

STEDENBOUWKUNDIG ADVIES

Aan : Gemeente Doesburg, Harm Schuiling
Van : Guido Yntema (Buro SRO) en Jan Wabeke (Gelders Genootschap)
Datum : 16 januari 2020
Onderwerp : Principeverzoek Koppelweg 18 Doesburg
Projectnummer : 09.10.32

De gemeente Doesburg heeft van IDO Doesburg BV een principeverzoek ontvangen voor de herontwikkeling van het perceel Koppelweg 18 te Doesburg. Medewerking wordt gevraagd aan de realisering van twee vrijstaande woningen naast de bestaande bedrijfswoning die behouden blijft. Voorliggend advies bevat een stedenbouwkundige beoordeling van het initiatief inclusief aanbevelingen.

Locatie en planvorming

Het perceel Koppelweg 18 is onderdeel van een voormalig bedrijventerrein waarvoor een visie en bestemmingsplan is opgesteld voor een herontwikkeling naar woningbouw. In de huidige situatie ligt het perceel tussen twee braakliggende stukken grond waar de voormalige bedrijfsbebouwing is verwijderd. Binnen afzienbare tijd zal hier woningbouw worden ontwikkeld. De Koppelweg en de Oude IJssel vormen de overige grenzen van het gebied. De kavel heeft een L vorm met het breedste deel richting de rivier. De bebouwing bestaat uit één gebouw met een bedrijfswoning (2 bouwlagen) richting de Oude IJssel en een daaraan gebouwde kleine bedrijfshal (één bouwlaag). Het geheel heeft een plat dak en een industriële uitstraling met bakstenen gevels.

