaan, welke een historisch lint was naar de binnenstad. Vanaf de Kraakselaan is het terrein over de Hessengracht zichtbaar en vormt straks te samen met panden aan de Loddero een beeld ondersteunend onderdeel van de 18-eeuwse oorspronkelijk buitenmuurse bebouwing aan de grachtengordel.

2.1 Landschappelijke structuur

Tot 1954 was het terrein tot aan de vestingswallen gelegen in een overwegend agrarisch gebied. In 1954 doorsneed de verbindingsweg Dieren- Drempt deze structuur. De open ruimte tussen deze weg ten noordoosten van het terrein werd deels als grasland en deels als bouwland met boomgaarden gebruikt, en is door de huidige woningbouw niet meer aanwezig. De Loddero hield twee huizenblokken verder op en ging over in het landschap. De Hessengracht aan de Loddero wordt vanaf de Kraakselaan begeleid door een eenzijdige lindelaan. Ter plaatse van het terrein aan de Loddero was deze laan nooit aanwezig. Momenteel ligt tussen de Loddero en de Hessengracht een parkachtige omgeving. Wonen is hier: wonen in het groen dichtbij de binnenstad.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Bebouwing

Het deel van de Loddero waaraan de bouwlocatie is gelegen is enkele jaren geleden eenrichtingsverkeer geworden. Het langzaam verkeer heeft hier voorrang. Het deel tussen de Molenveldsingel en de Kraakselaan kent twee richtingen.

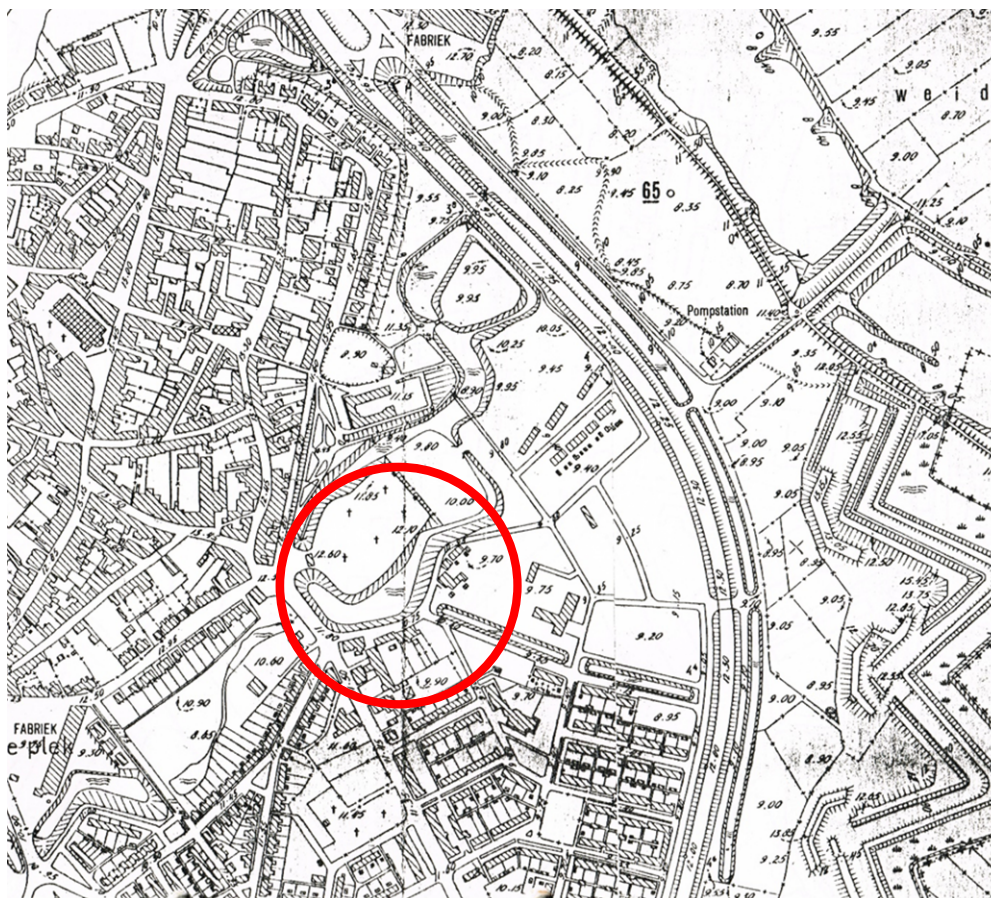
Vanaf de Kraakselaan gezien vormt de bebouwing aan de Loddero een wand met diverse karakteristieke 18-eeuwse woningen. Dit deel is het oudste deel van de Loddero. Voor 1960 stonden naast het pand aan de Loddero 12 ook nog twee woningen; deze zijn destijds gesloopt en niet meer teruggebouwd. Kenmerkend aan het beeld van de Loddero is de afwisseling van symmetrisch opgezette panden die met hun topgevels en kappen op de Hessengracht zijn georiënteerd. De nokhoogte is tot 10 meter. Langs deze weg liggen met name woningen met twee bouwlagen en een kap. De Hessengracht met groene omgeving levert een hoogwaardige kwaliteit voor wonen in dit gebied. Op basis hiervan hebben wij in de volgende hoofdstukken een aantal uitgangspunten geformuleerd.