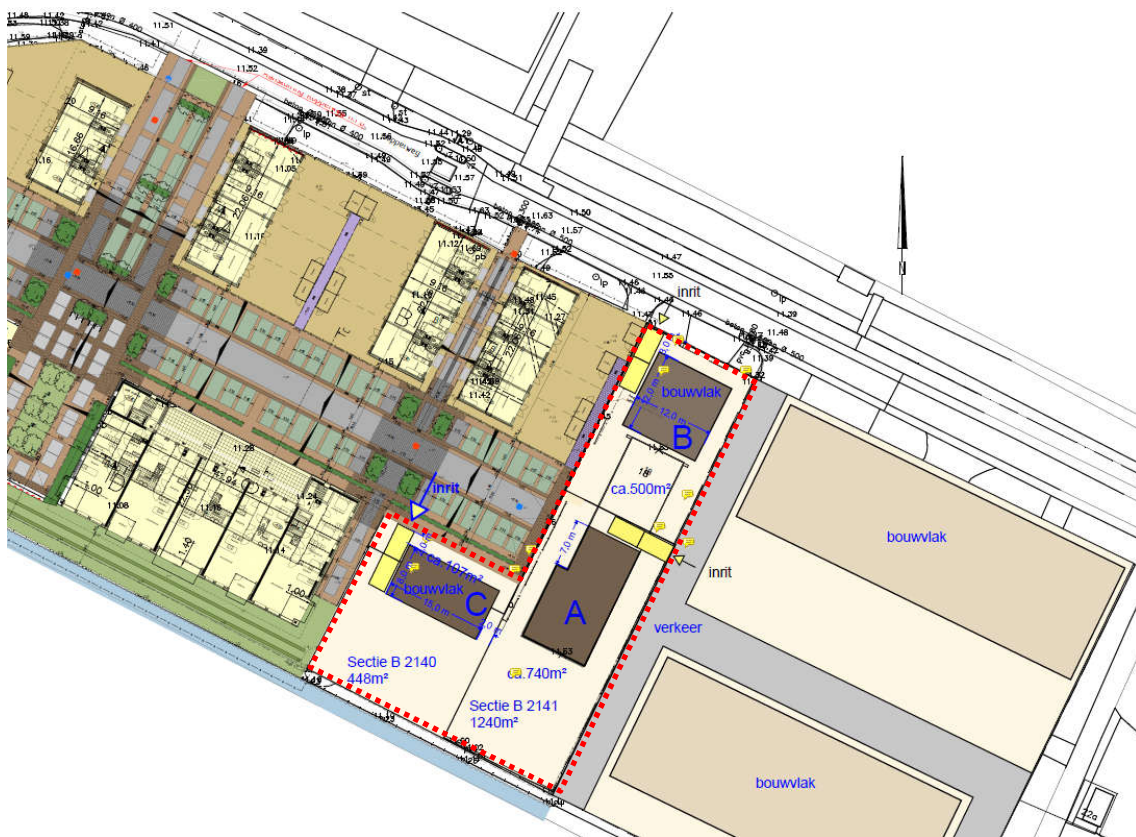


In de planvorming is uit gegaan van handhaving van de huidige functie (bedrijf met bedrijfswoning) en bebouwing. Zo is destijds ook aangegeven door de initiatiefnemer. Voor wat betreft de combinatie wonen-werken en industriële uitstraling past de bestaande situatie goed in de ontwikkelingsvisie voor de Koppelweg. De huidige invulling komt echter niet tegemoet aan de uitgangspunten in het stedenbouwkundige paspoort betreffende de relaties tussen de belendende ontwikkelingen en het contact met de IJsseloever. In het nieuwe bestemmingsplan en het stedenbouwkundig paspoort is de bestaande situatie

ingepast zodat het initiatief strikt genomen daarmee strijdig is. Een herontwikkeling naar wonen en eventueel in combinatie met werken zoals aangrenzend ook plaatsvindt is echter goed denkbaar. De toevoeging van een vrijstaande typologie voegt bovendien meer diversiteit in het programma toe. Wel is het van belang te zorgen voor een goede aansluiting op de aangrenzende plannen. De hierna volgende beoordeling gaat hier op in.

Beoordeling initiatief

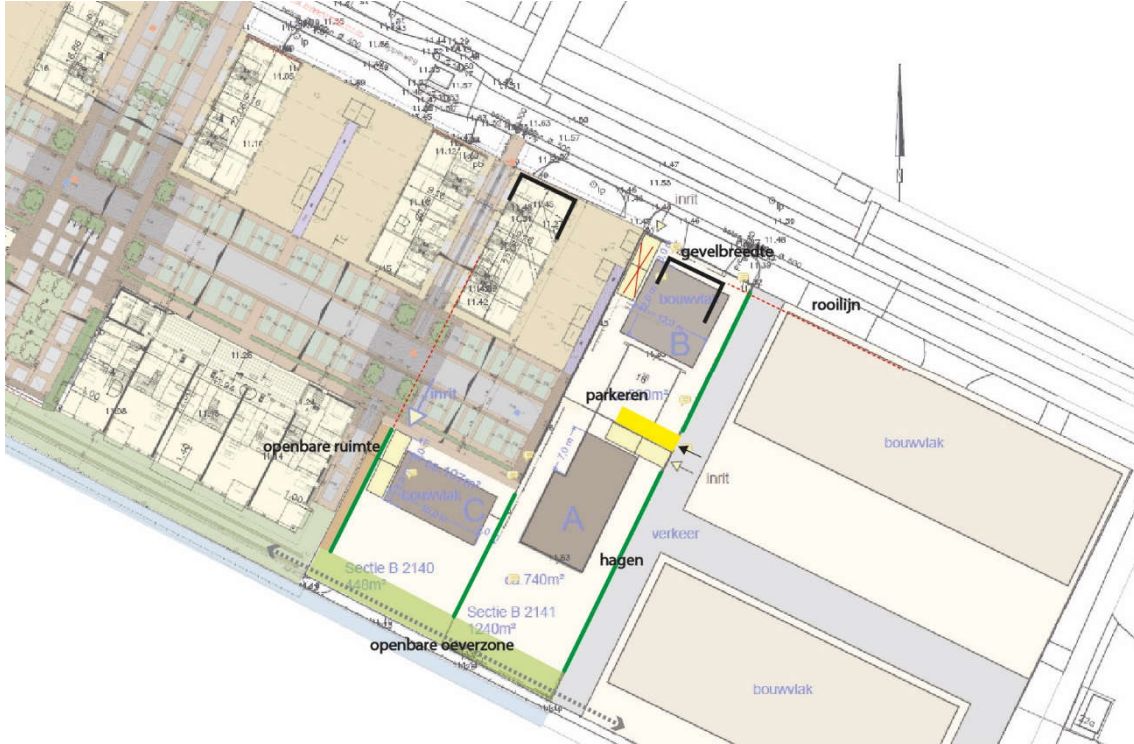
Het ingediende plan gaat uit van handhaving van de bestaande bedrijfswoning en een deel van de aangebouwde bedrijfshal (A). Het overige deel van de hal wordt verwijderd waardoor er een nieuwe kavel ontstaat richting de Koppelweg (B). Hier is een nieuwe woning gepland. De andere nieuwe woning komt naast de bestaande bedrijfswoning richting het water (C). Hiervoor wordt een kavel afgesplitst in het brede deel van het perceel richting de Oude IJssel.