2.3 Doelstelling

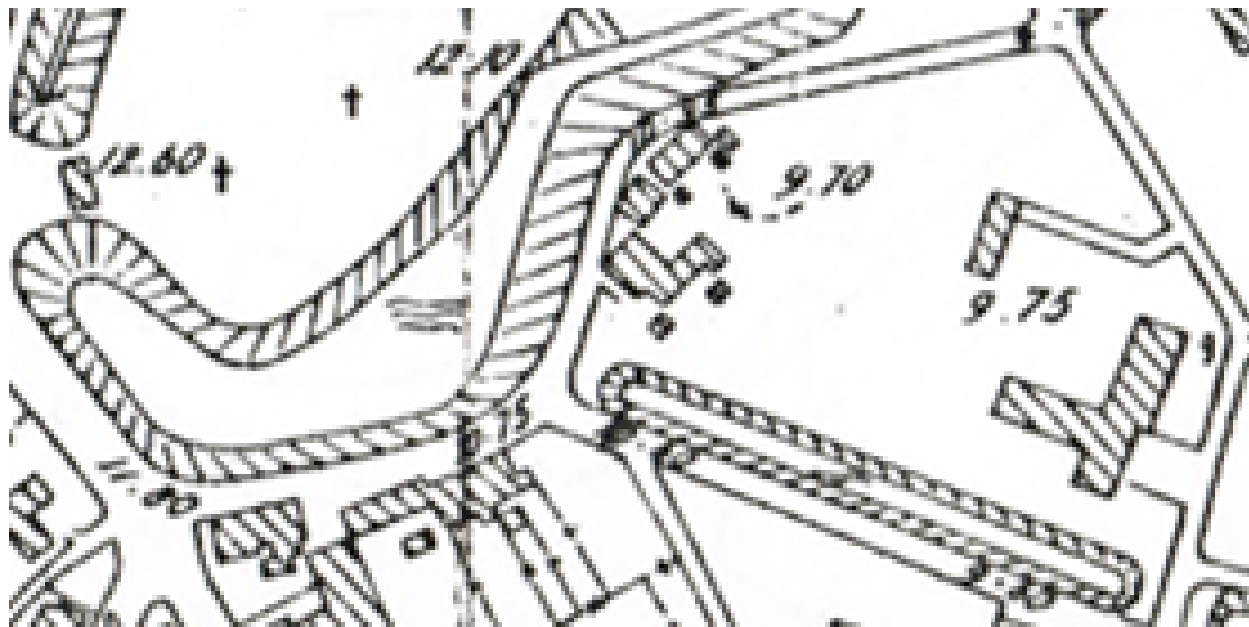
De doelstelling van het stedenbouwkundig plan is door herinrichting van het terrein de continuïteit van de beeldbepalende wand aan de Loddero te vergroten, waarbij de beleving van de reeds aanwezige kwaliteiten zoals de bestaande groenstrook en het zicht op de Hessengracht een belangrijke rol spelen. Het stedenbouwkundig plan heeft tevens tot doel een omgeving te realiseren die een diversiteit biedt in typologie, maat en schaal en aansluiting vindt bij het 18-eeuwse karakter van de bebouwing aan de Loddero.



Foto 2 bebouwing aan de Loddero



Figuur 2 - Plangebied omstreeks 1960



Figuur 2 - Plangebied omstreeks 1960 uitgelicht

2.4 Ruimtelijke uitgangspunten

Het plangebied kent een aantal bijzondere kwaliteiten die van grote invloed zijn op de toekomstige invulling van het gebied. Deze kwaliteiten vormen de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige invulling en worden hieronder besproken.

Groenstrook

In het gebied bevindt zich een parkachtige groenstrook tussen de Loddero en Hessengracht.

Ook aan de zijde van de Molenveldsingel vormt het kanaal met de begeleidende bomen een lint waardoor er sprake is van wonen in het groen.

Zicht op de Loddero vanaf Kraakselaan

De aanwezige zichtlijnen vanaf de Kraakselaan op de Loddero laat een historische wand als verwijzing naar de oorspronkelijke grachtengordel zien en dient zo mogelijk te worden verbeterd. Tegelijkertijd zullen twee nieuwe meer eigentijdse, woningen op het achterterrein worden gerealiseerd.

Transparante wand

De bebouwing aan de Loddero wordt gekenmerkt door zelfstandige symmetrisch opzette massa's zodanig vormgegeven dat er sprake is van samenhang. Bij het ontwerpen van het nieuw in te vullen deel zullen deze karakteristieken overgenomen worden. Tevens zal langs de bebouwingsrand aan het Molenveldsingel geen aaneengesloten bebouwing (rijenwoningen) worden toegestaan.



Foto 3 zicht over de Hessengracht

2.5 Stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied is een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt waarin de voorgaande uitgangspunten zijn verwerkt. De verkaveling is op bladzijde 15 figuur 3 weergegeven. Het stedenbouwkundige plan wordt gekenmerkt door de bebouwing af te stemmen op de opeenvolging van kap en topgevel conform de bestaande bebouwing. Geen hoek bebouwing, maar continuïteit van de wand aan de Loddero. De bebouwing op het achterterrein daarentegen heeft een geheel eigentijds karakter en wordt uitgevoerd in licht contrast met de bebouwing aan de Loddero. De ontsluiting van het gebied is vanaf de Loddero en loopt langs het kanaal. Het plan is om twee vrijstaande woningen op het achterterrein van het plangebied te realiseren.

Tegen de bestaande groenzone van de Loddero worden de twee aan één geschakelde woningen in twee bouwlagen met een kap gerealiseerd en een vrijstaande woning.