Voor de beoordeling is een beroep gedaan op de uitgangspunten van het stedenbouwkundig paspoort en de bouwplannen die er zijn. In het principeverzoek zijn deze plannen ingetekend. Het oostelijk deel (Van Wijnen) globaal en het westelijk deel (Jansen) gedetailleerd. Hierbij valt op dat dit laatste plan afwijkt van de eerdere plannen. Voorliggende beoordeling richt zich op de beoordeling van het initiatief op basis van de ingediende tekeningen.

Zoals hierboven aangegeven is een herontwikkeling goed denkbaar. De functie wonen is passend en wordt bij voorkeur gecombineerd met werken. De ruimtelijke hoofdopzet past in de overkoepelende gedachte van het gebied om een gezicht te maken richting de Oude IJssel en richting De Koppelweg en het aangrenzende Looierspark. Met de nieuwe woningen kan hier invulling aan worden gegeven en tevens kunnen ze in hun typologie en vormgeving de gewenste diversiteit van het gebied vergroten. De

vrijstaande woningen lenen zich bovendien goed voor woon-werk combinaties. De bestaande bedrijfs-woning sloot al aan bij het beoogde karakter van het gebied en geeft tevens vanuit cultuurhistorisch oogpunt een meerwaarde aan het plan. Voor de herontwikkeling is er wel een aantal aandachtspunten.



Afbeelding aanpassingen

Verkaveling

- Langs de oeverzone rekening houden met een mogelijke terreinaanleg op toekomstige dijkhoogte en een deel van de kavels reserveren voor een openbare zone langs het water.

Nieuwe woning Koppelweg

- Gevelbreedte afstemmen op naastgelegen nieuwe woningen en breedte hal bestaande woning, uitgangspunt is smalle-diepe woning.
- Voorgevelrooilijn ligt gelijk met hoekwoning plan oostzijde (Van Wijnen).
- Bouwhoogte minimaal twee lagen, bij voorkeur drie lagen met plat dak.
- Parkeren achter op het perceel, combineren met inrit bij bestaande woning.
- Hagen op zijdelingse perceelgrenzen.

Nieuwe woning Oude IJssel

- Naastgelegen appartementencomplex vereist een stevige woning: een compact, rijzig volume van minimaal drie lagen met plat dak.
- Aansluiting zoeken op bestaande woning in architectuur en door beperkte tussenliggende afstand.
- Ruimte maken voor doorzicht richting de rivier, kavelgrens aan appartementenzijde terugleggen.
- Duidelijk terugliggend ten opzichte van het appartementengebouw.
- Parkeren naast de woning, aan appartementenzijde.
- Hagen op zijdelingse perceelgrenzen.

Beeldkwaliteit

- De architectuur van de twee woningen is "Aus einem Guss" en is een moderne vertaling van de stoere baksteenbouw van de te behouden bebouwing, zodat de drie gebouwen een ensemble vormen. Uitgaan van compacte, rijzige bouwvolumes in drie bouwlagen.
- Voor de vormgeving van de woningen gelden de uitgangspunten van Hanzekracht zoals omschreven in het stedenbouwkundig paspoort voor de Koppelweg.

Conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de herontwikkeling van het perceel Koppelweg 18 te Doesburg. De herontwikkeling van deze locatie biedt kansen om de samenhang in de gebiedsontwikkeling langs de Koppelweg positief te versterken. Het ingediende bouwplan vraagt op een aantal punten echter om aanpassing zoals hiervoor toegelicht. Advies is dan ook met inachtneming van deze aanpassingen medewerking te verlenen aan het ingediende bouwplan.

Guido Yntema



Jan Wabeke