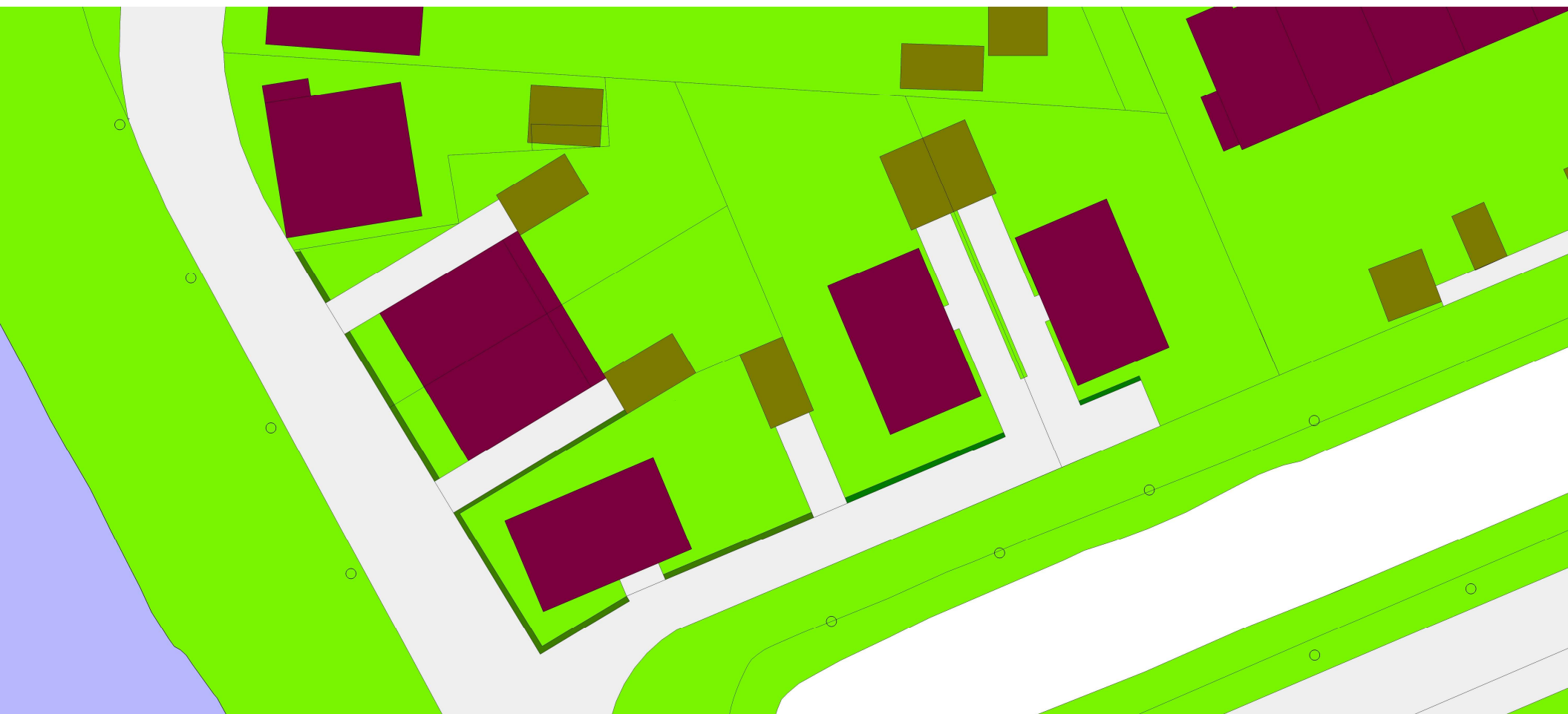
3. BEELDKWALITEITSEISEN

De kwaliteit en de sfeer die met het stedenbouwkundige ontwerp wordt beoogd, zullen in dit hoofdstuk vertaald worden in kwaliteitseisen voor de architectuur en de inrichting van de woonomgeving. Met behulp van deze beeldkwaliteitseisen weten initiatiefnemers welke eisen zullen worden gesteld aan de uitwerking en inrichting van de openbare ruimte en van de bebouwing. Tevens zullen de bouwplannen aan deze eisen worden getoetst. Om deze beeldkwaliteitseisen te kunnen opstellen is het gebied onderverdeeld in twee deelgebieden waarvoor verschillende beeldkwaliteitseisen gelden:

- plangebied wand Loddero
- en het zo te noemen achterterrein.



Figuur 3 – verkaveling plangebied
stedenbouwkundige inpassing loddero doesburg



Figuur 4 – stedenbouwkundig plan
stedenbouwkundige inpassing loddero doesburg

3.1 Plangebied wand Loddero

De wand bestaat uit de drie woningen grenzend aan de Loddero. Deze nieuwbouw woningen hebben direct zicht op de Hessengracht. Doelstelling binnen dit gebied is een nieuwe wand te realiseren die aansluit op de wand van de omgeving. Bij een 18-eeuws karakter hoort een beeldtaal van de architectuur die uitdrukking geeft aan dit karakter. Door overeenkomsten in vormtaal, detaillering en materiaalgebruik kan dit worden bereikt. Hierbij is individualiteit, kleinschaligheid en diversiteit uitgangspunt.

Programma

Binnen dit deelgebied worden maximaal drie woningen gerealiseerd waarvan twee woningen onder één kap worden gebouwd en één vrijstaande woning.

Massa

Ten aanzien van de massa van de bebouwing zijn de volgende beeldkwaliteitseisen gesteld:

- de woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm; uitgevoerd in twee lagen met kap;
- de woningen hebben een wisselende oriëntatie waarbij of de langsgevel of de kopgevel naar de straat is gericht; daarbij wisselt ook de kaprichting; maximale goothoogte 3,5 meter aan de zijde Loddero en maximale nokhoogte 10 meter.

Voorgevelrooilijn en zijdelingse perceelsgrenzen

Bebouwing ligt met de voorgevel gericht op de openbare buitenruimte. De afstand van de voorgevel tot de openbare buitenruimte is minimaal 1,8 meter. De woningen staan vrij van beide zijdelingse perceelsgrenzen zonder het beeld van de wand te verstoren.

Bijgebouwen

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn in volume ondergeschikt aan de woning en zijn in een andere stijl dan de woning vormgegeven.

Openbaar/privé

De overgang van openbaar naar privé wordt aan de voorzijde van de woning en in geval van de zijtuinen vormgegeven door een groene erfafscheiding in de vorm van een haag van maximaal 70 cm hoog. Dit sluit aan op de erfafscheidingen van het bouwblok waartoe het plangebied behoort.



Figuur 5 – afwisseling van dak en kopgevels

Materialisatie

De architectuur is van een tijdloze en duurzame aard met een sterk plaatsgebonden identiteit. De bebouwing sluit aan bij de sfeer van de Loddero; de hoofdmassa van de woningen bestaat uit natuurlijke materialen. Detailleringen mogen niet de overhand krijgen; de bergingen zijn van een ander materiaal en kleur in relatie tot de hoofdbebouwing vormgegeven; kleuren en materialen dienen enerzijds de diversiteit te garanderen en anderzijds in balans met elkaar te zijn. Geen schreeuwerige kleuren of kunstmatige materialen maar pure en traditionele materialen. Materialen die de relatie met de groene omgeving versterken; de kozijnen worden uitgevoerd in hout; de dakbedekking van de woningen bestaat uit natuurlijke materialen.

3.2 Het achterterrein

Het achterterrein bevindt zich aan het kanaal met de openbare groenstrook aan de Molenveldsingel. De twee woningen binnen dit gebied hebben direct zicht op groenstrook en zijn daarmee vrij gelegen.

Programma

Het programma van het achterterrein bestaat uit twee vrijstaande woningen, met de topgevel gericht naar het kanaal.

Massa

De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm en vormen een gezamenlijk ensemble; maximale goothoogte 3,5 meter en maximale nokhoogte 10 meter. De hoofdmassa van de woningen bestaat uit maximaal twee lagen met kap; geen blinde gevels op de koppen maar een verbijzondering door de kopgevel te behandelen als een voorgevel. De woningen hebben een dak met de nok loodrecht op de straat.

Voorgevelrooilijn

Bebouwing ligt met de voorgevel gericht op de openbare buitenruimte. De voorgevelrooilijn ligt gelijk of achter de zijgevel van de woning op de hoek van de Loddero.

Materialisatie

De hoofdmassa van de woningen bestaat uit baksteen; de bergingen zijn qua materiaal en kleur anders tot de hoofdbebouwing vormgegeven; de kozijnen worden uitgevoerd in hout; de dakbedekking van de woningen bestaat uit natuurlijke materialen.

3.3 Openbare inrichting

Een van de hoofdaspecten van het ontwerp is de relatie met het groen en de koppeling van de bebouwing van panden aan de Loddero. De materiaalkeuze sluit aan op deze sfeer en ondersteunt de groene en informele sfeer van de wijk. Groene hagen als erfafscheiding i.p.v. houten hekwerken, hoogwaardige klinkers i.p.v. asfalt etc. Dit heeft consequenties voor het openbare groengebied, de profielen, de erfafscheidingen, de groenvoorzieningen etc.

Het openbare groengebied

Bij de materialisatie dient het uitgangspunt in harmonie met de bestaande context een belangrijke rol te spelen. Dat betekent tevens dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen. De volgende uitgangspunten zullen hierbij worden aangehouden:

- Strook met een breedte van 2,5 meter rondom de bomen aan het kanaal ter bescherming van het wortelpakket. Voor de uitrit van de woningen kan hier wel met half-verharding of graskeien gewerkt worden.
- Afscheiding tussen voortuinen en openbare weg door middel van een hoge trottoirband waarop de haag van de woningen aansluit. De verkeersluwe eenrichtingsweg van de Loddero zal gebruikt worden als ontsluiting van alle aangelegen woningen.

Verkeersprofielen en parkeren

- Het parkeren vindt bij de vrijstaande woningen en twee onder-één kap woningen zoveel mogelijk op eigen erf plaats. Hierbij wordt uitgegaan van een opstelplek op eigen erf en een plek voor de bouw van een mogelijke garage.
- De bestrating wordt in beide profielen uitgevoerd in hoogwaardig materiaal in rood- of bruintinten. De rijbaan en het trottoir aan de Loddero is de bestaande situatie.

b. Ontsluitingswegen

- De doodlopende weg aan de kanaalzijde wordt ontsloten vanaf de Loddero.
- De ontsluiting richting de twee in het noordoosten van plangebied gelegen woningen dient 3,5 meter breed te zijn.
- De centrale ontsluitingsweg wordt voorzien van uitstulpingen ter plaatse van de uitritten, mede ten behoeve van opstelplaats vuilcontainers.
- De twee woningen op het achterterrein zijn via de doodlopende weg toegankelijk; hier komt geen extra trottoir.

c. Groen

- Voor- en zijtuinen worden afgescheiden van de openbare ruimte door middel van hagen en van streekeigen beplanting.
- Het uitgangspunt is om de transparantie naar het plangebied te waarborgen en de ontwikkeling van een harde rand te voorkomen.
- Bij de tuinbestemming die aansluit op het openbare gebied zijn daarom houten schuttingen niet toegestaan.
- De overgang tussen woonwijk en het omringende gebied dient natuurlijk te zijn en om deze reden worden lage erfafscheidingen en open hekjes toegepast.



Foto 4 van de Molenveldsingel